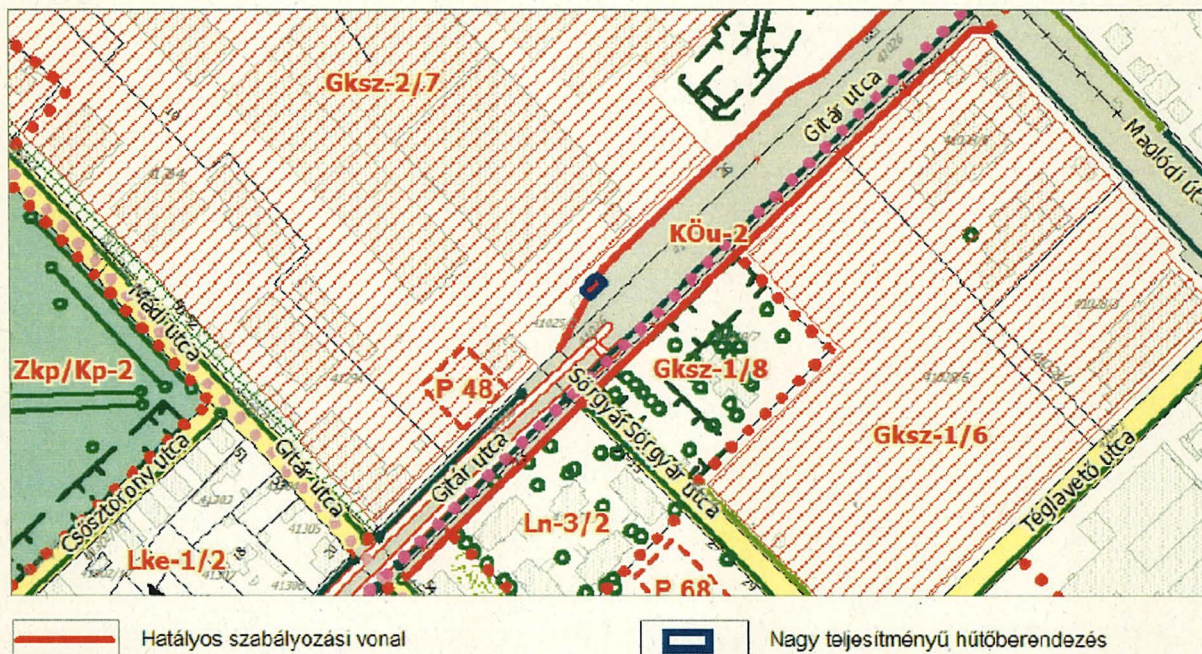


Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere

**Előterjesztés**  
**a Képviselő-testület részére**  
**Budapest főváros településszerkezeti tervének és Budapest főváros rendezési**  
**szabályzatának a Budapest X. kerület, Gitár utcát érintő eseti módosításáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

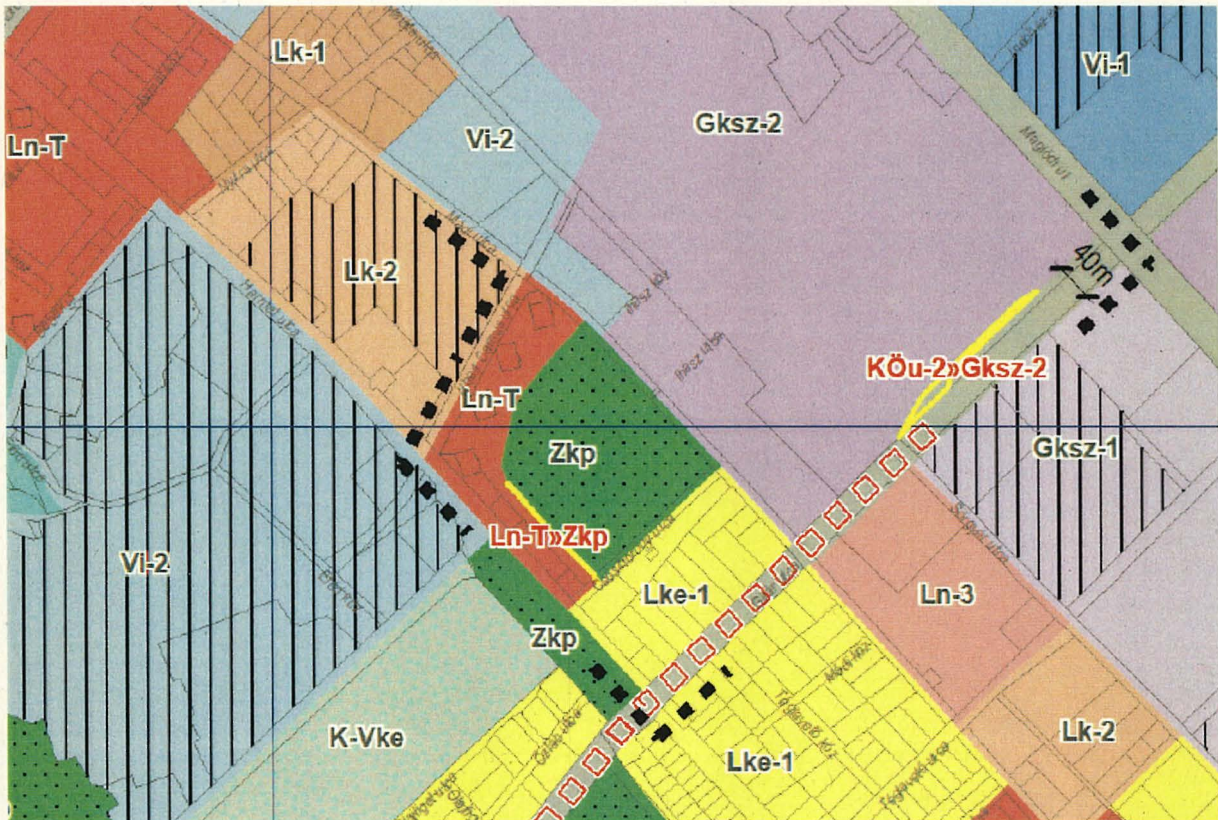
A Dreher Sörgyárak Zrt. Budapest X. kerület, Dreher Antal út 3. szám alatti telephelyére a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÖKÉSZ) hatályos, amely szerint a telket a Gitár utca vonalában a Körvasút menti körút helybiztosításának érdekében szabályozás érinti. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés b) pontja alapján a telken építésiengedély-köteles tevékenység nem végezhető a szabályozás végrehajtásáig. A Dreher Sörgyárak Zrt. jelezte, hogy a leszabályozandó területen található a teljes ipari infrastruktúra hűtését biztosító gépészeti berendezések, amelyek áthelyezése több száz millió forintos költség.



A Körvasút menti körúttal kapcsolatos tervek előzetes felülvizsgálata igazolta, hogy a tervezett körút Gitár utca, Maglódi út és Sörgyár utca közötti szakasza kisebb, 40 méteres keresztmetszeti szélességben is kialakítható, így a KÖKÉSZ-ben rögzített 45 méteres szabályozási vonal korrekciójával a gépészeti berendezések területe kikerülhet a leszabályozandó területből.

A KÖKÉSZ módosításának előfeltétele, hogy a magasabb szintű terveket, a Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatot (a továbbiakban: TSZT), valamint a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletet (a továbbiakban: FRSZ) a Fővárosi Közgyűlés módosítsa.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdése alapján az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterületet vagy véderdőt kell kijelölni az adott területen vagy a település arra alkalmas más területén. Jelen esetben ez 69 m<sup>2</sup> nagyságú zöldterületet jelent, amely a Mádi utca mellett található Ihász park (Zkp) és a mellette található lakóterület (Ln-T) területfelhasználási egysége határának korrekciójával biztosítható.



*Módosítandó területek*

A TSZT- és FRSZ-módosítás tervezési területe az érintett területfelhasználási egységeket magába foglalóan került meghatározásra. Tartalmazza a Dreher Sörgyárak Zrt. területét tartalmazó területfelhasználási egységet és a Körvasút menti körút ezzel határos szakaszának területét, továbbá a zöldterület-pótlási kötelezettség teljesítésére kijelölt területet.

A TSZT- és FRSZ-módosításra vonatkozó tervdokumentáció a határozattervezet 1. melléklete.

## II. Hatásvizsgálat

A Körvasút menti körút tervezett alagútjához északról csatlakozó felszíni főút szakasza a módosítás révén 5 méterrel kerül szűkítésre egy rövid, alig 200 méteres szakaszon. A módosítás után továbbra is biztosítható egyrészt az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (2) bekezdés b) pontja szerinti, a főút hálózati szerepet betöltő útvonalak esetében javasolt 40 méteres közterületi szélesség, másrészt a szomszédos gazdasági terület hosszú távú folyamatos működése.

A területfelhasználási egységek korrekciója nem jár beavatkozással a zöldterületek vonatkozásában, a Zkp területfelhasználási egységbe vonandó terület fizikailag jelenleg is parkterület.

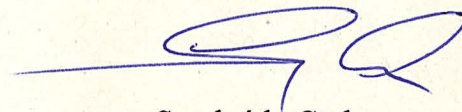
### III. A végrehajtás feltételei

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontja alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet legkésőbb 2021. december 31-éig megkezdett készítése és módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni. A Trk. 33. § (2) bekezdése alapján a fővárosi településszerkezeti terv módosítását a kerületi önkormányzatnak kell kezdeményeznie a fővárosi önkormányzatnál.

### IV. Döntési javaslat

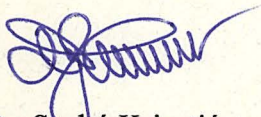
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2021. szeptember 10.



Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2021. (... ..) határozata**

**Budapest főváros településszerkezeti tervének és Budapest főváros rendezési  
szabályzatának a Budapest X. kerület, Gitár utcát érintő eseti módosításáról**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi Budapest Főváros Közgyűlésénél a Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozat és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosítását az 1. melléklet szerinti tartalommal a Budapest X. kerület, Gitár utcát érintően.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Képviselő-testület döntését küldje meg Budapest Főváros főpolgármestere részére.

Határidő: azonnal  
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője

# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



Budapest X. kerület , Gitár utca – Harmat utca – Albert Camus utca –  
Mádi utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út  
által határolt területre vonatkozóan



**BUDAPEST**

2021. szeptember

## ALÁÍRÓLAP

**Budapest X. kerület, Gitár utca – Harmat utca – Albert Camus utca –  
Mádi utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út  
által határolt területre vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti  
tervének (TSZT) és Fővárosi rendezési szabályzatának (FRSZ) módosítása**

Tsz: I-738-1/2021

<b>Településtervezés:</b>	Balla Mariann TT 01-4620	
	Rónyai Fanni	
	Túzkő Eszter	
<b>Közlekedés:</b>	Pető Zoltán Tkö 01-2321	
<b>Közművek:</b>		
<b>Vízellátás-csatornázás:</b>	Szabó Krisztián TV 01-16166	
<b>Energiaellátás:</b>	Orosz István TE, TH 01-67717	
<b>Zöldfelület és Környezetvédelem:</b>	Niedetzky Andrea TK 01-5152	
<b>Ügyvezető:</b>	Albrecht Ute	

Budapest, 2021. szeptember hó

BEVEZETÉS	3
<b>JOGSZABÁLYI HÁTTÉR</b>	<b>3</b>
<b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT</b>	<b>5</b>
<b>1. HELYZETFELTÁRO ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>5</b>
1.1. Az érintett terület rövid bemutatása, helyzete a településszerkezetben	5
1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	6
1.3. Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer vizsgálata	12
1.4. Épített környezet vizsgálata	13
1.5. Közlekedés vizsgálata	17
1.6. Környezeti elemek állapotának vizsgálata	18
1.7. Közművizsgálat	19
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b>	<b>21</b>
<b>3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</b>	<b>21</b>
3.1. A településszerkezeti változások bemutatása	21
3.2. Fővárosi rendezési szabályzat változásának bemutatása	25
3.3. Zöldfelületi javaslatok és környezeti hatások	27
3.5. Közlekedési javaslatok	27
3.6. Közművesítési javaslatok	29
3.7. A településszerkezeti változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	29
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b>	<b>30</b>
<b>4. TSZT</b>	<b>31</b>
4.1. Változások	31
4.2. Területi mérleg	32
4.3. Területrendezési tervvel való összhang	38
4.4. Biológiai aktivitásérték számítás eredménye	41
<b>5. FRSZ</b>	<b>43</b>

## BEVEZETÉS

A Körvasút menti körút a főváros átmeneti és elővárosi zónájának határán kiépítendő új főút, amelynek nyomvonala már hosszú évtizedek óta jelen van Budapest településszerkezeti tervében (TSZT). A mintegy 33 km hosszúságú, I. rendű főút hálózati szereppel bíró útvonal egészére vonatkozóan utoljára 1996 évben készült közlekedési tanulmányterv.

A körút három szakaszán 2005 - 2009 években részletesebb, engedélyezési szintű tervezésre került sor, amelynek eredményeképpen a szükséges területbiztosítás érdekében a Fővárosi szabályozási keretterv (FSZKT) is módosításra került. A Ráckevei (Soroksári) Duna - Kerepesi út közötti szakaszra készült 2009 évi FSZKT módosítás részét képezte a tárgyi, Gitár utcai szakasz is.

Az egykori FSZKT-nak megfelelő közúti közlekedési terület szerepel azóta is a mindenkor hatályos TSZT-ben és Fővárosi rendezési szabályzatban (FRSZ).

Az új körúttal kapcsolatos, két évtizeddel ezelőtt készült tervek részleteiben lassan aktualitásukat veszítik, illetve felülvizsgálatra szorulnak a városfejlesztési célok és a közlekedési infrastruktúrával szemben támasztott módosuló elvárások következtében. A Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció (VFK) az átmeneti és az elővárosi zónák határán nevesíti a hálózati hiányok megszüntetését, új dunai átkelőket eredményező közlekedési nyomvonalat. A 2027 évig terjedő, rövid és középtávú városfejlesztési elképzeléseket tartalmazó „Otthon Budapesten” – Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) nem tartalmazza a Körvasút menti körút részletes tervezését, vagyis az csak hosszú távon várható.

A várhatóan hosszú távon megtervezésre kerülő, és költségigénye folytán csak nagy távlatban megvalósuló útvonal esetében fontos a közlekedési érdeket szolgáló területbiztosítás, de legalább ilyen fontos a környezet folyamatos fejlődésének addigi biztosítása is, a korábban tervezett és ma sok esetben túlzó mértékűnek bizonyuló közlekedési területnövelések felülvizsgálata.

Jelen tervjavaslatot a nagy múltú Dreher Sörgyárak Zrt. hosszú távú működésének biztosítása teszi indokolttá, mivel a teljes ipari infrastruktúra működtetéséhez szükséges gépészeti hűtőkapacitás a módosítással érintett területen belül található, továbbá a termeléshez kapcsolódó logisztikai feladatok elvégzése jelentős mértékben megnehezülne.

A TSZT és FRSZ módosítás tervezési területe az érintett területfelhasználási egységeket befoglalóan került meghatározásra. Magába foglalja a Dreher Sörgyárak Zrt. területét tartalmazó területfelhasználási egységet és a Körvasút menti körút ezzel határos szakaszának területét, továbbá a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 12. § (3) bekezdésében foglaltakból származó zöldterület-pótlási kötelezettség teljesítésére kijelölt területet, az lhász utcai közkert és környezetét.

### *Jogszabályi háttér*

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Átmeneti rendelkezései szerint:

*„78. § (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet*

*a) legkésőbb 2021. december 31-ig megkezdett készítése és módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit,*

*b) 2022. január 1-jétől történő készítése és módosítása során a VII-IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit*



*kell alkalmazni.”*

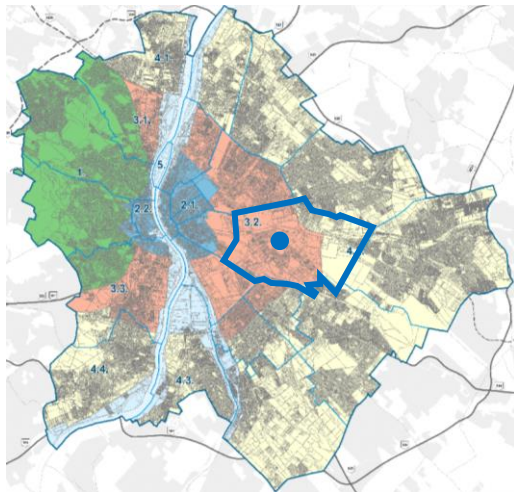
A településrendezési eszközök eseti módosításának eljárása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 36.-40. §-ai alapján **teljes eljárás** szerint történik. A Korm. rendelet 33.§ (1) bekezdése alapján a TSZT/FRSZ és a KŐKÉSZ módosításának készítése és egyeztetési eljárásuk történhet párhuzamosan, de a TSZT/FRSZ módosításáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a KŐKÉSZ módosításának elfogadását.

# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## 1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA, HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

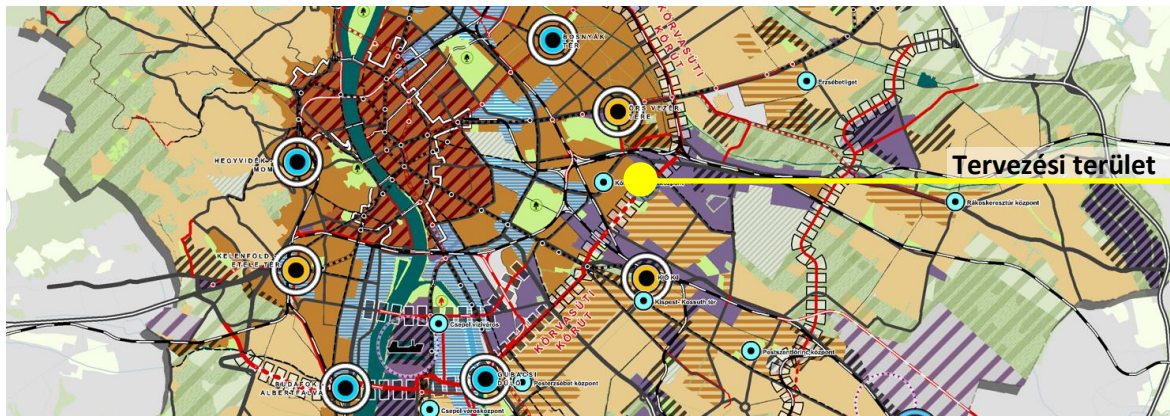
A módosítással érintett terület Kőbánya átmeneti zóna területén helyezkedik el. Északról a Jászberényi út és a Maglódi út, délről a Gitár utca határolja a területet, ezen útvonalak a fővárosi településszerkezet sugár, illetve körirányú közlekedési rendszerébe kapcsolják be a területet.



- JELMAGYARÁZAT**
- 1. Hegyvidéki zóna
  - 2. Belső zóna
    - 2.1. Pest
    - 2.2. Buda
  - 3. Átmeneti zóna
    - 3.1. Észak-Buda
    - 3.2. Pest
    - 3.3. Dél-Buda
  - 4. Elővárosi zóna
    - 4.1. Észak-Buda
    - 4.2. Pest
    - 4.3. Csepel
    - 4.4. Dél-Buda
  - 5. Duna menti zóna
  - X. kerület határa
  - Tervezési terület helye

Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT)

A tervezési terület az Örs vezér tere intermodális központtól délre, Kőbánya városközponttól észak-nyugatra, jelentős kiterjedésű gazdasági területen helyezkedik el.



- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Vegyes használatú, magas intenzitású / intenzív városias terület</li> <li>Vegyes használatú, intenzív és laza / laza városias terület</li> <li>Egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági terület</li> <li>Városüzemeltetést szolgáló jelentős kiterjedésű terület / Repülőtér</li> <li>Jelentős közösségi rekreációs célú terület, jelentős zöldterület</li> <li>Erdő, természetközeli terület / Mezőgazdasági terület</li> <li>Kiemelten védendő karakterű, jelentős kiterjedésű terület</li> <li>Városközpont - főközpont határa</li> <li>Mellékközpont</li> <li>Intermodális mellékközpont</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Szerkezetalakító fejlesztési céltérség - vegyes használatú</li> <li>Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek</li> <li>Városi park (meglévő / tervezett)</li> <li>Jelentős ökológiai potenciállal rendelkező összefüggő terület</li> <li>Zöldfelületfejlesztés az ökológiai potenciállal rendelkező területen</li> <li>Temető</li> <li>Területfejlesztő hatású új körirányú közúti elem</li> <li>Belső városrészeket tehermentesítő új körirányú közúti elem</li> <li>Közúti, vasúti, gyorsvasúti infrastruktúra (meglévő / tervezett)</li> <li>Gyorsvasúti megálló (meglévő / tervezett)</li> </ul> |
|--|--|

(Forrás: Budapest TSZT)

## 1.2. A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

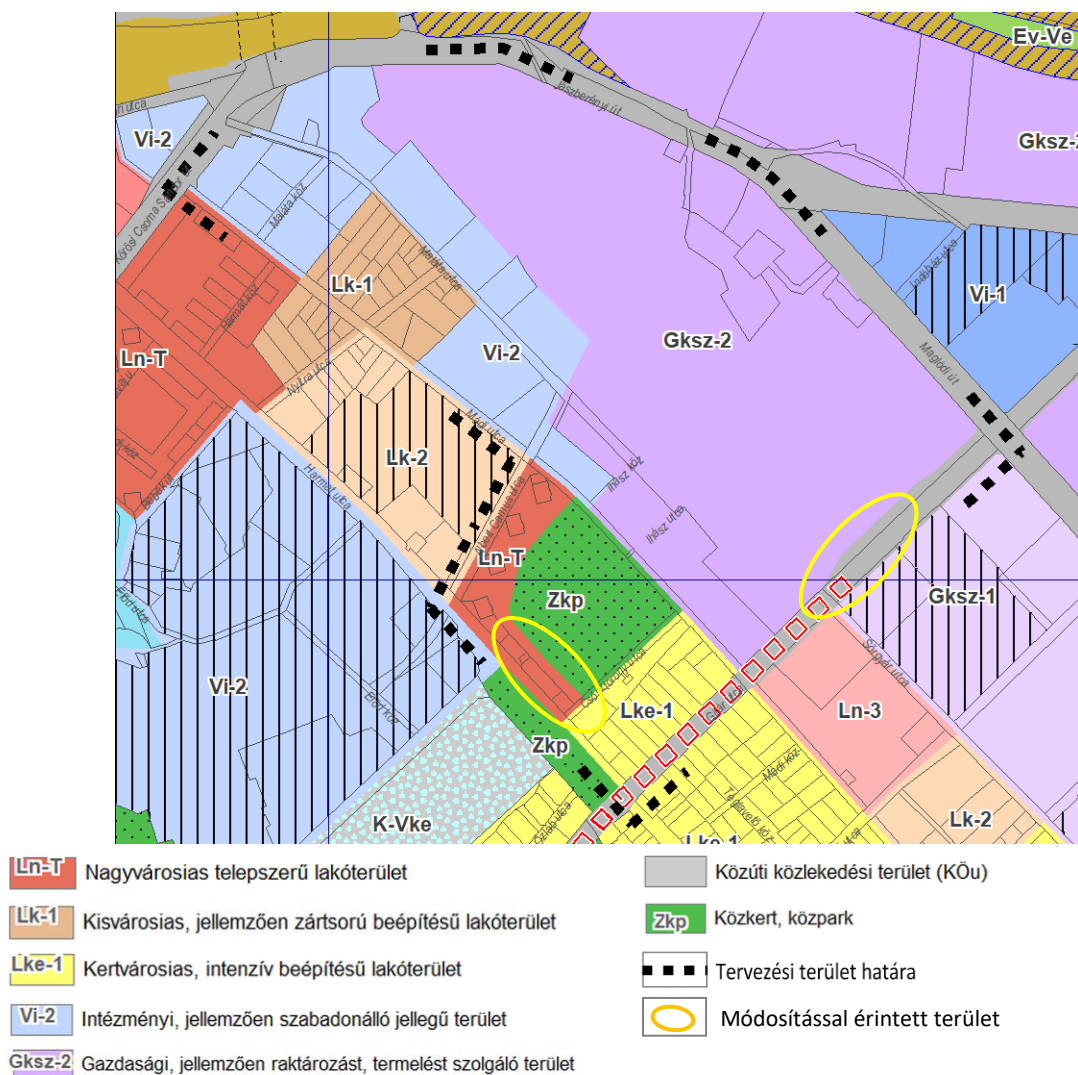
### 1.2.1. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

A Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti tervének és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzatának a területre vonatkozó megállapításait ismertetjük.

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

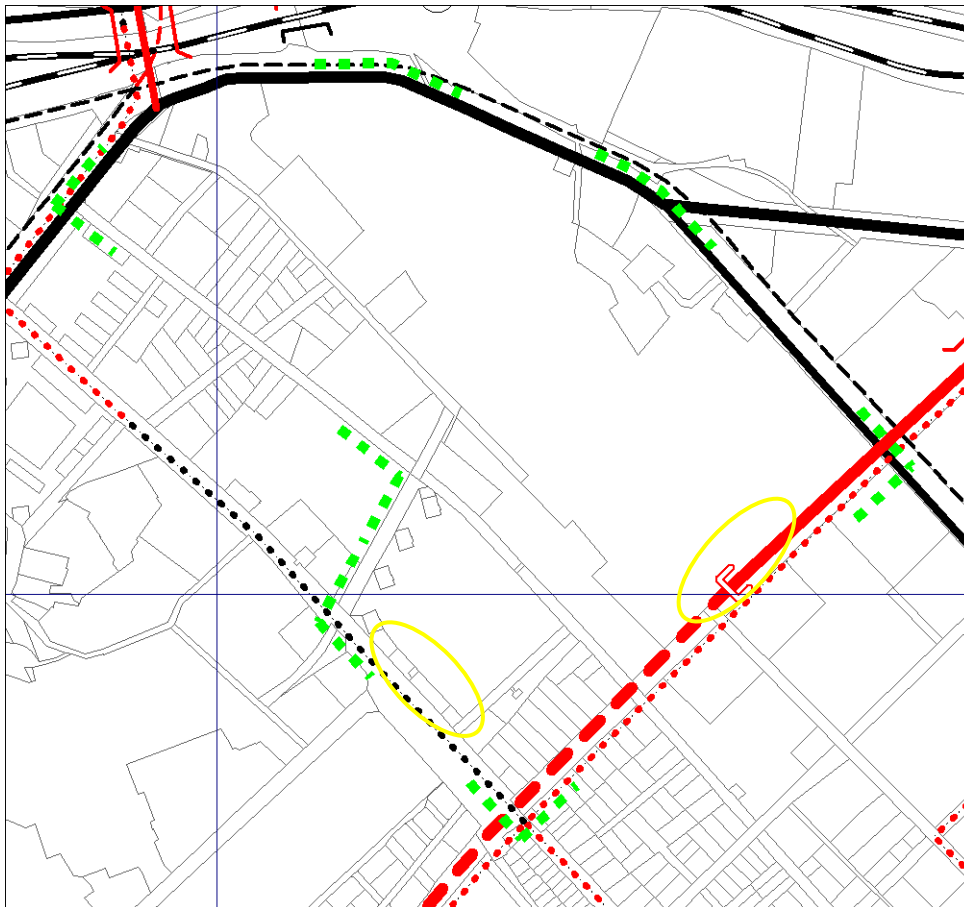
**A településszerkezeti terv** (továbbiakban: TSZT) a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt, a településszerkezettel kapcsolatos célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki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

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja szerint a módosítással érintett területfelhasználási egységek Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló (Gksz-2), Nagyvárosias telepszerű lakó (Ln-T), Közkert, közpark (Zkp) és Közúti közlekedési (KÖu) besorolású területek. A terület legnagyobb részét a Dreher Sörgyárak Zrt. területét adó Gksz-2 teszi ki.



Területfelhasználási tervlap kivonat, Forrás: Hatályos TSZT

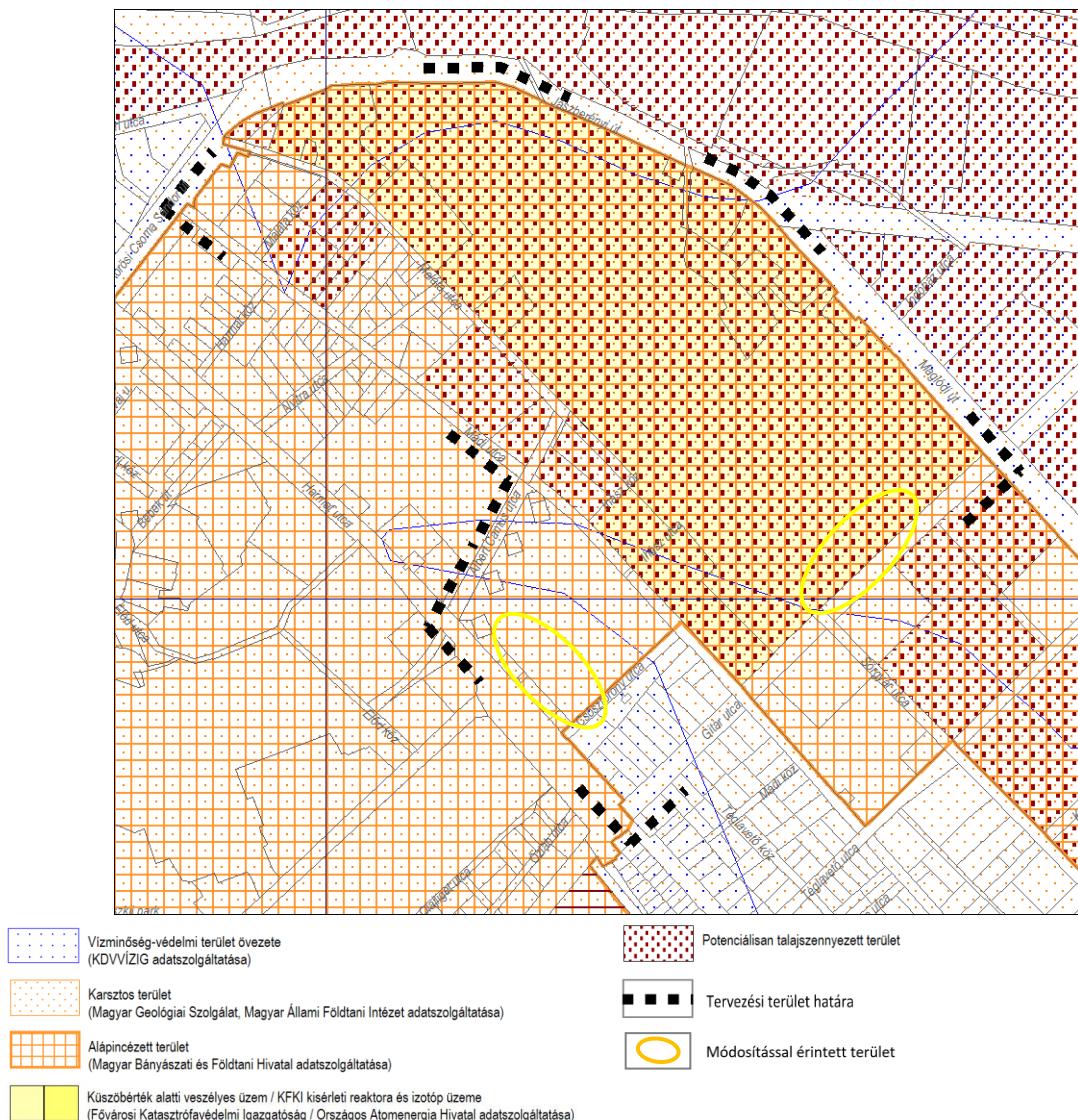
A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja szerint a területet a Körvasút menti körút Gitár utca nyomvonalában vezetett szakasza érinti, mely a Maglódi út irányából a Sörgyár utcáig felszíni vezetésben, majd alagútban kerülne kialakításra. Ezen útszakaszon a tervezési területet érinti még tervezetett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala.



		I. rendű főút			Közúti alagút
		II. rendű főút			Tervezési terület határa
		Közúti vasút (villamos) vonal felszínen			Módosítással érintett terület
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala			

Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat, Forrás: Hatályos TSZT

A TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja alapján a terület jelentős része potenciálisan talajszennyezett terület, melyen küszöbérték alatti veszélyes ütem található. A tervezési terület egésze karsztos, valamint egy tömb kivételével alapincézett.



*Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap kivonata, Forrás: Hatályos TSZT*

A településszerkezeti terv további tervlapjainak elemei nem érintik a tervezési területet.

