



BUDAPEST X. KŐBÁNYA

MÁZSA TÉR

Pongrácz út – Pongrácz köz - Kőbányai út – Monori utca – Jegenye utca – Bihari út - Mázsa utca – Koch utca – Barabás utca által határolt terület

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



**Szakhatósági egyeztetésre
Étv.9.§-(3) bek. alapján**

ALÁÍRÓLAP

MEGREDELŐ:**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA ÖNKORMÁNYZAT****GENERÁLTERVEZŐ:****MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.****TERVEZŐK:**

településrendezés	Máyer Andrea	Mű-Hely Zrt.	TT/1É-01-1521/11	.....
	Nagy Béla dr.	Mű-Hely Zrt.	TT1-01-0022/06	.....
víziközmű-rendszer	Nemes Attila	Mű-Hely Zrt.	TV-T;010768	.....
energia közműrendszer, hírközlés	Tóth Sándor	Ikon Bt.	TE-T, TH-T; 01-7443	.....
zöldfelületrendezés	Sólyom Rudolf	Mű-Hely Zrt.	K-01-5131	.....
környezetvédelem	Sólyom Rudolf	Mű-Hely Zrt.	K-01-5131	.....
közlekedés	Szegő János	Közlekedés Kft.	01-3418	.....
	Balog Balázs	Közlekedés Kft.	01-13503	.....
örökségvédelmi hatástanulmány	Frankó Ákos	Mercedes és Tsa Bt.	NKÖM műeml. Szak. (Iktsz.8166-5/2009.)	.....
régészet	Adorjáné dr. Gyuricza Anna		Sz-56/2008	
látványtervek	Éltető Zsófia	Mű-Hely Zrt.		

MUNKATÁRSÁK:

Varga Zoltán

Zahumenszky Dávid

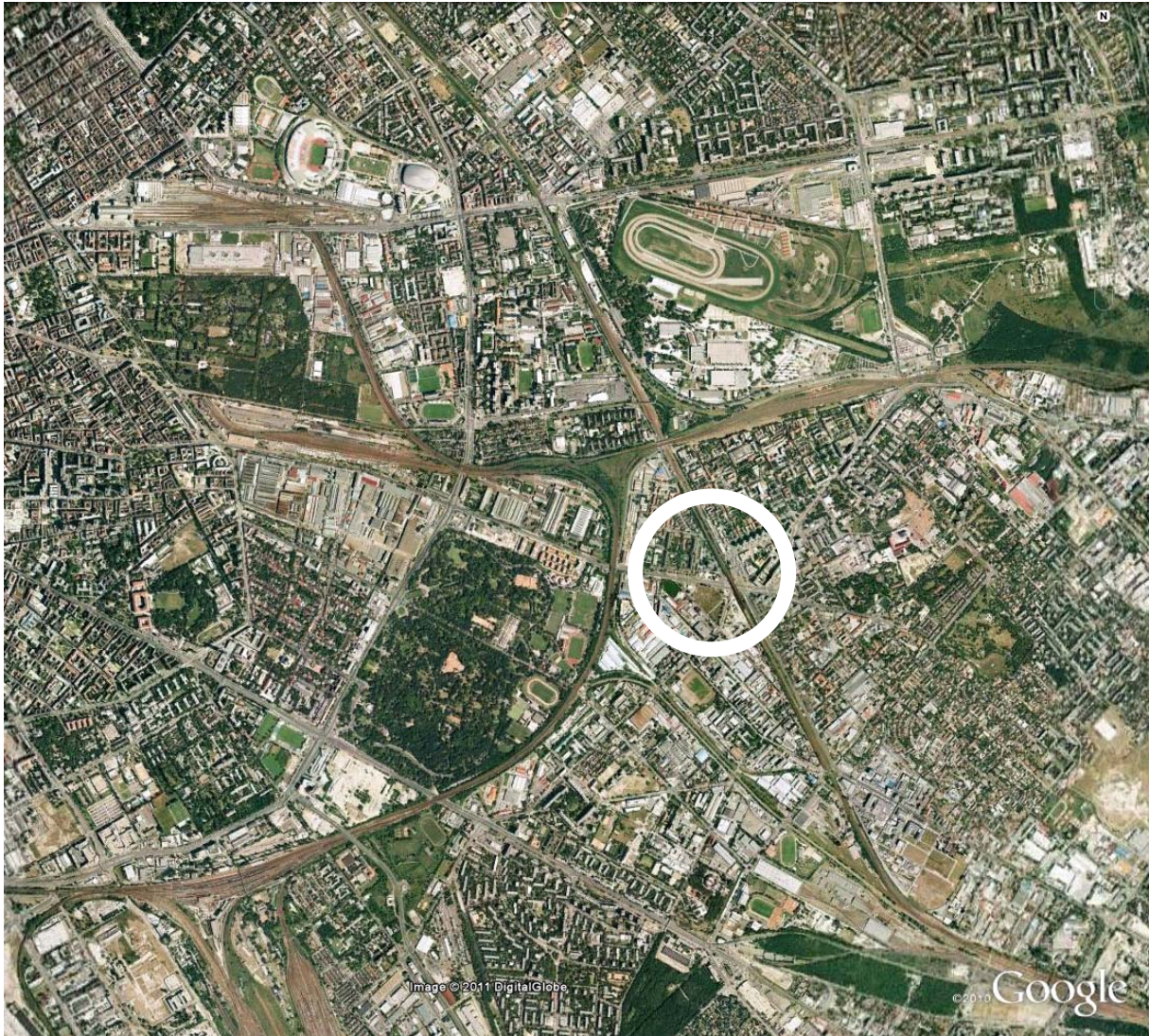
VEZÉRIGAZGATÓ:

Nagy Béla dr.

VÁROSRENDEZÉS

BEVEZETÉS

A tervezési terület Budapest, X. kerület Mázsa tér: Pongrácz út – Pongrácz köz. - Kőbányai út – Monori utca – Jegenye utca – Bihari út - Mázsa utca – Koch utca – Barabás utca –által határolt terület



Légifotó (forrás: Google)

A TERV CÉLJAI:

- A terület forgalomtechnikai rendezése, a meglévő állapotok és a fejlesztési szándékok figyelembevételével.
- A terület további városközponti, valamint intézményi fejlesztési lehetőségeinek optimalizálása az építészeti összetettség, a beruházási lehetőségek és a piaci igények alapján.
- A tulajdonviszonyoknak és a távlati céloknak megfelelő telekosztás kialakítása.
- A terület rendezése, a meglévő rossz állapotok, alulhasznosítottág feloldása.
- A terület rendezéséhez szükséges szabályozási tervet és építési szabályzatot megalapozó javaslatok kidolgozása.

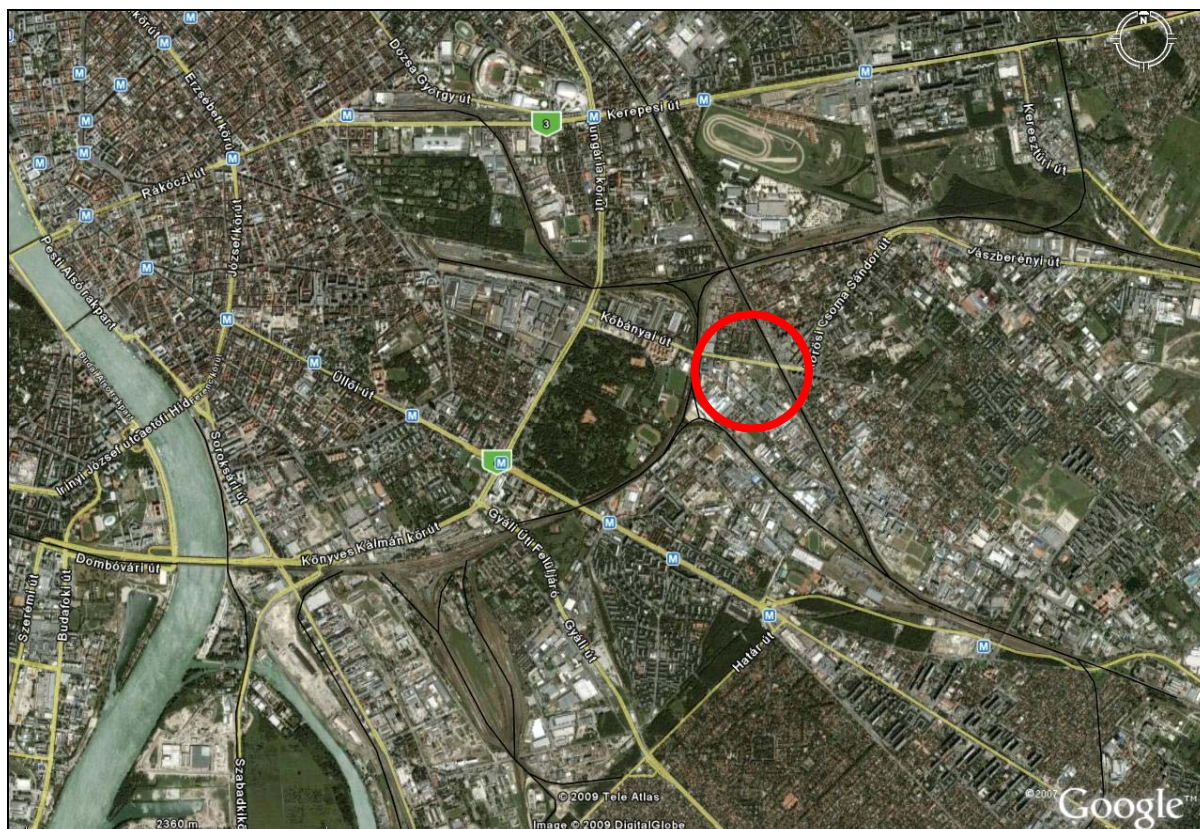
A beépítési javaslat és szabályozási terv az FSZKT és a BVKSZ szerinti városközponti (VK) és intézményi (I) területek, valamint a készülő X. kerületi KVSZ övezeti előírásainak megfelelően került kidolgozásra.

A tervben meg kell határozni a jogszabályban meghatározott fő szabályozási elemeket:

- *funkcionális kapcsolatok,*
- *beépítettség (%),*
- *szintterület-sűrűség (épület m²/telek m²),*
- *legkisebb zöldfelület aránya (%),*
- *terepszint alatti beépítés mértéke (%),*
- *építmény- illetve épületmagasság (min/max),*
- *építészeti kialakításra vonatkozó városrendezési javaslatok,*
- *telekalakítás,*
- *közlekedési lehetőségek és feltételek (kapcsolatok, kapacitások és megoldások, parkolás, gyalogos- és kerékpáros kapcsolatok, stb.),*
- *közművesítési lehetőségek és feltételek (víziközművek, csatornázás, felszíni vízvezetés, energiaellátás, távközlés, stb.),*
- *környezetfejlesztési követelmények (zöldfelület-fejlesztés, környezetvédelem, stb.), stb.*

VÁROSZERKEZETI VIZSGÁLAT

VÁROSSZERKEZET



Légifotó a tervezési terület lehatárolásával (forrás: Google)

A tervezési terület kedvező adottságokkal rendelkezik, Pesten az átmeneti zóna kiemelt területén található. Központi fekvésű, nem csak közlekedési szempontból, hanem a kerület szempontjából is, sőt egész Budapest geometriai középpontja is a térség közelében van. Kiváló a közlekedési megközelíthetősége, a Kőbánya városközpontjához közvetlenül csatlakozó, a városrészközpontot a belvárossal összekötő út és a határoló utak mentén fekszik. MÁV vasúti megálló, autóbusz végállomás, villamos és autóbusz vonalak, stb. biztosítják a magas színvonalú tömegközlekedési ellátottságot. A területen jelenleg funkcióváltás történik: a városszerkezethez jobban alkalmazkodó differenciáltabb funkcionális elrendezés, attraktív környezet, a városközpont közelségének megfelelő minőségi színvonalváltással, a terület értékének megfelelő funkcionális rendszer kialakításával. Fontos szempont tehát: a „központi hely” értékének megfelelő ingatlanpiaci pozíciók területrendezési feltételeinek megteremtése.

TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

A terület távlati fejlesztési lehetőségeinek feltárására a hatályos

- a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT),
- a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ)

felhasználásával került sor.

A területre korábban készült részletes rendezési tervet (1994), amely hatályát veszítette, jelen terv kidolgozásakor szintén figyelembe vettük.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS ÖVEZETI VIZSGÁLAT

A terület jelenlegi területfelhasználását közlekedési, intézményi, kereskedelmi és ipari jellegű (telephely) területek, valamint beépítetlen építési területek keveredése határozza meg.

KIVONAT BUDAPEST TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉBŐL



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
LAKÓTERÜLET	
Ln-T	NAGYVÁROSÍAS (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) telepszerű lakóterület (szt. max. 3,0)
Ln-Z	NAGYVÁROSÍAS (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) zártos lakóterület (szt. max. 3,5*)
Lk	KISVÁROSÍAS (sűrű beépítésű 12,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (szt. max. 1,5)
Lke	KERTVÁROSÍAS (laza beépítésű, 7,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (szt. max. 0,6)
VEGYES TERÜLET	
TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET	
Vt-VK	Városközpont vegyes terület (szt. max. 4,5*)
Vt-VR	Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével (szt. max. 3,5*)
Vt-VRE	Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna területén (szt. max. 2,5*)
Vk	KÖZPONTI VEGYES TERÜLET (szt. max. 3,5)
GAZDASÁGI TERÜLET	
Gksz	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (szt. max. 2,0)
Gip	IPARI TERÜLET (szt. max. 1,5)
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK	
	Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület
	Belterületi funkcióváltó terület
	Közigazgatási határ
	Területfelhasználási egységet kiszolgáló közterület
	Műtárgy

TSZT kivonata

A TSZT szerint a terület részben „**Vt-VR** Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével (szt. max 3,5)”, részben „**Vk**” Központi vegyes terület (szt. max. 3,5).



FELSZÍNI KIALAKÍTÁS		FELSZÍN ALATTI KIALAKÍTÁS	
MEGLÉVŐ ELEMELK			
		Metró vonal megállóval	
		HÉV vonal megállóval	
		Közúti gyorsvasút	
		Közúti vasút (villamos)	
		Fogaskerekű	
		Közforgalmú vasút vonal	
		Vasút állomás és megállóhely	
TERVEZETT ELEMELK			
		Metró	
		Regionális gyorsvasút, HÉV	
		Közúti gyorsvasút	
		Közúti vasút (villamos)	
		Közforgalmú vasút vonal	

Kötőtpályás közforgalmú közlekedési és kerékpárút hálózat (TSZT)

A területet érinti a kötőtpályás közlekedés elemei közül a tervezett közúti gyorsvasút nyomvonala, valamint a kerékpárút tervezett hálózata.

A KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS-ről szóló fejezet (4.) alapján: a Rákoskeresztúr – Kőbánya illetve városközpont közti *közúti gyorsvasúti* kapcsolat megteremtésének lehetőségét, ami vagy a MÁV vonalának elővárosi fejlesztésével, vagy a jelenlegi közúti vasút (villamos) közúti gyorsvasúti jellegű átépítésével valósítható meg. Az előbbi esetben a Közúti gyorsvasút megállóhelye (a MÁV vonal kapacitásbővítését feltételezve) Kőbánya alsón lenne, vagyis a Liget teret érintené. A másik változatban a Rákoskeresztúr – városközpont közúti gyorsvasúti kapcsolat a jelenlegi villamos pálya átépítését igényli.

A TERÜLET JELENLEGI ÖVEZETI BESOROLÁSA

A terület a Fővárosi Szabályozási Keretterv szerint

- VK jelű keretövezetbe,
- I jelű keretövezetbe
- KL jelű (KT célzott területfelhasználási módú terület) keretövezetbe sorolt.

A területet a Fővárosi Szabályozási Keretterv szerint

- északról L7 besorolású lakótelep,
- dél és kelet felől M munkahelyi területek,
- keletről KL-VA besorolású vasúti terület határolja.
- A vasúti töltésen túl a Liget tér városközponti (VK) területe, az azokat körülvevő lakóterületek, valamint a Liget téri buszvégállomás közlekedési területe (KL-KE).

Csak kisebb részben felel meg a területhasználat a fent leírt övezeti besorolásnak, viszont lehetővé teszi a terület értékének megfelelő fejlesztetőséget.

- (10) A keretövezetben a 17. § előírásainak figyelembevételével legfeljebb:
 a) 15.000 m²,
 b) 300 m-es körzetben kötöttpályás tömegközlekedési kapcsolat megléte esetén 20.000 m² kereskedelmi célú bruttó szintterületű épület helyezhető el.
- (11) A KSZT vagy a KVSZ megállapodás alapján előírhatja a földszinti területekre vagy e területek egy hányadára vonatkozóan, hogy azok közhasználat céljára átadott területek legyenek, időbeli korlátozással vagy időbeli korlátozás nélkül. Az időben korlátozott használatú területeket a tulajdonos térhatároló szerkezettel lezárhatja. A közhasználat céljára átadott területekre néző homlokzatokat úgy is ki lehet alakítani, mintha azok közterülettel határosak lennének. A megvalósulás érdekében közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén a KVSZ - megállapodás alapján - a keretövezetben meghatározott szintterületi mutató mértékét 0,5-tel növelheti.
- (12) A keretövezetben a vegyes területeken egyébként megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- (13) A KSZT az építménymagasság értékeit a környező tervezett beépítés alapján határozza meg a 8. § figyelembevételével.
- (14) Pesten a Hungária körutat érintő, Budán a Margitkörtut és Krisztina körutat érintő, illetve azokon kívül eső VK keretövezetbe sorolt területeken meghatározható olyan építési övezet, amelynek területén a KVSZ meghatározott arányban lehetővé teheti a felszíni parkolást is.
- (15) Zártorú beépítési mód esetén KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100 %-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb. A keretövezet további általános keretszabályozási mutatói ebben az esetben sem léphetők túl.
- (16) Speciális intézményi építési övezet meghatározásával megengedhető az épület minden szintjére vonatkozó 100 %-os beépítés, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik, azonban az általános szabályozási mutatók ebben az esetben sem léphetők túl.
- (17) A keretövezet területén az építési övezeteket - a (11) és a (15)-(16) bekezdésben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 10. sz. táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

10. számú táblázat

VK	a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett	
Paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
általános határértékek	-	20000	80	5,5	-	-	-

I INTÉZMÉNYTERÜLETEK

40. §

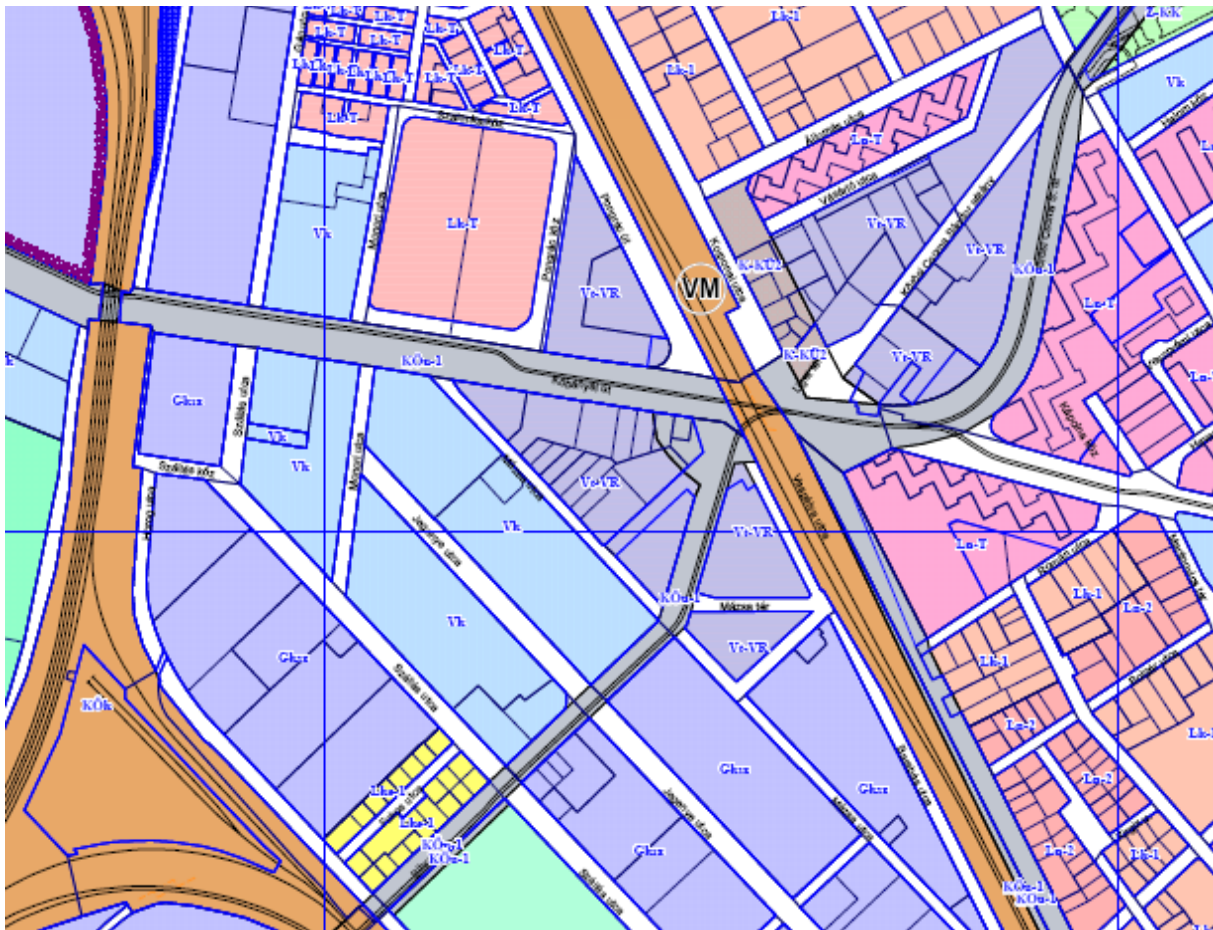
- (1) A keretövezet az intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgáló része, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.
- (2) A keretövezet területén építési telket, építési területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni, meglévő épületet bővíteni vagy annak funkcióját megváltoztatni csak KSZT alapján szabad.
- (3) A keretövezet területére vonatkozóan a KVSZ előírhatja, hogy a KSZT alátámasztó munkarészének sziluettképet vagy tömegvázlatot is tartalmaznia kell.
- (4) A KSZT vagy a KVSZ megállapodás alapján előírhatja a földszinti területekre vagy e területek egy hányadára vonatkozóan, hogy azok közhasználat céljára átadott területek legyenek, időbeli korlátozással vagy időbeli korlátozás nélkül. Az időben korlátozott használatú területeket a tulajdonos térhatároló szerkezettel lezárhatja. A közhasználat céljára átadott területekre néző homlokzatokat úgy is ki lehet alakítani, mintha azok közterülettel határosak lennének. A megvalósulás érdekében közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén a KVSZ - megállapodás alapján - a keretövezetben meghatározott szintterületi mutató értékét 0,5-del növelheti.
- (5) A keretövezetben a 17. § előírásainak figyelembevételével legfeljebb
 a) 15 000 m²,
 b) 300 m-es körzetben kötöttpályás tömegközlekedési kapcsolat megléte esetén 20 000 m² kereskedelmi célú bruttó szintterületű épület helyezhető el.
- (6) A keretövezetben megengedett épületeken kívül azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető, a földszintes járműtároló kivételével.
- (7) Új épület elhelyezése esetén a parkolás telken belül, zártorú beépítési mód szerint elhelyezhető épületek esetében a terepszint alatt oldandó meg a 6. § előírásainak figyelembevételével.
- (8) A KSZT az építménymagasság értékeit a környező tervezett beépítés alapján határozza meg a 8. § figyelembevételével.
- (9) Kialakult állapot esetében a környezet beépítési mértékét is figyelembe vevő szabályozási paramétereket KSZT-ben kell meghatározni.

- (10) A keretövezet általános szabályozási határértékeitől eltérni csak a következők szerint lehet:
- a) zártosú, illetőleg vegyes beépítésű intézményterületen speciális építési övezet meghatározásával, kizárólag kulturális és kereskedelmi létesítmények céljára megengedhető az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítés, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, mely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik, de a keretövezet további általános szabályozási mutatói nem léphetők túl;
 - b) zártosú beépítési mód esetén KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb, de a keretövezet további általános szabályozási mutatói ebben az esetben sem léphetők túl;
 - c) vegyes, illetőleg zártosú beépítési mód szerint meghatározott építési övezetek esetében a beépítés mértékét a KSZT határozza meg;
 - d) sportlétesítmények, piacok, vásárcsarnokok területét önálló építési övezetbe kell sorolni, melyek esetében a 11. számú táblázatot figyelmen kívül lehet hagyni, a beépítés paramétereit KSZT határozza meg.
- (11) A keretövezet területén az építési övezeteket - a (9)-(10) bekezdésben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 11. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

11. számú táblázat

I	a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
Paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
általános határértékek	-	-	-	3,0	35	-	-
<i>Engedményes határértékek</i>							
Zártosú beépítés esetén	-	-	-	4,5	20	-	-

BÉK TERVEZET ÉS ELŐÍRÁSAI (2008)



VEGYES TERÜLET**Általános előírások a vegyes területekre**

60. § (1) A keretövezetek területén új telektömb kialakításánál a tömb hosszanti oldalának mérete nem lehet nagyobb 250 m-nél.

(2) A területen új építményt csak KSZT alapján lehet elhelyezni.

(3) KÉSZ-ben új beépítés feltételeként a telekterület egy részén a közhasználat biztosítása írható elő. A kerületi önkormányzat és a tulajdonos között erre vonatkozóan kötendő szerződésben rögzíteni kell, hogy a közhasználat időbeli korlátozással vagy anélkül biztosítandó. Az időbeni korlátozott használatú területeket a tulajdonos térhatároló szerkezettel lezárhatja. A közhasználatú területekre néző homlokzatokat úgy is ki lehet alakítani, mintha azok közterülettel határosak lennének.

Vt-VR**Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével**

63. § (1) A keretövezet területe az átmeneti és a hegyvidéki zónában található városrészközpontokat foglalja magába.

(2) A keretövezet területe a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshelyszolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(3) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- a) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- a) parkolóház,
- b) üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével,
- c) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül: a) közmű-becsatlakozási műtárgy, b) hulladéktartály-tároló, c) kerti építmény helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 10.000 m²-t, 300 m-es körzeten belüli kötőtpályás tömegközlekedési megálló megléte esetén a 15.000 m²-t. Kivételt képeznek a 16. § (2) bekezdés szerinti intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontok.

(6) A fásítottság mértéke 1 db fa/250 m².

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 12. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

12.számú táblázat

Az építési övezet képzésénél							
az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható		
Vt-VR	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek							
általános határértékek	-	10000	70	4,0	20	-	-
Lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben	-	10000	70	3,5	25	--	-

Vk**Központi vegyes terület**

65. § (1) A keretövezet területe több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A keretövezet területén

- a) igazgatási épület,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - e) sportépítmény,
 - f) üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével,
 - g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - h) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - i) lakóépület és
 - j) irodaépület
- helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül: a) közmű-becsatlakozási műtárgy, b) hulladéktartály-tároló, c) kerti építmény, d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) a keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg

- a) belső és hegyvidéki zóna területén a 3000 m²-t,
- b) átmeneti zóna területén a 10000 m²-t,
- c) az elővárosi zóna területén a 6000 m²-t.

(5) Az elővárosi zóna területén legalább 1000 férőhelyes P+R parkoló létesítése esetén a kereskedelmi célú bruttó szintterület növelhető, de telkenként legfeljebb 15.000 m² lehet.

(6) Az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.

(7) Kizárólag szabadonálló beépítés esetén a keretövezetben megengedett épületeken kívül azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető, a földszintes járműtároló kivételével.

(8) Az építménymagasság értékeit KÉSZ-ben a környező beépítés figyelembevételével kell meghatározni. Ha az építési övezet a lakófunkciót is megengedi, a lakóépület szintszáma legfeljebb egy szinttel lehet magasabb, mint a környező, meglévő lakófunkciójú beépítés.

(9) A fásítottság mértéke 1 db fa/250 m².

(10) A keretövezet területén az építési övezeteket a 14. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

14.számú táblázat

Az építési övezet képzésénél							
az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható		
Vk	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
	területe	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága		
paraméter típusa	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	
általános határértékek							
szabadonálló beépítés	-	-	3,0	35	-	-	
zárt sorú beépítés	10000		4,0	25		-	
engedményes határértékek							
szabadonálló beépítés	-	-	35	2,0	40	-	12,5*
zárt sorú beépítés	-	5000	45	2,5	30	-	12,5*

* az elővárosi és hegyvidéki zóna területén

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS ÉPÍTÉSZETI VIZSGÁLATOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A tervezési terület a könnyen átalakíthatók közé tartozik. Nagy része beépítetlen park, illetve az egykori Mázsa téri piac területe, ahonnan már korábban lebontották az épületeket. Jelentősebb tömeget az csak OTP elhagyatott irodaháza képvisel. Az irodaháztól északra az orvosi rendelő földszintes épülete található.

A Jegenye utca menti tömb átalakuló iparterület, ahol főleg kereskedelmi, raktározási funkciókat találunk. A Jegenye utca – Monori út sarkán építési terület található, amelyen mára a résfalak között tó alakult ki.

A tervezési terület és környezete a válság előtt a befektetők számára vonzó volt. Erre utalnak az építési területek. Ma a terület központi részének arculatát a parkosodott, szemetes, beépítetlen területek, az üres és elhagyatott OTP irodaépülete és a benzinkutak határozzák meg. A Jegenye utca menti terület jellemzően átalakuló, kaotikus. Jelenleg két új, nagykereskedelmi célú épület építése van folyamatban.

A tervezési terület határán, a töltésen haladó vasút és a Kőbányai út felett kialakított vasszerkezetű vasúti peronok a városközponti területeket kettévágja, mind fizikailag, mind vizuálisan.

A tervezési terület meghatározó elemei a különböző funkciójú közlekedési területek:

Kőbányai út: A városrész belváros felőli feltárázásában játszik fontos szerepet, külön szintű csomópontban halad át a vasút alatt.

Pongrác út és Barabás utca: Fontos összekötő szerepük van a vasúti töltés mellett. Kedvező lenne ha a két útvonal összekötése megvalósulna.

Vasút A töltésen vezetett vasút az elővárosi közlekedésben fontos szerepet kaphat a tervezett fejlesztés

A környezet terület-felhasználási jellemzői:

- vegyes építményállomány, a lakóházaktól, az irodaépületeken és kereskedelmen keresztül a buszpályaudvarig sok minden,
- a területtől északra lakóterületek, keletre városközponti területek is, nyugatra és délre pedig intézményi és munkahelyi területek találhatók.



Légifotó a területről a tervezési terület lehatárolásával (forrás Google Earth)

TÖRTÉNETI ELŐZMÉNYEK

Kőbánya a múlt század végéig önálló település volt, majd az 1950-es évekig a főváros peremkerületének számított. A kerület történetét a legutóbbi időkig jelentősen meghatározó Kewer (Kőér) hegy első említése IV. Béla egy adomány leveléből maradt ránk. A "hegy" 147 m-es magasságával valóban kimagasodik a Pesti- síkságból s névből következtetve már a XIII. században ismerték kőbányáit. Az itt található mészkő a földtörténeti középkorban keletkezett, amikor a Kárpát medence nagy részét tenger borította. A mészkő rétegekre az újkorban agyag rakódott le.

A Pest városától távol eső bányákban már a XVII. századtól intenzív kitermelés folyt, amit a város építőanyag igénye csak növelt az évszázadok során. A *kőfejtés* már a török hódoltság vége felé ismert volt, de a termelés ipari méretekben csak az 1838. évi nagy pesti árvíz utáni újjáépítések során bontakozódott ki, és a kiegyezést követően tetőzött. Az alábányászott területek védelme érdekében a Főváros elrendelte a bányák aláboltozását, de a még gazdaságosan kitermelhető mészkő a 19. század végére elfogyott, és így a bányákat bezárták.

A XVIII. századtól kezdve Kőbánya másik jelentős gazdasági forrása a szőlőtermesztés és a bortermelés volt. Két szőlőhegy volt a környéken, az Ó-hegy és az Új-hegy, mindkettő helyét ma utca nevek őrzik. A szőlőtermesztés a XIX. század hetvenes éveire sokat veszített korábbi jelentőségéből. A főváros egyesítése után a városszabályozási terv Kőbányát ipartelepnek jelölte ki, s így dacára annak, hogy Kőbánya ebben az időben még kifejezetten szőlőhegy volt, az ipari vállalatok évről-évre szaporodtak s mindinkább több tért foglaltak el a szőlőművelés területéből.

A XIX. század folyamán Kőbánya gazdasági életének harmadik jelentős forrása a sertéskereskedelem volt. Amikor a XVIII. században Pesten megtiltották a sertések tartását, a sertéskereskedők nagy része a mai kőbányai vasútvonal mentén vásárolt telkeket a hizlaldák számára. A hizlaldák mellett szállodák is épültek az idelátogató kereskedők számára. Az 1895. évben azonban kiütött a sertésvész, amely ellen a sertésvásártelep decentralizálásával igyekezett küzdeni a kormány. Ennek következtében a kőbányai sertéskereskedelem egyre nagyobb hanyatlásnak indult. A városrész iparának első nyomait már abban az időben megtaláljuk, amikor budapesti gyáriparról még beszélni sem lehetett. A XIX. század első éveiben Kőbányán voltak az első téglagyárak, melyeket a nagymennyiségű és könnyen felszínre hozható agyag vonzott ide. Az első téglagyárak felállítását követően, az ötvenes években felépültek az első sörgyárak, melyek a kőbányászat idejéből visszamaradt hatalmas pincék miatt települtek meg. A hatvanas évek vége felé felépültek a Kőbányai úton az első vasgyárak, melyek a későbbi hatalmas vasgyárak első alapjait képezték. Miután 1872-ben Budapest megalakulásával a főváros tizedik kerülete lett, nagy lendületet adott az ipar fejlődésének a főváros közgyűlésének 1875. évi 555. kgy. sz. határozata, melyben Kőbánya szőlőhegyi jellegét megszüntette s kimondta, hogy a telkek Kőbánya területén bármilyen ipari célra szabadon felhasználhatók. Ettől az időtől kezdve az ipar egyre rohamosabb fejlődésnek indult, ami nem csak a kerület fejlődésének adott új lendületet, hanem a térség társadalmát is alapvetően átalakította. Kőbánya munkáskerületté vált, lakossága rohamos

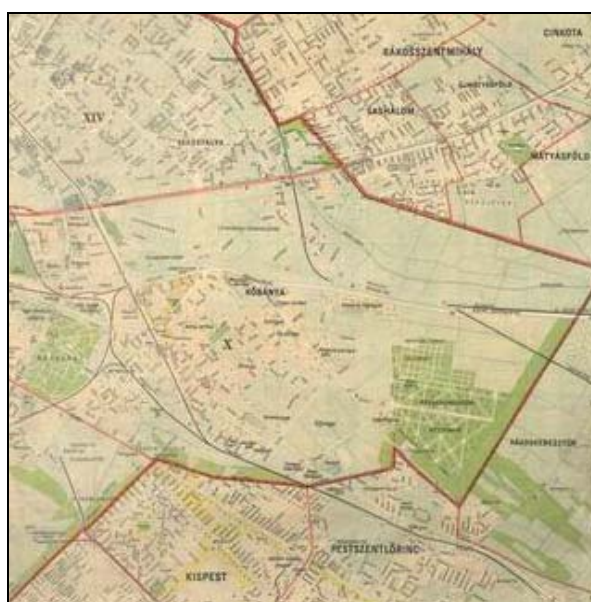
növekedésnek. Ekkor alakultak ki azok a nyomortanyák és bádogvárosok melyek egészen a 60-as évekig rányomták bélyegüket a "munkás kerületre".

A terület parcellázását a városi tanács 1858-ban végezte. Az új sertésszállások részére osztottak telket, amivel a vasút túloldalán kialakult áldatlan állapotok megszüntetését kívánták elérni. Fennállásának szűk négy évtizede alatt óriási forgalmat bonyolított le az itt működő sertés piac. Ezt a fejlődést azonban az 1895-ben bekövetkezett sertésvész megtörte.

A XX. század elején a Mázsa téri mázsaházakba Tüdőgondozó és Tűzoltóság költözött. A sertésszállások végleges felszámolása csak az 1930-as évek végén történt meg. A mázsaházat és az utolsó mázsát az 1960-as években bontották le. Ekkor telepítették a térre a Martinovics térről a piacot. A Mázsa tér és a Kőbányai út sarkán elhelyezett Sertéskereskedők Részvénytársaság székháza és szállodája 1980 őszén került elbontásra.



BudapestSzékes-Főváros és környékének térképe
1903.,részlet



Budapest térkép részlet, 1947.

Az 1910-es évek legelején épült fel a Kőbányai út É-i oldalán a főváros kislakásos lakótelepe: mellette, a Pongrác köz K-i oldalán iskolát is építettek. 1939-ben megkezdték a ceglédi vasútvonal felemelését: 1941-ben elkészült a Kőbányai utat keresztező vasúti felüljáró, és a tervpályázaton nyertes vitéz Kamarássy Jenő tervei alapján nem sokkal később felépült az új, modern stílusú Kőbánya-alsó vasútállomás.

A II. világháború után a nyomortelepek felszámolása mellett megindult a tömeges állami lakásépítés is. Az 1970-es évek városfejlesztése átalakította a város hagyományos központját, a tájidegen magas házak megjelenésével a városközpont szerves fejlődését jelentősen megnehezítette.

A terület modern, funkcionalista stílusú raktár-, iroda- és kereskedelmi funkciójú épületeinek nagyobb része a közelmúltban épült.

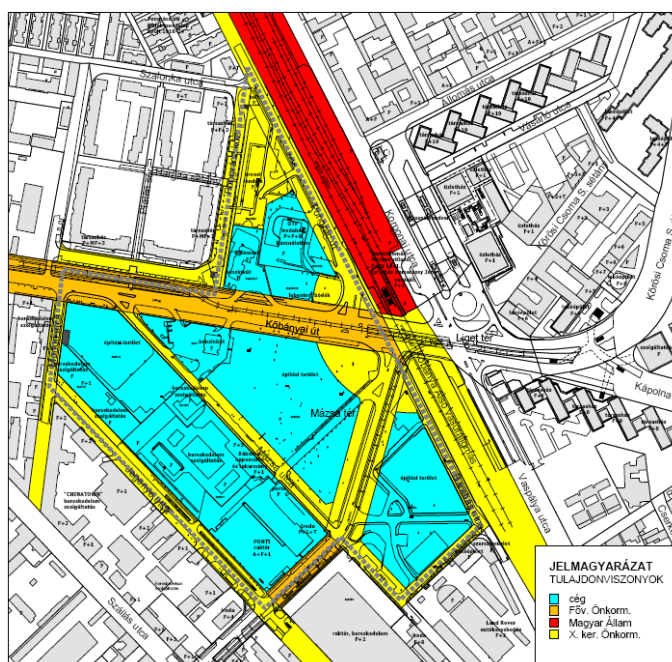
A Mázsa tér kisebb parcellákra osztott telkein lakófunkció, míg a nagyobb (többől összevont) telkeken termelő üzem jelent meg. Azóta a legtöbb régi épületet lebontották, a telkeket összevonták.

TULAJDONVIZSGÁLAT

A tervezési területen X. kerületi Önkormányzaté 1 telek (orvosi rendelő), a többi céges tulajdon.

A Közterületek közül a Főváros tulajdonában van a Kőbányai út és a Bihari utca Mázsa utcától délre eső része. A többi közterület a X. kerületi Önkormányzat tulajdonában van.

A tervezési terület határán a vasút területének északi része állami tulajdonban van, a Mázsa tértől délre eső terület a X. kerületi Önkormányzaté.



2008. évi adatszolgáltatás alapján

Hrsz.	Cím	Terület	Művelési ág	Tulajdonos/Kezelő
38924/22	Pongrácz út 21.	4600	Kivett irodaház	OTP és Kereskedelmi Bank Rt.
38924/95		4174	Kivett orvosi rendelő	X. ker. Önkormányzat
38924/107	Szita köz 3.	2779	Kivett autómosó	Shell Hungary Rt..
38924/108	Szita köz 1.	1654	Kivett beépítetlen terület	Magnum Hungária Kft.
38403/2		17461	Kivett beépítetlen terület	Magnum Hungária Kft.
38403/4	Mázsa tér	13588	Kivett beépítetlen terület	Magnum Hungária Kft.
38411	Mázsa u. 18.	3760	Kivett munkásszálló benzinkút	MOL Magyar Olaj és Gázipari NyRt.
38417/1	Jegenye u. 36-40.	3184	Kivett, üzem	Baromfi Hús és Tojástforg. Kft. <i>Névvált: Családi Tojás Termelő Kft.</i>
38417/2	Kőbányai út 53.	9041	Kivett, beépítetlen terület	Morrison 97 Kft.
38416/1	Mázsa u. 19	20293	Kivett, üzem	Lager-Sped Raktározási és Szállítványozási Kft.
38416/2	Mázsa u.	1201	Kivett, üzem	Afpol Kereskedelmi Kft.
38924/3	Pongrácz út	15741	Kivett közterület	X. ker. Önkormányzat.
38924/97	Pongrácz köz	841	Kivett közterület	X. ker. Önkormányzat
38924/113	Pongrácz köz	3223	Kivett út	X. ker. Önkormányzat
38924/125		2862	Kivett út	X. ker. Önkormányzat
38403/3	Bihari utca Mázsa tér	10558	Kivett út	X. ker. Önkormányzat
38403/5	Barabás utca	2679	Kivett út	X. ker. Önkormányzat
38403/6	Koch utca	1258	Kivett út	X. ker. Önkormányzat
38403/7	Mázsa utca	1754	Kivett út	X. ker. Önkormányzat
38438	Kőbányai út	25944	Kivett közterület	Fővárosi Önkormányzat.
38418	Monori u.	3387	Kivett, közterület	X. ker. Önkormányzat

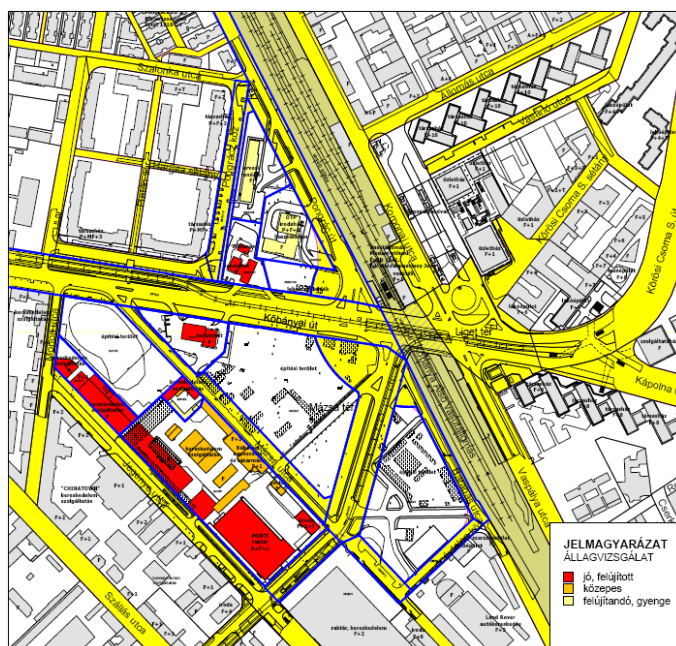
Hrsz.	Cím	Terület	Művelési ág	Tulajdonos/Kezelő
38414	Bihari u.	2171	Kivett, közterület	Fővárosi Önkormányzat
38403/1	Mázsa utca	5479	Kivett, út	X.ker. Önkormányzat
38385	Jegenye u.	21521	Kivett, közterület	X.ker. Önkormányzat
38925/3	vasút	42869	Kivett közforgalmú vasút	Magyar Állam Kezelő Magyar Államvasutak
38405	vasút	47013	Kivett és vadászház	X. ker. Önkormányzat
környezet				
38395/1	Mázsa tér 2.	22323	Kivett raktár	Mázsa tér – 88 Kft.
38400/43	Mázsa tér	599	Kivett lakóház udvar	X. ker. Önkormányzat.
38400/46	Mázsa tér	19969	Kivett üzem	Immoflex Kft. Citinvest Ingatlanforgalmazó Kft. magán

ÉPÍTÉSZETI VIZSGÁLAT

ÁLLAGVIZSGÁLAT

A tervezési terület épületállományának állapota vegyes.

A tervezési terület környezetében többnyire jó állapotú lakótelepi és egyéb lakóházakat találunk, valamint ipari, átalakuló területeken általában a 70-es években épült irodákat és csarnokokat találunk.

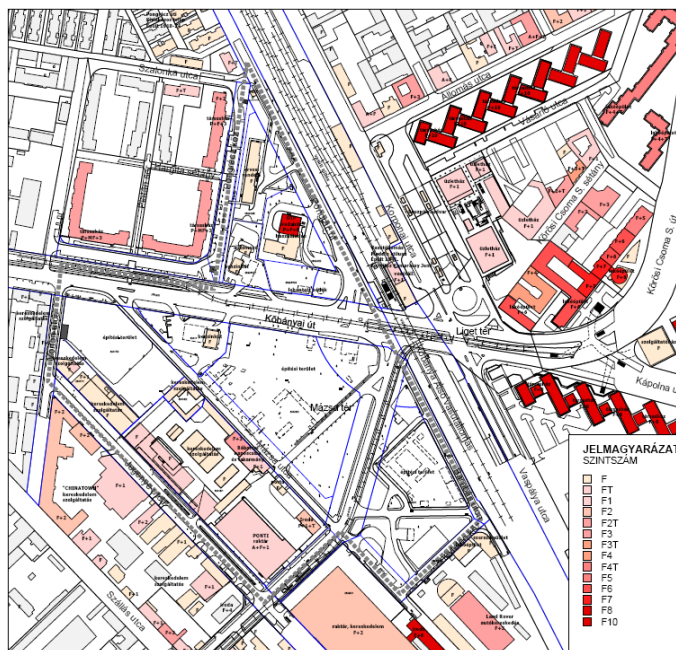


A benzinkutak jó állapotúak. Az üresen álló volt Bulav irodaház közepes állapotú, kihasználatlansága miatt azonban tovább romlik és felújíthatósága kétségesé válhat. A rendelőintézet felújítandó, gyenge állagú. A Mázsa téri telkeken az épületek bontása megtörtént. Az építési területet lekerítették, de mára már a kerítés csak részben van meg.

