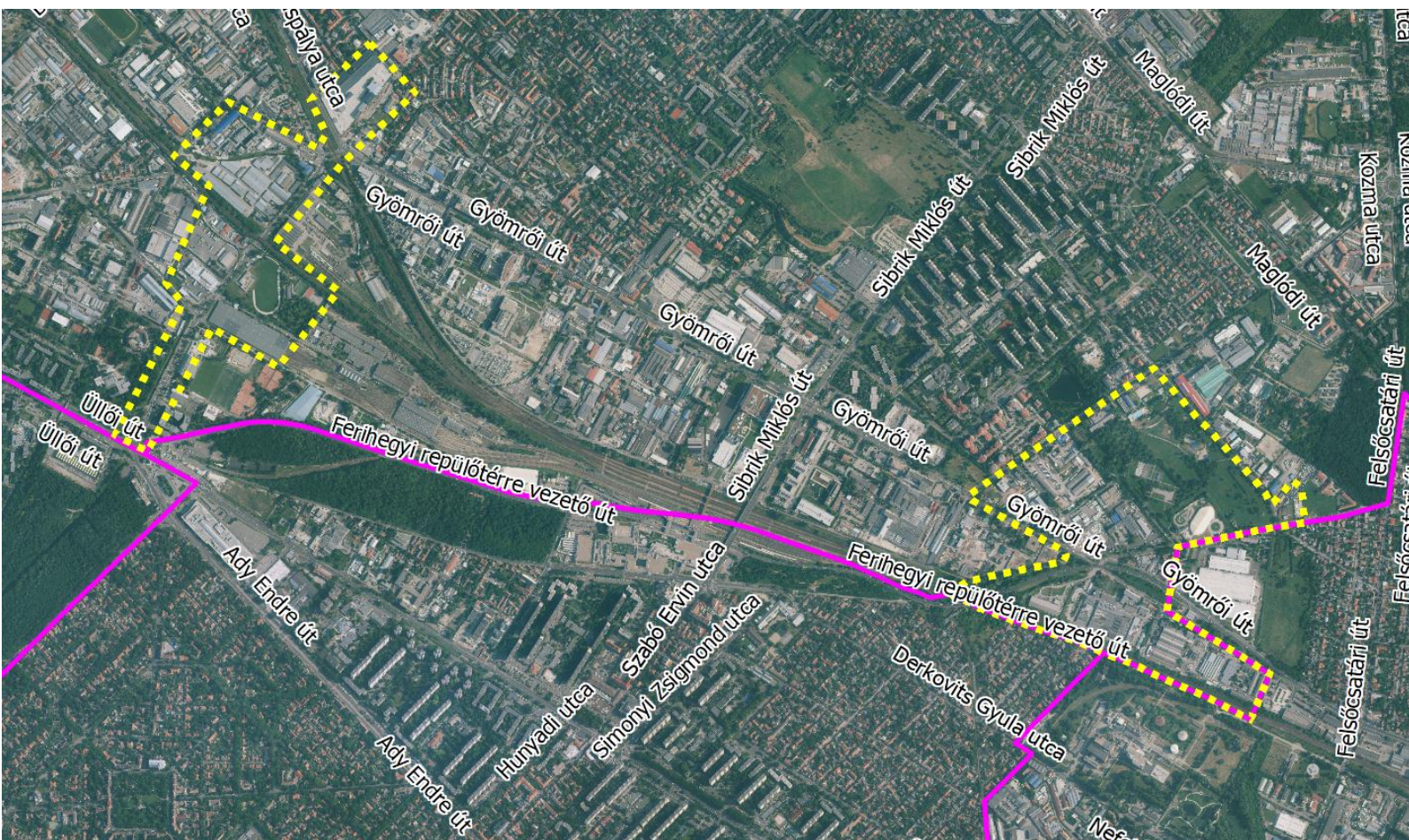


Telepítési tanulmányterv

Budapest, X. kerület

Kőér utca és Ferihegyi repülőtérre vezető út melletti területek



2026. január

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Budapest, X. kerület

Kőér utca és Ferihegyi repülőtérre vezető út melletti területek

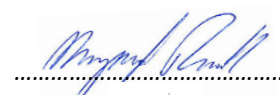
Tsz.: I-825-1/2025

Városrendezés, építészet:

Balla Mariann
TT 01-4620



Hugauf Marcell



Erdélyi Balázs Farkas



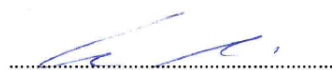
Közlekedés:

Becsák Péter
Tkö 01-10856



Vízellátás, csatornázás:

Szabó Krisztián
TV 01-16166



Energiaellátás, elektronikus hírközlés:

Orosz István
TE, TH 01-67717



Zöldfelület és környezetvédelem:

Niedetzky Andrea
TK 01-5152



Balogh Ábris



Ügyvezető:

Albrecht Ute

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

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

BEVEZETÉS	5
1. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ	6
1.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	6
A) Kőér utca	6
B) Ferihegyi repülőtérre vezető út	6
1.2. A hatályos városfejlesztési dokumentumok vonatkozásai	7
1.2.1. A Fővárosi Önkormányzat fejlesztési dokumentumai	7
1.2.2. X. Kerületi Önkormányzat fejlesztési dokumentumai	9
1.3. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai	9
1.3.1. Fővárosi Önkormányzat településrendezési eszközei	9
1.3.2. Kerületi Önkormányzat településrendezési eszköze	19
1.4. Tulajdonvizsgálat	25
A) Kőér utca	25
B) Ferihegyi repülőtérre vezető út	26
1.5. Telekadottságok	27
1.5.1. Telekméret vizsgálata.....	27
A) Kőér utca	27
B) Ferihegyi repülőtérre vezető út	28
1.5.3. Beépítés mértékének vizsgálata	29
A) Kőér utca	29
B) Ferihegyi repülőtérre vezető út	30
1.5.5. Szintterületi mutató vizsgálata	30
A) Kőér utca	30
B) Ferihegyi repülőtérre vezető út	32
1.6. Építmények vizsgálata	33
1.6.1. Épületek szintszámai és állagvizsgálata a tervezési területen és közvetlen környezetében	33
A) Kőér utca	33
B) Ferihegyi repülőtérre vezető út	35
1.7. A fejlesztésekhez kapcsolódó területek bemutatása	37
A) Kőér utca menti épületek és fontosabb közterületi kapcsolatok	37
B) A Ferihegyi repülőtérre vezető út – a Gyömrői út – Hangár utca csomópontjához kapcsolódó fejlesztések területei	41
1.8. Közlekedés vizsgálata	43
1.8.1. Közúthálózat és a közúti gépjárműforgalom	43
A) Kőér utca	43
B) Ferihegyi repülőtérre vezető út	44
1.8.2. Közösségi közlekedés	46
A) Kőér utca	46
B) Ferihegyi repülőtérre vezető út	47
1.8.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés	49
A) Kőér utca	49
B) Ferihegyi repülőtérre vezető út	50
1.8.4. Parkolás	50
1.9. Környezeti állapot vizsgálata	51
1.10 Közművizsgálata	55

1.10.1. Vízellátás	55
1.10.2. Csatornázás	56
1.10.3. Villamosenergia-ellátás	62
1.10.4. Gázellátás	62
1.10.5. Távhőellátás	62
1.10.6. Elektronikus hírközlés.....	63
2. FEJLESZTÉSI CÉL	70
2.1. Fejlesztési célok, koncepcionális elemek	70
A) Kőér utca műszaki tervei	70
A.1.) Javasolt közlekedési terv.....	70
A.2.) A közlekedési és parkolási rend	74
B) Ferihegyi repülőtérre vezető út műszaki tervei	75
B.1.) Javasolt közlekedési terv.....	75
B.2.) A közlekedési és parkolási rend	78
3. A JAVASOLT TERVVEL KAPCSOLATOS INFRASTRUKTURA–IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI FEJLESZTÉSEK MEGHATÁROZÁSA	80
3.1. Közlekedés	80
3.2. Közműfejlesztés.....	80
4. A JAVASOLT KÖZLEKEDÉSI TERVVEL KAPCSOLATOS KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS KÖVETELMÉNYEK	80
A) Kőér utca	81
B) Ferihegyi repülőtérre vezető út	81
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	82
5.1. A szabályozási tervlap javasolt módosítása	82
A) Kőér utca	82
A.1.) A szabályozási tervlap módosítása következtében bontással érintett épületek, épületrészek.....	85
B) Ferihegyi repülőtérre vezető út	87
B.1.) A szabályozási tervlap módosítása következtében bontással érintett épületek, épületrészek.....	90
5.2. A közlekedési területekre és a közlekedésre vonatkozó előírás javaslatok	91
5.3. Közművekre vonatkozó javaslatok	91
5.4. Zöldfelületekre és környezetre vonatkozó javaslatok	91
6. MELLÉKLETEK	92
6.1. melléklet: Tulajdonviszonyok a tervezési területen	93
6.2. melléklet: Hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai.....	97
Budapest Főváros X. Kerületi Önkormányzat. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete (releváns rendelkezések) – KŐKÉSZ	97
Budapest Főváros X. Kerületi Önkormányzat. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelete (releváns rendelkezések) – TKR	104
6.3. melléklet: Nyilatkozatok, emlékeztetők	110
Főépítési feljegyzés.....	111

BEVEZETÉS

A Magyar Kormány a 1656/2017 (IX. 13) Korm. határozatában kinyilvánította, hogy egyetért „a Fővárosi Önkormányzat felelősségi körébe tartozó Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtérre vezető út fejlesztésének szükségességével, ezért a fejlesztés előkészítéséhez szükséges források biztosítása érdekében együttműködik Budapest Főváros Önkormányzatával”.