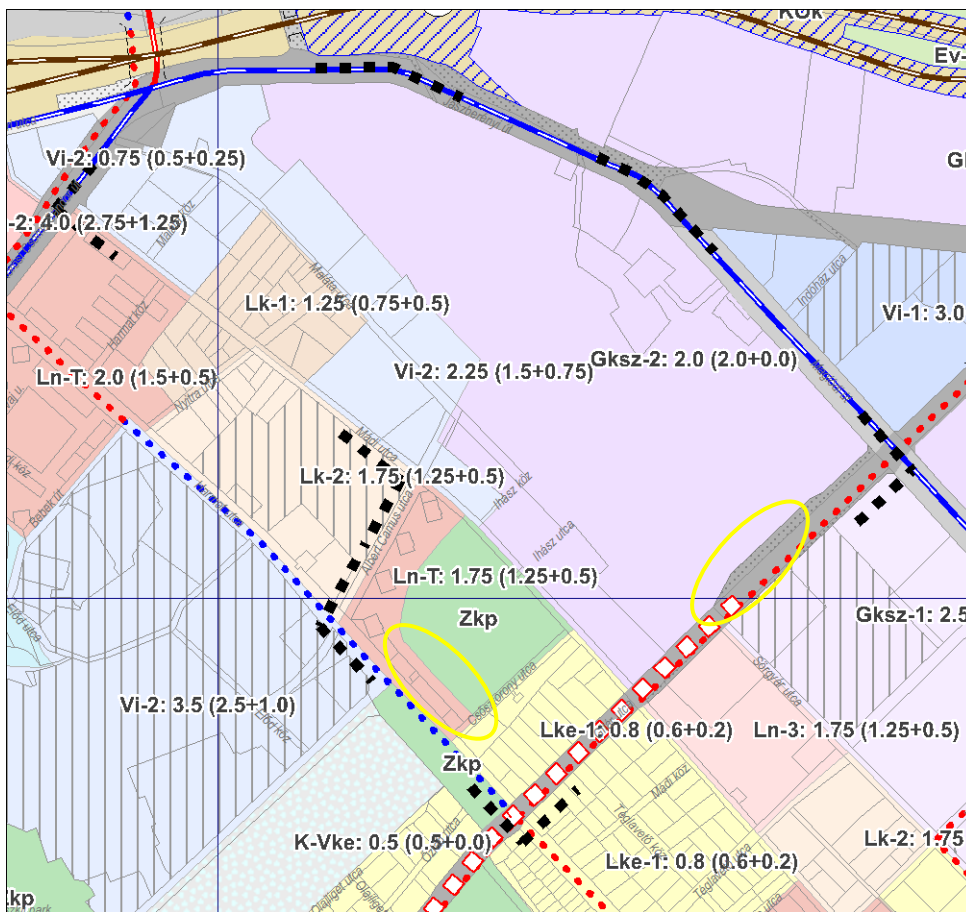
A **Fővárosi rendezési szabályzat** (a továbbiakban: FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek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

Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe

vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékébe beépülve. A bs és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

Az FRSZ 1. melléklet a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlapja alapján a módosítással érintett területen:

- Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2) 2,0 (2,0+0,0),
- Nagyvárosias teleszerű lakóterület (Ln-T) 1,75,0 (1,25+0,5), sűrűségi értékkel került meghatározásra (bs (bsá+ bsp)).



Nagyvárosias teleszerű lakóterület (Ln-T)	Közúti vagy vasúti alagút
Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület (Lk-1)	Közúti vasút (villamos) vonal felszinen
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)	Tervezési terület határa
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)	Módosítással érintett terület
Közúti közlekedési terület (KÖU)	
Közpark, közpark (Zkp)	

FRSZ 1. mellékletének vonatkozó részlete

## 1.2.2. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

### Helyi építési szabályzat, szabályozási terv

A tervezési területre vonatkozóan a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 16/2020. (XI.26.) önk. rendelete által elfogadott Kerületi Építési Szabályzat van hatályban.



#### A szabályozás alapelemei:

— Szabályozási vonal

15.0 Szabályozási szélesség

••••• Építési övezet, övezet határa

Gksz-2/1 Építési övezet, övezet jele

#### A szabályozás másodlagos elemei:

--- Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal

--- Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal

\* Kötelező megszüntető jel

\* Javasolt megszüntető jel

/// Építési hely

— Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része

— Építési hely kizárólag terepszint felett beépíthető része

— Építési vonal

— Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal

— Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér

--- Bontandó építmény közterületen

— Fővárosi jelentőségű közutak területe (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)

— Kerületi jelentőségű közút területe (Kt-Kk)

— Felszíni parkoló, parkolóház, garázs területe és minimális befogadóképessége

— Gyalogos kapcsolat

— Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

— Megtartandó fasor

— Telepítendő fasor

— Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor

— Tervezett, szerkezeti jelentőségű fasor

— Megtartandó fa

— Megtartandó növényállomány

— Kialakítandó védőzöldítés

— Közterület zöldfelületként fenntartandó része

— Telek zöldfelületként fenntartandó része

— Kőbánya egyes részterületei

— Szabályozási terv területi hatálya

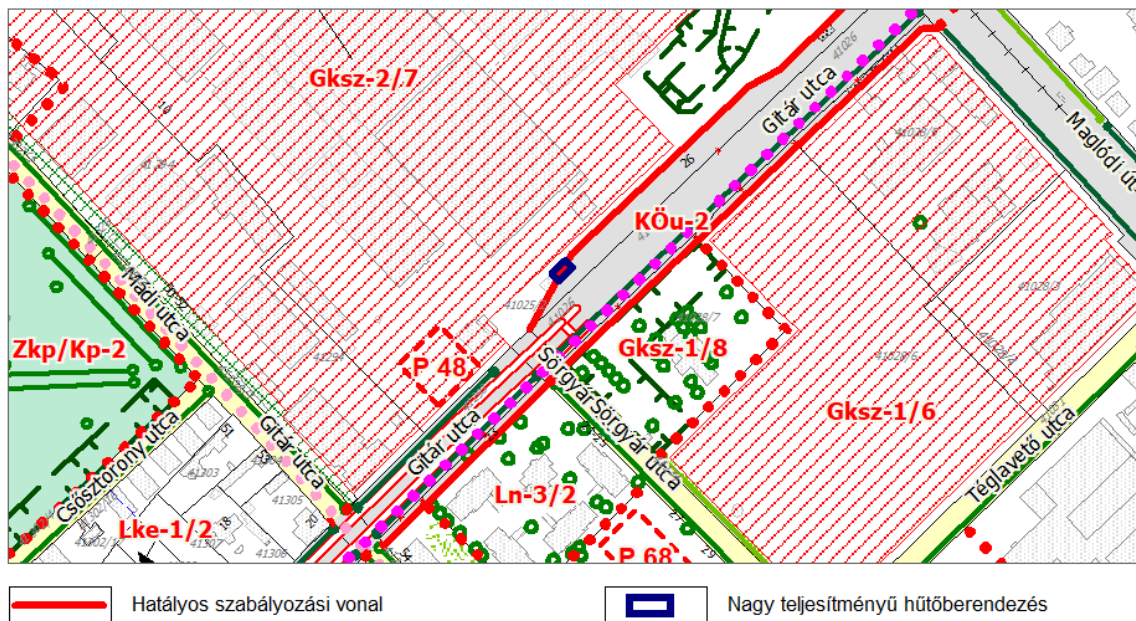
— Módosítással érintett terület

Hatályos szabályozási tervlap kivonata

A módosítással érintett területen található építési övezetek KŐKÉSZ-ben foglalt paraméterei a következők:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
<b>Ln-T/10</b>	600	Z	75	7,5 <sup>n</sup> <sup>p</sup>	16 <sup>p</sup>	10	75	4	-
<b>Gksz-2/7</b>	5000	SZ	30	4,5	18	25	40	1	-

A hatályos szabályozási terv a hatályos TSZT -vel összhangban került megállapításra.





### 1.3. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

#### Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

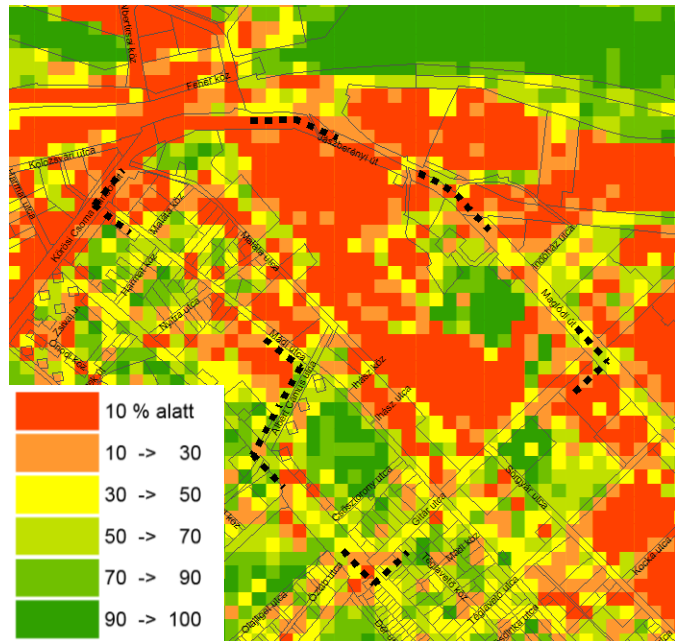
A tervezési terület a város jellemzően beépített területén helyezkedik el, védett természeti érték nem található. A területen lévő különböző funkciókból fakadóan az egyes területrészek zöldfelületi aránya és szerepe lényegesen eltérő: a Dreher Sörgyárak Zrt. területén összességében igen alacsony a zöldfelületi arány, szemben a lakóterülethez közeli részekkel, ahol jelentősebb zöldfelületű intézménykert és közkert is megtalálható.

A zöldfelületi rendszer meghatározó elemei is az utóbbi területrészen helyezkednek el. A közcélú zöldfelületeket a Gitár utca, Mádi utca, Harmat utca és a Maglódi út fasorai, valamint az Ihász utca közkert alkotják. A Gitár utca fasora a TSZT-ben településképvédelmi jelentőségű meglévő fasorként jelölt. Az Ihász utcai közkertben a rekreációs tevékenységeknek játszó és sportkert, valamint pihenőhelyek biztosítanak teret. A közkert zöldfelületi aránya igen magas.

A sörgyár telkén az üzemi rendeltetéshez kapcsolódóan főként burkolt felületek találhatók, a terület középső részén nagyobb egybefüggő, jelentősebb faállománnyal.

#### Zöldfelület-intenzitás

A zöldfelületi intenzitás egyik meghatározó indikátora a települések élhetőségének. A zöldfelületi intenzitás (ZFI) százalékos értékkel megmutatja, hogy mekkora az adott területrészre eső zöldfelület síkbeli kiterjedésének aránya és egészségi állapotának mértéke. Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával (pl. egy zárt lomkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken). A zöldfelület intenzitás térképen a teljes zöldfelületi fedettséget adó, valamint a zöldfelületben teljesen hiányos területek súlyozva jelennek meg. A vizsgálat 2020-ban műholdas felmérés alapján készült, Dr. Jombach Sándor



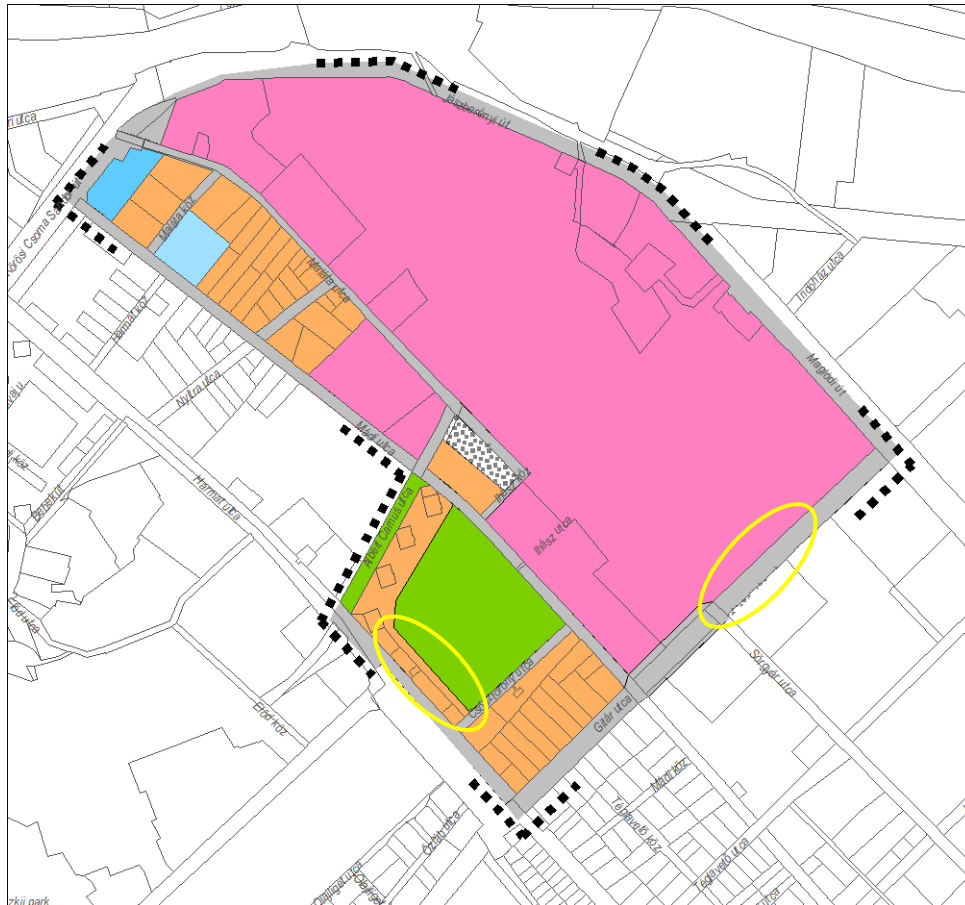
(Greenscope Kft.) kutatási eredményeinek felhasználásával. Az NDVI vegetációs index (a növényzet biológiai aktivitását, vitalitását, és jelenlétét kifejező számérték) alkalmazásával nyert zöldfelület intenzitás értékeket 30-30 méteres raszter-hálóban felvett pontok tartalmazzák.

A vizsgálat eredménye az előző alfejezetben részletezett zöldfelületi karaktert tükrözi. A Dreher Sörgyárak Zrt. területének nagy részén rendkívül alacsony, 10% alatti a zöldfelületi intenzitás. Kiemelkedik a területből az Ihász utcai park tömbje, ahol egészen magas 80-90% fölé intenzitás értékek is mérhetők.

## 1.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### Területhasználat

A tervezési területen a Jászberényi út – Maglódi út – Gitár utca mentén található Dreher Sörgyárak Zrt. területét gazdasági területhasználat jellemzi. A Harmat utcában lakó területhasználat és rekreációs célú zöldfelület területhasználat jellemzi a módosítással érintett területeket.



