

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

Előterjesztés

**a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére
a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról
szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet telepítési tanulmányterv
alapján történő, a Budapest X. kerület, Bánya utca 39131/1 és 39131/3 hrsz.-ú
ingatlanokkal kapcsolatos módosításának kezdeményezéséről**

I. Tartalmi összefoglaló

Az Indotek Cégcsoport (a továbbiakban: Beruházó) tulajdonában álló Budapest X. kerület, Bánya utca 39131/1 és 39131/3 hrsz.-ú telkekre a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÖKÉSZ) hatályos.

A Beruházó a fejlesztési terve szerint a jelenlegi ipari épületek elbontását követően nagyrészt lakásokat kíván létesíteni a területen. Az ingatlan sajátossága, egyúttal a beépítés nehézsége, hogy a szomszédos telkeken a meglévő földszintes, fővárosi védelem alatt álló épület és a hétemeletes épület párkánymagasságának a különbsége 22,67 méter. A nagy szintkülönbség, valamint a Szent László tér közelsége miatt a megfelelő városképi illeszkedés céljával a beépítési javaslatot előzetesen a Kőbányai Tervtanács is véleményezte konzultációs jelleggel. A Beruházó a kedvező tömegformálás kialakíthatósága, valamint a szükséges parkolóhelyek terepszint alatti elhelyezhetősége érdekében a KÖKÉSZ módosítását kezdeményezte.

A településrendezésre vonatkozó jogszabályok – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a – tartalmazzák annak lehetőségét, hogy az önkormányzatnál telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezhető a településrendezési terv készítése az erre vonatkozó településrendezési szerződés megkötésével. A településrendezési szerződésben Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv, jelen esetben a KÖKÉSZ módosításának kidolgozását finanszírozza.

A Beruházó elkészítette a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 hrsz.-ú közterületek által határolt tömbre vonatkozó telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: Tanulmányterv), amelyben bemutatásra került a fejlesztési terv megvalósíthatóságának érdekében a vonatkozó KÖKÉSZ-előírások módosítási igénye és azok indokolása, illetve alátámasztása.

A tervezett fejlesztés megfelelő városképi illeszkedése érdekében a Tanulmánytervben részletezettek szerint a telkekre vonatkozó építési hely pontosítása szükséges, valamint a terepszint alatti mélygarázs létesítése érdekében a terepszint alatti építési hely is jelölésre kerülne a szabályozási tervlapon. A területen lévő épületek nagymértékű párkánymagasság-

különbsége miatt a kedvező tömegalakítás lehetőségének megteremtése céljával a párkánymagasság mértékének meghatározására vonatkozó szabályozás pontosítandó. Mivel lakófunkció esetében a zöldfelületek minél nagyobb hányadának teljes értékű zöldfelületként történő kialakítása fontos szempont, a Vt-H/6 építési övezet zöldfelületi előírásai is módosítandók. A földszinten elhelyezhető kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó funkcióra vonatkozó parkolási szabályozás is pontosításra kerül, lehetővé téve a lakossági szolgáltatások bővítését a területen.

A Tanulmányterv az előterjesztés 2. melléklete.

II. Hatásvizsgálat

A Tanulmánytervben bemutatott tervezett fejlesztés a KÖKÉSZ-ben meghatározott célokkal összhangban van. A szabályozási előírások pontosításával a műemlékek és a fővárosi védett épületek környezetében a városképi illeszkedést elősegítve kedvező tömegformájú beépítés létesülhet.

III. A végrehajtás feltételei

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.2. pontja alapján a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörben dönt a településrendezési eszköz finanszírozásának áthárításáról szóló szerződés megkötéséről, valamint a településrendezési szerződés megkötése előtt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

A településrendezési eszköz nem önkormányzati finanszírozású módosítása esetén az Étv. 30/A. §-a szerint a területfejlesztő településrendezési szerződést köthet az Önkormányzattal és tervezési szerződést a tervezővel, ezt követően indítható el a KÖKÉSZ módosításának tervezési folyamata.

IV. Döntési javaslat

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

Budapest, 2024. június 19.

D. Kovács Róbert Antal h,

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága**

.../2024. (... ..) határozata

**a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról
szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet telepítési tanulmányterv alapján
történő, a Budapest X. kerület, Bánya utca 39131/1 és 39131/3 hrsz.-ú ingatlanokkal
kapcsolatos módosításának kezdeményezéséről**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága egyetért a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 hrsz.-ú közterületek által határolt tömbre vonatkozó módosításának kezdeményezésével a BFVT Kft. által 2024 májusában készült telepítési tanulmánytervben foglaltak figyelembevételével.

2. A Bizottság felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti településrendezési szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

LAKÓÉPÜLET FEJLESZTÉS

1102 Budapest, Szt. László tér 20.

Hrsz: 39131/1, 39131/3



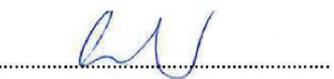
2024. június

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

LAKÓÉPÜLET FEJLESZTÉS

1102 Budapest, Szt. László tér 20.

Hrsz: 39131/1, 39131/3

Településrendezés, építészet:	Balla Mariann TT, É 01-4620	
	Tóth Péter É/1 01-0422	
	Hugauf Marcell	
Közlekedés:	Pető Zoltán Tkö 01-2321	
Vízellátás, csatornázás:	Szabó Krisztián TV 01-16166	
Energiaellátás, elektronikus hírközlés:	Orosz István TE, TH 01-67717	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Niedetzky Andrea TK 01-5152	
Ügyvezető:	Albrecht Ute	

2024. május

A dokumentációban szereplő fotók forrása – amennyiben az külön nem kerül jelölésre – a BFVT kft.

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETŐ	5
2. TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	6
2.1. Hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai	7
2.2. Tulajdonvizsgálat	13
2.3. Épített Környezet	14
2.4. Környezetállapot.....	18
2.5 Közlekedés	20
2.6 Közművek.....	25
3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV.....	31
4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK	36
4.1. Közlekedésfejlesztés	36
4.2. Közműfejlesztés	36
4.3. Humán infrastruktúra.....	39
5. JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	43
6. BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSE AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÖMEGMODELL SEGÍTSÉGÉVEL	44
7. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA.....	46

1. BEVEZETŐ

A telepítési tanulmányterv (továbbiakban: Tanulmányterv) Budapest X. kerület, Kőbánya központjában, a Szent László tér 20. (Hrsz: 39131/1 és 39131/3) ingatlanra készült. A terület központi elhelyezkedéséből adódik, hogy környékén több oktatási és egészségügyi intézmény, valamint a Polgármesteri Hivatal is megtalálható.

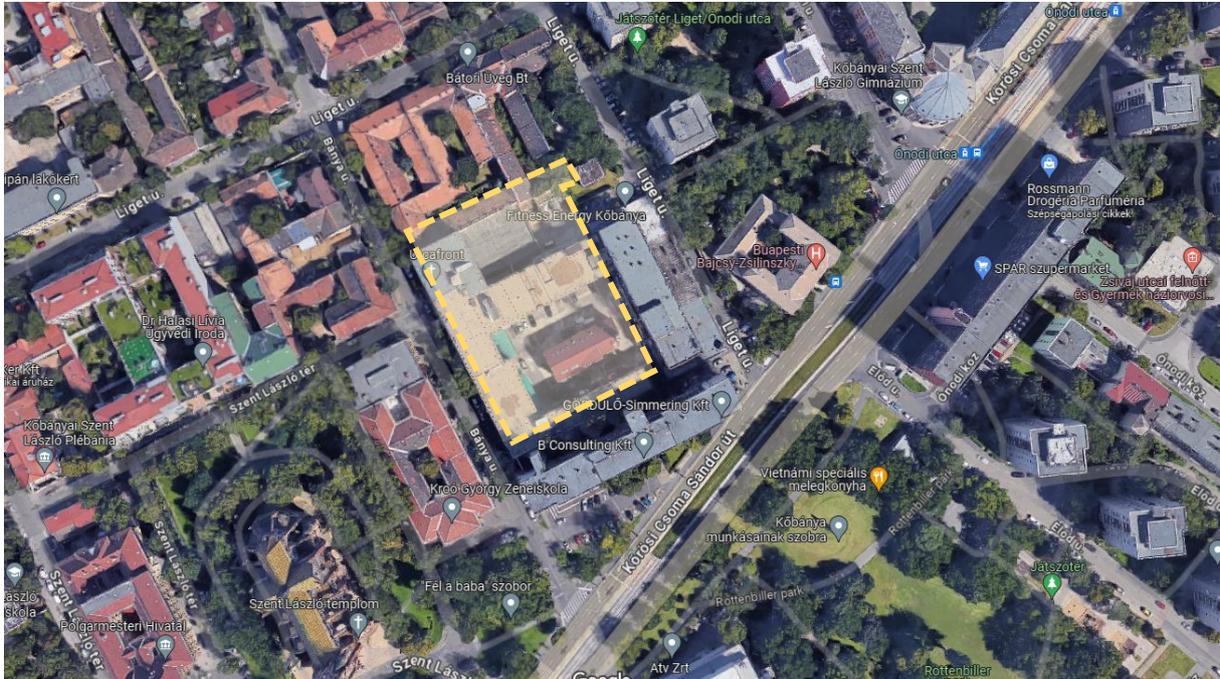
A tervezés célja az elkészült építészeti koncepció megvalósíthatósága érdekében a kapcsolatos kerületi döntés elősegítése, valamint a Budapest Főváros Kőbánya Önkormányzata Képviselő-testület a kerületi építési szabályzatról szóló 16/2020. (XI. 26.) rendelete (KŐKÉSZ) módosításának megalapozása.

A Tanulmányterv javaslatai figyelembe veszik a terület adottságait, a fejlesztői elképzeléseket, a fővárosi és kerületi városfejlesztési irányelveket és igényeket, továbbá a vonatkozó jogszabályokból és településrendezési eszközökből származó kötelezettségeket.



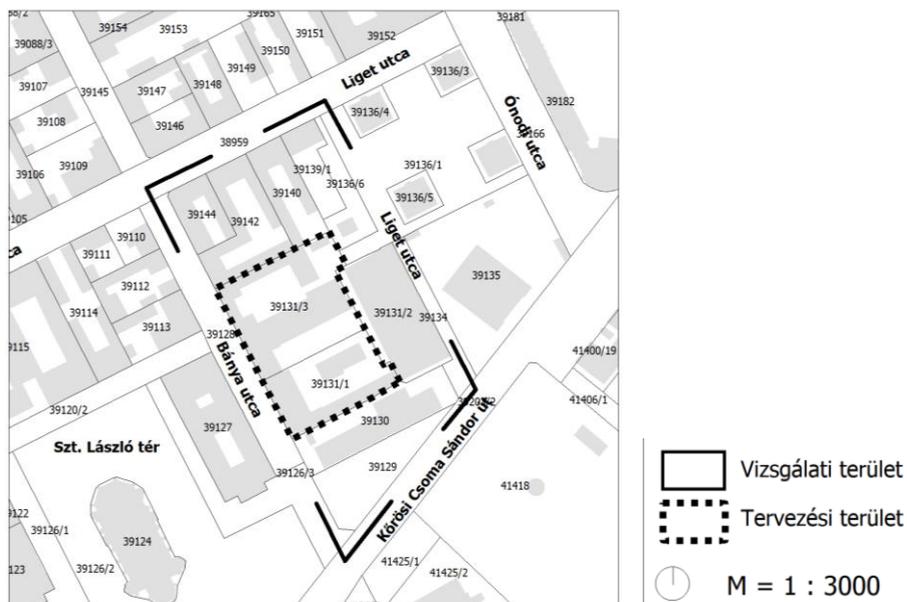
2. TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A tervezési terület a X. kerület történeti központjában, a Szt. László tér keleti oldalán a Bánya utcában található. A területet a Kőrösi Csoma Sándor út felől egy F+7 szintes lakóépület, keleti oldalról az un. „Bajor” irodaház F+4 szintű épülettömege, észak felől történeti földszintes lakóépületek határolják. A tervezési terület nagyjából az érintett tömb felét foglalja el.



Tervezési terület (forrás: Google Maps.)

A tervezési terület jelenleg beépített, A+Mf+2 szintes ma is használatban levő lapostetős épületek találhatók rajta. A terület a jó elhelyezkedéséből és a településrendezési eszközök által biztosított beépítési lehetőségekből adódóan jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik.



A vizsgálati és a tervezési terület lehatárolása

2.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

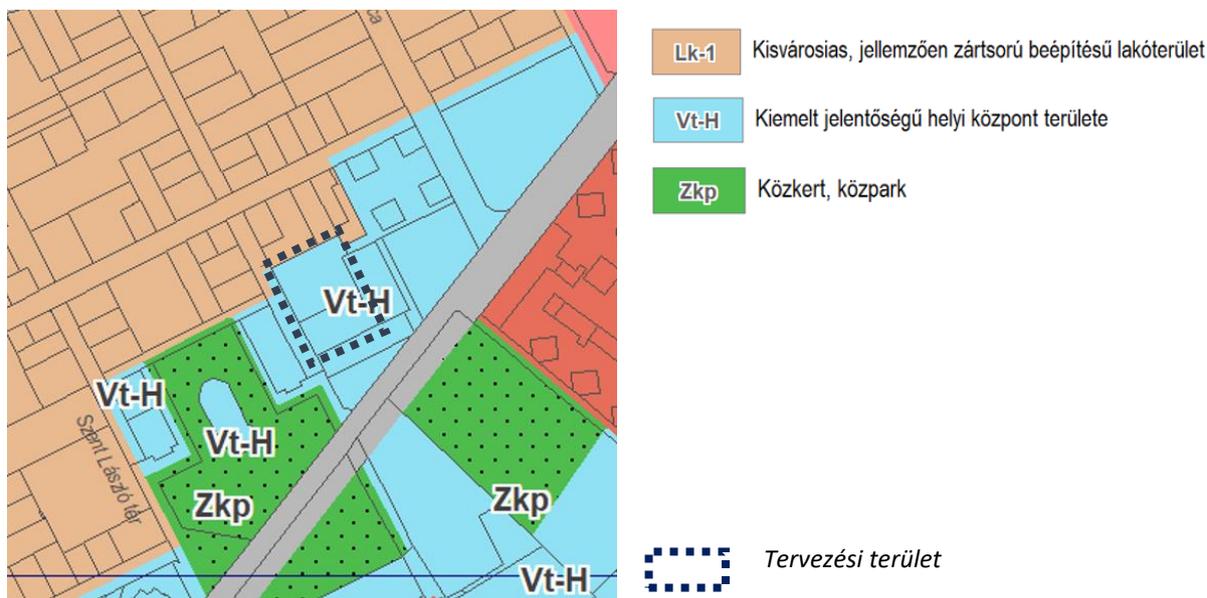
A Budapest Főváros Önkormányzatának hatályos településrendezési eszközei a város teljes közigazgatási területére készült, 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott **Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT)** és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott **Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ)**.

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

A kerületi építési szabályozást a Budapest Főváros X. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros X. Kerületének Építési Szabályzatáról tartalmazza.

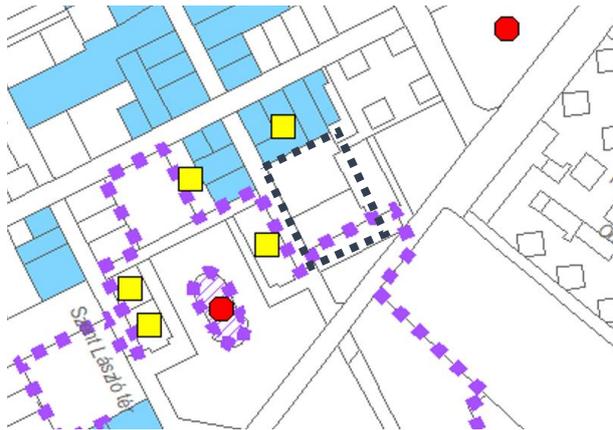
2.1.1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapján a tervezési terület „Kiemelt jelentőségű helyi központ területe” (Vt-H) területfelhasználási egységbe sorolt. A tervezési területtel közvetlen szomszédságban „Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület” (Lk-1), valamint „Közpark” (Zkp) található.



TSZT 1. Területfelhasználás tervlap kivonat (Forrás: hatályos TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme, a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemeket, valamint a b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását tartalmazó tervlapjain térképi elem nem érinti a területet, de közvetlen szomszédságban Fővárosi helyi védettségű földszintes lakóépület, valamint Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes található, továbbá Világörökség várományos helyszín védőövezetének a határa.



NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

-  Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Műemlék
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

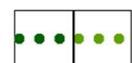
-  Fővárosi helyi védettségű építmény
FPH Városerődési Főosztály Építészeti Értékvédelmi Csoport adatszolgáltatása 2019.12.06.
-  Fővárosi helyi védettségű épüleategyüttes
FPH Városerődési Főosztály Építészeti Értékvédelmi Csoport adatszolgáltatása 2019.12.06.

 Tervezési terület

TSZT 3. Épített környezet értékeinek védelme (Forrás: hatályos TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapon a terület közelében *Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor* került feltüntetésre a Kőrösi Csoma Sándor út mentén, a Szent László tér pedig karakterében megőrzendő közparkként szerepel.



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

 Tervezési terület

TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat (Forrás: hatályos TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapon vízminőség-védelmi terület és karsztos terület övezete érinti a területet.



MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMOK

-  Vízminőség-védelmi terület övezete
(KD VVIZIG adatszolgáltatása)
-  Karsztos terület
(Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása)
-  Alápincézett terület
(Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása)

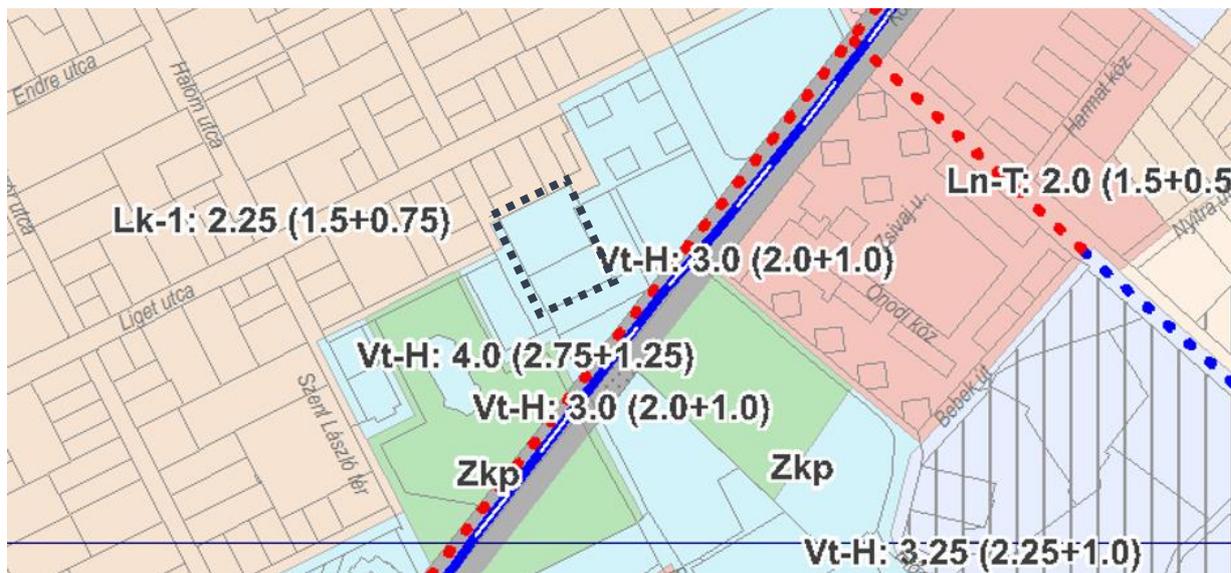
 Tervezési terület

TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap kivonat (Forrás: hatályos TSZT)

2.1.2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ)

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározza a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra terület-biztosítási igényét, rendeletként 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 megfelelően az FRSZ bsá és a bsp értékei együtt képezik a bs beépítési sűrűség értéket. A bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára használható.