A Magyar Kormány A kiemelt budapesti közösségi fejlesztések keretében a fővárosi közúthálózat fejlesztésének egyes elemeiről szóló – többször módosított – 1693/2018. (XII. 17.) Korm. határozatában az alábbiak szerint határozza meg a fejlesztést:

„A Kormány

1. a főváros közúthálózatának rendszerszintű fejlesztése érdekében egyetért

1.2. Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér (a továbbiakban: Repülőtér) közúti elérhetőségének javítása érdekében a Repülőtérre vezető út fejlesztésével, azzal, hogy

a) a fejlesztés révén kellő kapacitású, csekély zavarérzékenységű közlekedési folyosónak szükséges létrejönnie a Repülőtér és az Üllői út–Határ úti csomópont között,

b) a fejlesztés nem növelheti Budapest belvárosának közúti terhelését, illetve az agglomerációból és a külső kerületekből beáramló forgalmat,

c)*

d) a fejlesztésnek javítania kell az érintett városrészek közötti keresztirányú közúti és gyalogos kapcsolatokat,

e) a Repülőtérre vezető út kialakítása révén – nagyvároshoz méltó környezetalkítási minőséget képviselve – ösztönöznie kell az érintett városrészek fejlődését és az út menti területek funkcionális átalakulását;”

„5. *felhívja az építési és közlekedési minisztert, hogy az 1. pont 1.2. alpontja szerinti elvekkel összhangban

5.1. gondoskodik részletes megvalósíthatósági tanulmány készítéséről a Repülőtérre vezető út fejlesztésének felülvizsgálatával, az Üllői út – Határ út csomóponttól Budapest közigazgatási határáig terjedően az útvonal funkciói, hálózati szerepe, belső szakaszának ideális nyomvonala, forgalomtechnikai adottságai, valamint a kapcsolódó területfejlesztési és közlekedésfejlesztési elképzelések figyelembevételével;

5.2. gondoskodik – az 5.1. alpont szerinti feladathoz igazodva – az Üllői út – Ferihegyi Repülőtérre vezető út – Kőér utca – Gyömrői út – Ferihegyi Repülőtérre vezető út fejlesztése építési engedélyeinek megszerzéséről, kiviteli terveinek és tenderdokumentációjának elkészítéséről;”

Tárgyi telepítési tanulmányterv (továbbiakban: **Tanulmányterv**) Budapest X. kerületében két tervezési területet érint, a Liszt Ferenc Repülőtérre vezető úttól – a Kőér utca mentén – a Cserkesz utcáig észak-déli irányban terjedő, jellemzően gazdasági, rekreációs és kötőtpályás közlekedési területhasználatokat érintő területet (A) Kőér utca), illetve Ferihegyi Repülőtérre vezető út – Gyömrői út – Hangár utca csomópontjának és betorkolló úthálózatának, valamint a szomszédos gazdasági területhasználatok területét (B) Ferihegyi repülőtérre vezető út). .

A tervezés célja a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér belváros irányú közúti kapcsolata fejlesztésének helybiztosítása, valamint ennek részeként a Kőér utca átépítésének és a Vaspálya utcánál a külön szintű tervezett csomópontjának és a Ferihegyi repülőtérre vezető út – Gyömrői út – Hangár utca csomópontjának helybiztosítása érdekében az ezzel kapcsolatos és szükséges kerületi döntés elősegítése, valamint a Budapest Főváros Kőbánya Önkormányzata Képviselő-testület a kerületi építési szabályzatról szóló 16/2020. (XI. 26.) rendelete (KŐKÉSZ) módosításának megalapozása.

A Tanulmányterv javaslatai figyelembe veszik a terület adottságait, a fejlesztői elképzeléseket, a fővárosi és kerületi városfejlesztési irányelveket és igényeket, továbbá a vonatkozó jogszabályokból és településrendezési eszközökből származó kötelezettségeket. A hatályos 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján a kerületi főépítész által meghatározott tartalommal elkészített, beépítési, közlekedési, környezetrendezési, műszaki infrastruktúra-fejlesztési és szabályozási javaslatokat megfogalmazó dokumentum a további egyeztetések, megállapodások és szerződések alapját képezheti.