	Lakóterületek		Rekreációs célú zöldfelületek területei
	Intézményi területek		Használaton kívüli területek
	Irodaterületek		Tervezési terület
	Gazdasági területek		Módosítással érintett terület
	Közlekedési területek		

*Jelenlegi területhasználat*

### Helyszíni fotók



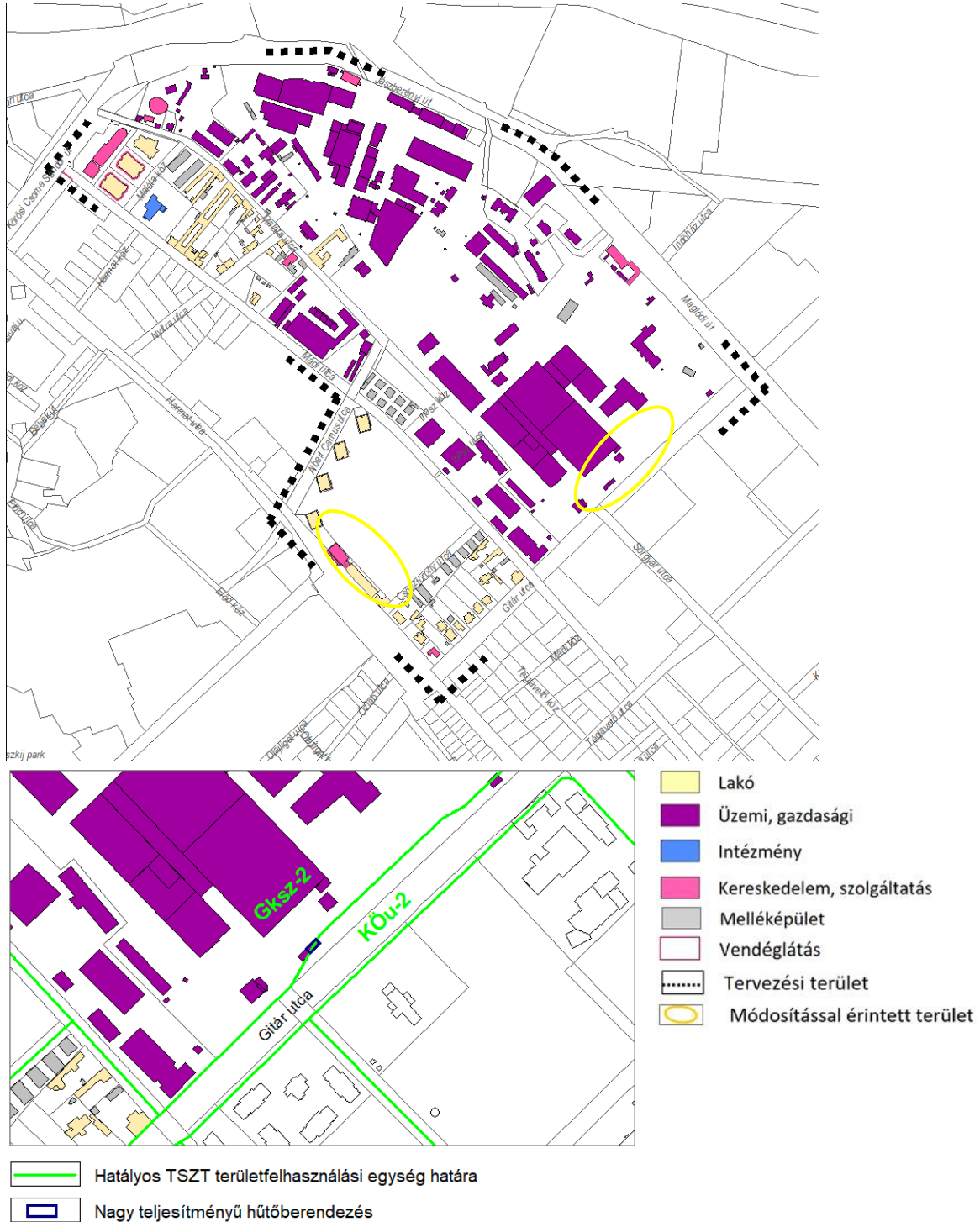
*Dreher Sörgyár hűtőgépház épülete a Gitár utca felől*



*Dreher Sörgyár épületei madártávlatból (Forrás: Google Earth)*

### Funkcióvizsgálat

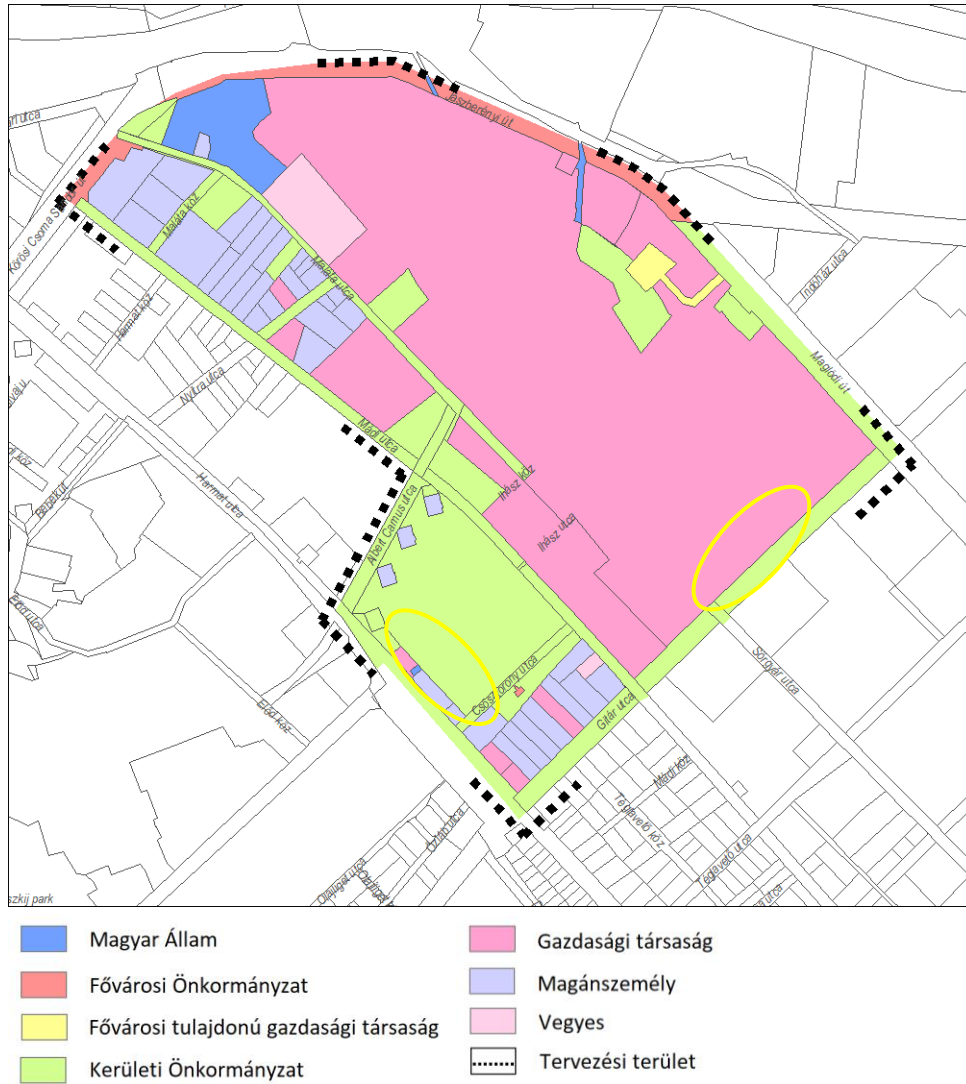
A területen legnagyobb arányban üzemi és raktározási funkciójú épületek (Dreher Sörgyárak Zrt.), valamint lakófunkciójú és kereskedelem, szolgáltató épületek (kormányhivatal, gyorsétterem, élelmiszerüzlet, szakáruház, autóalkatrész-gyártó) találhatóak. A gazdasági, üzemi hasznosítású telkeken a termeléshez köthető melléképületek állnak.



Funkcióvizsgálat

### Tulajdonviszonyok vizsgálata

A módosítással érintett telkek Kerületi Önkormányzat, illetve gazdasági társaság tulajdonában állnak. (A Dreher Sörgyár Zrt. telke gazdasági társaság tulajdonát képezi, míg a Gitár utca és az Iház köz Park a Kőbányai Önkormányzat tulajdonában áll.)



Tulajdonvizsgálat

## 1.5. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

### Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A tervezési területen belül a módosítással érintett Gitár utca és az Ihász utcai közkert területeit fővárosi jelentőségű közúthálózati elem jelenleg nem érinti.

### Közúti és közösségi közlekedés

A Gitár utca jelenleg gyűjtőút hálózati szerepkört tölt be, 2x1 forgalmi sávval kiépített keresztmetszetét naponta mintegy 3.400 személygépjármű és 400 tehergépjármű kétirányú forgalma terheli. A közterület szélessége jelentősen meghaladja a benne elhelyezett infrastruktúra helyigényét.

A Gitár utca érintett szakaszán közösségi közlekedés nem üzemel. Az útvonal szomszédos, Mádi utca – Harmat utca közötti szakaszán a Kőbánya városközpontához kapcsolódó egyirányú autóbussz forgalom 2.000 utas/nap/irány.

Az Ihász utcai közkert esetében kiépített közúti infrastruktúra nincsen.



### Parkolás

A tervezési terület nagyobb részét kitevő Gksz-2 jelű gazdasági besorolású területfelhasználási egysége parkolása telken belül megoldott. A határos a Gitár utca területén erre a célra felhasználható hely megléte ellenére a közterületi parkolás nem jellemző.

A kisebb méretű Ln-T nagyvárosias telepszerű és az Lke-1 kertvárosias besorolású területfelhasználási egységek parkolása szintén rendezett.

### Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Gitár utcában jelenleg kiépített vagy kijelölt kerékpáros infrastruktúra nem található, jelentős kerékpáros forgalom sem tapasztalható. A jelentéktelen gyalogosforgalmat egyoldali járda szolgálja.

Az Ihász utcai közkert területén a gyalogos közlekedés értelemszerűen biztosított.



Gitár utca, forrás: Google Earth

## 1.6. KÖRNYEZETI ELEMELK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA

### **Földtani közegek állapota, felszíni és a felszín alatti vizek**

A terület talajainak általános helyzete és kondíciója mára tipikus városi jellegeket mutat. A térségben eredetinek mondható, bolygatatlan talajfelszín alig található, jelentős vastagságú antropogén feltöltés borítja a felszínt. A Dreher Sörgyárak Zrt. területe a TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap kivonata

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján Kőbánya az érzékeny, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület besorolású.

### **Levegőminőség**

A térség levegőminősége a városi hatások miatt kedvezőtlen, a városi légszennyezettség mérőállomások adatai alapján a szálló por (PM<sub>10</sub>) és a nitrogén-oxidok (NO<sub>x</sub>) esetenkénti feldúsulása okoz levegőszennyezettséget. A tervezési területen a közúti közlekedés tekinthető meghatározó légszennyező forrásként, különösen a nagyobb forgalmú utak (Kőrösi Csoma Sándor út, Maglódi út) mentén. A környező épületállomány fűtése távhő, illetve földgáz alapú, amely alacsonyabb szennyezőanyag-kibocsátással jár.

### **Zajterhelés**

A térség zajterhelésének vizsgálata a 2017-as Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép adatai alapján lehetséges (<http://zajterkepek.hu/index.html#>). A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályait a 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet rögzíti, a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékeket pedig a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet.

A nappali közúti zajterhelés a Váci út, Róbert Károly körút mentén határérték feletti, a Papp Károly utcában határérték körüli, az egész napos zajszintet tekintve.

### **Hulladékkezelés**

A települési (kommunális) hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként az FKF Zrt. végzi. A gazdasági területen veszélyes hulladék is keletkezik, amelyek ideiglenes tárolása illetve elszállítása megoldott. Házhoz menő szelektív gyűjtés működik a területen.

### **Katasztrófavédelem**

A teljes tervezési terület alapincézett. A pincerendszerek kiterjedése valószínűleg nagyobb a jelenleg felmért pincék területénél, amelyek jelentős része a Dreher Sörgyárak Zrt. területe alatt helyezkedik el.

A Dreher Sörgyárak Zrt. területe küszöbérték alatti veszélyes üzem.

## 1.7. KÖZMŰVIZSGÁLAT

### Vízellátás

A tervezési terület és annak térségének vízellátásáról a 23. számú Kelet-pesti felső nyomászóna és az 52. számú Mádi nyomászóna vezetékai gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

Jelentősebb átmérőjű (DN > 300) ivóvízvezeték a következő helyeken találhatóak a tervezési terület és környezetében:

- Gitár utcában párhuzamosan egy DN 300-as és egy DN 500-as méretű, öntött vas, illetve eternit anyagú főnyomóvezeték,
- Körösi Csoma Sándor út – Jászberényi út nyomvonalon: párhuzamosan egy DN 300-as és egy DN 800-as méretű, eternit, illetve öntött vas anyagú főnyomóvezeték, amelyek közül az előbbi (DN 300) a 23. számú nyomászóna, míg utóbbi (DN 800) a 20. számú nyomászóna vezetéke.

A tervezési terület és térségének elosztóhálózata jellemzően DN 200-as, DN 150-es, DN 125-ös és DN 100-as átmérővel épült ki, anyagát tekintve pedig öntött vas, eternit és KPE.

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

### Csatornázás, szenny- és csapadékvíz-elvezetés

A tervezési területen és környezetében a meglévő csatornák egyesített rendszerben épültek ki. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. A tervezési terület a Ferencvárosi szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik. Az egyesített csatornahálózatok által összegyűjtött vizek befogadója tehát a Ferencvárosi Szivattyútelep, majd pedig a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep.

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

- Gitár utcában: Ø60-as méretű, acél anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Maglódi út – Jászberényi út – Kolozsvári utca nyomvonalon: Ø60 – 80/120 – 125/187-es méretű, beton és vasbeton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Nyitra utca – Maláta utca: nyomvonalon: 40/60 – 50/75 – 60/90 – 70/105-ös méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. §-a alapján meghatározott 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete a terület egy részét érinti. Ennek értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.



### Villamosenergia-ellátás

A tervezési terület ellátása 10 kV-os közepfeszültségen valósul meg, a hálózat táppontjai a Rákosfalva 120/10 kV-os és a Népliget 120/10 kV-os ELMŰ alállomások. Nagyfeszültségű hálózat biztonsági övezete nem érinti a tervezési területet.

A 10 kV-os hálózat a Maglódi út – Gitár utca nyomvonalon kiépült, amelyről a fogyasztókat ellátó 10/0,4 kV-os kommunális transzformátorok betáplálást kapnak. A transzformátorokból kiinduló kiefeszültségű és közvilágítási hálózat a Gitár utcában szabadvezetékes, a Maglódi úton jellemzően földkábeles kialakítású.

### Gázellátás

A térség gázellátását a Főgáz nagyközépnomású gerinchálózata biztosítja. A hálózat közeli betáplálása a Kőbánya gázátadó állomáson történik. A Maglódi út – Jászberényi út nyomvonalú nagyközépnomású hálózat DN 200a, a Sörgyár utca – Gitár utca – Mádi utca – Csősztorony utca nyomvonalon DN 150a mérettel létesült. A nagyközépnomású hálózatról egyes ipari fogyasztók közvetlenül, valamint a nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzók kapnak betáplálást. Ilyen hálózati gáznyomásszabályzó üzemel a Csősztorony utcában, amelyről a Mádi utca – Gitár utca – Maglódi út DN 200 kisnyomású földgáz elosztóvezeték is betáplált.

### Távhőellátás

A távhőellátás a tervezési területen részben elérhető, részben pedig elérhető közelségben gerinchálózat üzemel, így hőigény esetén figyelembe vehető a környezetbarát fűtési mód. A fővárosi távhőhálózat távhőkörzetének hőbázisa a Kispesti Erőmű, a gerinchálózat Fv 2 DN 300 mérettel létesült a Dér utca – Harmat utca nyomvonalon.

### Elektronikus hírközlés

#### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

A tervezési terület térsége a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik. A helyi előfizetői hálózatot a Kőér utcában lévő Kőbánya AXE HOST távbeszélő központ. Az alépitmény hálózat a Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Gitár utca – Harmat utca nyomvonalon kiépült. A központokról üzemelő vezetékes elosztó hálózat kültéri elosztós rendszerű. Az elosztók táplálásai hagyományos rézerű törzskábelek, valamint már optikai vezetékek is táplálják. Az optikai kábelek a rézvezetőjű elosztók mellé telepített – NOKIA rendszerű – átalakító berendezésen keresztül biztosítják az elérési hálózatban a felhasználhatóságot.

Az alépitmény hálózatban lévő megszakító létesítmények – törzsrányban nagy befogadóképességű aknák, míg a helyi (elosztó) hálózaton kisebbek, melyek szekrények. Ezen műtárgyak a kábelek behúzásához, illetve szereléséhez nyújtanak lehetőséget. Itt található a hálózatok elágazó pontjai, a kábelek kötéspontjai.

A DIGI Kft. optikai alépitménye egyrészt a Maglódi út, másrészt a Harmat utca mentén létesült, a Gitár utcában föld feletti helyi (elosztó) hálózata elérhető.

A Maglódi út mentén az NSN TraffCOM rendelkezik légkábeles hírközlési hálózattal.

#### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet nem került telepítésre, a mobil lefedettséget tetőszerkezeteken vagy magasabb műtárgyakon elhelyezett mobil bázisállomások sektorsugárzóik biztosítják.

Az elektronikus hírközlési hálózatok fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásban végzik, szolgáltatásaikat a piaci igényeknek megfelelően folyamatosan fejlesztik.

# ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

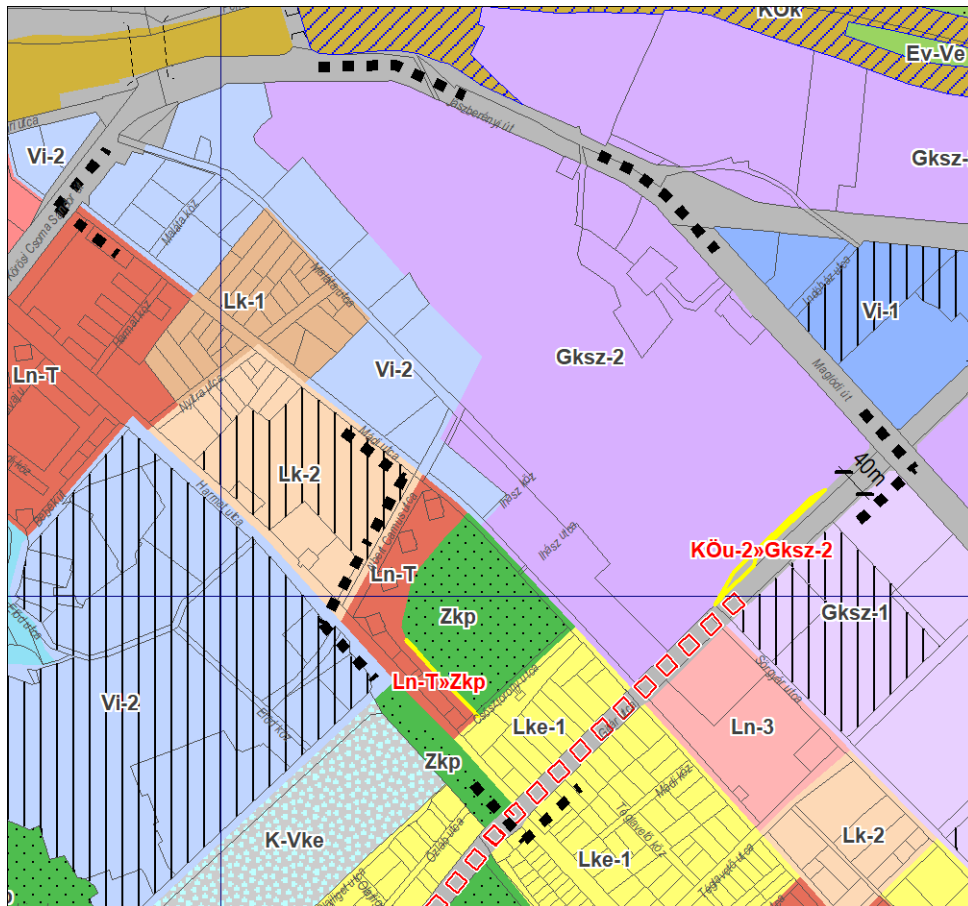
## 3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

### 3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Jelen terv célja Budapest X. kerület, Gitár utca Dreher Sörgyárak Zrt. területét (41025/2 hrsz.) érintő szakaszának egy részén, a közúti közlekedési terület tervezett szélességének felülvizsgálata és módosítása, mert a jelenlegi területbiztosítás a Dreher Sörgyárak Zrt. hosszú távú működését ellehetetlenítené. A korábbi közútfejlesztési elképzelések megtartása mellett, egy ésszerűbb keresztmetszeti elrendezéssel a tervezett körút számára szükséges területigény a jelenlegi gazdasági terület kisebb mértékű igénybevételével biztosítható, ehhez azonban a jelenleg hatályos településrendezési tervek módosítása szükséges. A módosítás során a beépítésre szánt terület (Gksz-2) nagysága növekszik, és a beépítésre nem szánt közlekedési terület (KÖu-2) csökken **1308 m<sup>2</sup>**-rel.

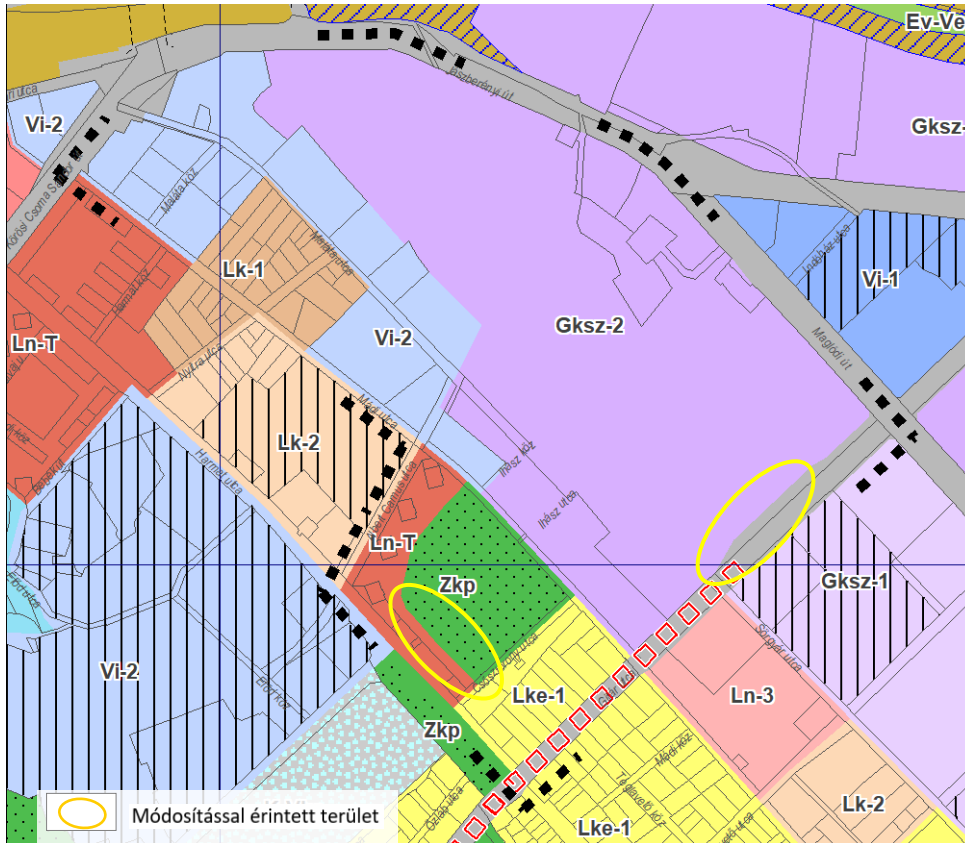
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterületet vagy véderdőt kell kijelölni, amely jelen esetben mintegy **69 m<sup>2</sup> nagyságú területet** jelent. A tervezési terület mellett ez egy további terület módosítását vonja maga után: A Mádi utca mellett található zöldterület (Zkp) növekszik a mellette található lakó területfelhasználási egység (Ln-T) rovására.

A fenti cél megvalósítása érdekében az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településrendezési tervét, valamint az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapest főváros rendezési szabályzatát módosítani szükséges.

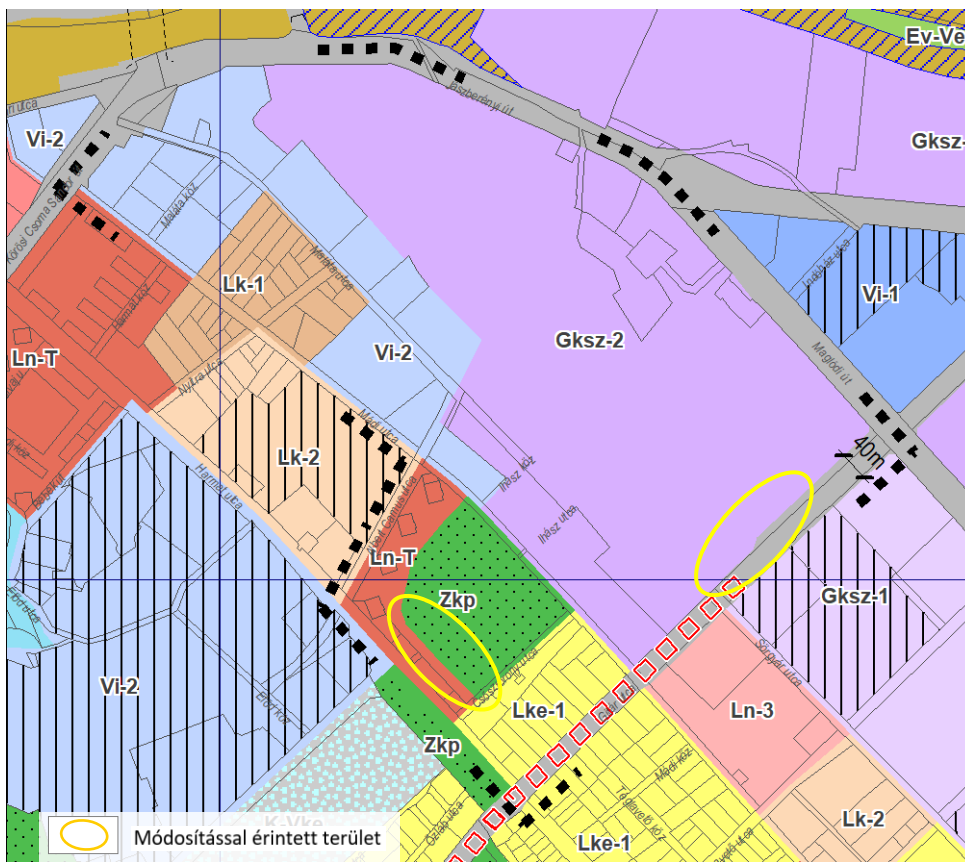


Módosítandó területek  
M=1:10.000

Területfelhasználási egység jele, megnevezése	Jelenlegi X. kerületi terület (m <sup>2</sup> )	Változás (m <sup>2</sup> )	Tervezett X. kerületi terület (m <sup>2</sup> )
Gksz-2- Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	487 572	+1308 (Köu ->Gksz-2)	488 880
Köu- Közúti közlekedési terület	199 238	-1308 (KÖu ->Gksz-2)	197 930
Zkp-Közkert, közpark	67 331	+69 (Ln-T ->Zkp)	67 400
Ln-T- Nagyvárosias telepszerű lakóterület	132 989	-69 (Ln-T ->Zkp)	132 920
<b>Módosítással érintett területfelhasználási egységek összesen</b>	<b>887 130</b>		<b>887 130</b>



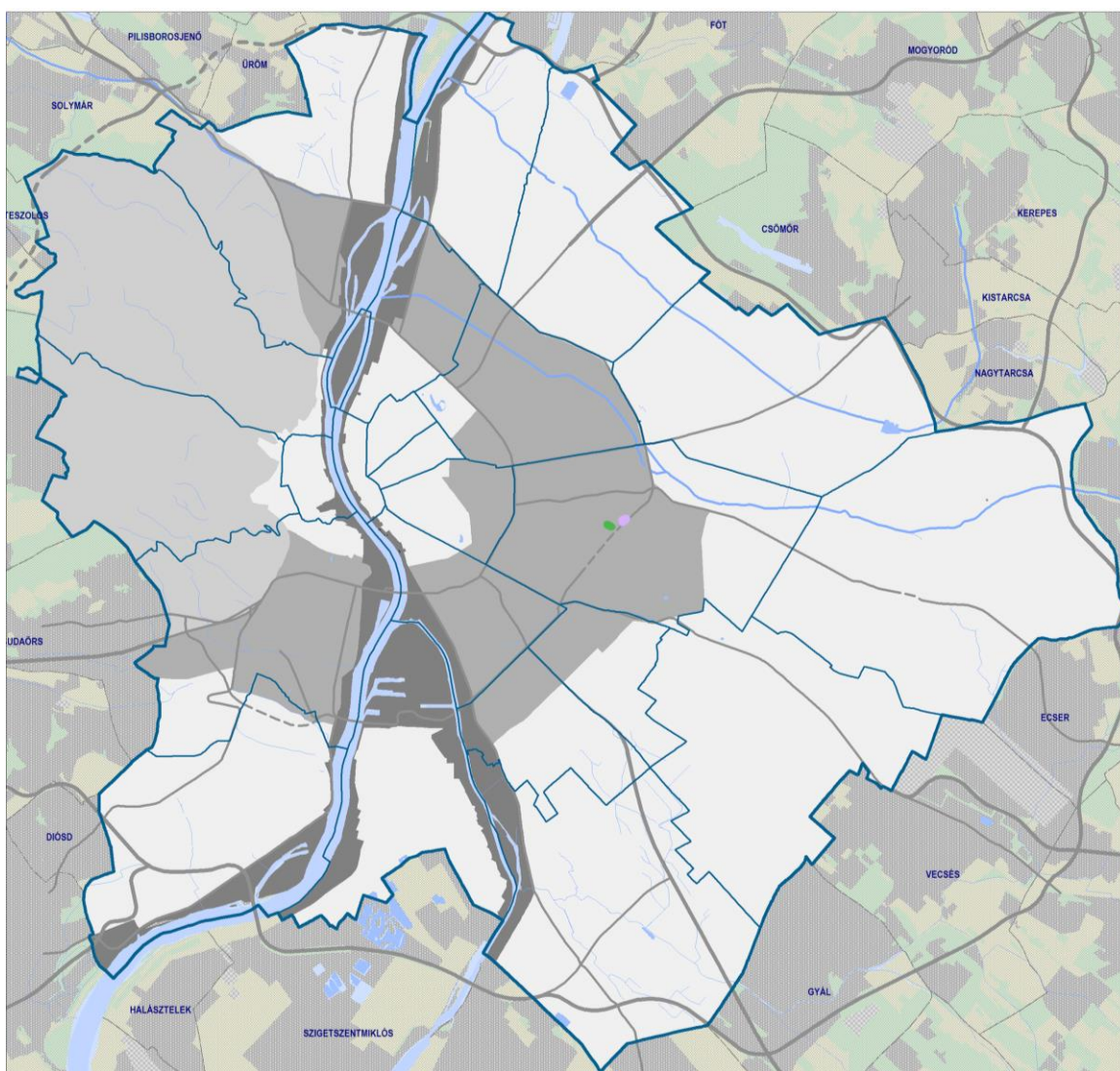
Hatályos TSZT 1. Területfelhasználás tervlapjának részlete (TSZT) M=1:10.000



Javaslat szerint módosított TSZT 1. Területfelhasználás tervlapjának részlete M=1:10.000

## X. kerület

Korábbi területfelhasználási egység jele, megnevezése	Új területfelhasználási egység jele, megnevezése	Változás (ha)
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>		
KÖu-2 I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület	Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	0,13
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>		
Ln-T Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Zkp közkert, közpark	0,01



Új területfelhasználási egységek helye

A változás a TSZT egyéb tervlapjain nem eredményez módosulást.

