

KŐKÉSZ MÓDOSÍTÁSA

**Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca,
39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek
által határolt terület vonatkozásában**



2025. május

KŐKÉSZ MÓDOSÍTÁSA

Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek és által határolt terület vonatkozásában

Településrendezés, építéset:	Balla Mariann TT, É 01-4620	
	Tóth Péter É/1 01-0422	
	Hugauf Marcell	
	Tóth-Czeper Gabriella	
Közlekedés:	Pető Zoltán Tkö 01-2321	
Vízellátás, csatornázás:	Szabó Krisztián TV 01-16166	
Energiaellátás, elektronikus hírközlés:	Orosz István TE, TH 01-67717	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Niedetzky Andrea TK 01-5152	
	Bódi-Nagy Anasztázia TK 11-13-1818	
Ügyvezető:	Albrecht Ute	

2025. május

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

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

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés.....	5
2. Megalapozó munkarész	6
2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....	6
2.2. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai	8
2.2.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)	8
2.2.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	10
2.2.3. X. Kerületi Építési Szabályzat.....	11
2.2.4. X. Kerületi Településkép Védelméről Szóló Rendelet (TKR).....	13
2.3. A telekstruktúra vizsgálata	15
2.3.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálata.....	15
2.3.2. Tulajdonjogi vizsgálat	16
2.4. Az épített környezet vizsgálata	17
2.4.1. Területfelhasználás vizsgálata.....	17
2.5. Az építmények vizsgálata	18
2.5.1. Funkció, kapacitás.....	18
2.5.2. Beépítési jellemzők (Beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)	18
2.5.3. Magasság, szintszám, tetőidom.....	19
2.5.4. Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok.....	20
2.6. Az épített környezet értékei	21
2.6.1. Védett épített környezet, helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők.....	21
2.6.2. Világörökségi és világörökségi várományos terület	21
2.6.3. Műemlék, műemlékegyüttes	21
2.6.4. Helyi védelem	21
2.6.5. Régészet.....	21
2.7. Humán infrastruktúra	21
2.7.1. Humán közszolgáltatások	21
2.7.2. Lakónépesség	24
2.7.3. A tervezési terület környezetében található intézményekben rendelkezésre álló tartalék férőhelyek száma.....	25
2.8. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	26
2.8.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei	26
2.8.2. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek.....	26
2.8.3. Zöldfelületi ellátottság értékelése.....	26
2.9. Közlekedés	27
2.9.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	27
2.9.2. Közúti közlekedés	29
2.9.3. Közösségi közlekedés	29
2.9.3.1. Közúti	31
2.9.3.2. Kötőtpályás	31

2.9.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	31
2.9.5. Parkolás	32
2.10. Közművesítés.....	34
2.10.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvízvezetés)	34
2.10.2. Energia	37
2.10.3. Elektronikus hírközlés	40
2.11. Környezetvédelem.....	42
2.11.1. Fennálló környezeti konfliktusok, problémák	42
2.11.2. Levegőtisztaság védelme	42
2.11.3. Zaj- és rezgésterhelés	42
3. Helyzetértékelő munkarész.....	43
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis.....	43
3.2 Probléma- és értéktérkép	43
4. Alátámasztó munkarész.....	45
4.1. A környezetalakítás terve	45
4.1.1. Településrendezési javaslatok.....	45
4.1.2. Beépítésre szánt területek.....	49
4.1.3. Beépítésre nem szánt területek	49
4.1.4. Védelmi és korlátozó elemek.....	50
4.2. Szakági javaslatok	51
4.2.1. Zöldfelületi rendszer fejlesztése	51
4.2.2. Közlekedési javaslatok.....	52
4.2.3. Közművesítési javaslatok	54
4.3. Környezeti hatások és feltételek.....	58
4.4. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása	58
4.5. Az FRSZ-nek való megfelelés igazolása	59
4.6. Szabályozási koncepció	60
4.7. Környezeti értékelés	63
4.8. Tervezett módosítás védett épületekre gyakorolt hatása	63
4.9. Beépítési terv	63
5. Jóváhagyandó munkarész	65
MELLÉKLET	70

1. BEVEZETÉS

Budapest Főváros X. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 25/2024. (VI. 25.) KKB határozatával elfogadta a Bánya utca, Szent László tér 20. (Hrsz: 39131/1 és 39131/3) ingatlanra készített telepítési tanulmánytervet és döntött a 317/2024. (VIII. 29.) KÖKT határozatával a KŐKÉSZ területre vonatkozó módosításának kezdeményezéséről.

A KŐKÉSZ módosító javaslata Budapest X. kerület, Kőbánya központjában, a Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 hrsz.-ú közterületek által határolt területre (39144, 39142, 39140, 39139/1, 39136/6, 39131,3 39131/1, 39131,2, 39130, 39129 helyrajzi számok) készült.

Az In-Management Szolgáltató Zrt. a 39131/3 és 39131/1 helyrajzi szám alatti, a Vt-H/6 jelű építési övezetben fekvő, 39131/1 és 39131/3 helyrajzi számú ingatlanokon két épületből álló, összesen 88 lakásos társasházát kíván létesíteni. A pincszinten mélygarázs, a földszinten pedig kereskedelmi és szolgáltató egységek kialakítása tervezett. A beépítési paraméterek – párkánymagasság – módosítására a földszinti üzlet használható belmagasságának biztosítása érdekében szükséges.



Fotó: Mártonffy Gábor

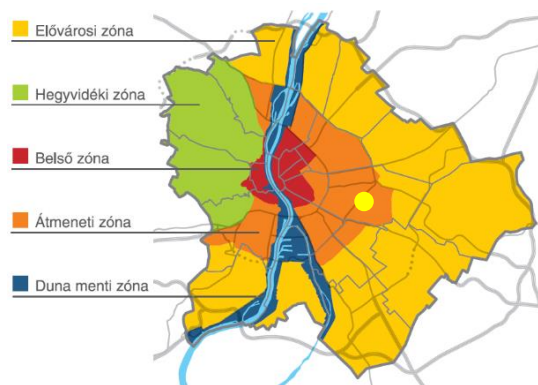
A módosítás javaslatai figyelembe veszik a terület adottságait, a fejlesztői elképzeléseket, a vonatkozó jogszabályokból és a magasabbrendű településrendezési eszközökből származó kötelezettségeket.



A vizsgálati és a tervezési terület lehatárolása

2. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

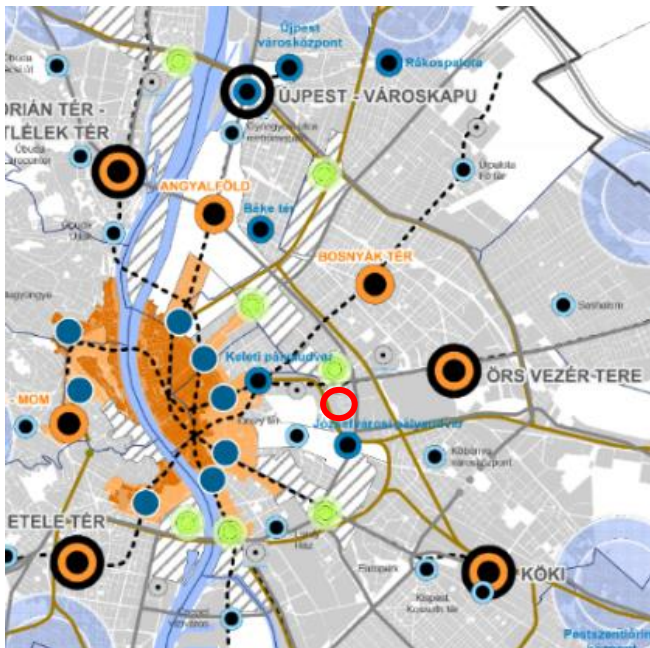
2.1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA



Budapest zónarendszere, Forrás: Budapest 2030

A tervezési terület Budapest átmeneti zónája határán, a X. kerület történeti központjában, Ligettelek városrészben a Szt. László tér keleti oldalán a Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 hrsz.-ú közterületek által határolt tömb.

A tömb környezetében intézményi épületek, lakótelepi pontházak, történelmi kisvárosias lakóházak és a lakóházak közé beékelődve egy-egy gazdasági épület található.



Tervezett központrendszer (Forrás: Budapest 2030)

A terület vonzáskörzetében fekszik a központrendszer egyik helyi központja, a Liget tér. A tervezési terület környezetének beépítésére a lakódominancia jellemző, de jelentős számú intézmény is fellelhető itt, a X. kerület helyi központi területén belül.

A tervezési területen belül a Kőrösi Csoma Sándor út mentén egy F+7 szintes lakóépület, keleti oldalról az un. „Bajor” irodaház F+4 szintű épülettömege, észak felől történeti földszintes, egy emeletes lakóépületek, valamint a 39140 hrsz.-ú telken A+Mf+2 szintes lakóépület található.

A 39131/1 és a 39131/3 hrsz.-ú ingatlanok a jó elhelyezkedésből és a településrendezési eszközök által biztosított beépítési lehetőségekből adódóan jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek.



Tervezési terület (forrás: Google Maps.)

2.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

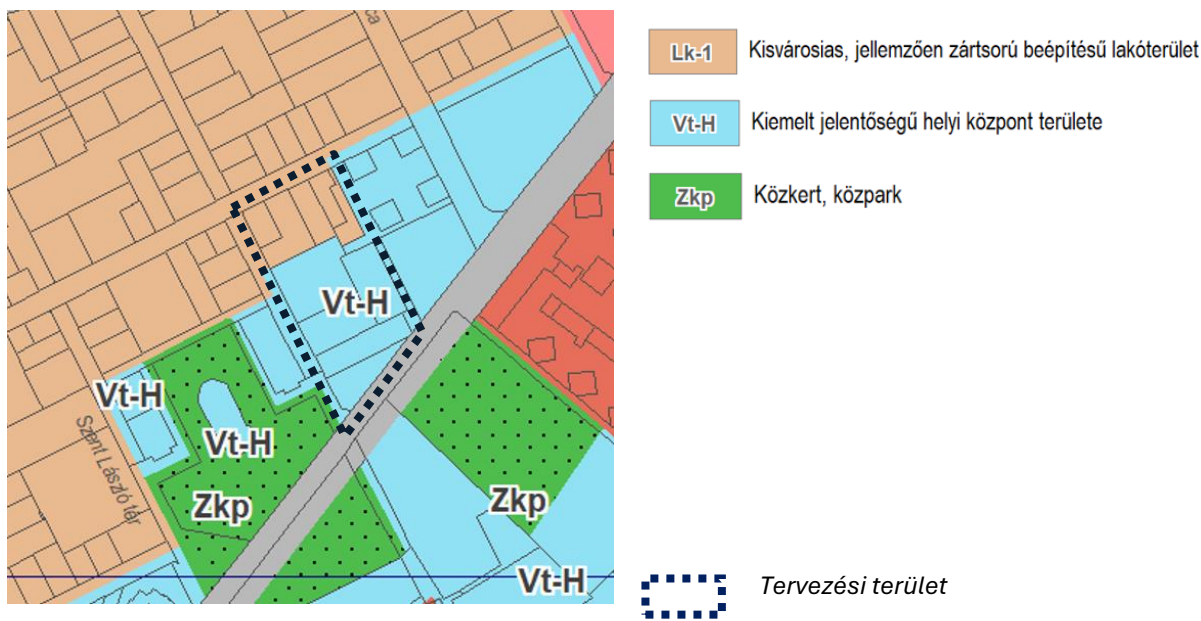
A Budapest Főváros Önkormányzatának hatályos településrendezési eszközei a város teljes közigazgatási területére készült, 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott **Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT)** és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott **Budapest főváros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

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

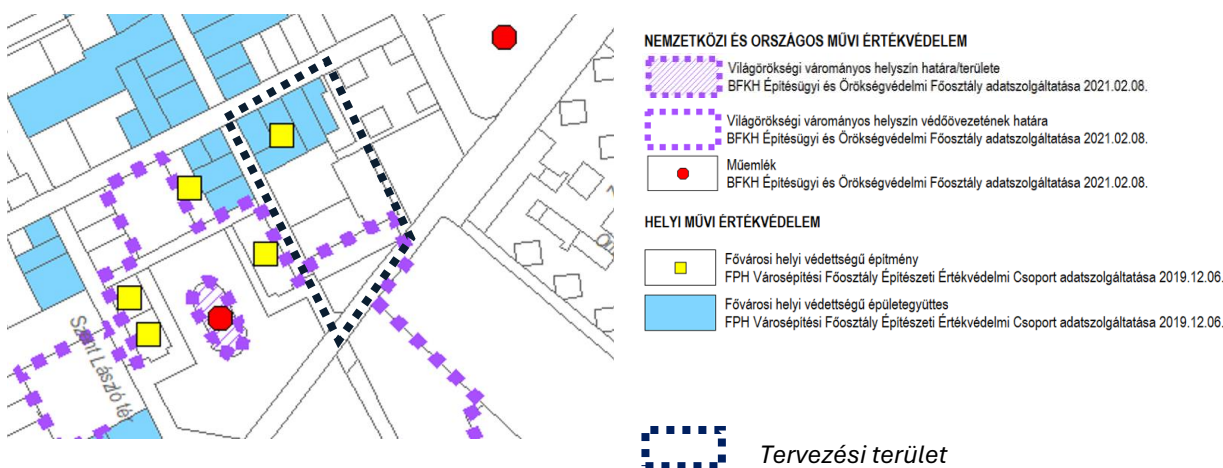
A kerületi építési szabályozást a Budapest Főváros X. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros X. Kerületének Építési Szabályzatáról tartalmazza.

2.2.1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

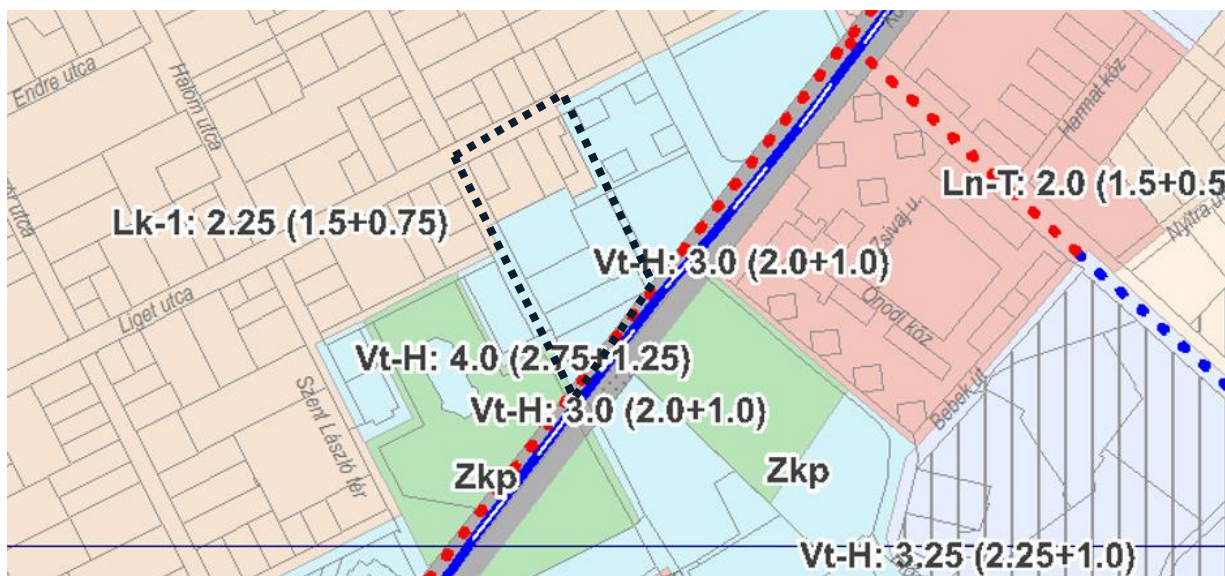
A **TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapján** a tervezési terület „Kiemelt jelentőségű helyi központ területe” (Vt-H) és „Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület” (Lk-1) területfelhasználási egységekbe sorolt. A tervezési területtel közvetlen szomszédságban „Közpark”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



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



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



KÖTELEZŐ ELEMELK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSEGELK BEÉPÍTÉSI SÜRÜSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMELK

A TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSEG LELHATÁROLÁSA

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



Tervezési terület

A TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSEG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ

MEGEGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SÜRÜSÉGE

x-y: 0,0 (0,0+0,0) Területtelhasználási egység jelo: bs (bsá+bsp)

bs - beépítési sűrűség

bsá - területtelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános sűrűség

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

KÖTELEZŐ ELEMELK, AMELYELK HELYE IRÁNYADÓ JELLEGEL MEGHATÁROZOTT MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETTELBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMELK

Közüti vasút (villamos) vonal felszínen

Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSEGELK, ELEMELK TERÜLETI LELHATÁROLÁSA

Közüti közlekedési terület (KÖU)

Zkp Központ, közpark

FRSZ – 1. melléklet

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

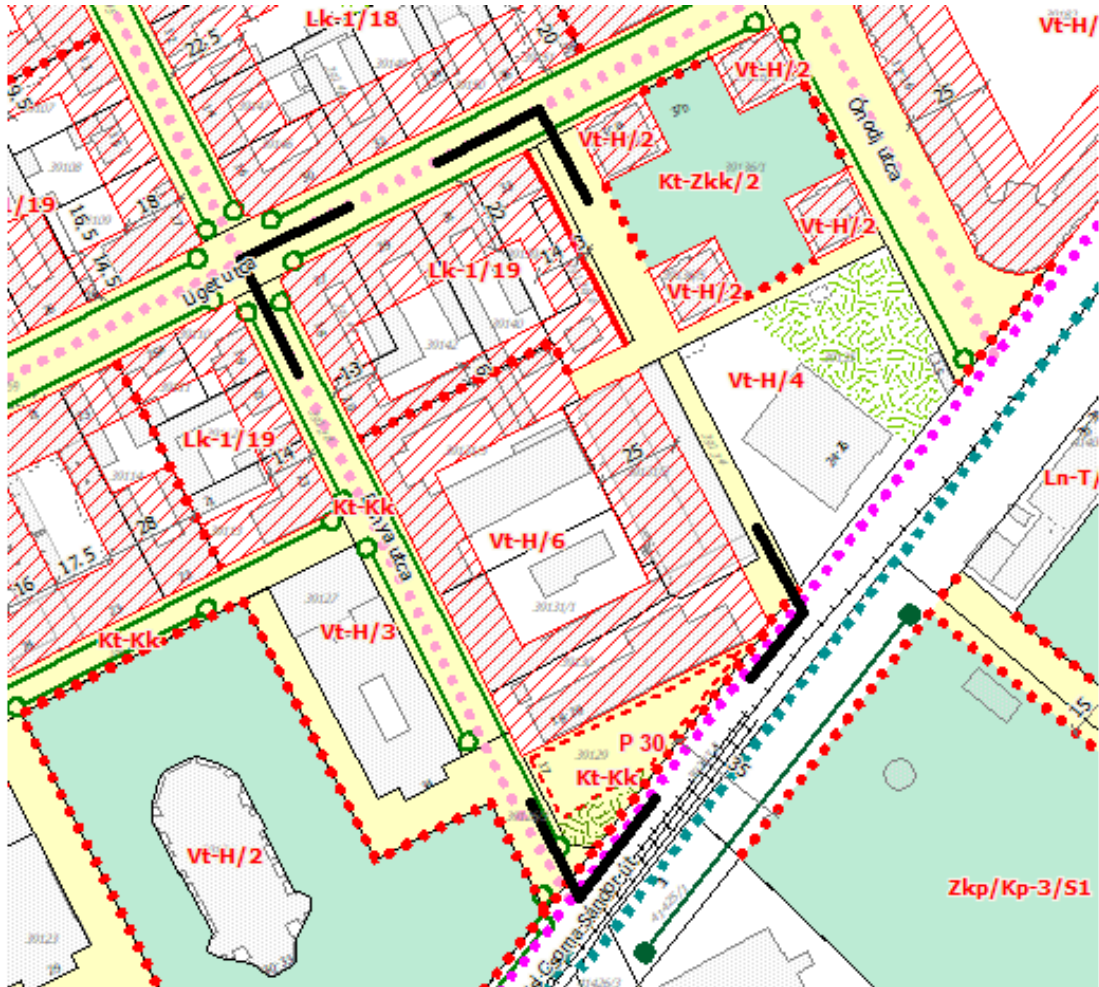
Vt-H: 3,0 (2,0 + 1,0) – „Kiemelt jelentőségű helyi központ területe”

Lk-1: 2,25 (1,5 + 0,75) – „Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület”





2.2.3. X. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

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






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



A szabályozás alapelemei:

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

A szabályozás másodlagos elemei:

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

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

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

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.”