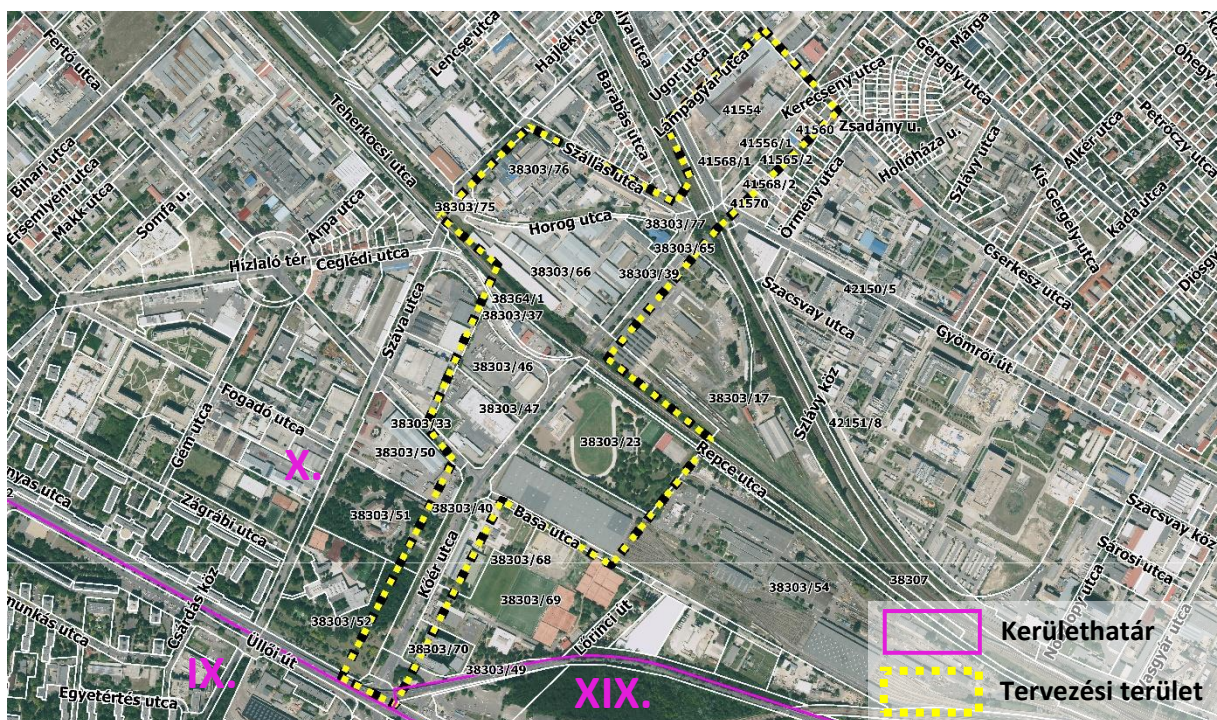
1. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

1.1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A) KŐÉR UTCA

A tervezési terület Pesten, a X. kerületben található, amely a Liszt Ferenc Repülőtérre vezető úttól – a Kőér utca mentén – a Cserkesz utcáig terjed északkelet-délnyugati irányban. Főképpen gazdasági és rekreációs területeket érint, illetve forgalmas kötőtpályás közlekedési elemek nyomvonalát keresztezi a kijelölés. A tervezési terület közvetlen szomszédságában oktatási intézmény, irodák, telephelyek, vasúti kiszolgáló területek találhatóak, északi részén pedig lakóterület.

A tervezési terület **40 ha** nagyságú.