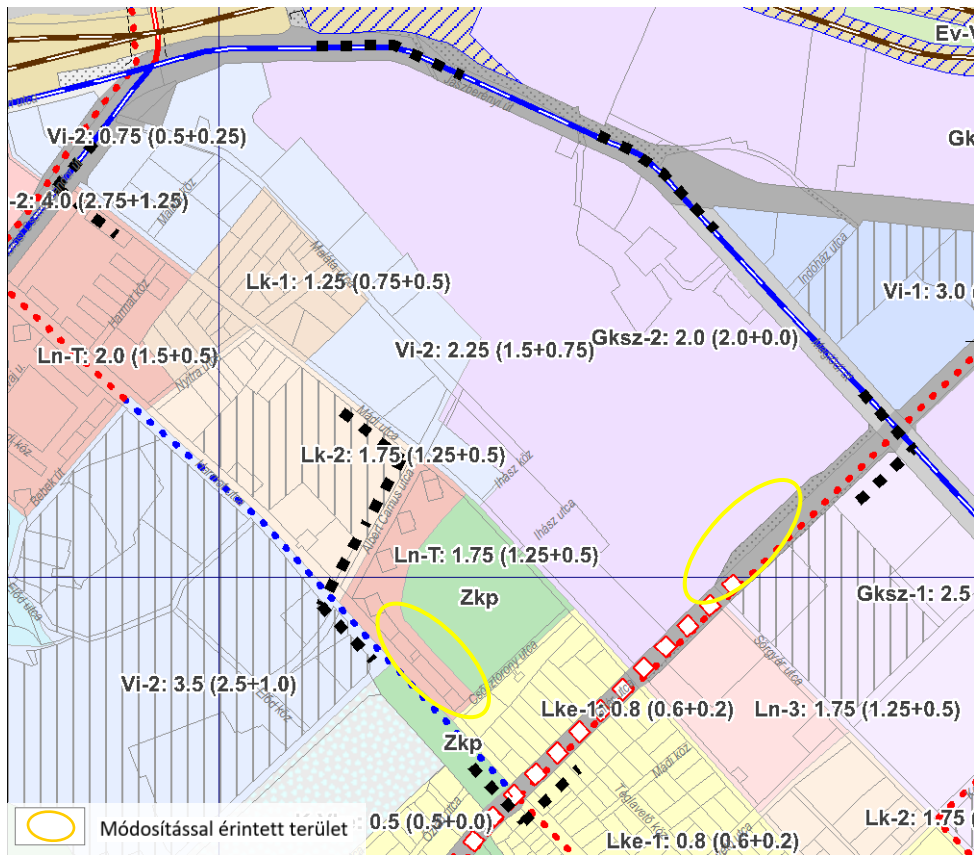
### 3.2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

A javasolt TSZT módosításával párhuzamosan az FRSZ módosítása is szükségszerű. A Fővárosi rendezési szabályzat a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

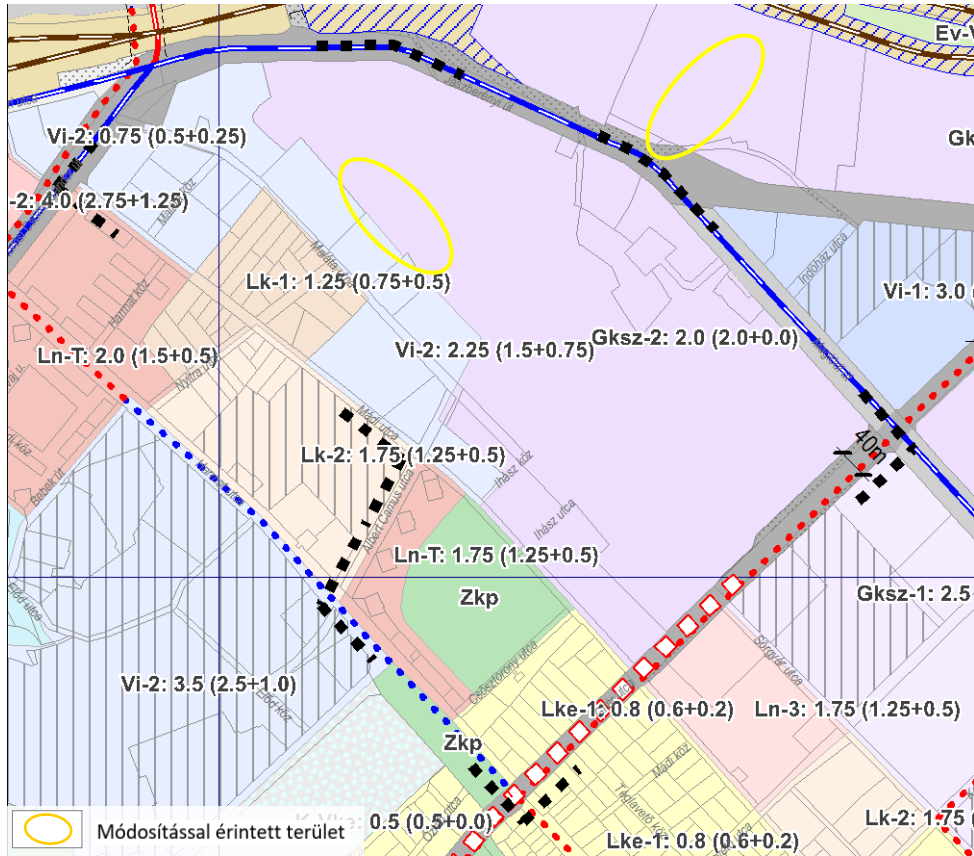
Területfelhasználási egység	Terület (m <sup>2</sup> )	bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Építhető szintterület (m <sup>2</sup> ) általános célra	bsp (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Építhető szintterület (m <sup>2</sup> ) parkolásra
Gksz-2 meglévő	284 573	2,0	569 146	0,0	0
Gksz-2 átsorolt (KÖu-ból)	1 308	2,0	2 616	0,0	0
<b>Gksz-2 tervezett</b>	<b>285 881</b>	<b>2,0</b>	<b>571 762</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>

Területfelhasználási egység	Terület (m <sup>2</sup> )	bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Építhető szintterület (m <sup>2</sup> ) általános célra	bsp (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Építhető szintterület (m <sup>2</sup> ) parkolásra
Ln-T meglévő	21 957	1,25	27 446	0,5	10 979
Ln-T átsorolt (Zkp növelve)	69	1,25	86	0,5	35
<b>Ln-T tervezett</b>	<b>21 888</b>	<b>1,25</b>	<b>27 360</b>	<b>0,5</b>	<b>10 944</b>



Hatályos FRSZ 1. melléklete  
M=1:10.000

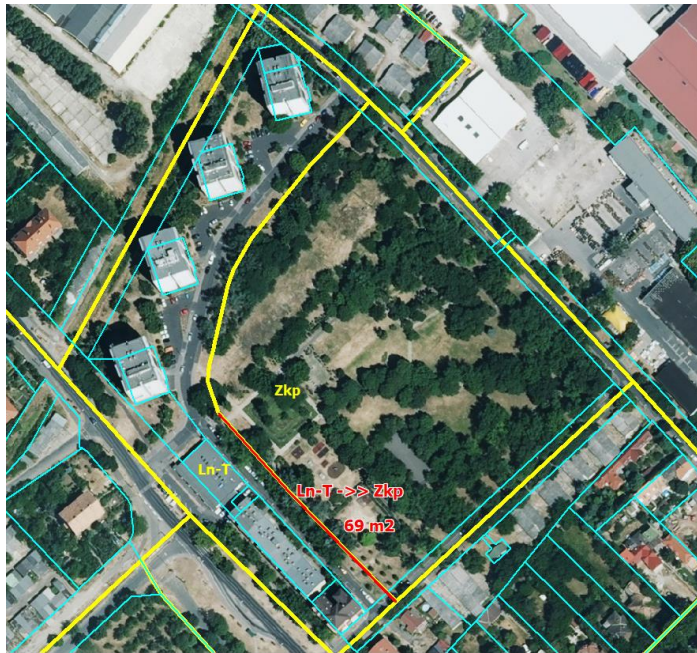


Javaslat szerint módosított FRSZ 1. melléklete  
M=1:10.000

### 3.3. ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK ÉS KÖRNYEZETI HATÁSOK

A Trtv. 12. § (3) bekezdése értelmében a területnövekmény minimum 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterületet kell kijelölni. A 1308 m<sup>2</sup> nagyságú új beépítésre szánt terület esetében ez ~66 m<sup>2</sup>-t jelent. A Gitár utcai módosítási terület közelében, az lhász utcai közkertnél, lehetőség van új zöldterület kijelölésére, a meglévő területfelhasználási egység területének növelésével.

A hatályos tervben szereplő Zkp terület mellett, az Ln-T területfelhasználási egységen belül, a park részeként értelmezhető zöldfelület található, amely alkalmas pótlási területnek. Javaslatunkban, a magasabb rendű jogszabálynak megfelelően, 69 m<sup>2</sup> új zöldterület kerül kijelölésre, az lhász utcai közkert bővítésével.



Mivel a Gitár utca mentén növekszik a beépítésre szánt terület nagysága, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartásáról gondoskodni kell. A törvény 7.§ (3) b) pontja szerint az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A fenti zöldterület-bővítés az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt bekövetkező biológiai aktivitásérték csökkenést kompenzálja. A biológiai aktivitásérték számítás eredménye a 4.4. fejezetben található.

A terület átsorolása jelentős környezeti hatással nem jár, újabb terhelés nem jelentkezik a területen. A tervezési területen a zöldfelületek megőrzése és távlati fejlesztése fontos szerepet játszik a klímavédelemben.

### 3.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

#### **Közúthálózat**

A Körvasút menti körút a főváros átmeneti és elővárosi zónájának határán kiépítendő új főútvonal, amelynek nyomvonala már hosszú évtizedek óta jelen van Budapest településszerkezeti tervében. A mintegy 33 km hosszúságú, I. rendű főút hálózati szereppel tervezett útvonal egészére vonatkozóan utoljára 1996 évben készült közlekedési tanulmányterv. 2009 évben készített engedélyezési szintű tervezés eredményeképpen került sor a Ráckevei (Soroksári) Duna - Kerepesi út közötti szakaszon a közlekedési terület biztosítására Fővárosi szabályozási keretrendszerben, ennek részét képezte a tárgyi, Gitár utcai szakasz is.

A Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepcióban szerepel a közlekedési nyomvonal, tehát szükség van rá, de a 2027 évig terjedő, rövid és középtávú városfejlesztési elképzeléseket tartalmazó „Otthon Budapesten” – Integrált Településfejlesztési Stratégia nem tartalmazza a Körvasút menti körút részletes tervezetét, tehát az csak hosszútávon, a megvalósítása pedig nagy távlatban várható.

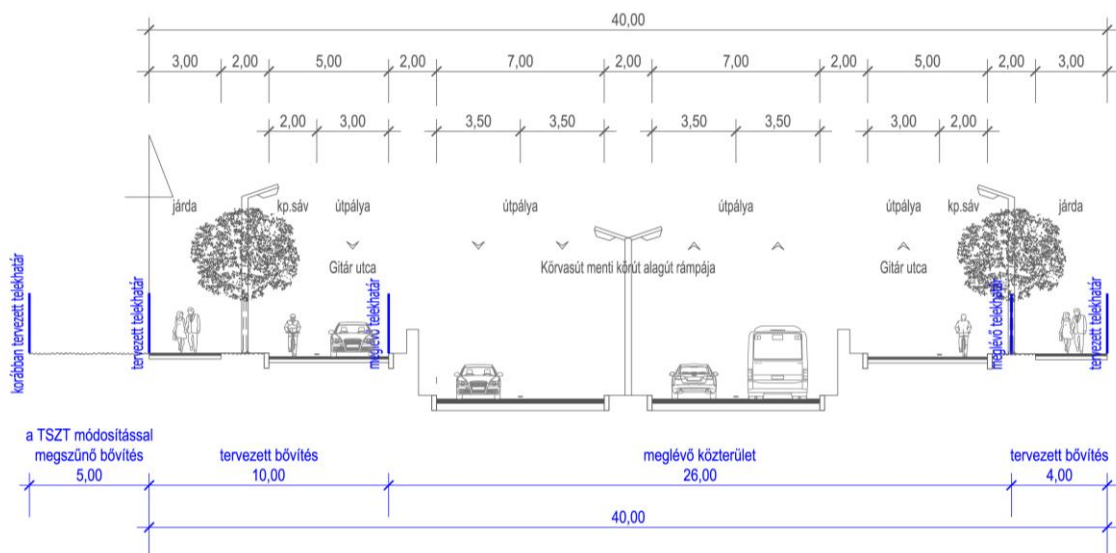


A Körvasút menti körút kőbányai szakasza a Gyömrői út és a Sörgyár utca között alagútban tervezett, amely nem változik a módosítás során, tekintettel a nyomvonal környezetének érzékenységre. A közúti közlekedési terület biztosításában egy lokális változás ugyanakkor nem befolyásolja a nagy távlatban megépíteni tervezett útvonal helyzetét, mivel a korábbi tervek tartalma az időben folyamatosan változó célok és elvárások miatt mára már jelentős mértékben elavult, az eredeti koncepció felülvizsgálata és esetleg új megfogalmazása szükséges a körút nyomvonalának hosszabb szakaszaira.

A tervezett alagúthoz északról csatlakozó felszíni főút szakasz területe a módosítás révén 5 m-el kerül szűkítésre a szomszédos gazdasági terület hosszú távú folyamatos működésének érdekében az alagút felszínre érkezését jelentő rövid, alig 200 m-es szakaszon.

A tervezett Körvasút menti körút nyomvonalának szűkítéssel érintett szakaszán, a módosítás után az OTÉK 26. § (2) b) pontja szerinti, a főút hálózati szerepet betöltő útvonalak esetében javasolt 40 m-es közterületi szélesség lesz biztosított, amelyben a javasolt közlekedési infrastruktúra elemek az alagút felszínre érkezését jelentő szakaszon az alábbi mintakeresztelvény szerint megfelelően elhelyezhetők. A kapcsolódó Maglódi utcai csomóponti szakasz szélessége változatlanul 40 m marad.

A tervezett alagút déli végénél, a Gyömrői út térségében, a Körvasút menti körúti nyomvonala számára rendelkezésre álló közúti közlekedési területfelhasználási egység szélessége egyéb iránt szintén 40 m.



A Körvasút menti körút javasolt mintakeresztelvénye a Sörgyár utca térségében

A közúti közlekedési terület lokális csökkenésének megfelelő mértékben értelem szerűen növekszik a szomszédos Gksz-2 jelű gazdasági besorolású területfelhasználási egységek területe, azon belül a Dreher Sörgyárak Zrt. telke. Azonban az 1.308 m<sup>2</sup>-es területnövekedés egy gazdasági terület esetében nem eredményez jelentős beépíthetőség növekedést, és különösen nem forgalom növekedést. Tárgyi esetben ráadásul nem a beépíthetőség növelése a célja a területfelhasználási egység határa módosításának, hanem a már meglévő gépészeti műszaki háttér megtarthatósága révén a folyamatos üzemeltetés fenntarthatósága.

A gazdasági terület bővülése a beépítésre szánt területek növekedését jelenti, emiatt a növekmény 5%-ának megfelelő mértékű zöldfelületet kell kijelölni. Ennek biztosítása céljából az lhász utcai közkert Zkp területfelhasználási egysége mintegy 69 m<sup>2</sup>-vel megnövelésre kerül a szomszédos lakótelep Ln-T területfelhasználási egységének rovására, amely közlekedési szempontból irreleváns, semmilyen hatást nem eredményez.

**Közösségi közlekedési hálózat**

Kőbányán a Körvasút menti körút Gitár utcai szakaszának módosuló területe semmilyen hatást nem fog eredményezni, mivel jelenleg közösségi közlekedés nem érinti, a kialakítható közlekedési infrastruktúra az eddig tervezetthez képest nem változik a távlati állapotban.

**Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

Kőbányán a Körvasút menti körút Gitár utcai szakaszának módosuló területe semmilyen hatást nem fog eredményezni a gyalogos és kerékpáros közlekedésben, mivel a kialakítható közlekedési infrastruktúra az eddig tervezetthez képest nem változik, továbbra is biztosított a minimális méretet meghaladó két oldali gyalogos járda kiépítése és az önálló kerékpáros infrastruktúra létrehozása.

**Parkolás**

A KÖu jelű közúti közlekedési besorolású területfelhasználási egység csökkenésének megfelelő mértékben növekvő Gksz-2 jelű gazdasági besorolású területfelhasználási egység (1.308 m<sup>2</sup>), valamint a minimális mértékben (66 m<sup>2</sup>) bővülő Zkp jelű közkert területfelhasználási egység miatti változások a parkolásban kimutatható változást nem fognak eredményezni.

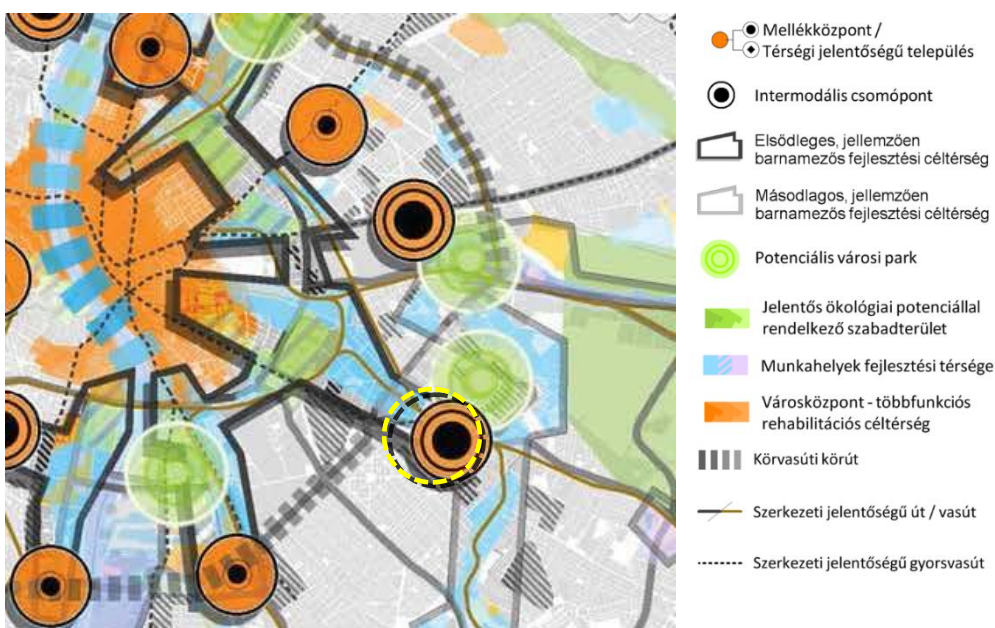
**3.6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

A terület elhelyezkedéséből adódóan közművekkel ellátott. A módosítás hatására többlet közműigény nem keletkezik.