A Jegenye utcai tömbben a kisebb melléképítmények és a raktárak többnyire rossz vagy közepes állapotúak, felújításuk (esetleg bontásuk) időszerű lenne. Jelenleg két épület kivitelezése folyik a Jegenye utca mentén.

SZINTSZÁM VIZSGÁLAT

A tervezési terület épületei az OTP Rt irodaházát kivéve, ami F+8 emeletes, mind földszintesek. A tervezési terület környezetében lévő épületek változó magasságúak. Kelet felé F+3 illetve F+4 emeletes lakóépületek, dél felé F+1, F+2 emeletes kereskedelmi funkciójú és raktárépületek, a vasút keleti oldalán pedig F+8, F+10 emeletes lakóépületek találhatók.

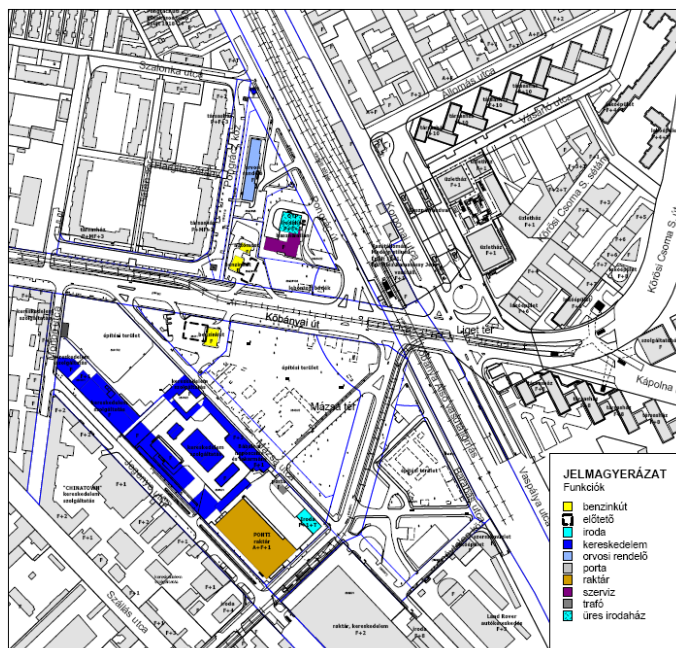


FUNKCIÓ VIZSGÁLAT

A tervezési terület nagy része építési terület, lekerített építési területekkel, illetve a Monori és Mázsza utca sarkán a pinceszintek kiemeléséig eljutott, de évek óta álló építkezéssel.

A Kőbányai út mindkét oldalán üzemelő benzinkút található. A Pongrácz út felé, a volt Bulav irodaház leányépületében gumiszerviz működik. A Pongrácz köz mentén rendelőintézet található.

A Jegenye utcai tömbben a raktárak mellett nagykereskedelmi funkciók telepedtek meg.



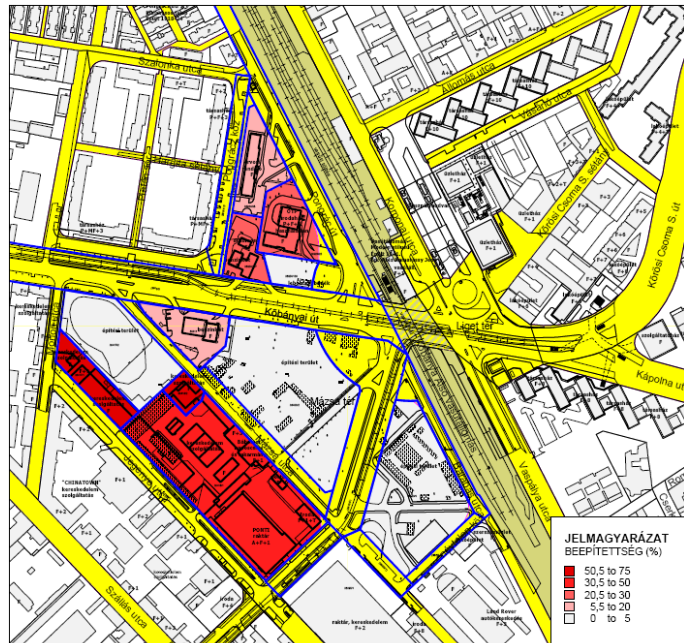
A vasúti töltés tetején található Kőbánya-alsó vasútállomás peronjai, a Liget tér felé pedig az 1940-es években épült állomás épület. A Liget téren található a buszpályaudvar. A jelenlegi vasút alatti átvezetés szűkös, a közúti csomópont.

BEÉPÍTETTSÉG, SZINTTERÜLETI MUTATÓ

Jelenlegi állapot adatai, mutatói

TÖMB		TELEK		BEÉPÍTÉS		SZINT- TERÜLET	SzTM		
		HRSZ	TULAJDONOS (KEZELŐ)	TERÜLET m2	JELENLEGI FUNKCIÓ			BEÉPÍTETT	BEÉPÍTETTSÉ
								TERÜLET	G
				m2	%	m2	m2/m2		
1	Kőbányai út - Pongrácz út - Pongrácz köz	38924/107	Shell Hungary Rt..	2779	benzinkút	580	20,9	580	0,2
		38924/108	Magnum Hungária Kft.	1654	üres	0	0	0	0
		38924/95	X. ker. Önkormányzat	4174	rendelő	803	19,2	803	0,2
		38924/22	OTP és Kereskedelmi Bank Rt.	4600	üres iroda	1105	24	4681	1
2	Kőbányai út - Mázsa utca - Bihari út	37411	MOL Magyar Olaj és Gázipari NyRt.	3760	benzinkút	682	18,1	682	0,2
		38403/2	Magnum Hungária Kft.	17461	ép. terület	0	0	0	0
3	Kőbányai út - Bihari út - Koch utca - Barabás utca	38403/4	Magnum Hungária Kft.	13588	ép. terület	0	0	0	0
4	Mázsa utca - Bihari út - Jegyenye utca - Monori út	38416/1	Lager-Sped Raktározási és Szállítmányozási Kft.	20293	Keresk., raktározás	9908	48,8	18425	0,9
		38416/2	Afpol Kereskedelmi Kft.	1201	keresk.	713	59,4	713	0,6
		38417/1	Baromfi Hús és Tojástartó Kft. <i>Névvált: Családi Tojás Termelő Kft.</i>	3184	keresk.	2207	69,3	4413	1,4
		38417/2	Morrison 97 Kft.	9041	ép. terület	113	1,2	113	0

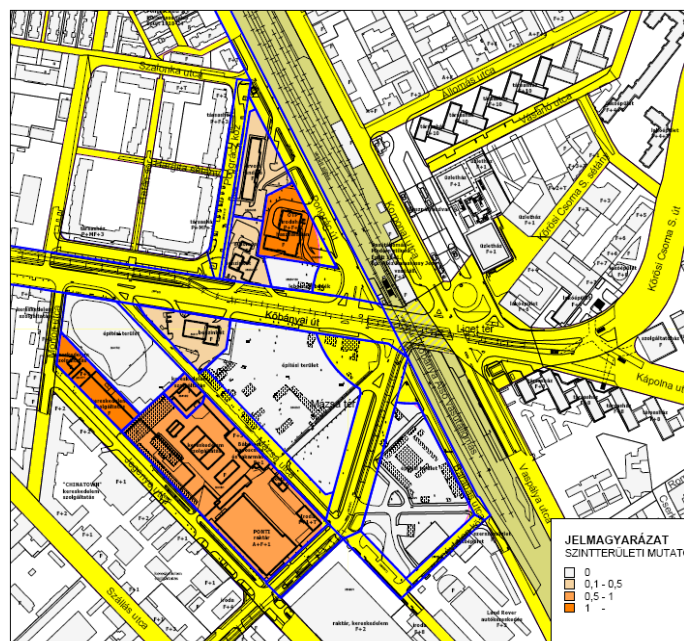
A terület nagyobbik része beépítetlen vagy építési terület. A Jegénye utcai tömb beépítettsége sűrűbb, 50%-ot meghaladó. A benzinkutak, és a Pongrácz út felé eső beépített telkek beépítettsége 20% körüli.



A terület nagyobbik része beépítetlen vagy építési terület, ahol az SzTM 0,0.

A szintterületi mutató az üres irodaház telkén, illetve a Jegénye utca sarkán található telken haladja meg az 1,0 értéket, a Jegénye utca tömbjének nagyobb részét elfoglaló telken 0,9.

A több telkek esetében beépítettsége alacsony intenzitású.



FOTÓK A TERÜLETRŐL



Mázsza téri építési terület



Mázsza tér a Kőbányai út mellett



Mázsza téri építési terület



Mázsza utca épülete a Kőbányai út felől



MOL benzinkút a Mázsza utca sarkán



A Mázsza utca dél felé



Monori utca az építési terület kerítésével



Jegenye utca torkolata a Monori utcából



A felújított épületek a Jegenye utcában



Új épületek a Jegenye utca utcában



Épületköz háttérben a magtárral



Magtár a Jegenye utca felől



A 70-es évekbeli csarnok



Jegenye utca képe a kiépült parkolókkal



Bihari utca háttérben a lakótelep épületei



A magtár épülete a Bihari út felől



A Bihari utca és Mázsza utca sarka



A Mázsza utca beépítése



Régi raktárépületek a Mázsza utcában



Az egykori Mázsza téri piac helye



Mázsza tér a Koch utca irányába nézve



Rálátás a vasúti töltésre Bihari útról



Bihari út átvezetése a Mázsza téren



Vasúti peronok a Bihari út felől



A Kőbányai út nyugat felé



Csomópont a vasúti hídnál



Shell benzinkút a Kőbányai úton



Gumiszerviz az üres irodaház alatt



Kőbánya Alsó vasútállomás



Pongrácz út – Kőbányai út sarka



Az OTP Rt irodaháza, használatlanul



Orvosi rendelő a Pongrácz közben



Orvosi rendelő épülete



Környezet: A vasúti töltés a Mázsa tér felől, háttérben a lakótelep épületei



Környezet: Bihari utca folytatása



Környezet: Jegénye utca szemközti oldala



Környezet: Lakóépületek a Kőbányai út mentén



Környezet: Lakóépületek a területtől nyugatra, rendezett zöldfelületekkel



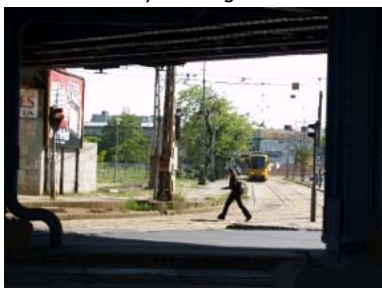
Környezet: Liget tér



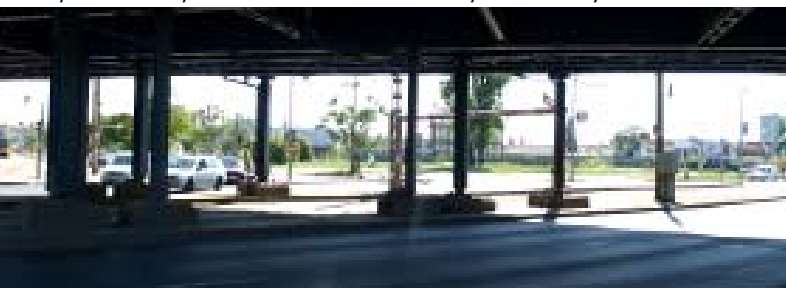
Környezet: Kőbánya-alsó vasútállomás



Környezet: Kőbánya-alsó vasútállomás



Villamos a Bihari úton



A terület feltárulása a vasúti peronok alól a Liget tér felől

VÁROSÉPÍTÉSZETI JAVASLAT

ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgálatok, a helyszíni szemle és a tervezés során szerzett ismeretek alapján az alábbi főbb megállapítások tehetők:

1. A terület funkciói csak részben felelnek meg a jelenlegi övezeti besorolásnak.
2. A beépítetlen területek városközponti, kereskedelmi, piaci, valamint részben lakóterületi hasznosítása összhangban áll a terület városszerkezeti fekvésével, tekintettel arra, hogy központi helyen fekszik.
3. A terület rendezése, új épületek megjelenése fontos lenne az arcuatteremtés és a központi jelleg hangsúlyozása miatt.

A beépítési javaslat és a szabályozási terv célja a terület fekvésének megfelelő használat, az építési feltételek és az ingatlanpiaci pozíciók területrendezési előkészítése.

A FŐBB ÁLTALÁNOS SZEMPONTOK AZ ALÁBBIK:

1. a településszerkezet fejlesztése,
2. a területfelhasználás fejlesztése,
3. a „központi hely” értékének megfelelő ingatlanpiaci pozíciók területrendezési feltételeinek megteremtése,
4. a környezeti állapot javítása, fejlesztése, korszerű műszaki megoldások alkalmazásával,
5. az arcuatteremtés, környezethez illeszkedő és alternatív megoldásokkal,
6. a terület közgazdasági értékének megfelelő használat feltételeinek biztosítása.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK



FEJLESZTÉSI CÉLOK

A tervezett elsősorban lakóterületi és kereskedelmi fejlesztéssel összefüggésben:

1. biztosítani kell a közútfejlesztések (körforgalom, stb.) területi feltételeit, a szükséges szabályozási szélességek szabadon hagyásával,
2. biztosítani kell a lakóterületi igényeknek megfelelő építési feltételeket,
3. biztosítani kell a terület megfelelően magas színvonalú beépíthetőségének feltételeit,
4. figyelembe kell venni a csomópont (Kőbányai út, vasút) forgalmából származó környezetterhelést,
5. biztosítani kell a vasútállomás bővítéséhez szükséges területeket, feltételeket,
6. figyelembe kell venni a vasút védőtávolságát,
7. biztosítani kell a terület közmű kapcsolatait,
8. biztosítani kell a szabályzatban előírt minimális vagy annál nagyobb zöldfelületeket,
9. biztosítani kell a környező területek felértékelődését.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A térség terület-felhasználásában radikális változást jelentett volna a Kőbánya Önkormányzata által megfogalmazott fejlesztési szándék. Az eredeti elképzelések szerint megvalósuló beépítés az akkor hatályos tervek szerinti övezetben megengedett paraméterek közel maximális kihasználását vette figyelembe. A beépítés „a közúti csomópontra – mint fókuszpontra – szervezett íves elrendezésű épületsor, beépítés, új, a jövő intézményközpontját idéző, arcuatteremtő építészeti együttes. A „feszes” együttes zárt sorú, mégis szabadon álló tömegei úgy hasítanak a térbe, hogy eközben teret határolnak le. A „Stonehenge” hatalmas kőtömbjeit idéző üveg –acél épületek tömegeinek háttérét az egységes ívű passzázs és az arra szervezett épületek alkotják, egyben lezárva a városrészközpont területét a határoló (lakó, munkahelyi) területek felé.”

A gazdasági válság ezt a folyamatot megakasztotta, az építkezések elakadtak, vagy meg sem kezdődtek.

Az újrafogalmazott kerületi szándék kisebb intenzitású központ létrehozását szorgalmazza, amely az időközben körvonalazódott BÉK előírásainak is megfelel. A térségben és Kőbányán is kézzel foghatóvá vált a piac hiánya, melynek visszaépítése központot formáló erő lehet.

A terület centrumában a terület városépítészeti arcuátát meghatározó (arcuatteremtő) vegyes funkciójú épületek állnak a Mázsa téren. Ehhez kapcsolódik a Bihari út-Barabás utca tömbjében a visszatérő piaci funkció, valamint a mögöttes területeken kereskedelem, irodák, szolgáltatás, vendéglátás, , szórakoztatás (mozi, bowling pályák, biliárd, stb.) kaphatnak helyet lakófunkciókkal együtt..

A Pongrácz út – Pongrácz köz között a teljes tömb átépül. Az új épületekben irodaház, kereskedelem és szolgáltatás, szálláshely-szolgáltatás, valamint egészségház kerül elhelyezésre.

A Jegenye utcai tömbben kereskedelmi célú épületek létesülnek a megismert fejlesztési szándékok szerint.

TELEKALKÍTÁS

A tervezési területen a Mázsa tér térségében a tulajdonviszonyoknak megfelelő telekalakítások megtörténtek. A közlekedési fejlesztések területigényei miatt kisebb korrekciók szükségesek, amelyekre a telekalakítási javaslatok részben rendelkezésre álltak. Ezen a területen a jelenlegi telekállapotok megváltoztatása, azok felosztása nem javasolt.

Az északi tömbben célszerű lenne a megközelítések és a beépíthetőség optimalizálása miatt az üres irodaház telkének és az előtte a Kőbányai út felé eső beépítetlen telek egyesítésének elősegítése. A telkek közös tulajdonba kerülése esetén a szabályozási előírások ezt nem akadályozzák meg.

A Jegenye utca és Mázsa utca közötti tömbben két telek kialakítása javasolt.

A Mázsa térre tervezett új épületegyüttesek városközponti, vegyes funkciói lehetővé teszik a térség városias megjelenésének, a főutak metszésénél kialakult „központi hely” értékének megfelelő területhasználat, funkcionális összetétel és beépítés megvalósulását. A Kőbánya Alsó vasúti megálló hídszerű állomására, a buszvégállomásra, a közlekedési tengelyek metszésére és megállóira, illetve a közúti csomópontra szervezett épületegyüttes kapcsolatot teremt fizikailag és vizuálisan is a tőle elvágott kőbányai központtal. Az épületegyüttes zártos, helyenként fellazuló tömegei új, arcuatteremtő intézményközpontot kívánnak teremteni.

A gyalogosrendszerrel fizikai és vizuális kapcsolati háló jön létre a különböző területek között, így a Mázsa utca és a Liget tér között; a Mázsa tér és a mögöttes munkahelyi területek között a Jegenye utcai tömbön át. A kettévágott Kőbánya jelenlegi kapcsolata a vasút alatti közúti átvezetés, mely gyakorlatilag egy „autó-folyam”. Az átjáró átalakításával, kibővítésével biztonságosabb és emberi léptékű gyalogos kapcsolat jöhet létre a két terület között.

A vasúti közlekedés, a szándékok szerint, alternatívát kínálhat a városi közlekedésben. A jelenlegi „vaspálya” jellegű peron a jövőben átépülhet egy európai színvonalú állomássá, mely valódi építészeti megformálással összekötő kapoccsá válhat a városrészek között.

A környezetalakítási javaslat szerint a Bihari út - Koch utca – Barabás utca tömbjében korszerű formában, de szinte eredeti helyére kerül a piac épülete. A Mázsa tér felé a magasabb irodaház tömege lezárja a Mázsa téri magasabb beépítéseket. A piac előtt városi tér alakul ki a villamosmegálló felé. A két Mázsa téri tömböt azok intenzív beépítését fellazító gyalogos, pihenő felület köti össze

A Pongrácz út és Pongrácz köz közötti tömböt gyalogos felület választja ketté a Hargita sétány vonalában, amely folytatódna a vasút alatti átvezetéssel az Állomás utca irányába. A tömb zártos beépítéssel épül be, térfalat adva a környező utaknak. A terület beépítése magassági viszonyaiban a szomszédos lakóterületekhez igazodik, és nem követi a Mázsa tér túlsó oldalának épületmagasságait. A benzinkút épületen belül kap elhelyezést, fölé irodaház kerül. Az északi sarkán új egészségház kerül elhelyezésre. Az OTP üresen álló irodaépülete is bontásra kerül, helyette irodaház, kereskedelem és szolgáltatás, szálláshely-szolgáltatás jelenik meg.

A Jegenye utcai tömbben az átalakulás megkezdődött, kereskedelmi célú épületek sora épült fel a Jegenye utca mentén. A körvonalazódott fejlesztési szándékok szerint a földszinten és az első emeleten kiskereskedelmi egységek létesülnek, fedett-nyitott gyalogos felületek köré szervezve. A felsőbb szinteken irodák, esetenként lakások kerülnek elhelyezésre. A magtár épülete, amely ideiglenes műemléki védettségű, szolgáltatási és irodai funkciót kap. Az épületet körbeöleli az új beépítés, miközben körülötte teresedést alakítanak ki. A tömb teherforgalmi kiszolgálására a Jegenye utcával párhuzamos, egyirányú forgalmú belső út létesül.

ADATOK, MUTATÓK

jele	tömb	Tervezett beépítés										
		Telek		Beépítés				parkolás				
		hrsz	terület	terepszint felett		terepszint alatt		Szint-terület	SzTM	gépkocsi	kerékpár	terepszint alatt
				beép. ter.	beép_%	beép. ter.	beép_%					szintszám
	m ²	m ²	%	m ²	%	m ²	m ² /m ²	db	db	db		
1	Kőbányai út - Pongrácz út - Pongrácz köz	38924/107	2779	1 939	70%	2 171	78%	7 714	2,78	103	37	2
		38924/108	1654	1 108	67%	1 166	70%	4 924	2,98	93	34	2
		38924/95	4174	2 398	57%	2 917	70%	8 358	2,00	194	53	2
		38924/22	4234	2 363	56%	3 273	77%	10 419	2,46	201	50	2
			12841	7 808		9 527		31 415		591	174	
2	Kőbányai út - Mázsa utca - Bihari út	37411	3166	2 207	70%	2 333	74%	10 738	3,39	145	54	2
		38403/2	17461	11 393	65%	13 689	78%	60 780	3,48	903	653	2
			20627	13 600		16 022		71 518		1 048	707	
3	Kőbányai út - Bihari út - Névtelen köz - Barabás utca	38403/4	13492	9 078	67%	10 174	75%	32 889	2,44	600	180	2
			13492	9 078		10 174		32 889		600	180	
4	Mázsa utca - Bihari út - Jegyénye utca - Monori út	38416/1	13252	7 372	56%	8 893	67%	18 991	1,43	130	12	1
		38417/2										
		38417/1										
		38416/2	20407	10 925	54%	11 977	59%	26 606	1,30	271	47	1
		33659	18 297		20 870		45 597		401	59		

LÁTVÁNYTERVEK



BUDAPEST X. KERÜLET, MÁZSA TÉR ÉS KÖRNYÉKE SZABÁLYOZÁSI TERVE

BUDAPEST X. KERÜLET, PONGRÁCZ ÚT - PONGRÁCZ KÖZ- KŐBÁNYAI ÚT - MONORI UTCA - JEGENYE UTCA - BIHARI ÚT
MÁZSA UTCA - NÉVTELEN KÖZ - BARABÁS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSITERVE

LÁTVÁNYTERVEK

EZ A TERV A MŰ-HELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELME T A 7/1978/II.1./MT RENDELET BIZTOSÍJA

MŰ - HELY ZRT.

Tervező és Tanácsadó
Részvénytársaság
1005 Budapest,
Bajcsy-Zsilinszky út 31.



BUDAPEST X. KERÜLET, MÁZSA TÉR
PONGRÁCZ ÚT - PONGRÁCZ KÖZ- KŐBÁNYAI ÚT - MONORI UTCA -
JEGENYE UTCA - BIHARI ÚT - MÁZSA UTCA - NÉVTELEN KÖZ - BARABÁS UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

LÁTVÁNYTERVEK	TERVEZŐ	V.IG.	LEPTÉK
Étető Zsófia	Mayer Andrea	dr. Nagy Béla	M= 1:1000
	TT/1É 01-1521/11	TT1-01-0022/06	DATUM 2011. május 15.

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!



BUDAPEST X. KERÜLET, MÁZSA TÉR ÉS KÖRNYÉKE SZABÁLYOZÁSI TERVE

BUDAPEST X. KERÜLET, PONGRÁCZ ÚT - PONGRÁCZ KÖZ- KŐBÁNYAI ÚT - MONORI UTCA - JEGENYE UTCA - BIHARI ÚT
MÁZSA UTCA - NÉVTELEN KÖZ - BARABÁS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSITERVE

LÁTVÁNYTERVEK

EZ A TERV A MŰ-HELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELME T A 7/1978/II.1./MT RENDELET BIZTOSÍTJA

MŰ - HELY ZRT.

Tervező és Tanácsadó
Részvénytársaság
1005 Budapest,
Bajcsy-Zsilinszky út 31.



BUDAPEST X. KERÜLET, MÁZSA TÉR
PONGRÁCZ ÚT - PONGRÁCZ KÖZ- KŐBÁNYAI ÚT - MONORI UTCA -
JEGENYE UTCA - BIHARI ÚT - MÁZSA UTCA - NÉVTELEN KÖZ - BARABÁS UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

LÁTVÁNYTERVEK	TERVEZŐ	V. IS.	LEPTÉK
Étető Zsófia	Máyer Andrea	dr. Nagy Béla	M= 1:1000
	TT/1É 01-1521/11	TT1-01-0022/06	DATUM 2011. május 15.

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRIZENDŐK!



BUDAPEST X. KERÜLET, MÁZSA TÉR ÉS KÖRNYÉKE SZABÁLYOZÁSI TERVE

BUDAPEST X. KERÜLET, PONGRÁCZ ÚT - PONGRÁCZ KÖZ- KŐBÁNYAI ÚT - MONORI UTCA - JEGENYE UTCA - BIHARI ÚT
MÁZSA UTCA - NÉVTELEN KÖZ - BARABÁS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSITERVE

LÁTVÁNYTERVEK

EZ A TERV A MŰ-HELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELME T A 7/1978/II. 1./MT RENDELET BIZTOSÍTJA

MŰ - HELY ZRT.

Tervező és Tanácsadó
Részvénytársaság
1005 Budapest,
Bajcsy-Zsilinszky út 31.



BUDAPEST X. KERÜLET, MÁZSA TÉR
PONGRÁCZ ÚT - PONGRÁCZ KÖZ- KŐBÁNYAI ÚT - MONORI UTCA -
JEGENYE UTCA - BIHARI ÚT - MÁZSA UTCA - NÉVTELEN KÖZ - BARABÁS UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

LÁTVÁNYTERVEK	TERVEZŐ	V.IG.	LEPTÉK
Étető Zsófia	Mayer Andrea	dr. Nagy Béla	M= 1:1000
	TT/1É 01-1521/11	TT1-01-0022/06	DATUM 2011. május 15.

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!



BUDAPEST X. KERÜLET, MÁZSA TÉR ÉS KÖRNYÉKE SZABÁLYOZÁSI TERVE

BUDAPEST X. KERÜLET, PONGRÁCZ ÚT - PONGRÁCZ KÖZ- KŐBÁNYAI ÚT - MONORI UTCA - JEGENYE UTCA - BIHARI ÚT
MÁZSA UTCA - NÉVTELEN KÖZ - BARABÁS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSITERVE

LÁTVÁNYTERVEK

EZ A TERV A MŰ-HELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELME T A 7/1978/II.1./MT RENDELET BIZTOSÍTJA

MŰ - HELY ZRT.

Tervező és Tanácsadó
Részvénytársaság
1005 Budapest,
Bajcsy-Zsilinszky út 31.



BUDAPEST X. KERÜLET, MÁZSA TÉR
PONGRÁCZ ÚT - PONGRÁCZ KÖZ- KŐBÁNYAI ÚT - MONORI UTCA -
JEGENYE UTCA - BIHARI ÚT - MÁZSA UTCA - NÉVTELEN KÖZ - BARABÁS UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

LÁTVÁNYTERVEK	TERVEZŐ	V.IG.	LEPTÉK
Étető Zsófia	Máyer Andrea	dr. Nagy Béla	M= 1:1000
	TT/1É 01-1521/11	TT1-01-0022/06	DATUM 2011. május 15.

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!



BUDAPEST X. KERÜLET, MÁZSA TÉR ÉS KÖRNYÉKE SZABÁLYOZÁSI TERVE

BUDAPEST X. KERÜLET, PONGRÁCZ ÚT - PONGRÁCZ KÖZ- KŐBÁNYAI ÚT - MONORI UTCA - JEGENYE UTCA - BIHARI ÚT
MÁZSA UTCA - NÉVTELEN KÖZ - BARABÁS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSITERVE

LÁTVÁNYTERVEK

EZ A TERV A MŰ-HELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELMÉT A 7/1978/II.1./MT RENDELET BIZTOSÍTJA

MŰ - HELY ZRT.

Tervező és Tanácsadó
Részvénytársaság
1005 Budapest,
Bajcsy-Zsilinszky út 31.



BUDAPEST X. KERÜLET, MÁZSA TÉR
PONGRÁCZ ÚT - PONGRÁCZ KÖZ- KŐBÁNYAI ÚT - MONORI UTCA -
JEGENYE UTCA - BIHARI ÚT - MÁZSA UTCA - NÉVTELEN KÖZ - BARABÁS UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

LÁTVÁNYTERVEK	TERVEZŐ	V.IG.	LEPTÉK
Étető Zsófia	Máyer Andrea	dr. Nagy Béla	M= 1:1000
	TT/1É 01-1521/11	TT1-01-0022/06	DATUM 2011. május 15.

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!



BUDAPEST X. KERÜLET, MÁZSA TÉR ÉS KÖRNYÉKE SZABÁLYOZÁSI TERVE

BUDAPEST X. KERÜLET, PONGRÁCZ ÚT - PONGRÁCZ KÖZ - KŐBÁNYAI ÚT - MONORI UTCA - JEGENYE UTCA - BIHARI ÚT
MÁZSA UTCA - NÉVTELEN KÖZ - BARABÁS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSITERVE

LÁTVÁNYTERVEK

EZ A TERV A MŰ-HELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELME T A 7/1978/II.1./MT RENDELET BIZTOSITJA

MŰ - HELY ZRT.

Tervező és Tanácsadó
Részvénytársaság
1005 Budapest,
Bajcsy-Zsilinszky út 31.



BUDAPEST X. KERÜLET, MÁZSA TÉR
PONGRÁCZ ÚT - PONGRÁCZ KÖZ - KŐBÁNYAI ÚT - MONORI UTCA -
JEGENYE UTCA - BIHARI ÚT - MÁZSA UTCA - NÉVTELEN KÖZ - BARABÁS UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

LÁTVÁNYTERVEK	TERVEZŐ	V.IG.	LEPTÉK
Étető Zsófia	Máyer Andrea	dr. Nagy Béla	M= 1:1000
	TT/1É 01-1521/11	TT1-01-0022/06	DATUM 2011. május 15.

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

ALAPVETŐ CÉLKITŰZÉSEK:

- minőségi épített környezet létrehozása
- a terület felértékelését eredményező környezetfejlesztés feltételeinek meghatározása
- a terület arculatát, identitását elősegítő fejlesztések körvonalazása
- az elhelyezhető épületek, építmények jellemzőinek, kialakításuk módjának, a telekalakítás helyi szabályainak, az épített és a természeti környezet alakításának és -védelmének meghatározása
- a zöldfelületi rendszer fejlesztése
- a közművek korszerűsítési feltételeinek biztosítása

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A környezetalakítási javaslatnak megfelelően a tömbök zárt sorú beépítésűek, Mázsa térre forduló épületei, egységei magasabbak. A homlokzatok tagolások érdekében azok egybefüggő hosszát az előírások rögzítik. A területen lakások létesítése megengedett, de legfeljebb a létesíthető bruttó szintterületek 40 %-án.

A városközponti területeken (**VK**) az ún. big-box típusú épületek létesítését a szabályozás nem teszi lehetővé, a terület városias átépülése érdekében.

A Kőbányai út - Mázsa utca - Bihari út tömbjét kettéosztó gyalogos felület nem beépíthető, közhasználat céljára fenntartott. A tömb **VK/X/1** jelű övezetbe sorolt, zárt sorú beépítéssel. A létesíthető szintterület mértéke 3,5.

A Pongrácz út - Pongrácz köz - Kőbányai út tömbje **VK/X/2** jelű övezetbe sorolt, zárt sorú beépítéssel. A tömböt kettéválasztó gyalogos felület a telek nem beépíthető része. Szintén **VK/X/2** jelű övezetbe kerül a Bihari út - Koch utca - Barabás utca tömbje, ahol az építési hely lehatárolása lehetővé teszi a piac megvalósítását is. Ebben a két tömbben a szintterületi mutató értéke 3,0.

A Jegenye utcai tömb **I /X/1** jelű övezetbe sorolt, zárt sorúan építhető be. A magtár épülete ideiglenes műemléki védettségű, annak megtartása és kibontása lehetővé válik a szabályozással.

A gyalogos átvezetések tengelye a környező területekre irányadó szabályozási elem.

SZABÁLYOZÁS JAVASOLT MUTATÓ

JELE	TÖMB	FSZKT előírásai				BÉK tervezete alapján					
		Építési övezet	A TELEK megengedett				Építési övezet	A TELEK megengedett			
			terület	legnagyobb beépítettsége terepszint felett	SzTM	Legkisebb zöldfelület		terület	legnagyobb beépítettsége terepszint felett	SzTM	Legkisebb zöldfelület
jele	m ²	%	m ² /m ²	%	jele	m ²	%	m ² /m ²	%		
1	Kőbányai út - Pongrácz út - Pongrácz köz	VK	20 000	80,0	5,5		Vt-VR	10 000	70,0	4,0	20,0
2	Kőbányai út - Mázsza utca - Bihari út	VK	20 000	80,0	5,5		Vt-VR	10 000	70,0	4,0	20,0
3	Kőbányai út - Bihari út - Koch utca - Barabás utca	VK	20 000	80,0	5,5		Vt-VR	10 000	70,0	4,0	20,0
4	Mázsa utca - Bihari út - Jegyenye utca - Monori út	I			4,5	20,0	Vk általános zárt sorú	10 000		4,0	25,0

JELE	TÖMB	JAVASLAT								AZ ÉPÜLET megengedett		
		Építési övezet	Beépítési mód	A TELEK megengedett					SztM	Legkisebb zöldfelület	Legkisebb	Legnagyobb
				legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége		SztM	Legkisebb zöldfelület					építmény-magasság
					terezszint felett	terezszint alatt					m ²	%	m	m
jele	m ²	%	%	m ² /m ²	%	m	m					
1	Kőbányai út - Pongrácz út - Pongrácz köz	VK-X/2	zárt sorú	10 000	70,0	80,0	3,0	20,0	12,5	30,0		
2	Kőbányai út - Mázsza utca - Bihari út	VK-X/1	zárt sorú	10 000	70,0	80,0	3,5	20,0	12,5	30,0		
3	Kőbányai út - Bihari út - Koch utca - Barabás utca	VK-X/2	zárt sorú	10 000	70,0	80,0	3,0	20,0	12,5	30,0		
4	Mázsa utca - Bihari út - Jegyenye utca - Monori út	I /X/1	zárt sorú	5 000	70,0	80,0	2,0	20,0	6,0	22,0		

KÖRNYEZETRENDEZÉS

KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET – TERÜLETHASZNÁLAT

A tervezési terület a X. kerület, Kőbánya, a főváros átmeneti zónájának keleti szélén elhelyezkedő terület. A térség kétarcú. A Kőbánya alsó vasútállomástól K-re eső részén jellegzetes városközponti terület, oktatási, kulturális, egyházi, önkormányzati intézményekkel, vásárlási lehetőségekkel, jó tömegközlekedési kapcsolatokkal és lakóterületekkel, az elmúlt évtizedekben megújult és modernizált valódi városközpont. A vasút Ny-i oldala kedvezőtlenebb képet fest. Itt, elsősorban a Kőbányai úttól délre, még látható a XX. század elei leromló állagú, kereskedelmi és raktározási funkciók, a hozzá telepített munkás lakóterületekkel. A Kőbányai úttól É-ra a 80-as években épült lakótelep, irodaház található. A tágabb térséghez tartozik, az egykor igen jelentős Józsefvárosi rendező-pályaudvar és a Ganz ipari komplexum területei.

A tervezési terület VK városközponti övezetű, míg a Jegenye utcai tömb I intézményi övezetű terület. Jelenlegi hasznosítása alacsony intenzitású. A Kőbányai úttól É-ra egy Shell benzinkút, üresen álló 10 szintes irodaház, orvosi rendelőintézet és közöttük átlagosan fenntartott közparkszerű zöldfelületek találhatóak. A Kőbányai út melletti villamos- és buszmegálló környékén egykori bódék épületalapzatai találhatóak. A Kőbányai úttól délre az egykori Mázsateri piac elbontott területe, valamint egy MOL benzinkút található. A Jegenye utcai tömbben a korábbi Bábolna Tojás és Baromfihús forgalmazó telephelye jelentősen átalakult. A helyén megmaradt Terménybolt a Mázsza utca mentén, a Jegenye utcában kínai ruhakereskedések, valamint az OAZIS Kft zoknigyára és nagykereskedése. A hrsz 38417/2 telken elbontott épület helyén megkezdett terepszint alatti alapozás eredményeként közel méternyi vastagon vízzel elöntött épületalapozás található. A vízfelület a talajvízből és a felszínről összefolyó vizekből táplálkozik, így vízszintingadozása nem nagy.

A Bihari út és Mázsza utcák között egykori színvonalas parknak mára nyoma sincs, a Bihari úthoz legközelebb álló fái maradtak még meg.

LEVEGŐMINŐSÉG

A terület légszennyezettségi besorolása a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet alapján a következő: Légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő: Kéndioxid (SO₂): E, Nitrogéndioxid (NO₂): B, Szénmonoxid (CO): D, Szilárd (PM₁₀) C, Benzol E, Talajközeli ózon O-I, PM₁₀ Arzén (As) F, PM₁₀ Kadmium (Cd) F, PM₁₀ Nikkel (Ni) F, PM₁₀ Ólom (Pb) F, PM₁₀ benz(a)-pirén (BaP) B.

A légszennyezettségi határértékeket a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet rendelet szabályozza.

Légszennyező anyag	Határérték [g/m ³]			Veszélyességi fokozat
	Órás	24 órás	Éves	
Kén-dioxid	250	125	50	III.
Nitrogén-dioxid*	100	85	40	II.
Ózon		120		I.
Szén-monoxid	10 000	5 000	3 000	II.
Ólom			0,3	I.
Szálló por (PM10)		50	40	III.
Szálló por (TSPM: összes lebegő portartalom)	200	100	50	III.
Benzol		10	5	I.

K-1. táblázat Jelentősebb légszennyező anyagok határértékei¹

A immissziómérő pont a közelben a X. ker. Albertirsai út 10. és a IX. ker. Friss u. 2. alatt található működött 2007 végéig. Az előbbinél csak ülepedő por, míg utóbbinál a NOX és SO2 koncentrációkat is mérték. Mára csak a 2008-tól csak a IX. ker. Friss u. 2. alatti mérőhelyen NO2. koncentráció mérése történik. A 2005-2007 évi adatok alapján megállapítható, hogy az Albertirsai út térségében az ülepedő por szennyezettség számottevő, a fővárosi átlagot rendszeresen meghaladó mértékű. Több hónapban is határérték feletti, 2006-ban a határértéket több mint kétszeresen meghaladó értéket is mértek. A Friss utcai mérőpontnál az ülepedő por terhelés minden esetben kisebb mértékű, de itt is előfordul 1-2 hónapban határértéket meghaladó terhelés. A NO2 napi koncentrációk általában 12-15 alkalommal haladják meg a határértéket egy évben, jellemzően 5-30%-kal, így ebből a szempontból is kissé szennyezettnek tekinthető a térség.

A területen pontszerű légszennyező forrásként a Kőbányai út melletti két benzinkút tekinthető, 20-30 méteres körzetében a benzolterhelés jelentős. A tervezési terület szomszédságában lévő kisebb lakótelepen fűtési eredetű légszennyezéssel, valamint a Mázsa utca mentén a autó kereskedés és szerviz technológiai légszennyező-forrásával kell számolni.

A területen a közlekedési eredetű levegőszennyezés számottevő. A területet érintő valamennyi utca jelentős járműforgalommal rendelkezik. A Kőbányai úton napi 32210 jármű/nap, a Pongrác úton 19830 jármű/nap, a Bihari úton 11360 jármű/nap, míg a Mázsa utcában 9850 jármű/napforgalmi terhelés regisztrálható jelenleg. A forgalmi terhelésen belül jelentős a közepes és nehéz-tehergépjármű és buszforgalom aránya, mely 7,2-9,6% közötti. A terület átszellőzését az épületek, magas töltésen vezetett vasutak akadályozzák, így a közeli Népliget jelentős zöldfelületének hatása a területen alig érezhető. Mindezek hatására a területen valamennyi légszennyező anyag tekintetében a fővárosi átlagot meghaladó koncentrációk mérhetők és a fővárosi átlaghoz képest gyakrabban fordulhat elő határérték közei, illetve azt meghaladó levegőszennyezettségi állapot időszakosan.

¹ 4/2011.(I. 14.)VM rendelet szerint

ZAJ ÉS REZGÉSTERHELÉS

A területen pontszerű zajforrásnak minősülő létesítmény nem található.

A KÖZLEKEDÉS Kft-től kapott jelenlegi és 2018-ra prognosztizált forgalmi adatok alapján, az ÚT 2.1 302-2000 Útgyi műszaki előírás szerint számítottuk a tervezési területen lévő utcák járműforgalmából eredő zajterhelését. A Kőbányai út elsőrendű főút, a Pongrác út és a Bihari út másodrendű főút, míg a Mázsa utca gyűjtőút kategóriájú.

A jelenlegi forgalom mellett számított zajterhelés az alábbiak szerint alakul a védendő homlokzatok előtt 2 m-rel:

Utca	Időszak	Forgalmi adat ÁNF	Csúcsórai zaj	Napi zajterhelés	Határérték
Kőbányai út	Nappal	29630	74,05(dB)	70,45(dB)	65(dB)
	Éjszaka	2580		62,85(dB)	55(dB)
Pongrác út	Nappal	18220	74,28 (dB)	72,42(dB)	65(dB)
	Éjszaka	1610		64,82(dB)	55(dB)
Bihari út	Nappal	10480	75,45(dB)	73,51(dB)	65(dB)
	Éjszaka	880		65,92(dB)	55(dB)
Mázsa utca	Nappal	9080	77,04(dB)	74,98(dB)	65(dB)
	Éjszaka	770		67,39(dB)	55(dB)

K-2. táblázat Jelenlegi közlekedési eredetű zajterhelés és határértékei

A 2018-ra prognosztizált forgalom mellett számított zajterhelés az alábbiak szerint alakul:

Utca	Időszak	Forgalmi adat ÁNF	Csúcsórai zaj	Napi zajterhelés	Határérték
Kőbányai út	Nappal	35730	75,90(dB)	74,04(dB)	65(dB)
	Éjszaka	3130		66,45(dB)	55(dB)
Pongrác út	Nappal	21520	75,21(dB)	73,35(dB)	65(dB)
	Éjszaka	1840		65,75(dB)	55(dB)
Bihari út	Nappal	13160	77,48(dB)	75,43(dB)	65(dB)
	Éjszaka	1100		67,83(dB)	55(dB)
Mázsa utca	Nappal	11470	79,09(dB)	77,06(dB)	65(dB)
	Éjszaka	1000		69,46(dB)	55(dB)

K-3. táblázat A 2018-ra prognosztizálható közlekedési eredetű zajterhelés és határértékei

A számításokból látható, hogy vizsgált utcákban a közlekedésből származó zajterhelés mind nappal, mind éjszaka határérték feletti. A nappali zajterhelés a tervezési tömbre vonatkozóan határértéket nappal 5,45 – 9,98dB-vel, míg az éjszaka 7,82 – 12,39dB-vel haladja meg.

Az ilyen mértékű határérték feletti zajterhelés nagyon jelentősnek mondható. Ugyanakkor a számított értéket az épületek földszintjénél észlelhető értékek, így a felsőbb emeleteken ezek mértéke csökken.

A 2018-ra prognosztizált forgalmi adatok mellett a jelenlegi zajterhelés valamennyi utcában kb. 0,9-3,6dB-lal növekedni fog.

A vasúti zaj számítását az MSZ-07-2904-1990 magyar szabvány szerint végeztük el a 2010-évi forgalmi adatok alapján. Vasúti zajterhelésre vonatkozóan csak a személyforgalomra sikerült adatokat szerezni. Ennek alapján a sínpárok tengelyétől 30m távolságban 56,06dB nappali és 51,01 dB éjszakai zajterhelést okoz. A teherforgalmat a személyforgalommal azonos nagyságúnak és időszak szerinti eloszlásúnak tekintve a személy és teherforgalommal együttes zajterhelése a sínpárok tengelyétől 30m távolságban 63,92dB nappali és 59,29dB éjszakai zajterhelést okoz. Ez azt jelenti, hogy éjszakai időszakban 4,3dB-es zajhatárérték túllépést okoz a vasúti zaj.

TALAJADOTTSÁGOK – TALAJVÍZ

A tervezési terület a 27/2004. (XII.25.) sz. KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések közé tartozik. Ezt a Duna és a Gellérthegyi források, valamint Kőbányán kis mélységben megtalálható mészkő kőzetek közelsége indokolja.

A területen korábban az 1900 évek első felében sertéshizlaldák, később baromfi-hús és tojás kereskedelmi, raktározási tevékenység folyt. Ezekhez kapcsolódóan kisipari tevékenységek is folytak, melynek hatására helyi lokálisan szennyezett területek előfordulhatnak. A talajvíz átlagon felüli nitrít és nitrát szennyezettsége az itt folytatott tevékenységek alapján feltételezhető.

A területen ellenőrző talajvizsgálat készítéséről, vizsgálati eredményekről nincs tudomásunk. Nagyobb mértékű terepszint alatti beépítések esetén vizsgálatuk szükséges lehet.

A talajfelszínhez közeli talajvízszint miatt a terepszint alatti beépítések által okozott talajvíz áramlási viszonyok változását figyelembe kell venni.

A terület egyébként a Duna egykori árterülete, talajviszonyait vegyes, homokos, kavicsos, agyagos talajrétegek jellemzik. A talajvíz szintje relatíve magas, a felszín alatt kb. 1,5-2 m-re található. A talajvíz szintjét jól mutatja a hrsz. 38417/2 telken elkezdett épületalap kiemelés eredményeként létrejött vízfelület.

HULLADÉKKEZELÉS

A területen a keletkező kommunális hulladékokat az FKF Rt. a fővárosban szokásos módon biztosítja. A szelektív hulladékgyűjtés számára hulladékgyűjtő sziget a terület É-i sarkán a Pongrác út - Szalonka köz sarkán található, ahol fém, műanyag, papír, fehér üveg, színes üveg anyagféleségek szelektív gyűjtése lehetséges. A legközelebbi, szelektív hulladékgyűjtő udvar a X. ker Fehér köz 2. alatt található, kb. 1800m-re található.

A területen számottevő mennyiségű veszélyes hulladék képződésével nem kell számolni. Ugyanakkor a bontott területen még mindig nagy mennyiségű elbontatlan építési alap és egyéb törmelék van, melynek rendezett elszállítása fontos feladat.