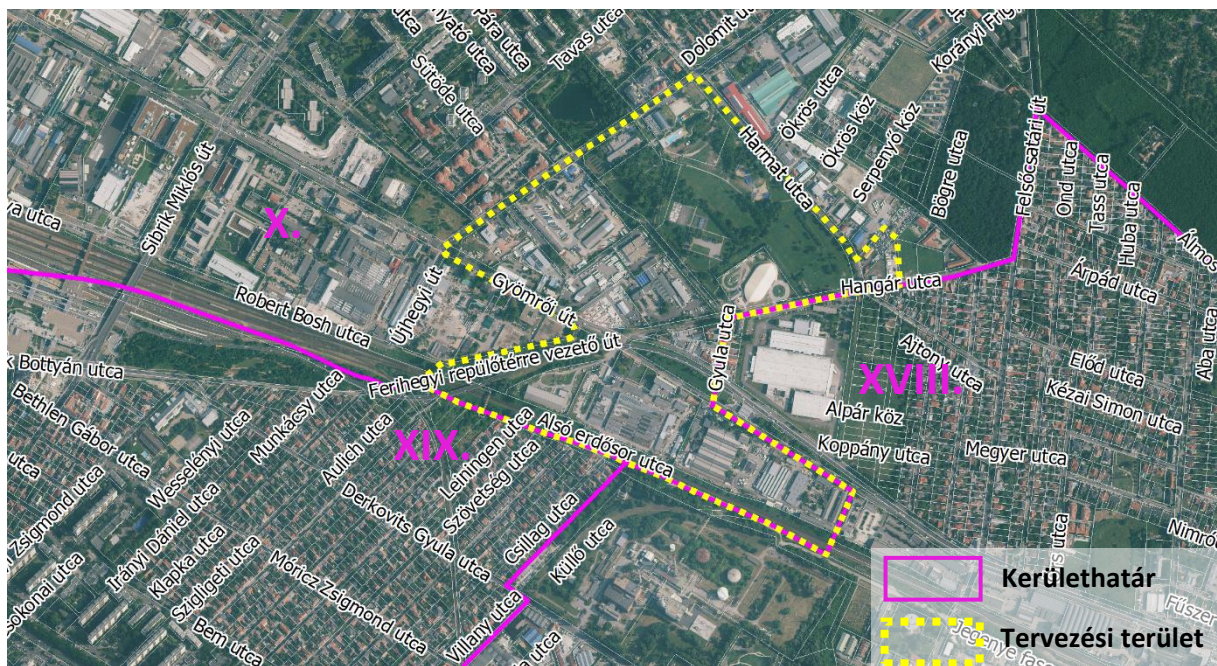


A tervezési terület

B) FERIHEGYI REPÜLŐTÉRRE VEZETŐ ÚT

A tervezési terület Pesten a X. kerületben található, a Liszt Ferenc Repülőtérre vezető úttól – a Gyömrői úton – az Újhegyi úton – a Harmat utcán át – a Hangár és a Gyula utcákat érintve az Alsó erdősor utcáig terjed, a Hangár utcától kezdődően a kerülethatáron haladva. Főképpen gazdasági és rekreációs (Sportliget, Kőbányai BringaAréna, Újhegyi Uszoda és Strandfürdő) területeket érint, illetve forgalmas közúti útvonalak és csomópontok, illetve kötőtpályás közlekedési elemek (Kőbánya-Kispest – Kecskemét, Szolnok / Debrecen, Nyíregyháza vasútvonalak) nyomvonalát keresztezi a kijelölés. A tervezési terület

szomszédságában gazdasági területek, lakó- és rekreációs (Bánya-tó Park, Gumigyár utcai kiserdő) területek, a XVIII. és a XIX. kerületekben pedig gazdasági (Kispesti Hőerőmű) és lakóterületek is találhatóak. A tervezési terület **54,7 ha** nagyságú.



A tervezési terület

1.2. A HATÁLYOS VÁROSFELJESZTÉSI DOKUMENTUMOK VONATKOZÁSAI

A tervezési területet a kétszintű önkormányzati rendszer, valamint a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több településfejlesztési dokumentum is érinti:

- Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (továbbiakban: Budapest 2030),
- Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztési Stratégia 2027 (továbbiakban: Otthon Budapesten),
- Budapest Főváros X. kerület – Integrált Településfejlesztési Stratégia.

1.2.1. A FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMAI

1.2.1.1. BUDAPEST 2030

A főváros hatályos hosszú távú településfejlesztési koncepciója, a 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest 2030, Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát, meghatározza a hosszú távú célokat. A koncepció a meglévő értékekre építve a következő jövőképet fogalmazza meg: „Budapest élhető és vonzó, egyedi karakterű főváros, az ország és a várostárság innovatív gazdasági és kulturális központjaként az európai városhálózat megbecsült tagja.”

Az átfogó célok Budapest meglévő értékeire és sokszínűségére alapoznak, meghatározva azokat az irányokat, melyek az integrált fejlesztési elvek érvényesülése mellett Budapest jövőjének fejlesztési alapjait képezik:

- Budapest az európai városhálózat erős tagja,

- Érték- és tudáslapú, fenntartható gazdaság,
- Egészséges, harmonikus, sokszínű városi környezet,
- Javuló életminőség, harmonikus együttélés.

A koncepcióban megfogalmazott 17 cél közül a tervezési területre az alábbi vonatkozatható:

- 04. Cél: Budapest nemzetközi és európai szerepkörének erősítése

A nemzetközi és országos közlekedési kapcsolatok fejlesztése terén megfogalmazott célok érintik a tervezési területet is. A légi közlekedés a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtérre koncentrálódik, amely a főváros és az ország egyetlen, nemzetközi szinten is jegyzett légitársaságja. Megoldatlan a repülőtér és a főváros megfelelő színvonalú közlekedési kapcsolata.

A feladatok és eszközök között, az alábbi pont vonatkozatható a tervezési területre is:

- 4.12. A nemzetközi repülőtér szerepének erősítése, mely megvalósításának lehetséges általános eszközei:
 - A repülőtér és a főváros közötti közlekedési kapcsolatok fejlesztése,
 - A légi közlekedés és a nagy sebességű vasúti közlekedés Budapest pozícióit erősítő összehangolt fejlesztése.

Cél, hogy a megvalósuló fejlesztések a városban élő emberek érdekeit szolgálják, a térbeli kihívásokra reagálva a repülőtér közúti kapcsolata fejlesztésre kerüljön a belváros irányába és ezáltal javuljon a belváros elérhetősége.

1.2.1.2. OTTHON BUDAPESTEN – INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA 2027

A 2021-2027-es időszakra szóló Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztési Stratégiát (Otthon Budapesten) a Fővárosi Közgyűlés a 884/2021. (IV. 28.) Főv. Kgy. határozatával fogadta el.

A Budapest 2030 hosszú távú koncepcióval összhangban az Otthon Budapesten három stratégiai célt jelöl ki:

- Esélyteremtő Budapest
- Zöld Budapest
- Nyitott Budapest,

melyeket a lefektetett alapelvek mentén kell megvalósítani. Ezek a „Szolgáltatás-fókuszú és emberléptékű fejlesztések!”, az „Egymást segítő, az itt élők számára hasznos fejlesztések!” és a „Rugalmas, a tanulságok kiértékelésére alapozó fejlesztések!”.

A X. kerületben a tervezési területen és környezetében fontos fővárosi viszonylatú kötőpályás és közúti közlekedési tengelyek futnak, melyek környezetében jellemzően gazdasági területek találhatóak. A tervezési területre is vonatkozatható operatív cél:

- Fenntartható közlekedés fejlesztése.