KÖTELEZŐ ELEMELK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMELK

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA

-  Nagyvárosias teletszerű lakóterület (Ln-T)
-  Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)
-  Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H)



Tervezési terület

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE

X-Y: 0.0 (0.0+0.0) Területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp)

bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános sűrűség

bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

KÖTELEZŐ ELEMELK, AMELYEK HELYE IRÁNYADÓ JELLEGEL MEGHATÁROZOTT MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMELK

 Közúti vasút (villamos) vonal felszín

 Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMELK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

 Közúti közlekedési terület (KÖU)

 Zkp Közkert, közpark

FRSZ – 1. melléklet

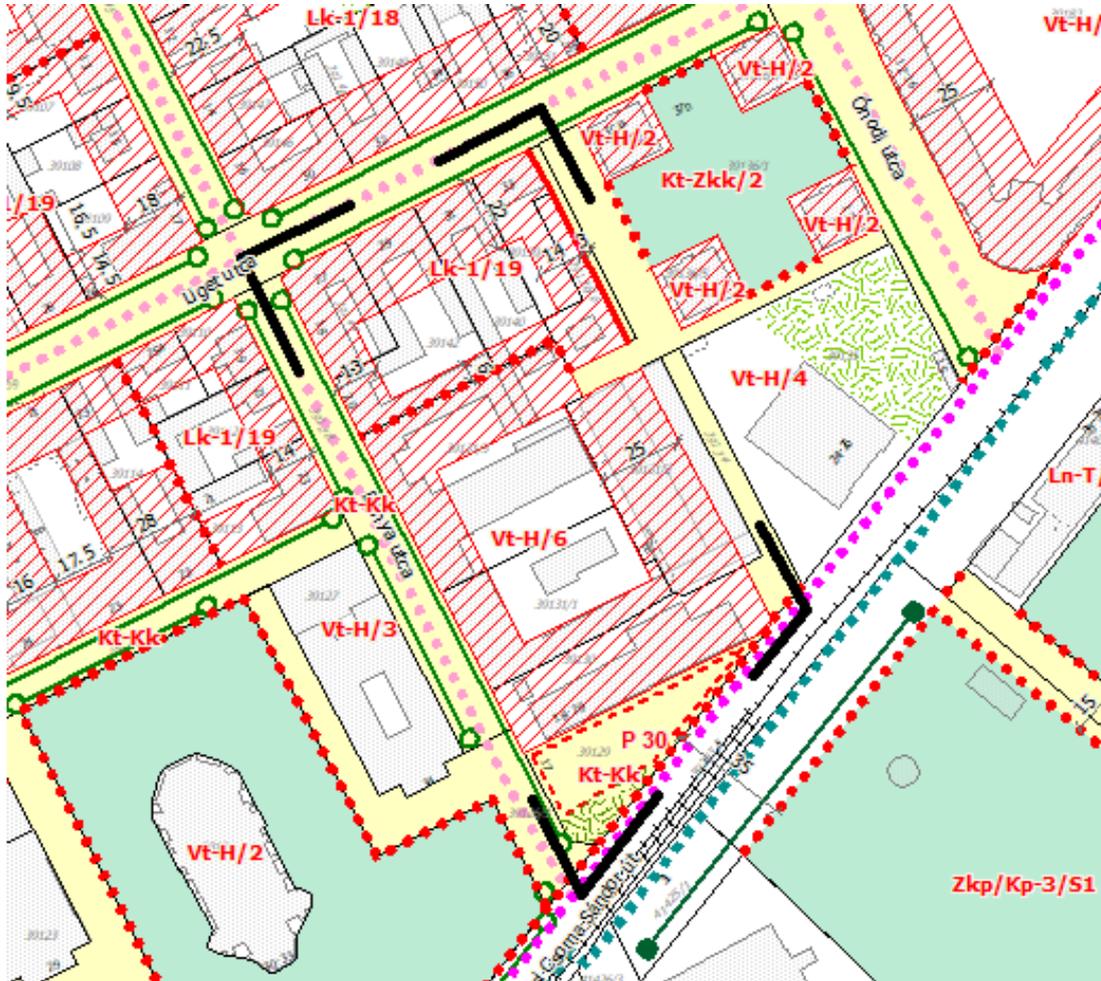
Az FRSZ 1. melléklete az alábbiak szerint határozza meg a beépítési sűrűség értékét a tervezési területre /bs (bsá+bsp)/:

Vt-H: 3,0 (2,0 + 1,0) – „Kiemelt jelentőségű helyi központ területe”

2.1.3. X. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KŐKÉSZ)

A tervezési területre a Budapest Főváros X. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének **16/2020. (XI. 26.)** önkormányzati rendelete van hatályban.

1. melléklet I. Szabályozási terv – a szabályozás alap-, másodlagos és tájékoztató elemei



A szabályozás alapelemei:

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele

A szabályozás másodlagos elemei:

	Építési hely
	Fővárosi jelentőségű közutak területe (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
	Kerületi jelentőségű közút területe (Kt-Kk)
	Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)
	Zöldterületek és fásított közterek (Zvp, Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkk és Kt-Fk)

„34. § (2) A Vt-H építési övezetekben - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kiskereskedelmi, szolgáltató, kereskedelmi célú szállásjellegű,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.”

A vizsgált terület építési övezeteinek paraméterei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Leg-kisebb	Leg-nagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/19	800	O	25	-	5,5	50	30	0,5	0,2
Vt-H/6	K	Z	60	-	18,5 ^p	20	-	3	1,2

^p párkánymagasság

„A Kolozsvári utca, Kőrösi Csoma Sándor út, Szent László tér, Állomás utca és Korponai utca által határolt részterület

84. § (1) Zártsorúan beépült, védelem alatt nem álló épülettel közös telekhatáron a meglévő épület tűzfalához annál legfeljebb 5 méterrel nagyobb hosszúságú tűzfallal lehet csatlakozni.

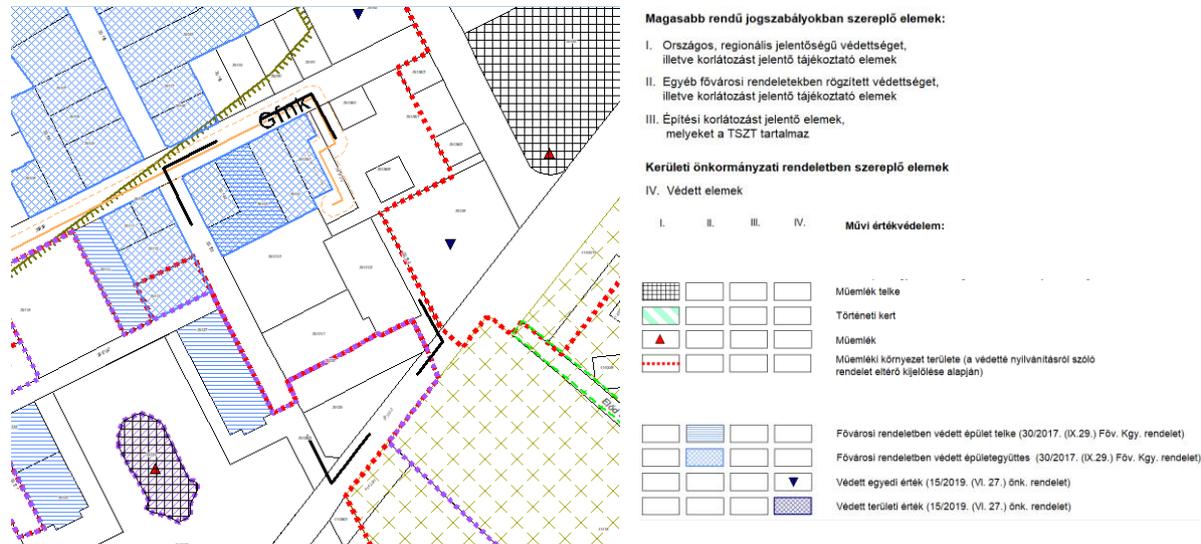
(2) Az Lk-1/19 építési övezetben az épületek zárt sora a megengedett építménymagasság legalább 2/3-ának megfelelő, de legalább 10 méteres épületközzel megszakítható. Ilyen esetben az épületeket a közre néző oldalukon homlokzattal kell kialakítani.

85. § (1) A Részterület építési övezeteiben megengedett legnagyobb párkánymagasság paramétertől eltérő, meglévő szomszédos épületek esetében 4 méternél nagyobb magasságkülönbség esetén az övezetre előírt szintterületi mutató betartása mellett, a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéktől a közterületi homlokzat hosszának legfeljebb 1/3-án el lehet térni a városképi illeszkedés biztosítás érdekében.

(2) Két vagy több épület elhelyezése csak az 1000 m²-nél nagyobb telken lehetséges.

(3) A telkenként létesíthető lakások száma legfeljebb a bruttó szintterület nyolcvannal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.”

1. melléklet II. Szabályozási terv – a szabályozás védelmi, korlátozási és kötelezettségi elemei tervlap



2.1.4. X. KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELET (TKR)

A tervezési területre a Budapest Főváros X. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének **15/2019. (VI. 27.)** önkormányzati rendelete van hatályban.



Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek – Karakter térkép

A tervezési terület „Történeti kisvárosias lakóterület” karakter területen helyezkedik el.

„24. § (1) Magastető létesítések

- a) illeszkedni kell a közvetlen környezetben álló épület tetőhajlásszögéhez, de a tető hajlásszöge legfeljebb 45 fok lehet,
- b) a tetőtér legfeljebb egy szintben építhető be,
- c) manzárdtető nem alakítható ki,
- d) a tetőfelépítmények kerülendők, tetőtérbeépítés esetén a tető síkjához igazodóan legfeljebb egy sorban helyezhetők el ablakok, melyek nyíláskiosztásának és méretének illeszkednie kell a homlokzati nyílások ritmusához.

(2) Az (1) bekezdés b)-d) pontját a magastető átalakítása, illetve felújítása esetén is alkalmazni kell azzal, hogy a jellegzetes tetőidom eredeti formában megőrzendő.

(3) Nyílászáró felújítása, illetve cseréje esetén a nyílászáró kialakításának módja, osztása, nyílásrendje, nyílásmérete, színe és anyaga a teljes épületen egységesen, az eredeti kialakítással jellegében és látványában megegyezően lehetséges. Új nyílás létesítése a meglévő homlokzat jellegével és a meglévő nyílásokkal összhangban megengedett.

(4) Zártsorú beépítés esetén

- a) a védelem alatt álló épülettel közös telekhatáron, a védett épület tűzfalához annál legfeljebb 2 méterrel nagyobb hosszúságú tűzfallal lehet csatlakozni,
- b) az épület telekhatáron álló tűzfalának utcavonaltól távolabbi végpontjára illesztett, a tűzfallal 120 fokos szöget bezáró egyenesen túlnyúló épületrész nem építhető,
- c) **a védelem alatt álló épülethez csatlakozó épület közterületről látható párkánymagassága legfeljebb 2 méterrel térhet el a védelem alatt álló épület párkánymagasságától,**
- d) új beépítés az utcavonalon álló beépítésként alakítandó ki,
- e) az új beépítésként kialakuló épületrész nem nyúlhat a telek mélységének 60%-án túl,

f) a 40 méternél keskenyebb telek esetében az új beépítés kialakítása során hátranyúló épületrész csak a telek egyik oldalán alakítható ki.

(5) Tűzfalaz épületrész az utcavonaltól legfeljebb 30 méter mélységben építhető, illetve a 40 méternél kisebb telekszélesség esetén legfeljebb az egyik oldalhatáron lehet tűzfalaz épületrészt az utcavonaltól számított 20 méternél nagyobb mélységben építeni.

(6) Egy telken belül több épület elhelyezésénél az épületek közötti távolság legkevesebb 12 méter lehet.

(7) Hátsókerthben építmény nem helyezhető el, kivéve a kerti építményt, amely nem lehet közelebb a telekhatárhoz, mint 1,5 méter.

(8) A külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,5 méter magas áttört, lábazat nélküli kerítéssel vagy sövényvel lehet elválasztani. A közterületi telekhatáron csak áttört kerítés létesíthető.

(9) * A hulladékgyűjtő edényt a történeti kisvárosias lakóterületen

a) telken belül vagy

b) - amennyiben más módon nem megvalósítható - tervezett módon kialakított, a környezethez illeszkedő gyűjtőedény-tárolóban kell elhelyezni.

25. § (1) A közép- és kisméretű erőátviteli, valamint a közvilágítási hálózatot, illetve a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítményeit föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.

(2) Az épületen antenna, hírközlési egység a közterületről nem látható módon helyezhető el. Amennyiben a látványt nem érintő más műszaki megoldás nincs, épületenként legfeljebb egy távközlési berendezés (antenna) helyezhető el takartan.

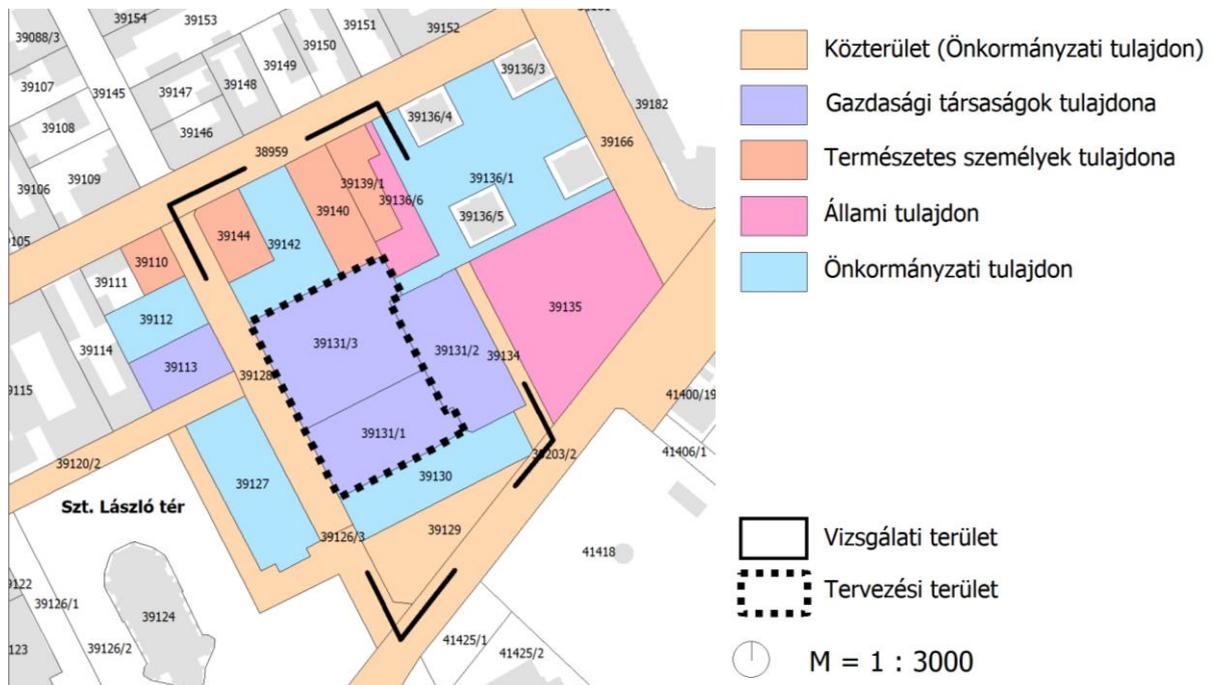
(3) Épületgépészeti vezeték kizárólag épületen belül helyezhető el.

(4) Szellőző-, valamint klímaberendezés kültéri egysége a teljes homlokzaton egységes módon,

a) erkélyen vagy loggián takartan vagy

b) a homlokzaton azonos módon kialakítva függőleges oszlopban elrendezve helyezhető el.”