ÖKOLÓGIAILAG AKTÍV FELÜLETEK

A terület legjelentősebb ökológiai értékkel bíró biológiailag aktív zöldfelülete a Pongrác út – Pongrác köz által bezárt területen lévő irodaház és orvosi rendelő közötti rendezett zöldfelület és pihenőkert. A terület a forgalmas Pongrác út miatt a pihenőkerti funkcióra csak korlátozottan alkalmas, de átlagosan kezelt zöldfelülete a területen jelentősen növeli biológiai aktivitást. Ezen kicsiny és nem igazán intenzíven gondozott zöldfelületek is képesek terület mikroklímájának befolyásolására.

ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

TERÜLET ZÖLDFELÜLETEI

A vizsgálati terület a X. kerület, Kőbánya belső városközponti részéhez tartozik. A terület a városközponti szerepéhez képest zöldfelületi szempontból igen elhanyagolt képet mutat. A tervezési területet övező tömbökben általában a vegyes funkció jellemző, de így is közel 50%-os a lakóhasznosítottság mértéke. Az FSZKT szerinti övezeti besorolása (VK) városközponti terület és I intézményi terület. A VK övezetben a minimális zöldfelület mértéke nincs meghatározva (zártosorú beépítési mód esetén a földszinten és első emeleten a beépítettség 100%-os is lehet, ahol zöldfelületekként csak a tetőkertek zöldfelületeivel érdemes számolni), I övezetben az általános határérték 35% (zártosorú beépítés esetében is 20%-os zöldfelületi minimumérték van meghatározva).

A területen jelenleg 29665 m²-nyi zöldfelület található, ami azt jelenti, hogy a területen a zöldfelületi mutató 19,5%.

A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának színvonala a általában kedvezőtlennek nevezhető. Az alábbi megoszlásban vannak:

Zöldfelület jellege	Zöldfelület területe (m ²)	Aránya (%)
intenzív	4275,2	16,5%
átlagos	7622,7	29,5%
extenzív	3908,4	15,1%
átlagos parkszerű	1352,5	5,2%
vízfelület+nádas	8713,6	33,7%
	25872,4	

A kimutatásból jól kiolvasható, hogy a zöldfelületek 49%-a extenzív jelleggel fenntartott, 34,5%-a átlagos fenntartású és 16,5%-a intenzíven fenntartott, az utóbbi a benzinkutak környéki, azok által fenntartott zöldfelületeket jelenti.

A területen a Mázsza téri piaccal szemben a Bihari út túloldalán volt egy kisebb közpark, ahol pihenő funkciót alakítottak ki padokkal, élő valamint egynyári kiültetésekkel. Mára ebből csak a Bihari úthoz legközelebb lévő fák maradtak meg.

Területileg kisebb, de fenntartási szempontból kedvezőbb a Pongrác út – OTP irodaház – orvosi rendelő által közbezárt területen meglévő zöldfelület. A rekreációs funkciójú területen a fák árnyékában padok találhatóak. A terület átlagosan kezelt és a kisebb igénybevétel miatt jobb állapotú. Ugyanakkor a Pongrác út jelentős gépkocsiforgalmának zajhatása miatt zöldfelületi értéke nagyobb, mint a rekreációs szerepe. Ha az OTP irodaház működné, akkor a park kihasználtsága is nagyobb

lenne. A területen fiatalabb a faállomány 25-30 év közötti. A nagyobb fák jobbára nyárfák, amelyek kellemes árnyékot biztosítanak a területen.

A Mázsateri piac mellett, a tervezési terület dél-keleti volt egy kisebb sportpark, már korábban is elhanyagol aszfaltos pályával. A parkrész és a sportpályák i mára elbontásra kerültek, helyükön jellemzően nyílt vagy törmelékes talajfelszín, helyenként gyomos felület található.

Az utak menti zöldsávok az adott területek használatához igazodóan átlagosan kezeltek, vagy igen extenzíven, gyakorlatilag kezeletlennek tekinthetők.

A TERÜLET FAÁLLOMÁNYA

A területen 198 db fa egyedi felmérését végeztük el. Jelenleg felmért faállomány 37,4%-a építési övezetekben, míg 62,6%-a közterületeken található.

	Magánterület			Közterület			Összesen:
	értékes	átlagos	kiszáradt	értékes	átlagos	kiszáradt	
<i>Acer campestre</i>		2					2
<i>Acer negundo</i>		3			1		1
<i>Acer platanoides</i>		5			3		8
<i>Acer platanoides</i> 'Faassens Black'					1		1
<i>Acer pseudoplatanus</i>					2		2
<i>Acer saccharinum</i>					3		3
<i>Ailanthus altissima</i>		10			9	1	20
<i>Betula pendula</i>		1					1
<i>Celtis occidentalis</i>	3	1		11			15
<i>Crtataegus laevigata</i>					1		1
<i>Fraxinus excelsior</i>		2			34		36
<i>Fraxinus ornus</i>					2		2
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>					4		4
<i>Kouelreuteria paniculata</i>		11			10		21
<i>Morus nigra</i>			1				1
<i>Picea pungens</i>	1						1
<i>Platanus acerifolia</i>	1	2					3
<i>Populus alba</i>	1	11		1	12		25
<i>Populus nigra</i> 'Italica'				2	1		3
<i>Populus simonii</i>		4					4
<i>Robinia pseudoacacia</i>		4	2	1	3		10
<i>Salix babylonica</i>		3					3
<i>Sophora japonica</i>				19			19
<i>Sorbus intermedia</i>		7					7
<i>Tilia cordata</i>				2			2
<i>Tilia platyphillos</i>			2	1			3
Összesen:	6	66	5	37	86	1	198

T1 táblázat

terület faállomány érték és hely szerint

A terület faállománya igen változatos, 36 faj található meg a területen. A leggyakrabban előforduló fajok az alábbiak: magas kőris (*Fraxinus excelsior*), fehér nyár (*Populus alba*), bálványfa (*Ailanthus altissima*), japán akác (*Sophora japonica*), csörgőfa (*Kouelreuteria paniculata*), nyugati ostorménfa (*Celtis occidentalis*). Mivel elég sok fajta és elég vegyes állományban található meg a területen, így igen változatos képet nyújtanak a zöldfelületek. Ugyanakkor a gyomfafélék (bálványfa, zöld juhar, akác, fehér eperfa) magas jelenléte jelzi, hogy a területre nem a tudatos növénytelepítés jellemző, hanem a fák spontán megtelepedése.

	Összesen:	értékes	átlagos	kiszáradt
Buhari u.	17	6	10	1
Jegenye u.	30		30	
Koch utca	5	5		
Kőbányai út	8		5	3
Mázsa tér	6	2	4	
Mázsa utcar	3		3	
Monori utca	5		5	
Pongrác út	32	8	24	
Pongrác köz	18	16	2	
Összesen:	124	37	83	4

T2 táblázat Közterületi fák és értékük

A fák vegyes korösszetételűek. A telepített és meglévő fákról jól megállapítható, hogy mely időszakban kerültek a területre. A legértékesebb fák többsége 45-50 éve telepített nyugati ostorménfák a Pongrác közben és Pongrác úton. Hasonlóan értékesek a tervezési terület déli határát képező Koch utca japán és fehér akác egyedei. Ezek a fák megőrzésre javasolhatók és a terület karakterét formáló elemekként megőrzendők.

A fiatal fák csak kisméretűen telepített utcai sorfa, ezek a Pongrác úton, Pongrác közben, a Kőbányai úton, valamint a Jegenye utcában található. A többi fiatal fa gyomfának minősíthető, melyek nem kívánatosak a városi területeken.

KÖRNYEZET FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A terület fő környezetvédelmi problémája, hogy jelentős forgalmú utak által határolt és szabdalt a terület, ahonnan jelentős zajterhelés és levegőszennyezés származik. Ezen szennyezések növekedésével kell számolni, mivel az utak forgalma tovább fog nőni. Figyelembe kell venni azt is, hogy a terület városközponti jellegű fejlesztése tervezett, ami azt jelenti, funkcionálisan vegyes jellegű épületek megjelenésével kell számolni. Számos kereskedelmi és irodai funkció megtelepedése prognosztizálható, mely további forgalomművekedés (célforgalom is) generálója lehet. Ugyanakkor számolni kell lakó funkciókkal is, ami fokozott környezetvédelmi feltételeket támaszt a terület használata szempontjából. A környezeti ártalmak hatásainak csökkentésére az alábbiakat javasoljuk:

- A terv szerint a terület jelenlegi övezeti besorolása nem fog megváltozni, városközponti terület alakul ki a bontott és alulhasznosított (hasznosítatlan) részeken
- Az épületek földszinti és föld feletti első három szintjén nem létesíthető lakó funkció.
- Az épületek földszinti és föld feletti első három szintjén kereskedelmi és irodai funkciók telepítése javasolt
- A terület parkolási gondjait az épületek térszint alatti részeiben kialakított mélygarázsokban javasoljuk megoldani
- A funkciók meghatározásakor figyelembe vettük a vasút 50 m-es védőtávolságát
- A zajjal túlterhelt homlokzatok (Pongrác út, Kőbányai út, Bihari út, Mázsa utca) csak zajterhelési számításokra alapozott akusztikai méretezés alapján tervezhetők, alkalmazni kell az épületakusztikai védekezési módszereket (homlokzatszigetelés, korszerű nyílászárók, többrétegű üvegezés). Minden esetben igazolni kell, hogy a belső terekben az előírt zajterhelési értékek betarthatók, melyeket kivitelezés után mérésekkel is igazolni kell.
- A környező lakóépületek felújításánál is gondoskodni kell az utólagos zajvédelméről, melyet szintén számításokkal és utólagos méréssel kell igazolni.
- A zajos útvonalak mentén a hiányos fasorok kiegészítése szükséges (Kőbányai út, Bihari út, Mázsa utca, Jegenye utca).
- A VK és I övezetű területen a földszinteken megengedett a telkek 70%-os terepszint feletti és 80%-os terepszint alatti beépítettsége és minimális zöldfelület 20% aránya, aminek legalább felét teljes értékű zöldfelületként, a többit tetőkerti zöldfelületként javasolt kialakítani.

Egyéb a terület környezeti minőségének javítását szolgáló javaslatunk az alábbiak:

- Földmunkák végzése során a kikerülő talajminőség folyamatosan ellenőrizendő. Veszélyes hulladékként kezelendő szennyezett talajok a vonatkozó rendeletek szerint mentesítendő, vagy veszélyes hulladéklerakóba szállítandók.

- A létesítményekhez szükséges parkolóhelyek többségét javasolt terepszint alatti mélygarázsokban, vagy terepszint feletti parkoló házban biztosítani.
- A szabadon maradó, be nem épített területeket fásított zöldfelületeként kell kialakítani. A megmaradó felszíni parkolók fásításáról gondoskodni kell az OTÉK-ban is előírt 4 parkolóhelyenként egy nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő fa telepítésével.
- Környezeti szempontból javasolt a Mázsa téri park helyett egy, vagy több kisebb zöldfelület/park létesítése az épületek közötti tömbbelsőben vagy a kisebb forgalmú utak zöldfelületeihez kapcsolódóan kondicionáló zöldfelületeként.

A ZÖLDFELÜLETEK FEJLESZTÉSE

A tervezési terület jelentős átalakulásával kell számolni. A terv szerint a VK övezetű tömbök többségében megengedett lesz a földszintek 70%-os, míg a terepszint alatti részek 80%-os beépítése, ezért az övezetekben tetőkertek kialakításával kell a legalább 20%-os zöldfelületi arányt biztosítani. A terület közlekedési területeinél zöldsávokat kell létesíteni, melyek minimális szélessége 1,5 m. A zöldsávokat kiemelt szegéllyel, a sávokban fák és cserjék telepítésével kell megvalósítani. Buszmegállóknál favermek kialakítása szükséges, melyek minimális mérete 4 m²/fa méretben kell meghatározni. Javasoljuk a közlekedési területek zöldsávjainak intenzívebb gondozását és fenntartását, valamint a hiányos utcai fasorok kiegészítését, a hiányzó, kiszáradt fák pótlását. Az OTP irodaház – orvosi rendelő – Pongrác út térségének átépítése során biztosítani javasolt a jelenleg meglévő parkos terület helyettesítő tömbbelsőben kialakuló zöldfelületet. A területen az építés miatt kivágandó fák többsége már kivágásra került. Várhatóan az új beépítések miatt további fák kivágására nem lesz szükség.

TERVEZETT FAÁLLOMÁNY

Javasoljuk valamennyi a vizsgálati térképlapon értékesnek, vagy átlagos értékűnek jelzett fa megőrzését, amennyiben az a beépítés lehetővé teszi. Ezen fák közül kivágni csak azokat szabad, melyek helyén épület kerül elhelyezésre. Mivel valamennyi fa kivágása engedély köteles, így a fák kivágására csak a kerületi főkertész engedélyével, fakivágási és favédelmi terv alapján kerülhet sor. A Fakivágási és favédelmi tervben kell gondoskodni a fapótlásról is, melynél a helyben szokásos módon kell eljárni. A visszapótlása során a telepítendő fákat a területen belül vagy annak közelében javasoljuk eltelepíteni.

A kialakuló rendezett zöldfelületek biztosítják a fák telepítésnek lehetőségét mind a teleken, mind a közterületeken. A közterületek fásítására elsősorban az alábbi fajokot javasoljuk: *Sophora japonica*, *Acer platanoides*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus excelsior*, *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*, melyek jelenleg is nagyobb számban találhatók a területen és igen jól tűrik a városi mostohább környezeti viszonyokat is. Szinte valamennyi közterület esetében javasoljuk és szükséges a meglévő fasorok kiegészítése pótlása, helyenként cseréje.

KÖZLEKEDÉSI TANULMÁNY

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

TERVEZÉSI TERÜLET, ELŐZMÉNYEK

A tervezési területre 1993-94 évben készült Részletes Rendezési Terv, amely jóváhagyásra került. Az RRT közlekedési munkarészeit a Közlekedés Kft. készítette. A Mázsa tér forgalmi rendezésére 2006-2008 között útépitési és forgalomtechnikai engedélyezési terv készült és 2009.szeptember hónapban építési engedély került kiadásra. Az OTÉK szerinti előírások változása, illetve az elmúlt években megváltozott beruházói és hatósági beépítési szándékok indokolják új KSZT készítését.

JELENLEGI ÚTHÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A tervezési területet határoló utak közül a Kőbányai út az elsőrendű főúthálózat legfontosabb kerületen belüli útvonala. A Kőbányai út e szakasza 2 x 2 sávós, burkolat felújítása a múlt év során befejeződött. A villamos a vizsgált terület magasságában megy át oldalvezetésből középvezetésbe. I. rendű főút továbbá a térségben a Kőbányai út folytatása Körösi Csoma Sándor út, ezek a főutak biztosítják a kapcsolatokat az országos hálózatokkal.

A térség jelentős másodrendű főútvonalai: Bihari út 2x1, Pongrácz út 2x1, a Kápolna utca 2x1, a Vajda Péter utca 2x1 és a Vaspálya utca 2x1 forgalmi sávval. Gyűjtőút a Mázsa utca, a Barabás utca, valamint a Jegenye utca.

A Mázsa utca és a Szállás utca, szerepe igen jelentős, mivel részben ezeken bonyolódik a Pongrácz út – Kőbányai út jelzőlámpás csomópont hiányzó Bihari utca irányú balra nagyíves kapcsolatának forgalma.

A térség egyéb utcái a környék további utcáihoz hasonlóan lakóutcák.

JELENLEGI TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A Kőbányai úton közlekedő 28-as és 62-es villamos viszonylat mellett a térségben további villamos viszonylatok közlekednek: a 3-as viszonylat a Ceglédi út - Bihari út – Mázsa tér – Liget tér – Körösi Csoma Sándor út - Fehér út útvonalon, illetve Mázsa téri végállomásozással a Fehér út – Körösi Csoma Sándor útvonalon a 62A villamos viszonylat.

A Kőbányai úton közlekednek a 9 és a 109 autóbusz viszonylatok, időszaktól függően 4-6 perces követéssel. A Pongrácz út – Kápolna utca útvonalon közlekedik a 95-ös viszonylat.

A területen található jelentős tömegközlekedési csomópont a Liget téren található, ahol a következő autóbusz viszonylatok végállomásoznak: 9, 109, 117, 151, 162, 162A, 185, 217, 262.

A tervezési területen mind a Kőbányai úti és Bihari úti villamos viszonylatoknak, mind a Kőbányai úti autóbusz viszonylatoknak megállói találhatók.

A térségben jelentős vasúti megálló található: Kőbánya alsó vasúti megállóhely.

Az üzemi és forgalmi jellemzőket az alábbi táblázatok tartalmazzák:

A tervezési terület környezetében közlekedő tömegközlekedési viszonylatok forgalmi jellemzői

Vonal	Végállomás	Vonalhossz (km)	Átlagos menetidő (perc)	Jármű típus	Követési idő			
					reggeli csúcsóra	Napközben	Délutáni csúcsóra	Késő este
Villamos viszonylatok								
3	Gubacsi út	13,5	55	TW6	6	10	7,5	20
	Mexikói út	13,4	53	TW6	7,5	10	7,5	20
62	Mézeskalács tér	14,1	52	TW6	12		15	
	Mázsa tér	14,2	53	TW6	15		15	
62A	Rákospalota, MÁV telep	9,6	36	TW6	12	10	15	
	Kőbánya Isó vasútállomás (Mázsa	9,7	37	TW6	15	10	15	
28	Blaha Lujza tér, Népszínház út	10,6	37	T2		10	15	
	Új köztemető, Kozma u.	10,7	38	T2		10	15	
Autóbusz viszonylatok								
9	Kőbánya városközpont	7,1	32	csukl.	7,5	7,5	7,5	
	Deák Ferenc tér	7,6	29	csukl.	8,57	7,5	8,57	
109	Kőbánya alsó vasútállomás	14,6	43	csukl.				20
	Óbuda, Bogdáni út	15	32	csukl.				20
217	Kőbánya alsó vasútállomás	9,2	23	szóló	15	20	15	20
	Pestszentlőrinc, Szarvas csárda tér	9,5	26	szóló	15	20	15	20
151	Csepel Háros utca	15,8	58	csukl.	6	10	7,5	20
	Kőbánya alsó vasútállomás	15,2	49	csukl.	7,5	10	8,57	20
					10	10	10	20
162	Kőbánya alsó vasútállomás	20,4	47	szóló		30	20	
	Maglód, Auchan áruház	19	50	szóló		30	20	
162A	Kőbánya alsó vasútállomás	10,4	27	szóló	15	30	20	20
	Rákoskeresztúr, vkp.	11,4	30	szóló	20	30	20	20
262	Kőbánya alsó vasútállomás	15	47	szóló	15			
	Rákoskeresztúr sugárút, körforgalom	15	50	szóló	20			
117	Kőbánya alsó vasútállomás	4,8	12	midi	10	20	10	20
	Mélytő utca, körforgalom	4,1	14	midi	12	20	12	20
185	Kőbánya alsó vasútállomás	5	18	szóló	15	15	15	
	Újhegyi út, Sortliget	4,9	18	szóló	15	15	15	

JELENLÉGI FORGALMI REND, ÚTPÁLYÁK

A vizsgált terület a X. ker. Mázsza tér, Pongrácz út - Pongrácz köz – Kőbányai út – Monori utca – Jegénye u.- Bihari út – Mázsza u. – Névtelen köz – Barabás utca által határolt tömbök. A Kőbányai út elsőrendű főút, a Pongrácz út és a Bihari út másodrendű főút. Gyűjtőút a Mázsza utca, Barabás utca.

A terület megközelítése nyugatról a Kőbányai úton, délről a Bihari út – Szállás utca – Monori utca – Kőbányai út útvonalon, északról a Pongrácz út – Kőbányai út – Mázsza utca, míg a keletről a Kőbányai út – Mázsza utca útvonalon lehetséges. Az érkező forgalom mintegy 50%-a használni kénytelen a jelenleg is nagy forgalmú balra nagyíves kapcsolatot a Kőbányai út és a Mázsza utca között. A terület elhagyása szintén csak a Mázsza utcán keresztül lehetséges. A Bihari úti csomópontot elérve a forgalom kisebb része egyenesen továbbhalad a Barabás utca felé, a nagyobbik rész a Bihari út – Szállás utca – Monori utca útvonalon, a túlsúfolt Bihari utca – Szállás utca csomóponton keresztül éri el a Kőbányai utat. A tömbbelső kiépített kapubeajtókon át közelíthetők meg.

A területen helyezkedik el a Kőbányai út – Bihari út – Pongrácz út, melyek keresztezése szintbeni jelzőlámpás – forgalomirányítású csomópont. Jelzőlámpával szabályozott csomópont a Kőbányai út – Mázsza utca csomópont is. A területen található többi csomópont szintbeni, elsőbbséggel szabályozott.

A Mázsza tér Origó City közlekedési létesítményeinek útépitési és forgalomtechnikai munkáira 2009. szeptemberében a Nemzeti Hírközlési Hatóság jogerős építési engedélyt adott ki KA/1404/17/2009 számon, melynek érvényessége 3 év.

Kőbányai út

A Kőbányai út I. rendű főút, a térségben 2 x 2 forgalmi sáv, burkolata felújított. A Pongrácz köztől nyugatra a villamos oldalvezetésben (északi oldalon), attól keletre középvezetésben halad. A villamos felőli oldalon kiépített kerékpárút van. Mindkét oldalon kiépített aszfaltjárda, illetve egyoldalon kijelölt kétirányú kerékpárút található.

Pongrácz köz

Jelenleg a Kőbányai út menti lakóterület kiszolgáló útja 2x1 forgalmi sáv, aszfaltburkolatú, kétoldalt merőleges parkolókkal. A Kőbányai útra kikötéssel nem rendelkezik.

Mázsa utca

A Kőbányai út felől egyirányú gyűjtőút, 7,0 m széles aszfalt burkolattal lakóutca. A tervezési terület felőli oldalon 2,5 m széles járda, az ellenkező oldalon 3 m járda felület található.

A Bihari úttal alkotott csomópontjában minden kapcsolat biztosított.

Barabás utca

2x1 forgalmi sáv, gyűjtőút, funkciója a piac feltöltése, 7,5 m burkolatszélességű. Burkolata rossz állapotú nagykockakő. A Kőbányai útra kikötéssel nem rendelkezik.

Bihari út

2x1 forgalmi sáv, 8,0 m burkolatszélességű másodrendű főút, szélső fekvésű villamos pályával. Burkolata közepes állapotú aszfalt. Mindkét oldalon aszfaltjárdával rendelkezik.

Pongrácz út

Másodrendű főút, 7,50 m széles rossz állapotú aszfaltburkolattal. A tervezési terület Jegenye u. felőli oldalon 1,50 m széles aszfaltjárda és 1,50 m széles zöldsáv található.

Jegenye utca

2x1 forgalmi sáv, lakó – kiszolgáló utca, 7,5 m burkolatszélességű. Burkolata jó állapotú aszfalt. A Bihari útra elsőbbségadással, a Monori utcára egyenrangú kikötéssel csatlakozik kétoldali zöldfelülettel és kétoldali járdával kiépített utca.

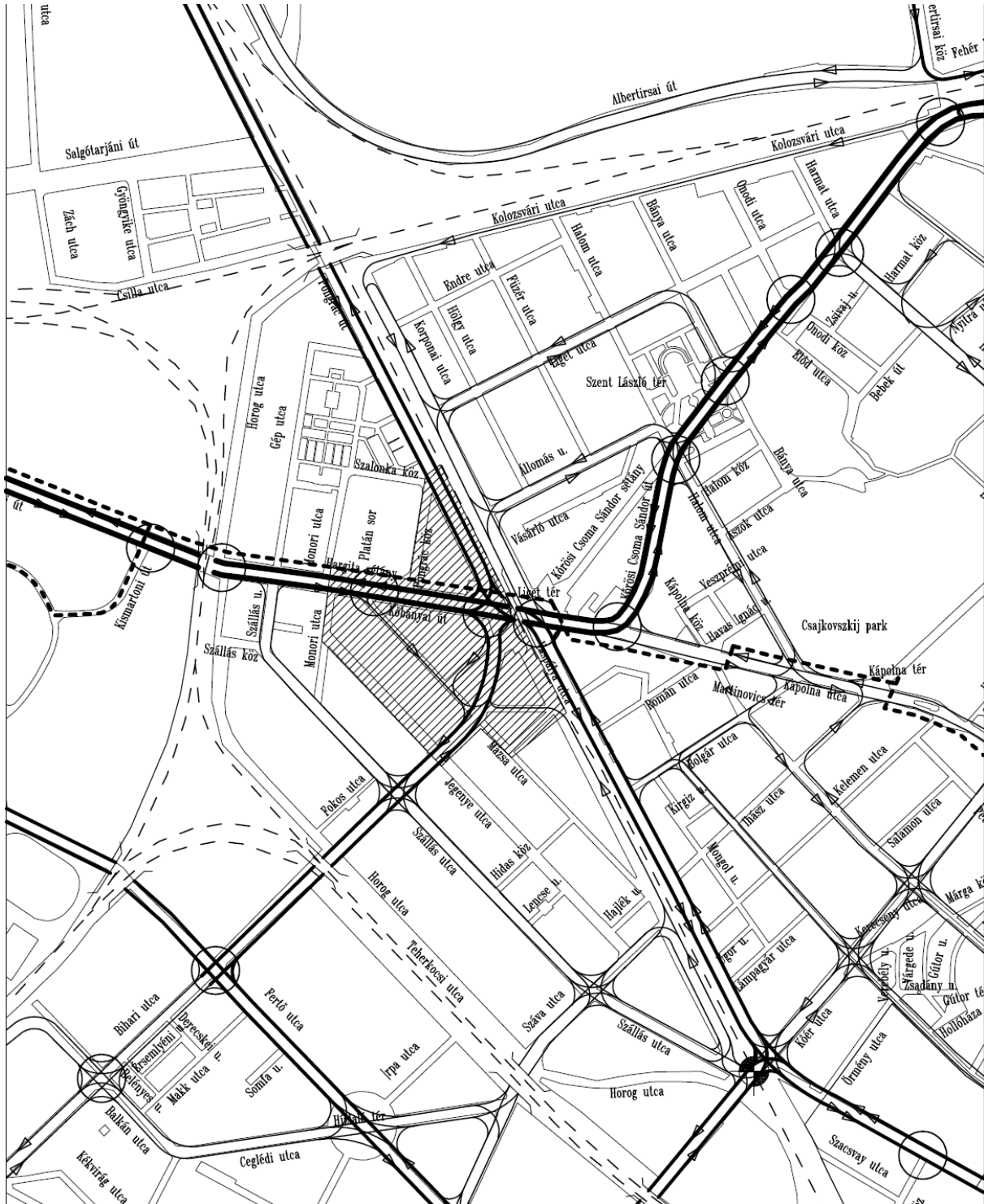
PARKOLÁS

A vizsgált területen a parkolás – általában – telken belül biztosított. A határoló mellékútvonalak mellett a szegély menti megállás, parkolás megengedett. A tervezési területen parkolási probléma nincs.

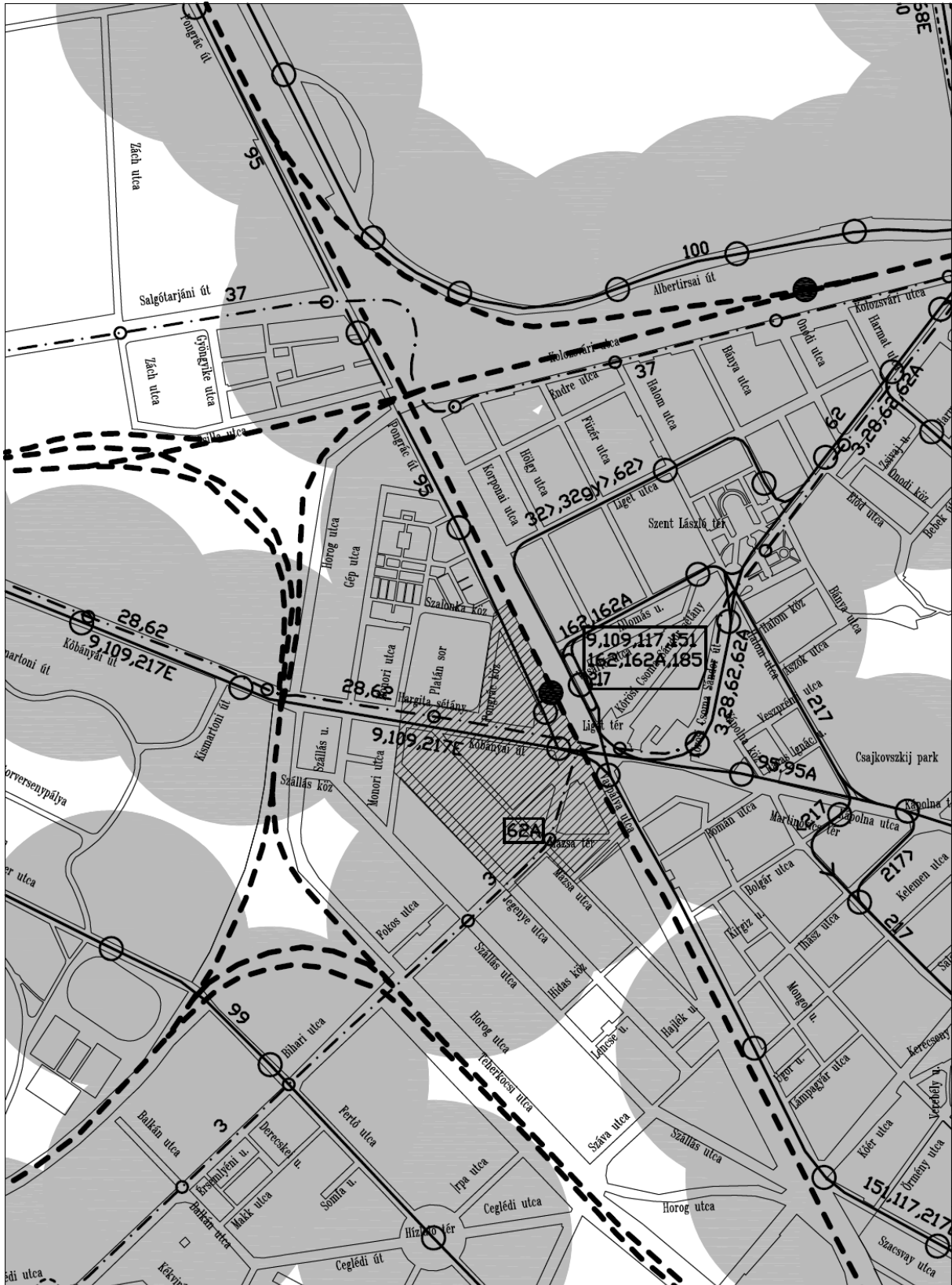
GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület környezetében a gyalogosforgalom a kiépített járdákon, illetve a jelzőlámpával szabályozott csomópontokban szabályozottan, biztonságosan bonyolódik.

A térségben kijelölt kerékpárút a Kápolna utca – Kőbányai út mentén található. A kerékpárosok átvezetése a jelzőlámpával irányított csomópontok gyalogátkelőhelyein biztosított.



Jelenlegi közúti hálózat



JELENLÉGI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

KÖZÚTI HÁLÓZATI JAVASLAT

A Fővárosi Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve szerint a közúti hálózat tervezett fejlesztése közvetlenül nem érinti a területet. Középtávon csak a területtől viszonylag távol eső Körvasút-menti körút Kerepesi út és Maglódi út közötti szakaszának kiépítése várható. Távolabban tovább épül a Körvasút-menti körút, és kiépül egy új kapcsolat, a Hungária körút és az Éles sarok között. Ez az út távolabban részben tehermentesítheti a Kerepesi és a Kőbányai utat.

A Kőbányai út szerepe mint I. rendű főút, hasonló a maihoz.

A Bihari út, Pongrác út, Vaspálya utca jövőben is II. rendű főút hálózati szerepet tölt be.

A Mázsa utca gyűjtőút, kialakítása 2+1 forgalmi sávval.

A Barabás utca, Pongrác köz lakó-feltáró útnak megfelelő kiépítésű.

TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK JAVASLATA

A Főváros Közlekedési Rendszerének Fejlesztési terve javaslataiban középtávon nem szerepel a területet közvetlenül érintő tömegközlekedési hálózat módosítása.

A tervezési területet közvetlenül érintő tömegközlekedési hálózati fejlesztések nem várhatók. A környező főútvonalakon a mai viszonylatok üzemelnek, kismértékű pálya, illetve megálló módosítással. Távolabban a tervezési területtől északra vezet a kelet-nyugati közúti gyorsvasúti tengely Rákoskeresztúri ága. Az új gyorsvasút Rákoskeresztúr kötőpályás tömegközlekedési kiszolgálását biztosítja Rákoskeresztúr városközpont-Pesti út-Jászberényi út útvonalon, majd a jelenlegi 37,37A villamos közúti gyorsvasúti igényeknek megfelelően korszerűsített pályán éri el a belvárost.

A fejlesztéshez kapcsolódva a 37, 37A villamos viszonylat megszűnik, a meglévő pálya külső szakaszait a 28-as villamos vonal szolgálja ki.

A tervezési terület tömegközlekedési kiszolgálását a jövőben is közvetlenül a 9-es, autóbusz és a 28-as villamos biztosítja. A gyűrű irányú kapcsolatot a Bihari úton közlekedő 3-as villamos viszonylat biztosítja. A tervezési területtől kb. 400 m-re (egy villamos megállóra) fekvő Liget téri autóbusz végállomás igen jó tömegközlekedési kapcsolatot ad minden irányba.

A tervezett létesítmény tömegközlekedési kiszolgálása a jelenlegi tömegközlekedési viszonylatokkal (villamos és autóbusz) és a tervezett forgalmi rend ábrán látható megállóhely kiosztás biztosításával megfelelő színvonalon lebonyolítható, új viszonylat létesítése, vagy a létesítmény miatti viszonylatsűrítés nem indokolt.

A szabályozási tervben ábrázolásra került a MÁVTI vonatkozó 15-53356/I tsz.ú tervezett Kőbánya-Alsó megállóhely fejlesztése.

A FORGALMI REND VÁLTOZÁSÁNAK JAVASLATA

A CSOMÓPONT FORGALMI VISZONYAI

A csomóponton áthaladó utak jelenlegi és távlati előrebecsült forgalmi adatait a mellékelt táblázat tartalmazza. Ezen adatokkal összegeztük a csomópont térségében keltett becsült forgalmakat. Az összesített forgalom a csomópont mértékadó csúcsórai forgalma, mely forgalmak áthaladnak a csomóponton, melynek erre alkalmasnak kell lenni. Ezen összesen kb. 7000 E/h forgalom levezetésére a kapacitás alapján csak egy felbővített osztályozójú, ún. körgeometriájú jelzőlámpás szabályozású csomópont alkalmas (*Megjegyzés: különszintű kapcsolatok biztosítása az egyenrangú nem kiemelt irányok miatt nem javasolható.*). A csomópont helykijelölése biztosítható, a beépítés nagyságrendje és funkciója miatt közlekedési hatástanulmány készítése indokolt. A csomópont jelenlegi és távlati forgalmi terhelése a mellékelt táblázat szerinti.

Kőbánya, Mázsza tér csomópont

Csúcsórai belépő forgalom [E/ó/irány] Kőbányai út - Bihari út - Vaspálya utca - Kőrösi Csoma út - Kápolna utca - Korponai utca - Pongrácz út együttesen	Forgalom
Jelenlegi állapot	5000
2020 évi alapterhelés	6000
Területfejlesztés által keltett többletforgalom	500-1000
2018 együttesen	6500-7000

TERVEZETT CSOMÓPONTOK, ÚTPÁLYÁK

A terület térségében javasolt közlekedésfejlesztés a Kőbányai úton a vasúti műtárgy alatt jelzőlámpás forgalomirányítású körgeometriájú csomópont kiépítése. A körgeometriájú csomópont biztosítja a vasúti műtárgy Kőbányai úti és Kőrösi Csoma Sándor úti oldalán tervezett új beépítések megközelíthetőségét, illetve elhagyását. A területen belül javasolt még a Mázsza utca (Kőbányai út – Bihari utca közötti egyirányú szakaszának) kétirányúsítása, egyben három forgalmi sávra történő bővítése, így biztosítva a Mázsza utcai garázs ki-behajtó forgalmak, valamint a tervezett kereskedelmi létesítmény gazdasági forgalmának zavartalan lebonyolítását.

A Mázsza utca a tervezett 2.-4. tömb között egy kiszolgáló-feltárási útvonal, amely a Kőbányai úthoz és a Bihari úthoz jelzőlámpás csomópontokkal csatlakozik. Így a 2.-4. tömb feltárása minden irányból biztosított. Az átmenő forgalmak kiküszöbölése illetve a tömbök közötti gyalogos kapcsolatok biztosítása miatt a Mázsza utca jármű osztályozókon kívüli szakaszát a behajtókig célforgalmi felültként a középső gyalogosokkal járt szakaszát pedig korlátozott forgalmi felületként ábrázoltuk.

A Bihari út átépítésével a villamos pálya korrekciója tervezett a jelenlegi 62-es villamos viszonylat végállomásozgatási lehetőségének megtartásával.

Távlatban tervezett a Pongrácz út 2x2 forgalmi sávra történő bővítése.

A TERVEZETT LÉTESÍTMÉNYEK KAPCSOLATAI

1 tömb: Kábányai út – Pongrác út - Pongrác köz

személygépkocsi ki-behajtás és gazdasági kiszolgálás a Pongrác útról és a Kőbányai útról.

2 tömb: Mázsa utca - Kőbányai út – Bihari út

személygépkocsi ki-behajtás és gazdasági kiszolgálás a Mázsa utcáról.

3 tömb: Bihari út – Mázsa utca Koch utca – Barabás utca

személygépkocsi ki-behajtás és gazdasági kiszolgálás a mellékutcákról biztosított.

4 tömb: Mázsa utca – Bihari út – Jegenye utca

személygépkocsi ki-behajtás és gazdasági forgalom a Mázsa utcáról és a Jegenye utcáról biztosított.

PARKOLÁS, PARKOLÁSI MÉRLEG

A tervezési területen tervezett új létesítmények OTÉK által kötelezően előírt parkolási igényét minden esetben telken belül kell biztosítani, épületek alatti mélygarázsban, illetve épületek emeleti szintjein. (melléklet parkolási mérleg)

A garázsok és parkolósínek megközelítése részint a már meglévő kapubehajtókon, illetve a területet határoló mellékutcákban létesítendő új behajtókon keresztül történhet.

A tervezett kereskedelmi létesítmény esetén (2. tömb) a különböző funkciókból (kereskedelem, lakás) eredő parkolási igények kielégítése különböző helyen, egymással nem keveredve biztosítandó. Ugyancsak külön biztosított a kereskedelmi létesítmény kiszolgáló, rakodó forgalmának elkülönülése az egyéb forgalmaktól.

A Kőbányai úton a szegély menti megállás, parkolás a távlatban is tiltott. Továbbra is megengedett a szegély menti megállás a mellékutcákban (Névtelen utca, Barabás utca, Jegenye utca).

Parkolási mérleg (Mázsa tér KSZT)

jеле	tömb	Meglévő			Tervezett beépítés						OTÉK alapján parkolás		BVKSZ alapján parkolás		
		hrsz	telek		terepszint felett	beépítettség	terepszint alatt	beépítettség	Szint-terület	SzTM	kerékpár		gépkocsi	kerékpár	parkoláshoz szükséges terepszint alatti szintszám
			terület	jelenlegi funkció											
1	Kőbányai út - Pongrácz út - Pongrácz köz	38924/107	2779	benzinkút	1 939	69,8%	2 171	78%	7 714	2,78	37		103		2
		38924/108	1654	üres	1 108	67,0%	1 166	70%	4 924	2,98	34		93		2
		38924/95	4174	rendelő	2 398	57,5%	2 917	70%	8 358	2,00	53		194		2
		38924/22	4234	üres iroda	2 363	55,8%	3 273	77%	10 419	2,46	50		201		2
		12841			7 808		9 527		31 415						
2	Kőbányai út - Mázsa utca - Bihari út	37411	3166	benzinkút	2 207	69,7%	2 333	74%	10 738	3,39	54		145		2
		38403/2	17461	ép. terület	11 393	65,2%	13 689	78%	60 780	3,48	653		903		2
		20627			13 600		16 022		71 518						
3	Kőbányai út - Bihari út - Névtelen köz - Barabás utca	38403/4	13492	ép. terület	9 078	67,3%	10 174	75%	32 889	2,44	180		600		2
		13492			9 078		10 174		32 889						
4	Mázsa utca -Bihari út - Jegyenye utca - Monori út	38416/2	13252	keresk.	7 372	55,6%	8 893	67%	18 991	1,43	12		130		1
		38417/1	20407	keresk.	10 925	53,5%	11 977	59%	26 606	1,30	47		271		1
		33659			18 297		20 870		45 597		1120		2640		

Alkalmazott normatívák:

OTÉK 1 személygépkocsi parkolóhely számítandó:

1. minden lakás, üdülőegység után,
2. kereskedelmi egység, árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m²,e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után
4. vendéglátó egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is)
10. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után
15. egyéb rendeltetési egységek főhelyiségeinek (iroda) minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után

továbbá:

a Budapest Főváros Közgyűlésnek 55/2002. (X. 18.) számú önkormányzati rendelete a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatáról szóló 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. számú rendelet alapján a terület átmeneti zóna kiemelt területbe esik, így a meghatározott funkciókra engedmény vehető figyelembe.

GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

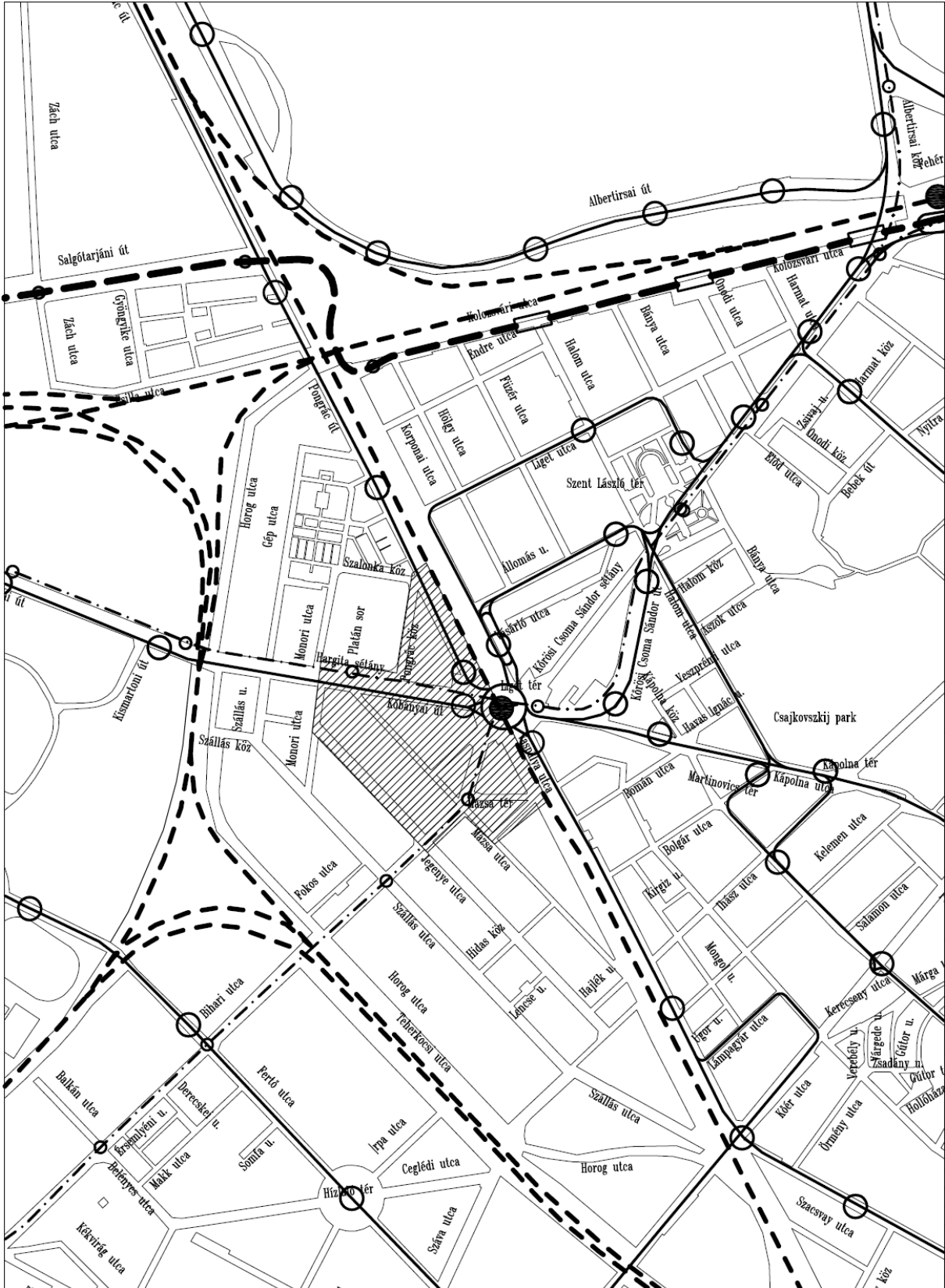
A terület környezetében a gyalogos közlekedés a jelenlegivel azonos a meglévő, illetve kiépülő járdákon bonyolódik le.

A meglévő Kőbányai úti kerékpárút továbbra is gyalogostól elválasztottan kerül kialakításra.

A tervezett jelzőlámpás csomópontrendszerben a gyalogosok és a kerékpárút átvezetések a kijelölt gyalogátkelőhelyeken szabályozottan és biztonsággal lebonyolódnak. A tervezési terület térségében a meglévő kerékpárút (Kőbányai út – Kápolna utca) fejlesztés a távlatban a Kőrösi Csoma Sándor útvonalon tervezett a Kőbányai út – Kerepesi út között.



TÁVLATI KÖZÚTI HÁLÓZAT



TÁVLATI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

KÖZMŰ TANULMÁNY

KÖZMŰVIZSGÁLAT

A meglévő közművezetékek vízszintes és magassági adatait üzemeltetői nyilvántartás, illetve helyszíni szemrevételezés alapján tüntettük fel. Összességében megállapítható, hogy a terület és tágabb környezete hagyományos rendszerű közműhálózattal a jelenlegi igény szintnek megfelelően ellátott.

VÍZIKÖZMŰVEK

VÍZELLÁTÁS

A vizsgált terület környezetében épült vízvezeték-hálózat körvezetékes rendszerben üzemel.

A vízellátó rendszert a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemelteti. A terület két nyomászóna területén található. A Kőbányai út – Pongrác köz – Pongrác utca által határolt terület a **23. Keletpesti felső zóna**, a Kőbányai út – Mázsa utca – névtelen köz – Barabás utca által határolt rész pedig a **20. Pesti alapzóna** vízellátási nyomásövezetben helyezkedik el.