**3.7. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA**

A Fővárosi Közgyűlés 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozatával fogadta el a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepciót. A Budapest 2030 a teljes főváros területére határozza meg a városfejlesztés hosszú távú irányait, prioritásait.

A jelen tervben ismertetett változtatások területi kiterjedése és tartalma a Budapest 2030 viszonylatában kevésbé értelmezhetőek, nem ellentétesek a Budapest 2030-ban megfogalmazott jövőképpel és célokkal.



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

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## TSZT

## 2. VÁLTOZÁSOK– BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

A Dreher Sörgyárak Zrt. működéséhez nélkülözhetetlen hűtőgépház a Budapest településszerkezeti tervében szereplő Gitár utca szélesítésének helybiztosítása érinti. Így ezen gépház bontásának elkerülése érdekében a Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti terve és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzata módosul:

- a hűtőgépház megtartása érdekében a KÖu-2-es közúti közlekedési terület egy része átsorolásra kerül Gksz-2-es gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület területfelhasználási egységbe.
- a biológia aktivitás szinten tartása érdekében Ln-T területfelhasználási egység területének egy része Zkp területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.

## 2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

## Lakóterületek

Módosul a 49. táblázat:

49. táblázat: Lakóterületek területi kimutatása:

	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett, jelenleg alulhasznosított terület (ha)	Jelentős változással érintett terület, jelenleg használaton kívüli (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
Nagyvárosias lakóterület	2948,92	70,62	60,39	53,34	3133,27
Kisvárosias lakóterület	3593,91	67,40	222,52	79,12	3962,96
Kertvárosias lakóterület	11677,09	55,37	247,84	202,60	12183,15
Összesen	18220,19	193,39	530,75	335,06	19279,38

## Gazdasági területek

Módosul az 51. táblázat:

51. táblázat: Gazdasági területek területi kimutatása

	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett, jelenleg alulhasznosított terület (ha)	Jelentős változással érintett terület, jelenleg használaton kívüli (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	479,95	206,75	117,62	0,92	805,24

Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	1993,74	541,18	356,31	312,21	3203,44
Energiatermelés területe	54,07	15,82	-	-	69,89
<b>Összesen</b>	<b>2527,75</b>	<b>763,75</b>	<b>473,92</b>	<b>313,13</b>	<b>4078,56</b>

### 3. TERÜLETI MÉRLEG

A területi mérleg az alátámasztó munkarészben ill. a 2. Változások fejezetben bemutatott átsorolásoknak megfelelően változik.

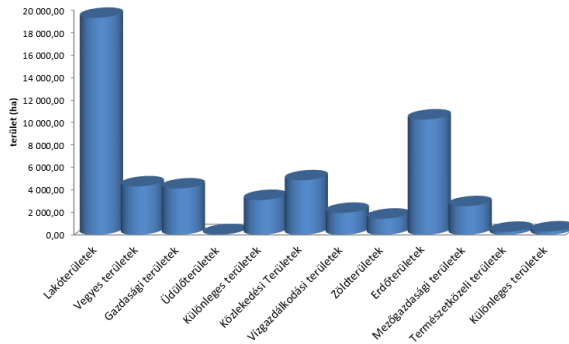
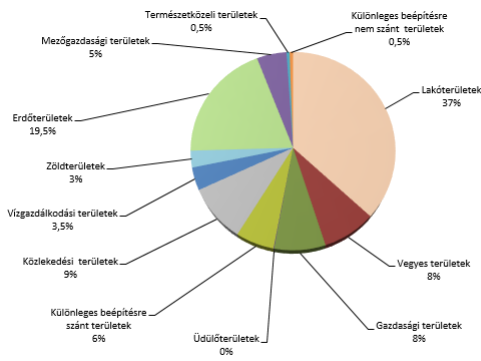
A **kerületi bontásban megadott tervezett területfelhasználás** a X. kerületre és a kerületek összességére vonatkozóan az alábbi pontokon módosul:

		X.	Σ
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	132,92	1 863,05
<b>Lakóterületek összesen:</b>		<b>564,36</b>	<b>19 279,38</b>
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	488,88	3 203,44
<b>Gazdasági területek összesen</b>		<b>694,43</b>	<b>4078,56</b>
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>		<b>2 243,47</b>	<b>30 852,34</b>
Közlekedési Területek	KÖu	197,93	3 008,98
<b>Közlekedési területek összesen:</b>		<b>345,75</b>	<b>4 823,98</b>
Közkert, közpark	Zkp	67,40	944,06
<b>Zöldterületek összesen:</b>		<b>162,76</b>	<b>1 409,46</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen</b>		<b>1005,84</b>	<b>21 659,83</b>

A változások a TSZT területi mérlegét több tekintetben módosítják: a beépítésre szánt területek megoszlása, a beépítésre nem szánt területek megoszlása, területfelhasználási egységek: lakóterületek, gazdasági területek, közlekedési területek, zöldterületek megoszlása. A változások a TSZT-ben alkalmazott kerekítési pontosságot meghaladják.

A főváros közigazgatási területe 52.512 ha. Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30 852,34 ha, beépítésre nem szánt terület 21 659,83 ha, ami a teljes terület 58,75%-át, illetve 41,25 %-át jelenti.

### Területfelhasználási egységek megoszlása



Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30 852,34 ha, ennek megoszlása a jelen TSZT/ FRSZ módosítás értelmében a lakó és gazdasági területek megoszlásában módosul.

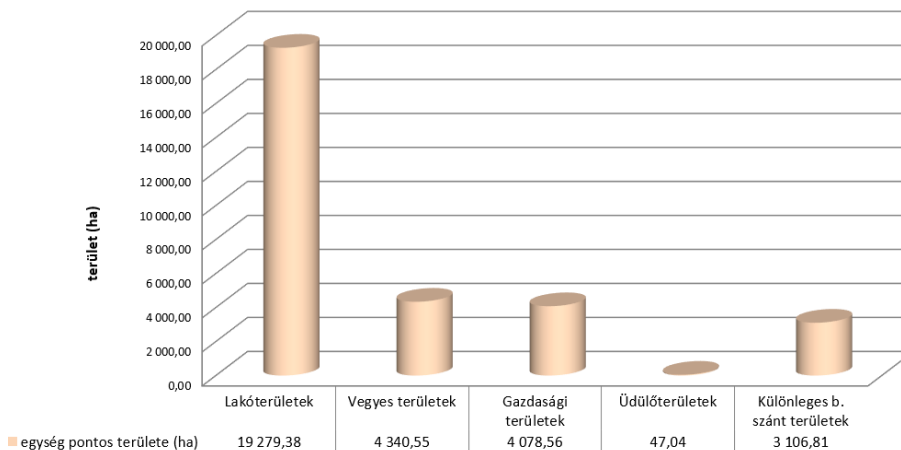
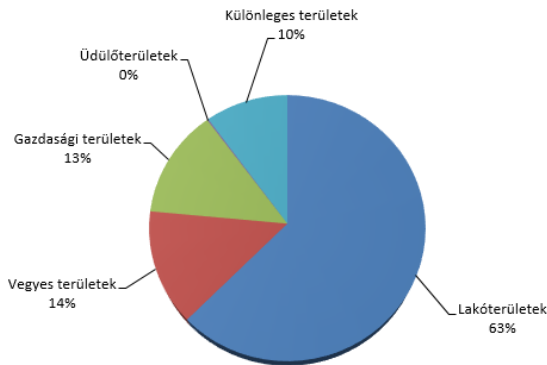
A beépítésre szánt területek megoszlása (21. ábra) szerint a gazdasági területek 4 078,56 ha-ra nőnek, a területek százalék szerinti megoszlása alapján nem mérhető a változás mértéke.

Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre nem szánt terület 21 659,83 ha, ennek megoszlása a jelen TSZT/ FRSZ módosítás értelmében a közlekedési területek és zöldterületek megoszlásában módosul.

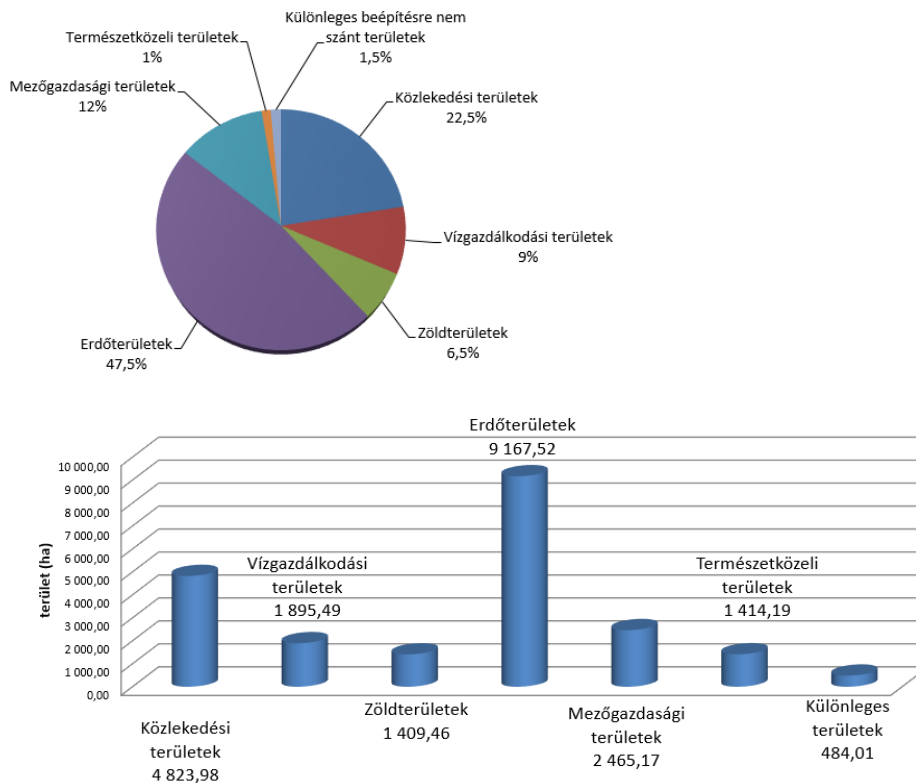
A beépítésre nem szánt területek megoszlása (22. ábra) szerint a közlekedési területek 4 823,98 ha-ra csökkennek, a zöldterületek 1 409,46 ha-ra nőnek. A területek százalék szerinti megoszlása alapján nem mérhető a változás mértéke.

Módosul a 21. és 22. ábra:

**21. ábra: Beépítésre szánt területek megoszlása**



## 22. ábra: Beépítésre nem szánt területek megoszlása



A lakóterületek megoszlása (23. ábra) szerint a Ln-T jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterület módosul, Budapestre vetítve a **Ln-T jelű terület 1863,05 ha-ra csökken**.

A gazdasági területek megoszlása (25. ábra) szerint a Gksz-2 jelű Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület módosul, Budapestre vetítve a **Gksz.2 jelű terület 3 203,44 ha-ra nőtt**. A terület százalékos megoszlása alapján nem mérhető a változás mértéke.

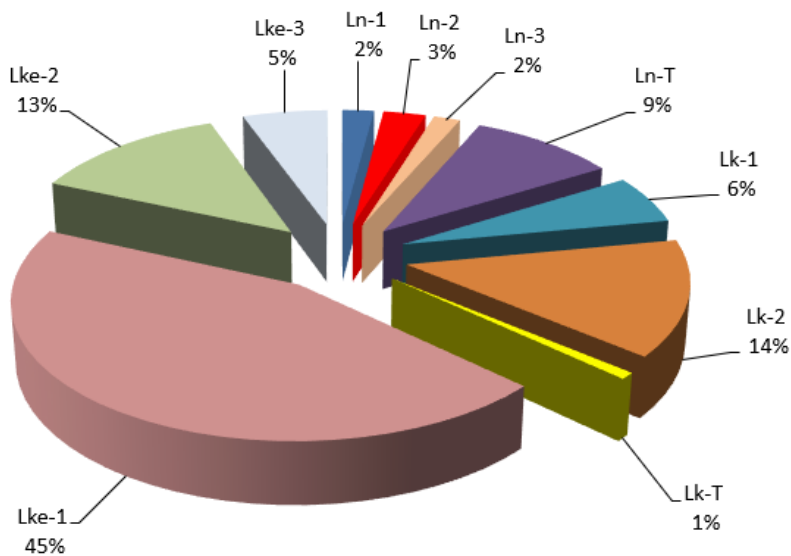
A beépítésre szánt területeken a X. kerület vonatkozásában:

- a Ln-T lakóterület **13,30 ha-ról 13,29 ha-ra csökkent**,
- így a lakóterület összesen 564,36 ha-ra csökkent,
- a Gksz-2 gazdasági terület **48,76 ha-ról 48,89 ha-ra nőtt**,
- így a gazdasági terület összesen 694,43 ha-ra nőtt
- míg a beépítésre szánt területek 2 243,47 ha-ra nőtt.

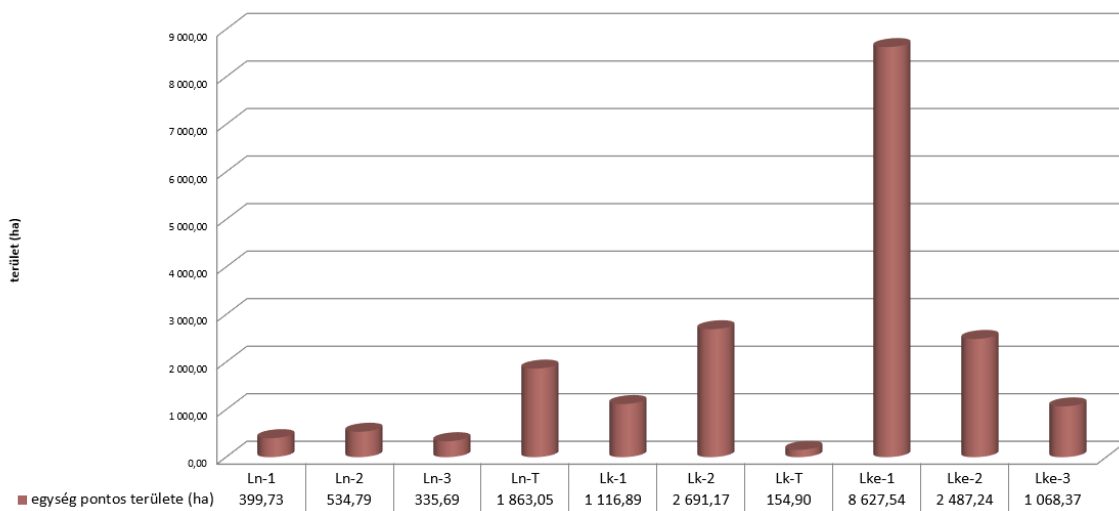
Módosul a 23. ábra:

**30. ábra: Lakóterületek megoszlása**

- Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület Ln-1
- Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület Ln-2
- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Ln-3
- Nagyvárosias telepszerű lakóterület Ln-T
- Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület Lk-1
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Lk-2
- Kisvárosias, telepszerű lakóterület Lk-T
- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület Lke-1
- Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület Lke-2
- Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület Lke-3



Lakóterületek megoszlása

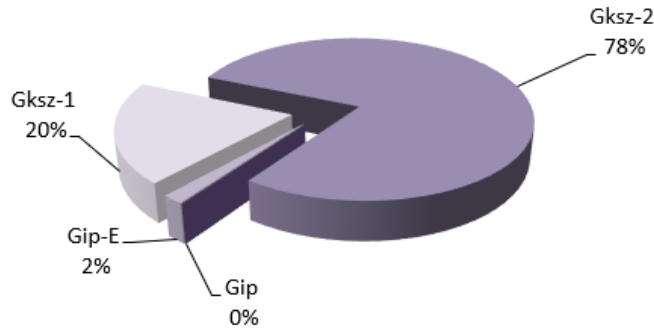




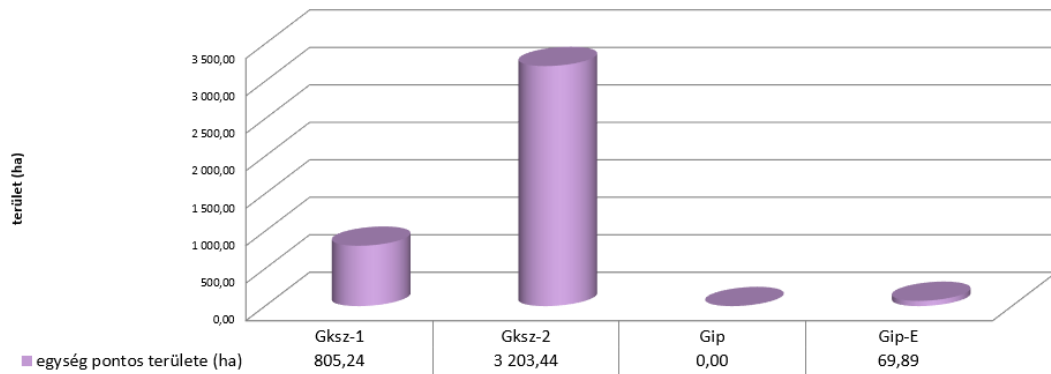
Módosul a 25. ábra:

**25. ábra: Gazdasági területek megoszlása**

- Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz-1
- Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület Gksz-2
- Ipari terület Gip
- Energiatermelés területe Gip-E



**Gazdasági területek megoszlása**



A közlekedési területek megoszlása (27. ábra) szerint a KÖu jelű közúti közlekedési terület módosul. Budapestre vetítve a **KÖu jelű terület 3 008,98 ha-ra csökkent**.