A vizsgált terület építési övezeteinek paramétereit:

Építési	Kialakítható	Megengedett legnagyobb	Épületmagasság (m)	Zöldfelület	Terepszint alatti beépítés	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb

KÖKÉSZ módosítás – Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek által határolt terület

övezet jele	legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	beépítettség mértéke (%)			legkisebb mértéke (%)	legnagyobb mértéke (%)	mértéke (m ² /m ²)	
				Leg-kisebb	Leg-nagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-1/19	-	Z	35/50*65**	-	7,5	50/35*15**	40/50*/65**	0,9/1,25*/1,8*	0,45/0,6*/0,8**
Vt-H/6	K	Z	60	-	18,5 ^p	20	-	3	1,2

^p párkánymagasság

* 2000 m²-es vagy nagyobb saroktelek esetén

** 2000 m²-nél kisebb saroktelek esetén

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

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

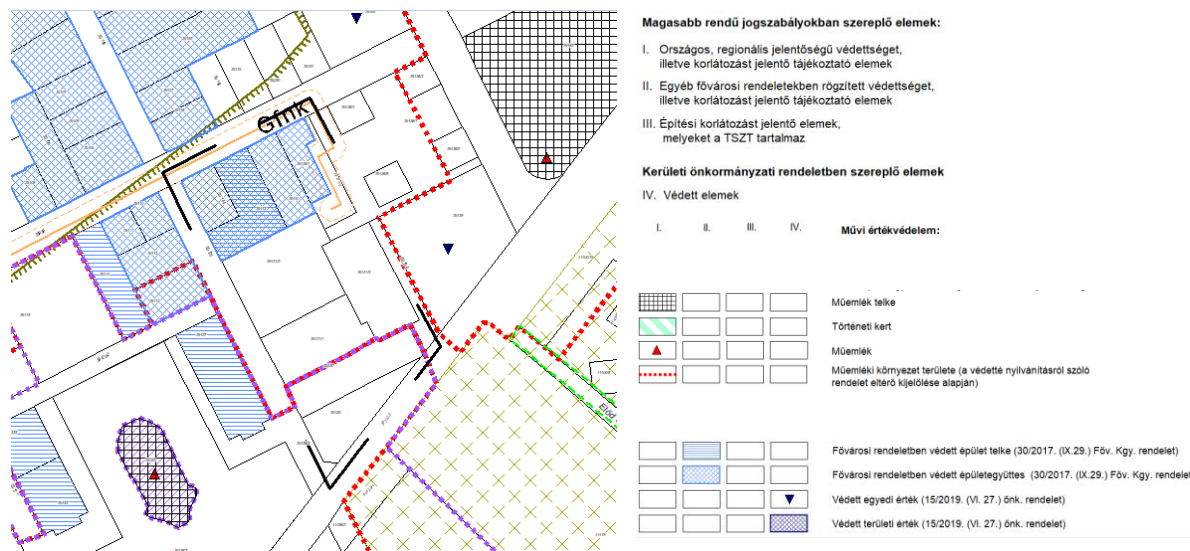
(2) Az Lk-1/19 építési övezetben az épületek zárt sora a megengedett építménymagasság legalább 2/3-ának megfelelő, de legalább 10 méteres épületközzel megszakítható. Ilyen esetben az épületeket a közre néző oldalukon homlokzattal kell kialakítani.

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

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

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

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



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

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



Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek – Karakter térkép
A tervezési terület „Történeti kisvárosias lakóterület” karakter területen helyezkedik el.

„24. § (1) Magastető létesítésekor

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

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

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

(4) Zártsorú beépítés esetén

- a) a védelem alatt álló épülettel közös telekhatáron, a védett épület tűzfalához annál legfeljebb 2 méterrel nagyobb hosszúságú tűzfallal lehet csatlakozni,
- b) az épület telekhatáron álló tűzfalának utcavonaltól távolabbi végpontjára illesztett, a tűzfallal 120 fokos szöget bezáró egyenesen túlnyúló épületrész nem építhető,
- c) **a védelem alatt álló épülethez csatlakozó épület közterületről látható párkánymagassága legfeljebb 2 méterrel térhet el a védelem alatt álló épület párkánymagasságától,**
- d) új beépítés az utcavonalon álló beépítésként alakítandó ki,
- e) az új beépítésként kialakuló épületrész nem nyúlhat a telek mélységének 60%-án túl,
- f) a 40 méternél keskenyebb telek esetében az új beépítés kialakítása során hátranyúló épületrész csak a telek egyik oldalán alakítható ki.

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

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

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

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

(9) * A hulladékgyűjtő edényt a történeti kisvárosias lakóterületen

a) telken belül vagy

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

kell elhelyezni.

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

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

(3) Épületgépészeti vezeték kizárólag épületen belül helyezhető el.

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

a) erkélyen vagy loggián takartan vagy

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

2.3. A TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

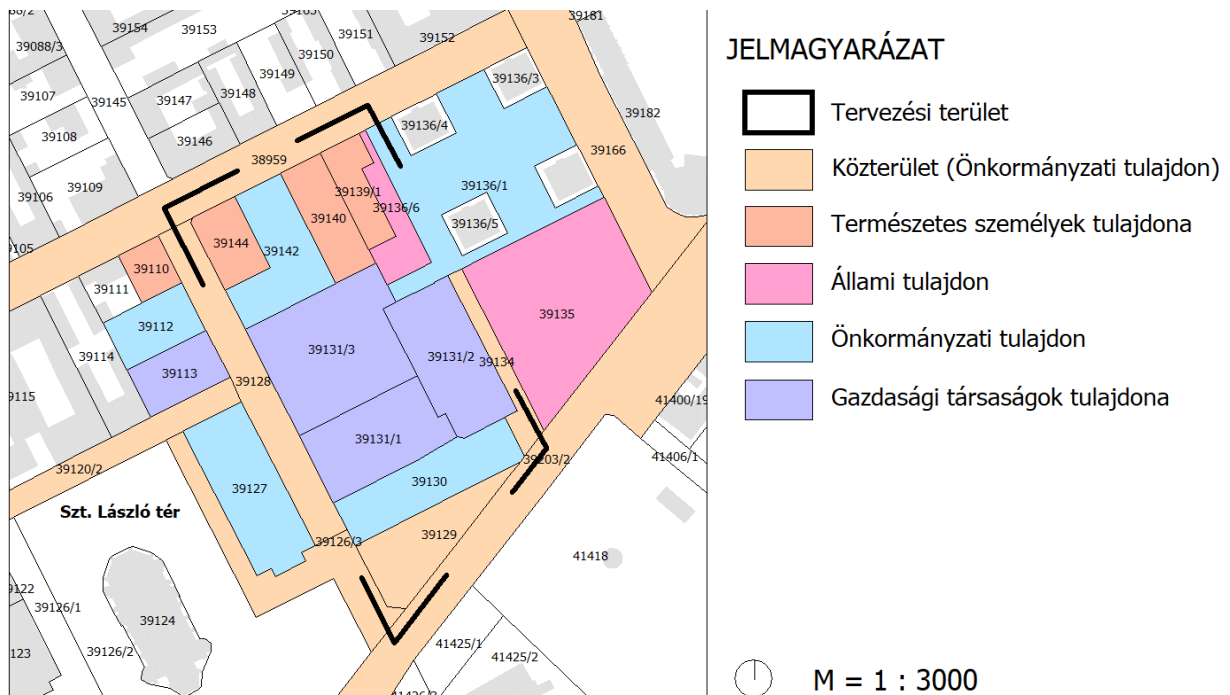
2.3.1. TELEKMORFOLÓGIA ÉS TELEKMÉRET VIZSGÁLATA



A tervezési területen jellemzően 1000-3000 m² közötti területű telkekből áll.

KÖKÉSZ módosítás – Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek által határolt terület

2.3.2. TULAJDONJOGI VIZSGÁLAT



Hrsz	Terület (m ²)	Tulajdonos	Művelési ág
39144	746	Természetes személy	lakóház, udvar
39142	1 586	X. Kerületi Önkormányzat	lakóház, udvar
39140	1 017	Természetes személy	lakóház, udvar
39139/1	691	Természetes személy	lakóház, udvar
39136/6	696	Állami tulajdon	gáznyomás-szabályozó állomás
39136/1	4 195	X. Kerületi Önkormányzat	közterület
39134	623	X. Kerületi Önkormányzat	közterület
39131/2	2 008	Gazdasági társaságok tulajdona	irodaház, udvar
39131/3	3 029	Gazdasági társaságok tulajdona	üzem
39131/1	1 867	Gazdasági társaságok tulajdona	üzem
39130	1 706	X. Kerületi Önkormányzat	lakóház, udvar, gazdasági épület
39129	1 446	X. Kerületi Önkormányzat	közterület
39126/3	1 865	X. Kerületi Önkormányzat	közterület
39128	2 290	X. Kerületi Önkormányzat	Bánya utca
38959	13 736	X. Kerületi Önkormányzat	Liget utca
39203/2	26 259	X. Kerületi Önkormányzat	Kőrösi Csoma Sándor út

A tervezési területen egyaránt megtalálhatóak Állami, Önkormányzati, Gazdasági és Magántulajdonú telkek is.

2.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

2.4.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

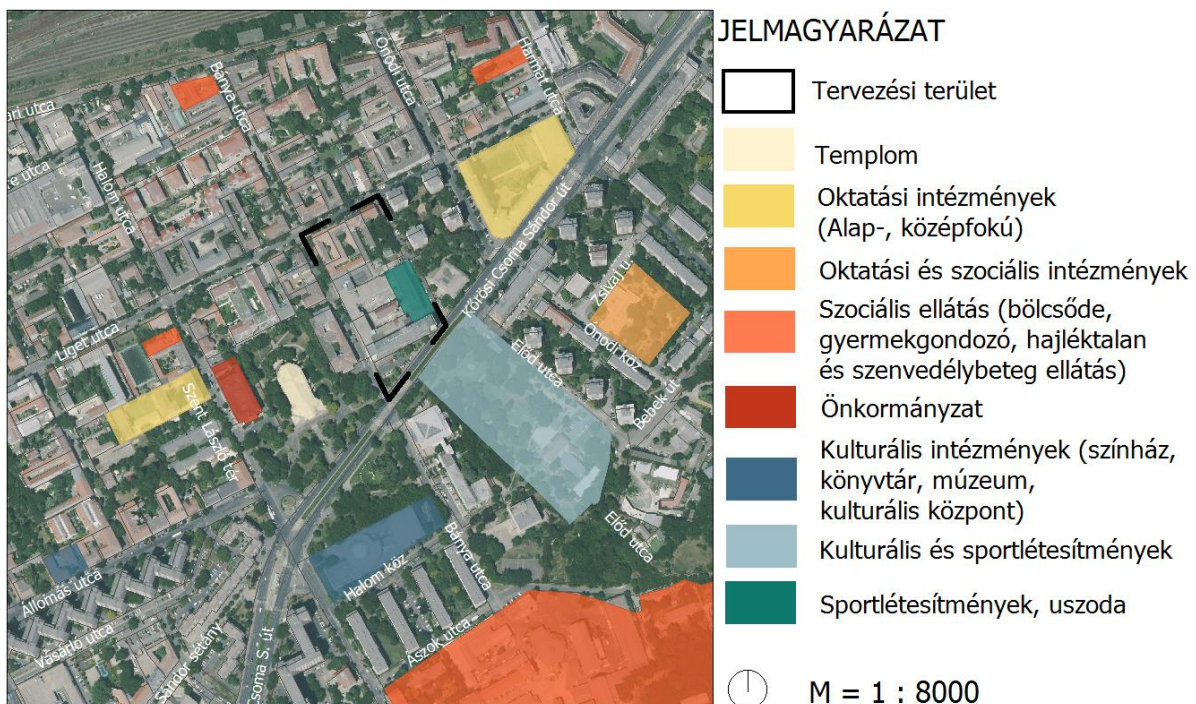
2.4.1.1. A TERÜLET SZERKEZETE ÉS A HELYI SAJÁTOSSÁGOK VIZSGÁLATA

A tervezési terület Ligettelek városrészben fekszik. A városrészt magába foglaló terület betölti Kőbánya hagyományos városközponti funkcióit. Tradicionálisan lakó- és ipari épületekből, és kevés intézményből álló, erős hangulati értékkel rendelkező, kisvárosias beépítésű városrész. A vizsgált tömb a történeti tömbszerkezet része volt, a lakótelep építése idején a mérete kelet felől csökkent.

2.4.1.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A tervezési terület 89% beépítésre szánt terület, kisebb részben – 11% – beépítésre nem szánt terület (közterület).

2.4.1.3. FUNKCIÓVIZSGÁLAT (INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG, FUNKCIONÁLIS ÉS ELLÁTÁSI KAPCSOLATOK)



Az intézményi funkciók tekintetében a szociális ellátás intézményei találhatóak meg a legnagyobb számban a tervezési területen. Ugyanakkor az oktatási és kulturális intézmények is legfeljebb 250 méteres távolságon belül elérhetőek.

2.4.1.4. KONFLIKTUSSAL TERHELTEK TERÜLET

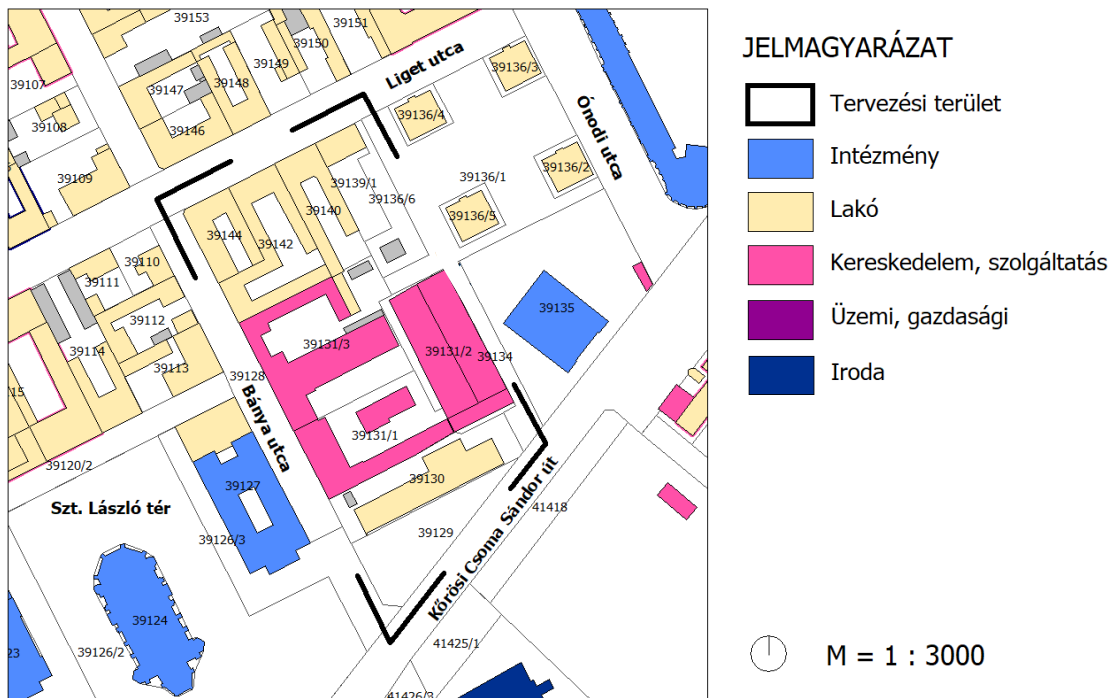
A tervezési területen a két eltérő (a lakó és a kereskedelmi, szolgáltató) funkciójú terület szomszédságából adódhat konfliktus. A lakóterületen elsősorban az ott élők tartózkodnak és elsődlegesen a nyugalom és a csend iránti igényük mutatkozik, míg a kereskedelmi és szolgáltató funkciójú területek látogatói ideiglenesen tartózkodnak az adott helyen, az általuk generált forgalomtól pedig megnövekedhet a zajterhelés.

Problémát jelent továbbá a tervezési területen jelentkező jelentős parkolóhely hiány, mely abból adódik, hogy a zárt sorú földszintes lakóépületek nem rendelkeznek telken belüli parkolási lehetőséggel.

2.5. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

2.5.1. FUNKCIÓ, KAPACITÁS

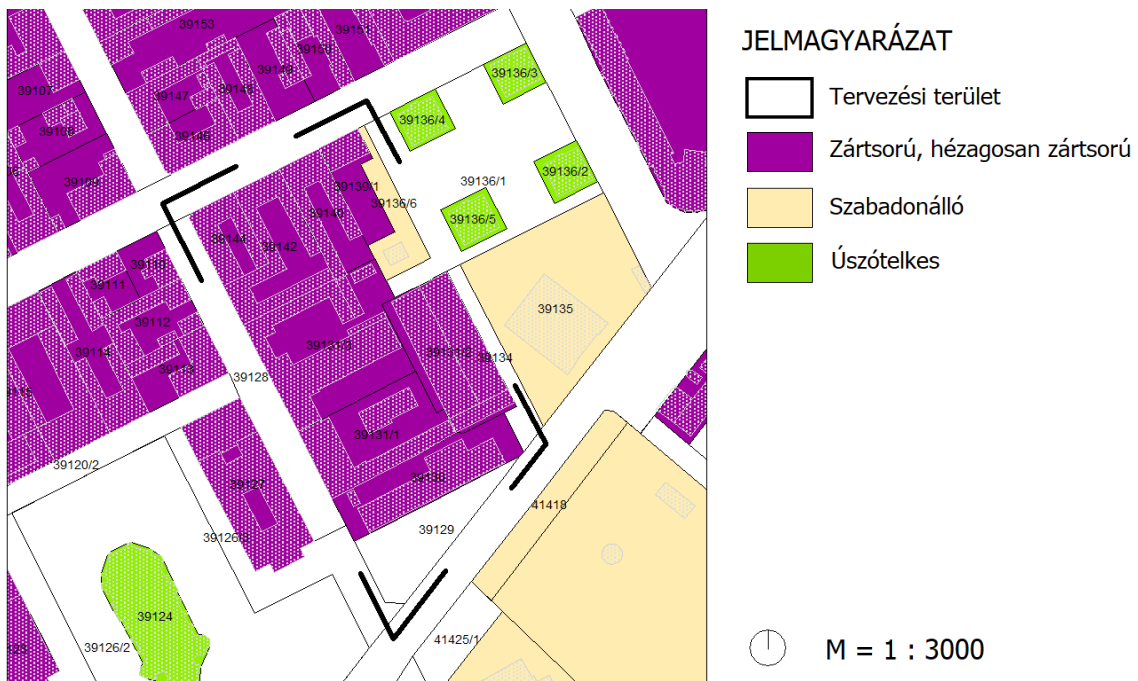
2.5.1.1 FUNKCIÓVIZSGÁLAT



A tervezési terület szomszédságában jellemzően lakó funkciójú épületek találhatóak, de az intézmény és kereskedelem, szolgáltatás is megtalálható. A tervezési terület északi és déli részén lakó funkciók, középső részén kereskedelmi és szolgáltató terület helyezkedik el üzletekkel, fitneszteremmel, amelyek jelentős napi forgalmat generálnak.