2.2. TULAJDONVIZSGÁLAT

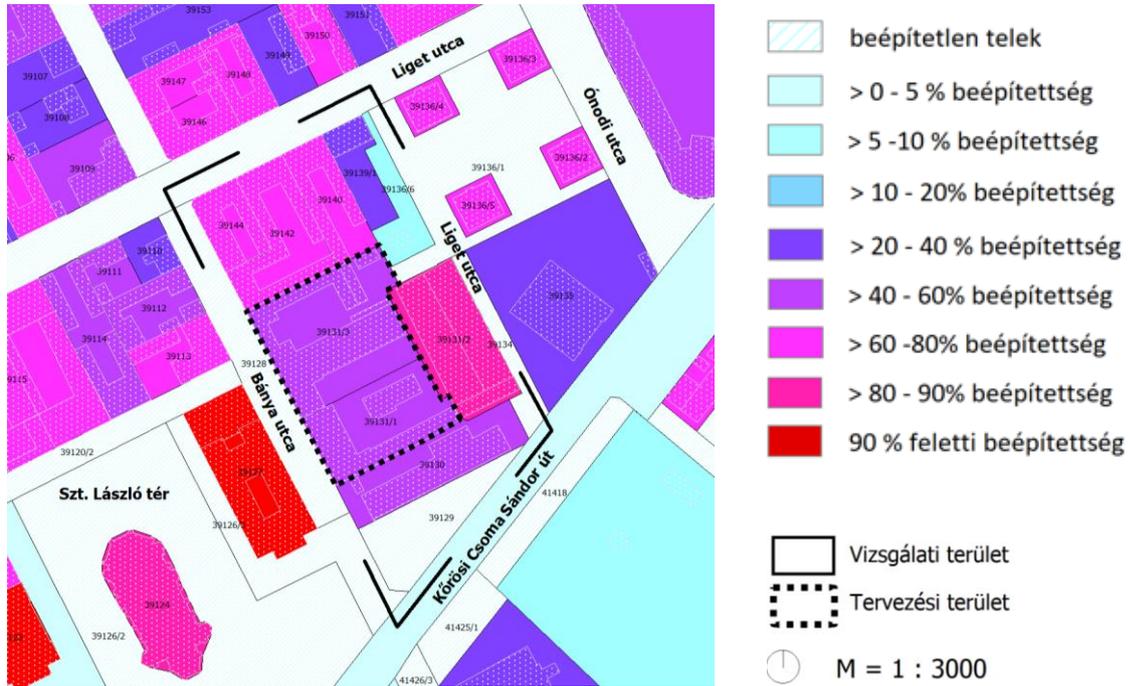


39131/1 hrsz. Társasházi tulajdon

39131/3 hrsz. Szolgáltatóház Kft. tulajdona

2.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

2.3.1. BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK

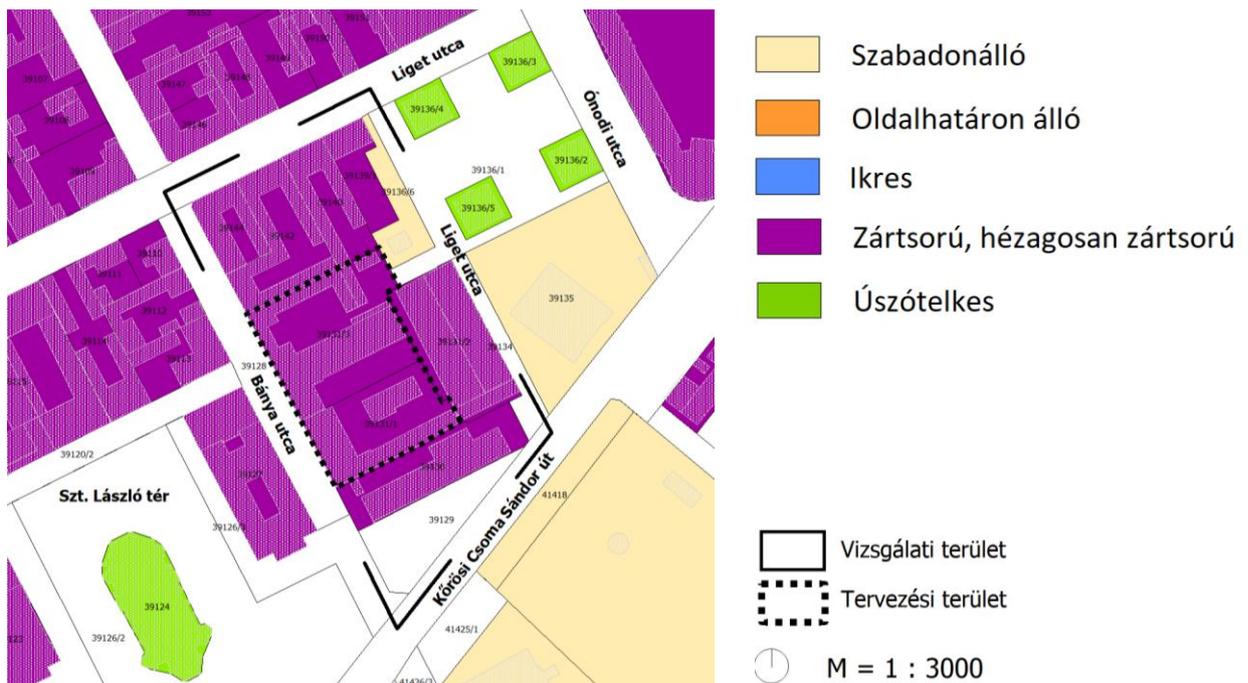


A vizsgálatok a telkek beépítési mértékének vegyességét mutatják. A telkek méretében és beépítettségükben is nagy különbségek mutatkoznak. Az alapvetően nem lakás rendeltetésű telkek beépítettségének mértéke a legnagyobb.

A tervezési területen a beépítettség: 39131/3 hrsz.-ú telken: 50,6%
39131/1 hrsz.-ú telken: 54,1%

Környezetében vele nagyságrendileg megegyező, illetve magasabb beépítettségű telkek találhatók.

2.3.2. BEÉPÍTÉSI MÓD



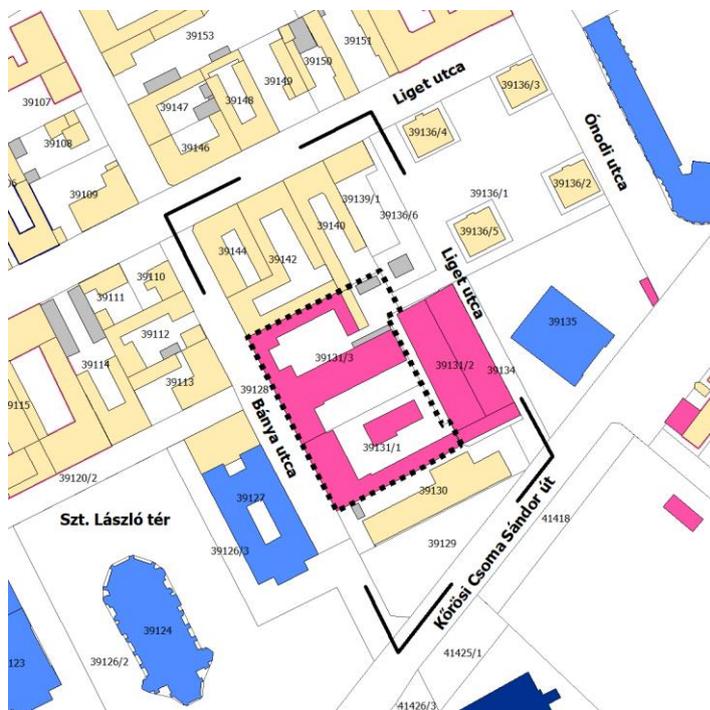
2.3.3. ÉPÜLET ÁLLAGVIZSGÁLAT



- jó állapotú
- közepes állapotú
- rossz állapotú

- Vizsgálati terület
- Tervezési terület
- M = 1 : 3000

2.3.4. ÉPÜLET FUNKCIÓ VIZSGÁLAT

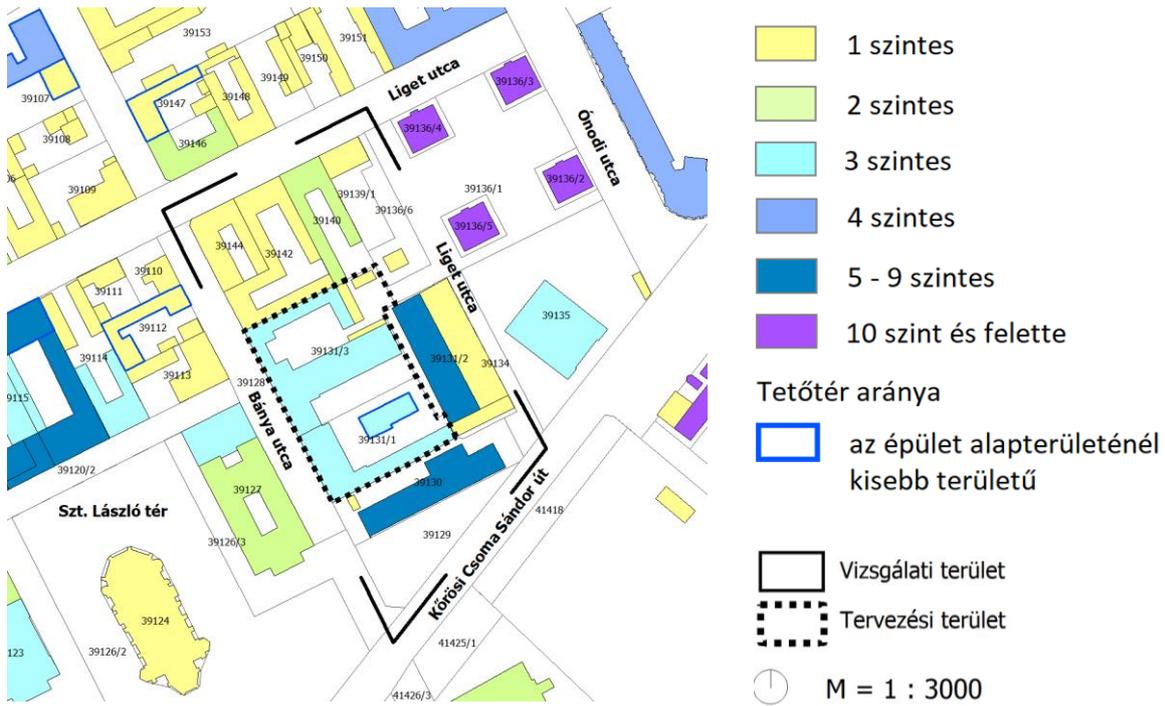


- Lakó
- Üzemi, gazdasági
- Intézmény
- Kereskedelem, szolgáltatás
- Iroda

- Vizsgálati terület
- Tervezési terület
- M = 1 : 3000

A tervezési terület szomszédságában jellemzően lakó funkciójú épületek találhatók, de a szomszédságban intézmény és kereskedelem, szolgáltatás is megtalálható.

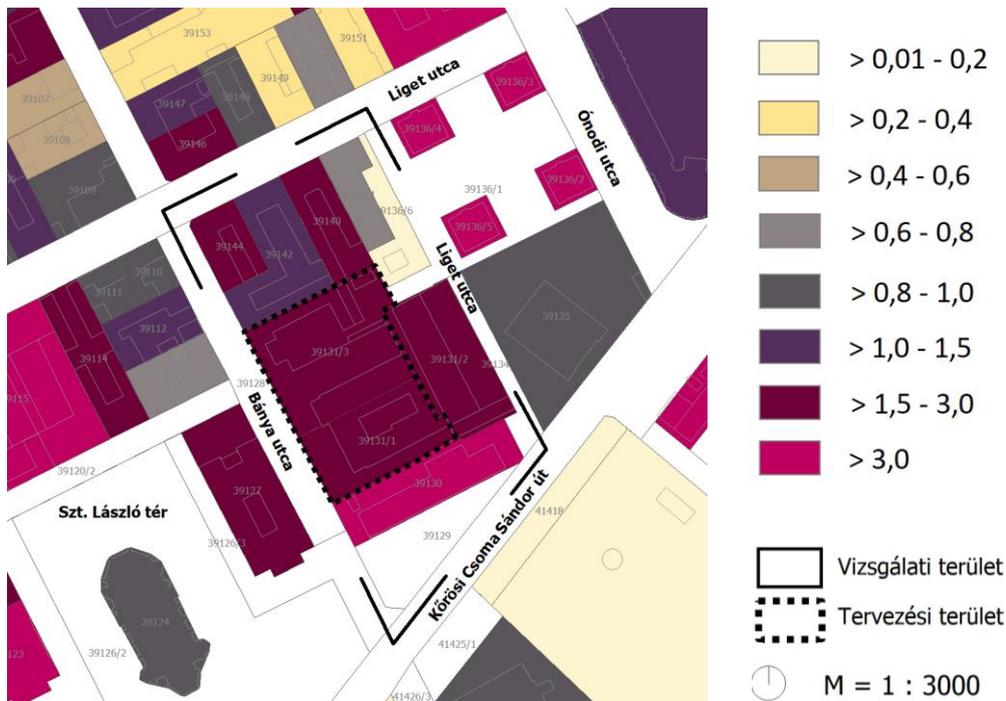
2.3.5. ÉPÜLET SZINTSZÁM VIZSGÁLAT



A tervezési területet Bánya utca felől északról 1 szintes, délről F+7 szintes épület határolja az utcavonalon. A keleti oldalon a szomszédos épület F+4 szintes.

2.3.6. SZINTTERÜLETI MUTATÓ

A tervezési terület telkeinek szintterületi mutatói viszonylag most is magasak már (1,5-3,0 értékek közé esnek), de elmarad a környezetében levő sokemeletes lakóépületek telkeitől, amelyek meghaladják a 3,0 m²/m² értéket.

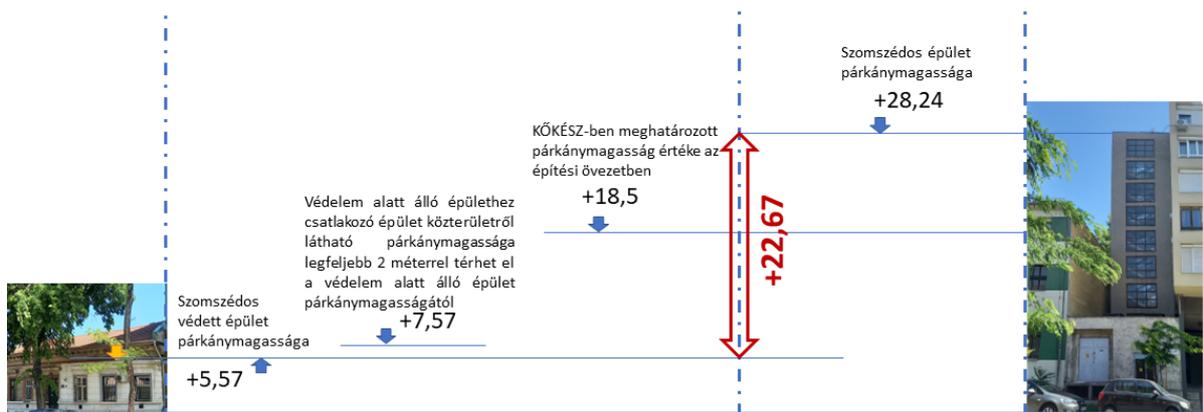


A tervezési területen a szintterület mutató: 39131/3 hrsz.-ú telken: 2,17 m²/m²
 39131/1 hrsz.-ú telken: 1,92 m²/m²

2.3.7. HELYSZÍNI FOTÓK



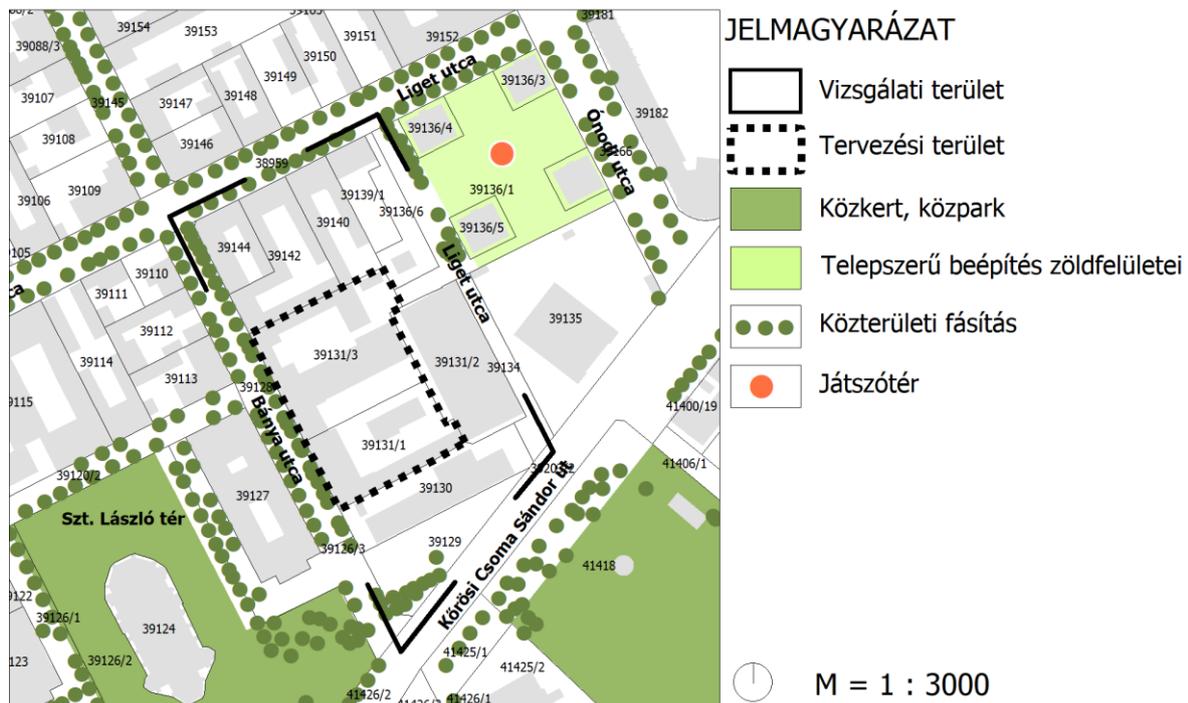
Az ingatlan meglévő beépítése és a hozzá csatlakozó beépítések



2.4. KÖRNYEZETÁLLAPOT

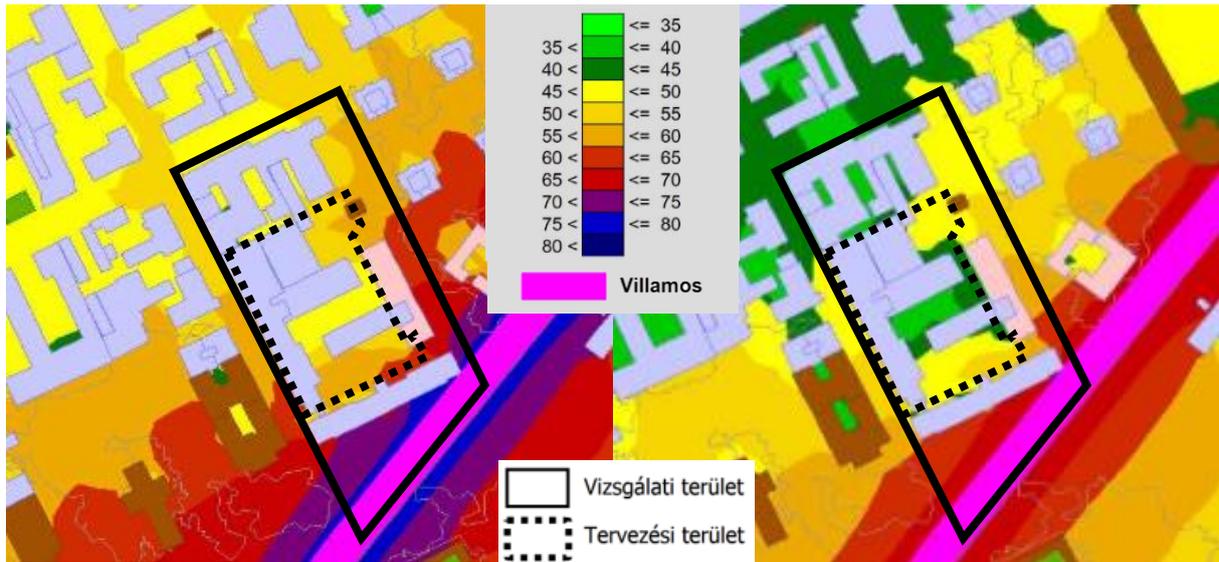
A vizsgálati terület terhelt városi térségben helyezkedik el, de környezetében több jelentősebb zöldfelületi rendszerelem található, zöldfelületi szempontból jól ellátott. A közeli Szent László tér nagy lombkoronaborítottságú, idős beállt faállományú díszkert; a Kőrösi Csoma Sándor út túloldalán lévő Rottenbiller park több rendeltetésű (játszóker, kutyafuttató, pihenőker) magába foglaló, komplex közparkként funkcionál. A csatlakozó területen, a Liget utca – Ónodi utca találkozásánál lévő telepszerű beépítés pontházai között szintén található egy játszóker.