A **23. Keletpesti felső zóna** vízellátását biztosító, 2*5.000 m³-es, cinkotai medence fenékszintje 167,16 mB.f.

A **20. Pesti alapzónához** tartozó terület vízellátását biztosító Gellért-hegyi medencék fenékszintje 137,92 mB.f.

A terület kommunális- és tűzoltó vízigényét, a korábbi területfejlesztési koncepcióhoz igazodva az alábbi vízvezetékek biztosítják:

23. zóna

- Kőbányai út DN200;
- Pongrác köz DN200;

20. zóna

- Kőbányai út DN150; DN800 és DN1000;
- Pongrác út DN150;
- Mázsa utca DN300;
- Mázsa tér DN200 és DN300;
- Monori utca DN150;
- Jegenyé utca DN75.

A Kápolna u. - Kőbányai út nyomvonalon épült, DN1000 mm-es gerincvezeték 200/190 cm méretű vb. alagútban keresztezi a MÁV vasútvonalat, illetve a villamos vágányokat.

A vizsgált terület B.117,70 - B.118,50 m szintek között helyezkedik el.

CSATORNÁZÁS

A vizsgált terület egyesített rendszer szerint csatornázott, vagyis a keletkező kommunális szennyvizet, valamint a csapadékvizet a Pongrác úti **235/290P/vb.**, a Kőbányai úti, **DN2200ROCLA**, a Mázsa teret megkerülő (Barabás u. – Koch u. – Mázsa u. nyomvonalon) **138/215ÜPE**, valamint a Bihari u. alatt húzódó **150/225 t/té** főgyűjtő szállítja a befogadó átemelő telepre. A terület a Ferencvárosi szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik. A csatornahálózatot a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemelteti.

A területet körülvevő utcákban üzemelő szennyvíz gyűjtőcsatornák:

- Pongrác köz DN400-500-600b.;
- Kőbányai út DN300b.;
- Mázsa utca 60/90 t/b, 56/104t/ÜPE, DN600,150/225t/ÜPE;
- Mázsa tér DN200-300 b.; 63/95 t/b.; 70/110 sz/té; 80/120 t/b.

A Pongrác úti **235/290P/vb.** Főgyűjtőn, a Kőbányai úti csomópont előtt egy osztó műtárgy biztosítja szükség esetén a vízkormányzást. Nagy zápor esetén a műtárgy lehetőséget biztosít a vízmennyiség megosztására a Kőbányai úti **DN2200ROCLA**, valamint a Mázsa teret megkerülő, majd a Bihari u. alatt húzódó **150/225 t/té** főgyűjtők között.

A korábban tervezett területrendezéshez a Mázsa téren közmű rekonstrukciót végeztek, ennek során a Mázsa teret keresztező 150/225t/ÜPE csatornát kiváltották. A csatorna üzemel ugyan, de az FCSM Zrt. üzemeltetésre a mai napig nem vette át. A csatorna mellett, azzal párhuzamosan (a Barabás utcában és a Koch utcában) DN300b. bajuszcsatornát építettek. A Mázsa teret keresztező korábbi 150/225t/ÜPE csatornát a Kőbányai úti csomópont közterületi szakaszán eltömedékeltek. A Mázsa utca szakaszát azonban megtartották, az jelenleg is üzemel, és befogadója a Mázsa u. Kőbányai út felőli néhány ingatlan vizeit összegyűjtő 60/90t/b. csatornának. A korábbi bekötését a Bihari úti csatornába elfalazták, egy DN600b. új, cca. 7m-es csővel kötötték be az új, 138/215ÜPE kiváltó csatornába. A Mázsa tér korábbi csatornáit felhagyták.

A csapadékvizek elvezetését az egyesített rendszerű csatornába kötött víznyelő és bekötő csatornák biztosítják.

ENERGIA KÖZMŰHÁLÓZATOK

ELŐZMÉNYEK

A tervezési területen található közterületeken épült közműhálózatok nyomvonalát az üzemeltetői adattárakban fellelhető nyilvántartás, illetve helyszíni szemrevételezés alapján tüntettük fel. A részletes rendezés tárgyát képező területre vonatkozó általános és alapadatokat a generáltervezői és a bevezető szakirodalom részletesen rögzítette. Jelen szakági tervanyagunkban kizárólag az energia közműhálózatokkal kapcsolatos vizsgálataink eredményének ismertetésére szorítkozunk.

Általánosságban rögzíthető, hogy a Kőbányai úttól Északi irányban a Pongrác út, és a Pongrác köz által határolt területen jelenleg Shell benzinkút és Orvosi rendelő üzemel, illetve intézményi jellegű épületegyüttes található.

A Mázsa utca – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt tömbnek a teljes Jegenye utcai frontja jelenleg beépítés alatt áll, míg a Mázsa utcának a Kőbányai út felé eső részén lévő épülettömb elbontásra került, a további szakasza változatlanul maradt.

A Mázsa térnek a Kőbányai úttól Déli irányba eső részén MOL benzinkút üzemel, és már semmiféle további beépítés nincs, a hajdan volt épületek szintén lebontásra kerültek.

VILLAMOSENERGIA

A szabályozási terv által érintett terület, és közvetlen környezetének primer oldali 10kV-os tápfeszültség ellátása a Kőbányai 120/10 kV-os, és a Rákoskeresztúri 120/10 kV-os alállomásoktól indított 10 kV-os földkábel hálózatokkal történik.

KÖZÉPFESZÜLTSGŰ HÁLÓZATOK ÉS TÁPPONTOK

A tervezési terület és közvetlen környezetének villamosenergia-ellátását tehát a fent rögzített Nagy- / közép-feszültségű alállomásoktól kiépített 10 kV-os földkábel hálózatok szolgáltatják, melyek nyomvonalai a gyalogos közlekedésre szolgáló járdák burkolatai alatt húzódnak.

A Pongrác úton északi irányból, annak páros számozású oldalán a vasúti töltés mellett négy -10 kV-os földkábel ív lép be a vizsgált területre, és az egyik kábelág behurkol a 8845. sz. BHTR transzformátor állomáshoz.

A Kőbányai utat elérve a kábelívek vonalvezetése a Kőbányai úton folytatódik tovább, és a főág kilép a tervezési területről.

Ettől az elágazási ponttól egy kábelág nyomvonala a Kőbányai utat, és a Bihari utat keresztezve, a Barabás páratlan számozású oldalán folytatódik tovább, és egy hurokzáró kábel ívvel felfűzi a volt Piactér 0138/10. sz. és a Koch utcai VHTR állomásokat.

A visszatérő kábelág vonalvezetése Kőbányai út páratlan számozású oldalán folytatódik tovább, majd a Kőbányai utat keresztező kábelhurokkal felfűzi a 1749/10. sz. ÉHTR állomást, és továbbra is a Kőbányai út páratlan számozású oldalán Nyugati irányba húzódva lép ki a tervezési területről.

Újabb két primer feszültségű gerincvezeték pedig a Bihari úton, annak mindkét oldalán egy -egy kábelívvel a Mázsa utcát keresztezve csatlakozik területünkre, az itt a páros számozású oldalon húzódó 10 kV-os kábelív nyomvonala keresztezi a Mázsa – teret; a Kőbányai utat; majd a vasúti pályatest vonalát, és területünkön kívül a Korponai utcában húzódik tovább.

A páratlan számozású oldalon húzódó 10 kV-os kábelív nyomvonala felfűzi az Élelmiszer-ipari Vállalat 3307/10. sz. ÉBTR transzformátor állomását, majd a Bihari utat keresztezve befordul a Mázsa utcába, és annak páratlan számozású oldalán folytatódik tovább.

Itt szintén felfűzi az Üveg és Porcelánértékesítő vállalat 4213/10. sz. ÉHTR transzformátor állomását, majd ezt követően a Mázsa utcát keresztező kábelhurokkal felfűzi a 8421/10. sz. BHTR-C állomást. Nyomvonal vezetése továbbra is a Mázsa utca páratlan számozású oldalán húzódik, majd befordul a Kőbányai útra, és innen két kábelív csatlakozik a Monori útra, melyek egyrészt felfűzik az itt lévő 2535/10. sz. AHTR-C, illetve a Monori utat keresztezve a 1147/10. sz. ÉHTR transzformátor állomást majd Déli irányba a Monori úton tovább húzódva lépnek ki a tervezési területről.

A vonatkozó szakági tervlapunkon rögzítettek szerint, fentiekben felsorolt 10/0,4 kV-os AHTR-; ÉBTR-; ÉHTR-; és VHTR- típusú transzformátor állomásokon keresztül történik tehát a vizsgált terület és közvetlen környezetének villamos energia - ellátása.

A rendelkezésünkre álló alapadatokból és helyszíni felmérésünk alapján rögzíthető, hogy a Közületi, Ipari -; és Intézményi - jellegű fogyasztók nagyrészt „saját”, illetve „kommunális” transzformátor állomásokról kapnak villamos energiát.

KISFESZÜLTSGŰ HÁLÓZATOK

Az Intézményi fogyasztók a részükre telepített önálló transzformátor állomásokról saját területükön belül kiépített kiefeszűltsgű hálózaton keresztül vételezik a villamos energiát.

A vizsgált területen kívül, a meglévő; zömében nagyvárosi, lakótelep jellegű beépítés lakó épületei esetében; a villamos energia ellátás a kommunális 10/0,4 kV-os transzformátor állomások szekunder kapcsaitól indított földkábeles; illetve kiefeszűltsgű gerinchálózati kitáplálásokkal; és az elosztó hálózatok szintén földkábeles vezetékekkel valósultak meg.

KÖZVILÁGÍTÁS

A rendezési terület meglévő közvilágítási rendszerének táppontjait a közép/kiefeszűltsgű transzformátorállomásokba telepített közvilágítási kapcsoló egységek képezik. Az innen kiinduló közvilágítási áramkörök a vizsgált terület érintett szakaszainak túlnyomó részén, földkábeles hálózatokkal kerültek kiépítésre.

Az üzemelő közvilágítás megoldásmódja, és a közvilágítási hálózatok és berendezések is igen változatos arculatot mutatnak. A közvilágítási berendezések korszerűsítése a nátriumosítási program keretében, az energiatakarékos fényforrások beépítése a Szabályozási terv által érintett utcák teljes szakaszán meg történt.

A közvilágítás jelenlegi helyzete:

- **A Kőbányai úton:**
Kétoldalas elrendezésű, 9 m fénypontmagasságú, 0.5m – es karkinyúlású egy - karú kúpos horganyzott acél kandeláber oszlopokra szerelt, Tungstram – Schröder ONIX – lámpa testekben 250W-os, Na fényforrásokkal.

- **A Bihari úton:**
Útközepes elrendezésű, 8m fénypontmagasságú, útközepes sodrony szerkezetre szerelt, EKA zárt lámpa testekben 100W - os, Na fényforrásokkal.
- **A Mázsa téren:**
Egyoldalas elrendezésű, 7m fénypontmagasságú, 0,5 m – es karkinyúlású egy - karú BKV rácsos acél oszlopokra szerelt, Tungstram – Schröder Zafir típusú lámpa testekben 100W - os, Na fényforrásokkal.
- **A Mázsa utcában, a Monori úton, és a Jegenye utcában:**
Egyoldalas elrendezésű, 7m fénypontmagasságú, áttört beton tartóoszlopokra szerelt, Tungstram – Schröder Zafir típusú lámpa testekben 100W - os, Na fényforrásokkal.
- **A Pongrác úton, a Barabás, és a Koch utcában:**
Egyoldalas elrendezésű, 9m fénypontmagasságú, oszloptoldós 2m – es karkinyúlású áttört beton tartóoszlopokra szerelt, EKA zárt lámpa testekben 100W - os, Na fényforrásokkal.

HŐENERGIA

Jelen tervünk által érintett területen belül a beépítési volumennek megfelelően központi jellegű hőenergia ellátó rendszerek valósultak meg.

A meglévő épületek esetében a téli hőveszteség pótlására, valamint a használati melegvíz előállítására, és technológiai; energiahordozóként távhő, továbbá főzési, és alternatív - energia hordozóként; vezetékes földgáz kerül felhasználásra.

TÁVHŐELLÁTÁS

A szabályozási terv által érintett területen a Pongrác úti intézményi jellegű épületek, továbbá a Monori utcai Lakótelep épületei távhő ellátást kaptak.

A hőszolgáltatás táppontja a Kőbányai fűtőmű; illetve az innen indított, és a vizsgált területre a Bihari úton csatlakozó Fv 2x DN 400 mm – es forró vizes gerincvezeték pár, 160/70 – es vb csatornában elhelyezve, melynek további nyomvonalvezetése keresztezi a Bihari utat; a Mázsa teret; a vasúti pályatestet 180/160 – as vb alagútban, majd elhagyja a vizsgált területet.

Erről a gerincvezetékéről egy további leágazás indul a vonatkozó szakági tervlapunkon rögzítettek szerint Fv 2x DN 200 mm – es vezeték-párral 96/44 es vb csatornában elhelyezve, majd a Kőbányai utat 2 db DN 500 mm-es védőcsőben keresztező szakasztól Fv 2x DN 80/160 mm – es ISOPLUSZ forró vizes vezeték párral a távhő szolgáltatást igénybevevő Orvosi rendelő; illetve a további intézményi – jellegű épületek távhő ellátására.

A fent leírt forró vizes távfűtési gerinc -, és leágazó – vezetésekről kiépített csatlakozások szolgáltatják közvetlenül a hőenergiát a távhővel ellátott épületek hőközpontjai részére.

Az alternatív hőenergia előállítás további primer energiahordozójaként a vizsgált területen vezetékes földgázenergia áll rendelkezésre az alábbiak szerint.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

Szakági tervlapunkon rögzítettek szerint a részletes szabályozás alá vont területen földgázhálózati ellátás szempontjából a Salgótarjáni úti gázátadó állomás ellátási körzetéből táplált, nagyközép -; illetve kis - nyomásfokozatú vezetékhálózat üzemel, a szorosan vett vizsgált területen belül a földgázszolgáltatást korábban igénybe vevő fogyasztók e két nyomásfokozatú földgázvezeték hálózatokról kaptak gázellátást.

A szóban forgó területi egységek földgáz ellátása a budapesti 40 báros nagynyomású körvezeték hálózatról épült ki.

A földgázellátási táppontot, a Salgótarjáni úti (FŐGÁZ) gázfogadó állomástól indított DN 500 mm-es, acélcsővel kiépített, nagyközépnomású gerincvezetékéről ellátott Pongrác köz, és a Balkán utcai nagyközép / kis-nomású gáznyomás szabályozó berendezés -; illetve az innen csatlakozó kisnyomású földgázvezeték hálózatokon keresztül történik a tervezési terület kommunális lakossági, és intézményi gázfogyasztóinak közvetlen földgázellátása.

NAGYKÖZÉPNOMÁSÚ FÖLDGÁZHÁLÓZATOK

A fent rögzített nagyközépnomású gerincvezeték DN 500 mm-es szakasza a Pongrác úton, lép be a tervezési területre, itt Délkeleti irányba húzódik tovább, majd a Kőbányai útnál indított, Dk 200 mm-es KPE csővezetékkel kiépített leágazó szakasza a MÁV vasútvonalat keresztezve halad tovább, és elhagyja a vizsgált területet.

A fő ág keresztezi a Kőbányai utat, ahol három irányba ágazik szét: az egyik ág a Kőbányai úton szintén Dk 200 mm-es KPE csővezetékkel kiépítve Nyugati irányba tovább húzódva; a másik ág a Barabás utcában -; a harmadik ág pedig a Bihari úton tovább folytatódó mindkét fenti ágon DN 400 mm – es acélcsővel kiépített földgáz hálózatokkal szelik át, majd hagyják el a vizsgált területet.

KISNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK-HÁLÓZATOK

A tervezési terület közvetlen földgáz energia-ellátása a fent rögzítettek szerint tehát a Pongrác út – Pongrác köz; és a Bihari út - Balkán utca kereszteződésében lévő nagyközép/kisnyomású körzeti gáznyomás szabályozó berendezésektől az alábbiak szerint történik.

A kisnyomású gerincvezeték nyomvonala Délnyugati irányból; DN 400 mm-es acél csőhálózattal, a Bihari úton lép be a vizsgált területre, és a Bihari úton végig húzódva érinti a részletes szabályozás alá vont területi egységet.

A róla csatlakozó; elosztó-hálózati vezetékekkel a következők szerint valósult meg a szóban forgó terület épületeinek kisnyomású földgáz ellátása:

- A Bihari úti gerincvezeték tehát DN 400 mm-es acél csőhálózattal,

- A Kőbányai úti, és a Mázsa téri gerincvezetékek Dk 200 mm-es PE műanyag csőhálózattal,
- A Mázsa utcai leágazó vezeték és Dk 110 mm-es PE műanyag csőhálózatokkal, épültek ki.

A fenti gázvezeték hálózatokról indított fogyasztói leágazásokon keresztül történt ezen a területi egységen belül, a meglévő intézményi -; és az egyes közületi -; létesítmények közvetlen kisnyomású földgázellátása.

A földgázvezetékek felülvizsgálata és karbantartása tervszerű, az esetleges hibák kijavítása folyamatosan történik. Jelenlegi állapotuk és üzemvitelük megfelelő.

KISNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK-HÁLÓZATOK

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, TELEKOMMUNIKÁCIÓ

TÁVBESZÉLŐ-HÁLÓZATOK

A X. kerület a Magyar Telekom Távközlési Rt. Pesti Műszaki Szolgáltatási Igazgatóság Kőbányai ellátási körzetébe, annak „Ferenc” Távbeszélő Gócközpontjához tartozik, a közvetlen ellátó a Bihari út 15. sz. alatti „Bihari” elnevezésű RSS alközpont.

A tervezési területen fellelhetők még a FíberNet, és az Invitel, távközlési, telekommunikációs szolgáltató cégek alépítményi, földkábeles hálózatai is.

A vizsgált terület irányába, a Kőbányai út; a Bihari út; - érintett szakaszainak mindkét oldalán, továbbá a Pongrác úton, és a Mázsa utcában, beton tömbcsatornás, és műanyag védőcsöves alépítmények és páncélos távközlő kábelek húzódnak a járdaburkolatok alatt.

Fentiekben túlmenően a Mázsa téren; és a Pongrác köz – Pongrác út közötti területen távközlési légvezeték hálózatok épültek ki a távbeszélő hálózati ellátás biztosítása érdekében.

Az alépítményekben haladó távközlő hálózati elosztó, csatlakozó és törzskábelekkel; rezes földalatti távbeszélő elosztó-hálózati vezetésekről történik az intézményi jellegű, valamint a lakossági ellátás. A közvetlen előfizetői csatlakozások tápfej szekrényes kifejtő egységekkel kerültek kiépítésre. A vizsgált területen belül, a fenti utcák érintett szakaszán, a közületi, és a lakóépületek távbeszélő - hálózati ellátása, az alépítményi törzshálózatról, földkábeles hálózati kitáplálással történik, a vonatkozó szakági tervlapokon rögzítettek szerint.

A tervezési terület határvonalain belül a Mázsa utcában -; és a Mázsa téren -; a volt piac területe előtt - található nyilvános távbeszélő állomás.

A távközlési hálózatok folyamatosan épültek ki, és valamennyi előfizetői igényt kielégítenek. Az adatátviteli és hírközlési kapcsolatok megvalósítására szintén a fenti távközlési vezetéseken keresztül nyílik lehetőség.

A tervezési terület távbeszélő-hálózati ellátása 100%-osnak minősíthető, a MATÁV Rt. a térségben színvonalas szolgáltatást nyújt.

Igény esetén mód van ISDN rendszerű hálózati csatlakozásra, illetve a távbeszélő-hálózatokon keresztül lehet igénybe venni az Internet és ezen belül az E-mail szolgáltatásokat.

MOBIL TÁVKÖZLÉS

A X. kerület a Magyar Telekom Távközlési Rt. Pesti Műszaki Szolgáltatási Igazgatóság Kőbányai ellátási körzetébe, annak „Ferenc” Távbeszélő Gócközpontjához tartozik, a közvetlen ellátó a Bihari út 15. sz. alatti „Bihari” elnevezésű RSS alközpont.

A tervezési területen fellelhetők még a FíberNet, és az Invitel, távközlési, telekommunikációs szolgáltató cégek alépítményi, földkábeles hálózatai is.

A vizsgált terület irányába, a Kőbányai út; a Bihari út; - érintett szakaszainak mindkét oldalán, továbbá a Pongrác úton, és a Mázsa utcában, beton tömbcsatornás, és műanyag védőcsöves alépítmények és páncélos távközlő kábelek húzódnak a járdaburkolatok alatt.

Fentiek következtében a szabályozási terület mobil hálózati ellátására közterületen újabb bázis állomás, vagy antenna berendezés elhelyezésével nem számolunk a közmű vizsgálatunk által érintett területen belül.

HÍRKÖZLÉS

A szorosan vett tervezési területen, az ipari jellegű létesítmények területén belül, saját kiépített hálózatokon keresztül, a meglévő épületekben egyedi rendszerű tűzvédelmi, és vagyonvédelmi, felügyeleti rendszerek üzemelnek.

A „polgári jellegű” adatátviteli és hírközlési kapcsolatok megvalósítására a korábban taglalt távközlési hálózatokon keresztül nyílik lehetőség.

TELEKOMMUNIKÁCIÓ

A kábeltelevíziós mamutcégek piaci területfelosztása után a tervezési terület a Magyar Telekom Rt. „T – home” kábeltelevíziós üzletágának ellátási körzetébe tartozik.

A telekommunikációs szolgáltatás a fenti hálózatokról üzemeltetett nagyközösségi telekommunikációs rendszerekről történik, melyek csatlakoznak a területen már korábban kiépített kábeltelevíziós hálózatokhoz és a lakótelepek nagyközösségi berendezéseihez. Az így megvalósult hálózatok alkalmasak valamennyi elérhető (földi- és műholdas-sugárzású) telekommunikációs állomás, illetve a helyi és körzeti TV műsorának továbbítására valamennyi előfizető részére.

Úgy a hírközlési, mint a telekommunikációs rendszerek kábelvezetékei a távközlési hálózatok nyomvonalával azonos módon, velük párhuzamosan épültek ki.

KÖZMŰFEJLESZTÉS

JAVASOLT BEÉPÍTÉS

A rendezés alá vont területen javaslatunk szerint 4 tömbben iroda, lakás, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátási létesítmények, valamint épületben elhelyezett parkolók létesítését terveztük.

A területfejlesztés során tömbönként az alábbi funkciók telepítését tervezzük:

a tömb									
jele	keresk. /piac	iroda	szálláshely szobaszám	vendégl, szolg.	egészség- ügy	lakás	benzinkút	raktár	egyéb, közlekedés, közl.mag bruttó
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	db	m ²	m ²	m ²
A	2 572	15 261	80	1 822	3 475	0	1 500	0	2 360
B	6 557	30 176	0	4 175	0	218	1 500	3 000	4 280
C	6 000	15 354	0	4 400	0	0	0	6 000	1 644
D	16 037	10 224	0	0	0	0	0	0	3 101
összesen:	31 166	71 015	80	10 397	3 475	218	3 000	9 000	11 386

VÍZIKÖZMŰVEK

VÍZELLÁTÁS

A területen a határoló utak alatt épült vízvezeték-hálózat körvezetékes rendszerben üzemel a közművizsgálat fejezetben leírtak szerint. A terület a Fővárosi Vízművek Rt. **23. Keletpesti felső zóna**, valamint a **20. Pesti alapzóna** vízellátási nyomásövezetben helyezkedik el.

VÍZIGÉNY

a tömb		
jele	becsült átlagos napi többlet vízigeny	becsült oltóvízigeny
	(m ³ /d)	(l/s)
A	672	3 600
B	411	6 000
C	179	6 000
D	190	3 600
összesen:	1 451	

A teljes beépítés becsült többlet átlagos napi vízigenye **1 451 m³/d**. A becsült külső oltóvíz igény **3600 és 6000 l/min.** között becsülhető.

HÁLÓZATFEJLESZTÉS

A hálózatfejlesztést, a javasolt beépítés miatt biztosítandó külső oltóvíz igény nagysága határozza meg. A javasolt beépítés alapján az alábbi fejlesztések szükségesek:

- a Pongrác úti DN150 mm-es vezeték (a Kőbányai út és a Szalonka köz között) DN200 mm-es vezetékre kell átépíteni;
- a Mázsa utcai DN300 mm-es vezeték a Mázsa utca – Kőbányai úti csomópontban össze kell kötni a DN150 mm-es, és a DN800 mm-es vezetékkel is;
- DN300 mm-es vezeték kell építeni a villamos vágányokkal párhuzamosan a Mázsa utcai és a Mázsa tér ÉK-i sarkában meglévő, DN300 mm-es vízvezetékek között;
- a tervezett új DN300 mm-es vízvezeték DN200 mm-es vízvezetékekkel kell összekötni a Kőbányai úti meglévő, DN150 mm-es vezetékkel. Ezzel együtt elbontandó a Kőbányai úti meglévő, DN150 mm-es vezeték egy szakasza, illetve a Mázsa teret jelenleg keresztező DN200 mm-es vízvezeték a Kőbányai út és a Mázsa utca között.
- a Jegenye utcában, a tervezett mélygarázs miatt a meglévő DN75 mm-es ágvezeték helyett DN150 mm-es vezeték kell kiépíteni a Bihari utca és a Monori utca között;
- valamint a Pongrác úti DN150 mm-es vezeték helyett a Kőbányai út és a Szalonka köz között.

A vezetékeken a szükséges számú földfeletti tűzcsapot kell telepíteni. A tervezett 4-7 szintes épületeknél várhatóan a szükséges víznyomást ingatlanon belül, helyi nyomásfokozással kell biztosítani.

A megszüntetett vezetékeket el kell bontani.

A fejlesztéssel kapcsolatban megkértük a Fővárosi Vízművek Zrt. előzetes közmű nyilatkozatát, melyet beérkezése után Megbízó részére továbbítunk.

CSATORNÁZÁS

A javasolt területfejlesztés miatt a területről várhatóan elvezetendő becsült szennyvíz mennyisége tömbönként:

a tömb		
	becsült átlagos napi többlet szennyvíz	becsült szennyvíz órai csúcs
A	605	16,81
B	370	10,27
C	161	4,46
D	171	4,74
	1 306	36,28

A területről a javasolt teljes beépítés esetén **várhatóan elvezetendő kommunális szennyvíz mennyisége 1306 m³/d** (Q_ó=36,28 l/s).

Az elvezetendő csapadékvíz mennyiségének számításánál a 2 éves gyakoriságú, 15 perces záport vettük figyelembe. A szabályozási előírásoknak megfelelően a területen megengedett minimális zöldfelület min. 20%.

A területről elvezetendő **becsült mértékadó csapadékvíz mennyiségek tömbönként:**

a tömb					
jele	telek	min. zöldter.	lef. tényező	fajl.csap.	csapadék
	területe(m ²)	(m ²)		(l/s*ha)	(l/s)
A	12 841	2 568	0,75	152	146,4
B	20 627	4 125	0,75	152	235,1
C	13 492	2 698	0,75	152	153,8
D	33 659	6 732	0,75	152	383,7
összesen:	80 619	16 124			919,1

Az FCSM Zrt. tájékoztatása szerint, az érvényben lévő csatornázási terv szerint, a hálózat kapacitását figyelembe véve **az A, B és C tömbök esetében 0,675, a D tömb esetében 0,5 lefolyási tényezővel** számított csapadékvíz mennyiség vezethető a csatornahálózatba.

Zápor esetén a csatornahálózatba egyidejűleg bevezethető csapadékvíz mennyiségek tömbönként:

a tömb					
jele	telek	min. zöldter.	lef. tényező	fajl.csap.	csapadék
	területe(m ²)	(m ²)		(l/s*ha)	(l/s)
A	12 841	2 568	0,675	152	131,7
B	20 627	4 125	0,675	152	211,6
C	13 492	2 698	0,675	152	138,4
D	33 659	6 732	0,5	152	255,8
összesen:	80 619	16 124			737,6

A megengedett csapadékvíz mennyiséget meghaladó mennyiséget helyben kell tartani, és csak késleltetve szabad a csatornahálózatba engedni.

HÁLÓZATFEJLESZTÉS

A javasolt területfejlesztéshez a meglévő csatornahálózat jelentős része elkészült. További fejlesztés szükséges a Mázsa utcai meglévő (a befogadója előtt már elfalazott!) 150/225 t/té+rb. Csatorna elbontása, illetve vele párhuzamosan a DN600b. csatorna megépítése a már elkészült cca. 7 m hosszú bekötő csatornán keresztül a Bihari úti 138/207t/ÜPE főgyűjtőbe.

A B és C tömb között egyesített rendszerű, DN400KG. csatornákat kell építeni, melyeket egyrészt a Kőbányi úti DN400KG csatornán keresztül a DN2200ROCLA főgyűjtőbe, illetve D-i irányban a Bihari úti 138/207t/ÜPE főgyűjtőbe kell kötni.

Továbbá a jelenleg meglévő, felhagyott csatornákat el kell bontani!

A zöldterületek és tetőkertek locsolására javasoljuk a csapadékvizek helyben tárolását és csak az azt meghaladó mennyiséget kell a csatornahálózatba vezetni.

A fejlesztéssel kapcsolatban megkértük a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes közmű nyilatkozatát, melyet beérkezése után Megbízó részére továbbítunk.

ENERGIA KÖZMŰHÁLÓZATOK

Jelen munkafázist megelőzően készítettük el a szabályozási terv által érintet területre vonatkozó vizsgálati anyagrészeket, melyben rögzítettük valamennyi, - az energia közműhálózatok vonatkozásában - a szakági szolgáltatóknál fellelhető és nyilvántartásukban szereplő alapadatot, valamint helyszíni felméréseink eredményeit. A vizsgálati anyagrész megállapításai szerint rögzíthető, hogy a tervezési terület energiaellátása a jelenlegi beépítés követelményeit teljes mértékben ki tudja elégíteni.

ÁLTALÁNOS ADATOK

A Generál Tervezői adatszolgáltatás szerint a fejlesztési elképzelések megvalósítása után a tervezési területen négy szerkezeti rendszerben kerül sor beavatkozásra, ennek során új intézményi jellegű kereskedelmi -; irodai -; szolgáltató – létesítmények és lakó épületek kerülnek felépítésre.

A továbbiakban még az új épülettömbök közvetlen megközelítésére, és közműhálózati ellátására a meglévő úthálózat is átalakításra kerül.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

KÖZÉPFESZÜLTSGŰ VEZETÉKHÁLÓZATOK

A tervezési területen, illetve annak közvetlen közelében a villamosenergia-szolgáltatás a Kőbányai, és a Rákoskeresztúri 120/10 kV-os Nagy / Közép-feszültségű táppontokon keresztül történik, az innen indított 10 kV-os közepfeszültségű kábel hálózatokon keresztül valósult meg a szorosan vett tervezési területünk, és közvetlen környezetének villamos energia ellátása.

Villamosenergia-igények

A területrendezési tervkoncepció megvalósítása során a tervezett új, túlnyomórészt intézményi jellegű épületek részére, a jelenleg rendelkezésre álló kontingens ismereténekhiányában, (annak figyelembevétele nélkül)

jele	tömb		becsült villamos energia igény összesen (kW)
	becsült intézményi villamos energia igény (kW)	becsült lakossági villamos energia igény (kW)	
A	900	0	900
B	1.400	800	2.200
C	1.000	0	1.000
D	900	0	900
<i>összesen:</i>	<i>4.200</i>	<i>800</i>	<i>5.000</i>

összes intézményi villamos energia igény:	4.200 kW
összes lakossági villamos energia igény:	800 kW
az összes becsült villamos energia igény:	5.000 kW

Ez az igény a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, a felépítésre kerülő új épületek, hőtechnikai-szerkezeti kialakításai következtében, továbbá a beépített gépészeti – kombinált, hibrid technológiás hő termelő rendszerek beépítése következtében, valamint a lég és víz, kezelő -; installációs -; és világítási - berendezések, valamint az ingatlan tulajdonosok igényeinek függvényében jelentősen megváltozhat.

Fejlesztési javaslat

A szóbanforgó területi egység nagyszabású terület átalakítási terveinek megfelelően a jelenleg még meglévő épületek nagy része teljesen elbontásra kerül, így ennek „áldozatul esnek” a tervezési területet jelenleg villamos energiával ellátó 8845.sz. és a 4213. sz. ÉHTR 10/0,4 kV-os transzformátor állomások.

Fenti becsült teljesítmény igény szolgáltatásához szükségessé válhat további új 10 kV-os kábelív(ek) kiépítése és ezek, illetve a meglévő középvezetési hálózat szakaszok képezik az újonnan kiépítendő 10 kV-os földkábeles csatlakozások táppontjait.

A fenti igények kielégítésére (és az elbontásra kerülő állomások kapacitás kiesésének következtében) a meglévő, és megmaradó 2535. sz. AHTR-C, és 0135. sz. VHTR 10/0,4 kV-os transzformátor állomások kapacitás bővítése, és újabb további három, a tervezett új épületekben /célszerűen a pincei szinteken/ elhelyezett, 10/0,4 kV-os transzformátor állomás telepítése szükséges a szóban forgó területre.

Az átépítésre tervezett közutak, a közlekedési csomópontok építése, illetve azok lehajtó, és felhajtó szakaszainak nyomvonalai érintik az itt meglévő középvezetési hálózatok földkábel hálózatok nyomvonalát.

Szükség esetén az érintett földkábel szakaszokat még a tervezett mélyépítő munkálatok megkezdése előtt fel kell tární, és ki kell váltani, illetve új nyomvonalra kell át -; és/vagy vissza – helyezni.

A fenti becsült villamos energia igények kielégítésére, valamint az érintett 10 kV-os földkábel hálózatok kiváltására, a Területszabályozási Terv szintjén javasolt műszaki megoldások a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, az érintett közüzemszolgáltató kapacitási -; és hálózati – viszonyainak függvényében megváltozhatnak.

A középvezetési hálózatok, és berendezések további tervezési, és kivitelezési munkálatai során be kell tartani a Villamos energia Szolgáltatási Törvény és a vonatkozó szakági Miniszteri, és Törvényerejű rendeletekben, a szakági Kormány - rendeletekben, továbbá az MSz.151; az MSz.-EN.60076/2001; az MSz.-EN.2364/2003; és az MSz.7487 számú magyar szabványokban rögzített előírásokat.

KISFESZÜLTSGŰ HÁLÓZATOK

A tervezési területen a jelenleg meglévő 10/0,4 kV-os ÉHTR típusú transzformátorállomások szekunder kapcsaitól indított kiefeszűltsgű hálózatokon keresztül történik a fogyasztók közvetlen ellátása. Az intézményi, és ipari jellegű fogyasztók a részűkre telepített önálló transzformátor állomásoktól saját területűkön belül kiépített kiefeszűltsgű földkábeles hálózatokon keresztül vételezik a villamos energiát.

A tervezett új: intézményi jellegű kereskedelmi -; iroda -; és szolgáltató – létesítmények, és a lakóépületek közvetlen kiefeszűltsgű villamos energia ellátását pedig a létesítendő új transzformátor állomások kiefeszűltsgű kapcsoló berendezéseitől sínátadásos, illetve az innen indítandó földkábeles hálózatok kiépítésével tervezzük.

KÖZVILÁGÍTÁS

A részletes szabályozás alá vont terület meglévő közvilágítási rendszerének táppontjait, a tervezési területűnkön kívül eső, kommunális jellegű közép/kiefeszűltsgű transzformátorállomásokba telepített közvilágítási kapcsoló egységek képezik, az innen kiinduló közvilágítási áramkörök a Kőbányai úton földkábeles hálózatokkal épűltek ki, míg a további fő -; és a főbb - közlekedési útvonalakon légvezetékes hálózatokkal valósultak meg.

Vizsgálati anyagrészűnk eredményeinek tanúsága szerint a szabályozási területen; a közvilágítás a Kőbányai úton a forgalmi viszonyok szempontjából megfelelőnek minősíthető, míg a további főbb -; és mellék - útvonalak megvilágítása csak irányfény jellegű.

A tervezett útépitési munkálatok, és a megnövekvő közűti forgalom miatt, valamint a meglévő közvilágítás jelenlegi minőségéből adódóan a tervezési területen az átépítésre kerülő, és a tervezett új útszakaszokon új közvilágítási hálózatok kiépítése szükséges a vonatkozó szabványokban rögzített világítástechnikai előírásoknak megfelelően.

A szükséges megvilágítási értékek eléréséhez megfelelő teljesítményű; nátrium fényforrásos, egyedi jellegű világítótestek; és formatervezett 10 m fénypontmagasságű lámpaoszlopok; alkalmazásával és legalább a II. - III. kategóriát elérő paramétereket biztosító 0,15 - ős határegyenletességet nyújtó hálózatokat és berendezéseket kell kiépíteni.

A fényvédelmi követelmények betartásához az alábbiakat kívánjuk rögzíteni:

- egy potenciális észlelő felé csak lefele irányuló fényugarak érkezhetnek, melyek sugárzasi iránya nem haladhatja meg a függőlegessel bezárt 70 fokot. Nem engedhető meg a talajban, vagy közvetlenül a talajon elhelyezett, felfele világító lámpatestek alkalmazása.
- a világítótestek átlátszó burája még díszvilágítás esetében sem nyűlhat túl a felső árnyékoló szerkezet függőleges síkjánál.

HŐENERGIA ELLÁTÁS

A tervezési terület épületeinek téli hőveszteségének pótlására, háztartási és technikai energiahordozóként, valamint a használati és technológiai melegvíz ellátásra távhő -; és földgáz - energia áll rendelkezésre.

TÁVHŐELLÁTÁS

A szabályozási terv által érintett területen a Pongrác úti intézményi jellegű épületek, továbbá a Monori utcai Lakótelep épületei távhő ellátást kaptak. A hőszolgáltatás táppontja a Kőbányai fűtőmű; illetve az innen indított, és a vizsgált területre a Bihari úton csatlakozó forró vizes gerincvezeték párról történik a tervezési terület egyes épületeinek hőenergia ellátása.

TÁVHŐ IGÉNYEK

A területrendezési terv megvalósítása során - távhő ellátási változat elfogadása esetében - a tervezett, intézményi jellegű, új épületek hőenergia igénye az alábbiak szerint becsülhető:

tömb			
jele	becsült intézményi távhő energia igény (kW)	becsült lakossági távhő energia igény (kW)	becsült távhő energia igény összesen (kW)
A	3.000	0	3.000
B	5.000	2.700	7.700
C	2.700	0	2.700
D	2.600	0	2.600
összesen:			16.000

összes intézményi hőenergia igény: 13.300 kW

összes lakossági hőenergia igény: 2.700 kW

az összes becsült hőenergia igény: 16.000 kW

Ez az igény a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, a felépítésre kerülő új épületek, hőtechnikai-szerkezeti kialakításai következtében, továbbá a beépített gépészeti - kombinált, hibrid technológiás hő termelő rendszerek beépítése következtében, valamint a lég, és víz - kezelő -; az installációs - berendezések, valamint az egyes ingatlan tulajdonosok igényeinek függvényében megváltozhat.

Fejlesztési javaslat

Az új épületek közvetlen távhő ellátását, a Bihari utcai meglévő távhő vezeték rendszerről illetve az egyik itt meglévő, erre alkalmas távhő szolgáltató aknájától tervezzük. Az innen indított és az érintett területek közlekedési utjai mellett lefektetendő, új kiépítésű „Fv2x DN 200 a” járulékos szigeteléssel ellátott földárokba fektetett forró vizes távfűtési vezeték-párokkal és az egyes épületegységek részére kiépítendő házi bekötésekkel ellátott hő-központokon keresztül, oldható meg a terület távhő ellátása.

A szóbanforgó területi egység nagyszabású terület átalakítási terveinek megfelelően a jelenleg meglévő épületek nagy része teljesen elbontásra kerül. A tervezett új közutak, közlekedési csomópontok építése, illetve azok lehajtó, és felhajtó szakaszainak nyomvonalai érinti az itt meglévő távhő vezeték hálózatok nyomvonalait.

Szükség esetén az érintett távhő vezeték szakaszokat még a tervezett mélyépítő munkálatok megkezdése előtt fel kell tárnai, és ki kell váltani, illetve új nyomvonalra kell át -; és/vagy vissza - helyezni a vonatkozó szakági tervlapokon rögzítettek szerint.

A fenti becsült távhő igények kielégítésére, a Területszabályozási Terv szintjén javasolt műszaki megoldás a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, az érintett közműszolgáltató kapacitási -; és hálózati - viszonyainak függvényében, megváltozhat.

FÖLDGÁZ-ELLÁTÁS

A szóban forgó területi egységek földgáz ellátása a budapesti 40 báros nagynyomású körvezeték hálózatról épült ki.

A földgázellátási táppontot, a Salgótarjáni úti (FŐGÁZ) gázfogadó állomástól indított DN 500 mm-es, acélcsővel kiépített, nagyközépnomású gerincvezetékéről ellátott Pongrác köz, és a Balkán utcai nagyközép / kis-nyomású gáznyomás szabályozó berendezés -; illetve az innen csatlakozó kisnyomású földgázvezeték hálózatokon keresztül történik a tervezési terület kommunális lakossági, és intézményi gázfogyasztóinak közvetlen földgázellátása.

NAGYKÖZÉPNOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK HÁLÓZATOK

A fent rögzített nagyközépnomású gerincvezeték DN 500 mm-es szakasza a Pongrác úton, lép be a tervezési területre, itt Délkeleti irányba húzódik tovább, majd a Kőbányai útnál indított, Dk 200 mm-es KPE csővezetékkel kiépített leágazó szakasza a MÁV vasútvonalat keresztezve halad tovább, és elhagyja a vizsgált területet.

FÖLDGÁZIGÉNYEK

A területrendezési tervkoncepció megvalósítása során - földgáz ellátási változat esetében - a tervezett új túlnyomórészt intézményi jellegű épületek részére, a jelenleg rendelkezésre álló kontingens ismeretének hiányában, (annak figyelembe vétele nélkül)

tömb			
jele	becsült intézményi földgáz energia igény	becsült lakossági földgáz energia igény	becsült földgáz energia igény összesen
	(nm ³ /h)	(nm ³ /h)	(nm ³ /h)
A	150	0	200
B	300	250	550
C	200	0	200
D	150	0	150
összesen:	850	250	1100

összes intézményi földgáz igény: 850 nm³/h

összes lakossági földgáz igény: 250 nm³/h

az összes becsült földgáz igény: 1.100 nm³/h

Ez az igény a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, a felépítésre kerülő új épületek, hőtechnikai-szerkezeti kialakításai következtében, továbbá a beépített gépészeti - kombinált, hibrid technológiás hő termelő rendszerek beépítése következtében, valamint a lég, és víz - kezelő -; az installációs - berendezések, valamint az egyes ingatlan tulajdonosok igényeinek függvényében jelentősen megváltozhat.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A szóbanforgó területi egység nagyszabású terület átalakítási terveinek megfelelően a jelenleg meglévő épületek nagy része teljesen elbontásra kerül. A tervezett új közutak, közlekedési csomópontok építése, illetve azok lehajtó, és felhajtó szakaszainak nyomvonalai érinti az itt meglévő földgáz hálózatok nyomvonalait.

Szükség esetén az érintett nagyközép -; és kis - nyomású földgáz vezeték szakaszokat még a tervezett mélyépítő munkálatok megkezdése előtt fel kell tárnai, és ki kell váltani, illetve új nyomvonalra kell át -; és/vagy vissza – helyezni.

NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK HÁLÓZATOK

A tervezett új intézményi jellegű épületek közvetlen földgázellátásának megoldása érdekében a mellékelt szakági tervlapunkon rögzítettek szerint, a meglévő nagyközép nyomású földgáz hálózatoknak, a meglévő útszakaszok nyomvonal vezetésének megfelelően lefektetett – műanyag csöves PE gázvezeték hálózatok tovább építésével és egyedi jellegű gáznyomás szabályozó berendezések telepítésével tervezzük az intézményi jellegű épületek földgáz ellátását.

KISNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK HÁLÓZATOK

A tervezett új lakó épületek közvetlen földgázellátásának megoldása érdekében a mellékelt szakági tervlapokon rögzítettek szerint, a meglévő kisnyomású földgáz hálózatoknak, a meglévő útszakaszok nyomvonal vezetésének megfelelően lefektetett – műanyag csöves PE gázvezetékek hálózatok tovább építésével tervezzük a lakó épületek földgáz ellátását.

A fenti becsült földgáz igények kielégítésére a Területszabályozási Terv szintjén javasolt műszaki megoldások a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, az érintett közműszolgáltató kapacitási -; és hálózati – viszonyainak függvényében, megváltozhatnak.

A földgáz hálózatok, és berendezések további tervezési, és kivitelezési munkálatai során be kell tartani a Földgáz Szolgáltatási Törvény és a vonatkozó szakági Miniszteri, és Törvényerejű rendeletekben, a szakági Kormány - rendeletekben, és a 2003. évi XLII. sz. törvényben; valamint az MSz.7487 számú magyar szabványban rögzített előírásokat.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, TELEKOMMUNIKÁCIÓ

TÁVBESZÉLŐ-HÁLÓZATOK

A X. kerület a Magyar Telekom Távközlési Rt. Pesti Műszaki Szolgáltatási Igazgatóság Kőbányai ellátási körzetébe, annak „Ferenc” Távbeszélő Gócközpontjához tartozik, a közvetlen ellátó a Bihari út 15. sz. alatti „Bihari” elnevezésű RSS alközpont. A tervezési területen fellelhetők még a FíberNet, és az Invitel, távközlési, telekommunikációs szolgáltató cégek alépítményi, földkábeles hálózatai is.

A vizsgált terület irányába, a Kőbányai út; a Bihari út; - érintett szakaszainak mindkét oldalán, továbbá a Pongrác úton, és a Mázsa utcában, beton tömbcsatornás, és műanyag védőcsöves alépítmények és páncélos távközlő kábelek húzódnak a járdaburkolatok alatt. Az alépítményekben haladó távközlőhálózati elosztó, csatlakozó és törzskábelekkel és távbeszélő vezetékekkel történik az ipari jellegű, és az intézményi ellátás.