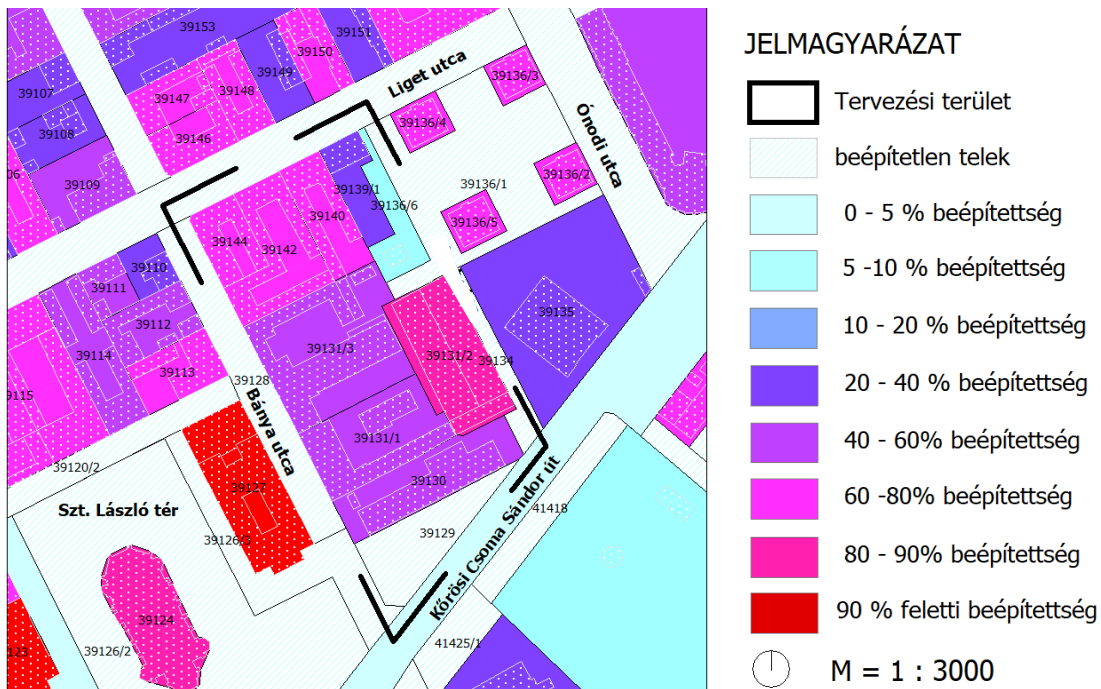
2.5.2. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK (BEÉPÍTÉSI MÓD, BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK, SŰRŰSÉG)

2.5.2.1. BEÉPÍTÉSI MÓD



KŐKÉSZ módosítás – Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek által határolt terület

2.5.2.2. BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK



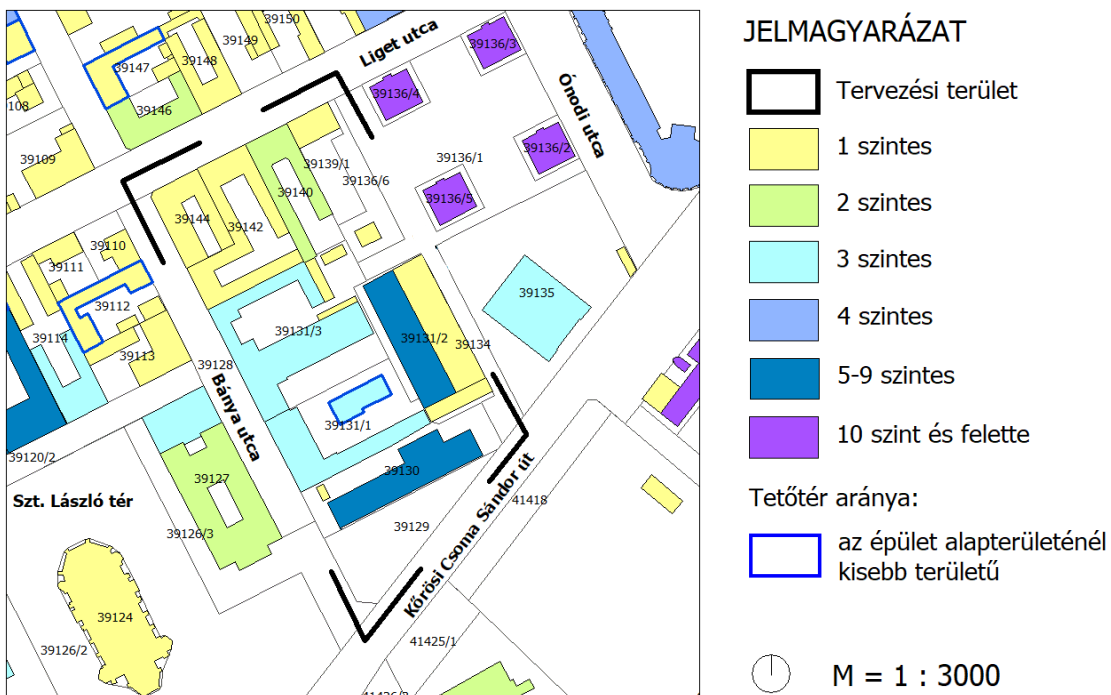
A vizsgálatok a telkek beépítési mértékének vegyességét mutatják. A telkek méretében és beépítettségükben is nagy különbségek mutatkoznak. Az alapvetően intézmény rendeltetésű telkek beépítettségének mértéke a legnagyobb.

A tervezési területen a beépítettség mértéke változatos, 5-90% közötti.

Környezetében vele nagyságrendileg megegyező, illetve magasabb beépítettségű telkek találhatóak.

2.5.3. MAGASSÁG, SZINTSZÁM, TETŐIDOM

2.5.3.1. MAGASSÁG, SZINTSZÁM



KÖKÉSZ módosítás – Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek által határolt terület

A tervezési terület északi részén földszintes és F+1 szintes épületek, a Szent László tér felőli oldalon F+2 szintes, déli részén pedig F+7 szintes épületek állnak.

2.5.3.2. TETŐIDOM



A tervezési területen A+Mf+2 szintes ma is használatban levő lapostetős és 1, illetve 2 szintes magastetős épületek találhatók.

2.5.4. TELEPÜLÉSKARAKTER, HELYI SAJÁTOSÁGOK: UTCAKÉP, TÉRARÁNY, JELLEGZETES ÉPÜLETTÍPUSOK

A tervezési terület a kerületi TAK-ban lehatárolt „Történeti kisvárosias lakóterület” karakter területen helyezkedik el, mivel a hagyományos tömbön belüli beépítési forma a tömb északi felén fennmaradt. A vizsgált tömb és a közvetlen környezete tradicionálisan lakó- és a szocializmus korszakában betelepült gazdasági épületekből és intézményből álló, erős hangulati értékkel rendelkező, kisvárosias beépítésű városrész, fasorokkal kísért szabályos vonalvezetésű hangulatos utcákkal. A tömb jellemzően zárt sorú beépítési formát mutat, néhol hézagosan zárt sorút. A tömb teljes szélességében, a Kőrösi Csoma Sándor út felőli oldalon egy F+7 szintes modernista lakóépület képezi a tömbhomlokzatot. A Bánya utcában a '70-es években épült gazdasági funkciókat tartalmazó épületegyüttes építészeti értékeket nem képviselő sávós homlokzata csatlakozik a korabeli földszintes lakóépület homlokzatokhoz. Az utca légtéraránya nem haladja meg az 1:1 értéket. A Liget utcát határoló lakó és intézmény épületek homlokzatai a történeti kisvárosias karaktert mutatják, váltakozó építészeti színvonalon. Az utca légtéraránya alacsonyabb az 1:1 értéknél. A Liget utca Kőrösi Csoma Sándor útra kivezető szakaszán nincsen történeti utca kép, mivel az eredeti tömbstruktúra megszakadt a lakótelepi pontházak építése miatt. Itt az utca képet zöldfelületek, az F+9 szintes lakóépületek, valamint az iroda funkciókat tartalmazó sávós épülethomlokzatok határozzák meg.

2.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

2.6.1. VÉDETT ÉPÍTETT KÖRNYEZET, HELYI, EGYEDI ARCULATOT BIZTOSÍTÓ ÉPÍTÉSZETI JELLEMZŐK

A tervezési területnek az egységesen beépült lakóházakból álló ép utcaszakaszok, házsorok különleges értéket adnak. Már a városrész első beépülési korszakából is található lakóházak ezen a részen, de az eklektika és a szecesszió stílusjegyeit hordozó igényes villák és többlakásos lakóépületek is megtalálhatók itt. Budapest külső kerületei, - egészen a II. Világháborúig - (Óbuda, Újpest, Kőbánya, Angyalföld) megőrizték szinte kisvárosias, avagy ipari jellegüket. Említésre méltó az az épületállomány is, mely a II. Világháborút követő időszakban, a szocialista-realista építészeti stílus jegyében épült város szerte, újabb intézményi és lakóterületekkel gazdagítva a várost.

2.6.2. VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLET

A tervezési területen "Világörökség várományos helyszín védőövezetének a határa" halad keresztül.

2.6.3. MŰEMLÉK, MŰEMLÉKEGYÜTTES

A tervezési területen és a határoló közterületekhez csatlakozó tömbökben Műemléki védelem alatt álló épület, épületegyüttes nem található.

2.6.4. HELYI VÉDELEM

A 39142 helyrajzi számú ingatlanon az L alakú, két utcára nyíló telken egy-egy zárt sorúan épült, U alakú épület áll. Ezek közül a Liget utca 29. szám alatt lévő épület gazdagon díszített, eklektikus lakóház. A homlokzaton látható kivételes épületszobrászati munka hasonlóságot mutat a Liget utca 17. és a Füzér utca 28. sz. alatti épületekéhez. Épületszobrászuk ugyancsak Marchenke Vilmos volt. A Bánya utca 20. sz. felőli koraeklektikus lakóház egyszerűbb, szerényebb, ugyanakkor szerves része az utca védendő kisvárosias házsorának.

Helyi művi értékvédelem	Helyrajzi szám
Fővárosi helyi védettségű építmény	39142
Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes	39144,39142, 39140,39139/1, 39105,39106, 39109,39110, 39111, *

* szürkével jelölve a tervezési területen kívül eső, épületegyütteshez tartozó helyrajzi számok

2.6.5. RÉGÉSZET

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján a tervezési területen belül régészeti lelőhely nem ismert.

2.7. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

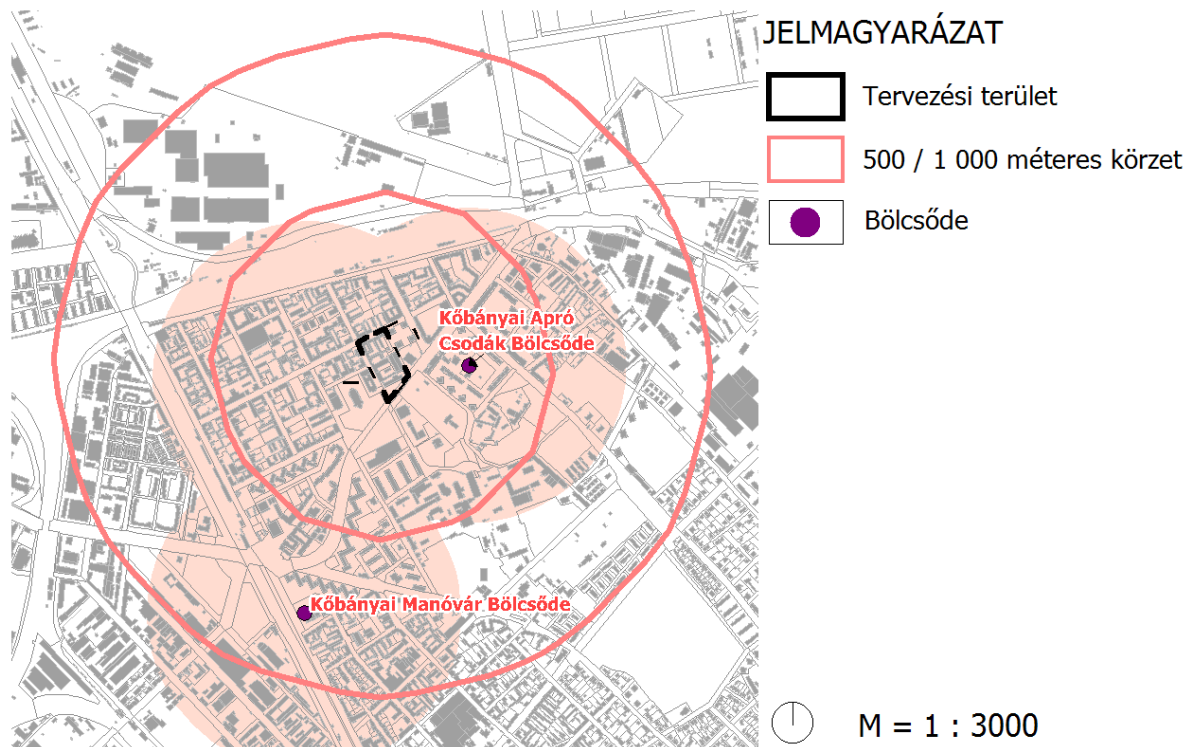
2.7.1. HUMÁN KÖZSZOLGÁLTATÁSOK

2.7.1.1. BÖLCSŐDEI ELLÁTÁS

A Budapest Kőbányai Önkormányzat Egyesített Bölcsődék tagintézményeinek száma 7, a férőhelyek száma összesen 554 fő. Az önkormányzati bölcsődék férőhely-kapacitásának 87%-a

KŐKÉSZ módosítás – Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek által határolt terület

volt kihasználva 2023-ban. A tervezési terület környezetében 500 m-en belül elhelyezkedő bölcsődék:

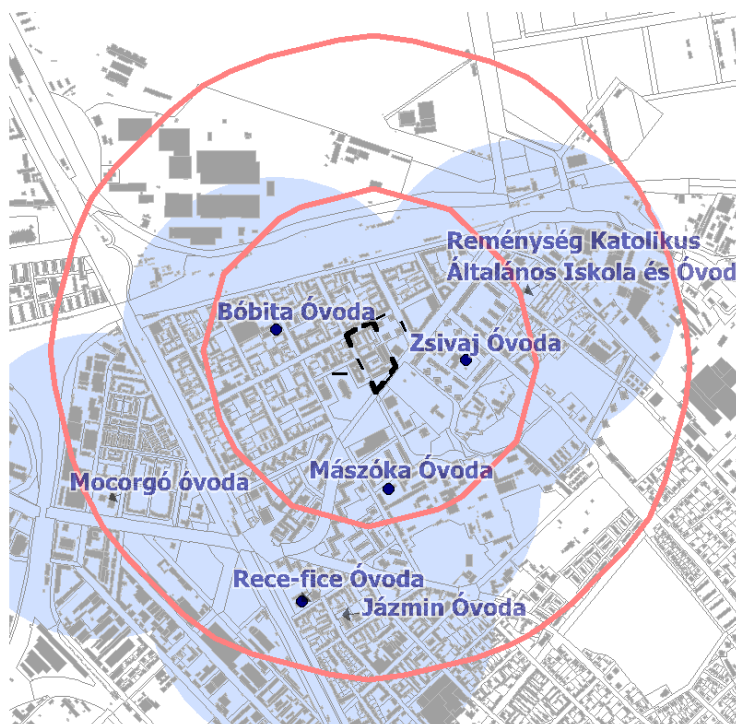


Bölcsőde neve, címe	Férőhelyek száma	Feltöltöttség
Kőbányai Manóvár Bölcsőde	80	75
Kőbányai Apró Csodák Bölcsőde	78	68

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

2.7.1.2. ÓVODAI NEVELÉS

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



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület
- 500 / 1 000 méteres körzet
- Óvoda (Kerületi fenntartás)

M = 1 : 3000

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

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

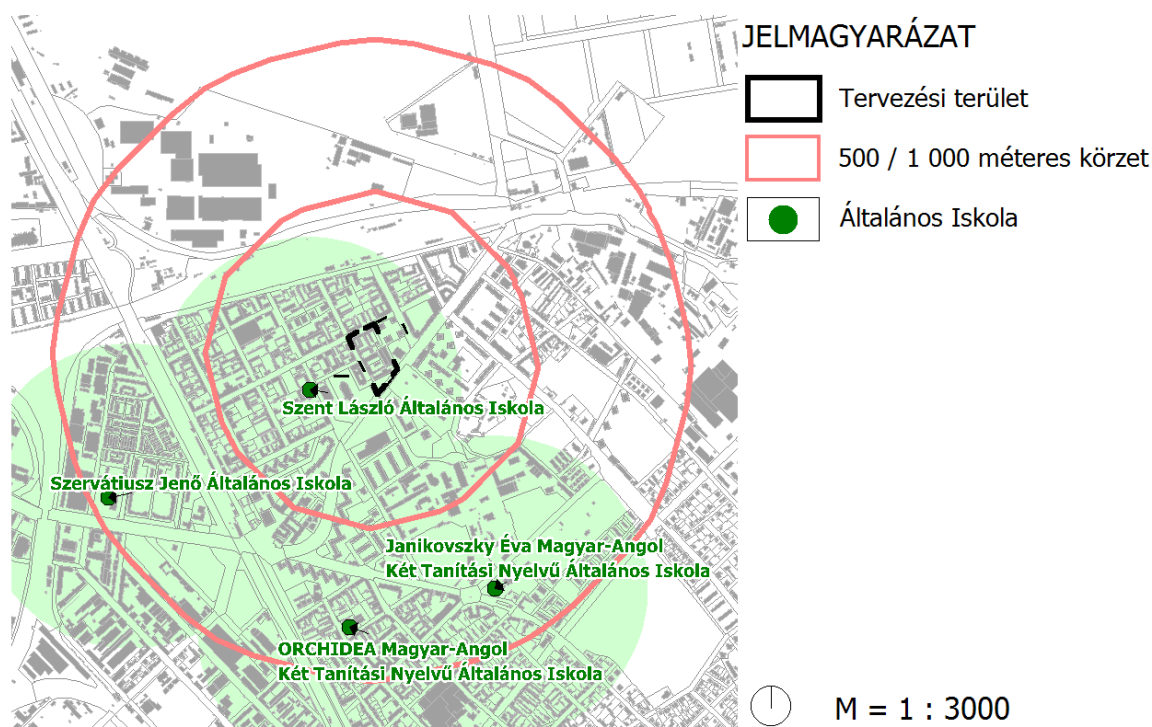
2.7.1.3. ÁLTALÁNOS ISKOLAI OKTATÁS

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

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

A tervezési terület 1000 méteres környezetében található általános iskolák:

Intézmény neve	Cím	Férőhely	Kihasználtság (2023)
ORCHIDEA Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	1105 Budapest, Cserkesz utca. 10-14.	(315?)	518 fő n.a %
Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Janikovszky Éva Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	1103 Budapest, Kápolna tér 4.	634	479 fő 75%-os



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

2.7.2. LAKÓNÉPESSÉG

Lakónépeesség kormegoszlása

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

2.7.2.1. 1 LAKÁSRA JUTÓ ÁTLAG LAKOSSÁGSZÁMA X. KERÜLETBEN

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

2.7.2.2. KOROSZTÁLYMEGOSZLÁS SZÁMÍTÁS (100 LAKÁSRA VETÍTETT ÉRTÉK)

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

* ezen átlag a valószínűsíthető lakosság alatti érték

2.7.2.3. 0-14 ÉVES KOROSZTÁLY SZÁMÍTOTT MEGOSZLÁSA (100 LAKÁSRA VETÍTETT ÉRTÉK)

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

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

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

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

2.8. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

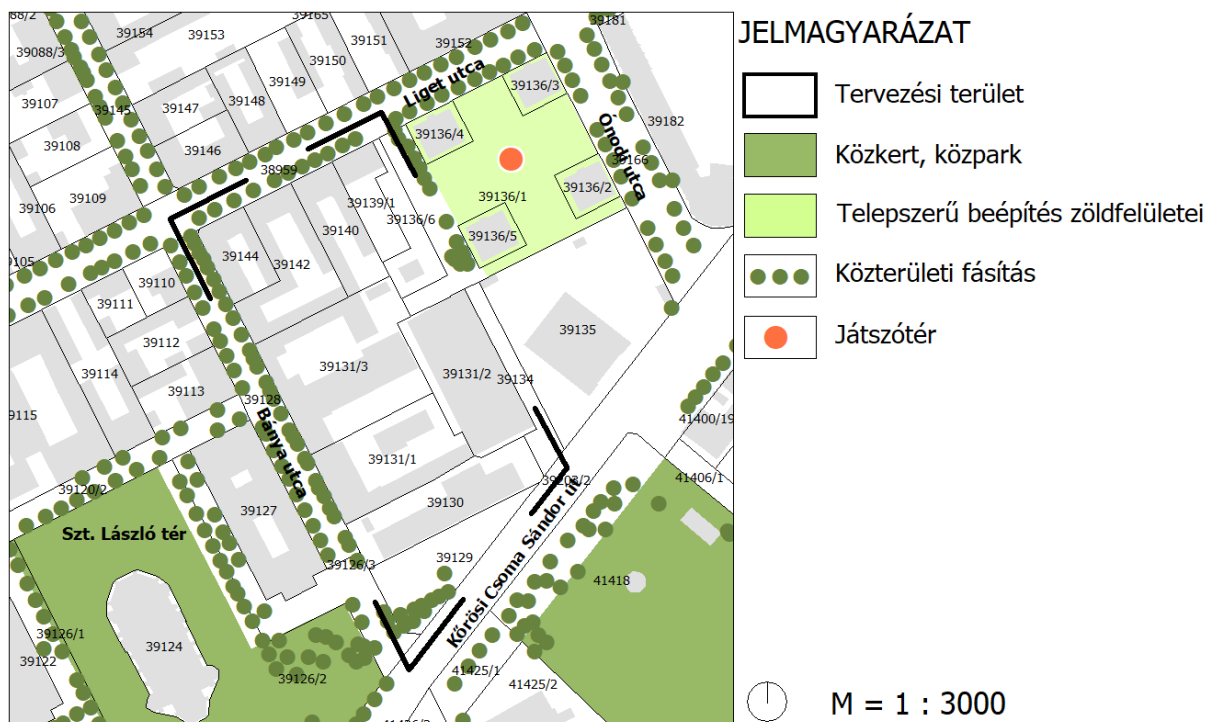
2.8.1. A TELEPÜLÉSI ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

A tervezési terület terhelt városi térségben, nagyvárosias jellegű környezetben helyezkedik el. Zöldfelületi rendszer szempontjából kedvező helyzetben van közcélú zöldfelületek tekintetében, környezetében több jelentősebb zöldfelületi rendszerelem található: közvetlen határos a Szent László térrel, a közelében található a Rottenbiller park, de a városi, illetve városrész jelentőségű zöldterületek, mint a Népliget, illetve az Óhegy park is könnyen elérhetők.