A tervezési terület kevés zöldfelülettel rendelkezik, főként burkolt felületek jellemzők. A vizsgálati terület tervezési területen kívüli részén lévő lakókeretek magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkeznek. A vizsgálati területet határoló utcák fásítottak.



Zöldfelületi rendszer jelentős elemei

A vizsgálati terület térségében legnagyobb környezeti problémaként a közlekedés okozta zajterhelés jelentkezik a Kőrösi Csoma Sándor úton. A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza. A tervezési területen található vegyes terület (Vt-H területfelhasználási egység) vonatkozásában ez 65 dB egész napos és 55 dB éjszaka határértéket jelent. A Kőrösi Csoma Sándor út forgalmának magas zajszintje a vizsgálati terület déli és keleti határán okoz határérték feletti terhelést. A tervezési területet, védett helyzeténél fogva, már nem érinti határérték feletti zajszint.



Közúti zajterhelés egész nap (Lden) – dB(A)

Közúti zajterhelés éjjel (Léjjel) – dB(A)

Budapest és vonzáskörzetének stratégiai zajtérképei 2017. (Forrás: <https://www.zajterkepek.hu/>)

2.5 KÖZLEKEDÉS

2.5.1. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A vizsgálati terület városi közösségi közlekedési helyzete kerületi szinten igen kedvező, mert többféle hálózat is érinti, ezek eltérő hálózati kapcsolatrendszerrel testesítenek meg.

A villamoshálózat domináns eleme a vizsgálati területtel határos Körösi Csoma Sándor út, ahol fonódik a belváros - Kőbánya sugárirányú kapcsolat (28-28A viszonylatok) és a XIV.-X.-IX. kerületeket összekötő körirányú villamoshálózat (3-as viszonylat), amelyeket a két rendszer kombinációját jelentő 62-62A viszonylatok járatai sűrítenek. A Körösi Csoma Sándor út a fővárosi villamoshálózat egyik gyepesített pályával rendelkező szakasza. Az Ónódi utcai megállója 270 m gyaloglási távolságra esik a fejleszteni kívánt ingatlanoktól.



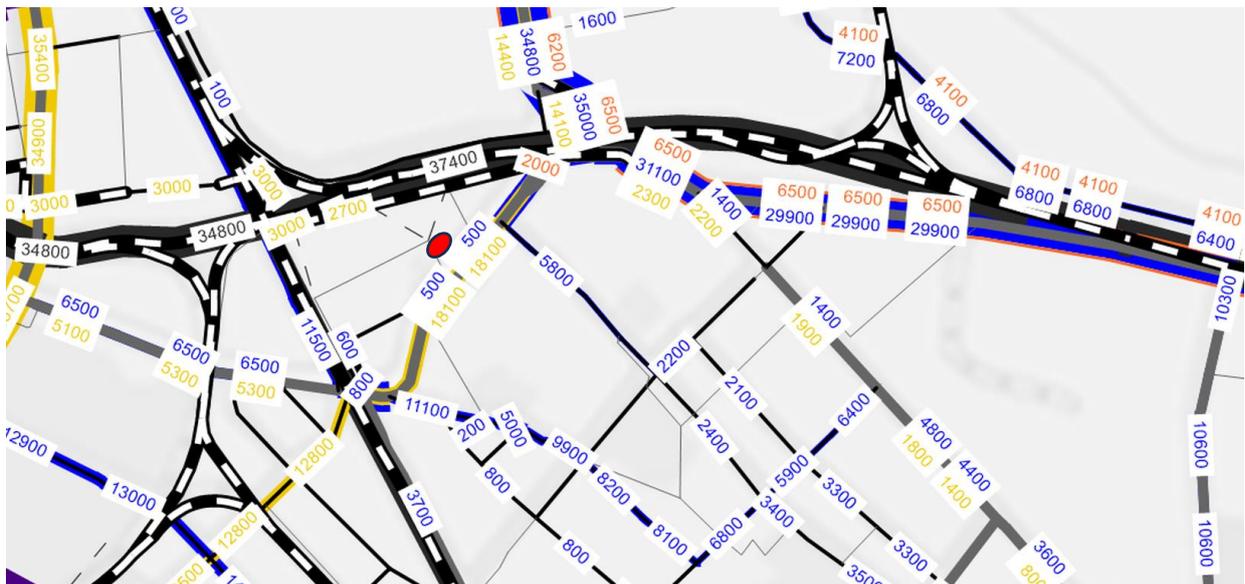
Füvesített pálya (vezess.hu)

A közeli Kolozsvár utca villamoshálózatának szintén kelet-nyugati irányban tárja fel a X. kerületet és kapcsolja össze a belvárossal, ugyanazt a kapcsolatrendszerrel biztosítva, mint a Körösi Csoma Sándor út. A Kolozsvár utca Ónódi utcai megállója 400 m gyaloglási távolságra esik a fejleszteni kívánt ingatlanoktól.

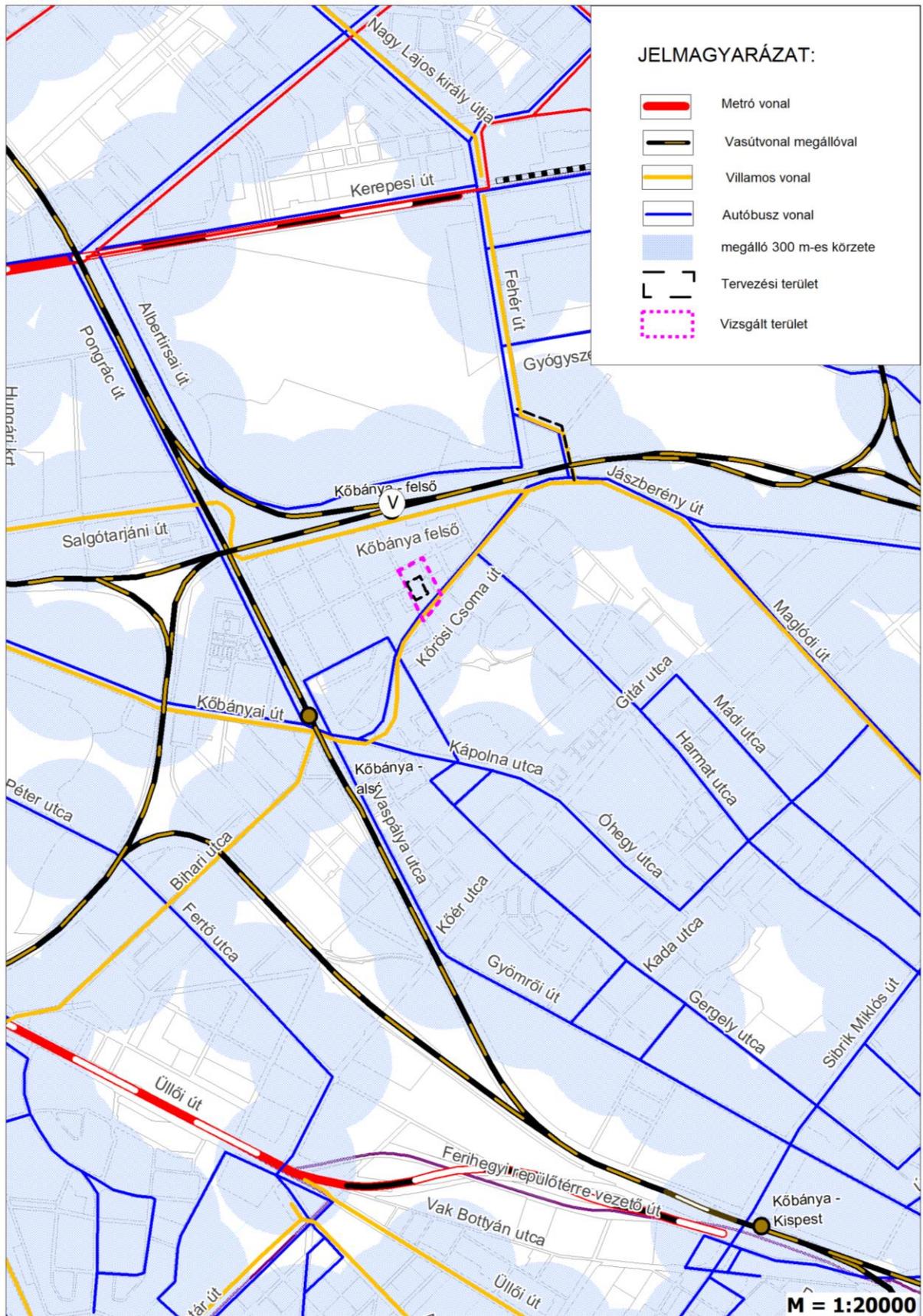
A Körösi Csoma Sándor út, valamint a Vasút és Liget utcák autóbusz közlekedése (9, 162, 185, 217, 262 viszonylatok) hasonló jelentőséggel bír, mint a villamoshálózat. Átszállás nélkül biztosítják a III., a XVII. és a XVIII. kerületek elérését.

A vizsgálati területtől északra található Kőbánya-felső vasútállomás, ahol a Budapest-Hatvan és a Budapest-Újszász vasútvonalak együttesen mintegy 200 vonat/nap/2 irány forgalma agglomerációs és az országos kapcsolatrendszerrel biztosítanak.

A tágabb környezet közösségi közlekedési rendszerét a *Jelenlegi közösségi közlekedési rendszer* ábra mutatja be. A tervezési terület környezetében lévő közösségi közlekedési rendszer forgalomterhelését pedig az alábbi forgalmi modell terhelési ábrarészlet szemlélteti.



Közösségi közlekedési hálózatok napi utasterhelése (Budapesti Közlekedési Központ Zrt.)



2.5.2. KÖZÚTHÁLÓZAT

A vizsgálati terület legfontosabb közúthálózati eleme Kőbánya központi területeinek meghatározó útvonala, a Kőrösi Csoma Sándor út. A II. rendű főút hálózati szerepet betöltő útvonal 2x2 forgalmi sávot és középfekvésű villamospályát tartalmazó keresztmetszettel rendelkezik. Fontosabb csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányításúak és összehangolt rendszerben működnek.

A Bánya utca a – a Liget utca Korponai-Bánya utca közötti szakaszával együtt – a gyűjtőúthálózat része. A 15 m széles közterületen egy forgalmi sáv és párhuzamos parkolósáv szolgálja a gépjármű közlekedést, amely számára egyirányú forgalmi rend van kijelölve. A közterület szélessége kétoldali zöldsáv kialakítását is biztosította.

A Liget utca Bánya utca - Harmat utca közötti szakasza a kiszolgálóút hálózat része. A 18 -19 m széles közterületen a 2x1 forgalmi sáv és kétoldali párhuzamos parkolást biztosító keresztmetszet szolgálja a gépjárműforgalmat. A közterület szélessége kétoldali zöldsáv kialakítását is biztosította.

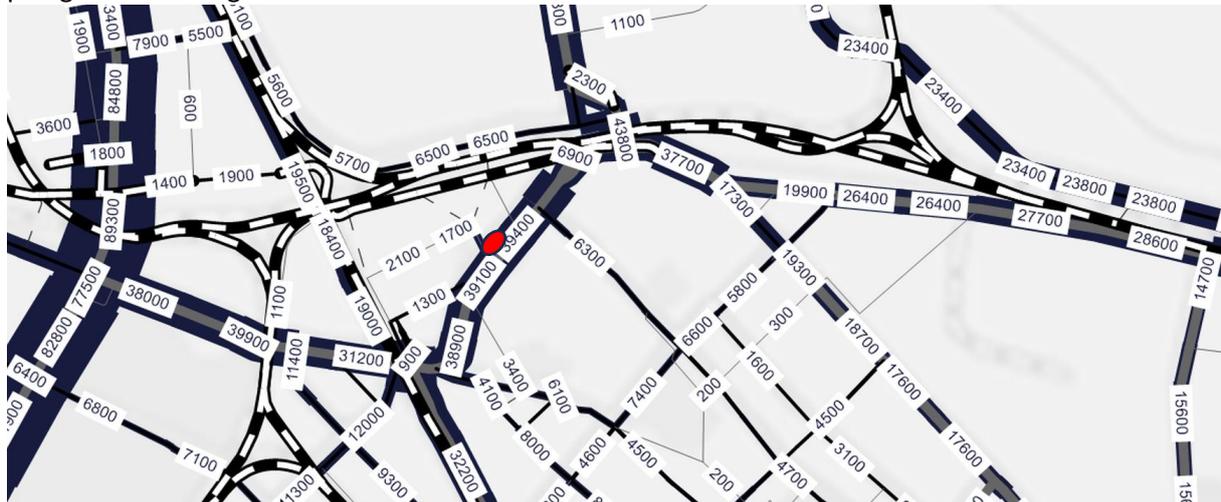
A vizsgálati terület északi oldalát jelentő, a városrész egykori közúthálózatában nem létező közlekedési terület a múlt század második felében bekövetkezett városfejlesztési beavatkozások eredményeképpen jött létre. A Kőrösi Csoma Sándor úthoz kapcsolódó szakasza közút, amelynek főútvonalhoz csatlakozó vége 12 m, míg a 39131/2 hrsz.-ú ingatlannal határos szakasza csupán 6,5 m széles. A 39131/2 hrsz. földszintjén kereskedelmi, szolgáltató létesítmények üzemelnek.

A közlekedési területnek a Liget utcához csatlakozó szakasza nem közút, hanem az ott kialakított 4 pontház elhelyezését biztosító közterület, kétirányú forgalomra alkalmas útpályával, egy párhuzamos és egy merőleges parkolósávval, valamint egyoldali zöldsávval.

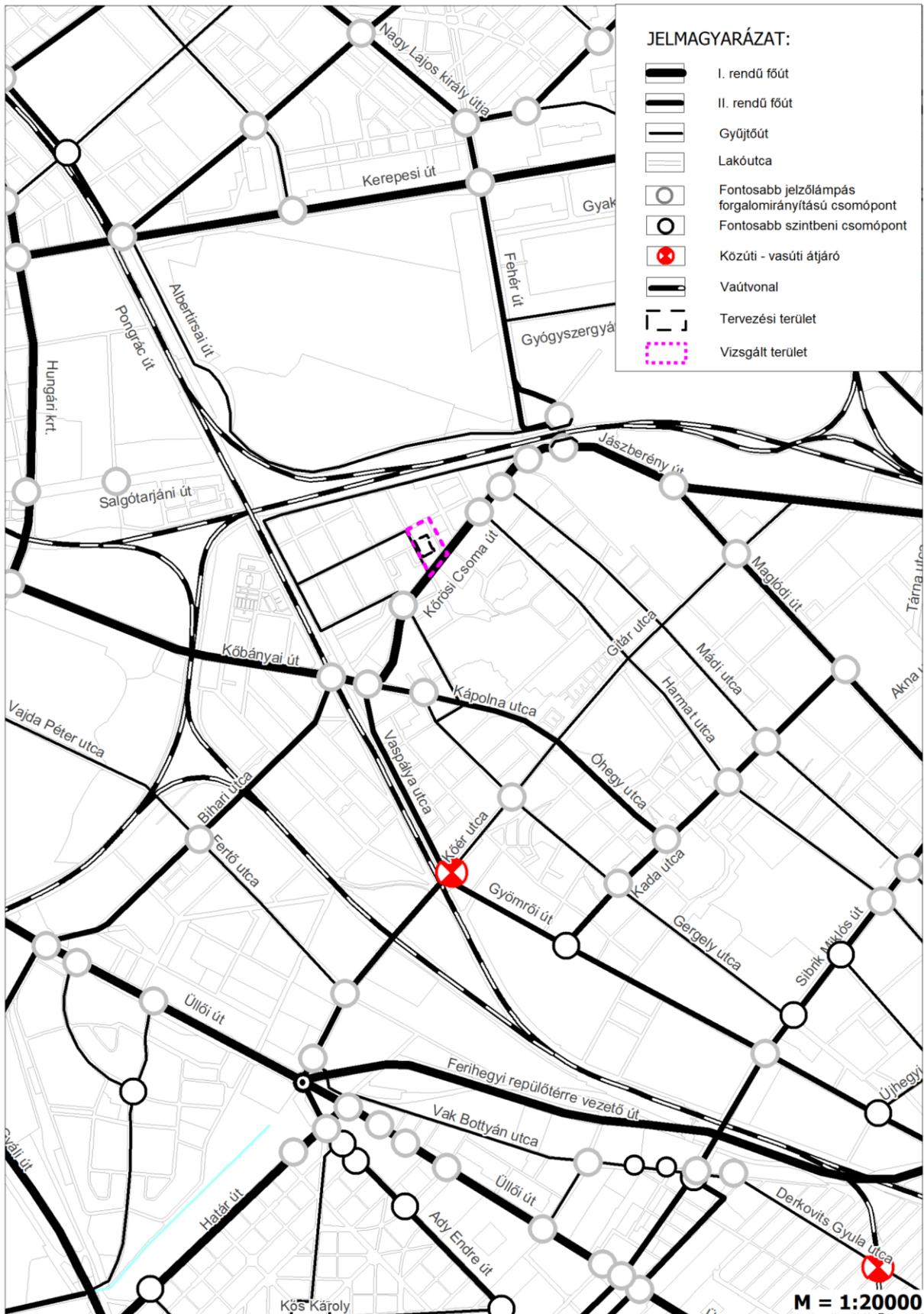
A közlekedési területre jelenleg mindkét irányból behajtani tilos, kivéve a célforgalom számára.

A hatályos településrendezési terv a 6,5 m széles közúti szakasz szélesítését nem tartalmazza, csak a pontházakat befogadó közterület további 3 m-rel történő bővítését a vizsgálati terület felé.

A tágabb környezet közösségi közlekedési rendszerét a *Jelenlegi közösségi közlekedési rendszer* ábra mutatja be. A tervezési terület környezetében lévő közösségi közlekedési rendszer forgalomterhelését pedig az alábbi forgalmi modell terhelési ábrarészlet szemlélteti



Közúthálózat napi személygépjármű forgalomterhelése (Budapesti Közlekedési Központ Zrt.)



2.5.3. PARKOLÁS

A vizsgálati területen igen jelentős a parkolóhely hiány. A Kőrösi Csoma Sándor melletti 8 szintes lakóépület nem rendelkezik telken belüli parkolóval.

A tömb középső részét jelentő 39131/1, 39131/2, 39131/3 hrsz.-ú telkek belső udvara egyetlen kapubehajtón érhető el, ahol mintegy 50 várakozóhely található. A 39131/3 hrsz.-ú telkek hátsó része csak a Liget utcai pontházak felől közelíthető meg.

A Liget utcával határos zárt sorú földszintes lakóépületek nem rendelkeznek telken belüli parkolási lehetőséggel, de még gépjármű forgalom lebonyolítására alkalmas kapubehajtóval sem.

A telken belüli parkolás korlátai miatt a közterületek erre felhasználható felületein várakozóhelyek kerültek kijelölésre, amelyek a Kőrösi Csoma Sándor út környezetében az igények miatt általában telítettek.