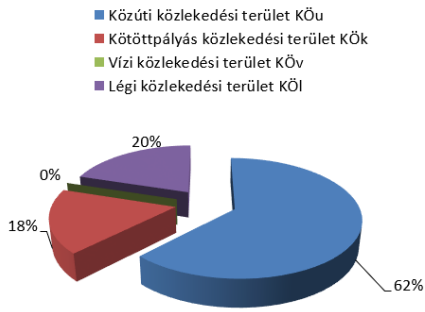
A zöldterületek megoszlása (29. ábra) szerint a Zkp jelű Közkert, közpark területe módosul, **944,06 ha-ra nőtt**. A területek százalék szerinti megoszlása alapján nem mérhető a változás mértéke.

A beépítésre nem szánt területeken a X. kerület vonatkozásában:

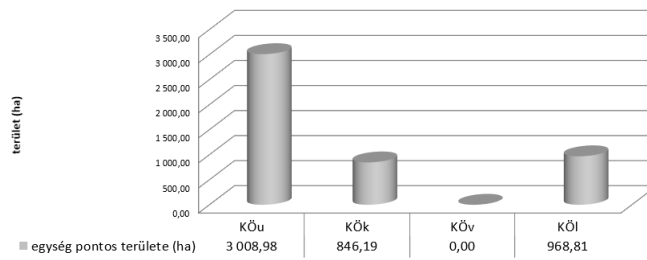
- a KÖu jelű közúti közlekedési terület **19,92 ha-ról 19,79 ha-ra csökkent**, így a közlekedési terület összesen 345,75 ha-ra csökkent,
- a Zkp jelű közkert, közpark terület **6,73 ha-ról 6,74 ha-ra nőtt**, így a zöldterület összesen 162,76 ha-ra nőtt
- vagyis a **beépítésre nem szánt területek összesen 1 005,84 ha-ra változtak**.

Módosul a 33. és 35. ábra:

**27. ábra: Közlekedési területek megoszlása**



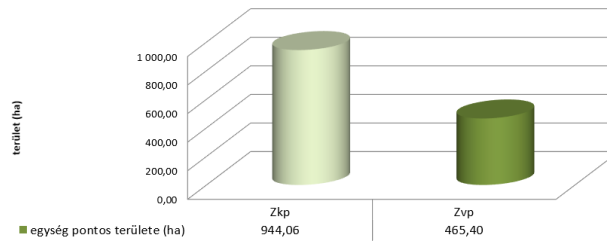
Közlekedési területek megoszlása



29. ábra: Zöldterületek megoszlása



Zöldterületek megoszlása



A változások a TSZT területi mérlegében rögzített Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálját nem érintik, ugyanis jelentős változással érintett területek nem módosulnak. A módosítás többszintes területfelhasználást, átmeneti területfelhasználást, illetve távlati területfelhasználást sem érint.

### 4.3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

**A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény hatálya 2019. 03.15-től az alábbi:**

„2. § (1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) területi hatálya Budapestre, valamint Pest megyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.”

#### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Az OTrT szerint az Ország Szerkezeti Tervén ábrázolt országos területfelhasználási kategóriák közül a módosítással érintett terület települési térségbe besorol. Az OTrT területfelhasználási kategóriára vonatkozó előírásait a megyei és kiemelt térségi területrendezési tervek készítése során kell érvényesíteni.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve szerinti térségi területfelhasználási kategóriák közül a tervezési terület települési térségbe sorolt.



2018. évi CXXXIX. törvény 7. mellékletének területre vonatkozó részlete a tervezési terület jelölésével

#### MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK

A 2018. évi CXXXIX. törvény vonatkozó rendelkezései az országos területrendezési terv szerint:

„14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.”

4/1. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Az Országos közúthálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei, valamint a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak – 3. Távlati főutak – 3.1. Meglévő szakaszok

	A	B
120	-	Budapest térszerkezetet meghatározó főútjai (Jászberényi út-Kőrösi Csoma Sándor út)

*Az Országos közúthálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei, valamint a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak – 3. Távlati főutak – 3.2. Tervezett szakaszok*

	A	B
73	-	Budapest tervezett főútjai (Körvasút menti körút)

A Budapesti Agglomeráció területrendezési terve szerint:

„41. § (1) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezkedését a 7. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/11. és a 9. melléklet tartalmazza.”

9. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

A tervezési területet a 9. melléklet szerinti Budapesti agglomeráció területén található térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények közül „1. Térségi szerepű összekötő utak”, „2. Meglévő országos vasúti mellékvonal”, „3. Meglévő térségi repülőterek”, „4. Térségi kerékpárútvonal”, „5. Térségi kikötők”, „6. Meglévő kompátkelőhelyek”, 7. Térségi jelentőségű P+R parkolók” és „8. Térségi logisztikai központok” nem érintik.

**Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok közül a tervezési területet a meglévő Jászberényi út-Kőrösi Csoma Sándor út és a tervezett Körvasút menti körút érinti, ezen elemek nyomvonalát a tervezett módosítás nem befolyásolja.**

## **ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK**

*Országos ökológiai hálózat magterületének övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a tervezési területet az országos ökológiai hálózat magterület övezete nem érinti.

*Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a tervezési területet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete nem érinti.

*Országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a tervezési területet az országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete nem érinti.

*Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érintett.

*Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti a területet.

*Erdők övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján az erdők övezete nem érintett.

*Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján az erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti a területet.

*Tájképvédelmi terület övezete*

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint nem érinti a területet.

*Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete*

Az OTrT alapján az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Budapest esetében a TSZT határolta le tényleges kiterjedésének megfelelően. Eszerint a tervezési területet világörökségi és várományos terület nem érinti.

*Vízminőség-védelmi terület övezete*

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. mellékletében lehatárolt övezet részben érinti a tervezési területet. Az 5.§ (2) bekezdés szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. Továbbá a rendelet értelmében a kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Ennek értelmében a területre vonatkozóan a kerületi építési szabályzat során kell meghatározni azon előírásokat, amelyek célja a vízvédelem biztosítása.

A terv az 5.§ előírásainak **megfelel**.

*Honvédelmi és katonai célú terület övezete*

Az OTrT alapján az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Budapest esetében a TSZT 2017 határolta le tényleges kiterjedésének megfelelően. Eszerint a tervezési területet *Honvédelmi és katonai célú terület* nem érinti.

*Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete*

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. mellékletében lehatárolt övezet lefedi a tervezési területet. A 8.§ (1) bekezdés kimondja, hogy az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A területen nem található ásványi nyersanyagvagyon-terület. A terv a 8.§ előírásainak **megfelel**.

*Rendszeresen belvízjárta terület övezete*

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint nem érinti a területet.

*Földtani veszélyforrás területének övezete*

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. mellékletében lehatárolt övezet lefedi a tervezési területet. A 11.§ (1) bekezdés szerint a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A tervezési területen alapincézett terület található, amely TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek című tervlapján ábrázolásra került. A (2) bekezdés szerint új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A terv a 11.§ előírásainak **megfelel**.

**A termódosítást az országos és térségi övezetek nem érintik.**

**ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE**

A Trtv. 12. § (3) szerint „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A módosítási javaslatban **~1308 m<sup>2</sup>** új beépítésre szánt terület került kijelölésre, amely esetében ez az érték 65,4 m<sup>2</sup>-t jelent. A javaslatban **~69 m<sup>2</sup>** új zöldterület kerül kijelölésre, így a terv a Trtv. 12. § előírásainak **megfelel**.

#### 4.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Az értékelést a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján kell elvégezni.

A biológiai aktivitás szinten tartását biztosítja az lhász utcai közkert Zkp területfelhasználási egységének ~69 m<sup>2</sup>-rel történő bővítése.

Az átsorolás hatására bekövetkező, az ÖTM rendelet mellékletében található értékmutatók szerint számított, biológiai aktivitásérték változás a következő táblázatban látható:

Hrsz.	Jelenlegi terület-felhasználási egység	Tervezett terület-felhasználási egység	Terület (ha)	Jelenlegi értékmutató	Tervezett értékmutató	Jelenlegi BAÉ	Tervezett BAÉ	BAÉ változás
41025/2	KÖu-2	Gksz-2	0,13	0,5	0,4	0,07	0,05	0,0
41302/19	Ln-T	Zkp	0,01	0,6	6	0,00	0,04	0,2
<b>MEGFELEL</b>								<b>+0,2</b>

A számítások eredményeként elmondható, hogy a **biológiai aktivitás érték változása +0,2**, tehát a módosított terv biztosítani tudja a biológiai aktivitás érték szinten tartását.

**SZERKEZETI TERVLAP**

(65-412 szelvény)

**1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS**





## 5. FRSZ

**/2021. ( . . ) Főv. Kgy. rendelet  
a Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló  
5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról**

Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (7) bekezdés 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés b) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

dr. Számadó Tamás  
főjegyző

Karácsony Gergely  
főpolgármester

1. melléklet az /2021. ( . .) Főv. Kgy. rendelethez  
**Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló  
5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 1. melléklet** („A területfelhasználási egységek  
beépítési sűrűsége és az infrastruktúra-elemek” című, M=1:10 000 méretarányú  
tervlapsorozat) 65-412 szelvénye helyébe a következő 65-412 szelvény lép:

## INDOKOLÁS

### Általános indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdése a főváros egészét érintő településrendezést a fővárosi önkormányzat feladatává teszi.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a 62. § (7) bekezdése 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Fővárosi Önkormányzat megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletét.

A módosítást a Dreher Sörgyárak Zrt. hosszú távú működésének biztosítása teszi indokolttá, mivel a teljes ipari infrastruktúra működtetéséhez szükséges gépészeti hűtőkapacitás a módosítással érintett területen belül található, melynek áthelyezése aránytalanul nagy többletköltséget okozna. A távlatban kialakítandó út műszaki keresztmetszeti kialakítása a módosított területen is biztosítható.

Az FRSZ módosítása rendeletalkotással, az e rendelet mellékletét képező térképi mellékleten jelölteknek megfelelően történik.

### Részletes indokolás

#### Az 1. §-hoz

A Budapest X. kerület, Gitár utca – Harmat utca – Albert Camus utca – Mádi utca – Körösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út által határolt terület vonatkozásában a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 1. (térképi) mellékletét képező 1:10 000 méretarányú tervlap sorozat 65-412 szelvénye tartalmának módosítására vonatkozik.

#### A 2. §-hoz

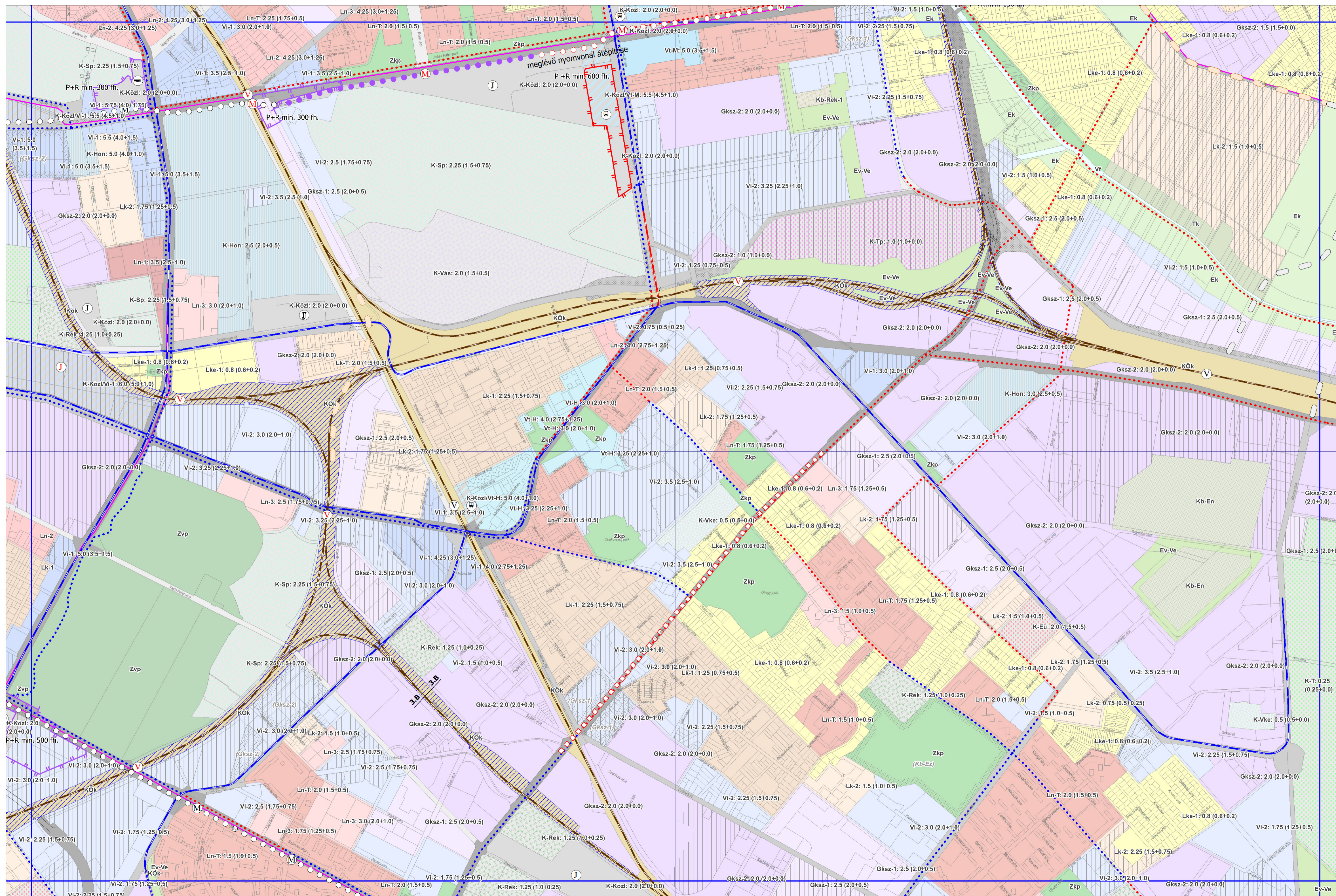
A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

.../2021. (... ..) Főv. Kgy. rendelettel módosított,  
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

## 1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE  
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



Készült az 1273. sorszámú szolgáltatót  
állami alapadatok felhasználásával.

**65-412 SZELVÉNY**



65-123	65-124	65-213	65-214		
65-141	65-142	65-231	65-232	65-241	
65-143	65-144	65-233	65-234	65-243	65-244
65-321	65-322	65-411	<b>65-412</b>	65-421	65-422
65-324	65-413	65-414	65-423	65-424	
65-342	65-431	65-432	65-441	65-442	
65-344	65-433	65-434	65-443		

65-212

M=1:10 000