2.8.2. SZERKEZETI-, KONDICIONÁLÓ SZEMPONTBÓL LÉNYEGES, VALAMINT A ZÖLDFELÜLETI KARAKTERT MEGHATÁROZÓ ELEMEK

A közeli Szent László tér nagy lombkoronaborítottaságú, idős beállt faállományú díszkert; a Kőrösi Csoma Sándor út túloldalán lévő Rottenbiller park több rendeltetést (játszókert, kutyafuttató, pihenőkert) magába foglaló, komplex közparkként funkcionál. A csatlakozó területen, a Liget utca – Ónodi utca találkozásánál lévő telepszerű beépítés pontházai között szintén található egy játszókert. A határoló, illetve a csatlakozó utcák fásítottak.

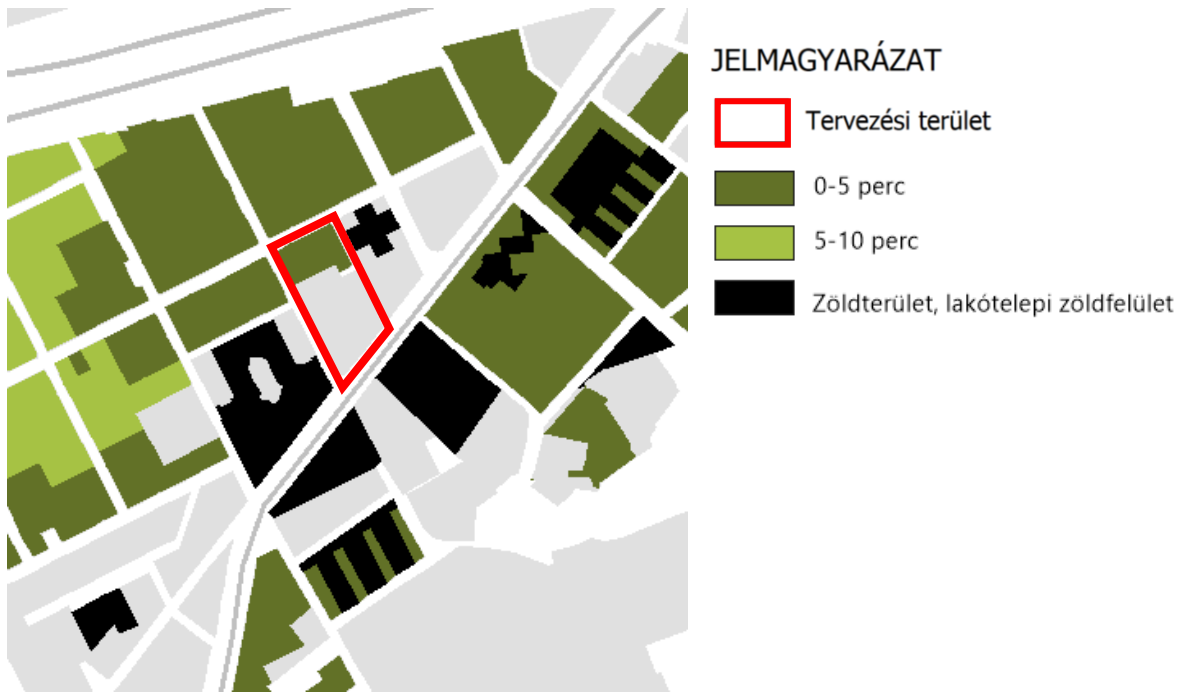
A tervezési terület kevés zöldfelülettel rendelkezik, főként burkolt felületek jellemzők. A vizsgálati terület tervezési területen kívüli részén lévő lakókeretek magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkeznek. A vizsgálati területet határoló utcák fásítottak.



Zöldfelületi rendszer jelentős elemei

2.8.3. ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTSÁG ÉRTÉKELÉSE

Az egyes területek tömbök zöldfelületi ellátottságának egyik mérőszáma a közcélú zöldfelületek elérhetősége. A különböző lakossági rekreációs igényeket kielégítő zöldfelületek lakóterületektől való távolsága határozza meg a zöldfelületi ellátottság területi viszonyait. Az alábbi térkép a tervezési terület és környezetének zöldfelületi ellátottságát mutatja. A 15 perces gyaloglási távolságon belüli elérhetőség kedvezőnek számít. A tervezési terület esetében ez az érték jóval kevesebb (0-5 perc).



Zöldterületek és lakótelepi zöldfelületek elérhetősége

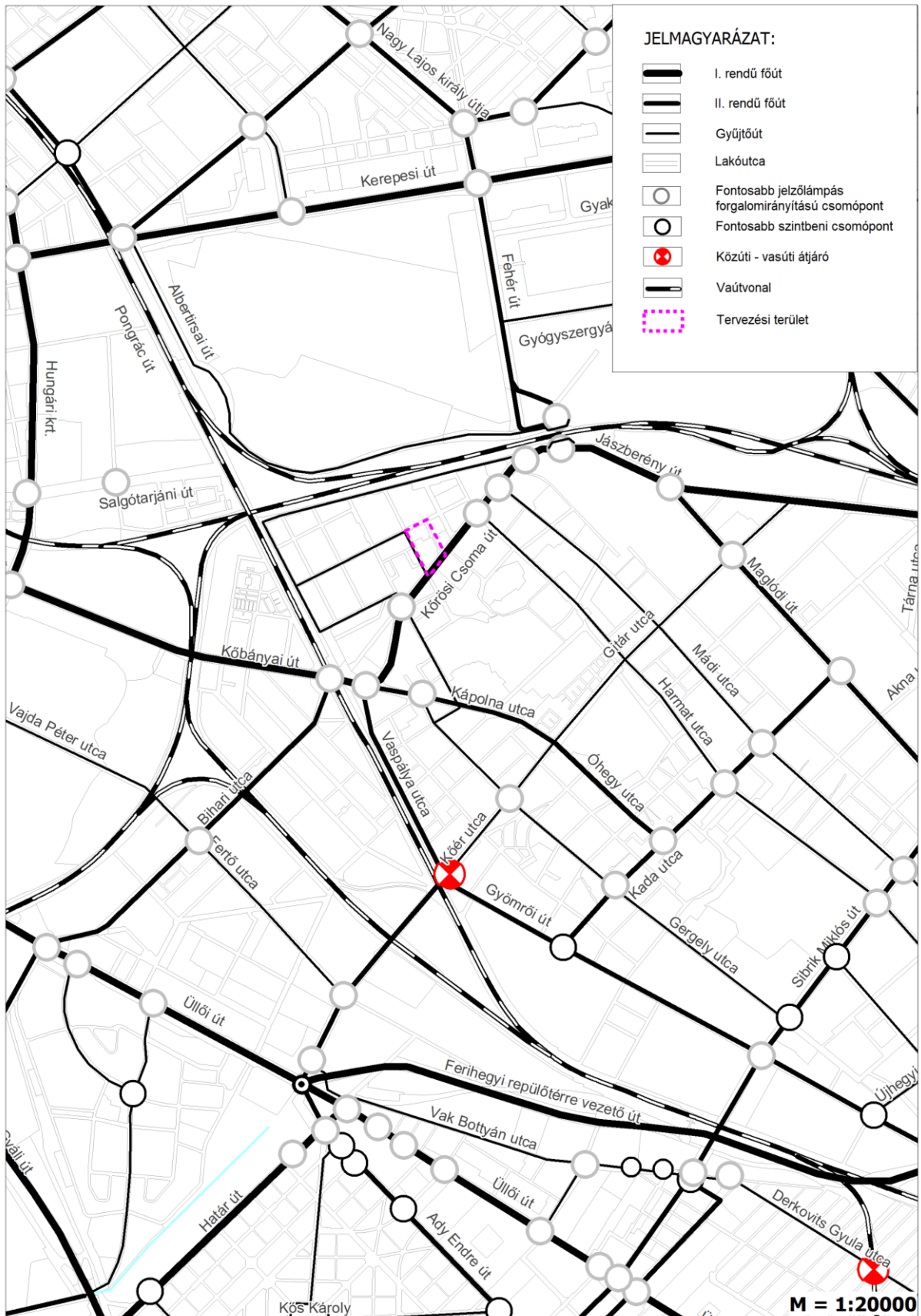
2.9. KÖZLEKEDÉS

2.9.1. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

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

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

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



Jelenlegi közúthálózat

KÖKÉSZ módosítás – Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek által határolt terület

2.9.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

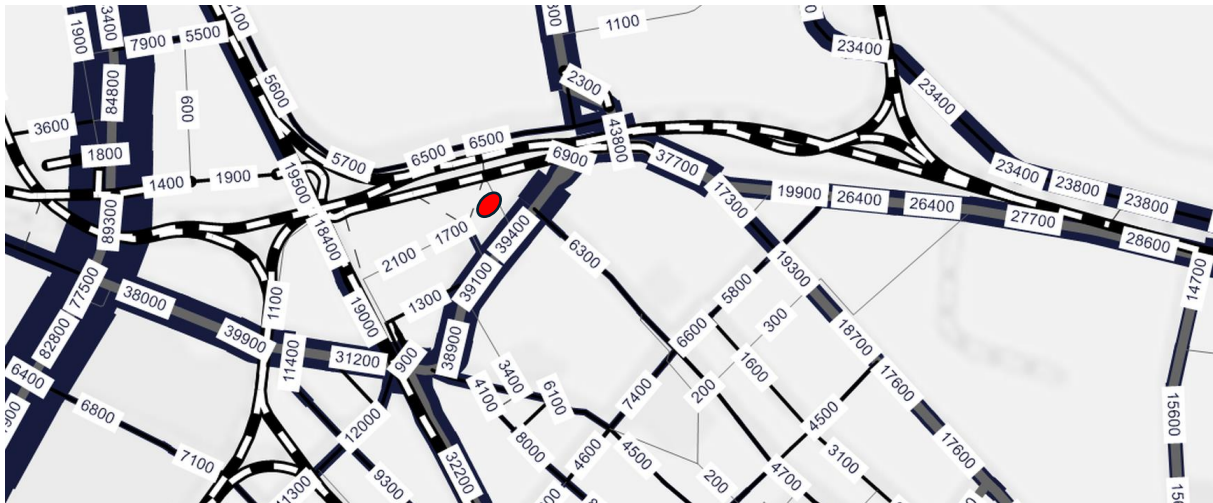
A tervezési terület keleti oldalát jelentő, a városrész egykori közúthálózatában nem létező közlekedési terület a múlt század második felében bekövetkezett városfejlesztési beavatkozások eredményeképpen jött létre. A Kőrösi Csoma Sándor úthoz kapcsolódó szakasza közút, amelynek főútvonalhoz csatlakozó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

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

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

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

A tervezési terület környezetének forgalomterhelését az alábbi forgalmi modell terhelési ábrarészlet szemlélteti.

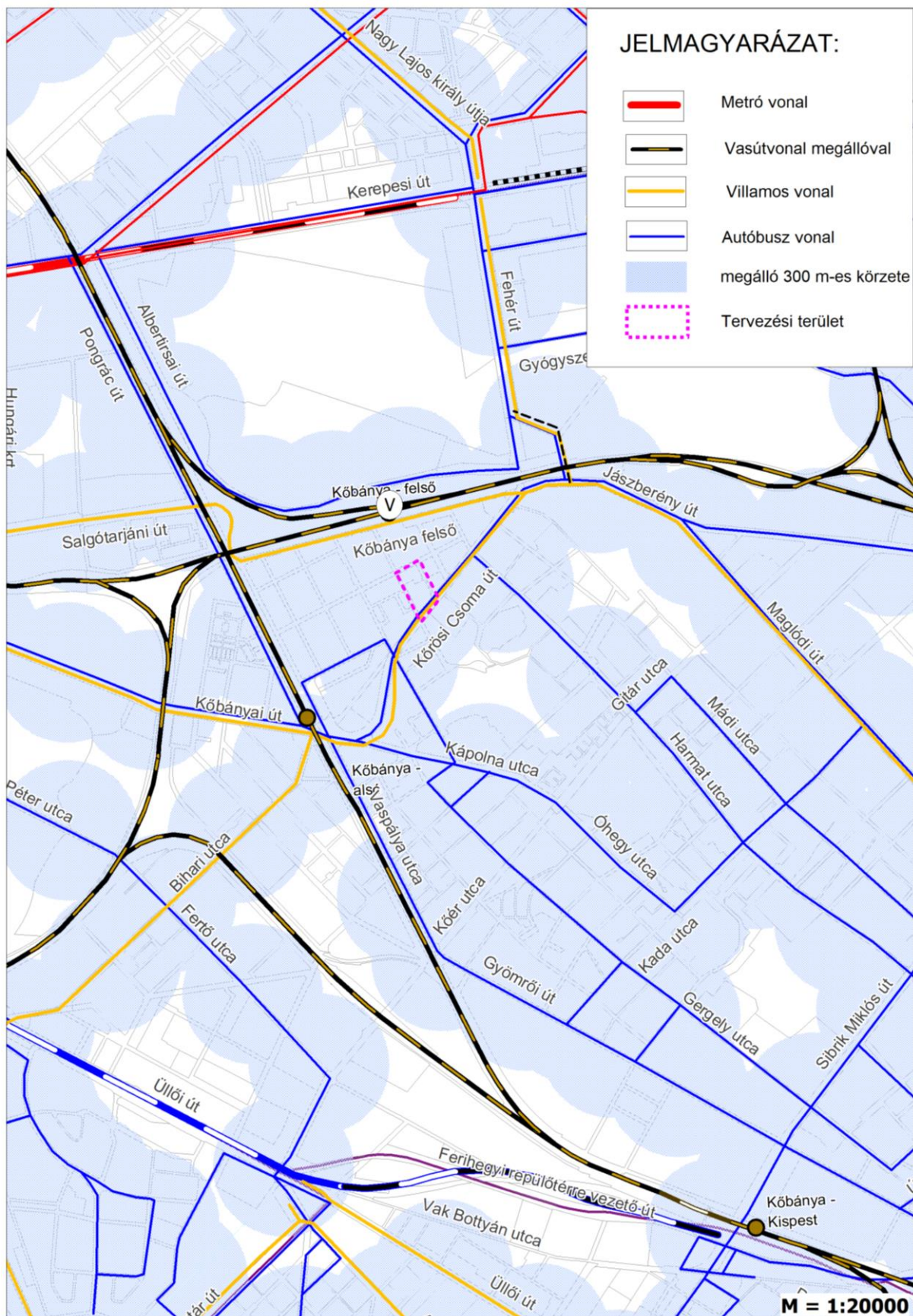


Közúthálózat napi személygépjármű forgalomterhelése (Forrás: Budapesti Közlekedési Központ Zrt.)

2.9.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

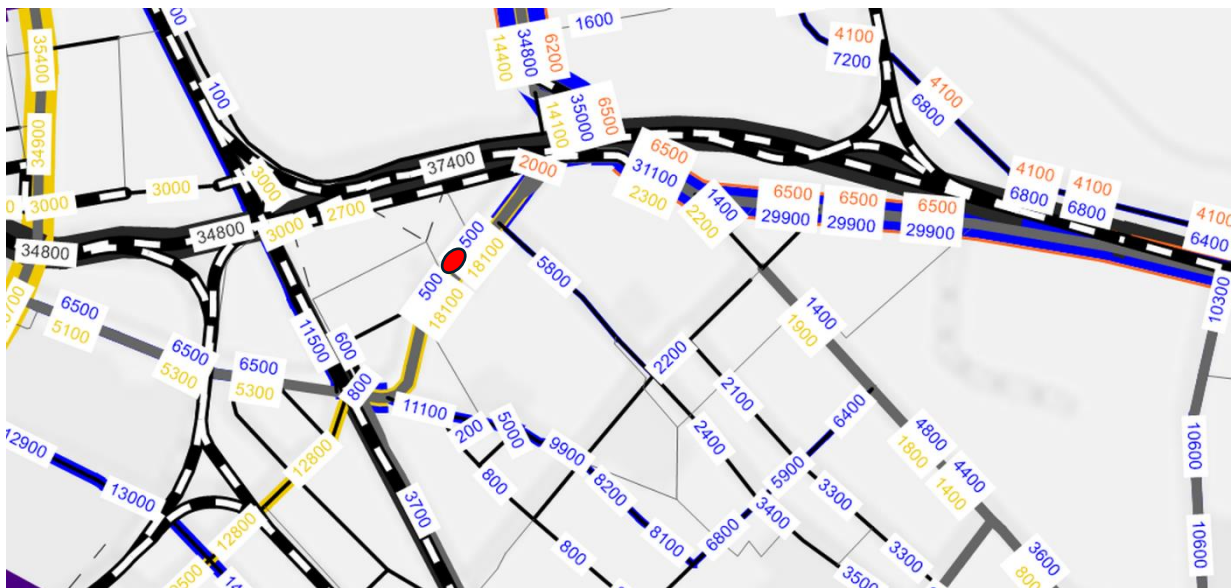
A tervezési terület városi közösségi közlekedési helyzete kerületi szinten igen kedvező, mert többféle hálózat is érinti, ezek eltérő hálózati kapcsolatrendszeret testesítenek meg.

A tágabb környezet közösségi közlekedési rendszerét, valamint a tervezési terület környezetében lévő közösségi közlekedési rendszer forgalomterhelését az alábbi ábrák szemléltetik.



Jelenlegi közösségi közlekedési rendszer

KŐKÉSZ módosítás – Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek által határolt terület



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

2.9.3.1. KÖZÚTI

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

2.9.3.2. KÖTÖTTPÁLYÁS

A villamoshálózat domináns eleme a tervezési területtel határos Körösi Csoma Sándor út, ahol fonódik a belváros - Kőbánya sugárirányú kapcsolat (28-28A viszonylatok) és a XIV.-X.-IX. kerületeket összekötő körirányú villamosközlekedés (3-as viszonylat), amelyeket a két rendszer



Füvesített pálya (vezess.hu)

kombinációját jelentő 62-62A viszonylatok járatai sűrítene. A Körösi Csoma Sándor út a fővárosi villamoshálózat egyik gyepesített pályával rendelkező szakasza. Az Ónodi utcai megálló 270 m gyaloglási távolságra esik a fejleszteni kívánt ingatlanoktól.

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

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

2.9.4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

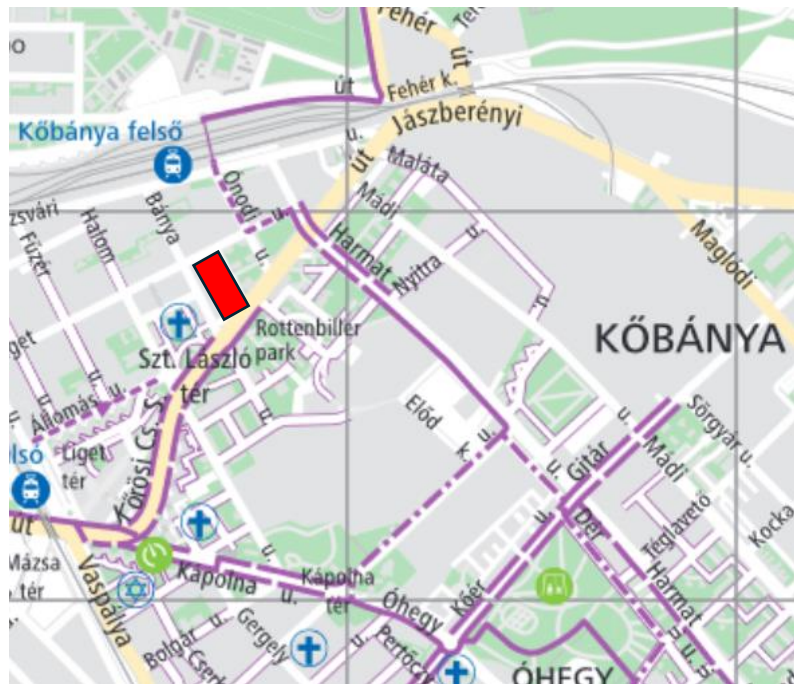
A tervezési terület tömbjét határoló közterületeken a gyalogosjárdák mindkét oldalon kiépültek, a 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületet kivéve, ahol csak egyoldali gyalogos közlekedés biztosított.

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

A Kőrösi Csoma Sándor utca a vizsgálati területtől Kőbánya központ felé mintegy 800 kerékpáros/nap

forgalomterhelésű önálló kerékpáros infrastruktúrával rendelkezik, amely kapcsolatot ad a Kőbányai úti infrastruktúrával.