A vizsgált területet határoló közterületek és tágabb környezetük nem tartozik várakozási övezetbe, nincs fizető parkolás bevezetve.

A vizsgált területen P+R rendszerű parkoló nem üzemel, a fővárosi hálózat legközelebbi eleme az Örs vezér terén (M2 metró vonal) és a Határ úti metróállomáson (M3 metró vonal) található.

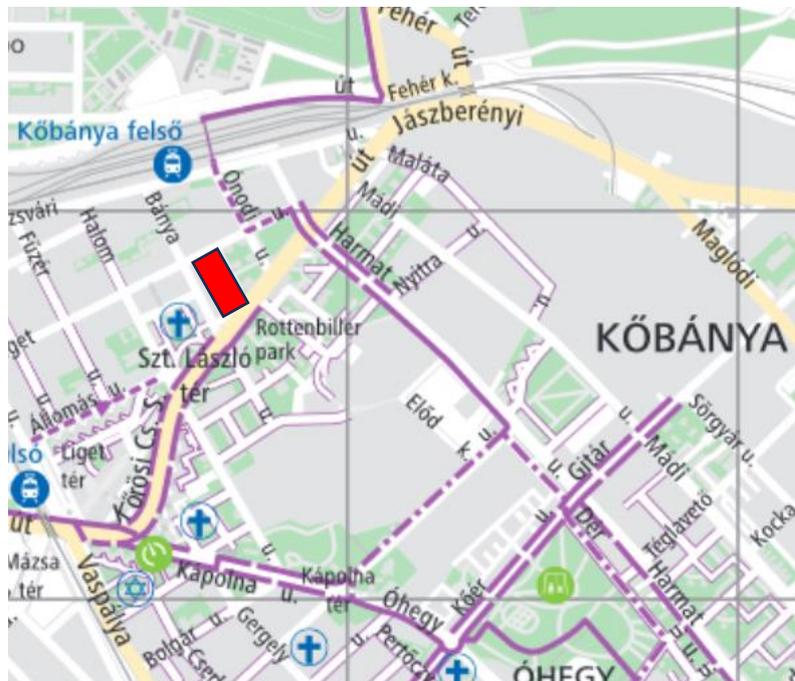
2.2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A vizsgálati terület tömbjét határoló közterületeken a gyalogosjárók mindkét oldalon kiépültek, a Liget utcának a Kőrösi Csoma Sándor utcához kapcsolódó szakaszát kivéve, ahol csak egyoldali gyalogos közlekedés biztosított.

A középfekvésű villamosvonal miatt osztott pályás keresztmetszettel rendelkező Kőrösi Csoma Sándor úton a keresztezést jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont biztosítja a Bánya utcánál, valamint a közeli Ónodi és a Halom utcánál is.

A Kőrösi Csoma Sándor utca a vizsgálati területtől Kőbánya központ felé mintegy 800 kerékpáros/nap forgalomterhelésű önálló kerékpáros infrastruktúrával rendelkezik, amely kapcsolatot ad a Kőbányai úti infrastruktúrával.

A Harmat utca – Fehér út kerékpárút a vizsgálati területhez közeli – önálló kerékpáros infrastruktúrával nem rendelkező – Ónodi utcán keresztül érhető el, amelynek a Budapest-Hatvan és a Budapest-Újszász vasútvonalak Kőbánya-felső vasútállomáson biztosított külön szintű keresztezése miatt igen magas a kerékpáros forgalma, megközelíti a mintegy 1600 kerékpáros/nap terhelést.



Budapesti Közlekedési Központ Zrt. kerékpáros térkép

A vizsgálati területet határoló, egyirányú forgalmú Bánya utcában a szembe kerékpározás megengedett.

2.6 KÖZMŰVEK

2.6.1. VÍZIKÖZMŰVEK

A vizsgálati terület és térségének vízellátásáról a 23. számú Kelet-pesti felső nyomászóna vezetékai gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvízigényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

Jelentősebb átmérőjű ($DN \geq 300$) vízvezeték a vizsgálati területen és környezetében a Kőrösi Csoma Sándor úton és annak mentén található DN 300-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték és az Előd utcában található DN 400-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték.

A vizsgálati területet határoló utcákban az alábbi elosztóvezetékek épültek ki:

- Kőrösi Csoma Sándor úton: DN 200-as méretű, eternit anyagú,
- Bánya utcában: DN 125 – DN 150-es méretű, öntöttvas és KPE anyagú,
- Liget utcában: DN 125-ös méretű, öntöttvas anyagú.

A területen és környezetében ipari vízvezeték nem található.

A vizsgálati területen és térségében a megfelelő tűzvíz igényt föld alatti és föld feletti tűzcsapok biztosítják. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a vizsgálati területet teljes mértékben lefedi a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete.

A vizsgálati terület és térségét vízbázis védőövezete (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) nem érinti, ugyanakkor a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt vízminőség-védelmi terület övezete teljes mértékben érinti. A rendelet 5. §-a alapján a vízminőség-védelmi terület övezetére az alábbi előírások kerültek meghatározásra:

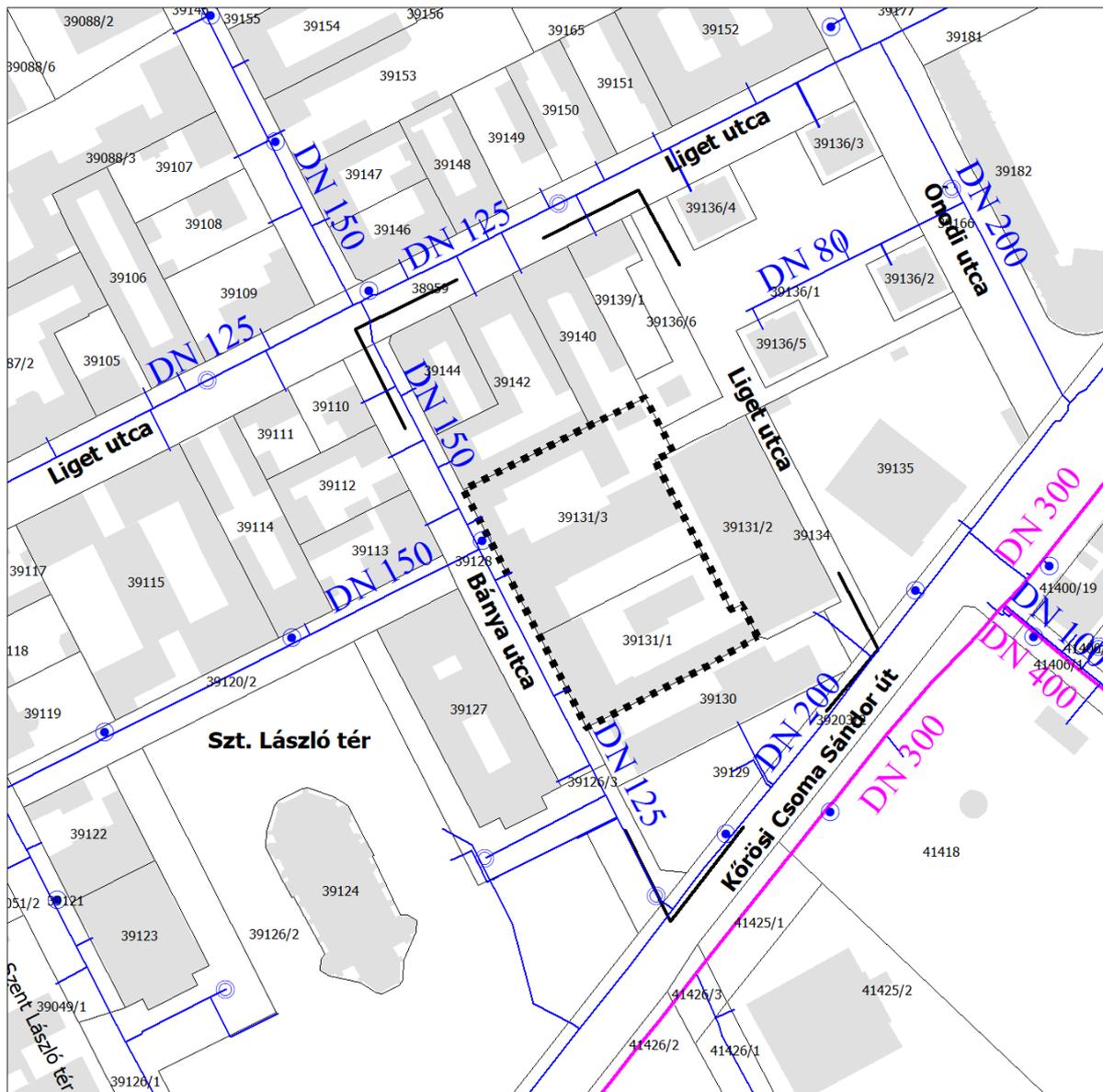
- (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.
- (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
- (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A szenny- és csapadékvíz elvezetése a vizsgálati területen és környezetében kiépült, a meglévő csatornák egyesített rendszerűek, tehát a csapadékvíz és a szennyvíz elvezetése egy csatornában történik. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) biztosítja. A területen keletkező szennyvizek elvezetése a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre történik, ahol megtörténik a szennyvíz megtisztítása is.

A vizsgálati területet határoló utcákban az alábbi egyesített rendszerű csatornák épültek ki:

- Kőrösi Csoma Sándor úton: 63/95-ös méretű, téglá anyagú,
- Bánya utcában: 56/104-es méretű, PVC anyagú,
- Liget utcában: $\varnothing 174$ -es méretű, vasbeton anyagú.

A területen és közelében átemelő nem található.



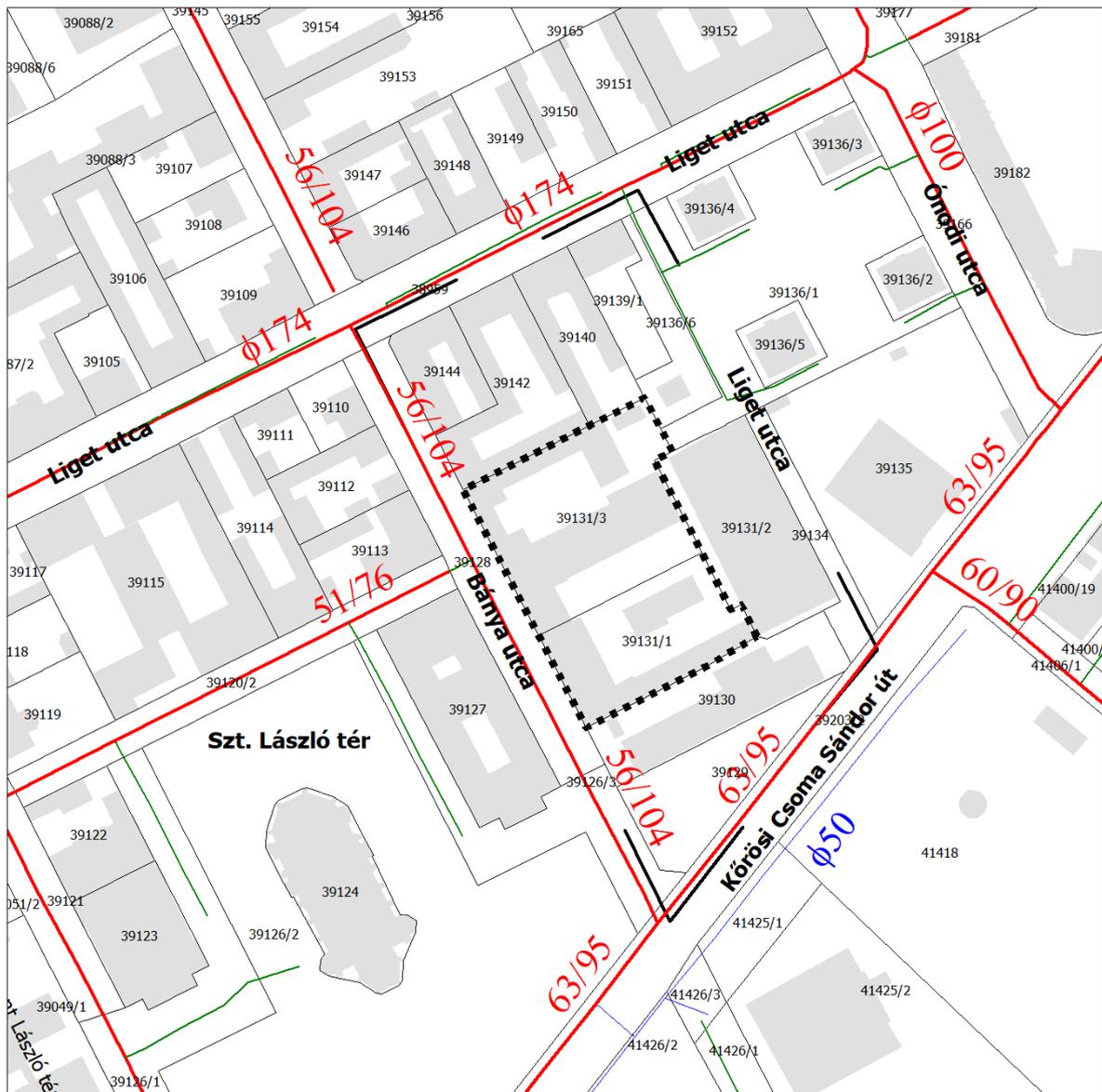
JELMAGYARÁZAT



M = 1 : 2000

	Vizsgáló terület		Ivóvíz elosztóvezeték (23. sz. zóna, DN < 300)
	Tervezési terület		Föld alatti tűzcsap
	Ivóvíz főnyomóvezeték (23. sz. zóna, DN >= 300)		Föld feletti tűzcsap

Közművizsgálat - Vízellátás



JELMAGYARÁZAT

⌚ M = 1 : 2000

	Vizsgáló terület		Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
	Tervezési terület		Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
	Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna		

Közművizsgálat - Csatornázás

2.6.2. ENERGIAKÖZMŰVEK

A vizsgálati területen valamennyi vezetékes energiaközmű kiépült.

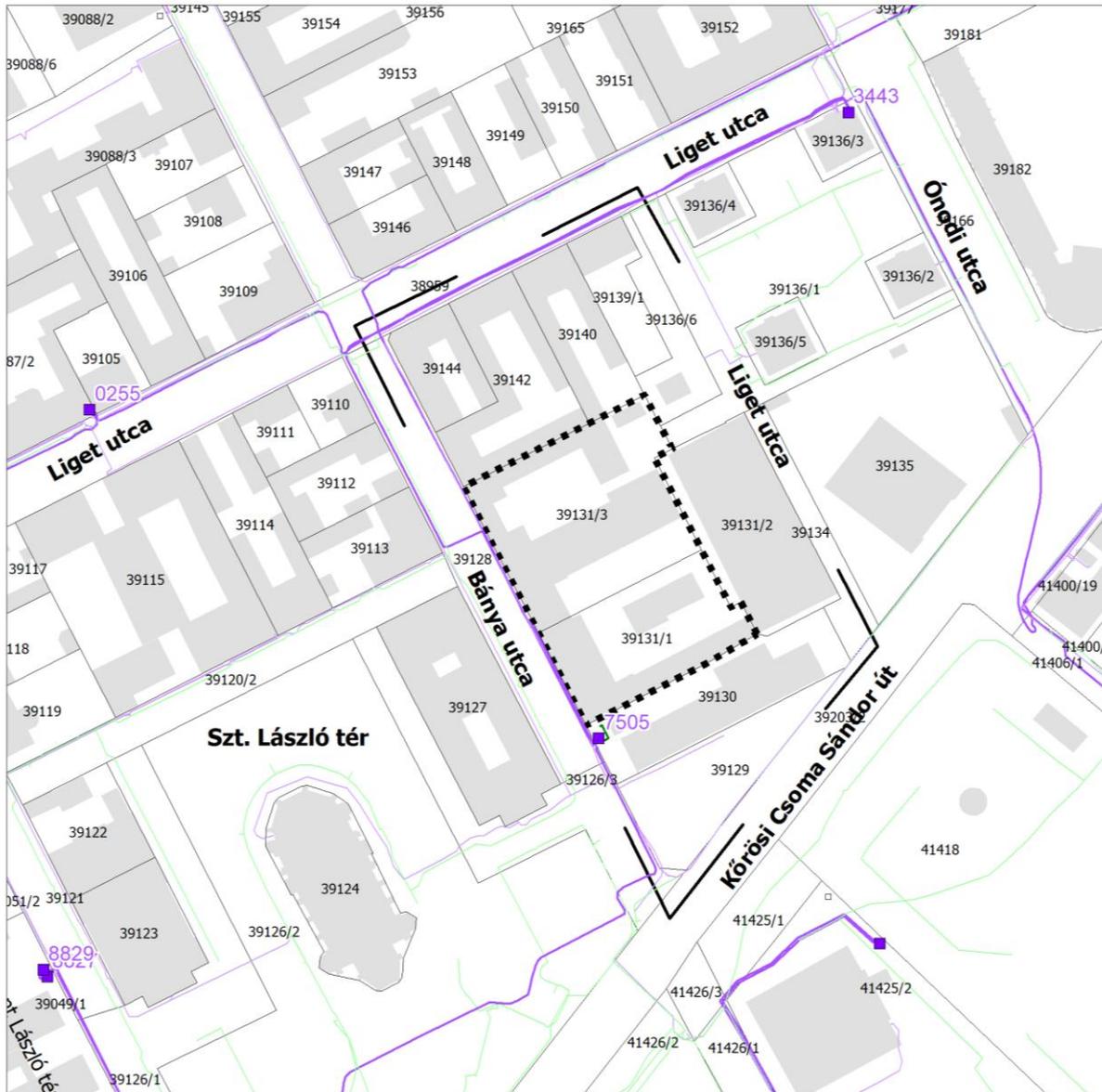
A vizsgálati terület és térségének ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. üzemeltetésében lévő, Rákosfalva 132/11 kV-os alállomás középfeszültségű vonalai biztosítják.

A vizsgálati területen és térségében elhelyezett 10/0,4 kV-os transzformátorok a fogyasztói igényeket megfelelően kielégítik.

A 10 kV-os középfeszültségű földkábeles hálózat a Bánya utca – Liget utca nyomvonalon létesült és fűzi fel a közcélú transzformátorokat. A transzformátorokból táplált kiefeszültségű és közvilágítási hálózat a térségben földkábelként épült ki.

A vizsgálati terület gázellátását biztosító, DN 150 HA méretű, nagyközépnomású gázvezeték táplálja meg a Liget utcai nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzót. Az innét induló kisnyomású gerincvezeték a Bánya utcában DN 200 PE mérettel létesült, a tervezési terület fogyasztói DN 63, illetve DN 90 PE bekötővezetékeken keresztül csatlakoznak.

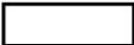
A tervezési terület távhővel is ellátott, a Bánya utcában és a Liget utcában Fv 2 DN 200 távfűtővezetékek üzemelnek, a rendszer hőbázisa a Kispesti Erőmű.