TÁVKÖZLÉSI IGÉNYEK

A tervezett új, túlnyomórészt intézményi jellegű épületek részére, a jelenleg rendelkezésre álló kontingens ismeretének hiányában (annak figyelembe vétele nélkül)

jele	tömb		
	becsült intézményi fővonal igény (db)	becsült lakossági fővonal igény (db)	becsült fővonal igény összesen (db)
A	100	0	100
B	180	250	430
C	90	0	90
D	80	0	80
összesen:			700

összes intézményi távközlési igény:

450 fővonal

összes lakossági távközlési igény:

250 fővonal

az összes becsült többlet távközlési igény:

700 analóg egyenértékű fővonal

Ezek az igények a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, a felépítésre kerülő új épületek, rendeltetése következtében, továbbá a beépített installációs távközlési - berendezések, valamint az egyes ingatlan tulajdonosok igényeinek függvényében megváltozhatnak.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Az ellátást szolgáló új távközlési gerinckábelek ennek megfelelően a gócközpont irányából a meglévő, és a tervezett új alépítményekben lépnek be a tervezési területre. A szabályozási terület távközlési és hírközlési alapellátása megfelelő, így közterületre új antennák elhelyezésével nem számolunk.

A tervezett új közutak, közlekedési csomópontok építése, illetve azok lehajtó, és felhajtó szakaszainak nyomvonalai érinti az itt meglévő távközlési hálózatok nyomvonalát.

Szükség esetén az érintett alépítményes földkábel szakaszokat még a tervezett mélyépítő munkálatok megkezdése előtt fel kell tární, és ki kell váltani, illetve új nyomvonalra kell át -; és/vagy vissza - helyezni.

A fenti becsült távközlési igények kielégítésére, valamint az érintett távközlési hálózatok kiváltására, a Területszabályozási Terv szintjén javasolt műszaki megoldások a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, az érintett közműszolgáltató kapacitási -; és hálózati - viszonyainak függvényében megváltozhatnak.

Várhatóan a távközlési, és a telekommunikációs hálózatok további fejlesztése során, kiépítésre kerül, a nagysebességű többszörösen védett aktív optikai hálózat, valamint az üzleti kommunikációs adatátviteli rendszer, mely tovább javítja az ellátás színvonalát.

A vonatkozó jogszabályi háttér: a mindenkori hatályos Távközlési Törvény, a vonatkozó szakági Kormány -; és Miniszteri - rendeletek az 5/2003 (III. 24.) IHM rendelettel módosított 29/1999 (X. 6.) KHVM rendelet, valamint a 37/2007 (XII. 13.) ÖTM rendelet idevonatkozó előírásai.

Ezek értelmében hálózatbővítések esetében a területfejlesztés igényeihez igazított, a jelenlegi adottságoknak megfelelően a MSz 7487. szabvány előírásai szerint a közterületeken a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével nyílik lehetőség. A tervezett alépítményi csőszámának és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.

A rendelkezésre álló terület, a telekhatárok és az útburkolatok között húzódó járdák és zöldsávok a távközlési alépítmények, földkábelek, elhelyezésére alkalmas területsávja.

Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is. A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok részére a gyalogos közlekedés területsávjában az alépítményi műtárgyak kiépíthetők minden utcában.

Nyilvános távbeszélő állomás elhelyezését a tervezett kereskedelmi-szolgáltató épületek közterületi frontján lehet megvalósítani.

Légvezetékes távközlési hálózat a szabályozási területen nem építhető.

A tervezett épületeken belüli tevékenységek megoszlásának ismeretében (a továbbtervezés során) lehet meghatározni a tényleges szükségletet és azon belül az analóg-ISDN vonalak szám szerinti megoszlását.

MOBIL TÁVKÖZLÉS

A tervezési terület mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető, helyszíni szemlénk alkalmával mindhárom Mobil Távközlési Szolgáltató hálózatára fel tudunk jelentkezni, és megfelelő térerősségeket mérhettünk.

A tervezési területen belül, a 38924/22. hrsz. alatti épület tetőszerkezetén, továbbá területünk határain kívül, de annak közvetlen közelében megfelelő számban mobil távközlési bázis állomás, és antenna berendezés üzemel az érintett berendezés további sorsáról az Üzemeltető cég, és a Beruházó között további egyeztető tárgyalások lefolytatása szükséges.

A szolgáltatások minőségének javítása érdekében közterületen újabb bázisállomások vagy önálló travers jellegű, adótornyok telepítését nem tervezzük.

További távközlési bázisállomások, és antenna berendezések elhelyezésének lehetőségeit, a mindenkori hatályos jogszabályok; a módosított, 29/1999 (X. 6.) KHVM rendelet, és a szintén módosított, 46/1997 (XII. 29.) KTM rendelet, ide vonatkozó alpontjai, rögzítik. A 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az ezzel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárást szabályozza. A rendelet 1.sz. melléklet III. fejelet 5. pontja szerint építési engedély és bejelentés nélkül végezhető:

- *antenna létesítése, ha bármely mérete 4 m vagy annál kisebb, és*
- *műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza 6 m vagy annál kisebb, és*
- *antenna, antennatartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését nem igényli.*

A tervezet új épületek tetőszerkezetein történő elhelyezések lehetőségeit, a mindenkori hatályos jogszabályok; jelenleg a fenti, a módosított 29/1999 (X. 6.) KHVM rendelet, és a 46/1997 (XII. 29.) KTM illetve az ÖTM rendeletek, ide vonatkozó alpontjai rögzítik, fenti jogszabályokban biztosított lehetőségeket jelen szakági terveinkben korlátozni nem kívánjuk.

HÍRKÖZLÉS

A szorosan vett tervezési területen, az ipari jellegű létesítmények területén belül, saját kiépített hálózatokon keresztül, a meglévő épületekben egyedi rendszerű tűzvédelmi, és vagyonvédelmi, felügyeleti rendszerek üzemelnek.

A „polgári jellegű” adatátviteli és hírközlési kapcsolatok megvalósítására a korábban taglalt távközlési hálózatokon keresztül nyílik lehetőség.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezési területen létesítendő intézményi épületek tűzvédelmi, vagyonvédelmi és diszpécser jellegű rendszereinek üzemeltetése során célszerűnek tartjuk az egyedi alközpontok kábelhálózattal történő összekapcsolását, így megoldható a központi felügyelet, szelektív behatárolás és a szükséges azonnali beavatkozások megtétele bármilyen hiba, vagy rendellenesség esetén.

TELEKOMMUNIKÁCIÓ

A kábeltelevíziós mamutcégek piaci területfelosztása után a tervezési terület a Magyar Telekom Távközlési Zrt. „T - Home” telekommunikációs üzletágzatának ellátási körzetébe tartozik.

A telekommunikációs szolgáltatás a fenti hálózatokról üzemeltetett nagyközösségi telekommunikációs rendszerről történik, mely csatlakozik a területen már korábban kiépített kábeltelevíziós hálózathoz és a szomszédos lakótelep nagyközösségi berendezéseihez. Az így megvalósult hálózatok alkalmasak valamennyi elérhető (földi- és műholdas-sugárzású) telekommunikációs állomás, illetve a helyi és körzeti TV műsor továbbítására valamennyi előfizető részére.

Úgy a hírközlési, mint a telekommunikációs rendszerek kábelvezetékeit a távközlési hálózatok nyomvonalaival azonos módon, velük párhuzamosan épültek ki.

A kiépített rendszerek és hálózati elemek alkalmasak adatátviteli és „Internet” - es hírközlésekre is.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A telekommunikációs szolgáltatás biztosítása érdekében a tervezett új épületek esetében is a fenti hálózatokról üzemeltetett nagyközösségi telekommunikációs rendszer és hálózat megvalósításával számolunk, mely csatlakozik a területen már korábban kiépített és a tervezett új épületek kábeltelevíziós hálózathoz és így alkalmas valamennyi elérhető (földi- és műholdas-sugárzású) telekommunikációs állomás, illetve a helyi és körzeti TV műsor továbbítására valamennyi előfizető részére.

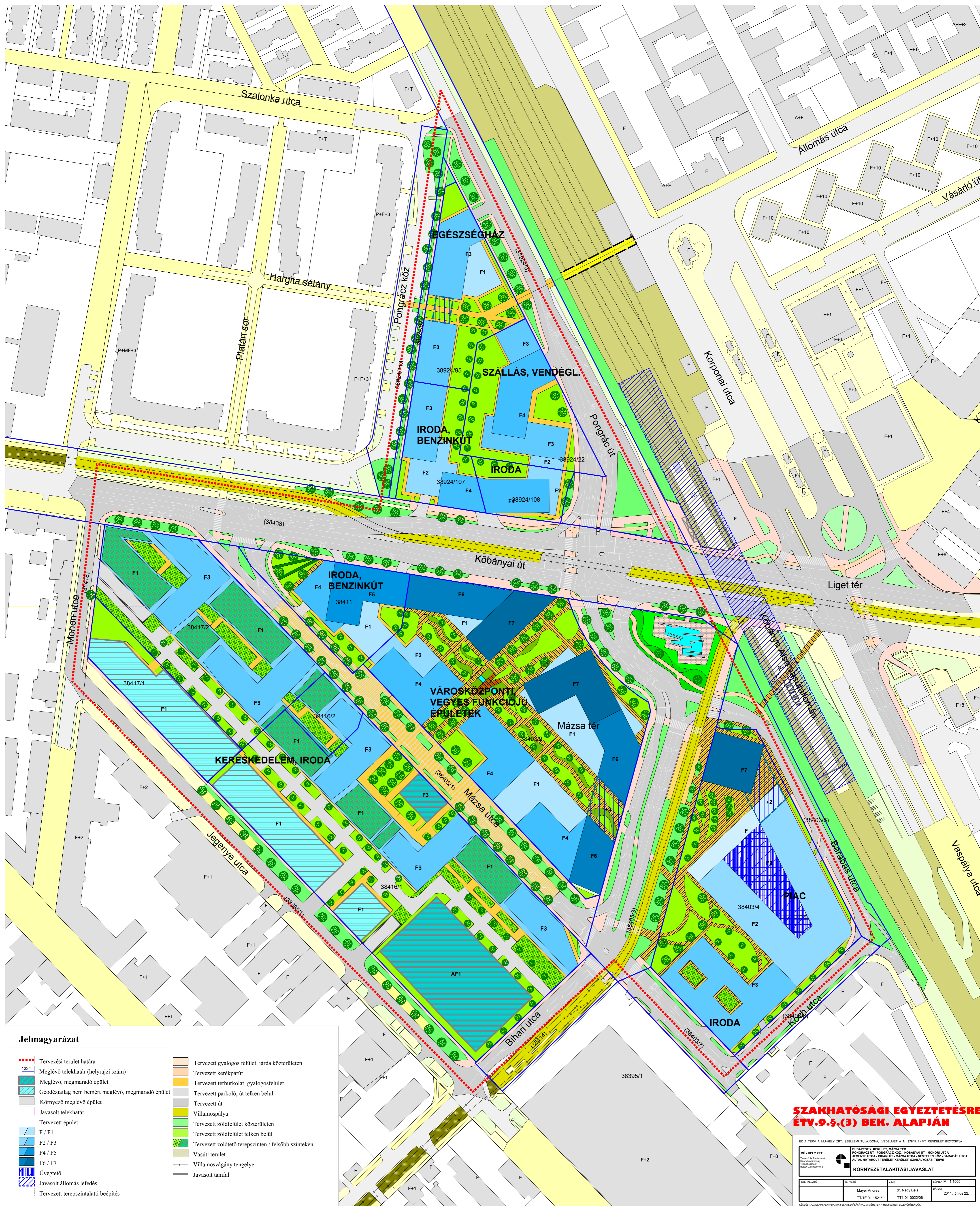
A tervezett új közutak, közlekedési csomópontok építése, illetve azok lehajtó, és felhajtó szakaszainak nyomvonalai érintik az itt meglévő telekommunikációs hálózatok nyomvonalát.

Az érintett alépitményes, földkábeles szakaszokat még a tervezett mélyépítő munkálatok megkezdése előtt fel kell tární, és ki kell váltani illetve új nyomvonalra kell át -; és/vagy vissza - helyezni.

Az érintett telekommunikációs hálózatok kiváltására, a Területszabályozási Terv szintjén javasolt műszaki megoldások a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, az érintett közműszolgáltató kapacitási -; és hálózati – viszonyainak függvényében megváltozhatnak.

TERVEK JEGYZÉKE

Környezetalakítási javaslat	M = 1:1000	
Környezeti állapot vizsgálata	M = 1:1700	
Zöldfelületek állapotának vizsgálata	M = 1:1700	
Közlekedés	Jelenlegi forgalmi rend	M = 1:2000
	Tervezett forgalmi rend	M = 1:2000
	Távlati forgalmi rend	M = 1:2000
	Építési engedéllyel rendelkező állapot	
	Tervezett forgalmi rend	M = 1:2000
Közmű vizsgálat	M = 1:2000	
Közmű fejlesztés – Víziközművek helyszínrajza	M = 1:2000	
Közmű fejlesztés – Energiaközművek, hírközlés helyszínrajza	M = 1:2000	



Jelmagyarázat

- - - - - Tervezési terület határa
- 1234 Meglévő telekhatár (helyrajzi szám)
- Meglévő, megmaradó épület
- Geodéziailag nem bemért meglévő, megmaradó épület
- Környező meglévő épület
- Javasolt telekhatár
- Tervezett épület
- F / F1
- F2 / F3
- F4 / F5
- F6 / F7
- Üvegtető
- Javasolt állomás lefedés
- Tervezett terepszintalatti beépítés
- Tervezett gyalogos felület, járdá közterületen
- Tervezett kerékpárút
- Tervezett térburkolat, gyalogosfelület
- Tervezett parkoló, út telken belül
- Tervezett út
- Villamospálya
- Tervezett zöldfelület közterületen
- Tervezett zöldfelület telken belül
- Tervezett zöldtető terepszinten / felsőbb szinteken
- Vasúti terület
- Villamosvágány tengelye
- Javasolt támfal

**SZAKHATÓSÁGI EGYEZTETÉSRE
ÉTV.9.§.(3) BEK. ALAPJÁN**

EZ A TERV A MŰHELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA. VEDELME A 71/1979. (II. 11.) MT. RENDELET BIZTOSÍTÁJA
 BUDAPEST X. KERÜLET, MÁZSA TÉR
 PONGRÁCZ ÚT - PONGRÁCZ KÖZ - KŐBÁNYAI ÚT - MONORI ÚTCA - JEGENYE ÚTCA - BIHARI ÚT - MÁZSA ÚTCA - NEVTELESI KÖZ - BARABÁS UTCA
 ALTAI HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
 KÖRNYEZETALKATÁSI JAVASLAT

SZERKESZTŐ	TERVEZŐ	V.ÉS	LEPTÉK: M=1:1000
	Mayer Andrea	dr. Nagy Béla	DATUM
	TT1/E 01-152/1/1	TT1-01-0022/06	2011. június 22.

KÉRJÜNK AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL, A MÉRTEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRÖZÉSÉNKOR!

MŰ - HELY ZRT.

Tervező és Tanácsadó
Részvénytársaság
1065 Budapest,
Bajcsy-Zsilinszky út 31.



BUDAPEST X. KER. MÁZSA TÉR ÉS KÖRNYÉKE

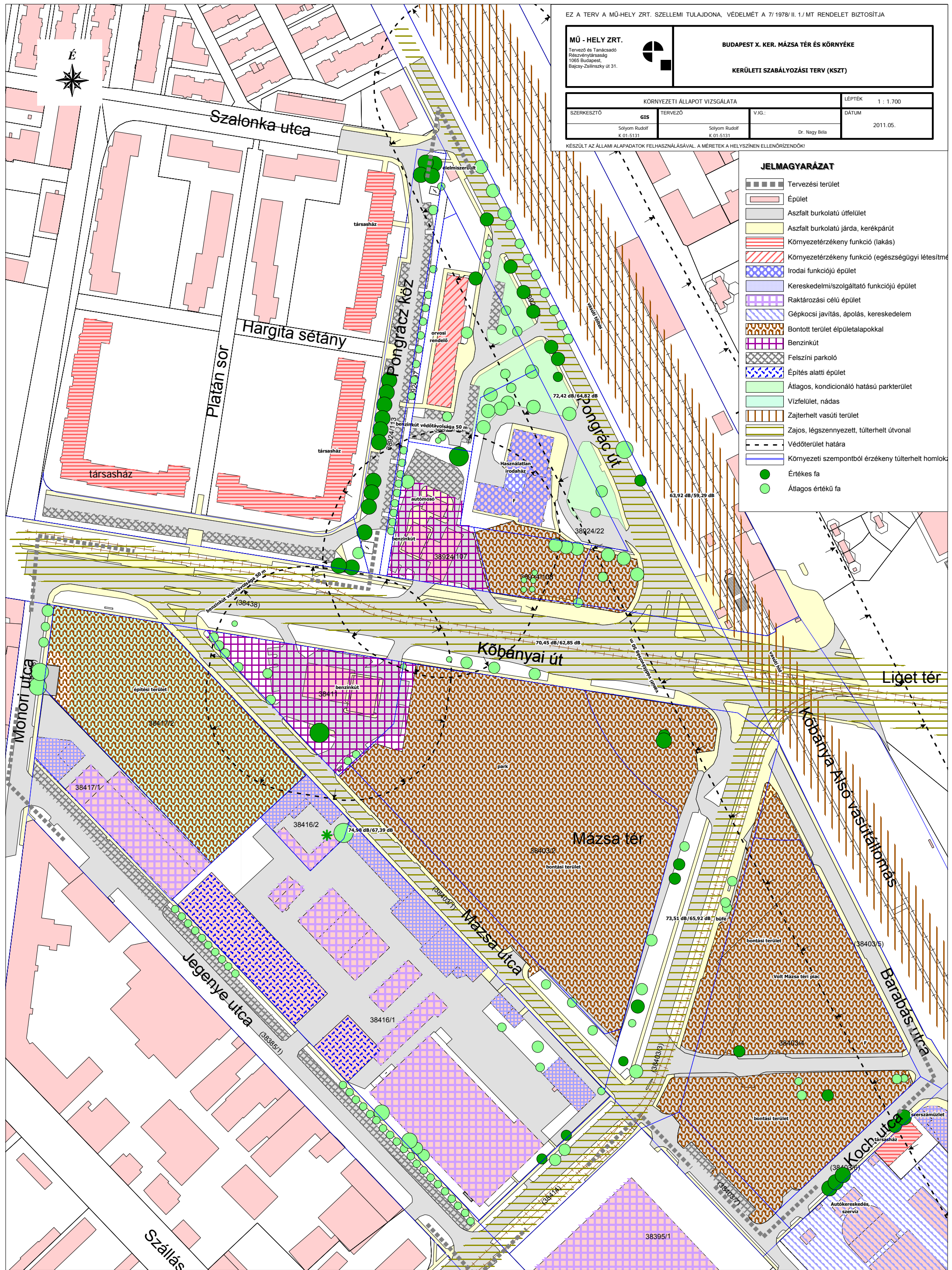
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA		LEPTÉK	1 : 1.700
SZERKESZTŐ	TERVEZŐ	V.J.G.	DÁTUM
Sólyom Rudolf K.01-5131	Sólyom Rudolf K.01-5131	Dr. Nagy Béla	2011.05.

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRIZENDŐK!

JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület
- Épület
- Aszfalt burkolatú útfelület
- Aszfalt burkolatú járda, kerékpárút
- Környezetérzékeny funkció (lakás)
- Környezetérzékeny funkció (egészségügyi létesítmény)
- Irodai funkciójú épület
- Kereskedelmi/szolgáltató funkciójú épület
- Raktározási célú épület
- Gépkocsi javítás, ápolás, kereskedelem
- Bontott terület épületalappal
- Benzinkút
- Felszíni parkoló
- Építés alatti épület
- Átlagos, kondicionáló hatású parkterület
- Vízfelület, nádas
- Zajterhelt vasúti terület
- Zajos, légszennyezett, túlterhelt útvonal
- Védőterület határa
- Környezeti szempontból érzékeny túlterhelt homlok
- Értékes fa
- Átlagos értékű fa



FAFAJ LISTA

- Ac Acer campestre
- An Acer negundo
- Ap Acer platanoides
- Af Acer platanoides 'Faassens Black'
- Ad Acer pseudoplatanus
- As Acer saccharinum
- Ai Ailanthus altissima
- B Betula pendula
- Ce Celtis occidentalis
- Cr Crataegus laevigata
- F Fraxinus excelsior
- Fo Fraxinus ornus
- Fp Fraxinus pennsylvanica
- K Koelreuteria paniculata
- Mn Morus nigra
- Pp Picea pungens
- P Platanus acerifolia
- Pa Populus alba
- Pi Populus nigra 'Italica'
- Ps Populus simonii
- R Robinia pseudoacacia
- S Sophora japonica
- Si Sorbus intermedia
- Sa Salix babylonica
- Tc Tilia cordata
- T Tilia platyphyllos

EZ A TERV A MŰ-HELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELME T A 7/1978/II.1./MT RENDELET BIZTOSÍTTJA

MŰ - HELY ZRT.

Tervező és Tanácsadó
Részvénytársaság
1065 Budapest,
Bajcsy-Zsilinszky út 31.



BUDAPEST X. KER. MÁZSA TÉR ÉS KÖRNYÉKE

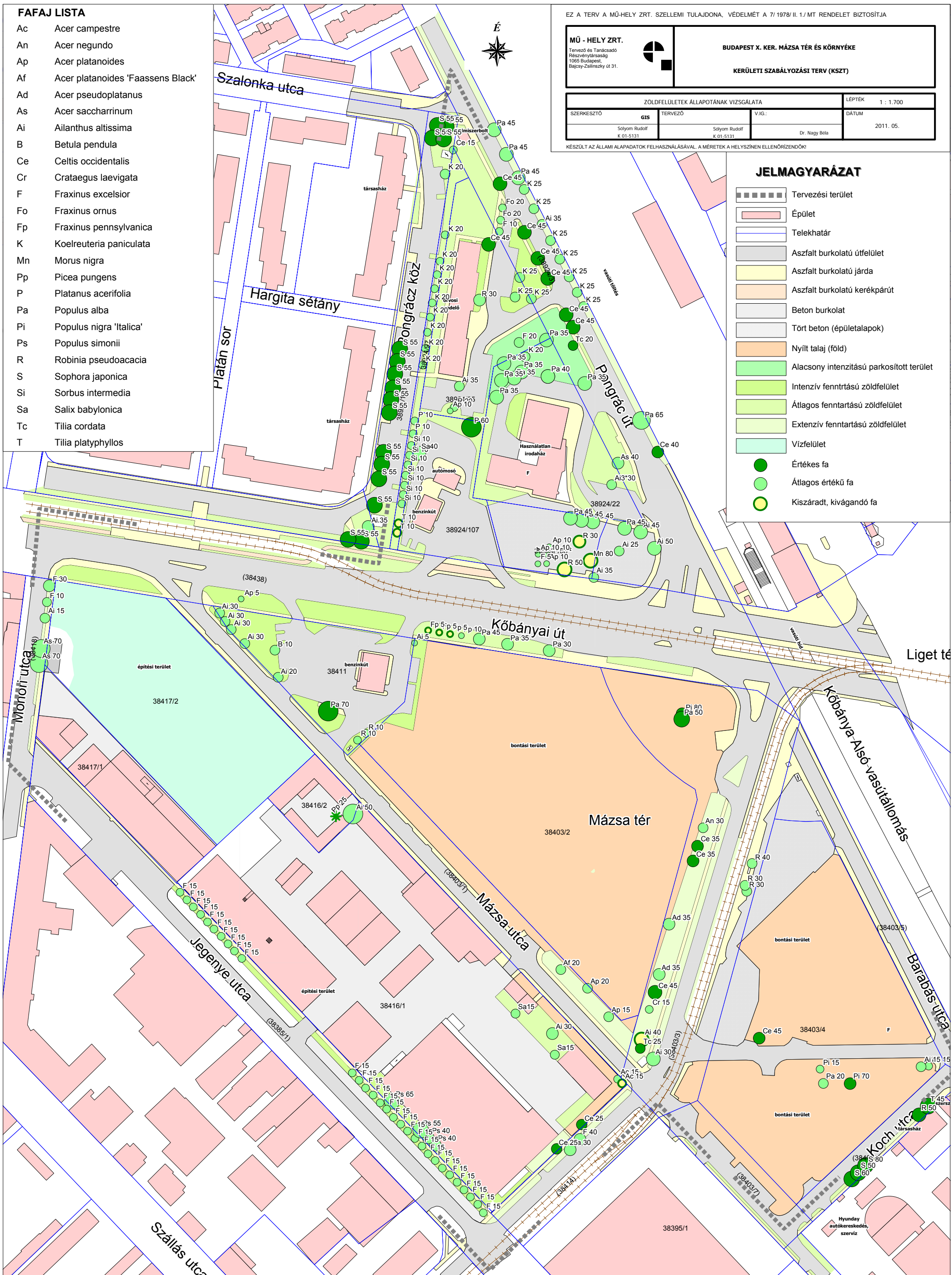
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

ZÖLDFELÜLETEK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA			LÉPTÉK
SZERKESZTŐ	GIS	TERVEZŐ	V.J.G.:
Solyom Rudolf K 01-5131		Solyom Rudolf K 01-5131	Dr. Nagy Béla
			DÁTUM
			2011. 05.

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSAVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRİZENDŐK!

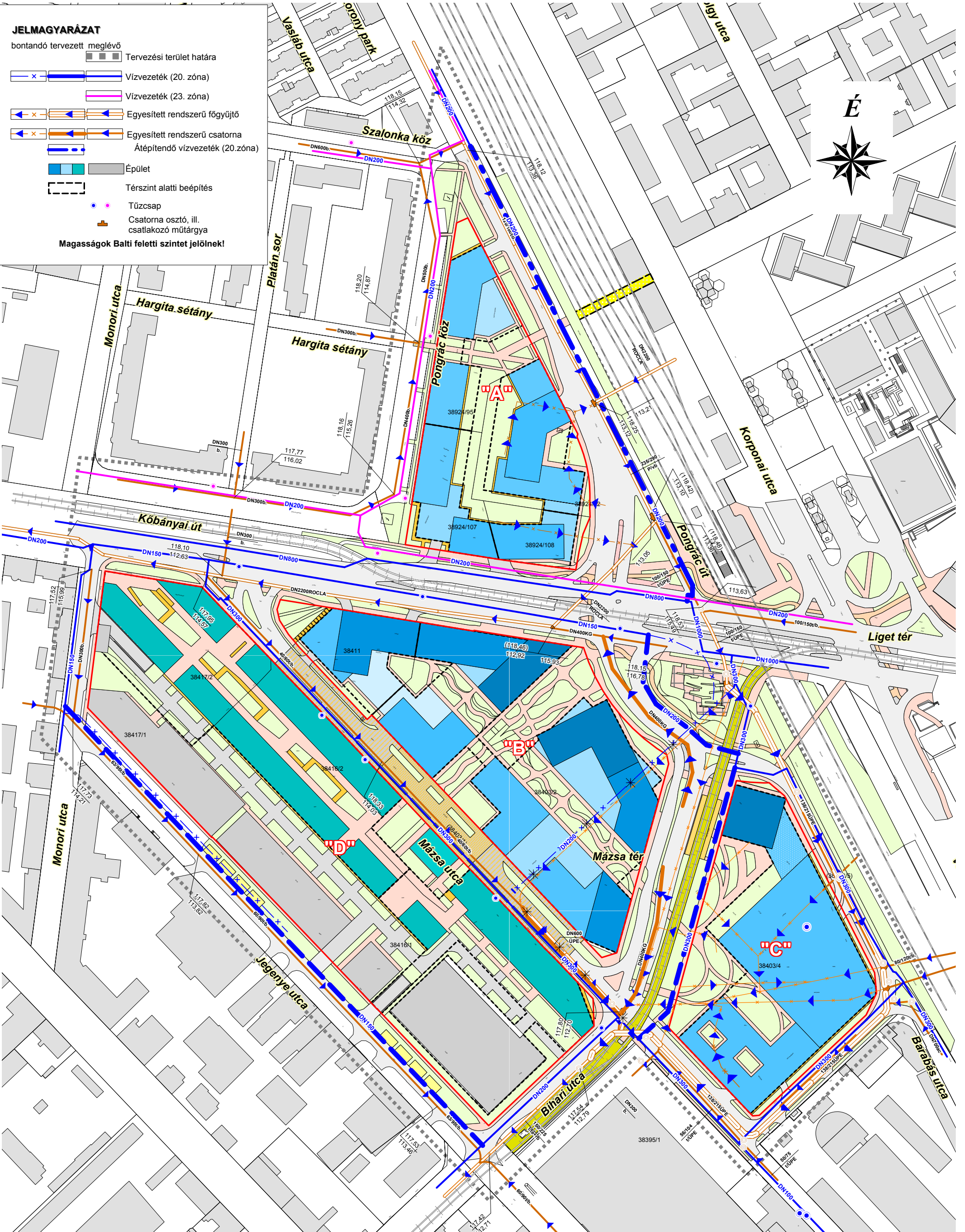
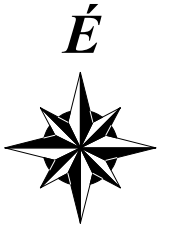
JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület
- Épület
- Telekhatár
- Aszfalt burkolatú útfelület
- Aszfalt burkolatú járda
- Aszfalt burkolatú kerékpárút
- Beton burkolat
- Tört beton (épületalapok)
- Nyílt talaj (föld)
- Alacsony intenzitású parkosított terület
- Intenzív fenntartású zöldfelület
- Átlagos fenntartású zöldfelület
- Extenzív fenntartású zöldfelület
- Vízfelület
- Értékes fa
- Átlagos értékű fa
- Kiszáradt, kivágandó fa



JELMAGYARÁZAT

- bontandó tervezett meglévő
- Tervezési terület határa
 - Vízvezeték (20. zóna)
 - Vízvezeték (23. zóna)
 - Egyesített rendszerű főgyűjtő
 - Egyesített rendszerű csatorna
 - Átépítendő vízvezeték (20.zóna)
 - Épület
 - Térszint alatti beépítés
 - Tűzcsap
 - Csatorna osztó, ill. csatlakozó műtárgya
- Magasságok Balti feletti szintet jelölnék!**

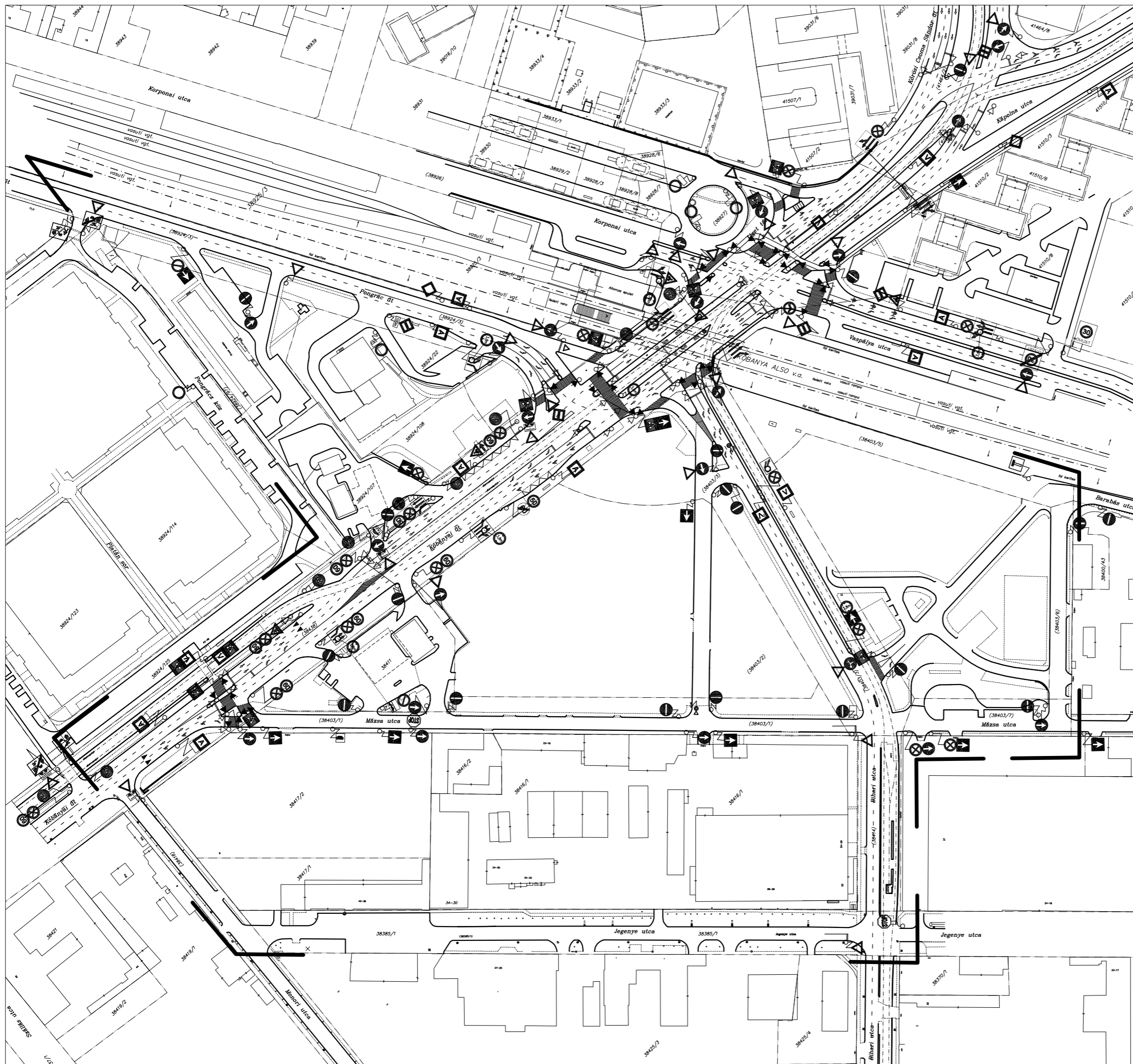









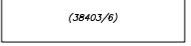

EZ A TERV A MŰ-HELY RT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELMEÁT A 71/1978/II.1./MT RENDELET BIZTOSÍTJA

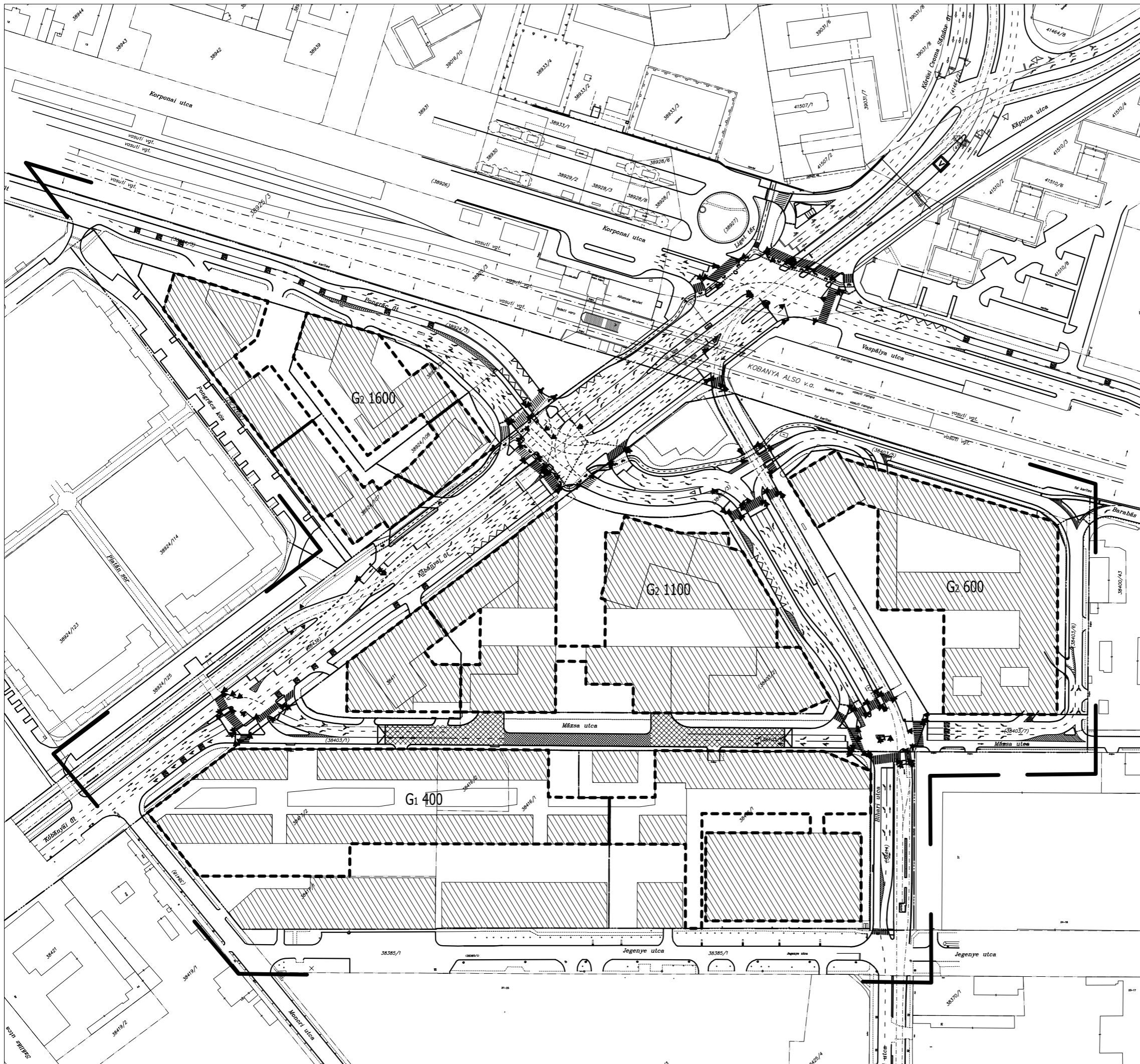
<p>MŰ - HELY RT. Tervezői és Tervező Részvénytársaság 1065 Budapest, Bajcsy Zs. út 31.</p>		Budapest X. kerület Kőbányai út - Mázsa utca - Bihari utca - Jegenye utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Terve (KSZT)	
		<p>KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT</p>	

VÍZKÖZMŰVEK HELYSZÍNRAJZA			LÉPTÉK
TERVEZŐ	TERVEZŐ	V.I.G.	1:2.000
	NEMES ATTILA	DR. NAGY BÉLA	DÁTUM
	TV-T; 01-0768	TT-01-0022/06	2011. 05. HÓ

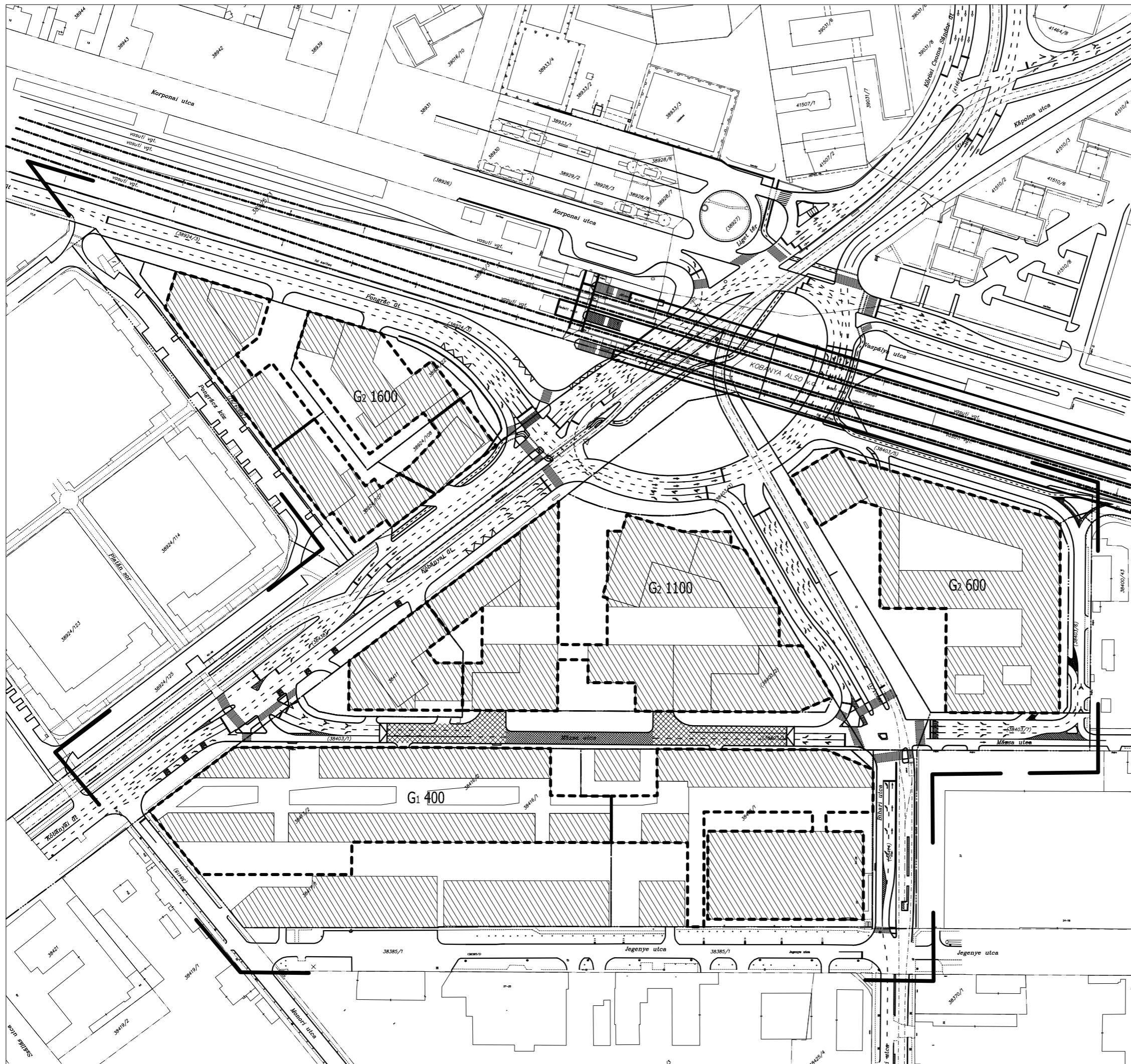
A TÉRKÉPEN ÁBRÁZOLT ADATOK TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰEK, A MÉRTEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRİZENDŐK!