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



Budapesti Közlekedési Központ Zrt. kerékpáros térkép

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

2.9.5. PARKOLÁS

A hatályos kerületi építési szabályzat 7.§ (d) bekezdése a tervezési területre – ahol az OTÉK-ban meghatározott normák szerint, telken belül kell a rendeltetésszerű használathoz szükséges várakozóhelyeket elhelyezni – a következő előírást tartalmazza. Szabadonálló, ikres vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén a létesítendő személygépjármű-tárolóhelyek legalább 50%-át épületben kell biztosítani a szállás, felsőfokú oktatás, közösségi szórakoztató, kulturális, sport-, igazgatási, iroda, valamint a fekvőbeteg-ellátó egészségügyi rendeltetés esetében,

A tervezési területen igen jelentős a parkolóhely hiány, mely probléma már a jelenleg hatályos szabályozás előtt is fennállt. A Kőrösi Csoma Sándor út melletti 8 szintes lakóépület nem rendelkezik telken belüli parakolóval.

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

A Liget utcával határos zárt sorú földszintes lakóépületek nem rendelkeznek telken belüli parkolási lehetőséggel, de még gépjármű forgalom lebonyolítására alkalmas kapubehajtója is csak a Liget utca 29. számú ingatlanának van.

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

A vizsgált területet határoló közterületek és tágabb környezetük elméletileg a korlátozott várakozási rendszer „C” díjfizetésű övezetébe tartozik , de a fizető parkolás még nincsen bevezetve.

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

2.10. KÖZMŰVESÍTÉS

2.10.1. VÍZIKÖZMŰVEK (VÍZELLÁTÁS, SZENNYVÍZELVEZETÉS, CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS)

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

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

A tervezési területet határoló utcákban az alábbi elosztóvezetékek épültek ki:

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

A területen és környezetében ipari vízvezeték nem található.

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

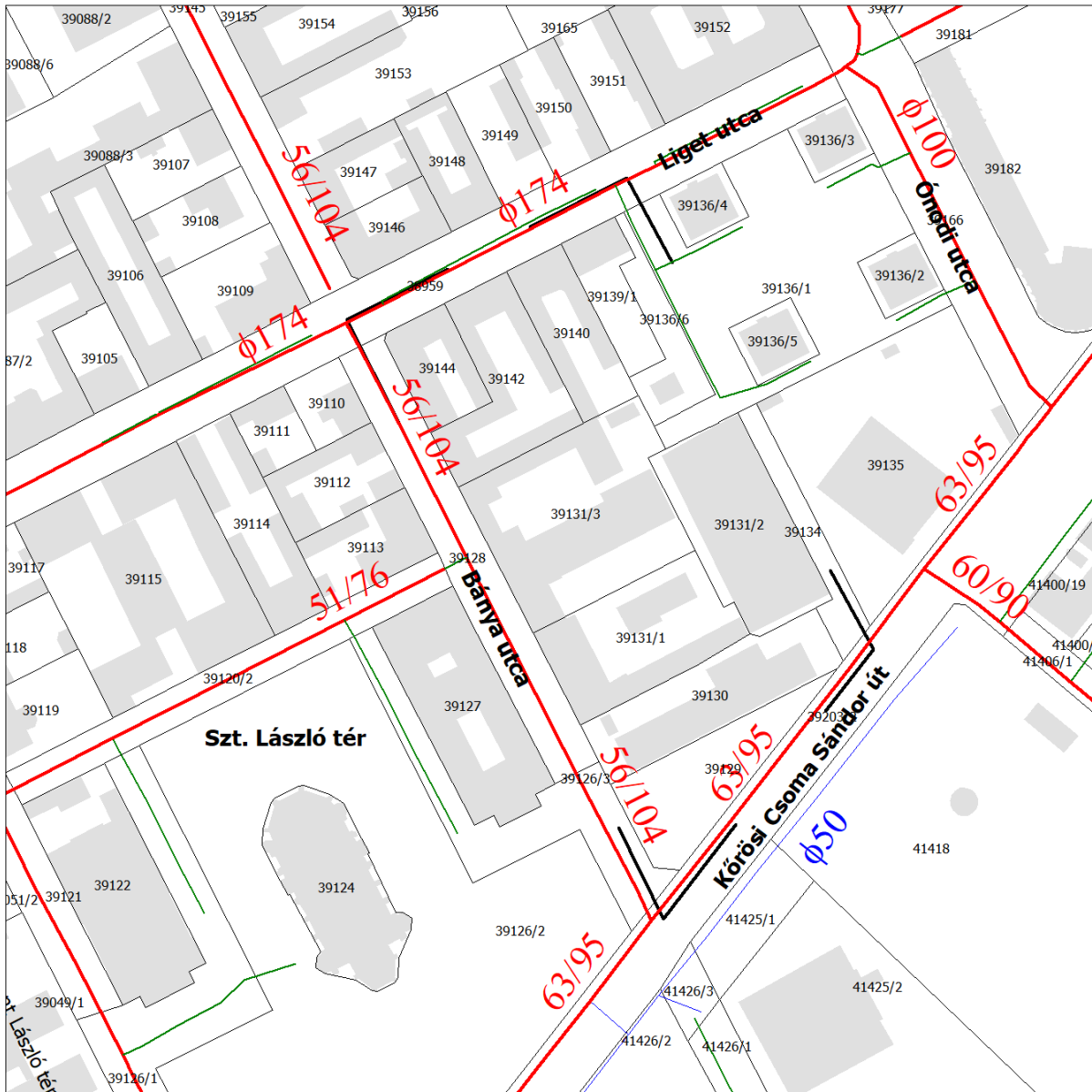
A tervezési terület és térségét vízbázis védőövezete, védőidoma (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) nem érinti, ugyanakkor a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt vízminőség-védelmi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

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

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

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



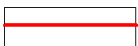
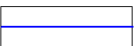
- Kőrösi Csoma Sándor úton: 63/95-ös méretű, téгла anyagú,
- Bánya utcában: 56/104-es méretű, PVC anyagú,
- Liget utcában: $\varnothing 174$ -es méretű, vasbeton anyagú.



JELMAGYARÁZAT



M = 1 : 2000

	Tervezési terület		Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
	Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna		Csapadékvíz gyűjtőcsatorna

Közművizsgálat - Csatornázás

KŐKÉSZ módosítás – Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek által határolt terület

2.10.2. ENERGIA

2.10.2.1. ENERGIAGAZDÁLKODÁS ÉS ENERGIAELLÁTÁS

A tervezési területet határoló közterületeken valamennyi vezetékes energiaközmű kiépült.

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

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

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

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

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



JELMAGYARÁZAT



M = 1 : 2000

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

Közművizsgálat - Villamosenergia-ellátás

KŐKÉSZ módosítás – Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek által határolt terület

2.10.3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

2.10.3.1 VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület vezetékes távközlési- és adatátviteli hálózatot, amelyet korábban a MATÁV épített ki, jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. üzemelteti.

A térség távközlési ellátását a Kőbánya AXE Host távbeszélő központ biztosítja.

Az alépítmény-hálózatban lévő megszakító létesítmények törzsirányban nagy befogadóképességű aknák, míg a helyi – elosztó – hálózaton kisebbek, melyek szekrény kialakításúak. Ezen műtárgyak a kábelek behúzásához, illetve szereléséhez nyújtanak lehetőséget, melyekben a hálózatok elágazó pontjai, a kábelek kötéspontja található.

A tervezési területet kiszolgáló alépítményhálózat a Kőrösi Csoma Sándor út – Bánya utca nyomvonalon létesült.

2.10.3.2. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezetékes ellátáson kívül a kerületben a mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat.

A tervezési területen és térségében valamennyi mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült, a térségben több bázisállomás üzemel. Mind a vezetékes, mind a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében a szolgáltatók hálózataik fejlesztését új igények megfejezésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából saját beruházásban végzik. A mobil ellátás piaci alapokon és saját szolgáltatói előírásokon létesül, amelynek a törvényi háttere biztosított.

2.11. KÖRNYEZETVÉDELLEM

2.11.1. FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK, PROBLÉMÁK

A vizsgálati terület térségében legnagyobb környezeti problémaként a közlekedés okozta zajterhelés és levegőszennyezés jelentkezik a Kőrösi Csoma Sándor út forgalma következtében.

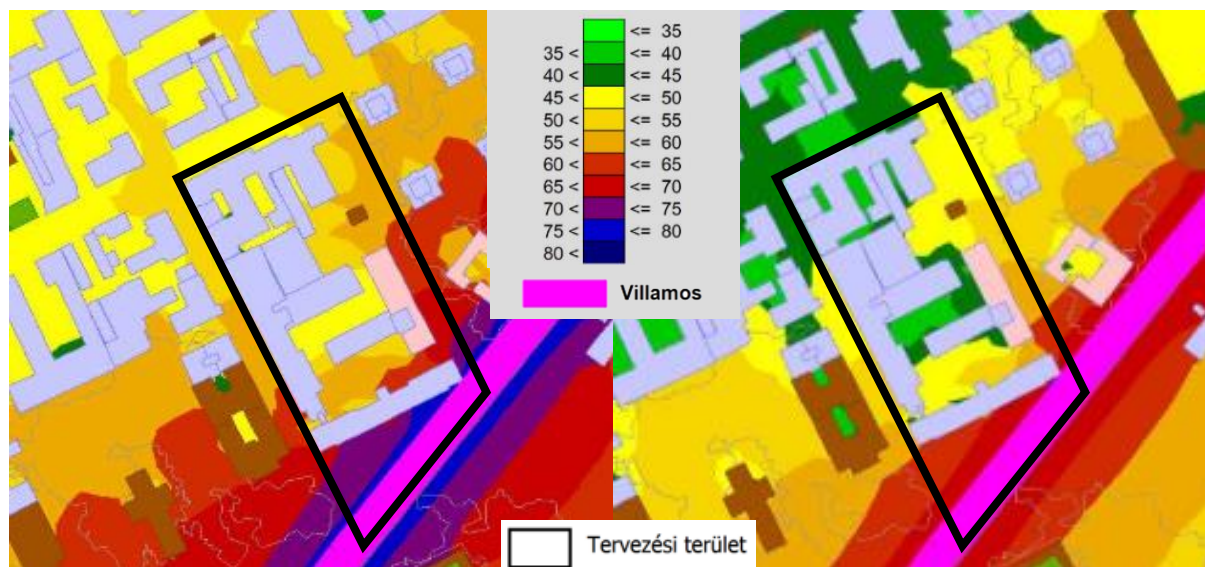
2.11.2. LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELME

A tervezési terület levegőminőségének jellemzése csak tágabb keretek között lehetséges, ugyanis a levegőminőség alakulását öszvárosi és regionális – esetenként határokon átnyúló – tényezők határozzák meg. A levegő tisztasága a különböző emissziók (szennyezőanyag kibocsátások) mellett nagyban függ a mindenkori meteorológiai viszonyoktól is. A kerületben ugyan a Gergely utcában található automata mérőállomás, amelynek adatai a területtől való jelentős távolság és az állomás (terhelő forrásoktól viszonylagosan védett) elhelyezkedése miatt azonban a területen nem mérvadók.

A forgalmas Kőrösi Csoma Sándor út mentén megnövekedett nitrogén-dioxid és a szálló por (PM₁₀) koncentrációk jellemzők, a jelentős nagyságú forgalomból adódó terhelésként.

2.11.3. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

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



Közúti zajterhelés egész nap (L_{den}) – dB(A)

Közúti zajterhelés éjjel ($L_{éjje}$) – dB(A)

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

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

Az egységes képet mutató történeti utcaszakaszok, házsorok különleges értéket adnak a tervezési területnek, illetve a környezetének.

A terület intézményi ellátottsága megfelelő, új alapintézmény létesítésére vagy a meglévők bővítésére az új lakóépületek létesítése esetén sincs szükség.

A tervezési területen és környezetében a közművek kiépültek.

A terület értékei közé tartozik a kedvező zöldfelületi ellátottság, a környező utcák **közterületi fásítása**, 5-10 perces gyaloglási távolságon belül elérhetők a **közcélú zöldfelületek**, a Szent László tér, a Rottenbiller park. A fejlesztés során figyelembe veendő probléma a területet érő környezeti terhelés, a Kőrösi Csoma Sándor út, mint **jelentős zajhatású útvonal**.

3.2 PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok közvetlen szomszédságában, a tervezési területen belül északnyugatra egy fővárosi helyi védettségű épület, valamint a védett épületet is magába foglaló védett épületegyüttes található, míg a délkeleti – délnyugati irányból "Világörökség várományos helyszín védőövezetének a határa" húzódik. A helyi védettségű épület földszintes kialakítású, míg a Kőrösi Csoma Sándor út menti lakóház Földszint + 7 szintes, melyek közti terület beépítése tervezett.

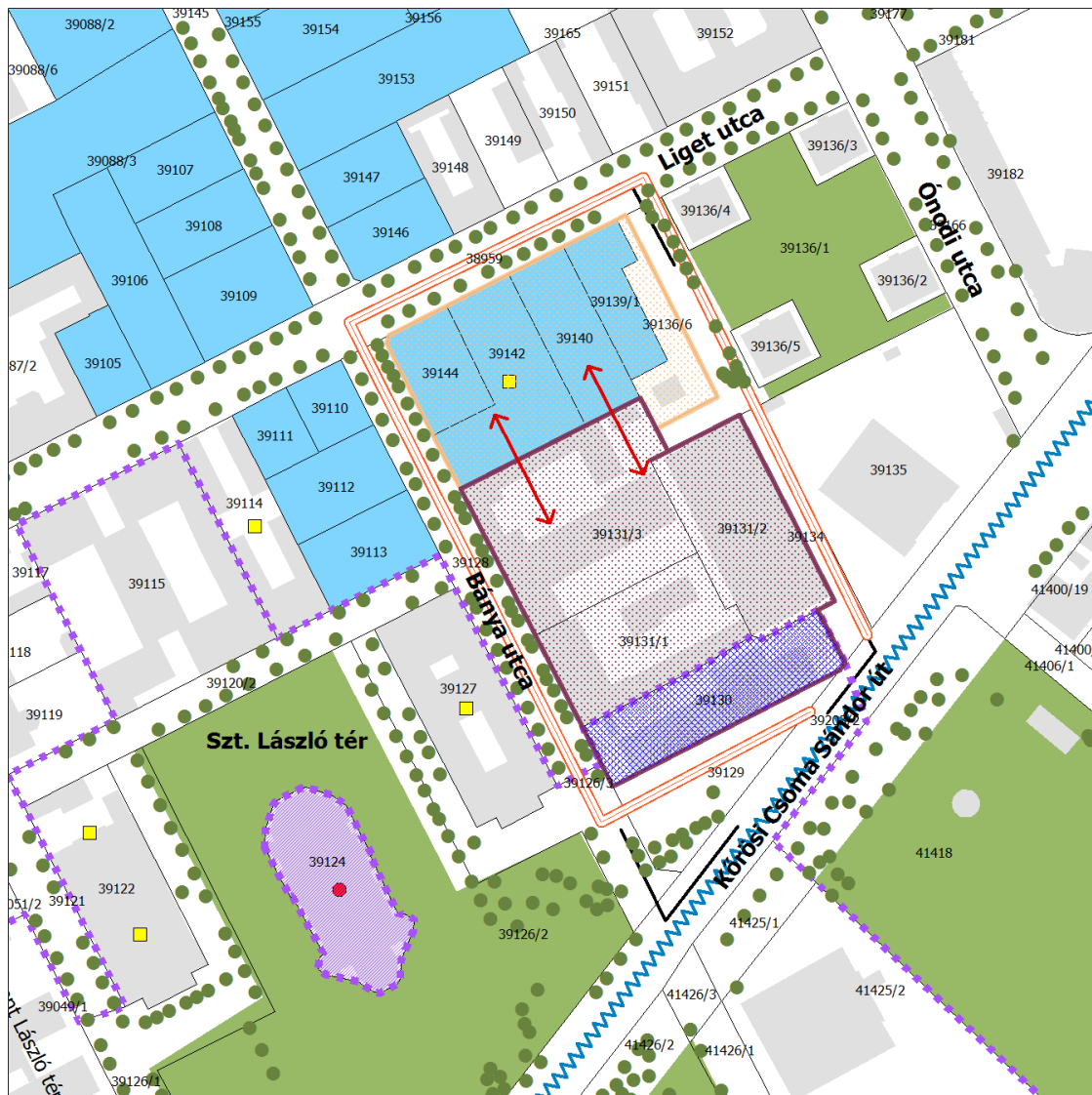
A tervezési terület zöldfelületi rendszer szempontjából kedvező helyzetben van. A helyi védettségű épület és épületegyüttesek utcafrontja előtt fásított utcák, környezetükben pedig több jelentősebb zöldfelületi elem található.

A tervezési terület többféle közösségi közlekedési viszonylattal is meg lehet közelíteni. Városi közösségi közlekedési helyzete kerületi szinten igen kedvező

A Kőrösi Csoma Sándor út a tervezési terület környezetében lévő legfontosabb közúthálózati elem, amely jelentős zajhatású útvonal.

A tervezési területen két eltérő funkciójú terület (lakó és kereskedelmi, szolgáltató) szomszédos, amelyből konfliktus adódhat, mivel a szolgáltatásokat igénybe vevők ideiglenes tartózkodnak az adott helyen, az általuk generált forgalomtól pedig megnövekedhet a zajterhelés a területen.







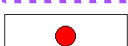


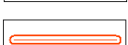



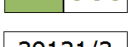
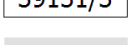
A tervezési területen igen jelentős a parkolóhely hiány, mivel sem a Kőrösi Csoma Sándor út menti 8 szintes lakóépület sem a Liget utcával határos zártosított földszintes lakóépületek nem rendelkeznek telken belüli parkolási lehetőséggel, így a közterületen kialakított parkolóhelyek általában telítettek.



JELMAGYARÁZAT



M = 1 : 2000

	Tervezési terület		Kereskedelmi és szolgáltató területek
	Világörökségi várományos helyszín határa/területe		Lakóterület
	Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa		Konfliktussal érintett területek
	Műemlék		Jelentős zajhatású útvonal
	Fővárosi helyi védetségű építmény		Közterületi parkolás
	Fővárosi helyi védetségű épületegyüttes		Megengedett párkánymagasságtól magasabb párkánymagasságú épület
	Közcélú zöldfelület / Közterületi fásítás		
	39131/3 Telekhatár / Helyrajzi szám		
	Épületek		

Probléma- és értéktérkép

KŐKÉSZ módosítás – Kőrösi Csoma Sándor út, Bányai utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek által határolt terület

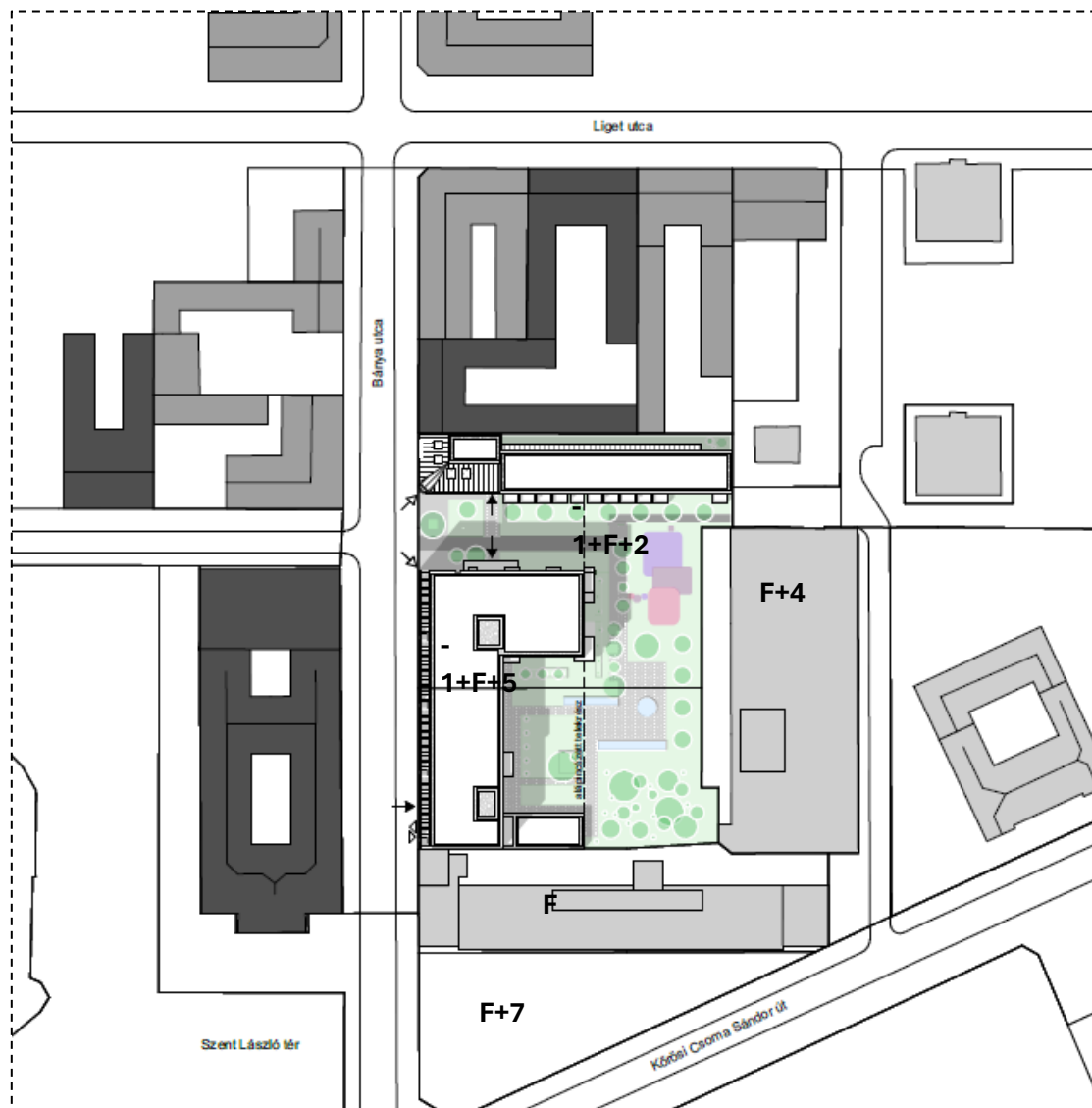
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

4.1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

4.1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

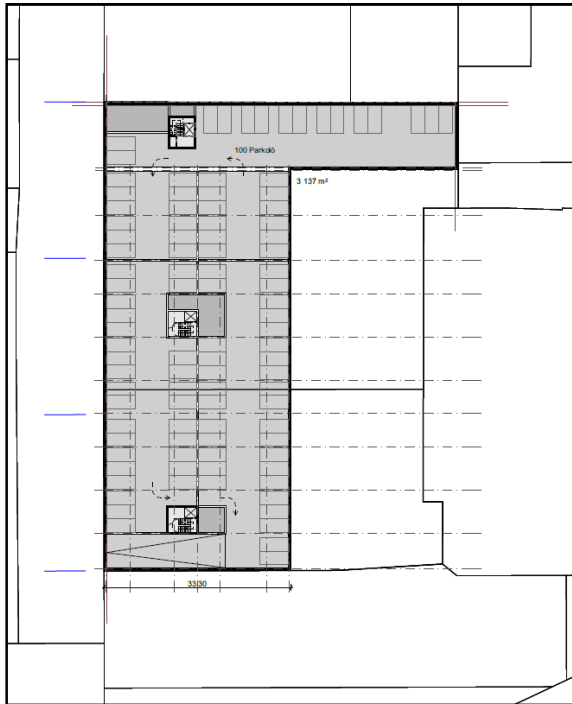
A bemutatott beépítési javaslat az In-Management Szolgáltató Zrt. által átadott PDF alapú tervdokumentáció felhasználásával készült. A terveket az ARCHIPLAN Építész Iroda készítette.