JELMAGYARÁZAT



M = 1 : 2000

-  Vizsgálati terület
-  Tervezési terület
-  10 kV-os földkábel
-  Kisfeszültségű földkábel
-  Közvilágítási földkábel
-  10/0,4 kV-os földkábel

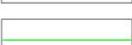
Közművizsgálat - Villamosenergia-ellátás



JELMAGYARÁZAT



M = 1 : 2000

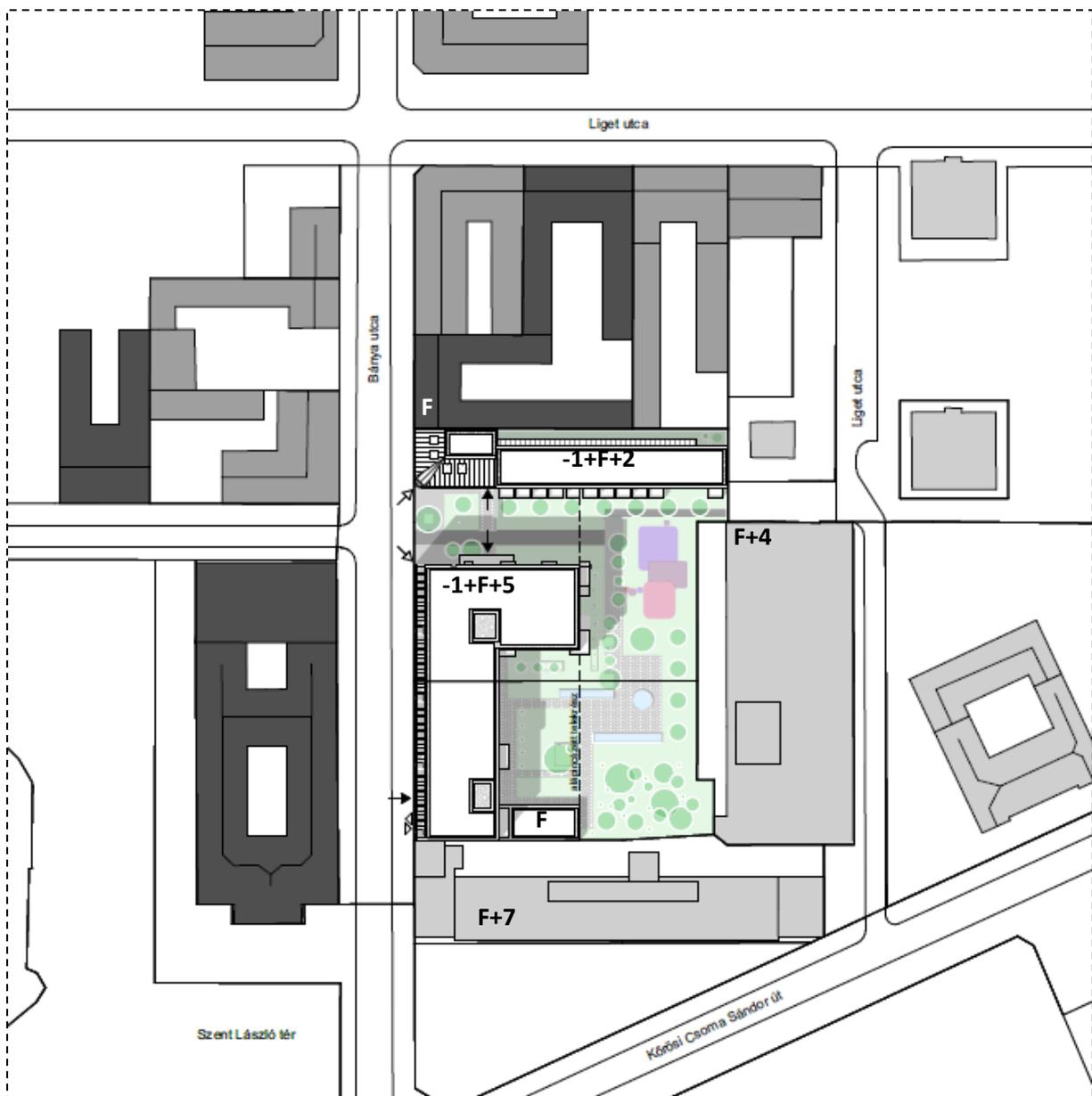
-  Vizsgálati terület
-  Tervezési terület
-  Nagyközépnomású gázvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Távhővezeték térszín alatt
-  Hálózati nyomásszabályzó

Közművizsgálat - Gáz- és távhőellátás

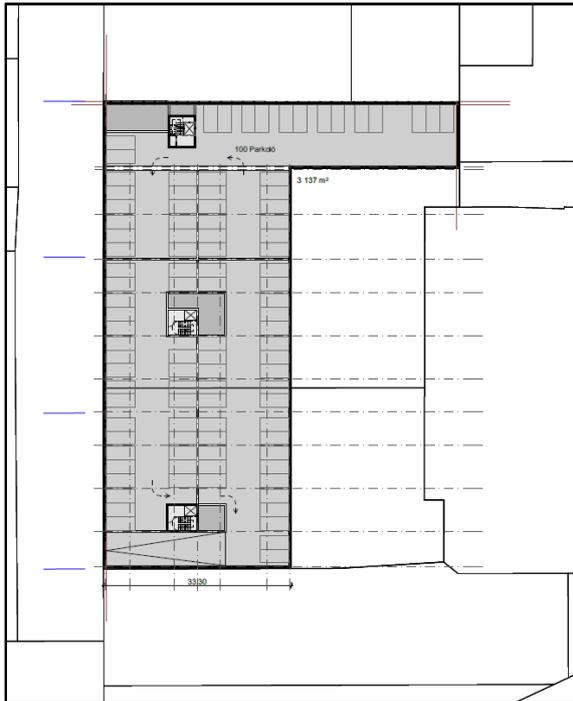
3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A bemutatott beépítési javaslat az Indotek Kft. által átadott PDF alapú tervdokumentáció felhasználásával készült. A terveket az Archiplan Építész iroda készítette.

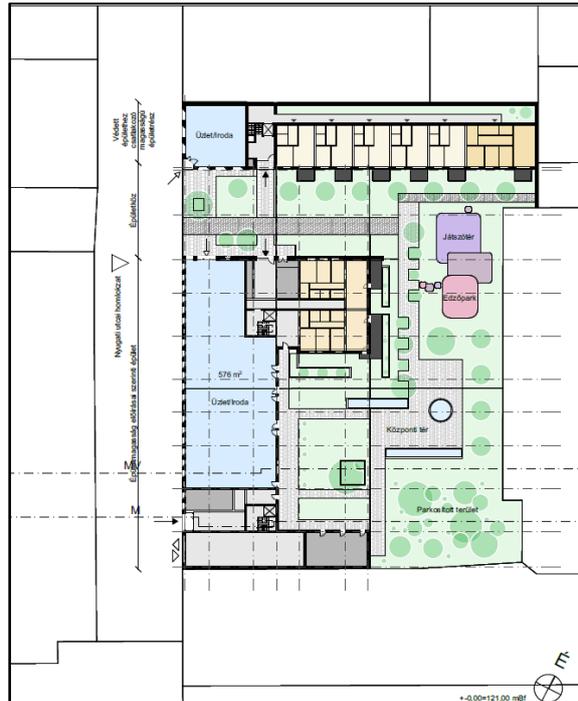
A tervezett épület két különböző magasságú épületrészből áll, észak felől a helyi védett földszintes lakóépülethez F+2 szintes tömeg kapcsolódik, a délről meglévő F+7 szintes lakóépülethez pedig az F+5 szintes tömeg. A két új épületrész között ~15m a távolság. A térszín alatti épülettömegeket összekötő parkolószint, bejárata az épület déli szélén található. A tervezett épület földszintjén kiskereskedelem, szolgáltatás, iroda, az emeleti szinteken lakó funkciótervezett. Az udvari szárnyakban a földszinten részben kertkapcsolattal rendelkező lakások is kialakításra kerülnek. A nagyobb épület fogatolt rendszerű, rövid belső közlekedőfolyosókkal kiegészítve. A kisebb épületrész külső függőfolyosós rendszerű, észak felől nyitott légtérrel. Az épületek zöldtetős kialakításúak, az udvarban viszont teljes értékű zöldfelület is megtalálható, faültetési lehetőséggel.



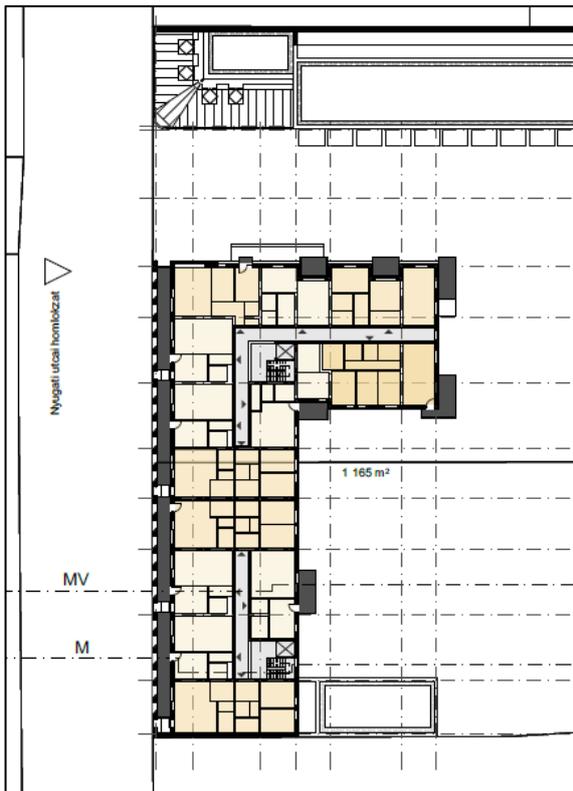
Beépítési terv (forrás: Indotek Kft. – Archiplan Építész iroda)



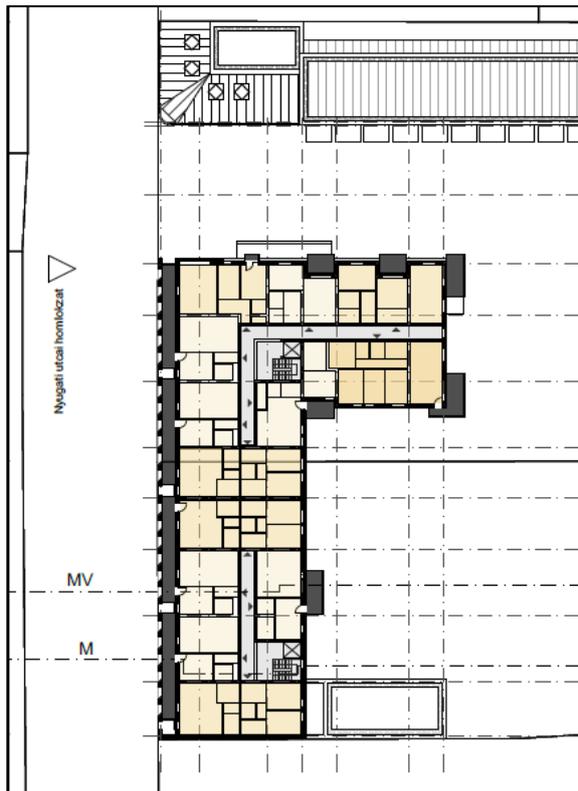
-1. SZINT alaprajza (forrás: Indotek Kft. – Archiplan Építész iroda)



FÖLDSZINT alaprajza (forrás: Indotek Kft. – Archiplan Építész iroda)



ÁLTALÁNOS SZINT alaprajza (forrás: Indotek Kft. – Archiplan Építész iroda)



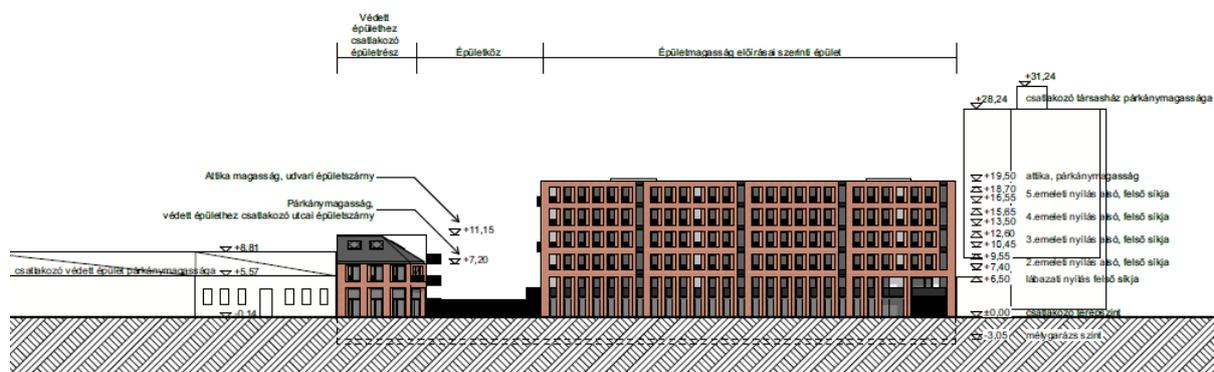
5. SZINT alaprajza (forrás: Indotek Kft. – Archiplan Építész iroda)

telek területe	beépítettség (m2) (%)			tervezett szintterület (m2) (m2/m2)		tervezett zöldfelület (m2)	lakás (db)	parkoló (db)
	terepszint alatt	földszint	általános emeleti szint	általános	parkoló			
4 895	3 137	2 105	2 105	9 012	3 008	2 000		
	64,09	43,00	43,00	1,84	0,61	40,86	88	100

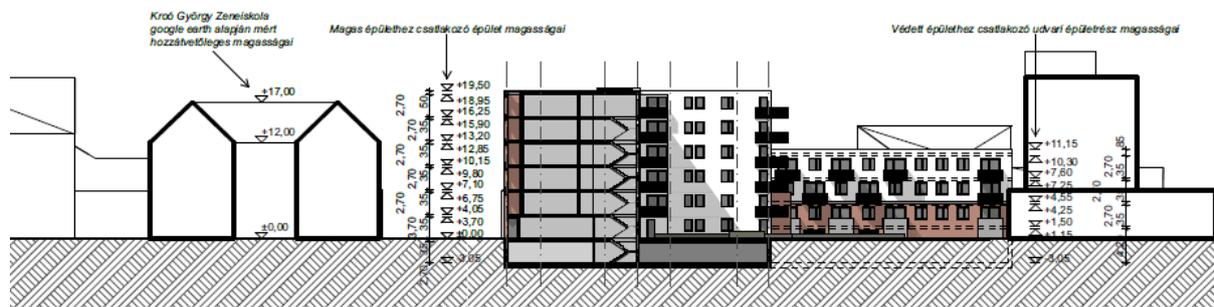
Területkimutatás

Tervezett épület Bánya utcai párkánymagassága: 19,50m

Védett épülethez csatlakozó utcai épületszárny párkánymagassága: 7,20m



Bánya utcai homlokzat a csatlakozó épületekkel (forrás: Indotek Kft. – Archiplan Építész iroda)



Bánya utcai keresztmetszet a szomszédos épületekkel (forrás: Indotek Kft. – Archiplan Építész iroda)



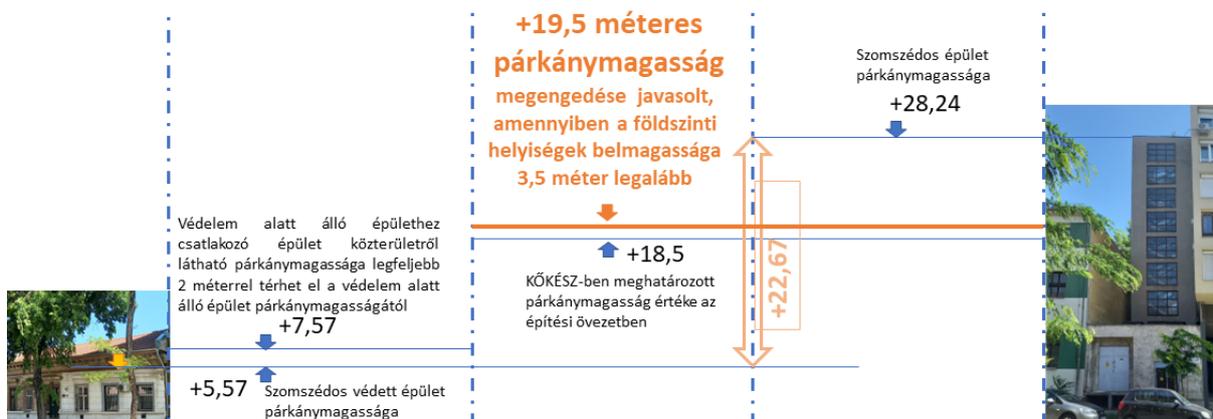
Bánya utcai nézet a beforduló épülettömegről (forrás: Indotek Kft. – Archiplan Építész iroda)



Bánya utcai nézet az alacsonyabb beforduló épülettömegről (forrás: Indotek Kft. – Archiplan Építész iroda)



Épülettömegek a lakóudvarban (forrás: Indotek Kft. – Archiplan Építész iroda)



4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

4.1. KÖZLKEDÉSFEJLESZTÉS

A tervezett beépítés a két, fejlesztéssel érintett ingatlanon háromszintes irodafunkció helyén valósul meg, ezért várhatóan célforgalmának forgalomnövelő hatása csak korlátozottan fog jelentkezni.

A tervezési terület közösségi közlekedéssel igen jól ellátott kerületi szinten, így a tervezett 88 lakás és az alapvetően helyi igényeket szolgáló földszinti kereskedelmi funkció jelentette fogalomnövekedés értelemszerűen nem igényel járatsűrítést, még kevésbé hálózatfejlesztést.

A tervezett ingatlanberuházás közvetlenül határos a gyűjtőút besorolású Bánya utcával, amely már ma is jelzőlámpás forgalomirányítású csomóponttal kapcsolódik a Kőrösi Csoma Sándor úthoz. A közúthálózat fejlesztése nem szükséges (de nem is lenne lehetséges a fejlesztés léptékében).

A Bánya utcában az építési forgalom okozta esetleges károsodás helyreállítása válhat majd szükségessé.

A fejlesztés részeként a lakásokhoz 1 lakás/1 személygépjármű várakozóhely és 1 lakás/2 kerékpártároló mértékben tervezett a parkolás. A Bánya utca menti tervezett épület földszintjén kialakításra kerülő kereskedelmi-szolgáltató felületek rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolás esetében viszont célszerű figyelembe venni, hogy várhatóan ezek a létesítmények jellemzően a környezetükben lévő beépítés igényeit szolgálják majd, így forgalmukban a gyalogos közlekedés meghatározó lehet. Javasolt a személygépjárművek esetén a normarendszer módosítása, egyrészt a kis alapterületű üzleteket indokolatlanul sújtó differenciálás megszüntetésével, másrészt a földszintek esetében – amelyek lakófunkcióra a mai elvárások alapján már nem alkalmasak – a várhatóan helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és kisebb mértékben a vendéglátó funkciók parkolási igényének jelentős csökkentése.