A tervezési területet konkrét vagy közvetett módon érintő egyéb zászlóshajó programok, beavatkozások és akcióterületek között kell említeni a „Pesti fonódó villamost”, melynek keretében az 50-es villamosvonal akadálymentesítése az egyik kijelölt fejlesztés. Az tervezési területet a „Városfejlesztés a barnamezős területeken” lehatárolás, beavatkozási terület érinti.

1.2.2. X. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMAI

1.2.2.1. BUDAPEST X. KERÜLET – INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA (ITS)

Az integrált településfejlesztési stratégia a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott környezeti, társadalmi, gazdasági célok megvalósítását szolgáló középtávú fejlesztési program. A rendelkezésre álló és bevonható források ismeretében határozza meg a koncepcióban megfogalmazott meghatározott célok megvalósítását szolgáló beavatkozásokat, programokat, a megvalósítás eszközeit, nyomon követését. A koncepcióban meghatározott hosszú távú fejlesztési célok eléréséhez szükséges középtávú (7 év) beavatkozásokat az Integrált Településfejlesztési Stratégia tartalmazza. Az ITS a koncepcióra épülve határozza meg a város középtávon megvalósítandó projektjeit.

A stratégiai célok az átfogó célok elérését szolgáló középtávú (7–10 év) városi célok, amelyek az épített- és természeti környezet, a gazdaság, valamint a társadalom tématerületekhez kapcsolódóan kerültek meghatározásra. Ezek egy része tematikus, másik része területi, azaz Kőbánya egy konkrét területi egységére fókuszál. Amellett, hogy egymással kölcsönhatásban és átfedésben vannak, ezen célok konkrét akcióterületek kijelölésében jelennek meg.

A tervezési területet a **Kőér utca** esetében a Vaspálya és a Gyömrői út környezetében a **„P4 Kőér utca – Vaspálya utca csomópont átépítése”** és **„Gyömrői út és környéke (szociális városrehabilitáció) akcióterület”** lehatárolásán belül a közterületi fejlesztések pont érinti. Utóbbi akcióterület a 2017-es felülvizsgálat alkalmával került be az ITS-be.

A tervezési területet a **Ferihegyi repülőtérre vezető út** – Gyömrői út – Hangár utca esetében a Hangár utcát érintő **„AT3: Újhegyi akcióterület”** lehatárolása érinti.

1.3. 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 (KŐKÉSZ) tartalmazza.

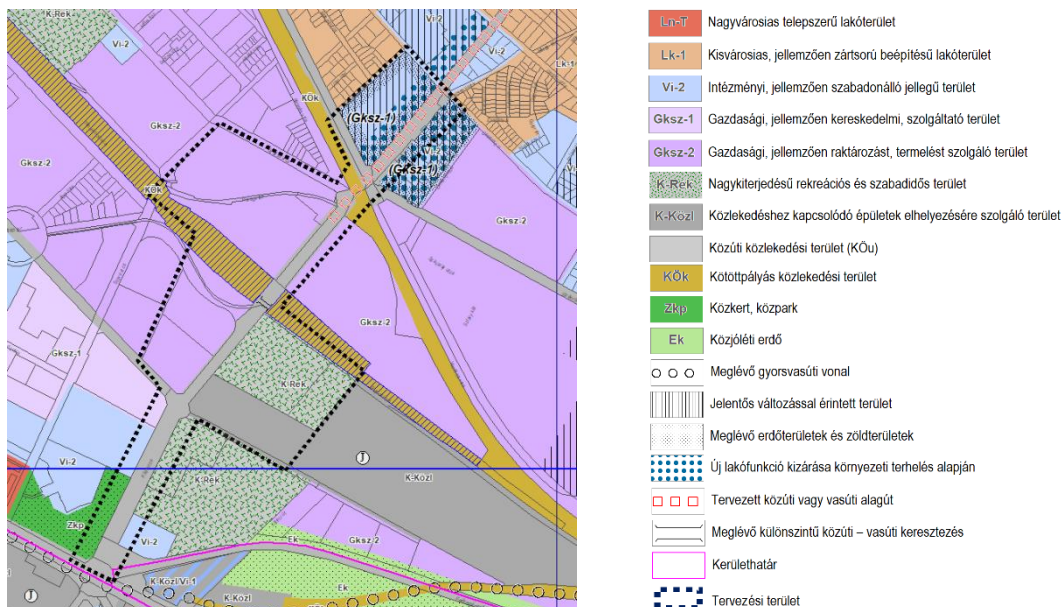
1.3.1. FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

1.3.1.1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

A) KŐÉR UTCA

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapján a tervezési területet több területfelhasználási egység is érinti, mint a **„Kötőtpályás közlekedési terület” (KÖk)**, a **„Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület” (K-Közl)**, illetve a **„Közúti közlekedési terület” (KÖu)** területfelhasználási egységbe sorolt Kőér utca, a Basa utca, az Üllői út – Ferihegyi Repülőtérre vezető, a Vaspálya utca és a Gyömrői út. Ezen kívül a tervezési területet érinti az **„Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” (Vi-2)**, a **„Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület” (Gksz-1)**, a **„Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület” (Gksz-2)**, a **„Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület” (K-Rek)** és a **„Közkert, közpark” (Zkp)**.