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

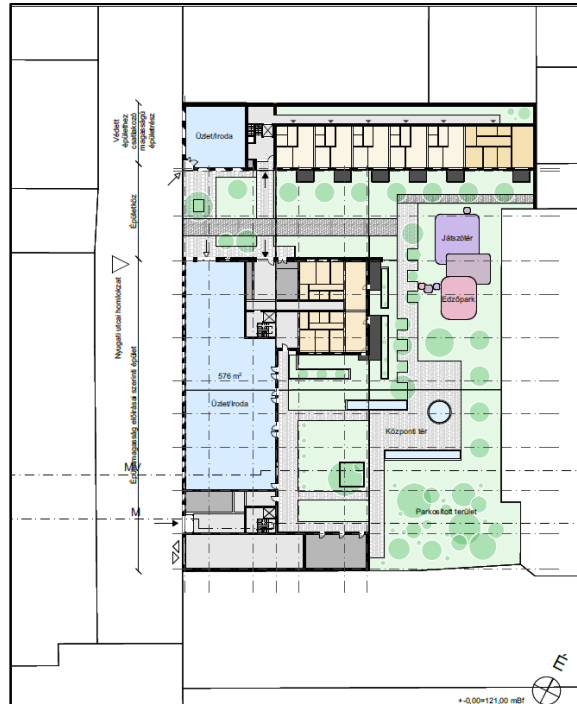


Beépítési terv (forrás: In-Management Szolgáltató Zrt. – ARCHIPLAN Építész Iroda)

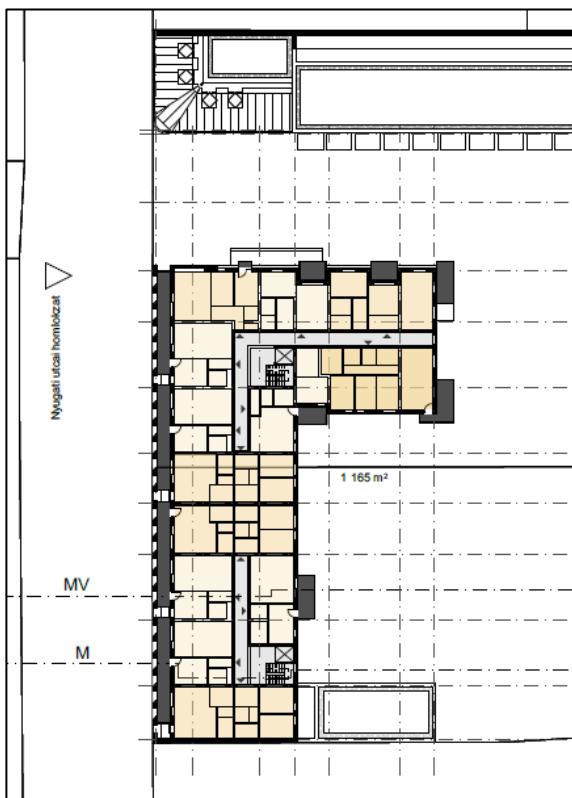
KŐKÉSZ módosítás – Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek által határolt terület



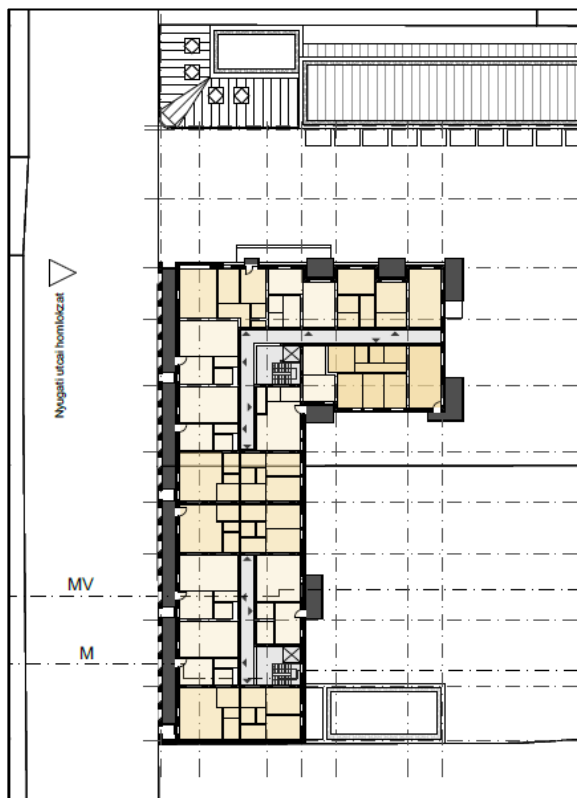
-1. SZINT alaprajza (forrás: In-Management Szolgáltató Zrt. – ARCHIPLAN Építész Iroda)



FÖLDSZINT alaprajza (forrás: In-Management Szolgáltató Zrt. – ARCHIPLAN Építész Iroda)



ÁLTALÁNOS SZINT alaprajza (forrás: In-Management Szolgáltató Zrt. – ARCHIPLAN Építész Iroda)



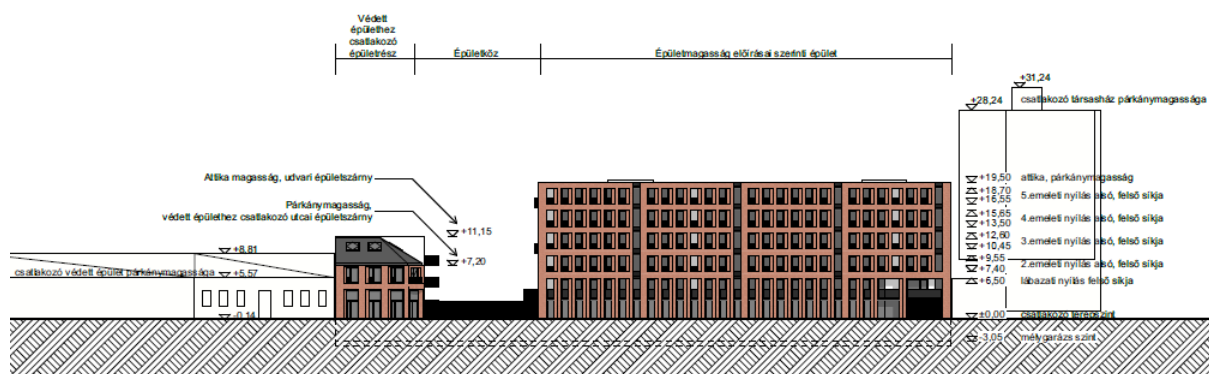
5. SZINT alaprajza (forrás: In-Management Szolgáltató Zrt. – ARCHIPLAN Építész Iroda)

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

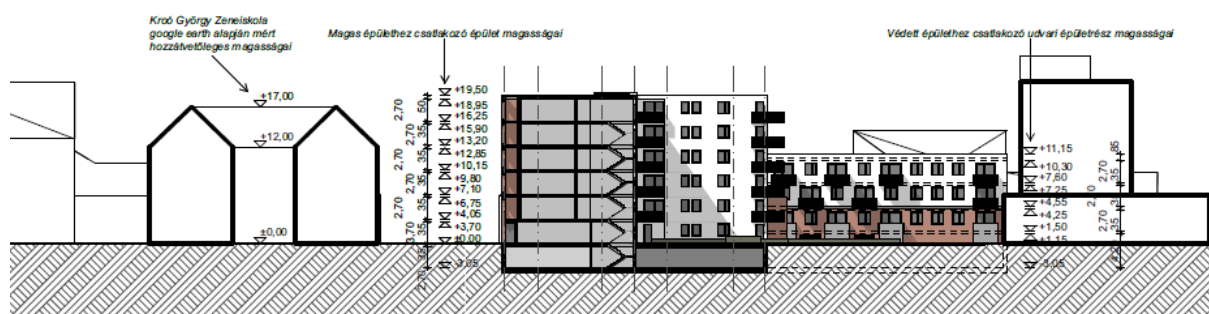
Területkimutatás

Tervezett épület Bánya utcai párkánymagassága: 19,50m

Védett épülethez csatlakozó utcai épületszárny párkánymagassága: 7,20m



*Bánya utcai homlokzat a csatlakozó épületekkel
(forrás: In-Management Szolgáltató Zrt. – ARCHIPLAN Építész Iroda)*



*Bánya utcai keresztszmet a szomszédos épületekkel
(forrás: In-Management Szolgáltató Zrt. – ARCHIPLAN Építész Iroda)*



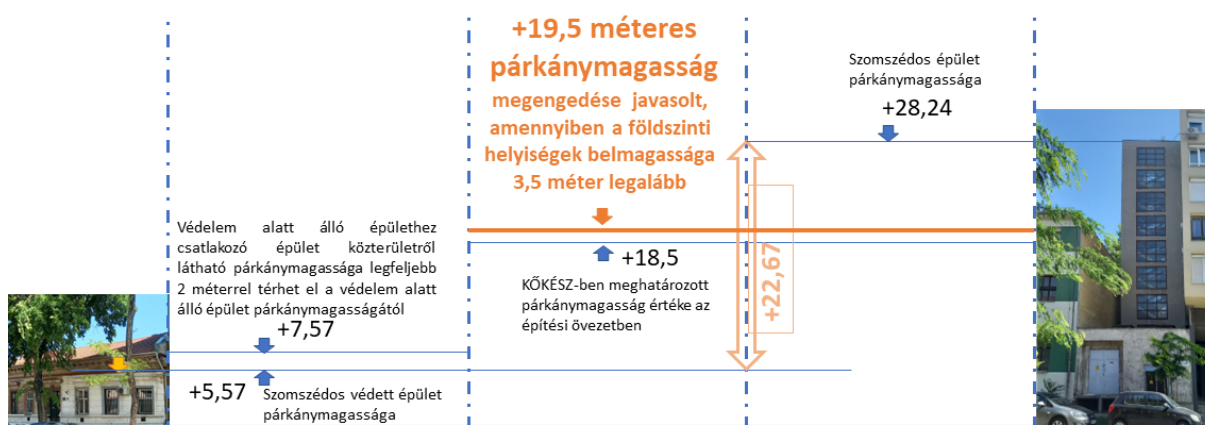
*Bánya utcai nézet a beforduló épülettömegről
(forrás: In-Management Szolgáltató Zrt. – ARCHIPLAN Építész Iroda)*



*Bánya utcai nézet az alacsonyabb beforduló épülettömegről
(forrás: In-Management Szolgáltató Zrt. – ARCHIPLAN Építész Iroda)*



Épülettömegek a lakóudvarban (forrás: In-Management Szolgáltató Zrt. – ARCHIPLAN Építész Iroda)



4.1.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A tervezési terület a TSZT szerinti beépítésre szánt Lk-1 és Vt-H területfelhasználási egységek területén található. A KÖKÉSZ a TSZT-vel összhangban állapította meg a területen hatályos építési övezeteket, melyek területe és besorolása jelen terv javaslata szerint nem változik, marad a 2.2.1. fejezetben bemutatottak szerinti kijelölés.

4.1.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A tervezési területen a TSZT-ben beépítésre nem szánt területfelhasználási egység nincs kijelölve. A KÖKÉSZ a tervezési területet határoló közterületeket beépítésre nem szánt, Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk) övezetbe sorolta. Jelen terv javaslata szerint az övezet területének és paramétereinek módosítása nem javasolt.

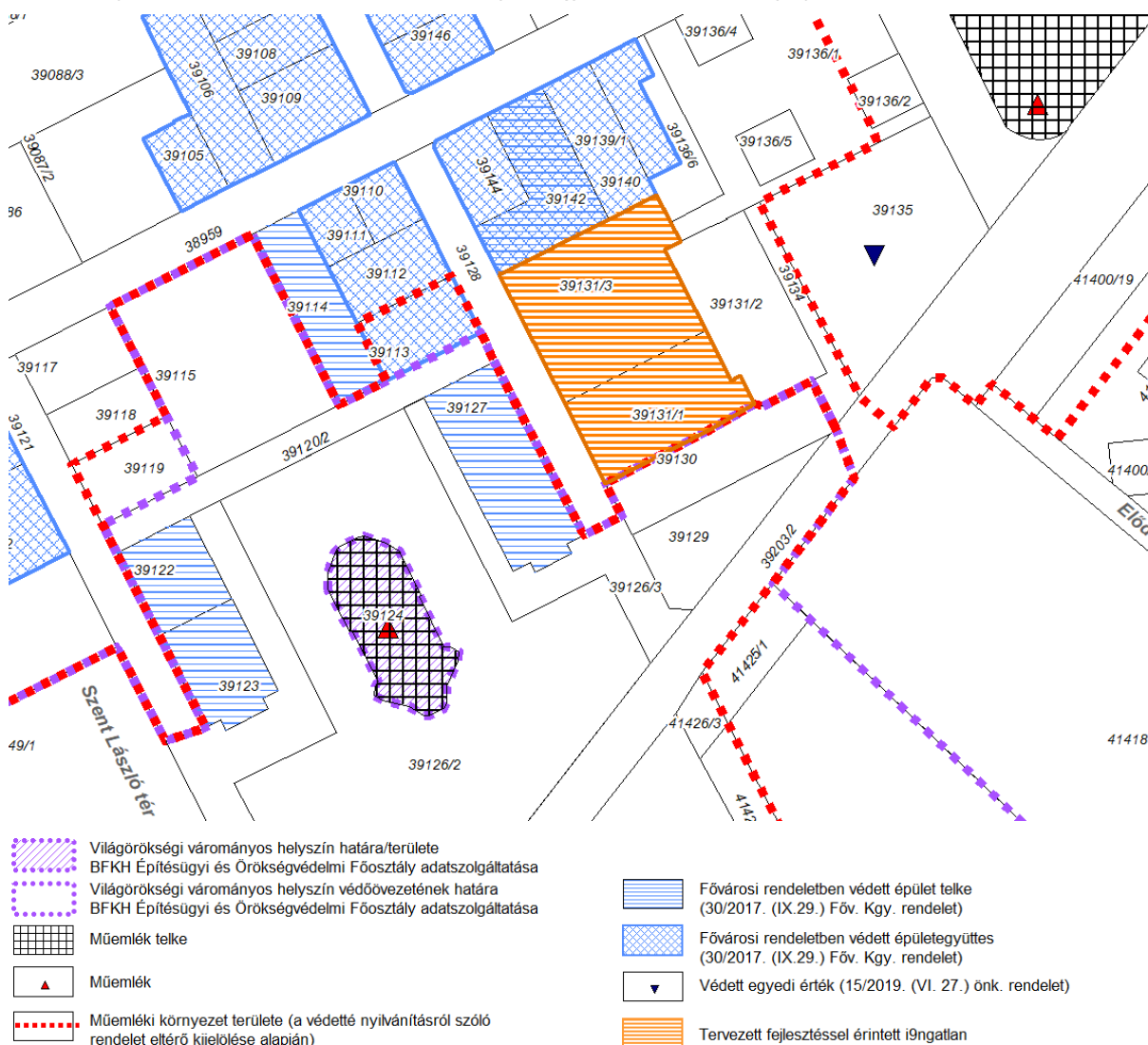
4.1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

A tervezési területen "Világörökség várományos helyszín védőövezetének a határa" halad keresztül.

A 39142 helyrajzi számú ingatlanon az L alakú, két utcára nyíló telken egy-egy zárt sorúan épült, U alakú épület áll. Ezek közül a Liget utca 29. szám alatt lévő épület gazdagon díszített, eklektikus lakóház. A homlokzaton látható kivételes épületszobrászati munka hasonlóságot mutat a Liget utca 17. és a Füzér utca 28. sz. alatti épületekéhez. Épületszobrászuk ugyancsak Marchenke Vilmos volt. A Bánya utca 20. sz. felőli koraeklektikus lakóház egyszerűbb, szerényebb, ugyanakkor szerves része az utca védendő kisvárosias házsorának.

Helyi művi értékvédelem	Helyrajzi szám
Fővárosi helyi védettségű építmény	39142
Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes	39144, 39142, 39140, 39139/1, 39105, 39106, 39109, 39110, 39111, *

* szürkével jelölve a tervezési területen kívül eső, épületegyütteshez tartozó helyrajzi számok



4.2. SZAKÁGI JAVASLATOK

4.2.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

4.2.1.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEINEK FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

A tervezett fejlesztések révén kedvező belső zöldfelületi rendszer alakítható ki, amely kiegészíti a közeli jelentős zöldfelületi elemeket. A területet jelenleg teljes mértékben burkolt, valamint beépített felületek alkotják, így a fejlesztés jelentős mennyiségi zöldfelület-fejlesztést irányoz elő, igényesen kialakított, magas színvonalú belső zöldhálózat formájában. A tervezett zöldfelületek kialakítása részben zöldtetők, részben teljesértékű zöldfelület kialakításával valósul meg. A földszinten kertkapcsolattal rendelkező lakások kialakítása is tervezett, azonban a közhasználat elől elkerített privát kertrészek kialakítása nem javasolt a zöldfelület feldarabolódásának, degradálódásának veszélye miatt. Javasolt minél nagyobb területet egybefüggő zöldfelületként a társasházi közösség javára közhasználatra biztosítani és azt rekreációs funkciókkal ellátni.

A fejlesztés során a zöldhálózati kapcsolat megteremtése érdekében, biztosítani kell a folytonosságot, kapcsolatot kell teremteni a szomszédos közterületek zöld rendszerével, a fasorok, zöldsávok, fásított terek és közkertek hálózatával. A városi zöldhálózat elemeivel való kapcsolat megteremtése érdekében javasolt a tervezési területhez kapcsolódó közterületen a fasor és a zöldsáv fejlesztése, fenntartásának biztosítása.