MEGRENDELŐ:		
GENERÁLTERVEZŐ:		
 MŰ - HELY ZRT.		Tervező és Tanácsadó Részvénytársaság 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 31.
SZAKÁGI TERVEZŐ:		
FELELŐS TERVEZŐ:	TERVEZŐ:	ÜGYVEZETÉS:
SZEGŐ JÁNOS 01-3418	BALOGH BALÁZS 01-13503	VÁRADY TAMÁS
jelmagyarázat:		
	ÚTBURKOLATI SZEGÉLY	
	ÚTBURKOLATI JEL	
	KÖZÚTI JELZŐTÁBLA	
	KÖZÚTI JELZŐLÁMPA	
	JOGI BIRTOKHATÁR	
	HELYRAJZI SZÁM	
	TERVEZÉSI TERÜLET	
SZERZŐDÉS TÁRGYA:		264101KOA <small>TERVSZÁM</small>
RÉSZFELADAT:		
TERVFÁZIS:		KÖZLEKEDÉSI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÁSZ
SZAKÁG:		
SZAKÁGI ALCSOPORT:		FORGALOMTECHNIKA
DOKUMENTUM MEGNEVEZÉSE:		JELENLÉGI FORGALMI REND M=1:2000
VÁLTOZAT:		
MÓDOSÍTÁSOK:		2011. MÁJUS HÓ
Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretein belül lehetséges.		S:\Tszxxxx. Mázsa tér\03 jelen FT.dwg

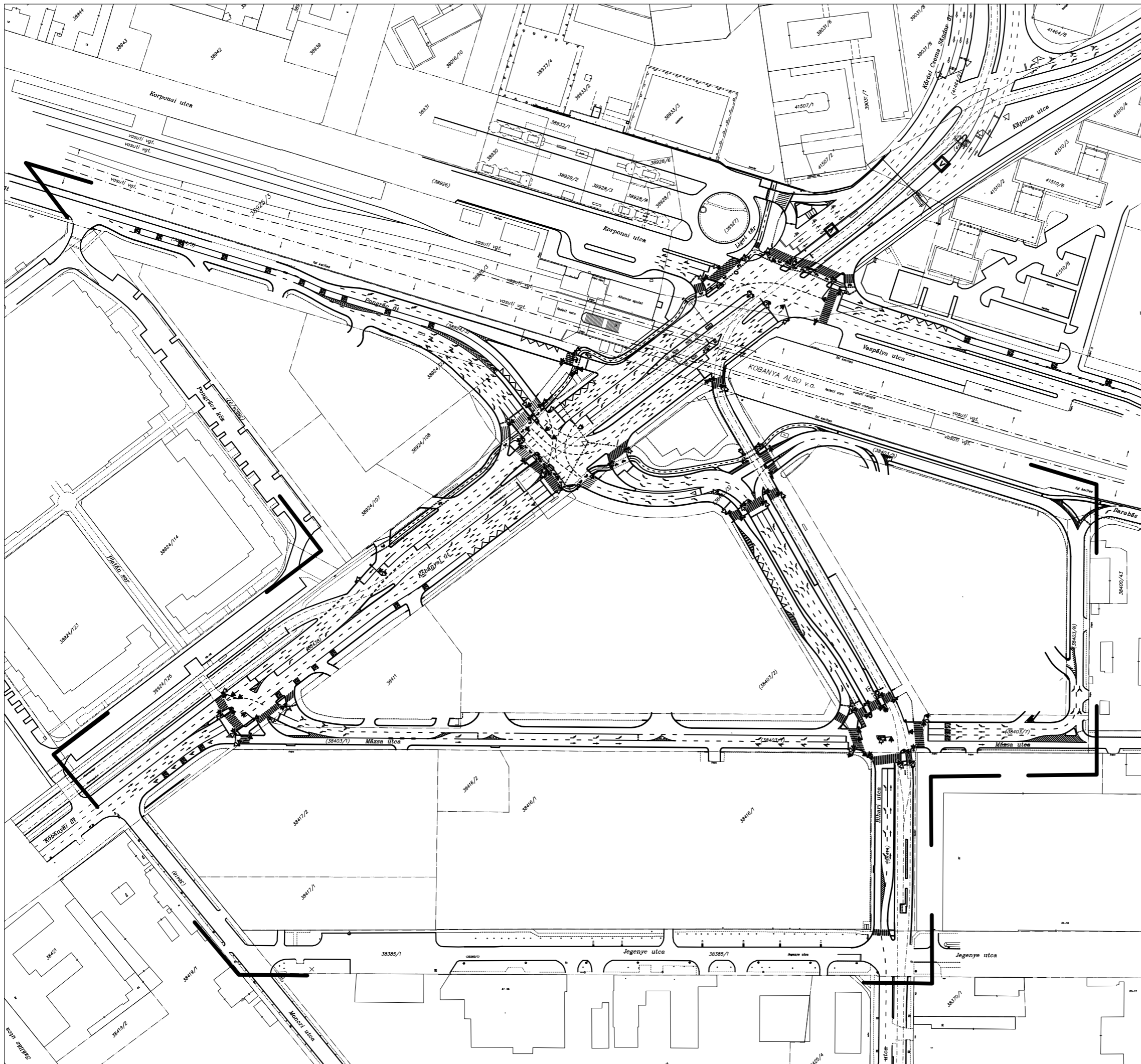


MEGREDELŐ:		
GENERÁLTERVEZŐ:		Tervező és Tanácsadó Részvénytársaság 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 31.
SZAKÁGI TERVEZŐ:		KÖZLEKEDÉS FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.
FELELŐS TERVEZŐ:	TERVEZŐ:	ÜGYVEZETÉS:
SZEGŐ JÁNOS 01-3418	BALOGH BALÁZS 01-13503	VÁRADY TAMÁS
jelmagyarázat:		
	ÚTBURKOLATI SZEGÉLY	
	ÚTBURKOLATI JEL	
	KÖZÚTI JELZŐTÁBLA	
	KÖZÚTI JELZŐLÁMPA	
	JOGI BIRTOKHATÁR	
	FORGALOMCSILLAPÍTOTT ÚTSZAKASZ	
	TERVEZETT BEÉPÍTÉS	
	MÉLYGARÁVS FÉRŐHELYSZÁMMAL	
	TERVEZÉSI TERÜLET	
SZERZŐDÉS TÁRGYA:		264101KOA
RÉSZFELADAT:		FOTÓ
TERVFÁZIS:		01
SZAKÁG:		KÖZLEKEDÉSI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÁSZ
SZAKÁGI ALCSOPORT:		FORGALOMTECHNIKA
DOKUMENTUM MEGNEVEZÉSE:		TERVEZETT FORGALMI REND M=1:2000
VÁLTOZAT:		2011. MÁJUS HÓ
MÓDOSÍTÁSOK:		
Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretein belül lehetséges. S:\Tszxxxx. Mázsa tér\06 tervezett FT.dwg		264101KOA FOTÓ 01 KÖZLEKEDÉSI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÁSZ FORGALOMTECHNIKA TERVEZETT FORGALMI REND M=1:2000 2011. MÁJUS HÓ

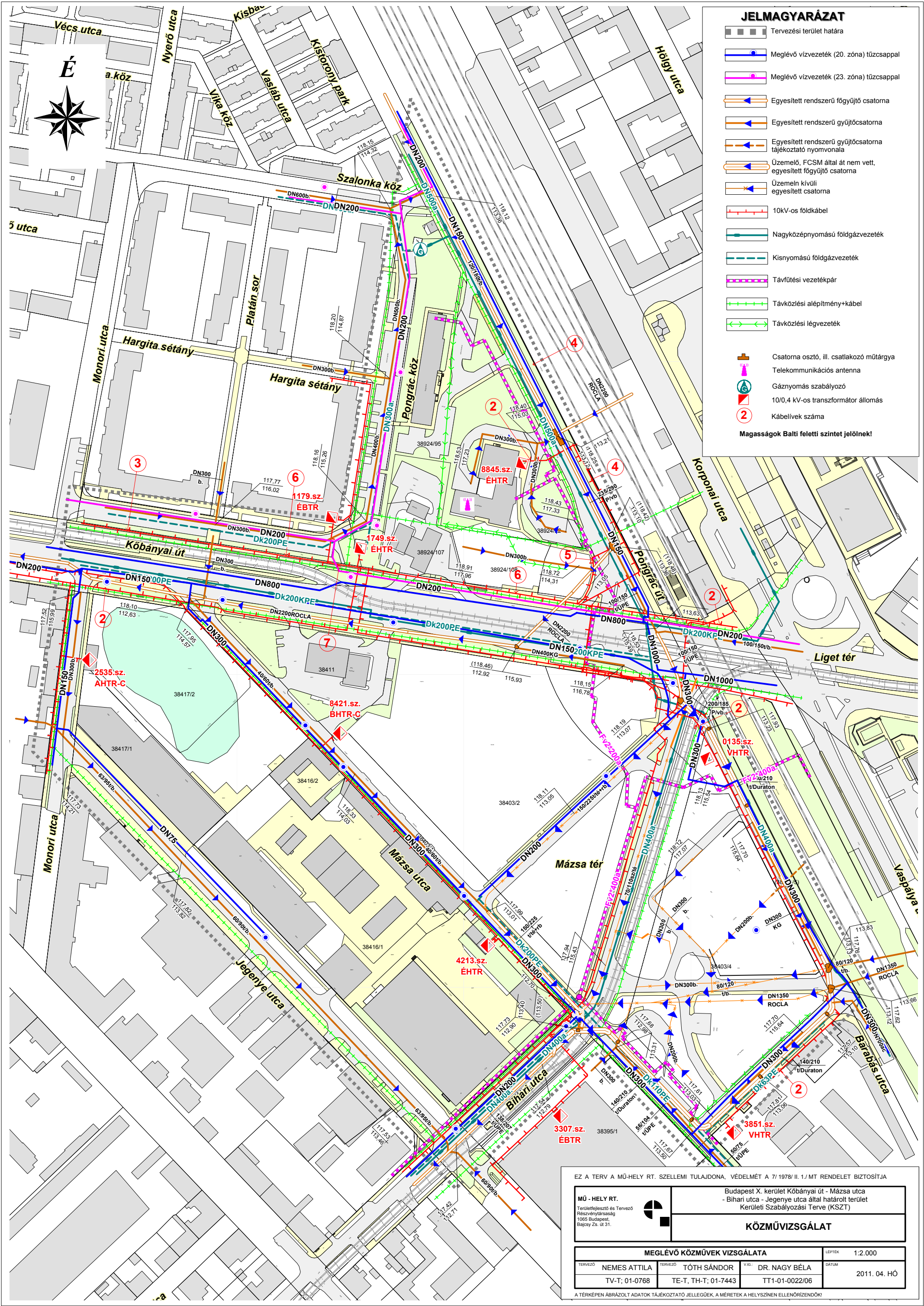


MEGRENDELŐ:		
GENERÁLTERVEZŐ:  MÚ - HELY ZRT. Tervező és Tanácsadó Részvénytársaság 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 31.		
SZAKÁGI TERVEZŐ: 		
FELELŐS TERVEZŐ: SZEGŐ JÁNOS 01-3418	TERVEZŐ: BALOGH BALÁZS 01-13503	ÜGYVEZETÉS: VÁRADY TAMÁS
jelmagyarázat:		
	ÚTBURKOLATI SZEGÉLY	
	ÚTBURKOLATI JEL	
	KÖZÜTI JELZŐTÁBLA	
	KÖZÜTI JELZŐLÁMPA	
	JOGI BIRTOKHATÁR	
	FORGALOMCSILLAPÍTOTT ÚTSZAKASZ	
	TERVEZETT BEÉPÍTÉS	
	MÉLYGARÁZS FÉRŐHELYSZÁMMAL	
	TERVEZÉSI TERÜLET	

SZERZŐDÉS TÁRGYA:	264101KOAFOTO100702	
RÉSZFELADAT:		
TERVFÁZIS:		
KÖZLEKEDÉSI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÁSZ		
SZAKÁG:		
FORGALOMTECHNIKA		
SZAKÁGI ALCSOPORT:		
DOKUMENTUM MEGNEVEZÉSE:		
TÁVLATI FORGALMI REND M=1:2000		
VÁLTOZAT:		
2011. MÁJUS HÓ		
MÓDOSÍTÁSOK:		
Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretein belül lehetséges. S:\Tszxxxx. Mázsa tér\06 távlatFT.dwg		



MEGREDELŐ:		
GENERÁLTERVEZŐ:		Tervező és Tanácsadó Részvénytársaság 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 31.
SZAKÁGI TERVEZŐ:		KÖZLEKEDÉS FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.
FELELŐS TERVEZŐ:	TERVEZŐ:	ÜGYVEZETÉS:
SZEGŐ JÁNOS 01-3418	BALOGH BALÁZS 01-13503	VÁRADY TAMÁS
jelmagyarázat:		
	ÚTBURKOLATI SZEGÉLY	
	ÚTBURKOLATI JEL	
	KÖZÚTI JELZŐTÁBLA	
	KÖZÚTI JELZŐLÁMPA	
	JOGI BIRTOKHATÁR	
	HELYRAJZI SZÁM	
	TERVEZÉSI TERÜLET	
SZERZŐDÉS TÁRGYA:		264101KOA FOTÓ 100802
RÉSZFELADAT:		
TERVFÁZIS:		
KÖZLEKEDÉSI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÁSZ		
SZAKÁG:		
FORGALOMTECHNIKA		
SZAKÁGI ALCSOPORT:		
DOKUMENTUM MEGNEVEZÉSE:		
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLLEL RENDELKEZŐ ÁLLAPOT TERVEZETT FORGALMI REND		
VÁLTOZAT:		
M=1:2000 2011. MÁJUS HÓ		
MÓDOSÍTÁSOK:		
Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretein belül lehetséges. S:\Tszxxxx. Mázsa tér\08 tervezett FT.dwg		



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
 - Meglévő vízvezeték (20. zóna) tűzcsappal
 - Meglévő vízvezeték (23. zóna) tűzcsappal
 - Egyesített rendszerű főgyűjtő csatorna
 - Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
 - Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna tájékoztató nyomvonala
 - Üzemelő, FCMS által át nem vett, egyesített főgyűjtő csatorna
 - Üzemeln kívüli egyesített csatorna
 - 10kV-os földkábel
 - Nagyközéprnyomású földgázvezeték
 - Kisznyomású földgázvezeték
 - Távfűtési vezetékpár
 - Távközlési alépitmény+kábel
 - Távközlési légvezeték
 - Csatorna osztó, ill. csatlakozó műtárgya
 - Telekommunikációs antenna
 - Gáznyomás szabályozó
 - 10/0,4 kV-os transzformátor állomás
 - Kábelívek száma
- Magasságok Balti feletti szintet jelölnék!**

EZ A TERV A MŰ-HELY RT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELMEÁT A 7/1978/II.1/MT RENDELET BIZTOSÍTJA

MŰ - HELY RT.
 Területfejlesztő és Tervező
 Részvénytársaság
 1065 Budapest,
 Bajcsy Zs. út 31.



Budapest X. kerület Kőbányai út - Mázsza utca
 - Bihari utca - Jegénye utca által határolt terület
 Kerületi Szabályozási Terve (KSZT)

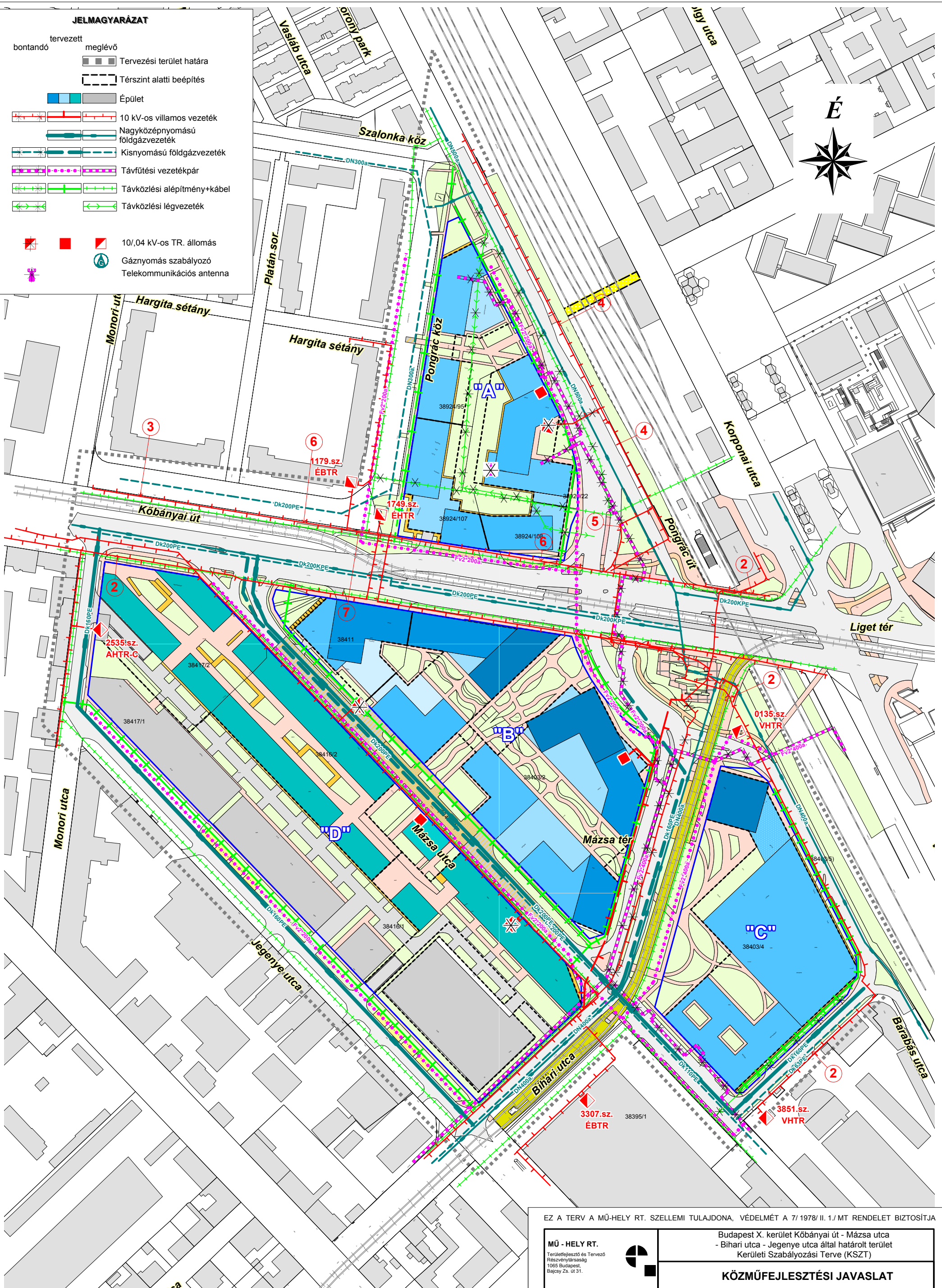
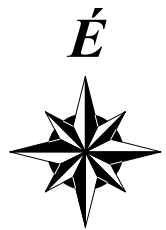
KÖZMŰVIZSGÁLAT

MEGLÉVŐ KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA			LEPTÉK
TERVEZŐ	NEMES ATTILA	TERVEZŐ	TÓTH SÁNDOR
VIZS.	DR. NAGY BÉLA	DÁTUM	2011. 04. HÓ
TV-T; 01-0768	TE-T, TH-T; 01-7443	TT1-01-0022/06	

A TÉRKÉPEN ABRAZOLT ADATOK TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰEK, A MÉRTEK A HELYSZÍNEK ELLENŐRİZENDŐK!

JELMAGYARÁZAT

- tervezett meglévő
- bontandó Tervezési terület határa
- Térszint alatti beépítés
- Épület
- 10 kV-os villamos vezeték
- Nagyköznyomású földgázvezeték
- Kisnyomású földgázvezeték
- Távfűtési vezetékpár
- Távközlési aléptémeny+kábel
- Távközlési légvezeték
- 10/04 kV-os TR. állomás
- Gáznyomás szabályozó
- Telekommunikációs antenna



EZ A TERV A MŰ-HELY RT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELMEÁT A 71/1978/II.1/MT RENDELET BIZTOSÍTJA

MŰ - HELY RT.
 Területfejlesztő és Tervező
 Részvénytársaság
 1065 Budapest,
 Bajcsy Zs. út 31.

Budapest X. kerület Kőbányai út - Mázsa utca
 - Bihari utca - Jegénye utca által határolt terület
 Kerületi Szabályozási Terve (KSZT)

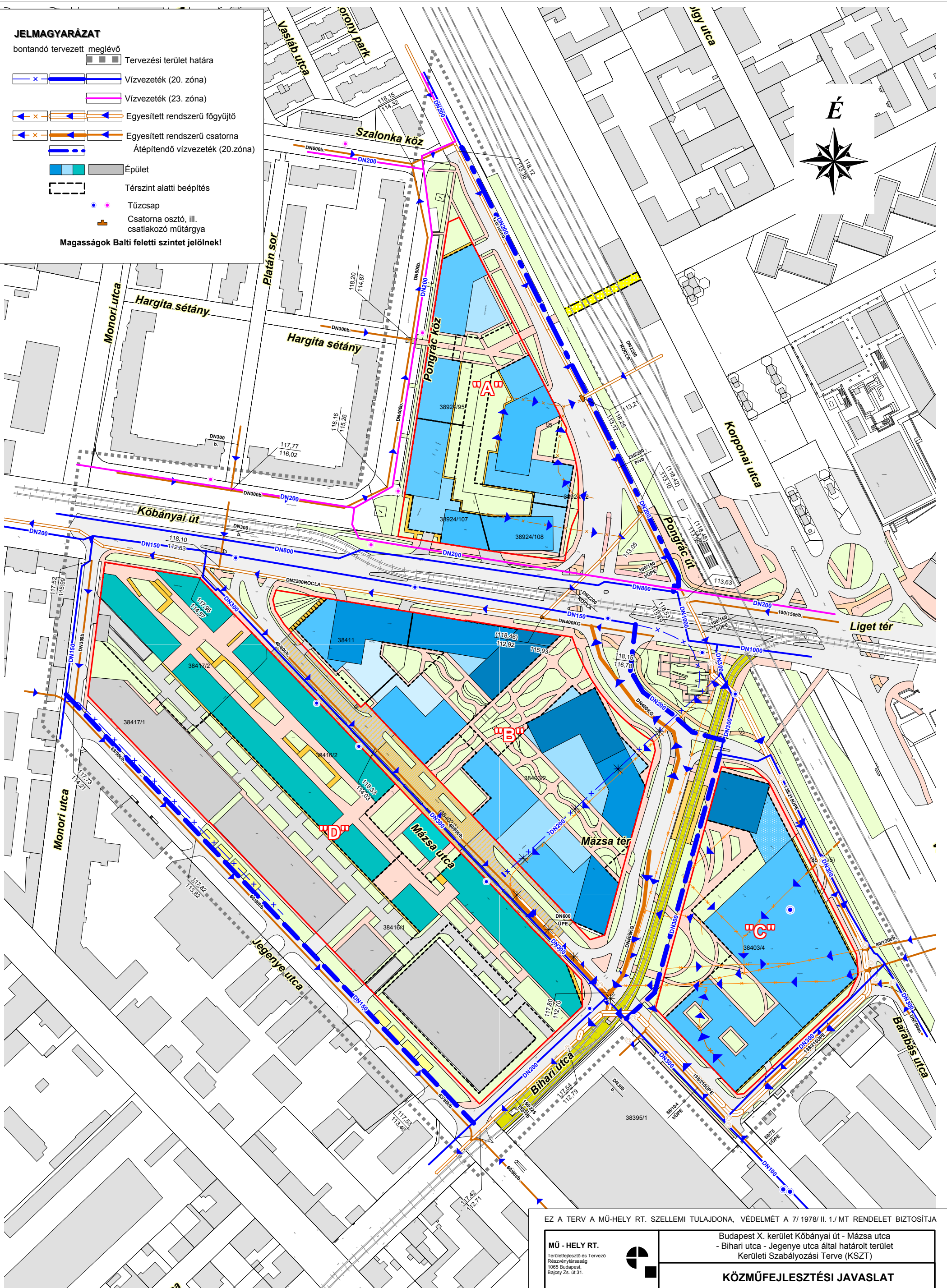
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

ENERGIA KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS HELYSZÍNRAJZA			LÉPTÉK
TERVEZŐ	TERVEZŐ	V.I.G.	DÁTUM
	TÓTH SÁNDOR	DR. NAGY BÉLA	2011. 05. HÓ
	TE-T, TH-T; 01-7443	TT1-01-0022/06	

A TÉRKÉPEN ÁBRÁZOLT ADATOK TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰEK, A MÉRTEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRİZENDŐK!

JELMAGYARÁZAT

- bontandó tervezett meglévő
- Tervezési terület határa
 - Vízvezeték (20. zóna)
 - Vízvezeték (23. zóna)
 - Egyesített rendszerű főgyűjtő
 - Egyesített rendszerű csatorna
 - Átépítendő vízvezeték (20.zóna)
 - Épület
 - Térszint alatti beépítés
 - Tűzcsap
 - Csatorna osztó, ill. csatlakozó műtárgya
- Magasságok Balti feletti szintet jelölnék!**



EZ A TERV A MŰ-HELY RT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELMEÁT A 71/1978/II.1./MT RENDELET BIZTOSÍTJA

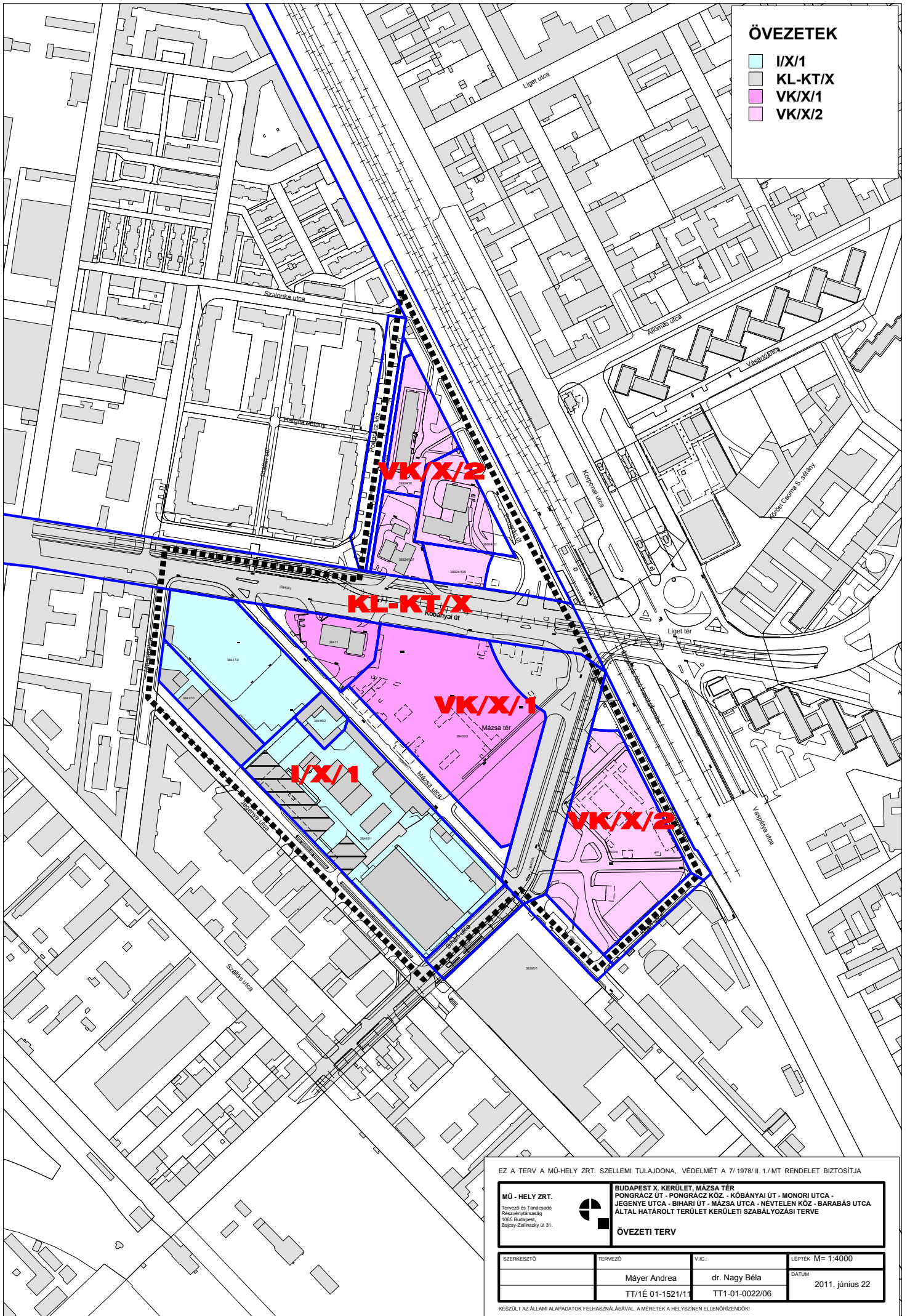
MŰ - HELY RT.
 Területfejlesztő és Tervező
 Részvénytársaság
 1065 Budapest,
 Bajcsy Zs. út 31.

Budapest X. kerület Kőbányai út - Mázsa utca
 - Bihari utca - Jegenye utca által határolt terület
 Kerületi Szabályozási Terve (KSZT)

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

VÍZKÖZMŰVEK HELYSZÍNRAJZA			LÉPTÉK
TERVEZŐ	TERVEZŐ	V.I.G.	1:2.000
	NEMES ATTILA	DR. NAGY BÉLA	DÁTUM
	TV-T; 01-0768	TT-01-0022/06	2011. 05. HÓ

A TÉRKÉPEN ÁBRÁZOLT ADATOK TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰEK, A MÉRTEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRİZENDŐK!



ÖVEZETEK

- I/X/1
- KL-KT/X
- VK/X/1
- VK/X/2

EZ A TERV A MŰ-HELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELMÉT A 7/1978/II.1/MT RENDELET BIZTOSÍTJA

MŰ - HELY ZRT.
 Tervező és Tanácsadó
 Résegyházi utca 1066 Budapest,
 Bajcsy-Zsilinszky út 31.



**BUDAPEST X. KERÜLET, MÁZSA TÉR
 PONGRÁCZ ÚT - PONGRÁCZ KÖZ - KŐBÁNYAI ÚT - MONORI UTCA -
 JEGENYE UTCA - BIHARI ÚT - MÁZSA UTCA - NÉVTELEN KÖZ - BARABÁS UTCA
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**

ÖVEZETI TERV

SZERKESZTŐ	TERVEZŐ	V.IG.	LEPTÉK M= 1:4000
	Máyer Andrea	dr. Nagy Béla	DÁTUM
	TT/1É 01-1521/1	TT1-01-0022/06	2011. június 22

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRİZENDŐK!

TERVIRATOK

Fővárosi Vízművek

Fővárosi Csatornázási Művek

FŐGÁZ

Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.

ELMŰ

PKI Fejlesztési Igazgatóság



MŰ-HELY TERÜLETFEJLESZTŐ ÉS TERVEZŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
1085. Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 31. I. em. Telefon: 312-4570; 312-4573 Fax: 312-2598



Iktsz.: K-

Tárgy: Budapest X. kerület Kőbányai út - Mázsza utca- Bihari utca - Jegenye utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Terve (KSZT).

Fővárosi Vízművek Rt.
Projektirányítási Osztály
Pöhl Tamás részére

1 1 3 4 BUDAPEST
Váci út 23-27.

Ügyintéző: Nemes Attila
Tel.: 312-4570

A X. kerületi Polgármesteri Hivatal megbízásából Társaságunk készíti tárgyi terület Kerületi Szabályozási Tervét.

A rendezés alá vont területen javaslatunk szerint 4 tömbben iroda, lakás, kereskedelmi-, szolgáltató-, egészségügyi-, vendéglátási létesítmények, valamint épületben elhelyezett parkolók létesítését terveztük.

A becsült vízigények tömbönként:

a tömb		
jele	becsült átlagos napi többlet vízigény	becsült oltóvízigény
	(m ³ /d)	(l/min)
A	872	3 800
B	411	6 000
C	179	6 000
D	190	3 800
összesen:	1 451	

A teljes beépítés becsült többlet átlagos napi vízigénye 1 451 m³/d. A becsült külső oltóvíz igény 3600 és 6000 l/min. között becsülhető.

Az általunk javasolt víziközmű fejlesztés helyszínrajzát mellékelten megküldjük.

Kérjük fentiek alapján a tervezési terület vízellátásának feltételeit megadni szíveskedjenek.

Budapest, 2011. 05. 09.

Tisztelettel:

Mű-Hely Rt
(Nagy Béla dr.)
vezérigazgató

Melléklet: 1 pld. Víziközmű helyszínrajz.


MŰ-HELY TERÜLETFEJLESZTŐ ÉS TERVEZŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

1065. Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 31. I. em. Telefon: 312-4570; 312-4573 Fax: 312-2598



Iktsz.: K-096/2011

Tárgy: Budapest X. kerület Kőbányai út – Monori u. - Jegenye utca – Bihari u. – Mázsa u. – Mázsa tér – MÁV vasúti pálya – Pongrác köz által határolt terület Kerületi Szabályozási Terve (KSZT).

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Mérmöki Osztály

Jungferné Párnai Andrea részére

1 0 8 7 BUDAPEST

Kerepesi út 19.

Ügyintéző: Nemes Attila

Tel.: 312-4570

A X. kerületi Polgármesteri Hivatal megbízásából Társaságunk készíti tárgyi terület Kerületi Szabályozási Tervének módosítását.

A rendezés alá vont területen javaslatunk szerint 4 tömbben iroda, lakás, kereskedelmi-, szolgáltató-, egészségügyi-, vendéglátási létesítmények, valamint épületben elhelyezett parkolók létesítését terveztük a tömbökön belüli javasolt új telekhatárokkal a mellékelt helyszínrajz szerint.

A becsült szennyvíz mennyiségek tömbönként:

a tömb		
jele	becsült átlagos napi többlet szennyvíz	becsült szennyvíz órai csúcs
	(m ³ /d)	(l/s)
A	605	16,81
B	370	10,27
C	161	4,46
D	171	4,74
összesen:	1 306	36,28

A területről a javasolt teljes beépítés esetén várhatóan elvezetendő **kommunális szennyvíz mennyisége 1306 m³/d (Q₀=36,28 l/s).**

Az elvezetendő csapadékvíz mennyiségének számításánál a 2 éves gyakoriságú, 15 perces záport vettük figyelembe. A szabályozási előírásoknak megfelelően a területen megengedett minimális zöldfelület min. 20%.



A területről elvezetendő becsült mértékadó csapadékvíz mennyiségek tömbönként:

a tömb					
jele	telek	min. zöldter.	lef. tényező	fajl.csap.	csapadék
	területe(m ²)	(m ²)		(l/s*ha)		(l/s)
A	12 841	2 568	0,75	152	146,4
B	20 627	4 125	0,75	152	235,1
C	13 492	2 698	0,75	152	153,8
D	33 659	6 732	0,75	152	383,7
összesen:	80 619	16 124			919,1

Az FCSM Zrt. tájékoztatása szerint, az érvényben lévő csatornázási terv szerint, a hálózat kapacitását figyelembe véve az A, B és C tömbök esetében 0,675, a D tömb esetében 0,5 lefolyási tényezővel számított csapadékvíz mennyiség vezethető a csatornahálózatba.

Zápor esetén a csatornahálózatba egyidejűleg bevezethető csapadékvíz mennyiségek tömbönként:

a tömb					
jele	telek	min. zöldter.	lef. tényező	fajl.csap.	csapadék
	területe(m ²)	(m ²)		(l/s*ha)		(l/s)
A	12 841	2 568	0,675	152	131,7
B	20 627	4 125	0,675	152	211,6
C	13 492	2 698	0,675	152	138,4
D	33 659	6 732	0,5	152	255,8
összesen:	80 619	16 124			737,6

Az általunk javasolt víziközmű fejlesztés helyszínrajzát mellékelten megküldjük.

Kérjük fentiek alapján a tervezési terület vízelvezetésének feltételeit szíveskedjenek megadni.

Budapest, 2011. 06. 09.

Tisztelettel:

Mű-Hely Rt
(Nagy Béla dr.)
vezérigazgató

Melléklet: 1 pld. Víziközmű helyszínrajz.

2011 JÚN 09

**FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.**Nagy Béla dr.
vezérigazgató

Mű-Hely Zrt.

Budapest
Bajcsy-Zsilinszky út 31. I. em.
1 0 6 5Budapest, 2011. május 31.
Ügyintéző: Bihary Edina
Tel.: 06/20/778-0266
Fax: 477-1236
Hiv. szám:

ELO Kft.

**Tárgy:** Budapest, X. kerület Kőbányai út – Mázsza utca – Bihari utca – Jegénye utca
által határolt terület KSZT

Tisztelt Vezérigazgató Úr!

Levelükben értesítik társaságunkat, hogy tárgyi terület szabályozásakor négy tömbben iroda, lakás, kereskedelmi-, szolgáltató-, egészségügyi- és vendéglátó létesítmények, valamint épületben elhelyezett parkolók létesítését tervezik.

Tájékoztatásuk szerint földgázellátási változat elfogadása esetén a fejlesztési terület becsült gázigénye összesen 1100 m³/h.

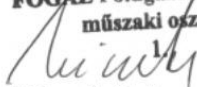
Az érintett terület környezetében nagyközépnomású és kisnyomású vezetékeink üzemelnek.

Fenti gázteljesítmény a meglévő nagyközépnomású hálózatról biztosítható.

Ha a pontos gázigények, beépítési tervek, vételezési pontok ismertté válnak, a hálózati csatlakozással kapcsolatban kérjük Hálózati Értékesítési Osztályunk megkeresését.

Nyilatkozatunk két évig érvényes.

Tisztelettel

FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.
műszaki osztály

Németh György
műszaki osztályvezető

Telefon: 477-1373

Fax: 477-1382

Székhely: 1081 Budapest,
II. János Pál pápa tér 20.

Cgsz: 01-09-878954

Nyilvántartó Bíróság:

Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság

Web: www.fogazelosztas.hu



Budapesti Távhőszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság | 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31. | Telefon: +36 1 463 6000 | Fax: +36 1 206 1545

3-177/2011
2011 JÚN 20

MŰ-HELY ZRT.

Tóth Sándor

**Budapest 5 Pf: 215
1368**

Budapest, 2011. május 30.

Iktató sz.: 10546-2/2011

Előadó: Besesckek Klára

Telefon: 700-6025

Fax: 700-6079

Tárgy: KSZT X. Kőbányai út- Mázsa utca-
Bihari utca- Jegenye utca által határolt
terület.

Melléklet: 0

**Tisztelt MŰ-HELY TERÜLETFEJLESZTŐ ÉS TERVEZŐ ZRT.
Tisztelt Tóth Sándor ügyintéző!**

Köszönettel vettük a **Bp. X. kerület Kőbányai út- Mázsa utca- Bihari utca- Jegenye utca** által határolt területre készülő kerületi szabályozási tervvel (KSZT) kapcsolatos megkeresésüket. A tervezett létesítmények hőellátását mind hóforrási, mind pedig távvezetési kapacitás tekintetében biztosítani tudjuk, a **Kispesti Erőmű, Kőbányai ága által ellátott hőkörzetünkben**.

A megnevezet területen jelenleg a Bihari utcában haladó DN 400 gerincvezetékünk alkalmas a telefonon egyeztetett 8 MW többlethőigény biztosítására. A bekötővezetékek építésén túl, egyéb jelentős távvezetési átalakítás nélkül a fenti hőteljesítmény biztosítani tudjuk.

Mint arról már telefonon tájékoztattuk, a tapasztalataink alapján a tervezett beépített alapterület szerint megadott 16 MW-os hőigényt túlzónak találjuk. Becslésünk szerint a jelzett épületek együttes hőigénye a megépülésük után (a jelenlegi építőanyagok tulajdonságait számításba véve) együttesen legfeljebb 8 MW körül várható. Természetesen az ennél nagyobb Önök által megadott 16 MW-nyi hőigényt is kedvező feltételekkel tudjuk biztosítani.

Fenti adottságok mellett ajánljuk szíves figyelmükbe, hogy a területen meglévő vagy létesülő épületek távhőellátása (fűtése illetve hűtése) gazdasági és környezetvédelmi szempontból is kedvezőbb megoldás lehet, mint más források igénybevétele. A területen Társaságunk versenyképes létesítési, illetve üzemeltetési paraméterekkel rendelkező hőellátást tud biztosítani.

A KSZT által érintett terület beépítésének és a létesítményei hőigényének pontosabb ismeretében kérjük, keressék fel a FŐTÁV Zrt. Kapcsolati és üzletfejlesztési igazgatóságát (tel: +361-700-6343; fax: +361-700-6028; cím: 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.) ahol a hőellátás aktuális feltételeiről és Társaságunk részvételének részletes körülményeiről bővebb tájékoztatást adunk.

A szabályozási terv készítésének további fázisaiban is élni kívánunk a Társaságunkat érintő kérdések véleményezési jogával, amelyhez a KSZT távhőszolgáltatást érintő közműellátási munkarészeit szíveskedjenek megküldeni számunkra.

Üdvözlettel

Gújka Szilárd
osztályvezető

FŐTÁV Zrt.
Energiagazdálkodási osztály

Cégjegyzékszám: Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság Cg. 01-10-042582

ELMŰ Hálózati Kft.B-176 | 2011
2011 JÜN 20.

Tóth Sándor

MŰ-HELY Rt.

1368. Budapest 5.
Pf. 215Tóth Noémi
Hálózati stratégiai munkatársELMŰ Hálózati Kft.
1132, Budapest
Váci út 72-74.
Levélcím: 1393 Budapest 62. Pf. 511
Tel.: 238-1572
Fax: 238-2815
Iktatószám: TV/794-1/2011**Tárgy:** Általános tájékoztatás – a Budapest X. kerület, Kőbányai út – Mázsa utca -
Bihari utca – Jegenyé utca által határolt terület KSZT villamos energia ellátására**Tisztelt Tóth Sándor Úr!**

Hivatkozva az Önök által osztályunkhoz elküldött K-082/2011 iktatószámú levelükre, melyben a tárgyi területre összesen **5000 kW** villamos energiaigényt jeleztek, a következő választ tudjuk adni.

Jelen tájékoztató levelünkben csak előzetes műszaki tartalmat tudunk meghatározni, mert a szükséges és elégséges közcélú hálózatfejlesztési igény, valamint az ebből kiszámítandó csatlakozási díj nagymértékben függ a terület konkrét beépítésétől, a megépülő létesítmények, intézményi komplexumok darabszámától és ténylegesen bejelentett – esetlegesen egyedi – energiaigényétől, a kialakítandó csatlakozási pontok számától, a tervezett létesítmények időbeli ütemezésétől, valamint a megvalósításkor a térségben éppen rendelkezésre álló szabad hálózati kapacitások arányától.

A tárgyi területet a Népliget 120/10 kV-os alállomásból induló 10 kV-os kábelek látják el energiával. A kért teljesítmény az említett állomásban rendelkezésre áll és a szükséges 10 kV-os hálózatfejlesztések megvalósulása után kiszolgálható.

A telek-osztásoknak, fogyasztói struktúrának megfelelően elhelyezett számú és kapacitású 10/0,4 kV – os transzformátor állomás létesítése után a terület fogyasztói elláthatóak lesznek. A szükséges középfeszültségű hálózatfejlesztések hossza, a telepítendő 10 kV-os transzformátorállomások típusa, darabszáma, az alkalmazott gépek egység teljesítménye csak a konkrét fogyasztói igények ismeretében határozhatóak meg.

Felhívjuk figyelmüket arra, hogy a belső hálózat kialakítása közterületi utak mentén, vagy közcélú forgalomnak megnyitott utak mentén történik.

A végleges csatlakozási pontok kialakítása Önökkel egyeztetett módon később történik, így a rendelkezésre állás a vezetékek végén, majd később a kiépítendő belső hálózat mentén biztosítható.

Fentiek létesítéséhez a Részletes Rendezési Terv szerint kialakított közterületi út és az Önkormányzat hozzájárulása szükséges.

Tájékoztatásul közöljük, hogy a 117/2007. (XII. 29.) GKM számú rendelet és módosításai értelmében a csatlakozási pontig az Áramszolgáltató tulajdonába kerülő közcélú villamos hálózatra csatlakozásért a rendszerhasználótól csatlakozási díj kérhető, mely az igénybevett teljesítménnyel és a létesítés költségével arányos.

ELMŰ Hálózati Kft.

1132 Budapest
Váci út 72-74.Bejegyezte:
Fővárosi Bíróság
mint CégbíróságCégjegyzékszám:
01-09-874142**ELMŰ • ÉMÁSZ** TÁRSASÁGCSOPORT

ELMŰ Hálózati Kft.

Nevezett rendelet szerint az Áramszolgáltató tulajdonába kerülő új hálózat létesítése Társaságunk feladata, melyre megrendelés esetén vállalkozunk.

Csatlakozási alapidj:	12.600 Ft/kVA közepfeszültségen történő vételezés esetén, 14.400 Ft/kVA kisfeszültségű sínfogyasztóként történő vételezés esetén, ill. 3600 Ft/A kisfeszültségen történő vételezés esetén. Utóbbi esetben az első 32 A (7,36 kVA) díját (csatlakozási pontonként) a csatlakozási alapidj tartalmazza
Csatlakozóvezeték-létesítési díj (KIF):	2.400 Ft/m, az első 15 méter díját (csatlakozási pontonként) a csatlakozási alapidj tartalmazza
Közcélú vezeték-létesítési díj (KIF):	8.400 Ft/m, az első 25 m díját (rendszerhasználónként) a csatlakozási alapidj tartalmazza (a nagy fogyasztói szám miatt lakossági fogyasztók esetében általában nincs ez a díjtétel)
Közcélú vezeték-létesítési díj (KÖF):	9.600 Ft/m, az első 150 m díját (KÖF vételezés esetén csatlakozási pontonként, KIF vételezés esetén új KÖF/KIF transzformátorállomásonként) a csatlakozási alapidj tartalmazza

A villamosenergia-törvény jogi szabályozása értelmében a fogyasztóktól kérhető összeg 2003. január 1-től ellenértéknek tekintendő és az általános forgalmi adó törvény előírásai szerint **ÁFA fizetési kötelezettség terheli. A fenti összegek nettó értékek, a fizetendő ÁFÁ-t nem tartalmazzák.**

Tájékoztatásul közöljük, hogy a hálózatlétesítés átfutási ideje az engedélyezési eljárások lefolytatása miatt a szerződéskötéstől számított hozzávetőlegesen egy év.

Budapest, 2011. június 9.

Üdvözlettel,

ELMŰ Hálózati Kft.


dr. Székely Csaba
osztályvezető


Kovács Zoltán
osztályvezető

Co.: Hálózathasználat osztály

ELMŰ Hálózati Kft.

1132 Budapest
Váci út 72-74.

Bejegyezte:
Fővárosi Bíróság
mint Cégbíróság

Cégjegyzékszám:
01-09-874142

ELMŰ • ÉMÁSZ TÁRSASÁGCSONPORT


MŰ-HELY TERÜLETFEJLESZTŐ ÉS TERVEZŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

1065. Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 31. I. em. Telefon: 312-4570; 312-4573 Fax: 312-2598



Iktsz.: K-085/2011

Tárgy: Budapest X. kerület Kőbányai út - Mázsa utca- Bihari utca - Jegénye utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Terve (KSZT).

PKI Fejlesztési Igazgatóság
Budapesti Fejlesztési Osztály
1073 Budapest
Dob u. 76-78.

Ügyintéző: Tóth Sándor
 Tel.: 200-1348

A X. kerületi Polgármesteri Hivatal megbízásából Társaságunk készíti tárgyi terület Kerületi Szabályozási Tervét.

A rendezés alá vont területen javaslatunk szerint 4 tömbben iroda, lakás, kereskedelmi-, szolgáltató-, egészségügyi-, vendéglátási létesítmények, valamint épületben elhelyezett parkolók létesítését terveztük.

A becsült igények tömbönként:

jele	tömb		
	becsült intézményi fővonal igény (db)	becsült lakossági fővonal igény (db)	becsült fővonal igény összesen (db)
A	100	0	100
B	180	250	430
C	90	0	90
D	80	0	80
összesen:	450	250	700

Ezek az igények a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, a felépítésre kerülő új épületek, rendeltetése következtében, továbbá a beépített installációs távközlési - berendezések, valamint az egyes ingatlan tulajdonosok igényeinek függvényében megváltozhatnak.

Kérjük fentiek alapján a tervezési terület távközlő hálózati ellátásának feltételeit megadni szíveskedjenek.

Budapest, 2011. 05. 12.

Tisztelettel:

Mű-Hely Rt
 (Nagy Béla dr.)
 vezérigazgató

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz.

TARTALOMJEGYZÉK

Aláírólap.....	1
Városrendezés.....	2
Városzerkezeti vizsgálat.....	4
Területfelhasználási és építészeti vizsgálatok.....	13
Városépítészeti Javaslat.....	26
Környezetrendezés.....	36
Környezeti adottságok vizsgálata.....	37
Zöldfelületek vizsgálata.....	42
környezet fejlesztési javaslat.....	45
Közlekedési tanulmány.....	47
Közlekedési vizsgálat.....	48
Közlekedési javaslat.....	53
Közmű tanulmány.....	60
Közművizsgálat.....	61
Közműfejlesztés.....	69
Tervek jegyzéke.....	82
Terviratok.....	83
Tartalomjegyzék.....	92

ALÁÍRÓLAP

MEGREDELŐ:
BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA ÖNKORMÁNYZAT
GENERÁLTERVEZŐ:
MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.
TERVEZŐK:

településrendezés	Máyer Andrea	Mű-Hely Zrt.	TT/1É-01-1521/11	.....
	Nagy Béla dr.	Mű-Hely Zrt.	TT1-01-0022/06	.....
víziközmű-rendszer	Nemes Attila	Mű-Hely Zrt.	TV-T;010768	.....
energia közműrendszer, hírközlés	Tóth Sándor	Ikon Bt.	TE-T, TH-T; 01-7443	.....
zöldfelületrendezés	Sólyom Rudolf	Mű-Hely Zrt.	K2-01-5131/06	.....
környezetvédelem	Sólyom Rudolf	Mű-Hely Zrt.	K2-01-5131/06	.....
közlekedés	Szegő János	Közlekedés Kft.	01-3418	.....
	Balog Balázs	Közlekedés Kft.	01-13503	.....
örökségvédelmi hatástanulmány	Frankó Ákos	Mercedes és Tsa Bt.	NKÖM műeml. Szak. (Iktsz.8166-5/2009.)	.....
régészet	Adorjáné dr. Gyuricza Anna		Sz-56/2008	
látványtervek	Éltető Zsófia	Mű-Hely Zrt.		

MUNKATÁRSÁK:

Varga Zoltán
Zahumenszky Dávid

VEZÉRIGAZGATÓ:

Nagy Béla dr.

ÖRÖKSÉGVÉDELEMI HATÁSTANULMÁNY

Készítette:

Frankó Ákos művészettörténész

NKÖM műemlékvédelmi szakértő

(Ikt.sz.2.3.1/252-3/2004.)