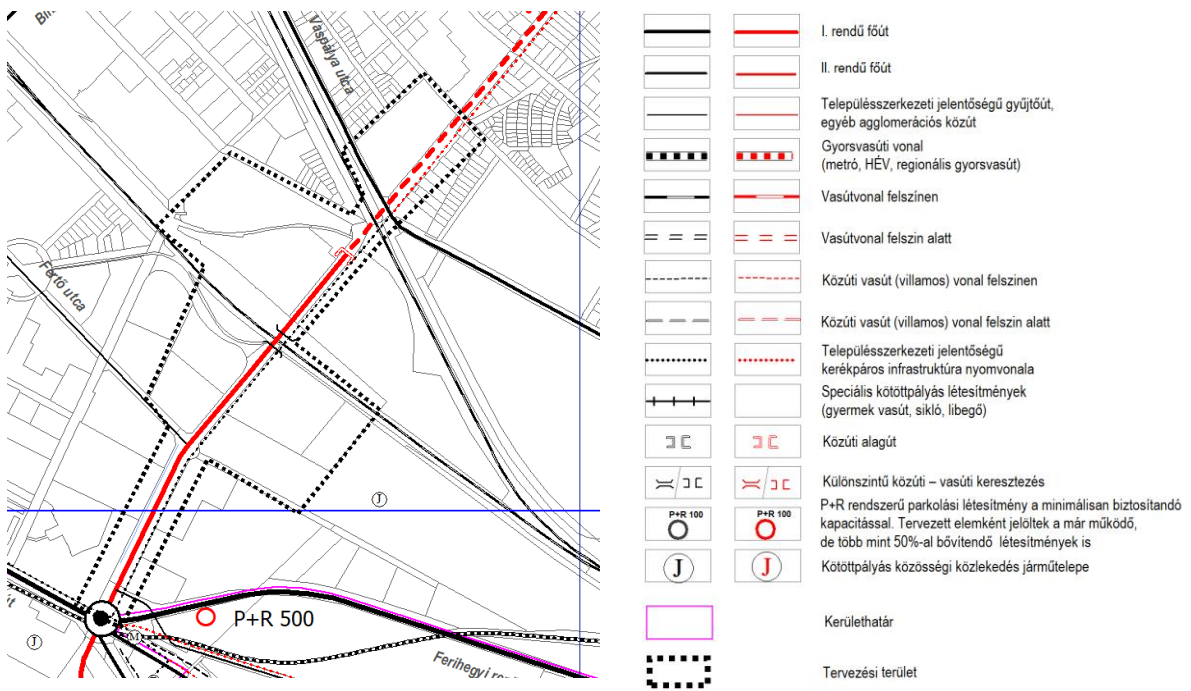
A tervezési terület egy részét „Jelentős változással érintett terület”, „Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás”, illetve „Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján” kijelölés érinti. A tervezési területet vonalas elemként a „Tervezett közúti vagy vasúti alagút” nyomvonala érinti.



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

A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapján tervezett elemként jelenik meg a Kőér utca nyomvonalának egy részén felszínen, egy részén alagútban az „I. rendű főút” jelölés. Ugyancsak tervezett elemként jelenik meg a Kőér egy részén és a Vak Bottyán utca nyomvonalán a „Tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala”. További tervezett elem a tervezési terület szomszédságában, a Határ úti metróállomáshoz kapcsolódva a minimum 500 parkoló kapacitással kijelölt „P+R rendszerű parkolási létesítmény”.