4.2.1.2. ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ALAKULÁSA

A terület fejlesztése szempontjából meghatározó a lakosság, illetve az ide látogatók szabadtéri rekreációjának, vagyis a zöldterületi, illetve közhasználatú zöldfelületekkel való ellátottság biztosítása. Fontos szempont, hogy a rekreációt szolgáló közhasználatú zöldfelületek lehetőleg kis gyaloglási távolságon belül elérhetőek legyenek, így pl. a kiskorosztályos játszóterek esetében 5 percen belüli gyaloglási távolság indokolt. A tervezési terület zöldfelületi ellátottsága jelenleg is megfelelő, a közelében található a Szent László tér és a Rottenbiller park, utóbbi többféle rekreációs funkcióval (játszóker, kutyafuttató, pihenőker) is ellátott.

Mivel a közeli közparkok egyes rekreációs funkcióinak (pl. játszóker) befogadóképessége meghaladhatja a fejlesztést követő rekreációs igényeket, ezért célszerű a fejlesztési területen belül is gondoskodni új közhasználatú, sokrétű igényeket kielégítő zöldfelületek kialakításáról.

A tervezési területen a zöldfelület megjelenése és annak közhasználatú, rekreációs funkciókkal való kialakítása nagymértékben hozzájárul a zöldfelületi ellátottság javításához, a lakóközösség rekreációs igényeinek biztosításához.

4.2.1.3. ZÖLDFELÜLETEK ÖKOLÓGIAI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A zöldfelületek ökológiai szerepének erősítése, valamint a klimatikus hatások és az egészséges lakókörnyezet megteremtése érdekében a minél magasabb zöldfelületi intenzitás elérése javasolt.

A növényállomány egészséges fejlődési körülményei érdekében a zöldfelületeket minél nagyobb mértékben teljes értékű és lehetőleg többszintes zöldfelületként kell kialakítani, ennek kiegészítéseként javasolt egyéb zöldfelületi eszközökkel (zöldtetők, esetleg zöldhomlokzatok) kompenzálni az épületek környezeti hatását). Javasolt a legkisebb zöldfelületi mérték legalább 60%-át teljes értékű zöldfelületként kialakítani.

A lapostetős épületek és a mélygarázsok födémének minden közlekedési és üzemeltetési célból nem igénybevett részét javasolt zöldtetőként kialakítani. Míg az épületek tetején a kisebb, 8-20

cm termőréteg vastagságú extenzív zöldtető kialakítása megfelelő, addig a garázsok födémén legalább 40 cm termőréteg vastagságú intenzív zöldtető telepítése javasolt, többszintes növényállománnyal.

A megfelelő zöldfelületi arány mellett, elsősorban a teljes értékű zöldfelületeken lombos fák elhelyezése javasolt, a zöldfelület minden 150 m²-re után legalább 1 db.

A nyílászárók által nem tagolt, egybefüggő homlokzatokon, vagyis a tűzfalakon vertikális zöldfelület kialakítása javasolt, a fenntarthatóbb tápanyagellátása érdekében talajkapcsolatos termőközeggel.

4.2.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A tervezett beépítés a két telek összevonásával létrejövő ingatlanon, a jelenlegi háromszintes irodafunkció helyén valósul meg, ezért a tervezett lakófunkció célforgalmának forgalomnövelő hatása csak korlátozottan fog jelentkezni.

4.2.2.1. KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A tervezési terület környezetében sem a középtávra szóló Integrált településfejlesztési stratégia és Budapesti Mobilitási Terv, sem a hosszú távot meghatározó Budapest főváros településszerkezeti terve nem tartalmaz főhálózati fejlesztést.

4.2.2.2. FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

A tervezett ingatlanberuházás gépjármű kiszolgálása a Kőrösi Csoma Sándor út felé egyirányú, gyűjtőút besorolású Bánya utcáról történik, amely már ma is jelzőlámpás forgalomirányítású csomóponttal kapcsolódik a Kőrösi Csoma Sándor úthoz. A Kőrösi Csoma Sándor úti csomópont fejlesztése a jelentkező többletforgalom alapján nem indokolt. A Liget utca – Kőrösi Csoma Sándor út csomópont, valamint a Liget utca – Bánya utca csomópontja jelzőtáblás forgalomszabályozású, melyek fejlesztése a meglévő irodaépület helyett épülő 88 lakás alapján szintén nem indokolt.

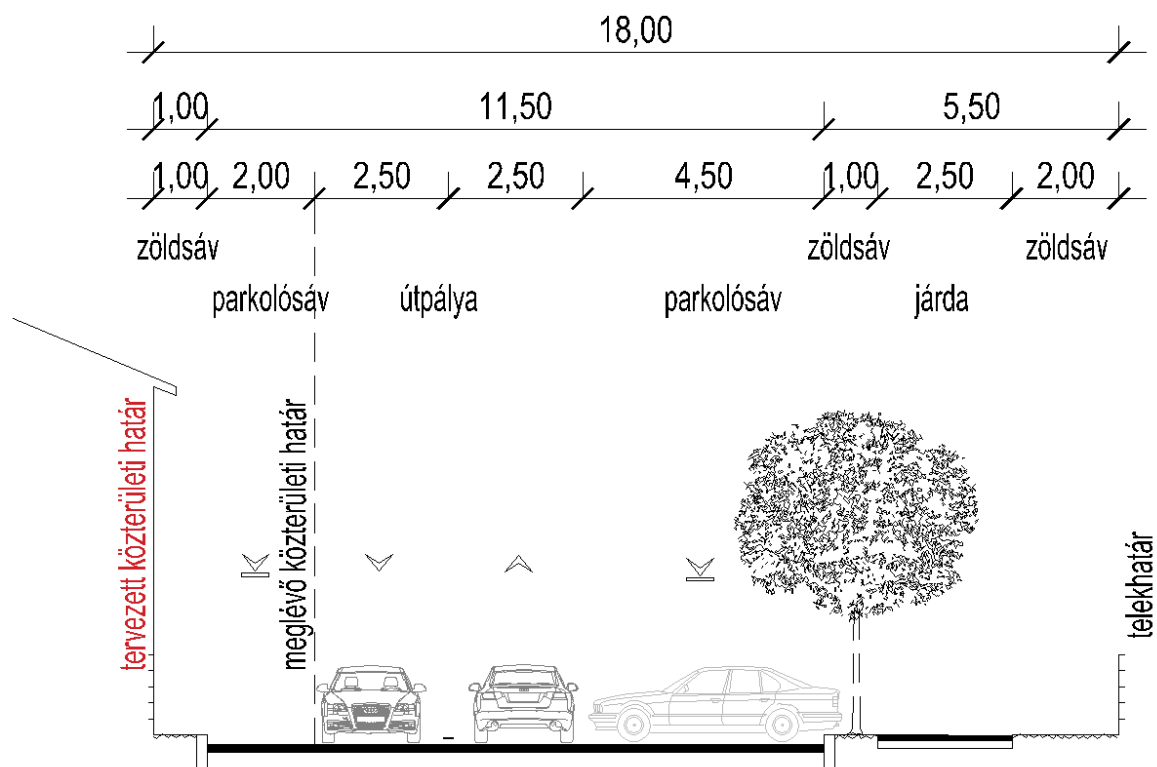
4.2.2.3. BELSŐ ÚTHÁLÓZAT (KERESZTMETSZETI SZELVÉNYEK, KÖZTERÜLETI PARKOLÁS)

A tervezési területet határoló úthálózat keresztmetszeti kialakítását a tervezett ingatlanberuházás nem érinti, a Bánya utca és a Liget utca keresztmetszeti kialakítása nem változik.

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

A hatályos kerületi építési szabályzat tartalmazza az alábbi ábrán is látható módon a tervezési terület keleti oldalán lévő 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterület jelenleginél nagyobb arányú szélesítésére) a szabályozási vonal 3 m-rel történő áthelyezését, ez által növelve a rendelkezésre álló jelenleg is parkolásra használt közlekedési felület és közterület méretét.

39136/1 és 39134 hrsz.-ú közterületek



4.2.2.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS (KÖZÚTI ÉS KÖTÖTTPÁLYÁS TÖMEGKÖZLEKEDÉS)

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

4.2.2.5. KERÉKPÁROS KÖZLEKESÉS

A TSZT szerint a Kőrösi Csoma Sándor úton tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra kialakítása, amely a Kerékpárforgalmi főhálózat terve szerint ún. fővárosi főhálózati nyomvonal.

A kerületi építési szabályzat szerint a Bánya utca és a Liget utca része a tervezett kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalnak. A két mellékúthálózati elem tempo 30-as zónába tartozik, ezért önálló kerékpáros infrastruktúra kiépítése nem kívánatos. Az egyirányú Bánya utcában a szembe kerékpározás már megengedett.

4.2.2.6. FŐBB GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A gyalogos közlekedés rendszere és volumene a tervezési területet határoló útszakaszokon nem változik az ingatlanfejlesztés hatására. A tervezett lakóépület fő gyalogos bejárata a Bánya utca felől kerül kialakításra, de elérhető a tömb túlsó oldalán a 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterület is.

A tervezési területet keleti oldalról határoló 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületen a gyalogos közlekedés a jövőben is várhatóan a lakótelep pontházai előtt meglévő járdát fogja használni. A tervezési terület felőli oldalon a közterület szélesítése a jelenleg is parkolásra használt burkolt felület és egy keskeny zöldsáv kialakítására ad lehetőséget a fenti mintakeresztszelvény szerint. Gyalogos közlekedés biztosítását igénylő funkció a tervezési terület felőli oldalon nem található.

4.2.2.7. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A fejlesztés részeként a lakásokhoz 1 lakás/1 személygépjármű várakozóhely és 1 lakás/2 kerékpártároló mértékben telken belül tervezett a parkolás.

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

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

Az összességében 100 gépjármű elhelyezésére alkalmas térszín alatti parkoló bejárata a Bánya utca felől kerül kialakításra az épület déli szélén, a kert elérését is biztosító útcsatlakozás a két épület között létesül.

4.2.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

4.2.3.1. VIZIKÖZMŰVEK (VÍZELLÁTÁS, SZENNYVÍZELVEZETÉS, CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS)

A tervezési terület jelenleg is rendelkezik ivóvíz bekötésekkel, amelyek a jelenlegi igényeket kielégítik. Mivel a változás hatására jelentősebb ivóvízigény nem keletkezik, ezért a meglévő vízellátórendszer valószínűleg ki tudja elégíteni az ivóvízigényeket.

A terület oltóvízigénye jelenleg biztosított, a terület közelében (figyelembe véve a tűzcsap 100 méteres ellátási körzetét) több (föld alatti és feletti kivitelű) tűzcsap is található.

Pontos ivó- tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után, a tervezés későbbi szakaszában lehetséges, amikor ismeretesebbek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából. Ezen nyilatkozat alapján a Fővárosi Vízművek Zrt. előírhatja például a meglévő vízbekötés bővítését is. A védendő épületek számára elfogadott és figyelembe vehető közterületi tűzcsapokról egyidejűleg ténylegesen levehető oltóvíz mennyiséget tűzcsap vízhozam-méréssel kell igazolni a Tűzvédelmi Hatóság felé. Amennyiben az oltóvíz biztosítása nem lehetséges a meglévő tűzcsapokról, úgy vagy új közterületi tűzcsap telepítése szükséges, vagy esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon (pl. tűzivíztároló kiépítésével) szükséges megoldani az oltóvíz biztosítását. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő vízvezetésekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni. Közterületen elhelyezett tűzcsap csak föld feletti kivitelben építhető.

A tervezési terület jelenleg is rendelkezik szennyvíz rákötésekkel, amelyek a meglévő egyesített rendszerű csatornákra kötnek rá. Ezen rákötések a jelenlegi igényeket kielégítik. Mivel a változás

hatására jelentősebb szenny- és csapadékvízmennyiség nem keletkezik, ezért a meglévő szennyvíz rákötések valószínűleg el tudják vezetni. Amennyiben jelentősebb mennyiségű szennyvíz keletkezne, úgy a meglévő szennyvízrákötés bővítése, vagy új létesítése válhat szükségessé. A pontos szenny- és csapadékvízmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szennyvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

4.2.3.2. ENERGIAELLÁTÁS

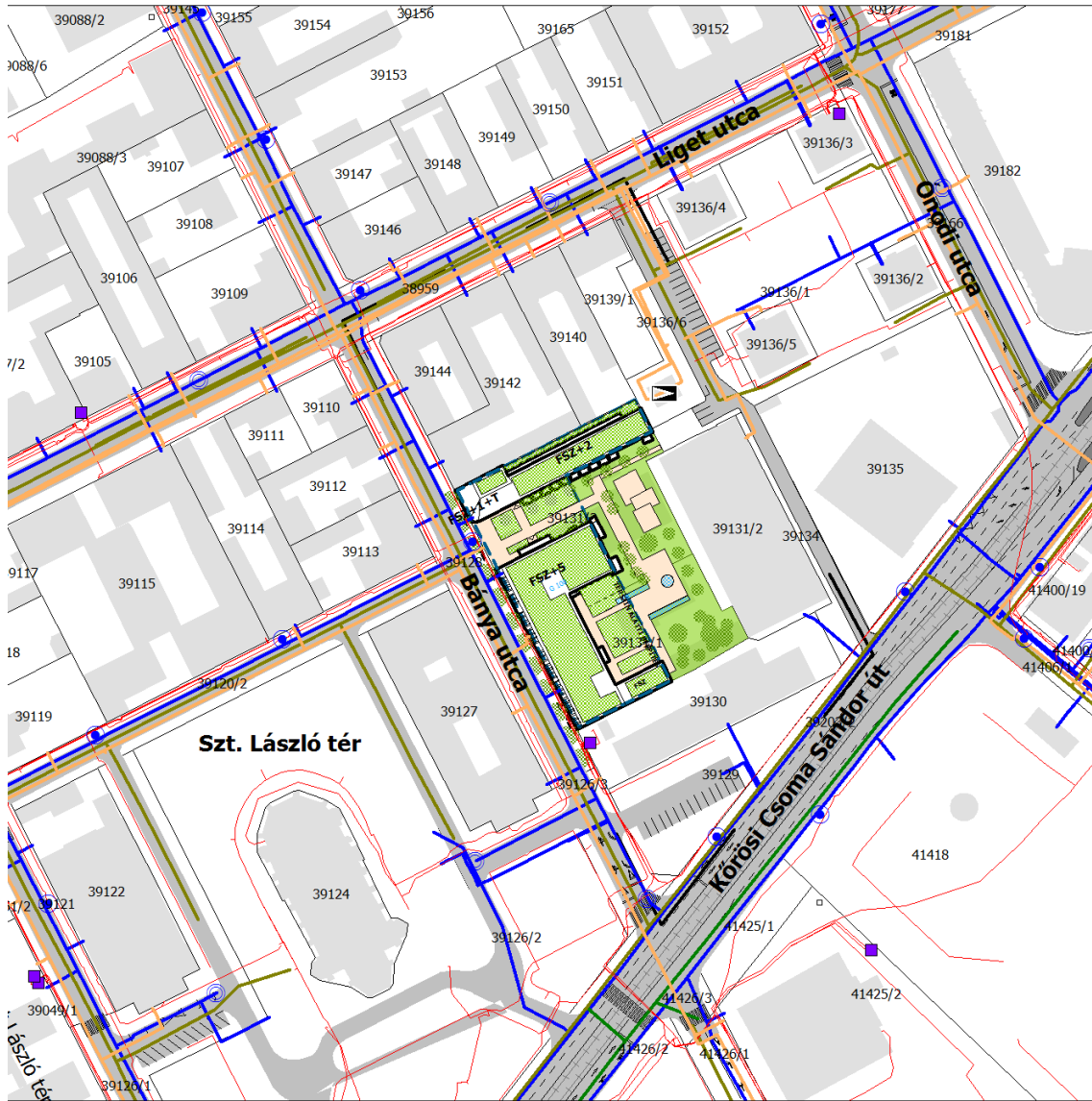
A területen elhelyezett 10/0,4 kV-os transzformátorok a fogyasztói igényeket megfelelően kielégítik. Jelentősebb – középvezetési hálózatfejlesztést igénylő – energiaigény növekmény esetén a létesítendő új KöF/0,4 kV-os transzformátorokat javasolt épületben elhelyezni. Többlet villamosenergia-igényt a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

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

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















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

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



ELMAGYARÁZAT

M = 1 : 2000

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

Beépítési terv - közműjavaslat

4.2.3.3. HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

A térség, így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását is a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. Hálózata a térségben jellemzően alépitményként létesült.

A Telekomon kívül más szolgáltatók is rendelkeznek engedéllyel szolgáltatás biztosítására.

A létesítmények vezetékes távközlő hálózatát a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően építik, elsősorban az intézmények igényei alapján meghatározott rendszerrel.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezeték nélküli távközlési lefedettséget biztosító rádiós telephelyek a tervezési területen kívül, magasabb épületek tetőszerkezetén üzemelnek, a jelenlegi igényeknek megfelelő ellátottság biztosított.

Mobil telekommunikáció esetében folyamatos rádiós hálózatfejlesztés zajlik, amely a tervezési területet is érinti, ennek megfelelően új telephelyek elhelyezése válhat szükségessé a felhasználói igények kielégítése érdekében.

A szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 8. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 27. § (6). bekezdéséhez igazodva a település rendezési terve lehetővé kell, hogy tegye a későbbiekben is új telephely létesítését.

4.2.3.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

A területen elérhető megújuló energiaforrásként elsősorban a napenergiát, geotermikus energiát lehet említeni.

A megújulók előfordulása területileg nem egyenletes, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek megfelelő tájolásával és egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel használható ki.

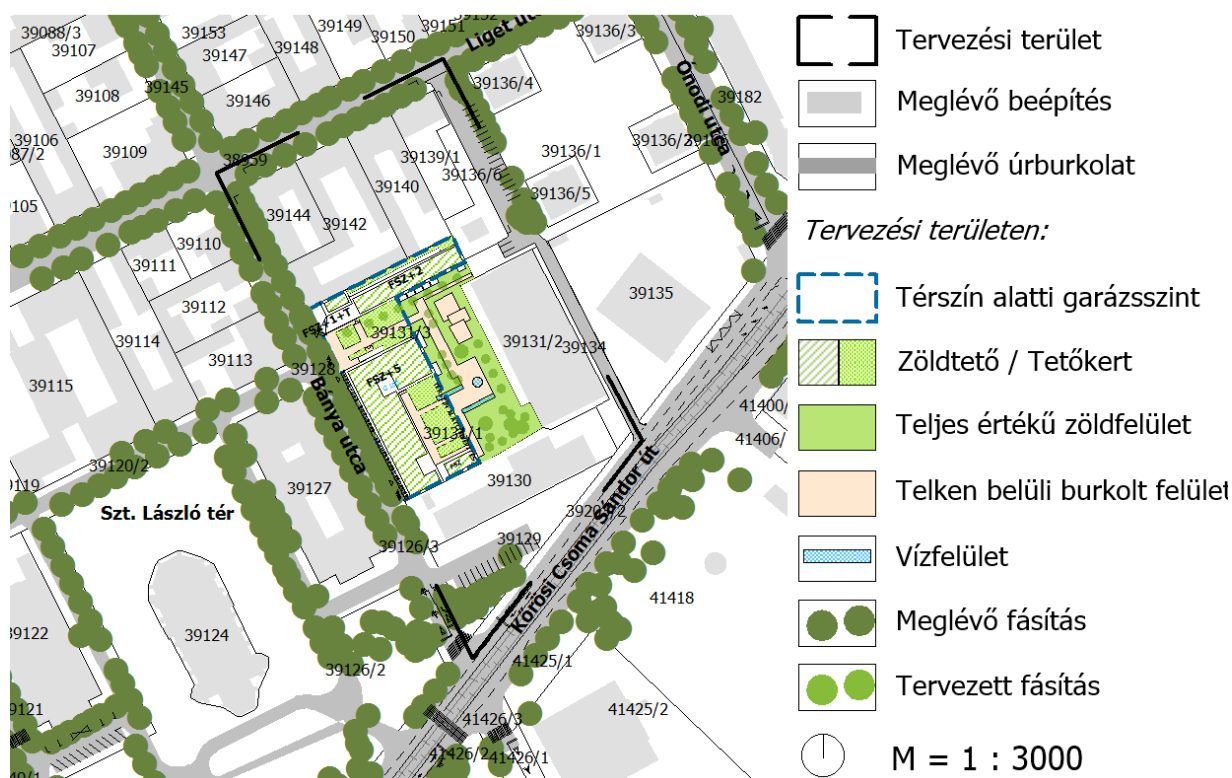
Az aktív napenergia hasznosítás a tetősíkra szerelt napelemek alkalmazásával valósulhat meg, az újabb építéseknel az épületvillamos-hálózat részét képezi a napelem.

Egyszerű használati melegvíz előállító eszköz a napkollektor, amellyel az év 60–65%-ban jó hatásfokkal és csekély segéd villamosenergiával lehet vizet melegíteni. A fennmaradó időszakban alternatív hőtermelő bevonása szükséges, ami elektromos fűtőbetét, vagy villamos energiával működő hőszivattyú lehet. A napkollektor a napelemhez viszonyítva egységnyi felületen 2-2,5-szer hatékonyabban képes a napenergia hasznosítására, azonban a berendezés használata villamos segédenergiát igényel és fenntartása éves gyakoriságú karbantartással jár. A hatékonyságán túli előnye, hogy a HMV tárolható, így a napközben hasznosított napenergia az esti, éjszakai órákban is felhasználható.