Mercedes és Társa Bt.

Budapest, 2009. február

1. VIZSGÁLAT:

A) TÖRTÉNELEM:

A tervezési terület a főváros X. kerületében, Kőbányán, a városrész centrumának szélén, a ceglédi vasútvonal Ny-i oldalán helyezkedik el.

Budapest honfoglaláskortól, illetőleg az államalapítástól kezdődő életében az 1686. év, a török uralom alól való felszabadulás fontos határdátum: tulajdonképpen az 1686. évvel kezdődik a Duna két partján elterülő három város – Óbuda, Buda és Pest – újkori települési élete.

A török uralmat követően, a XVIII. század folyamán, a mai Belváros újjáépítése mellett jelentős eseményként könyvelhető el a Külváros, illetőleg a külvárosok - a Józsefváros, a Terézváros, s legutoljára a Ferencváros – megszületése, melyek a városba vezető országos jelentőségű főútvonalak mentén és azok közeiben kelnek életre. Elsőre a mai Üllői út és a Kerepesi út által határolt területen a mai Baross utcával, mint szerkezeti tengellyel az Alsó Külváros, 1777 óta Józsefváros¹, másodikként a Kerepesi út és a Váci országút közötti területen a Király utcával, mint szerkezeti tengellyel a Felső Külváros, 1777 óta Terézváros² kelt életre, később pedig az Üllői út és a Duna közötti területen a Soroksári út belső folytatásával, a mai Ráday utcával, mint szerkezeti tengellyel az 1792-ben Ferencvároshoz elnevezett városrész jött létre³.

Pest városához hasonlóan Kőbánya múltja is a középkorba ágyazódik, településépítészete azonban az Alsó Külvároshoz, vagyis a Józsefvároshoz kapcsolódva a XVIII. század harmincas éveitől kezdődően alakult ki.

A mai Kőbánya egykoron a Rákosmező része volt, amely „...hajdan nem azzal a kiterjedéssel bírt, mint ma. Régi okiratokból, történeti leírásokból tudjuk, hogy a Duna felé egészen a Rókus kórházig, sőt azon túl a Szent Péter-, később Hatvani-, jelenleg a Kossuth utcáig is elhúzódott. Keleti irányú kiterjedését pedig, azok a falvak és községek mutatják, melyek ma is Rákos előnévvel vannak felruházva.”⁴ A területért a „...török uralom után Wattay János, Grassalkovich Antal, Biniczky Tamás pereskedett...Végül 1739-ben Grassalkovich Antal egyezett meg Pest városával.”⁵ „Erre vonatkozólag egy 1741. évi május 5.-én kelt német szövegű jegyzőkönyv maradt fenn, mely magyar fordításban körülbelül a következőleg hangzik: „Az itteni Kőbányát a város nagy teherrel bírja, amennyiben e miatt a város a Personalis úrral nagy perbe volt bonyolítva és azt másképpen nem kaphatta, mint egy nagy tőkének kifizetése és az itt bírt házának minden követelésektől való mentesítése által, mely teher az egész polgárságnak viselnie kell, eltekintve a körülbelül ezer forint költségektől, mely a keletkezett per

¹ Szerk.: Tóth Endréné: Budapest enciklopédia. Corvina Kiadó, 1970. 74. oldal.

² i.m.: 339. oldal.

³ i.m.: 74. oldal.

⁴ Dausz Gyula: Kőbánya múltja és jelene. A Székesfőváros X. kerületének története. Az 1913. évi kiadással megegyező faksimile kiadás számos képmelléklettel. Kiadta a Pataky István Művelődési Központ a Millennium évében Budapest-Kőbánya Önkormányzatának támogatásával. 7. oldal.

továbbvitelére fordítania kellett és így Kőbánya tulajdonképpen a városterületnek újabb szerzeménye.” Láthatjuk ezekből, hogy IV. Béla és I. Lipót király kiváltságlevele dacára Kőbányát pénzen kellett a városnak megvásárolni és ezek alapján Kőbánya szerzett birtoknak tekinthető.”⁶

A „...kőbányák nélkül talán nem is fejlődött volna ki ez a városrész, mert a kivájt üregek vonzották ide eleinte a borkereskedőket, később pedig a hatalmas kiterjedésű sörgyárakat, melyek Kőbánya nevét világhírűvé tették...A kőbányai dombok gazdag mészkő tartalmát már a tatárjárás idejében, vagy talán már jóval előbb is felismerhették, sőt talán már mívelték is. Ha elfogadjuk azt az álláspontot, hogy IV. Béla király ismeretes aranybullájában Kőér alatt a mai Kőbánya értendő, akkor bizonyítékot nyerünk ahhoz, hogy a kőbányákat már akkor is ismerték. A török uralom alatt már erősen mívelték és erre vonatkozólag történeti bizonyítékokkal is rendelkezünk. Kecskemét református templomához a köveket Kőbányáról vitték a XVII. század második felében a budai basa engedelmével. A szadaiak is ebből a kőből építették templomukat szintén ebben az időben. Ettől az időtől fogva folyamatosan mívelték, mely körülmény nem csekély befolyással volt Pest fejlődésére is.”⁷

A XVIII. századtól kezdve Kőbánya másik jelentős gazdasági forrása a szőlőtermesztés és a bortermelés volt. „Mikor kezdték a kőbányai dombokat szőlővel beültetni, azt teljes pontossággal nagyon nehéz megállapítani, de a XVIII. század elején már nagy kiterjedésű szőlők borították e helyet. Rómer Régi Pestjéhez csatolt térképen – mely Pestet 1752-ben ábrázolja – az egész Óhegy szőlőkkel van beültetve. Patacsich József Sz. kir. Pest város leírásában 1831-ben Kőbányáról a következőket írja: „Egy óra távolságra napkeletnek szembe tűnik egy dombor, mely az ott lévő kőbányákról Kőbányának neveztetik: ezen dombok egy több száz lépésnyi szélességű völgy által két részre osztatnak, balfelől fekszik az úgynevezett Óhegy, jobb felől pedig az Új-hegy, az elsőnek a kiterjedése 843 ½ □ hold, a másodiknak pedig 117 ¼ □ hold, ezen 960 ¾ □ hold nagyságú földnek nagy része szőlő tőkékkel van beültetve: - és noha ezen dombokon általában véve esztendőnként 20-30.000 akó jó asztali bor terem, mindazonáltal ezen szőlőket némelly borkereskedőkön és Kapásokon kívül igen kevesen munkáltattják haszonnal, hanem azokat multság okáért tartják.” Tényleg a kőbányai szőlőbirtokosok nagy része úgy ebben, mint pedig a későbbi időkben is tekintélyes pesti polgár volt, akik nem gazdálkodás- és nyereszkesedés céljából, hanem inkább kedvtelésből tartották szőlőkertjeiket.”⁸ A szőlőtermesztés a XIX. század hetvenes éveire sokat veszített korábbi jelentőségéből. „A szőlőtermelés hanyatlása ebben az időben a gyárak terjeszkedésében keresendő. A városszabályozási terv Kőbányát ipartelepnek jelölte ki s így dacára annak, hogy Kőbánya ebben az időben még kifejezetten szőlőhegy volt, a gyárak mindinkább terjeszkedni kezdtek. A főváros már ezekben az években foglalkozni kezdett Kőbánya szőlőhegyi jellegének megszüntetésével, hogy így a szabad területen iparvállalatok terjeszkedésének és további letelepedésének semmi sem álljon

⁵ Budapest lexikon. Első kötet. A-K második bővített, átdolgozott kiadás. Akadémiai Kiadó, Budapest 1993. 712. oldal.

⁶ Dausz Gyula: Kőbánya multja és jelene. A Székesfőváros X. kerületének története. Az 1913. évi kiadással megegyező faksimile kiadás számos képmelléklettel. Kiadta a Pataky István Művelődési Központ a Millennium évében Budapest-Kőbánya Önkormányzatának támogatásával. 23. oldal.

⁷ i. m.: 27-28. oldal.

⁸ i. m.: 39-41. oldal.

útjában. Hosszas tárgyalások következtek, mert a szőlőhegy birtokosainak nagy része a szőlőhegyi jelleg megtartása mellett foglalt állást.⁹ A szőlőbirtokosok beadványa „...a középítési bizottmány elé került, mely 1875. június 11.-én foglalkozott a kérdéssel és a szőlőbirtokosok által ajánlott határvonalak kijelölése mellett foglalt állást. A tanács azonban ezt az álláspontot nem tartotta helyesnek...¹⁰ és olyan javaslattal állt a közgyűlés elé, „...hogya a szőlőművelési terület és gyári telepítvény közötti választóvonal felállításának eszméje, mint az iparra gátló, sőt azt veszélyeztethető – elejtessék, s mondassék ki, hogy gyári és ipartelepítvények Kőbánya egész területén s így a szőlőművelési területen belül is szabadon létesíthessenek, s ebből kifolyólag a kőbányai területen létező telkeknek a felosztása illetve használata a főváros bármely más területén érvényben lévő szabályoknak megfelelően, s így tehát minden speciális úgy az iparra, mint egyes telektulajdonosokra hátrányos korlátozások nélkül megengedhető.” A közgyűlés 1875. évi 555. kgy. sz. alatt az előterjesztést teljes egészében elfogadta és ezzel megpecsételte a szőlőhegy sorsát. Az ipari vállalatok évről-évre szaporodtak s mindinkább több tért foglaltak el a szőlőművelés területéből. Ma már az egykor híres bortermőhely szőlőhegyeit gyárak kéményei borítják és Kőbánya egész bortermelése a volt fővárosi, jelenleg állami szőlőtelepre szorítkozik.¹¹

„A városrész iparának első nyomait már abban az időben megtaláljuk, mikor Budapesten gyáriparról beszélni sem lehetett. A XIX. század első éveiben Budapest iparosai úgyszólván mindent kézi szerszámokkal készítettek, gyárakat csak itt-ott állítottak fel, s Kőbányán már ebben az időben megtaláljuk az első téglagyárakat, melyeket a nagymennyiségű és könnyen felszínre hozható agyag vonzott ide. Az első téglagyárak felállítását követően, az ötvenes években felépültek az első sörgyárak, melyek a kőbányászat idejéből visszamaradt hatalmas pincék miatt keresve sem találhattak volna jobb helyet a letelepülésre. A hatvanas évek vége felé felépültek a kőbányai-úton az első vasgyárak, melyek a mai hatalmas vasgyárak első alapjait képezték. A városrész belső részein ebben az időben még nem telepedhettek le gyárak, mert Kőbánya szőlőhegy volt, hol a gyárüzemhez szükséges telepengedély elnyerése nagy nehézségekbe ütközött. Nagy lendületet adott éppen azért az ipar fejlődésének a főváros közgyűlésének 1875. évi 555. kgy. sz. határozata, melylyel Kőbánya szőlőhegyi jellegét megszüntette s kimondta, hogy a telkek Kőbánya területén bármily ipari célra szabadon felhasználhatók. Ettől az időtől kezdve az ipar egyre rohamosabb fejlődésnek indult, minden évben újabb iparágak honosodtak meg s jelenleg is egyre másra emelkednek a hatalmas iparvállalatok.”¹²

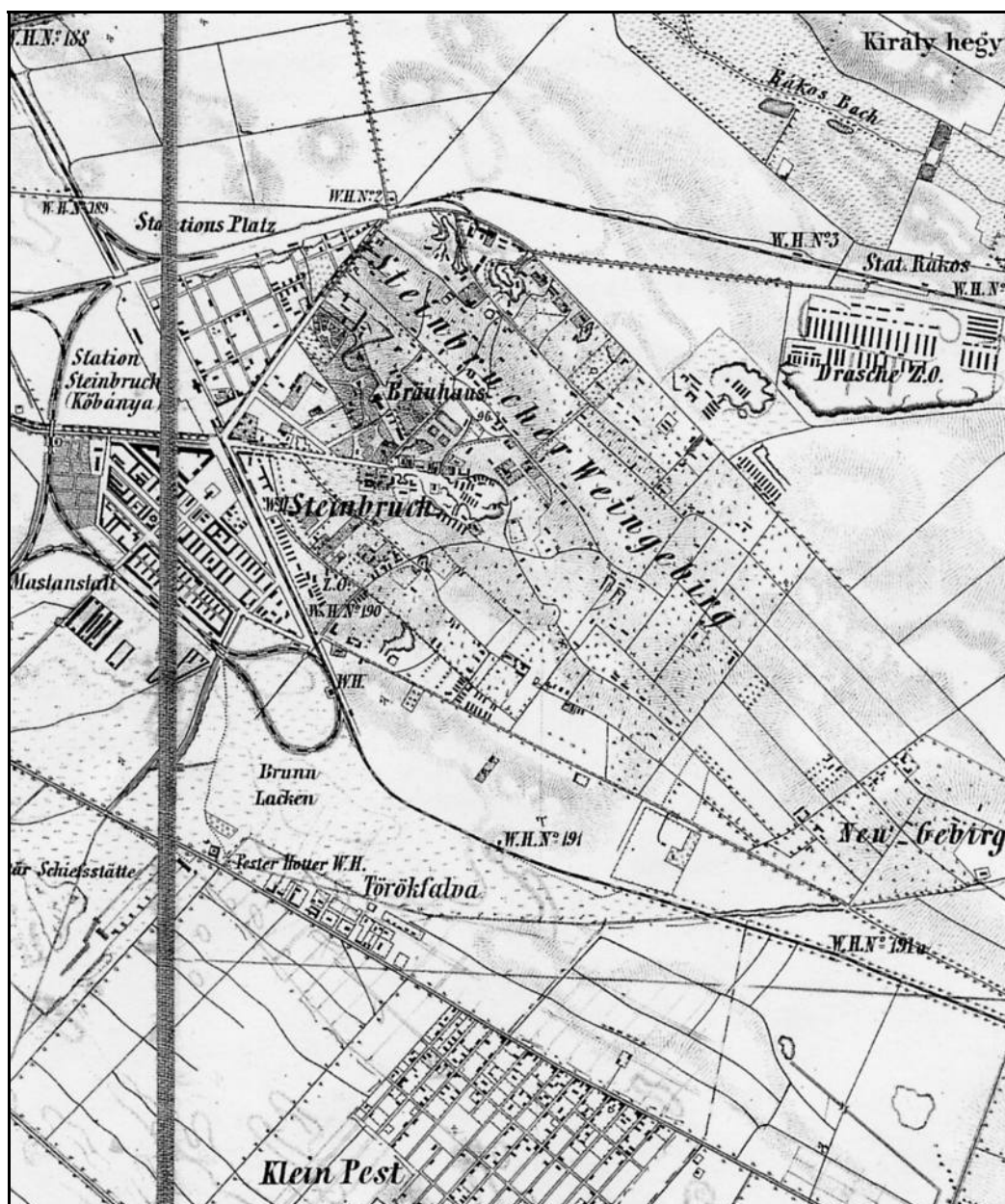
A XIX. század folyamán Kőbánya gazdasági életének negyedik jelentős forrása a sertéskereskedelem volt. „A XVIII. század végén Pestváros tanácsa rendőri és egészségügyi tekintetből elrendelte, hogy a

⁹ i. m.: 50-51. oldal.

¹⁰ i. m.: 51. oldal.

¹¹ i. m.: 56. oldal.

¹² Dausz Gyula: Kőbánya múltja és jelene. A Székesfőváros X. kerületének története. Az 1913. évi kiadással megegyező fakszimile kiadás számos képmelléklettel. Kiadta a Pataky István Művelődési Központ a Millennium évében Budapest-Kőbánya Önkormányzatának támogatásával. 177-178. oldal.



Kőbánya 1870-ben. Részlet. Megjelent: Ungváry Jenő: A régi és az új Kőbánya képei. Vexillum Kiadó Budapest-Kőbánya 2005. kötetben

sertéskereskedők sertéseiket a városban volt lakóházaikból a Hatvani vámvonalon kívüli mezőségre kötelesek kitelepíteni. Ez a sertésszállástelep ugyancsak a városi tanács rendeletére 1819-ben a Gyállay-út (jelenleg Gyáli-út) és a sertéstavak közötti térségre helyeztetett át, hol a város maga is épített nagyobb sertésszállásokat. Ez a hely az Üllői-út környékén, a mai Népligeten túl fekvő terület volt. A telepről a sertéseket csak nagy nehézségekkel lehetett külföldre szállítani, valamint a sertések ideszállítása is sok bajjal járt, mert nagyon messze volt a teleptől a vasút. Ezért az 50-es évek vége felé több kereskedő a kőbányai állomás mellett vásárolt telket és itt állított fel sertésszállásokat. Ezek a telepek azonban nem a jelenlegi sertésszállások területén, hanem azzal szemben a vasút baloldalán, a mai Kápolna-utca és Alsóvaspálya-utca által határolt területen feküdtek. A tulajdonosok nemcsak sertéskereskedők, hanem vendéglősök és szállodások voltak, kik a vidékről feljövő

sertéskereskedőknek szállást adtak és nagykiterjedésű sertésszállásaikban sertéseiket is elhelyezték.”¹³ A kőbányai birtokosok és nyaralók tulajdonosainak panaszaira a tanács új helyet jelölt ki a sertésszállásokra. „A városi tanács a már 1858-ban kijelölt helyet parcelláztatta és a telkeket 1862. augusztus 27.-én megtartott árverésen a legtöbbet ígérőnek eladta s egyszersmind a baloldali sertésszállásokat betiltotta. A betiltást később a helytartótanács is végérvényesen helybenhagyta.”¹⁴

„A sertésszállások rövid idő alatt felépültek és a sertéstelep kedvező helyzeténél fogva egyre nagyobb arányokban növekedett, úgy, hogy az országos sertéskereskedelem központjává fejlődött. Különösen nagy lendületet nyert 1869-ben az „Első Magyar Sertéshízlaló Részvénytársaság” megalakulása után. A sertésforgalom emelkedését nagyban előmozdította azon körülmény is, hogy a szerbiai és román sertésforgalmat sikerült Budapest felé terelni. A 80-as évek felé a sertésszállások területe nagyon kicsinek bizonyult és ezért a főváros 1877-ben és a következő években továbbfejlesztését határozta el. A sertésszállásoktól az Üllői-út felé eső terület egy részét felosztották és 1877. március 22.-én és 23.-án, továbbá 1882. április 12.-én a felosztott terület egy részét árverés útján már el is adták. Az árverési feltételeket az árverezők oly kikötésekkel írták alá, hogy a főváros köteles rövid idő alatt a szállások közötti utakat kiépíteni. Ez meg is történt és az 1890-es években a sertésszállások területe egészen az Üllői-útig terjedt és egyszerre 180.000 drb. sertés befogadására volt alkalmas.”¹⁵



A kőbányai sertésszállások ábrázolása az Első Magyar Sertéshízlaló és Kölcsön Előlegező Társulat 1869. augusztus elsején kiállított részvényén.

Megjelent: Megjelent: Ungváry Jenő: A régi és az új Kőbánya képei. Vexillum Kiadó Budapest-Kőbánya 2005. kötetben

¹³ i. m.: 79. oldal

¹⁴ i. m.: 83. oldal.

¹⁵ i. m.: 85-86. oldal.



Az Első magyar Sertéshizlalo Részvénytársaság székháza a Szállás utcában.
Megjelent: Megjelent: Ungváry Jenő: A régi és az új Kőbánya képei.
Vexillum Kiadó Budapest-Kőbánya 2005. kötetben

„A Kőbányai Gőzmozdonyú Vontató Iparvasútra vonatkozó szerződést 1887-ben írta alá a Főváros és Kőbánya két legnagyobb sertéskereskedője. A szerződés 90 évre szólt, az engedélyezési idő leteltével a tulajdonosok jogutódai kötelesek lettek volna térítésmentesen a Főváros tulajdonába átadni a vasutat. A Bihari, Jegenye, Száva, Gyömrői, Árpa és Fertő utcákban futó vonal műtanrendőri bejárása 1888. június 11-én, a forgalom megindulása négy nappal később, június 15-én történt. A vasút telephelyét a Bihari út és a Horog utca kereszteződésében jelölték ki. Nagyvasúti összeköttetése a Keleti pályaudvar-Ferencváros vonalból kiágazó szárnyvonalnál volt. A sertésszállások gazdáit így megkímélték az áruátrakodásból fakadó idő- és költségbeli többlettől, az állatok illetve a takarmány közvetlenül juthattak céljukhoz. A vasútnak közvetlen összeköttetése volt a mai Ecsery útnál található homokbányákkal, illetve a később megnyílt Cséry-féle szemétszállító vasúttal.”¹⁶

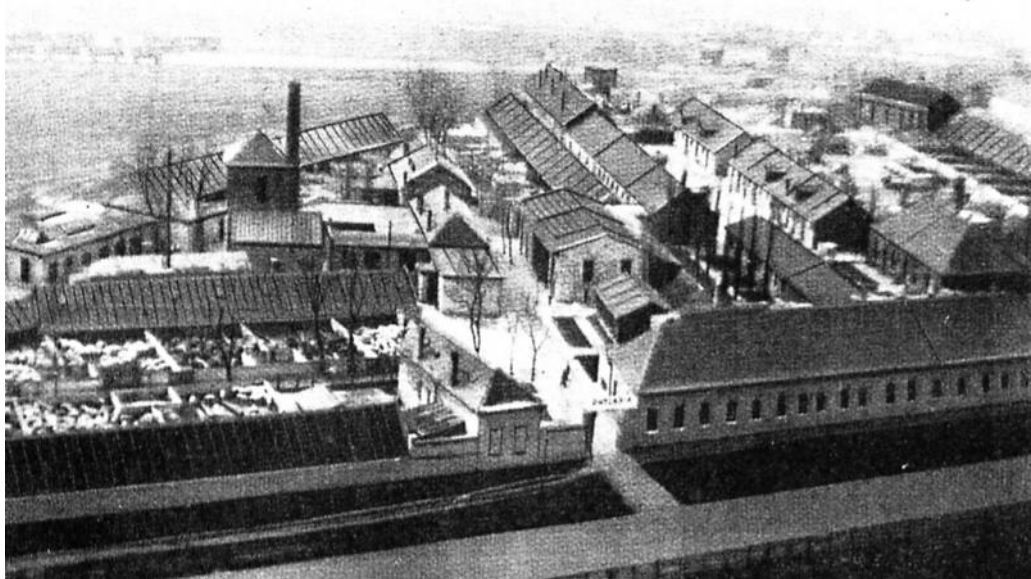
A sertésforgalom „...évről-évre emelkedett egészen 1894-ig, mikor tetőpontját érte el. Az 1895. évben azonban rettenetes csapás érte a kőbányai sertéskereskedelmet. Kiütött a sertésvész, melynek következtében 1895. április 22.-től augusztus 10.-éig 16.163 drb. sertés pusztult el. Ezt a csapást a kőbányai sertéskereskedelem soha sem tudta kiheverni. A kormány a hizlalni való sertéseknek Kőbányára való szállítását nagyon megnehezítette, Németország és Ausztria pedig a sertésvészre való hivatkozással a magyar bevétel elől elzárták piacukat. A sertésvész ellen – mely akkor Magyarország több vidékén fellépett – a sertésvásártelep decentralizálásával igyekezett küzdeni a kormány. Az ország több részén kisebb-nagyobb sertéshizlalo telepek keletkeztek eben az időben, de a kőbányai sertéspiacot egyik sem tudta pótolni a legmesszebbmenő támogatás dacára sem. A sertésforgalom

¹⁶ www.veke.hu

megoszlásának pedig az lett a természetes következménye, hogy a kőbányai sertéskereskedelem is egyre nagyobb hanyatlásnak indult.

Kőbányának a vérkeringését akasztotta meg a sertéskereskedelem pusztulása. Elképzelhetjük, mily csapást képezett a városrész lakóira a sertéskereskedelem hanyatlása és megbénulása, ha meggondoljuk, hogy a kőbányai sertés piac 52 éves fennállása alatt 18 1/5 millió darab sertést hozott forgalomba körülbelül 2250 millió korona értékben. Hatalmas pénzüsszeg ez, melynek jótéteményeiből mindenestre Kőbánya lakossága is kivette a maga részét.

A főváros a sertésvész kitörése után azonnal úgy látta, hogy Kőbányán a régi állapotokat többé visszaállítani nem lehet és ezért megindultak a tárgyalások egy új sertésszállástelep felállítása céljából. Szóba került a szállásnak Csepelszigetre való kitelepítése is, de ezt a tervet a kőbányai szállástulajdonosok nagyon ellenezték, mert még mindig reménykedtek abban, hogy a kőbányai sertéskereskedelem régi fényét talán-talán sikerül visszaállítani. Ez a remény azonban csak ábránd maradt és jelenleg már úgy fest a helyzet, hogy a sertéskereskedelem végleg megszűnik. A főváros már törölte is a telekkönyvi korlátozást s így rövidesen egészen új városrész fog felépülni a régi sertésszállások romjain...¹⁷



Az 1912-ben alakult Phylaxia Szérumtermelő Rt. Szállás utcai gyára.
Megjelent: Megjelent: Ungváry Jenő: A régi és az új Kőbánya képei.
Vexillum Kiadó Budapest-Kőbánya 2005. kötetben

A XX. század elején a Mázsa téri mázsházakba Tüdőgondozó és Tűzoltóság költözött.¹⁸ A sertésszállások végleges felszámolása csak az 1930-as évek végén történt meg¹⁹. A mázsházat és az utolsó mázsát az 1960-as években bontották le. Ekkor telepítették a térre a Martinovics térről a piacot.

¹⁷ Dausz Gyula: Kőbánya multja és jelene. A Székesfőváros X. kerületének története. Az 1913. évi kiadással megegyező faksimile kiadás számos képmelléklettel. Kiadta a Pataky István Művelődési Központ a Millennium évében Budapest-Kőbánya Önkormányzatának támogatásával. 87-88. oldal.

¹⁸ Kőbányai utcák, utak, terek, parkok története. Megjelent hazánk felszabadulásának 40. évfordulója tiszteletére. Budapest. 85. oldal.

¹⁹ Budapest Lexikon. Második bővített, javított kiadás. Akadémiai Kiadó, Budapest 1993. II. kötet. 398. oldal.

A Mázsa tér és a Kőbányai út sarkán elhelyezett Sertéskereskedők Részvénytársaság székháza és szállodája 1980 őszén került elbontásra.²⁰

Kőbánya központja a ceglédi vasút ÉK-i oldalán, a sertésszállások tőszomszédságában, az 1864-ben a város tulajdonába visszakerült, és felparcellázott Ligettelkek területén, az 1860-as évek végétől kezdődő építkezésekkel alakult ki. Dausz Gyula 1913-ban a következőket írta a területről: „Ma már nemcsak egyenes, teljesen rendezett és fasoros utcák hasítják minden irányban e területet, hanem mindenféle modern házak és mondhatjuk paloták is emelkednek. Kőbányának szíve ez a terület. Itt van elhelyezve az előljáróság díszes palotája, itt emelkedik a gyönyörű katolikus templom s rövidesen itt épül fel az új gimnázium is. A kerületnek igazán magva ez a hely, mely körül arányosan csoportosulnak a városrész többi helyei. Teljes szépségében azonban csak akkor bontakozhat ki, ha a Keleti pályaudvar kihelyezésével megszűnik a gátló vasútvonal, mely terjedését a Kerepesi-út felé ez idő szerint teljesen lehetetlenné teszi.”²¹

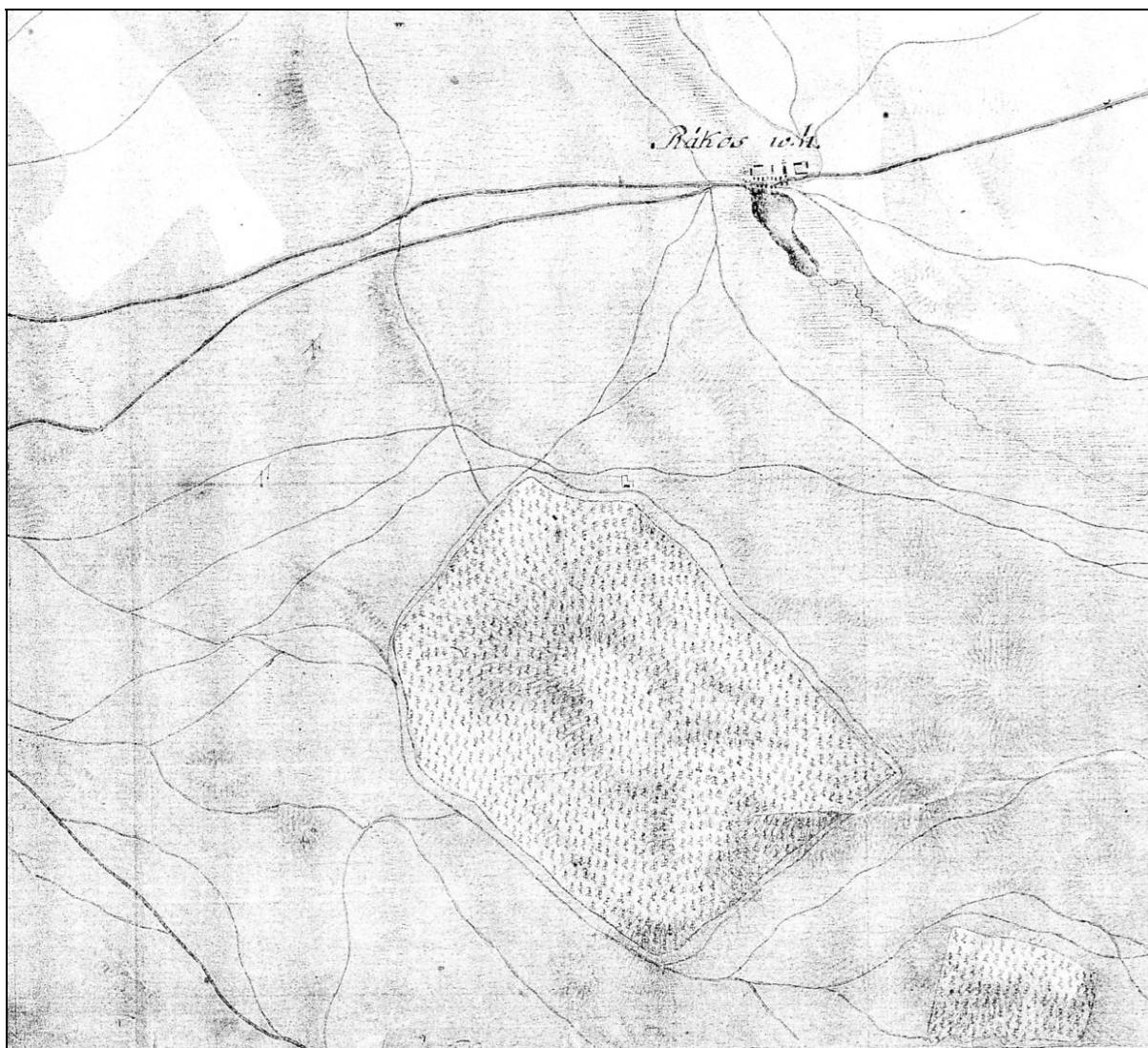
Az 1910-es évek legelején épült fel a Kőbányai út É-i oldalán a főváros kislakásos lakótelepe: mellette, a Pongrác köz K-i oldalán – a tervezési területen – iskolát építettek.²² 1939-ben megkezdték a ceglédi vasútvonal felemelését: 1941-ben elkészült a Kőbányai utat keresztező vasúti felüljáró, és a tervpályázaton nyertes vitéz Kamarássy Jenő tervei alapján nem sokkal később felépült az új, modern stílusú Kőbánya-alsó vasútállomás.²³ A terület modern, funkcionalista stílusú raktár-, iroda- és kereskedelmi funkciójú épületeinek nagyobb része a közelmúltban épült.

²⁰ Kőbányai utcák, utak, terek, parkok története. Megjelent hazánk felszabadulásának 40. évfordulója tiszteletére. Budapest. 85. oldal.

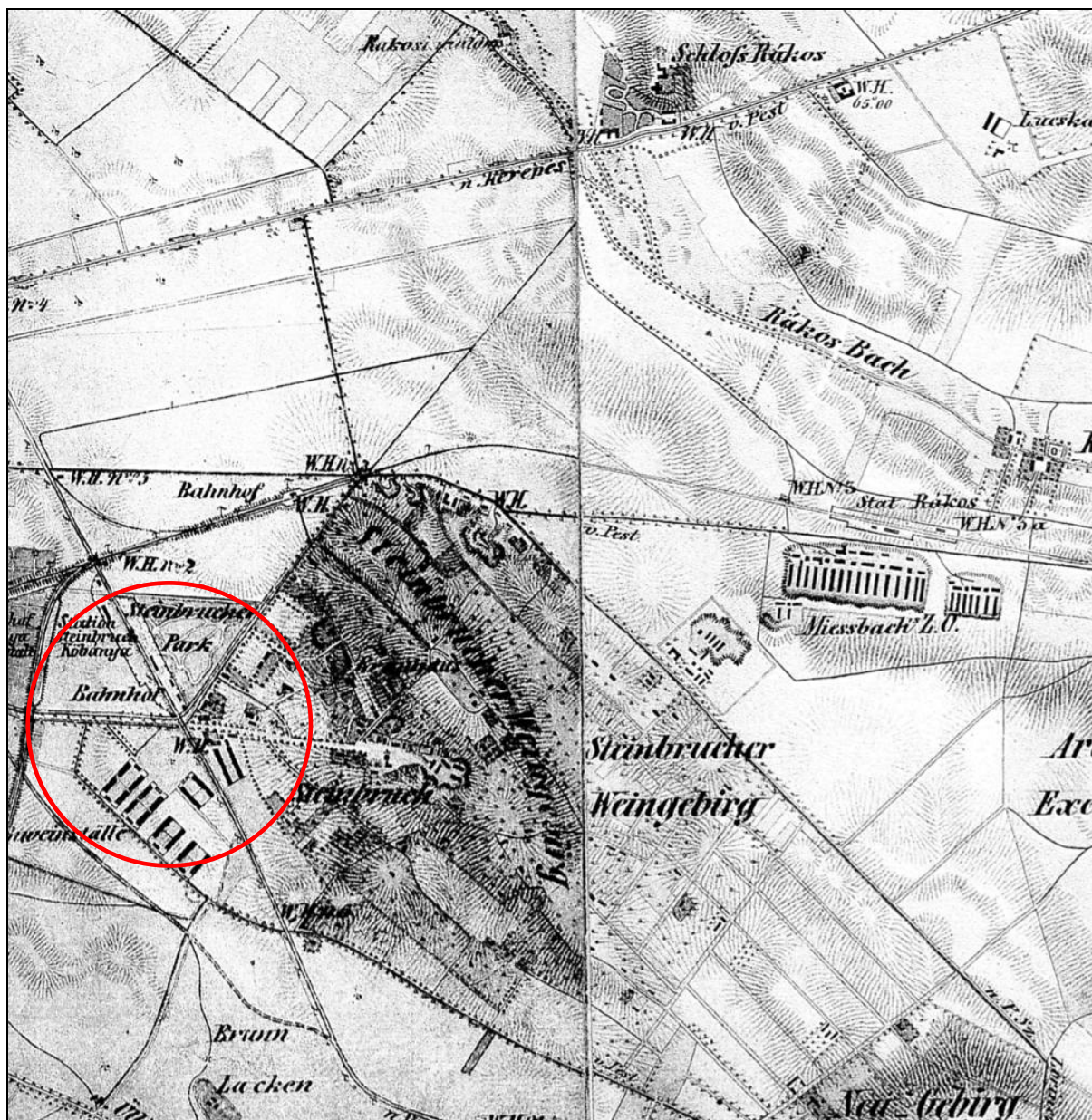
²¹ i. m.: 76. oldal.

²² i. m.: 113. oldal.

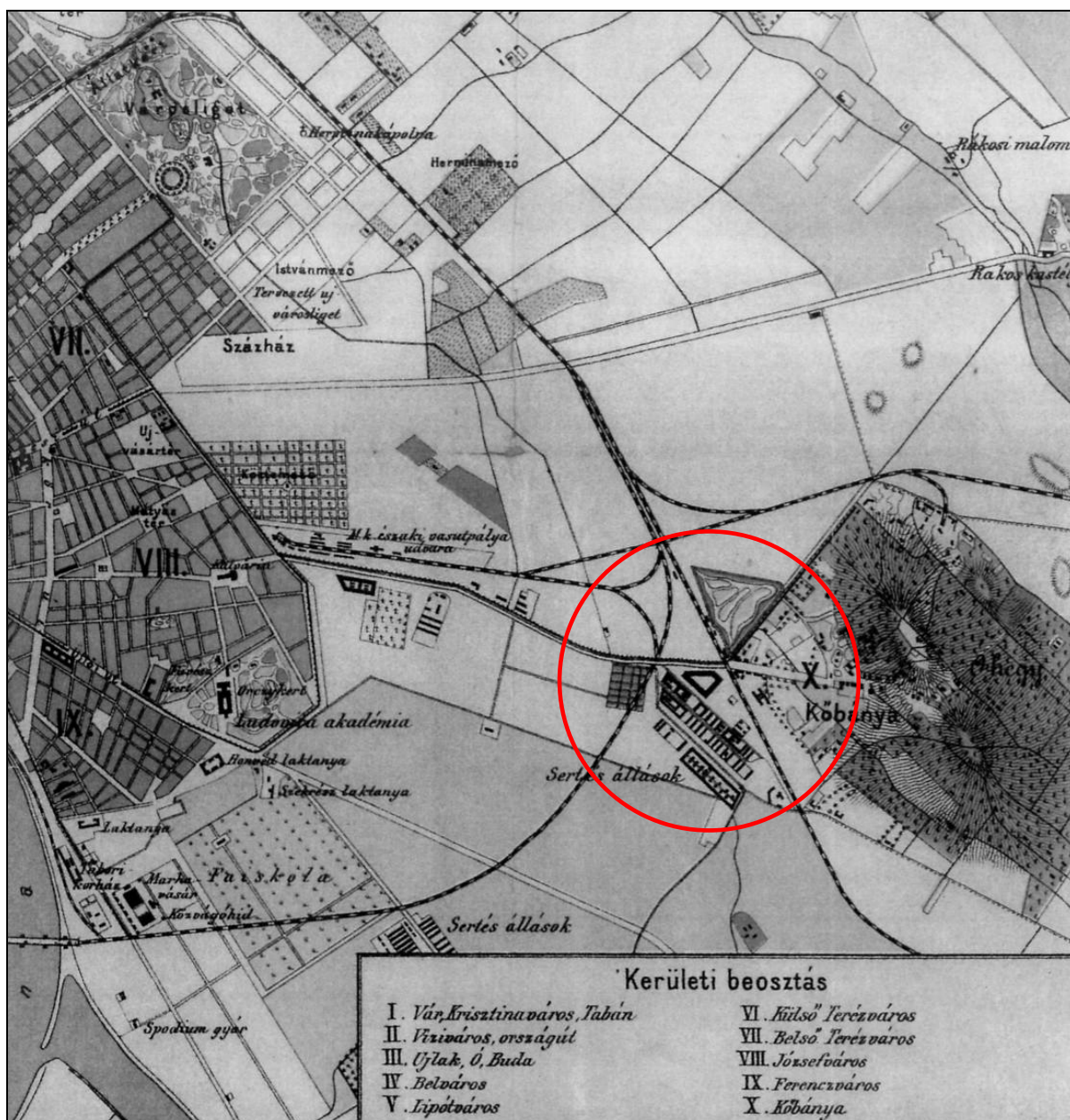
²³ Szerk.: Ferkai András: Pest építészete a két világháború között. Budapest 2001. 313. oldal.



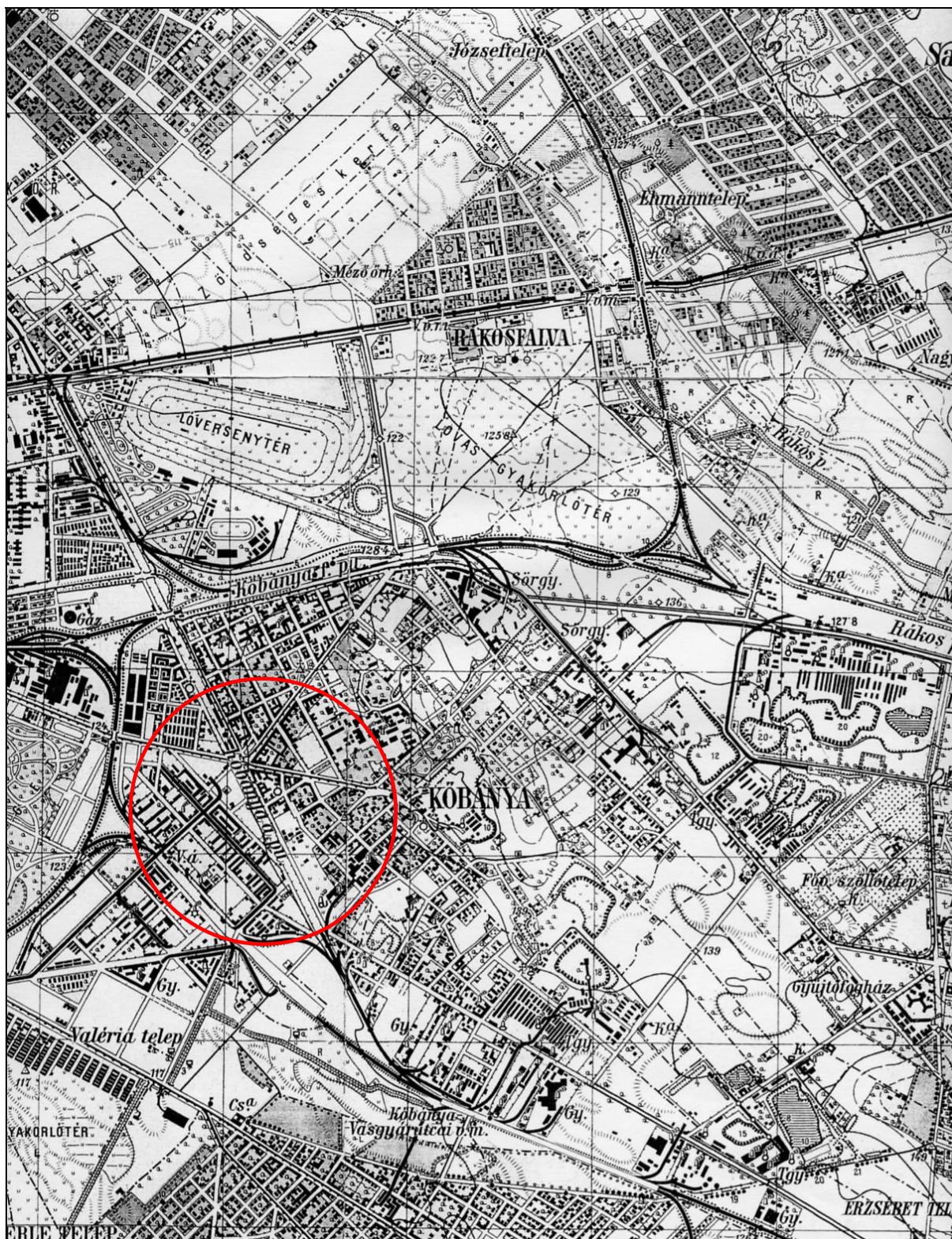
Az 1782-1785. évi I. katonai felmérés részlete. Hadtörténelmi Intézet Térképtára



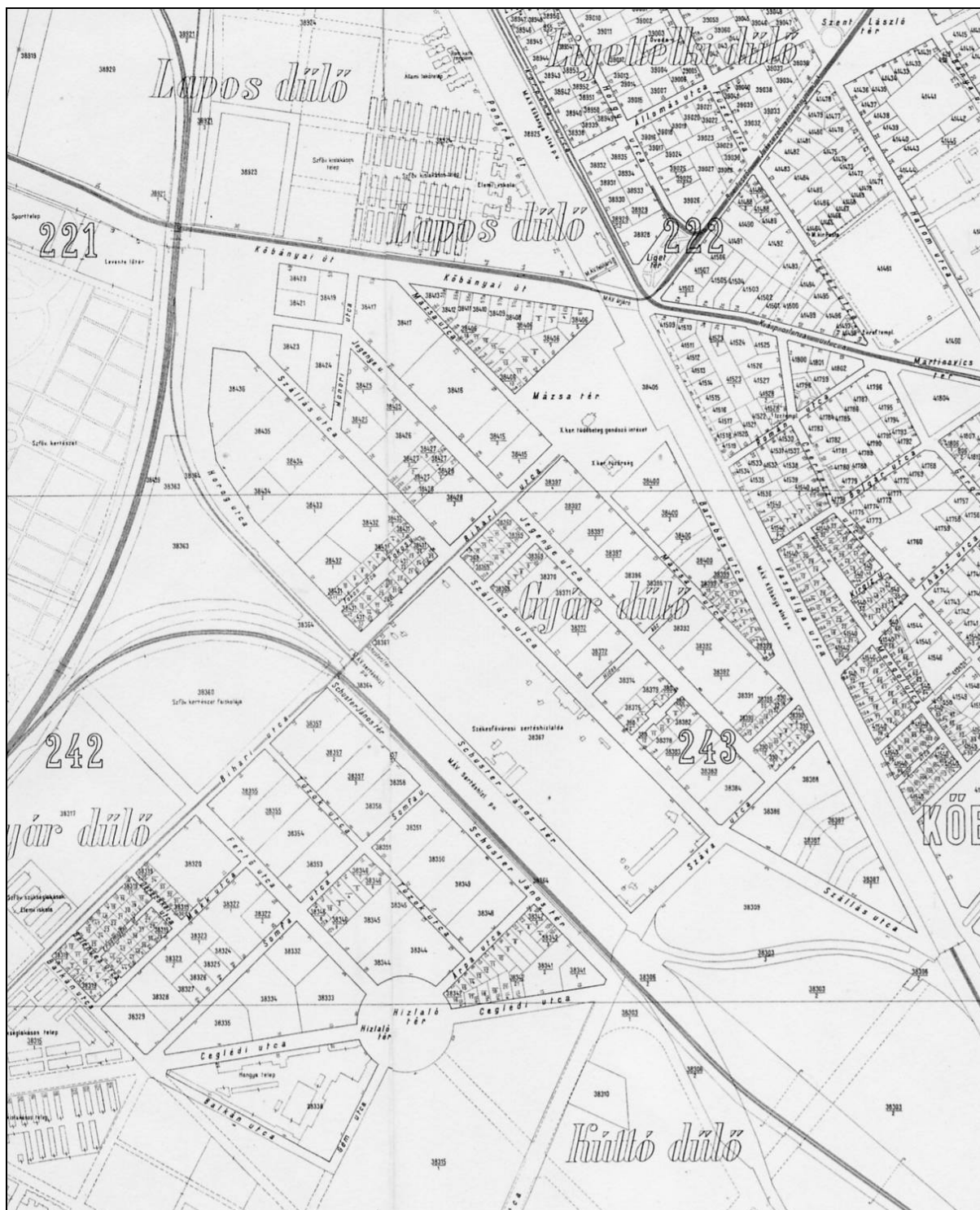
Az 1861. évi II. katonai felmérés részlete. Hadtörténeli Intézet Térképtára



Budapest főváros 1887. évi térképének a részlete. Hadtörténelmi Intézet Térképtára



Az 1922-1923-ban felújított III. katonai felmérés részlete. Hadtörténeti Intézet térképtára



Budapest főváros 1937. évi térképének a részlete. Hadtörténeli Intézet Térképtára

B) TERMÉSZET, TÁJ, TÁJHASZNÁLAT – TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK:

A vizsgált térség földrajzilag a Pesti hordalékkúp-síksághoz tartozik. „A kistáj 98 és 251 m közötti tsztf-i magasságú. K felé lépcsőzetesen, a magasabb teraszok irányába emelkedik. Ezek nagyjából É-D-i irányú sávjait a Duna bal parti mellékfolyóinak völgyei Ny-K irányban mozaik- és sakkáblaserűen

szabdalták. Az átlagos relatív relief 8 m/km^2 . K és D felé az értékek csökkennek. A keresztirányban völgyközi háttakká formált magasabb teraszok eróziós és deráziós völgyekkel rendkívül gazdagon szabdalnak. A felszín döntő többsége közepes magasságú, tagolt síkság. D felé, a Gyáli-patak irányába, ahol a felszínt futóhomokformák uralják, a magasabb teraszokon a fiatalabb, alacsony teraszokkal egy szintre kerültek, s a domborzat elveszti teraszos jellegét. A D felé nyitott, félmedence szerűen megjelenő kistáj jellemző domborzati formái fluviális és deráziós úton képződtek...