A nagyméretű telken tervezett épületegyüttes telken belüli parkolása, a tűzvédelmi szempontok figyelembevételével, valamint a jelentősebb kiterjedésű kert fenntartási munkái szükségessé teszik két gépjármű ingatlankiszolgálásra alkalmas közúti kapcsolat létrehozását.

4.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

A tervezett beépítés hatására jelentős többlet közműigény nem jelenik meg, a közműigények a meglévő vízi- és energiaközmű hálózatokról továbbra is biztosíthatóak.

4.2.1. VÍZIKÖZMŰVEK

A tervezési terület jelenleg is rendelkezik ivóvíz bekötésekkel a Bánya utcában található DN 125 – DN 150-es méretű elosztóvezetésekről, amelyek a jelenlegi igényeket kielégítik. Mivel a változás hatására jelentősebb ivóvízigény nem keletkezik, ezért a meglévő vízellátórendszer valószínűleg ki tudja elégíteni az ivóvízigényeket. A terület oltóvízigénye jelenleg biztosított, a terület közelében (figyelembe véve a tűzcsap 100 méteres ellátási körzetét) több (föld alatti és feletti kivitelű) tűzcsap is található. Pontos ivó- tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után, a tervezés későbbi szakaszában lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a

konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízvezetési tervjövagyás céljából. Ezen nyilatkozat alapján a Fővárosi Vízművek Zrt. előírhatja például a meglévő vízbekötés bővítését is. A védendő épületek számára elfogadott és figyelembe vehető közterületi tűzcsapokról egyidejűleg ténylegesen levehető oltóvíz mennyiséget tűzcsap vízhozamméréssel kell igazolni a Tűzvédelmi Hatóság felé. Amennyiben az oltóvíz biztosítása nem lehetséges a meglévő tűzcsapokról, úgy vagy új közterületi tűzcsap telepítése szükséges, vagy esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon (pl. tűzivíztároló kiépítésével) szükséges megoldani az oltóvíz biztosítását. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni. Közterületen elhelyezett tűzcsap csak föld feletti kivitelben építhető.

A tervezési terület jelenleg is rendelkezik szennyvíz rákötésekkel, amelyek 56/104-es méretű, egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornára kötnek rá. Ezen rákötések a jelenlegi igényeket kielégítik. Mivel a változás hatására jelentősebb szenny- és csapadékvízmennyiség nem keletkezik, ezért a meglévő szennyvíz rákötések valószínűleg el tudják vezetni. Amennyiben jelentősebb mennyiségű szennyvíz keletkezne, úgy a meglévő szennyvízrákötés bővítése, vagy új létesítése válhat szükségessé. A pontos szenny- és csapadékvízmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szennyvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

4.2.2. ENERGIAKÖZMŰVEK

A területen elhelyezett 10/0,4 kV-os transzformátorok a fogyasztói igényeket megfelelően kielégítik. Jelentősebb – középvezetési hálózatfejlesztést igénylő – energiaigény növekmény esetén a létesítendő új KöF/0,4 kV-os transzformátorokat javasolt épületben elhelyezni. Többlet villamosenergia-igényt a hőigények hőszivattyúval történő biztosítása jelenthet.

A transzformátorokból kiinduló kiefeszültségű és közvilágítási hálózat a térségben földkábelként épült ki, a hálózatbővítéseket szintén földkábeles kialakítással kell kiépíteni.

A terület gázellátását biztosító, DN 150 HA méretű, nagyközépnomású gázvezeték táplálja meg a Liget utcai nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzót. Az innét induló kisnyomású gerincvezeték a Bánya utcában DN 200 PE mérettel épült ki, a tervezési terület fogyasztói DN 63, illetve DN 90 PE bekötővezetékeken keresztül csatlakoznak.

A tervezési terület távhővel is ellátott, a Bánya utcában és a Liget utcában Fv 2 DN 200 távfűtővezetékek üzemelnek, a rendszer hőbázisa a Kispesti Erőmű. A távhőhálózat lehetőséget biztosít részben megújuló energiaforrásokból származó hőhasznosításra hosszú távon. Jelenleg a távhőtermelés alapvetően gázbázisú, de – összhangban a fővárosi energiahatékonysági és klímavédelmi törekvésekkel – hosszabb távon tervezett megújuló energiaforrásokból származó hő távhőrendszerbe történő integrálása.

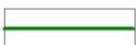
A távhővel történő ellátás az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvésekkel összhangban preferált, a tervezési területen megjelenő hőigény távhőszolgáltatás igénye esetén a fővárosi távhőhálózatról biztosítható.



JELMAGYARÁZAT



M = 1 : 2000

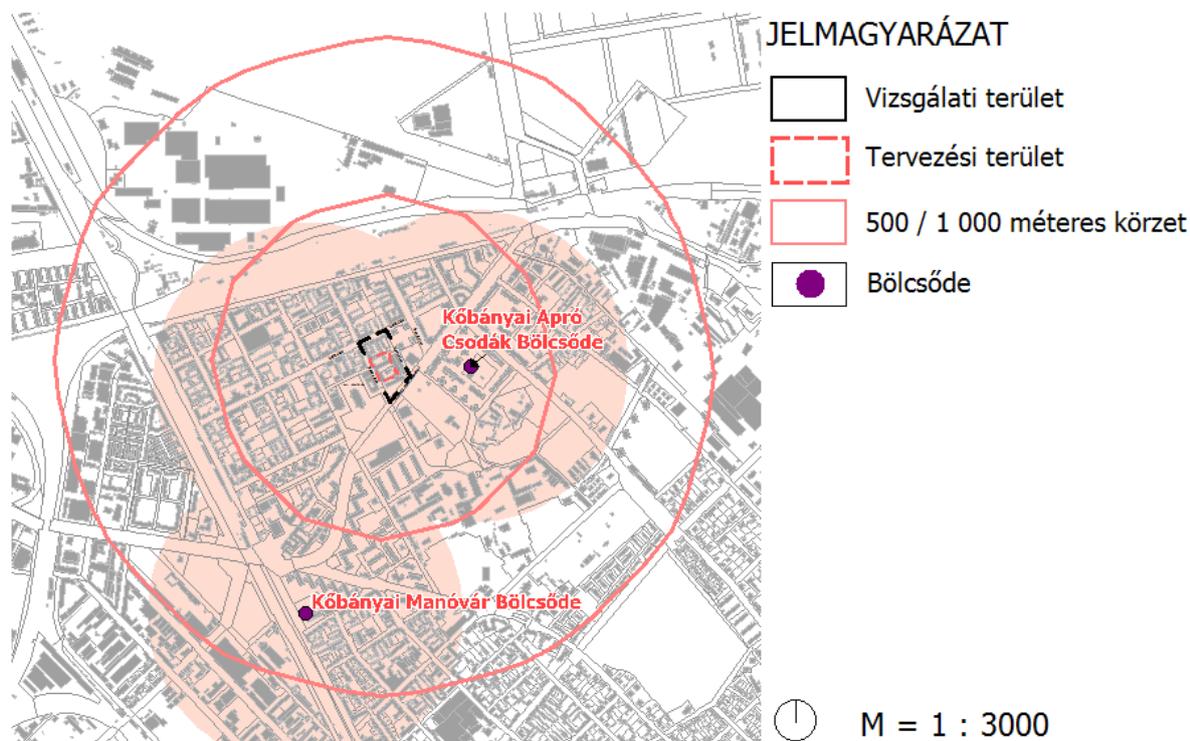
	Vizsgált terület		Vízvezeték
	Tervezett épület		Egyesített rendszerű csatorna
	Térszín alatti garázs szint		Csapadékcsonna
	Zöldtető		Tűzcsap (föld alatt/felett)
	telken belüli zöldfelület (100%)		Elektromos hálózat
	telken belüli burkolt felület		10/0,4 kV-os transzformátor
			Gázvezeték
			Gáznyomásszabályzó

Beépítési terv - közműjavaslat

4.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

4.3.1. BÖLCSŐDEI ELLÁTÁS

A Budapest Kőbányai Önkormányzat Egyesített Bölcsődék tagintézményeinek száma 7, a férőhelyek száma összesen 554 fő. Az önkormányzati bölcsődék férőhely-kapacitásának 87%-a volt kihasználva 2023-ban. A tervezési terület környezetében 500 m-en belül elhelyezkedő bölcsődék:

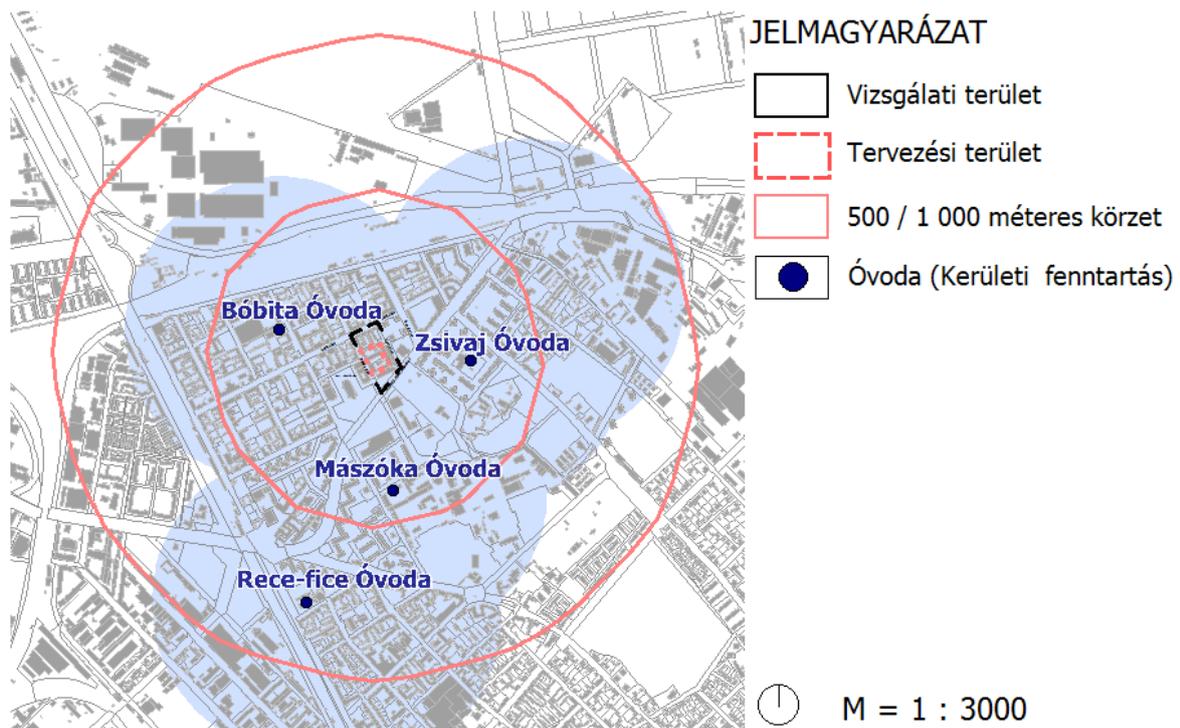


Bölcsőde neve, címe	Férőhelyek száma	Feltöltöttség
Kőbányai Manóvár Bölcsőde	80	75
Kőbányai Apró Csodák Bölcsőde	78	68

A bölcsődei ellátás tekintetében a tervezési terület 500 m-es gyaloglási távolságán belül lévő bölcsődék 2023. évi kihasználtsága 90,5% volt, azaz a szabad férőhelyek száma 15 fő.

4.3.2. ÓVODAI NEVELÉS

Kőbányán összesen 20 óvoda működik, melyből 14 önkormányzati, egy állami, 5 alapítványi és 1 helyi cég (gyógyszergyár) óvodája. Az önkormányzati óvodák férőhely-kapacitása összesen 2200 fő, melynek 80%-a volt kihasználva 2023-ban. A tervezési terület környezetében 500 m-en belül elhelyezkedő óvodák:



Óvoda (OSA adatai)	2017			2023		
	Férőhely	Gyerekek száma	Kihasználtság (%)	Férőhely	Gyerekek száma	Kihasználtság (%)
Zsivaj Óvoda	100	92	92%	100	88	88%
Bóbita Óvoda	157	146	96%	150	135	90%
Mászóka Óvoda	160	142	89%	150	99	66%
Rece-Fice Óvoda	102	96	96%	100	78	78%

Az óvodai ellátás tekintetében a tervezési terület 500 m-es gyaloglási távolságán belül lévő óvodák 2023. évi kihasználtsága 81,3% volt, a szabad férőhelyek száma 100 fő.

4.3.3. ÁLTALÁNOS ISKOLAI OKTATÁS

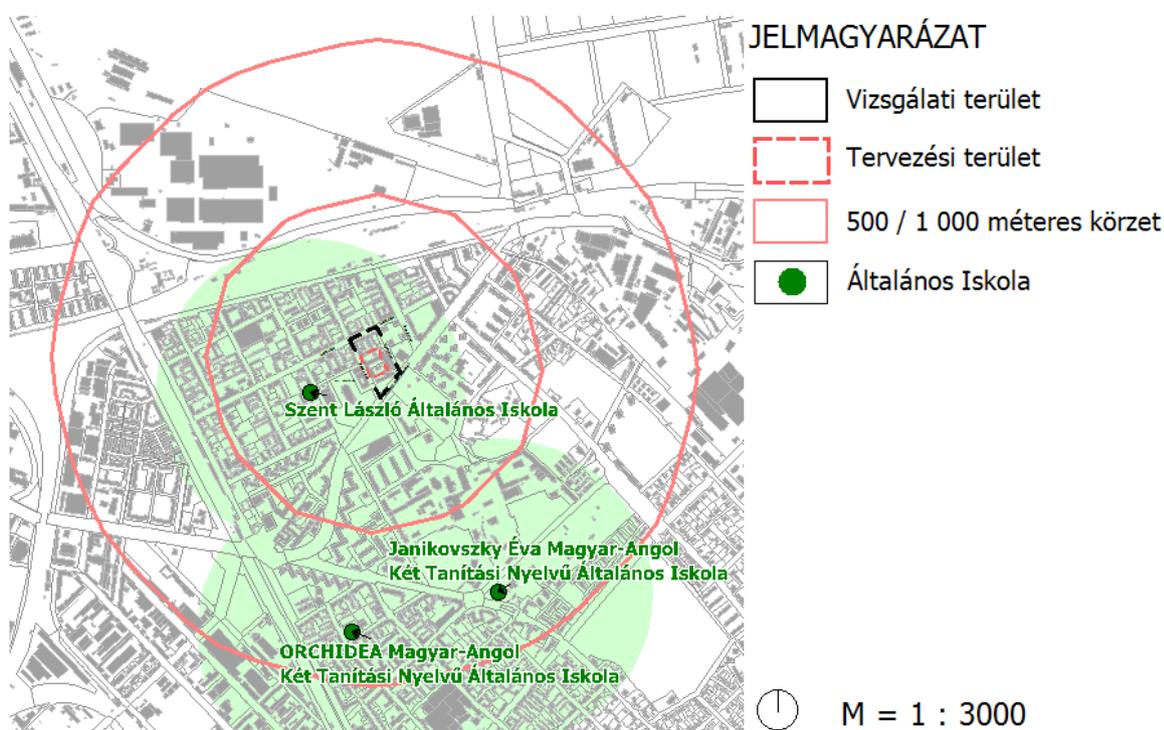
Kőbányán 11 önkormányzati fenntartású általános iskolai oktatást nyújtó intézmény működött 2023-ban, ahol összesen 4047 gyermek tanult. Az állami iskolák kapacitás kihasználtsága 62% és 125% között van, hat iskola kihasználtsága van 98% felett. A tervezési terület 500 méteres környezetében található általános iskola:

Intézmény neve	Cím	Férőhely	Kihasználtság (2023)
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Szent László Általános Iskola	1105 Budapest, Szent László tér 1.	670	604 fő 90 %

A tervezési terület 1000 méteres környezetében található általános iskolák:

Intézmény neve	Cím	Férőhely	Kihasználtság (2023)
ORCHIDEA Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	1105 Budapest, Cserkesz utca. 10-14.	(315?)	518 fő n.a %

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Janikovszky Éva Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	1103 Budapest, Kápolna tér 4.	634	479 fő 75 %-os
---	-------------------------------	-----	-------------------



2023 évben a kerületben a tervezési terület 0,5 km-es vonzaskörzetében lévő Szent László Általános Iskola esetében több mint 60 általános iskolai hely nem került betöltésre, az 1 km-es vonzaskörzetében pedig több mint 150 fő (pontos adat az ORCHIDEA Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola vonatkozásában nem áll rendelkezésre.)