Geotermikus energia esetében geológiai adottságok befolyásolják annak előfordulásának mértékét. Hasznosítása egyrészt a termálvíz kitermelésével, másrészt a földhő hőszivattyús kinyerésével történhet. A földgáz helyett érdemes lehet hőszivattyús megoldással kielégíteni a hőigényeket. Napelemek hiányában H-tarifa is igényelhető a hőszivattyú ellátásához.

4.3. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

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



Környezetrendezési javaslat

4.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉKÉNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A TSZT meghatározza a Vt-H területfelhasználási kategóriára a megengedett legkisebb zöldfelületi átlagértéket, ami a teljes területfelhasználási egységre vonatkoztatott érték. A zöldfelületi átlagérték számítás során az érintett építési övezetekben (a zöldfelület legkisebb mértéke alapján) kialakítandó zöldfelületnagyság összegzésével kapott értéket kell összevetni a területfelhasználási egység teljes területére vonatkoztatott legkisebb zöldfelületi átlagérték alapján számított kialakítandó zöldfelülettel.

A zöldfelületi paramétereiben nem történik módosítás. Zöldfelületi átlagérték számítás ezért nem szükséges, mivel korábban a KÖKÉSZ-ben igazolásra került ezen Vt-H területfelhasználási egység zöldfelületi átlagértéknek való megfelelése.

KÖKÉSZ módosítás – Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek által határolt terület

4.5. AZ FRSZ-NEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

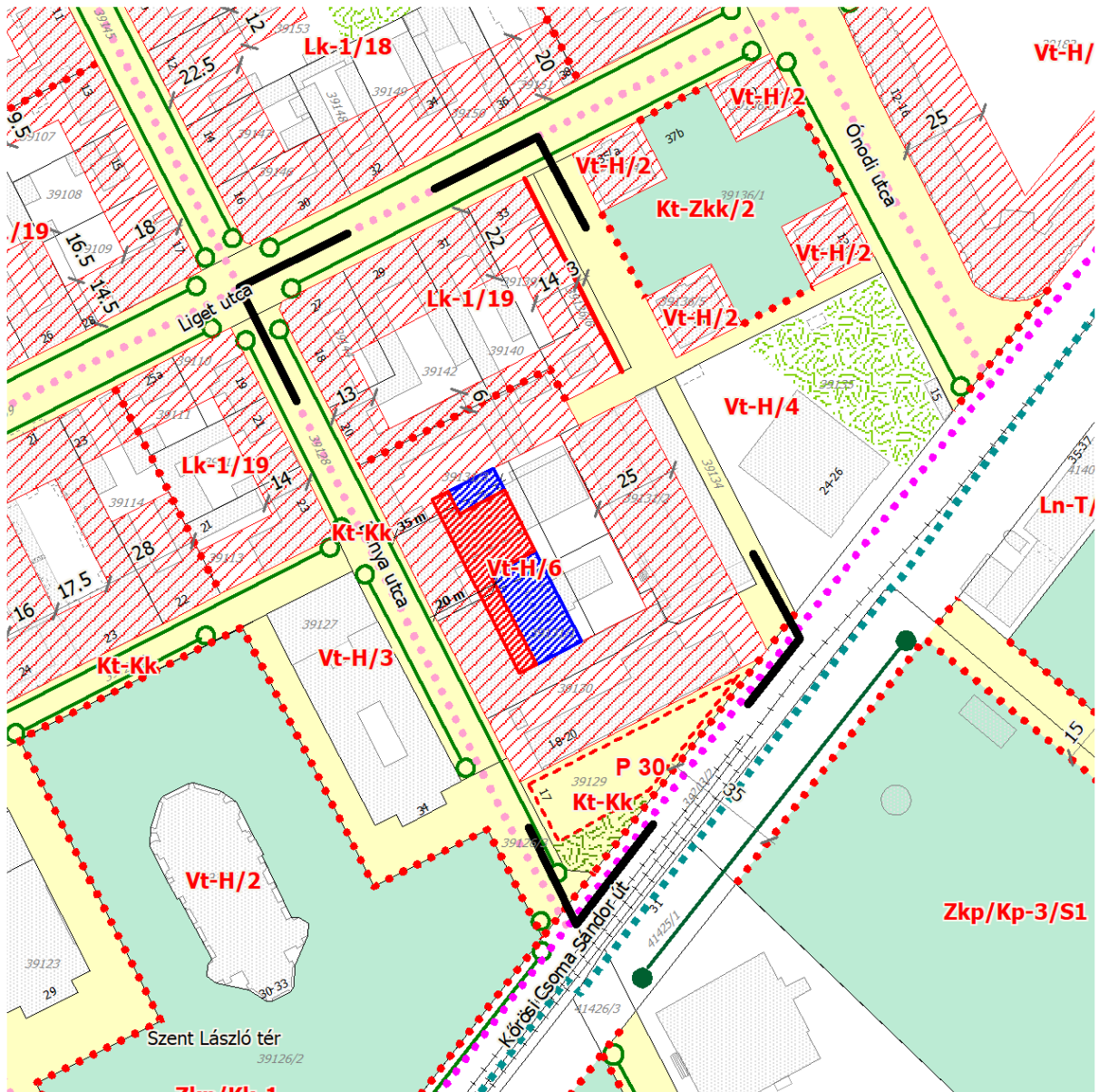
Az egyes területfelhasználási egységekhez tartozó beépítési sűrűségek maximális értékeit a hatályos Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) tartalmazza. Az FRSZ 4. § (1) bekezdése kimondja, hogy a kerületi építési szabályzatban (KÉSZ) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy **a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.**



A tervezési területen lévő építési övezetek beépítési paraméterei nem módosulnak, ezáltal a fenti kitétel teljesül.

4.6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

4.6.1. KŐKÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

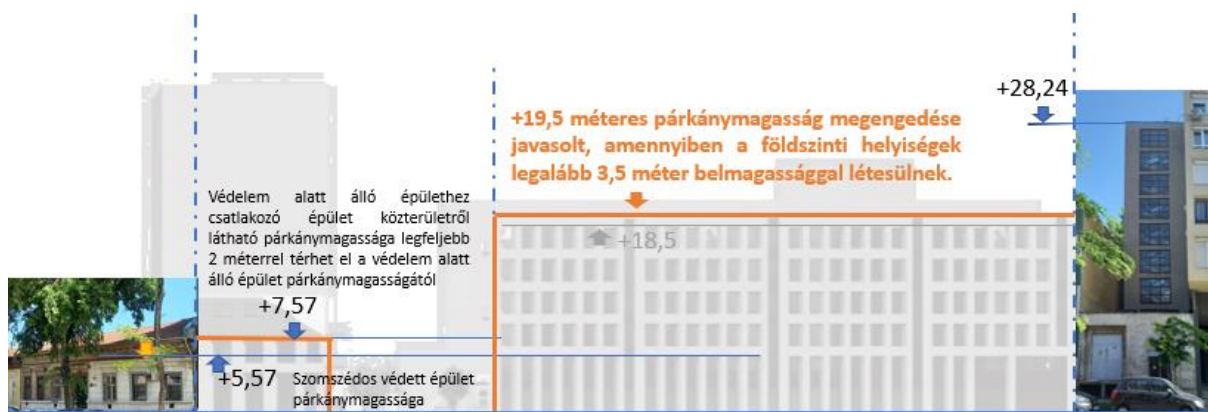
A következő fejezetben bemutatott beépítési koncepció megvalósíthatósága érdekében a hatályos szabályozási tervlapon ábrázolt építési hely módosítása javasolt az alábbiak szerint:



-  Építési hely javasolt kiegészítése
-  Javasolt építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része feltüntetése a területen

KŐKÉSZ módosítás – Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 helyrajzi számú közterületek által határolt terület

KÖKÉSZ módosítással javasolt létesíthető párkánymagasság a kedvezőbb városképi illeszkedés érdekében:



Párkánymagasság

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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vt-H/6	K	Z	60	-	19,5 ^{p+1}	20	70	3	1,2

^p párkánymagasság

+

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

a) 30 méternél rövidebb közterületi homlokzat esetén a közterületi homlokzat hosszának legfeljebb az 1/3-án,

b) 30 méteres, vagy annál hosszabb homlokzat esetén a közterületi homlokzat hosszának legfeljebb 2/3-án el lehet térni.”

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

„(5g) A Vt-H/6 építési övezetben az új épület földszinti helyiségeinek a belmagassága legalább 3,5 méter.

Teljesértékű zöldfelület mértéke

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

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

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

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

Útkapcsolat számának szabályozása

Javasolt a KÖKÉSZ 5. § kiegészítése két új ponttal az alábbiak szerint:

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

- a) **a 4000 m²-t meg nem haladó méretű telken egy, az ennél nagyobb méretű telken két útkapcsolat létesíthető,**
- b) minden megkezdett **négy** nyolcszáz személygépjármű-férőhelyig **után további** egy útkapcsolat létesíthető,
- c) **rendszeres** teherforgalom esetén **a 4000 m²-t meg nem haladó méretű telken** a személygépjárművek és a tehergépjárművek számára önálló útkapcsolat létesíthető,
- d) **tűvédelmi előírások teljesítése érdekében további egy útkapcsolat létesíthető,**
- e) az Lk, Lke és Vi építési övezetben a gépjárműbehajtást szolgáló behajtók, kapuk és garázkapuk szélessége az ingatlanhoz tartozó utcaszakaszonként összesen nem haladhatja meg a 7 métert,
- f) az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát - amennyiben az több útról is biztosítható - az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

Szükséges személygépjármű-tárolóhely

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

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

- a) egy személygépjármű-tárolóhelyet kell biztosítani telken belül minden lakás önálló rendeltetési egység után,
- b)
- c)
- d)
- e)
- f),
- g) *gyalogos aluljáróban kialakított kereskedelmi létesítmény esetében az előírt számú személygépjármű-tárolóhelyet nem kell biztosítani*”,
- h) egy személygépjármű-tárolóhelyet kell biztosítani a kiskereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységek árusítóterének minden megkezdett 20 m²-e után,,**
- i) Vt-H és Ln-T jelű építési övezetekben a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-tárolóhelyek száma a többszintes épületben kizárólag a**

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

földszinten elhelyezkedő kiskereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység esetében 60%-kal, a vendéglátó rendeltetési egység esetében 40%-kal csökkenthető.

4.7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján környezeti értékelés készítése nem szükséges.

4.8. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÉDETT ÉPÜLETEKRE GYAKOROLT HATÁSA

Budapest Főváros Kormányhivatalának Állami Főépítésze az épített környezet védelmére kiterjedően 2025. március 7-én megadta környezeti értékelés szükségességével kapcsolatos véleményét. Az abban foglaltaknak megfelelően a dokumentáció jelen, Alátámasztó munkarészeiben a Kerületi Építési Szabályzat tervezett módosításának védett épületekre gyakorolt lehetséges hatásai is részletezésre kerülnek, mivel az eljárásban résztvevő, a környezetvédelemmel kapcsolatban illetékes szervek nyilatkozatai alapján környezeti vizsgálat készítése a tárgyi KÖKÉSZ módosítással kapcsolatban nem szükséges.

Kőbánya kerületi építési szabályzatának jelen módosítása új beépítésre szánt területet nem jelölt ki, a hatályos építési paramétereket pedig jellemzően, változtatás nélkül alkalmazza. A KÖKÉSZ módosítási javaslata kizárólag a 39131/3 és 39131/1 hrsz-ú, a Bánya utca 18-20. (Szent László tér 20.) szám alatti ingatlanokat érinti, a létesíthető párkánymagasságok vonatkozásában.

A területen tervezett fejlesztés a meglévő leromlott állagú gazdasági épület helyett új lakóépület létesítése. A tervezett új lakóépület homlokzata a Bánya utcai utcaképet kedvezően alakítja, az utcáról feltároló összlátványát nem sérti, ezáltal nem gyakorol negatív hatást a környezetében álló védett épületekre, sem a műemléki környezetre, sem a szomszédos világörökségi várományos helyszín védőövezetének területére. A terv javaslata alapján nem sérül az épített és természeti értékeket megőrző, a minőségi fejlődést segítő szabályozási terv és helyi építési szabályzat előírásrendszere, mely figyelembe veszi a X. kerület hagyományait, településszerkezetének és karakterének jellegzetes adottságait.

A fejlesztési elképzelés és a szabályozás módosítása a Bánya utcai térfalalkotó épületek utcaképi megjelenését kiegészíti, így **NINCS KEDVEZŐTLEN HATÁSSAL** sem a fővárosi védettségű épületegyüttesre, sem a műemléki környezetre, sem a szomszédos Világörökségi várományos helyszín védőövezetének területére.

4.9. BEÉPÍTÉSI TERV

A korábbi alulhasznosított terület a beépítés megvalósulásával szervesen tud kapcsolódni és igazodni a városszerkezeti adottságokhoz. A zárt sorú beépítési móddal, a differenciált magassággal (FSZ+2 és FSZ+5) és az épületelhelyezések formai kialakításával a szomszédos beépítésekhez való harmonikus illeszkedést erősíti a fejlesztés.










A feltároló tömbbelső lehetőséget biztosít a lakosok számára használható teljesértékű zöldfelületek kialakítására, amely kedvezően hat a helyi mikroklímatis viszonyok alakulására is, amellyel, hogy a rekreációs lehetőségek tárházát bővíti. A zöldfelületek részét képezik az épületeken kialakított zöldtetők és tetőtertek, illetve értékes elemét képezi a tervezett fásítás.

A telek épületek által elfoglalt térszíne alatt garázsszint kerül kialakításra, biztosítva a telken belüli parkolás követelményét.



JELMAGYARÁZAT

M = 1 : 2000

	Tervezési terület		Vízfelület
	Tervezett épület		Meglévő fásítás
	Térszín alatti garázs szint		Tervezett fásítás
	Zöldtető / Tetőkert		
	Teljes értékű zöldfelület		
	Telken belüli burkolt felület		

Beépítési terv

5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (....) önkormányzati rendelete
a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési
szabályzatáról szóló
16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1]

[2] Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

2. §

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 2. § a következő j) ponttal egészül ki:

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

3. §

(1) A R. 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. §

Az építési telek közötti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatot az alábbiak szerint kell biztosítani:

- a) a 4000 m²-t meg nem haladó méretű telken egy, az ennél nagyobb méretű telken két útkapcsolat létesíthető,
- b) minden nyolcszáz személygépjármű-férőhely után további egy útkapcsolat létesíthető,

- c) rendszeres teherforgalom esetén a 4000 m²-t meg nem haladó méretű telken a személygépjárművek és a tehergépjárművek számára egy további önálló útkapcsolat létesíthető,
- d) tűzvédelmi előírások teljesítése érdekében további egy útkapcsolat létesíthető,
- e) az Lk, Lke és Vi építési övezetben a gépjárműbehajtást szolgáló behajtók, kapuk és garázkapuk szélessége az ingatlanhoz tartozó utcaszakaszonként összesen nem haladhatja meg a 7 métert,
- f) az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát - amennyiben az több útról is biztosítható - az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.”

4. §

A R. 7. § (1) bekezdése a következő h) és i) pontokkal egészül ki:

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

„h) egy személygépjármű-tárolóhelyet kell biztosítani a kiskereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységek árusítóterének minden megkezdett 20 m²-e után,

i) a Vt-H és Ln-T jelű építési övezetekben a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-tárolóhelyek száma a többszintes épületben kizárólag a földszinten elhelyezkedő kiskereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység esetében 60%-kal, a vendéglátó rendeltetési egység esetében 40%-kal csökkenthető.”

5. §

A R. 34. §-a a következő (5g) bekezdéssel egészül ki:

„(5g) A Vt-H/6 építési övezetben

- a) a legkisebb zöldfelületi mérték 60%-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani, és
- b) az új épület földszinti helyiségeinek a belmagassága legalább 3,5 méter.”

6. §

A R. 85. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Részterület építési övezeteiben megengedett legnagyobb párkánymagasság paramétertől eltérő, meglévő szomszédos épületek esetében 4 méternél nagyobb magasságkülönbség esetén az övezetre előírt szintterületi mutató betartása mellett a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéktől a városképi illeszkedés biztosítás érdekében

- a) 30 méternél rövidebb közterületi homlokzat esetén a közterületi homlokzat hosszának legfeljebb az 1/3-án,
- b) 30 méteres vagy annál hosszabb közterületi homlokzat esetén a közterületi homlokzat hosszának legfeljebb a 2/3-án

el lehet térni.

7. §

(1) A R. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A R. 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

Záró rendelkezések

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

D. Kovács Róbert Antal
polgármester

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

1. melléklet a ../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

*1. Az R 1. melléklet 1.6. pontja helyébe a következő pont lép:
„1.6.”(tervlap)*

2.

2. melléklet a ../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

1. Az R 2. melléklet 8. pontjában foglalt táblázat 6. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
6	Vt-H/6	K	Z	60	-	19,5 ^p	20	70	3	1,2

MELLÉKLET



Iktatószám: FO/361-12/2024

Feljegyzés

a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete részére a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 hrsz.-ú közterületek által határolt tömbre vonatkozó módosításához

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÖKÉSZ) Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 hrsz.-ú közterületek által határolt tömbre vonatkozó módosítás tervezése során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) és (3) bekezdése alapján a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot az alábbiak szerint lehet felhasználni, valamint azok tartalmi elemei a következők.

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

- 1.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
- 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
 - 1.2.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
 - 1.2.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai
- 1.3. A település humán infrastruktúrája
 - 1.3.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)
- 1.4. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
 - 1.4.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei
 - 1.4.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek
 - 1.4.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése
- 1.5. Az épített környezet vizsgálata
 - 1.5.1. Területfelhasználás vizsgálata
 - 1.5.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata
 - 1.5.1.2. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek
 - 1.5.1.3. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)
 - 1.5.1.4. konfliktussal terhelt terület
 - 1.5.2. A telekstruktúra vizsgálata
 - 1.5.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat
 - 1.5.2.2. tulajdonjogi vizsgálat
 - 1.5.3. Az építmények vizsgálata
 - 1.5.3.1. funkció, kapacitás
 - 1.5.3.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
 - 1.5.3.3. magasság, szintszám, tetőidom
 - 1.5.3.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok
 - 1.5.4. Az épített környezet értékei

- 1.5.4.1. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
- 1.5.4.2. világörökségi és világörökségi várományos terület
- 1.5.4.3. műemlék, műemlékegyüttes
- 1.5.4.4. helyi védelem
- 1.6. Közlekedés
 - 1.6.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok
 - 1.6.2. Közúti közlekedés
 - 1.6.3. Közösségi közlekedés
 - 1.6.3.1. közúti
 - 1.6.3.2. kötöttpályás
 - 1.6.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
 - 1.6.5. Parkolás
- 1.7. Közművesítés
 - 1.7.1. Víziközművek
 - 1.7.1.1. vízellátás
 - 1.7.1.2. szennyvízelvezetés
 - 1.7.1.3. csapadékvíz elvezetés
 - 1.7.2. Energia
 - 1.7.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás
 - 1.7.3. Elektronikus hírközlés
- 1.8. Környezetvédelem
 - 1.8.1. levegőtisztaság és védelme
 - 1.8.2. zaj- és rezgésterhelés
 - 1.8.3. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

2.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

2.2. Problématérkép/értéktérkép

A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása, szöveges leírása

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

	A	D	E
1.		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi
3.	<i>1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</i> (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)		
4.	<i>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</i> (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)		
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	nem
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	nem	nem

	<ul style="list-style-type: none"> – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások. 		
9.	<p>1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek. 	igen	nem
10.	<i>1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</i>		
11.	<p>1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása</p> <p>(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)</p> <ul style="list-style-type: none"> – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása. 	nem	nem
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	nem	nem
14.	<i>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</i>		
15.	<i>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK</i>		
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	nem	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	nem	nem
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	nem	nem
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	nem	nem
20.	<i>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</i> (zöldterületek, intézményi és lakótertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)		
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	nem
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	nem
24.	<i>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</i> (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)		
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	nem	igen
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőpályás tömegközlekedés)	igen	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	nem
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	igen	igen
32.	<i>4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK</i> (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)		
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	nem
37.	<i>5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</i>	igen	nem

	(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)		
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	igen	igen
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	igen	igen
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	nem	igen
41.	9. KÖRNYEZETI ÉRTEKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Móré Tünde
Zsuzsanna

Digitálisan aláírta:
Móré Tünde
Zsuzsanna
Dátum: 2024.08.16
14:47:28 +02'00'

Móré Tünde
főépítész