A kistáj alapját képviselő harmadidőszaki rétegek Ny-ról K felé fiatalodnak, s egyre magasabb orográfiai helyzetben találhatók. Ezek a képződmények egymással párhuzamosan ÉNy-DK-i irányú törésvonal-rendszerrel tömbökre tagolódtak s az Alföld felé haladva a pleisztocén folyamán egyre nagyobb mértékben süllyedtek meg. A pleisztocén legelejétől képződő dunai hordalékkúp orográfiaileg hasonló, de kronológiailag éppen ellentétes képet mutat, ugyanis K felé haladva a legidősebb pleisztocén képződmények pannóniai üledékekre települve találhatók. A Duna II/a. és II/b. terasza átmenő, felszíne gyakran parti buckákkal, futóhomokkal, lösz-szerű üledékekkel magasított. A IV. sz., gyakran édesvízi mészkővel takart, és az V. sz., valamint az idősebb teraszok csak foltokban jelennek meg. Legjelentősebb hasznosítható nyersanyaga a szinte korlátlanul rendelkezésre álló kavics, ($3,5 \text{ Mm}^3$ Dunaharaszti 1 Mm^3), téglagyag (Ecsér 12 Mm^3 , Budapest 15 Mm^3), valamint a kisebb mennyiségű tőzeg és lápföld.. továbbá homok...

A Gödöllői-dombságtól a Duna-völgy felé lejtő terület az egymással párhuzamosan a Dunába futó patakok tagolják. Ezek (É-ről D felé haladva): Gombás- (27 km , 107 km^2), Sződ-Rákos(24 km , 132 km^2), Mogyoródi- (13 km , 50 km^2), Csömöri- (14 km , 33 km^2), Szilas- (25 km , 80 km^2), Rákos-patak (26 km , 100 km^2), Gyáli-főcsatorna vagy nagymocsár-árok (teljes 32 km , 380 km^2 , tájhoz tartozó 8 km , 54 km^2). A tájat a száraz éghajlat alatt jelentős vízhiány jellemzi²⁴

A tervezési terület napjainkban a nagyvárosi táj része: a „tájhasználatot” alapvetően a települési környezet határozza meg.

Mint fentebb már említettük, a városrészt régi és országos jelentőségű főutak határolják. A Gödöllőn át Hatvan felé vezető Kerepesi út az államalapítástól kezdve országos jelentőségű, nagy forgalmú főút volt, a mongolok is ezen az úton vonultak Pest ellen²⁵. Ez az útvonal a XVII. század végétől, XVIII. század elejétől kezdődően a mind dinamikusabban terjeszkedő Pest város egyik legjelentősebb településszerkezeti tengelye lett, és az ma is. Az országos közúthálózatban betöltött jelentősége a közelmúltban megépített M3-as autópályával és M0-ás autópályával némileg csökkent ugyan, regionális jelentőségéből azonban az út semmit nem veszített; Csömör, Kerepes, Kistarcsa és Nagytarcsa településeinek napjainkban is ez az útvonal jelenti a legközvetlenebb és leggyorsabb közúti kapcsolatot a fővárossal. Ugyancsak korai, államalapítás kori az Üllői út is, amely Cegléd – Szolnok felé

²⁴ Szerk.: Dr. Marosi Sándor – Dr. Somogyi Sándor: Magyarország kistájainak katasztere. I. kötet. MTA Földrajztudományi Kutató Intézet. Budapest, 1990. 33-35. oldal.

²⁵ Györffy György: Az Árpád-kori Magyarország történeti földrajza. Liptó, Máramaros, Nagysziget, Nógrád, Nyitra, Pest és Pilis megye. Akadémiai Kiadó, Budapest (1998). 506. oldal.

teremtett összeköttetést, és a XVIII. század elejétől kezdve a Kerepesi úthoz hasonlóan a bal parti városrész egyik fontos településszerkezeti tengelye lett. Az Üllői út külső szakaszának településközi forgalmi szerepe és jelentősége az 1943-ban megnyitott Ferihegyi repülőtérre vezető gyorsforgalmi úttal jelentősen lecsökkent. Az útvonal közép-Magyarország településeivel biztosít közúti összeköttetést.

A Kőbányai út-Kápolna út nyomvonal a mai Baross utca K-i folytatásaként minden bizonnyal már a középkor óta összekötötte Pest városát a K-re elterülő kőbányákkal. Ebbe az útvonalba kötött bele a Kőrösi Csoma Sándor úton át a Jászberény – Nagykáta felől érkező út, amelynek állathajtó útként való kialakulása a XVII. századra tehető. A Baross utca-Kőbányai út-Kőrösi Csoma Sándor út-Jászberényi út útvonal a XVIII. században kialakuló Józsefvárosnak és Kőbánya településének a fő szerkezeti gerince lett. Napjainkban az útvonal a Kerepesi- és az Üllői úthoz hasonlóan a főváros fontos, és nagy forgalmú K-Ny-i irányú szerkezeti tengelye, amely egyszersmind az M 3-as és a 4. sz. főút között elterülő vidékkel teremt közúti összeköttetést.

Kőbánya településének másik jelentős és meghatározó településszerkezeti gerince a vasút. A vasúthálózat első eleme az 1847-ben megépített Pest – Cegléd - Szolnok vonal volt, amely a Ligetelkek Ny-i oldala mentén vezet D felé; Kőbánya első vasúti pályaudvara – a Kőbánya-alsó vasútállomás – közvetlenül a Kőbányai út és a vasútvonal kereszteződése mellett épült ki. Az 1867-ben megnyitott Budapest-Józsefváros–Hatvan²⁶ vonal a Ligetelkek É-i oldalán fut Gödöllő-Hatvan felé: a Ligetelkek É-i oldalán épült fel a mai Kőbánya-felső vasútállomás. A főváros bal parti részének körvasútja az 1890-es évek legelején nyílt meg: a körvasút „...a hatvani vonal és az újszász-szolnoki vonal, valamint a váci vonal kapcsolatára épült Kőbánya felső pu. és Rákos, valamint Angyalföld pu. között, kapcsolatot létesítve Rákos rendező-pu.-hoz is.”²⁷

²⁶ Szerk.: Fehér Lászlóné. A magyar államvasutak első pályaudvara. Készült a Magyar Államvasutak Jegygyomdájában. 1992. 7729. 21. oldal.

²⁷ Budapest Lexikon. Második bővített, javított kiadás. Akadémiai Kiadó, Budapest 1993. I. kötet. 723. oldal.

C) TELEPÜLÉSKÉP ÉS UTCAKÉPEK:



Kőbányai úti utcakép



Lakótelep a Kőbányai út É-i oldalán



A Kőbányai út É-i oldalának látképe



Kőbányai úti utcakép Ny felől



Kőbányai úti utcakép Ny felől



A Mázsza teret K-ről övező beépítés látképe



A Mázsza utca látképe ÉNy felől



Mázsza utcai utcafé ÉNy felől



A Névtelen köz házsora ÉNy felől



Bihari utcai utcafé ÉK felől



A településképf látványa DK felől



A településképf látványa D felől



A Mázsza teret övező beépítés látványa DNy felől



Mázsza utcai utcafé ÉNy felől



Bihari utcai utcakép DK felől



Jegene utcai utcakép DK felől



Jegene utcai utcakép DK felől



Monori utcai utcakép D felől



Jegene utcai utcakép DK felől



Szállás utcai utcakép ÉNy felől



Szállás utcai utcakép DK felől



Bihari utcai utcakép DNy felől

A vizsgált térség településképi, vagy utcaképi szempontból lényegében két területi egységre oszlik: az egyik területi egység a Kőbányai út „deltatorkolata” – a Pongrác köz-Pongrác út-Barabás utca-Névtelen köz-Mázsa utca-Kőbányai út által határolt szabálytalan alakú terület –, a másik pedig a Mázsa utca-Bihari utca-Szállás utca-Monori utca által határolt terület.

A Pongrác köz-Pongrác út-Barabás utca-Névtelen köz-Mázsa utca-Kőbányai út által határolt, szabálytalan alakú területre napjainkban a laza és szellős, szabadonálló beépítés a jellemző: a terület és a tágabb térség meghatározó városképi eleme a használaton kívüli fszt+8 emelet magas modern stílusú OTP irodaépület. E laza beépítésű terület ÉK-i térfalát a felemelt vasúti pálya, illetve középperonos vasútállomás, és vasúti híd alkotja, mely mögött, a háttérben megjelenik a templomtornyokkal tűzdelt, változatos kontúrú, modern stílusú lakóházakból álló városközpont is. DK-en, a Névtelen köz mentén két földszintes ház, és a fszt+3 emelet magas Hyundai autókereskedés lapos tetővel fedett, modern épülete alkotja a térfalat. A terület DNY-i oldalán húzódó Mázsa utca mentén részben zárt soros beépítésben három földszintes, egy fszt+ 1 emelet+tetőteres, egy fszt+2-, és egy fszt+3 emelet magas eklektikus stílusú raktárépület, a Bihari utcától DK-re pedig egy fszt+2 emeletes raktár, és egy fszt+8 emeletes modern stílusú irodaépület helyezkedik el. A Pongrác köz NY-i oldalán két, zárt soros beépítésű, mfszt+3 emeletes, kontyolt nyeregtetővel fedett, mozgalmasan tagolt homlokzatú épület áll.

Fontos településképi elemként kell számba venni a Ny felé futó széles és egyenes Kőbányai utat, valamint a DNY-i irányba vezető Bihari utcát is. A két mélybe futó utca a rövidülés következtében mozgalmas és változatos látványokat kínál, s a Kőbányai úti utcakép háttérében, a távolban húzódó Budai hegykoszorú is megjelenik.

A Mázsa utcától DNY-ra elterülő, egyenes vonalvezetésű utcákkal határolt két hosszú tömb településképi megjelenését a zárt soros jellegű beépítés, a változó épületmagasságok, a gazdasági-, kereskedelmi-, és raktár épületekre oly jellemző egyszerű építészeti kialakítás, a vertikális, vagy horizontális jellegű tömegek erőteljes érvényesülése, továbbá a modern, funkcionalista stílus határozza meg.

D) TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETHASZNÁLAT:

A tervezési terület a városrész központjának a DNY-i szélé mentén, a ceglédi vasútvonal NY-i, a Kőbányai út É-i és D-i oldalán, jelentős városzerkezeti csomópontban, nagyvárosias környezetben helyezkedik el.

A vasúttal kettészelt településszerkezeti csomópont kialakulása a XVII-XVIII. század folyamán kezdődött el, akkor, amikor a Jászberény felől érkező út – a mai Kőrösi Csoma Sándor úton keresztül – a Pest városát a Kőbányával összekötő úthoz kapcsolódott. A közúti csomópont az 1847-ben

megnyitott budapest-ceglédi vasútvonal pályájával, valamint a vasúti pálya két oldalán később életre kelt utakkal bővült tovább.

A Kőbányai út és a ceglédi vasútvonal Ny-i oldalán fekvő térség, az egykori „sertésszállások” területének utcaszerkezete – a párhuzamosan futó, ÉNy-DK-i tengelyállású, hosszú utcákból, és az ÉK-DNy-i tengelyű Bihari utcából, valamint az utca ÉK-i végén a Kőbányai útra támaszkodó Mázsa térből álló szerkezet – az 1858. évi parcellázás követően alakult ki. Az 1870-es évek második felében a terület vasúti összeköttetésbe került a Pestet Budával összekötő vasútvonallal, a Horog utcában kialakított Kőbánya-Hízlaló teherpályaudvar 1877-ben, a déli összekötő vasúti híd átadásának évében épült fel, a területet sűrűn behálózó Kőbányai Gőzmozdonyú Vontató Iparvasút vonalainak átadására pedig az 1880-as évek legvégén került sor.

A Kőbányai út É-i oldalán fekvő terület szabályos szerkezete az 1910-es évek legelején alakult ki, mikor felépült a Pongrác köz Ny-i oldalán a főváros kislakásos lakótelepe, melynek elemi iskolája a Pongrác köz K-i oldalán fekvő területre került.

A térség szerkezetében lényeges változás következett be az 1940-es évek első felében, amikor a ceglédi vasútvonal pályáját töltésre helyezték, és hidat építettek a Kőbányai út fölé: ekkor épült vitéz Kamarássy Jenő tervei szerint, modern, funkcionalista stílusban a Kőbánya-alsó pályaudvari épület.

Az 1950-es évek közepétől fokozatosan fejlesztették, hosszabbították a területen – a Bihari utca-Mázsa tér-Kőrösi Csoma Sándor úton – áthaladó tömegközlekedést, s 2001 óta Kőbányát közvetlen villamosjárat köti össze Zuglóval²⁸.

Napjainkban a tervezési terület felső, kisebbik részén, a Kőbányai út É-i oldalán benzinkút és autósó, a Pongrác köz mentén orvosi rendelő, a Pongrác út felőli részen pedig, egy fszt+8 emeletes irodaház emelkedik.

A terület alsó részén az egykori Mázsa tér környezete – a Kőbányai út-Barabás utca-Névtelen köz-Mázsa utca által határolt terület, a benzinkút kivételével – építési terület, míg a fennmaradó részen – a Mázsa utca-Bihari utca-Szállás utca-Monori utca által határolt területen – kereskedelmi-, szolgáltató-, raktár- és lakófunkció található.

E) TELEPÜLÉSKARAKTER: TELEKSZERKEZET ÉS TELEKHASZNÁLAT, BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS ÉPÜLETTÍPUSOK;

- TELEKSZERKEZET – TELEKHASZNÁLAT:

Mint már említettük, a tervezési terület eredeti telekszerkezete – és utcahálózata is – felparcellázás eredményeképpen jött létre. A térséget ábrázoló térképek adatai szerint 1908 és 1937 között telekosztódás indult meg – a Mázsa tér-Mázsa utca-Kőbányai út határolt tömb, illetőleg a Bihari utca, Szállás utca, Monori utca és Mázsa utca által határolt tömb egyik telke a példa erre –, a későbbiekben

²⁸ www.villamosok.hu/nza/13-as/

pedig jelentős telekösszevonások történtek, a mai telekszerkezet tehát ezeknek a folyamatoknak az eredménye.

Amint arra fentebb már utaltunk, a XIX. század ötvenes éveinek végén a város tulajdonába került, és felparcellázott terület eredetileg mezőgazdasági, sertéskereskedelmi célokat szolgált. A terület a sertéskereskedelem megszűnte után is megtartotta gazdasági funkcióját: napjainkban a telkek nagyobb részén kereskedelmi-, szolgáltató-, és raktárfunkció, néhány telken pedig – a Szállás utca és Bihari utca sarkán – lakófunkció található.

A Kőbányai út É-i oldalán fekvő terület mai telkei telekosztódás révén alakultak ki. Az 1910-es évek elején a háromszög alakú területre a Pongrác köz Ny-i oldalán felépült kislakásos lakótelepet kiszolgáló elemi iskola került elhelyezésre. Napjainkban benzinkút és autómósó, valamint orvosi rendelő található a telkeken, a Pongrác útra nyíló fszt+8 emeletes OTP irodaház használatlan.

- Beépítési mód – épülettípusok:

A Kőbányai út D-i oldalán fekvő terület viszonylag sűrű beépítése zárt soros jelleget mutat; a hosszabb szakaszokon kialakult, utcavonalon álló, zárt soros beépítések közé – változó ritmusban – hosszabb-rövidebb beépítetlen szakaszok ékelődnek. A telkek belső részén emelt épületek nagyobb része szabadonálló beépítésű.

A jobbra téglány alakzatú, változó alapterületű épületek szintszáma földszint, és fszt+4 emelet között változik, fedésük nyereg-, kontyolt nyereg-, és lapos tető. Építészeti kialakításuk szerény és egyszerű. A terület egykori funkciójára – sertésstenyésztés – ma már csak a Mázsa utca DNy-i oldalán emelkedő fszt+3 emeletes, nyeregtetővel fedett, klinkertégla architektúrával tagolt homlokzatú raktárépület emlékeztet.

A Kőbányai út É-i oldalán elhelyezkedő területen szabadonálló beépítés alakult ki: a fszt+8 emelet magasságú, lapos tetővel fedett modern stílusú irodaépület – magasságával és szabályos tömegével – a városkép meghatározó eleme.

A tervezési terület a X. kerületi Kőbánya központjának szélén, városias, nagyvárosias karakterű környezetbe ágyazódva, jelentős településszerkezeti csomópont mellett helyezkedik el. A térség szabályos utcaszerkezete az 1850-es évek legvégén, mai telekszerkezete pedig az eredetileg szintén szabályos szerkezet osztódások, illetve összevonások eredményeként alakult ki. A terület eredeti mezőgazdasági és kereskedelmi funkciója – sertésszállások – a XIX. századi végi sertésvész követően fokozatosan megszűnt: napjainkban kereskedelmi-, szolgáltató-, raktár- és némi lakófunkció található a területen. A viszonylag sűrű, zárt soros jellegű, városias beépítés a XIX. század végétől napjainkig tartó időszakban, jobbra a közelmúltban jött létre. Az épületállomány építészeti kialakítása a terület funkciójából következően meglehetősen szerény és egyszerű.

F) VÉDETTSÉGEK: MŰEMLÉKI VÉDELEM (TERÜLETI ÉS EGYEDI VÉDETTSÉG)

G) AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ELEMZÉSE:

A tervezési területen védett műemléki érték nincs.

H) TERÜLETHASZNÁLAT ÉS TERÜLETI ÁLLAPOT A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG ÖSSZEFÜGGÉSSZERÉBEN:

A Kőbányai városközpont szélén, a budapest-ceglédi vasútvonal DNY-i oldalán fekvő tervezési terület D-i részének funkciója az 1860-as évek elején alakult ki, mikor a városi tanács az új sertésszállások céljára kijelölt területet a legkedvezőbb ajánlattevőnek értékesítette. A sertésszállások vidéke 1877-ben összeköttetésbe került a Pestet és Budát összekötő vasútvonallal, teherpályaudvara a mai Horog utcában épült fel, a Kőbányai Gőzmozdonyú Vontató Iparvasút hálózatán pedig az 1880-as évek legvégén indult meg a forgalom. A terület a sertéskereskedelem megszűnte után is megtartotta gazdasági jellegű funkcióját: napjainkban kereskedelmi-, szolgáltató-, raktár-, és kisebb részen lakófunkció található a térségben. Az 1960-as évek elején a Mázsa térre kihelyezett piac a közelmúltban szűnt meg. „...1987-re már csak három vállalat üzemeltette iparvágányait, megszűnt a Jegenye utcai vontatógvágány is. 1993-ra a Fertő utcai vágány is az elbontás sorsára jutott. A BKV teljes területén 1996 november 15-én szüntette meg a teherszállítást, a feleslegessé vált motoros fedett teherkocsikat törölték az állománnyól. Jelenleg a 3-as villamos vonalán kívül néhány vágánymaradvány, felsővezeték tartó oszlopocsonk, és a Horog utcai felvételi épület emlékeztet csak a Kőbányai Iparvasút hálózatára”. A változások irányát figyelembe véve a területhasználat területi állapota közepes – az új beépítések eredményeként javuló tendenciát mutat.

2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

A) TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁSOK:

A tervezett változtatások sem a történeti településhálózatot, sem pedig a napjainkra kialakult tájhasználatot nem érintik.

B) TERÜLETHASZNÁLATI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁSOK – C) INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁSOK:

TERÜLETHASZNÁLAT

A térség terület-felhasználásában radikális változást jelentett volna a Kőbánya Önkormányzata által megfogalmazott fejlesztési szándék. Az akkori elképzelések szerint megvalósuló beépítés az akkor hatályos tervek szerinti övezetben megengedett paraméterek közel maximális kihasználását vette figyelembe. A beépítés „a közúti csomópontra – mint fókuszpontra – szervezett íves elrendezésű épületsor, beépítés, új, a jövő intézményközpontját idéző, arcuatteremtő építészeti együttes. A „feszés” együttes zárt sorú, mégis szabadon álló tömegei úgy hasítanak a térbe, hogy eközben teret határolnak le. A „Stonehenge” hatalmas kőtömbjeit idéző üveg-acél épületek tömegeinek háttérét az egységes ívű passzázs és az arra szervezett épületek alkotják, egyben lezárva a városrészközpont területét a határoló (lakó, munkahelyi) területek felé.”

A gazdasági válság ezt a folyamatot megakasztotta, az építkezések elakadtak, vagy meg sem kezdődtek. Az újrafogalmazott kerületi szándék kisebb intenzitású központ létrehozását szorgalmazza, amely az időközben körvonalazódott BÉK előírásainak is megfelel. A térségben és Kőbányán is kézzel foghatóvá vált a piac hiánya, melynek visszaépítése a központot formáló erő lehet.

A terület centrumában a terület városépítészeti arculatát meghatározó (arculatteremtő) vegyes funkciójú épületek állnak a Mázsa téren. Ehhez kapcsolódik a Bihari út-Barabás utca tömbjében a visszatérő piaci funkció, valamint a mögöttes területeken kereskedelem, irodák, szolgáltatás, vendéglátás, szórakoztatás (mozi, bowling pályák, biliárd, stb.) kaphatnak helyet lakófunkciókkal együtt.

A Pongrácz út – Pongrácz köz között a teljes tömb átépül. Az új épületekben irodaház, kereskedelem és szolgáltatás, szálláshely-szolgáltatás, valamint egészségház kerül elhelyezésre.

A Jegenye utcai tömbben kereskedelmi célú épületek létesülnek a megismert fejlesztési szándékok szerint.

TELEKALAKÍTÁS

A tervezési területen a Mázsa tér térségében a tulajdonviszonyoknak megfelelő telekalakítások megtörténtek. A közlekedési fejlesztések területigényei miatt kisebb korrekciók szükségesek, amelyekre a telekalakítási javaslatok részben rendelkezésre álltak. Ezen a területen a jelenlegi telekállapotok megváltoztatása, azok felosztása nem javasolt. Az északi tömbben célszerű lenne a megközelítések és a beépíthetőség optimalizálása miatt az üres irodaház telkének és az előtte a Kőbányai út felé eső beépítetlen telek egyesítésének elősegítése. A telkek közös tulajdonba kerülése esetén a szabályozási előírások ezt nem akadályozzák meg.

A Jegenye utca és Mázsa utca közötti tömbben két telek kialakítása javasolt.

BEÉPÍTÉS – KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLAT – INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁSOK

A Mázsa térre tervezett új épületegyüttesek városközponti, vegyes funkciói lehetővé teszik a térség városias megjelenésének, a főutak metszésénél kialakult „központi hely” értékének megfelelő területhasználat, funkcionális összetétel és beépítés megvalósulását.

A Kőbánya-Alsó vasúti megálló hídszerű állomására, a buszvégállomásra, a közlekedési tengelyek metszésére és megállóira, illetve a közúti csomópontra szervezett épületegyüttes kapcsolatot teremt fizikailag és vizuálisan is a tőle elvágott kőbányai központtal. Az épületegyüttes zárt sorú, helyenként fellazuló tömegei új, arculatteremtő intézményközpontot kívánnak teremteni.

A gyalogosrendszerrel fizikai és vizuális kapcsolati háló jön létre a különböző területek között, így a Mázsa utca és a Liget tér között; a Mázsa tér és a mögöttes munkahelyi területek között a Jegenye utcai tömbön át. A kettévágott Kőbánya jelenlegi kapcsolata a vasút alatti közúti átvezetés, mely gyakorlatilag egy „autó-folyam”. Az átjáró átalakításával, kibővítésével biztonságosabb és emberi léptékű gyalogos kapcsolat jöhet létre a két terület között.

A vasúti közlekedés, a szándékok szerint, alternatívát kínálhat a városi közlekedésben. A jelenlegi „vaspálya” jellegű peron a jövőben átépülhet egy európai színvonalú állomássá, mely valódi építészeti megformálással összekötő kapoccsá válhat a városrészek között.

A környezetalakítási javaslat szerint a Bihari út - Névtelen utca – Barabás utca tömbjében, korszerű formában, de szinte eredeti helyére kerül a piac épülete. A Mázsa tér felé a magasabb irodaház tömege lezárja a Mázsa téri magasabb beépítéseket. A piac előtt városi tér alakul ki a villamosmegálló felé. A két Mázsa téri tömböt azok intenzív beépítését fellazító gyalogos, pihenő felület köti össze

A Pongrácz út és Pongrácz köz közötti tömböt gyalogos felület választja ketté a Hargita sétány vonalában, amely folytatódna a vasút alatti átvezetéssel az Állomás utca irányába. A tömb zárt sorú beépítéssel épül be, térfalat adva a környező utaknak. A terület beépítése magassági viszonyaiban a szomszédos lakóterületekhez igazodik, és nem követi a Mázsa tér túlsó oldalának épületmagasságait. A benzinkút épületen belül kap elhelyezést, fölé irodaház kerül. Az északi sarkán új egészségház kerül elhelyezésre. Az OTP üresen álló irodaépülete is bontásra kerül, helyette irodaház, kereskedelem és szolgáltatás, szálláshely-szolgáltatás jelenik meg.

A Jegenye utcai tömbben az átalakulás megkezdődött, kereskedelmi célú épületek sora épült fel a Jegenye utca mentén. A körvonalazódott fejlesztési szándékok szerint a földszinten és az első emeleten kiskereskedelmi egységek létesülnek, fedett-nyitott gyalogos felületek köré szervezve. A felsőbb szinteken irodák, esetenként lakások kerülnek elhelyezésre. A magtár épülete, amely ideiglenes műemléki védettségű, szolgáltatási és irodai funkciót kap. Az épületet körbeöleli az új beépítés, miközben körülötte teresedést alakítanak ki. A tömb teherforgalmi kiszolgálására a Jegenye utcával párhuzamos, egyirányú forgalmú belső út létesül.

D) NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA:

A Kőbánya-Alsó pályaudvar DNy-i oldalán kialakítandó városközponti, vegyes terület városbeli helyzeténél, közlekedési csomópontbeli elhelyezkedésénél, s nem utolsó sorban funkcionális sokrétűségénél fogva egyaránt hatással lesz a lakónépességre, az életmódra és a települési kultúrára is.

3. HATÁSELEMZÉS

A) TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KÖVETKEZMÉNYEK:

A tervezett változtatások megvalósítása a történeti településhálózatban nem eredményez változásokat.

B) TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK:

A tervezett változtatások megvalósítása a tervezési terület napjainkra kialakult természeti és táji jellegén nem változtat.

C) A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI:

A tervezett változtatások megvalósításának eredményként a tervezési területen egy új településkép, illetőleg utcaképek jönnek létre, amelyek jellegét alapvetően a zártság, a változó szintszámokból következő vertikális és horizontális tagoltság határozza meg. A Kőbányai út vasút átjáró előtti részén kialakult teret a D-i részen fszt+7 emelet magasságú házak karéjazzák, míg az út É-i oldalán fekvő tömb D-i oldalán csak fszt+4 emelet magas házak építésére ad lehetőséget a terv. A terület DNy-i részén, a Mázsa utca alatt az épületek magassága a környezethez és a már meglévő beépítésekhez igazodva csak fszt+3 emelet magasságig emelkedhet. Az utcaképek és az egyes tömbök zártságát a tömböket feltáró szerviz utak és a tömbök előtt kialakítandó terek lazítják fel.

A Kőbányai út alsó részén építendő fszt+7 emelet magasságú épületek a szűkebb térség településképének meghatározó építészeti elemei lesznek, ugyanakkor e házak felsőbb szintjeiről kitűnő kilátás nyílik nemcsak a szűkebb környezetre, hanem a messzi távolba is.

D) RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI:

Lásd a „Régészeti fejezet” c. részt.

E) TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA:

A tervezési területen értékes történeti térbeli rendszer nem alakult ki – a tervezett beépítések megvalósítása értékes történeti térbeli rendszert, illetve rendszereket nem számol fel és nem is érint.

F) MŰEMLÉKI EGYÜTTESEK, MŰEMLÉKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN: – G) MŰEMLÉKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI:

A tervezett változtatások műemléki értékeket nem érintenek, a Mázsa utca menti, ideiglenes műemléki védelem alatt álló raktárépület megtartásra tervezett.

H) TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI:

A tervezett változtatások megvalósítása tulajdonképpen egy új településkarakter létrejöttét eredményezi: a változások hatására megnő a tervezési terület lakónépessége, a közlekedési csomóponti helyzet és a funkcionális sokrétűség következtében pedig nyilvánvalóan megnő a közvetlen városi, illetőleg a Budapest-ceglédi vasút mentén fekvő településekből a területre irányuló személyforgalom.

4. ÖSSZEFOGLALÁS

A tervezési terület a városrész központjának a DNy-i szélé mentén, a ceglédi vasútvonal Ny-i, a Kőbányai út É-i és D-i oldalán, jelentős városszerkezeti csomópontban, nagyvárosias környezetben helyezkedik el.

A vasúttal kettészelt településszerkezeti csomópont kialakulása a XVII-XVIII. század folyamán kezdődött el, akkor, amikor a Jászberény felől érkező út – a mai Kőrösi Csoma Sándor úton keresztül – a Pest városát a Kőbányával összekötő úthoz kapcsolódott. A közúti csomópont az 1847-ben megnyitott Budapest-ceglédi vasútvonal pályájával, valamint a vasúti pálya két oldalán később életre kelt utakkal bővült tovább.

A Kőbányai út és a ceglédi vasútvonal Ny-i oldalán fekvő térség, az egykori „sertésszállások” területének utcaszerkezete – a párhuzamosan futó, ÉNy-DK-i tengelyállású, hosszú utcákból, és az ÉK-DNy-i tengelyű Bihari utcából, valamint az utca ÉK-i végén a Kőbányai útra támaszkodó Mázsa térből álló szerkezet – az 1858. évi parcellázást követően alakult ki. Az 1870-es évek második felében a terület vasúti összeköttetésbe került a Pestet Budával összekötő vasútvonallal, a Horog utcában kialakított Kőbánya-Hízlaló teherpályaudvar 1877-ben, a Déli összekötő vasúti híd átadásának évében épült fel, a területet sűrűn behálózó Kőbányai Gőzmozdonyú Vontató Iparvasút vonalainak átadására pedig az 1880-as évek legvégén került sor.

A Kőbányai út É-i oldalán fekvő terület szabályos szerkezete az 1910-es évek legelején alakult ki, mikor felépült a Pongrác köz Ny-i oldalán a főváros kislakásos lakótelepe, melynek elemi iskolája a Pongrác köz K-i oldalán fekvő területre került.

A térség szerkezetében lényeges változás következett be az 1940-es évek első felében, amikor a ceglédi vasútvonal pályáját töltésre helyezték, és hidat építettek a Kőbányai út fölé: ekkor épült vitéz Kamarássy Jenő tervei szerint, modern, funkcionalista stílusban a Kőbánya-alsó pályaudvari épület.

Az 1950-es évek közepétől fokozatosan fejlesztették, hosszabbították a területen – a Bihari utca-Mázsa tér-Kőrösi Csoma Sándor úton – áthaladó tömegközlekedést, s 2001 óta Kőbányát közvetlen villamosjárat köti össze a térséget Zuglóval.

- *A tervezett változtatások megvalósítása a történeti településhálózatban nem eredményez változásokat.*
- *A tervezett változtatások megvalósítása a tervezési terület napjainkra kialakult természeti és táji jellegén nem változtat.*
- *A tervezett változtatások megvalósításának eredményként a tervezési területen egy új településkép, illetőleg utcaképek jönnek létre, amelyek jellegét alapvetően a zártság, a változó szintszámokból következő vertikális és horizontális tagoltság határozza meg. A Kőbányai út vasút átjáró előtti részén kialakult teret a D-i részen fszt+7 emelet magasságú házak karéjozzák, míg az út É-i oldalán fekvő tömb D-i oldalán csak fszt+4 emelet magas házak építésére ad lehetőséget a terv. A terület DNy-i részén, a Mázsa utca*

alatt az épületek magassága a környezethez és a már meglévő beépítésekhez igazodva csak fszt+3 emelet magasságig emelkedhet. Az utcaképek és az egyes tömbök zártságát a tömböket feltáró szervíz utak és a tömbök előtt kialakítandó terek lazítják fel.

- *A Kőbányai út alsó részén építendő fszt+7 emelet magasságú épületek a szűkebb térség településképeinek meghatározó építészeti elemei lesznek, ugyanakkor e házak felsőbb szintjeiről kitűnő kilátás nyílik nemcsak a szűkebb környezetre, hanem a messzi távolba is.*
- *A tervezési területen értékes történeti térbeli rendszer nem alakult ki – a tervezett beépítések megvalósítása értékes történeti térbeli rendszert, illetve rendszereket nem számol fel és nem is érint.*
- *A tervezett változtatások megvalósítása tulajdonképpen egy új településkarakter létrejöttét eredményezi: a változások hatására megnő a tervezési terület lakónépessége, a közlekedési csomóponti helyzet és a funkcionális sokrétűség következtében pedig nyilvánvalóan megnő a közvetlen városi, illetőleg a Budapest-ceglédi vasút mentén fekvő településekből a területre irányuló személyforgalom.*
- *A tervezett változtatások műemléki értékeket nem érintenek, a Mázsa utca menti, ideiglenes műemléki védelem alatt álló raktárépület megtartásra tervezett.*

5. NYILATKOZAT

Alulírott, Frankó Ákos művészettörténész, NKÖM műemlékvédelmi szakértő nyilatkozom, hogy a NKÖM jogosító engedélye alapján, műemlékvédelmi szakterületen szakértői tevékenység végzésére jogosult vagyok.

Budapest, 2011. május hónap

Frankó Ákos

művészettörténész

NKÖM műemlékvédelmi szakértő

Ikt.sz.: 8166-5/2009.)

RÉGÉSZETI FEJEZET

**BUDAPEST, X. PONGRÁCZ ÚT – PONGRÁCZ KÖZ. - KŐBÁNYAI ÚT – MÁZSA UTCA – NÉVTELEN KÖZ –
BARABÁS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE SZÓLÓ ÖRÖKSÉGVÉDELMI
HATÁSTANULMÁNYHOZ**



Dr. Gyuricza Anna
Tel.:225-7801

A-1/5-167/04.
2004. SZEPT. 30.
B-570/2004

MŰ-HELY
Területfejlesztő és Tervező Rt.
Dr. Nagy Béla vezérigazgató úr részére
Budapest, VI. Bajcsy-Zs. út 31. I. emelet

Tárgy: Bp. X. Mázsza tér- Pongrácz köz- Kőbányai u.- Mázsza u.- névtelen köz-
Barabás u.- Pongrácz u. által határolt területre szóló Szabályozási Terv
Önök száma: K-436/2004

Régészeti szakvélemény

A Budapesti Történeti Múzeum régészeti szakvéleménye a tárgyban megjelölt területtel kapcsolatban a következő:

A kérdéses területről régészeti lelőhelyet nem ismerünk. Sőt a szabályozási terv alá vont területnek tágabb környezetéből sem merült fel régészeti adat. Figyelembe véve a történeti adatokat, illetve a terület földrajzi elhelyezkedését, nem valószínű, hogy itt történeti korok régészeti emlékei előkerüljenek.

Fentiek miatt a Budapesti Történeti Múzeum nem tartja szükségesnek külön régészeti örökségvédelmi előírás beépítését a szabályozási tervbe.

Budapest, 2004. szeptember 24.


Dr. Bodó Sándor
főigazgató



BUDAPEST
HISTORY
MUSEUM
Buda Castle bldg. E

BUDAPESTI
TÖRTÉNETI
MÚZEUM
Budavári Palota E épület

H-1250 Budapest, Pf. 4.
Szent György tér 2.
Telefon: (36-1) 225-7809
Telefax: (36-1) 225-7818
E-mail: btm@mail.btm.hu

RÉGÉSZETI FEJEZET

BUDAPEST, X. KŐBÁNYAI ÚT – MÁZSA UTCA – BIHARI UTCA – JEGENYE UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE SZÓLÓ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNYHOZ

1. VIZSGÁLAT

A régészeti örökség vizsgálatát a MŰ-HELY Területfejlesztő és Tervező Részvénytársaság (1065 Budapest VI. Bajcsy-Zs. út 31.) megbízásából a Budapest X. kerület Kőbányai út – Mázsa utca – Bihari utca – Jegenye utca által határolt területre szóló örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezetének elkészítéséhez végeztük.

A régészeti örökség leírásánál a BTM régészeti topográfiai adatbázisának anyagát, az ide vonatkozó szakirodalmat és a helyszíni szemle tanulságait használtuk fel.

2. TÖRTÉNETI LEÍRÁS, RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME

A vizsgált terület történetére vonatkozóan időben visszafelé haladva a középkortól az őskorig konkrét történeti adattal nem rendelkezünk.

A középkori oklevelek alapján Pest város határához tartozott, de ide települést lokalizálni az írott források alapján nem lehet.

A terület tágabb környezetében ismerünk régészeti lelőhelyeket. 1959-ből van adat arra, hogy a Ganz Kapcsoló és Készülékek Gyárából beszolgáltatásra került egy őskori kőbalta. A jelentést tevő a X. kerület Kőbányai út 41/c alatti címet adta meg. Annak azonban a jelentés alapján nagy a valószínűsége, hogy ez a cím nem a lelet tényleges lelőhelyét jelöli, hanem csak a beszolgáltató vállalat címét takarja (BTM Régészeti Adattár dokumentációs gyűjtemény lsz.:947-79).

Az említett helynél jóval távolabbi a Gyömrői útról származó, szintén őskori lelet, mely egy agyagbányászat során előkerült őskori merítőkánálról szól, ami 1934-ben került a Magyar Nemzeti Múzeumba. (MNM Régészeti Osztály, őskori gyűjtemény, ltsz: 1/1934.3.

A felsorolt adatok alapján az első lelőhely bizonytalan meghatározása, a második nagy távolsága miatt megállapítható, hogy egyik lelőhelyről sem lehet feltételezni, hogy a vizsgált területre hatással lett volna.

A területhez legközelebb eső, telepítő tényezőként számításba vehető vízforrás, illetve vízfolyás a kőbányai Óhegy térségében eredt, ma már nem létező forrás, melynek vize északnyugati irányban a mai Városligeti tó helyén valaha volt régi Duna-ágba folyt, érintve nagyjából a mai Hungária körút vonalát. Ez a vízfolyás a II. József-féle 18. századi katonai térképen még jól nyomon követhető. De ez a vizsgált területet északról kerüli el.

3. A TERÜLET RÉGÉSZETI ÁLLAPOTA

A 2. pontban, valamint az alábbi 4. pontban leírtak összegzése alapján a 2001. évi 64. tv-ben meghatározott három régészeti kategória egyetlen feltételét sem teljesíti a vizsgált terület, így a terület jelen ismereteink szerint nem régészeti lelőhely, földrajzi-topográfiai elhelyezkedése alapján régészeti érdekű területnek sem minősül.

4. TERÜLETHASZNÁLAT ÉS TERÜLETI ÁLLAPOT A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG ÖSSZEFÜGGÉS-RENDSZERÉBEN

A vizsgálat alá vont terület földrajzi-domborzati viszonyait tekintve teljesen sík. A 2. pontban említett, mára már teljesen eltűnt vízfolyás, illetve az azt követő homokdűnék is messze elkerülték északról a területet.

Mivel a területről konkrét régészeti adattal nem rendelkezünk, így csak topográfiai helyzete alapján lehetne korábbi történetére vonatkozóan következtetéseket levonni.

Túl azon, hogy a terület mai használatából adódó elfedettsége okán nem lehet a régészeti terepbejárás klasszikus módszereivel innen se pozitív, se negatív adatokat gyűjteni, a területnek a mintegy 200 évvel ezelőtti időkhöz visszakövethető vízrajzi-domborzati viszonyaiból sem következik, hogy itt bármely történelmi korszakból származó maradvánnyal lehetne számolni.

5. RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI

Egy-egy ismeretlen terület esetében, ahol eddig semmilyen régészeti megfigyelésre nem nyílt még alkalom, nem lehet kizárni, hogy véletlenszerűen régészeti lelet elő ne kerüljön.

Ezek a leletek azonban akár az ős- vagy népvándorláskorból, akár a korai középkorból származnak, mind földobjektumokhoz kapcsolódnak (gödör, sír, kemence), ezért előkerülésük során magával a földmunkával lelőköörülményeik megsemmisülnek. Így a törvényben előírt leletbejelentést követően a szakszerű dokumentáció elkészülte után a területen váratlan lelet-előfordulás esetén is folytatható az eredeti beruházás.

6. JAVASLAT AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS SORÁN TÖRTÉNŐ ELŐÍRÁSRA A RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME ÉRDEKÉBEN

Fenti megállapítások alapján a Budapesti Történelmi Múzeum nem tartja szükségesnek örökségvédelmi előírás beiktatását régészeti szempontból.

7. NYILATKOZAT

A régészeti szakvéleményt felkért szakértőként, mint területileg illetékes múzeum a BTM Budapesti Történelmi Múzeum (Székhely: 1014 Budapest, Szent György tér 2. Tel.: (06-1) 487-8806) végezte a MŰ-HELY Területfejlesztő és Tervező Részvénytársaság (1065 Budapest VI. Bajcsy-Zs. út 31.) részére Budapest X. kerület Kőbányai út – Mázsa utca – Bihari utca – Jegenye utca által határolt területre vonatkozó Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezeteként.

A munkában részt vett:

Adorján dr. Gyuricza Anna

Régészeti Adattár

osztályvezető régész

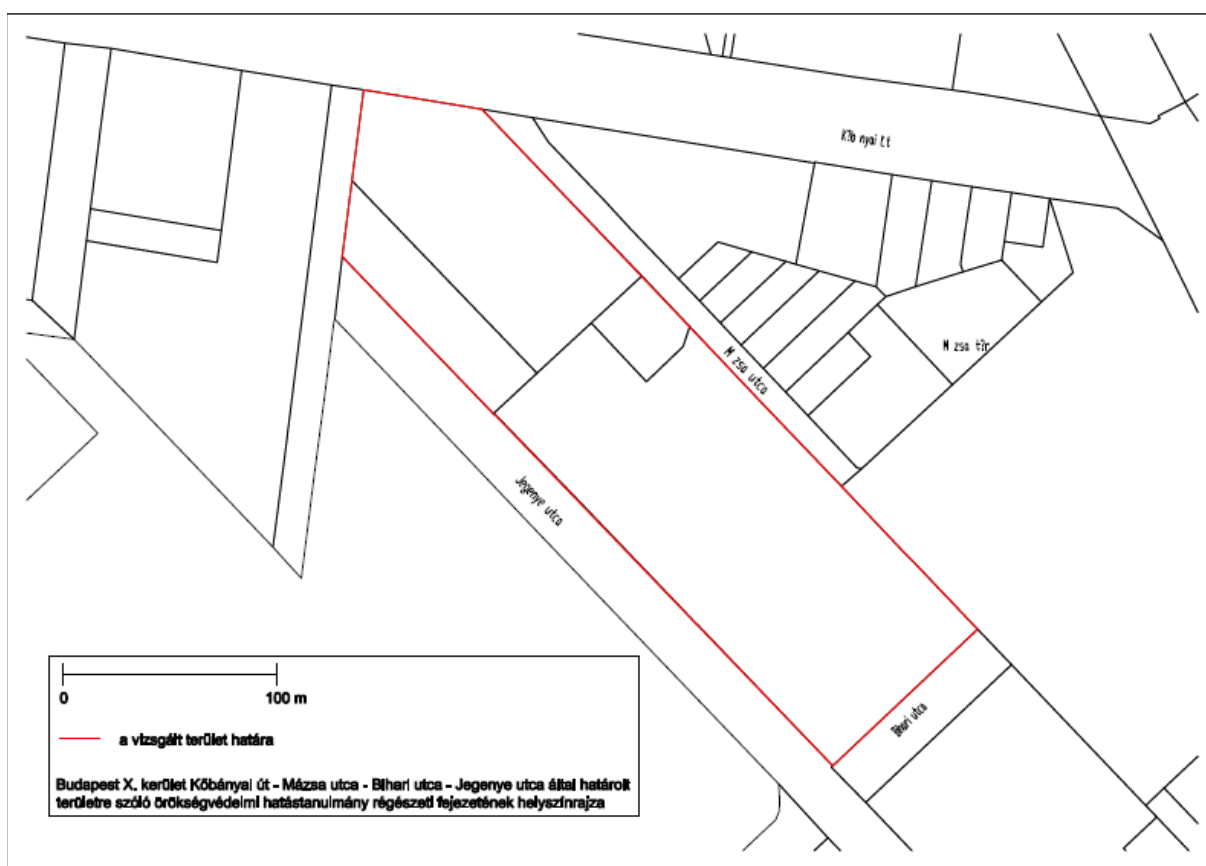
Eng. sz.:Sz-82/2003.

Bordás Attila

Régészeti Adattár

informatika

Budapest, 2006. október 30.



...IX. Jegenye utca\X. Jegenye.dwg 2006.10.30. 16:23:53