4.3.4. LAKÓNÉPESSÉG KORMEGOSZLÁSA

Korosztály	X. kerület			Budapest			Pest		
	2001	2011	2022	2001	2011	2022	2001	2011	2022
0-14	13,25%	12,7%	11,4%	12,8%	12,6%	12,4%	17,7%	16,6%	16,9%
15-64	70,3	69,6	70,0%	69,3%	68,2%	66,5%	69,2%	69,0%	65,2%
65-x	16,5	18,9	18,6%	17,8%	18,4%	21,1%	13,1%	14,4%	17,9%

4.3.5. 1 LAKÁSRA JUTÓ ÁTLAG LAKOSSZÁM A X. KERÜLETBEN

	A népszámlálási lakónépeesség	A lakások száma	lakás / fő
2022	75 628	40 960	1,846477
2011	80 978	38 432	2,048631
2001	79 044	34 484	2,292193

4.3.6. KOROSZTÁLYMEGOSZLÁS SZÁMÍTÁS (100 LAKÁSRA VETÍTETT ÉRTÉK)

Tervezett lakásszám	1 lakásra jutó lakosság	Becsült lakosság	0-14 éves korosztály aránya	Becsült 0-14 évesek száma a vizsgált területen
(db)		(fő)		(fő)
100	2,0*	200	13,5 %	27

* ezen átlag a valószínűsíthető lakosság alatti érték

4.3.7. 0-14 ÉVES KOROSZTÁLY SZÁMÍTOTT MEGOSZLÁSA (100 LAKÁSRA VETÍTETT ÉRTÉK):

A KSH korfa adatai alapján:				
1-3 évesek aránya	(bölcsődés korosztály)	24%	7 fő	15% = 4 fő
3-6 évesek aránya	(óvodás korosztály)	22%	6 fő	
6-14 évesek aránya	(általános iskolás korosztály)	54%	15 fő	

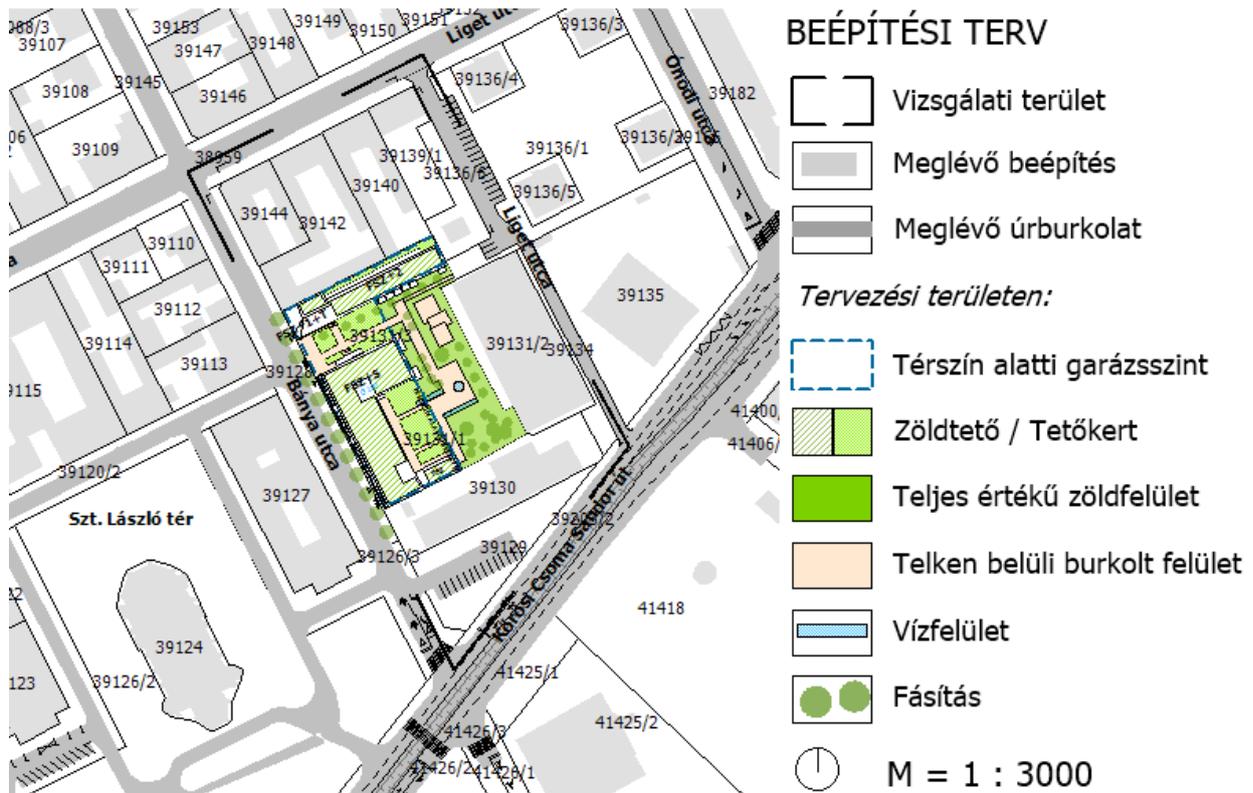
4.3.8. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉBEN TALÁLHATÓ INTÉZMÉNYEKBEN RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ TARTALÉK FÉRŐHELYEK SZÁMA:

Bölcsődék (~500 m)	49 fő	(1225 lakás)
Óvodák (~500 m)	43 fő	(716 lakás)
Általános iskolák (1000 m)	~150 fő	(1200 lakás)

A fentiek értelmében az óvodai férőhelyszámban van a legkevesebb tartalék, de a tervezett 88 db lakás létesítése esetén nincs szükség új alapintézmény létesítésére vagy a meglévők bővítésére.

5. JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A javaslat szerinti beruházás megvalósulása nem jelent környezete számára jelentős terhelést, a tervezési terület környezeti állapota pedig kedvezően alakul. A jelenlegi inaktív burkolt felület domináns belső szabad terek helyett zöldfelületekben gazdagabb tömbbelső alakul ki, ahol a lakó rendeltetéshez kapcsolódó rekreációs funkciók is teret kapnak. Az épületek által közrefogott alépipített telekrész mellett teljes értékű zöldfelületek kialakítására is van lehetőség, ahol intenzívebb növénytelepítés, fás vegetáció ültethető, amely kedvezőleg hat a helyi mikroklimatikus viszonyok alakulására. Javasolt a legkisebb zöldfelületi mérték legalább 60%-át teljes értékű zöldfelületként kialakítani. A tervezett lakóépületek védett elhelyezkedésük miatt a Kőrösi Csoma Sándor út zajterelésének kevésbé kitéttek, nem érinti azokat határérték feletti zajterhelés.



6. BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSE AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÖMEGMODELL SEGÍTSÉGÉVEL



Épülettömegek a lakóudvarban (forrás: Indotek Kft. – Archiplan Építész iroda)



Épülettömegek az udvar felől (forrás: Indotek Kft. – Archiplan Építész iroda)



Bánya utcai nézet a Kőrösi Csoma Sándor út felé (forrás: Indotek Kft. – Archiplan Építész iroda)

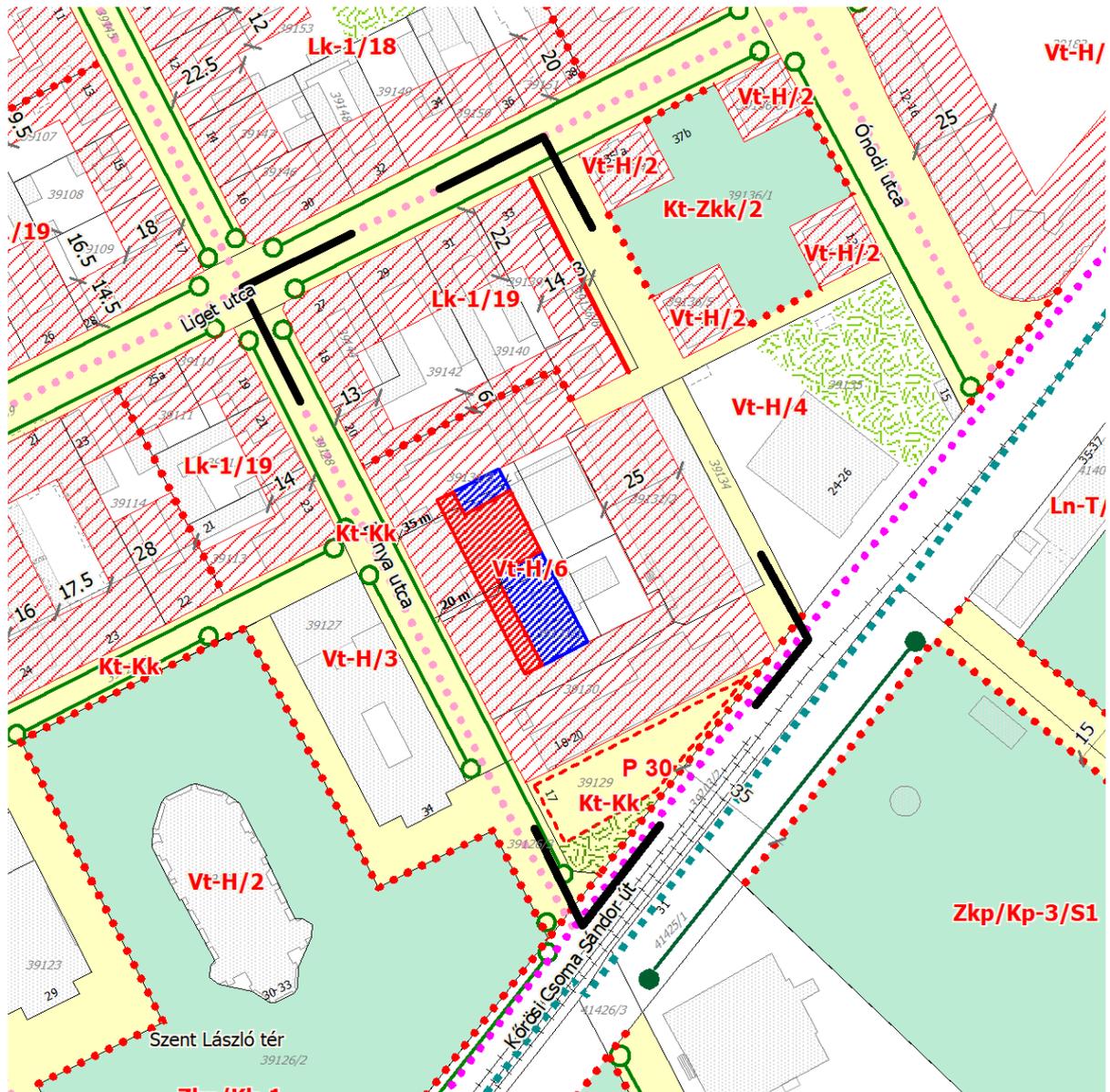


Átlátás a Bánya utca felől, háttérben a F+9 szintes lakóépületek (forrás: Indotek Kft. – Archiplan Építész iroda)

7. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

7.1. KÖKÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A bemutatott beépítési koncepció megvalósíthatósága érdekében a hatályos szabályozási tervlapon ábrázolt építési hely módosítása javasolt az alábbiak szerint:



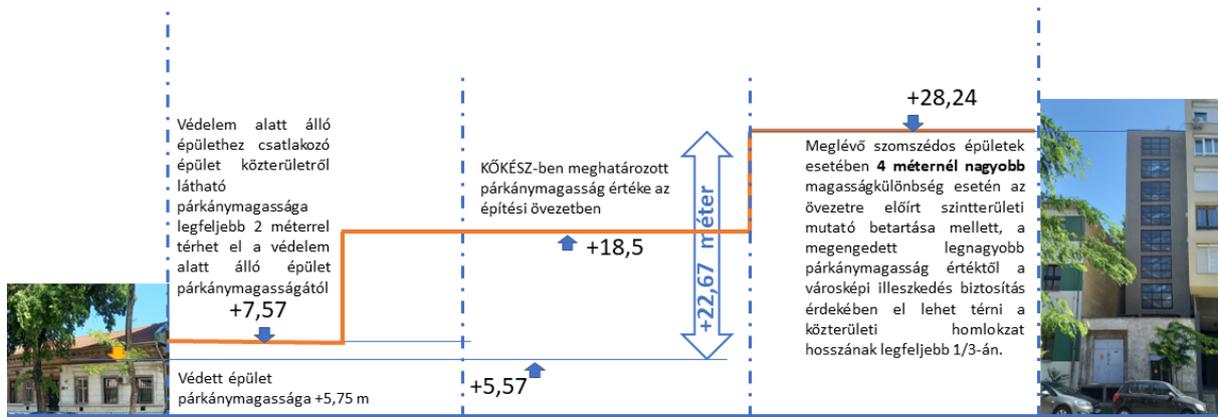
Építési hely javasolt kiegészítése



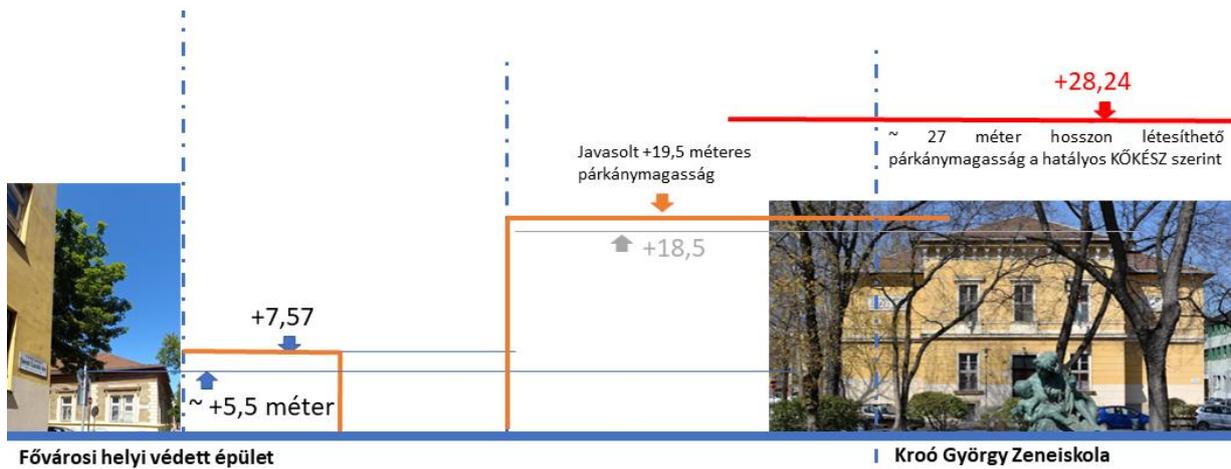
Javasolt építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része

7.2. KÖKÉSZ SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSAINAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

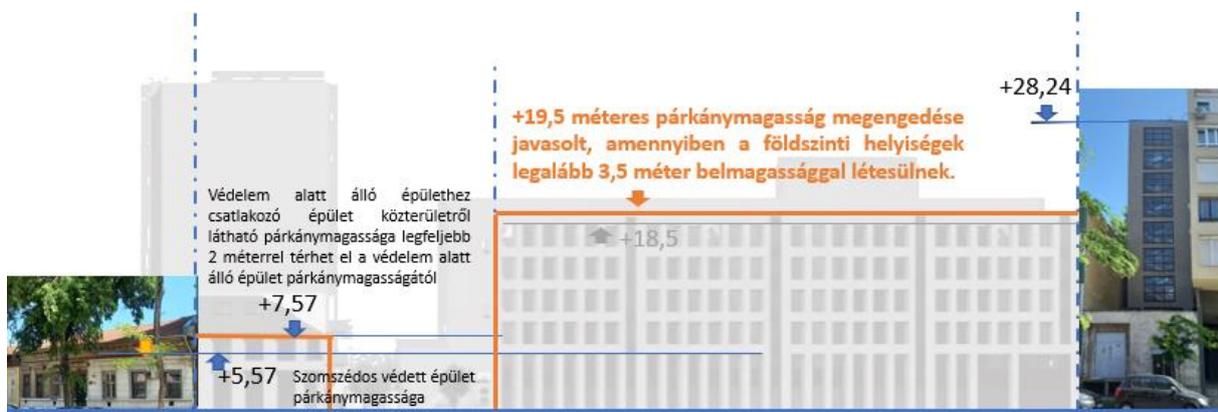
Hatályos KÖKÉSZ alapján létesíthető párkánymagasságok:



A Szent László téren, illetve Bánya utca páratlan oldalán, a tervezési területtel szemben álló, védett épületek:



KÖKÉSZ módosítással javasolt létesíthető párkánymagasság a kedvezőbb városképi illeszkedés érdekében:



Párkánymagasság

Javasolt a KÖKÉSZ módosítás a tervezési területen a legnagyobb párkánymagasság tekintetében.

„A.” változat

„A Vt-H/6 építési övezetben az épület közterület felőli párkánymagassága a két oldalról szomszédos épületek közterületi párkánymagassága számtani átlagát legfeljebb 3,5 méterrel lépheti túl, ha a két oldalról szomszédos épületek közterületi párkánymagasságának magasságkülönbsége 15 méternél nagyobb”

+

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb ^{p+1}			Általános	Parkolásra fordítható
Vt-H/6	K	Z	60	-	18,5 ^{p+1}	20	-	3	1,2

^p párkánymagasság

⁺¹ a tervezett épület földszinti helyiségeinek belmagassága legalább 3,5 méter.”

„B” változat

„A Kolozsvári utca, Kőrösi Csoma Sándor út, Szent László tér, Állomás utca és Korponai utca által határolt részterület építési övezeteiben megengedett legnagyobb párkánymagasság paramétertől eltérő, meglévő szomszédos épületek esetében 4 méternél nagyobb magasságkülönbség esetén az övezetre előírt szintterületi mutató betartása mellett, a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéktől a városképi illeszkedés biztosítás érdekében el lehet térni

a) a közterületi homlokzat hosszának legfeljebb 1/3-án, ha a homlokzat hossza nem éri el a 30 métert,

b) **30 méteres, vagy annál hosszabb homlokzati hossz esetén a közterületi homlokzat hosszának legfeljebb 2/3-án.**”

A fentebb bemutatott módosítási javaslatok alapvetően csak a területi kiterjedésükben térnek el egymástól az alábbiak szerint:

„A.” változat – A vizsgált területen belül lévő Vt-H/6 építési övezet (4 db telek) területére

„B.” változat – A Kolozsvári utca, Kőrösi Csoma Sándor út, Szent László tér, Állomás utca és Korponai utca által határolt részterület

Teljesértékű zöldfelület mértéke

Javasolt a KÖKÉSZ 2. § j) ponttal való kiegészítése:

„j) teljes értékű zöldfelület: a teleknek azon növényzettel borított területe, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.”

Javasolt a KÖKÉSZ 34. §-a egy új (5g) ponttal való kiegészítése:

„(5g) A Vt-H/6 építési övezetben a legkisebb zöldfelületi mérték 60%-át teljesértékű zöldfelületként kell kialakítani.”

Javasolt a KÖKÉSZ 5. § a) pontjának módosítása és kiegészítése egy új b1) ponttal az alábbiak szerint:

5. § Az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát az alábbiak szerint kell biztosítani:

- a) minden megkezdett négyszáz személygépjármű-férőhelyig, **vagy minden megkezdett 4000 m² telekméret után** egy útkapcsolat létesíthető,
- b) **rendszeres** teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek számára önálló útkapcsolat létesíthető **a parkolószámtól és a telekmérettől függetlenül,**
- b1) tűzvédelmi előírások teljesítése érdekében további útkapcsolat létesíthető a vonulás biztosítására,**
- c) az Lk, Lke és Vi építési övezetben a gépjárműbehajtást szolgáló behajtók, kapuk és garázskapuk szélessége az ingatlanhoz tartozó utcaszakaszonként összesen nem haladhatja meg a 7 métert,
- d) az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát - amennyiben az több útról is biztosítható - az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

Szükséges személygépjármű-tárolóhely

Javasolt a KÖKÉSZ 7. § (1) új h) és i) pontokkal való kiegészítése:

„7. §1 (1) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű-tárolóhelyet - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - telken belül kell elhelyezni a következők szerint:

- a) *egy személygépjármű-tárolóhelyet kell biztosítani telken belül minden lakás önálló rendeltetési egység után,*
- b) *.....*
- c) *.....*
- d) *.....*
- e) *.....*
- f) *.....,*
- g) *gyalogos aluljáróban kialakított kereskedelmi létesítmény esetében az előírt számú személygépjármű-tárolóhelyet nem kell biztosítani”,*
- h) A kiskereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységek árusítóterének használatához biztosítandó személygépjármű várakozóhelyek számát a rendeltetési egység méretétől függetlenül, 20 m² norma alkalmazásával kell meghatározni,**
- i) Vt-H és Ln-T jelű építési övezetekben, a kizárólag földszinten elhelyezkedő kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítményekkel rendelkező többszintes épületek esetében a kiskereskedelmi, szolgáltató létesítmények rendeltetésszerű használatához a magasabb rendű jogszabály és jelen rendelet 7. § (1) h) pontja szerint számított, szükséges személygépjármű-tárolóhelyek száma 60%-al, a vendéglátó rendeltetési egységeké 40% -al csökkenthető.**

¹ Megállapította: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2021. (IX. 17.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2021. X. 2-től.