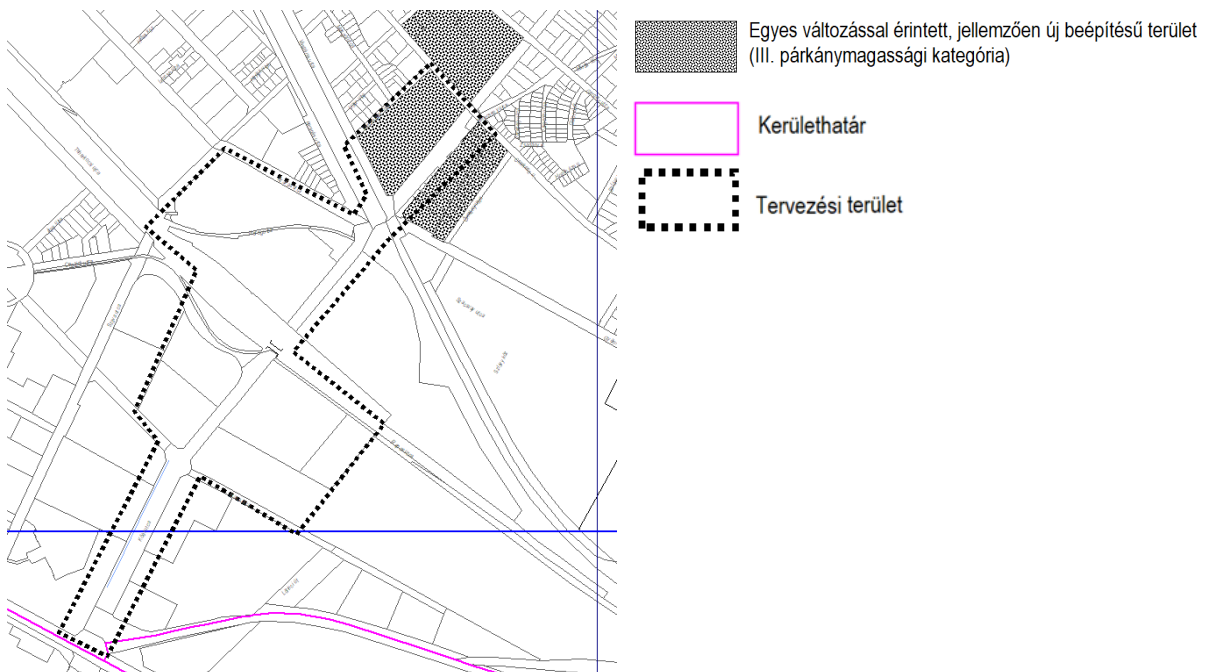
Meglévő elemként „I. rendű főútként” szerepel az Üllői és a Ferihegyi repülőtérre vezető út, „II. rendű főútként” a Vaspálya és a Gyömrői út, „Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként” a Vak Bottyán utca, „Gyorsvasúti vonalként” az M3-as metró, továbbá a Budapest-Cegléd és a Kőbánya-Kispest vasútállomást a Déli körvasúttal összekapcsoló vasúti pálya „Vasútvonal felszínen” jelöléssel, valamint a Kőér utca menti „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala” és a „Közúti vasút (villamos) vonal felszínen” jelölések a Határ út – Üllői út csomópont területén. A „Járműtelepek” közül a tervezési területre benyúlik Kőér utcai metró járműtelep és a közelben helyezkedik el a Száva villamos kocsiszín.



TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat (Forrás: hatályos TSZT)

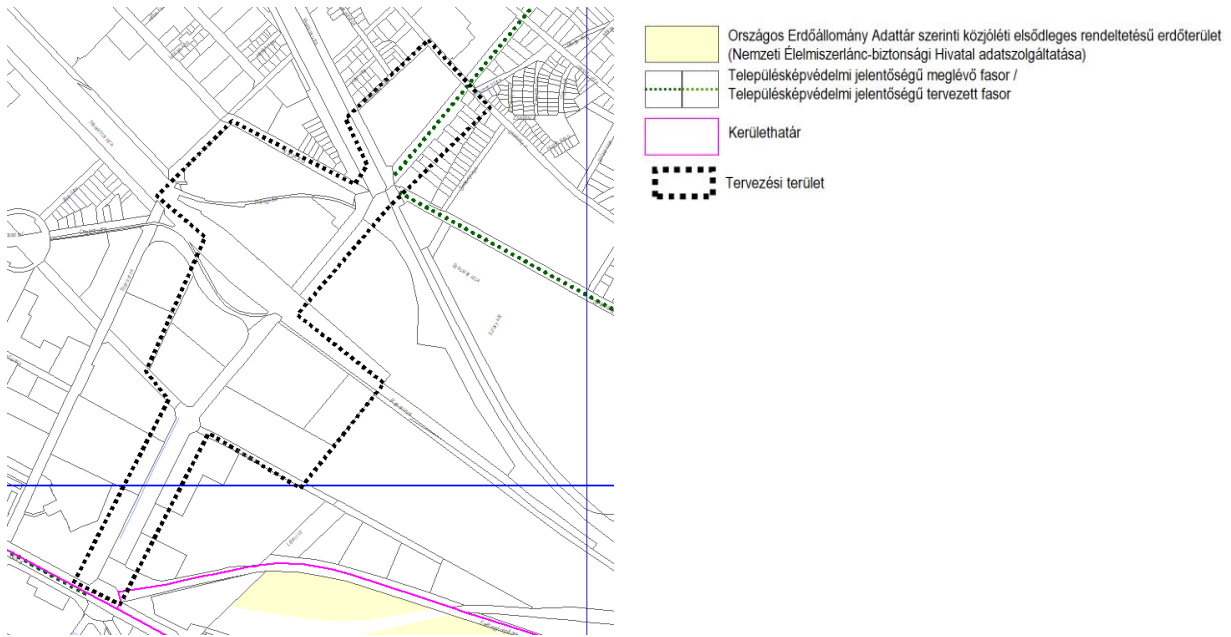
A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme, a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemeket tartalmazó tervlapján térképi elem nem érinti a területet.

A b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását tartalmazó tervlapján a tervezési területet az „Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagasság kategória)” kijelölés érinti. A tervezési területen magasház elhelyezését megengedő kijelölés nem található, építése nem engedélyezett.



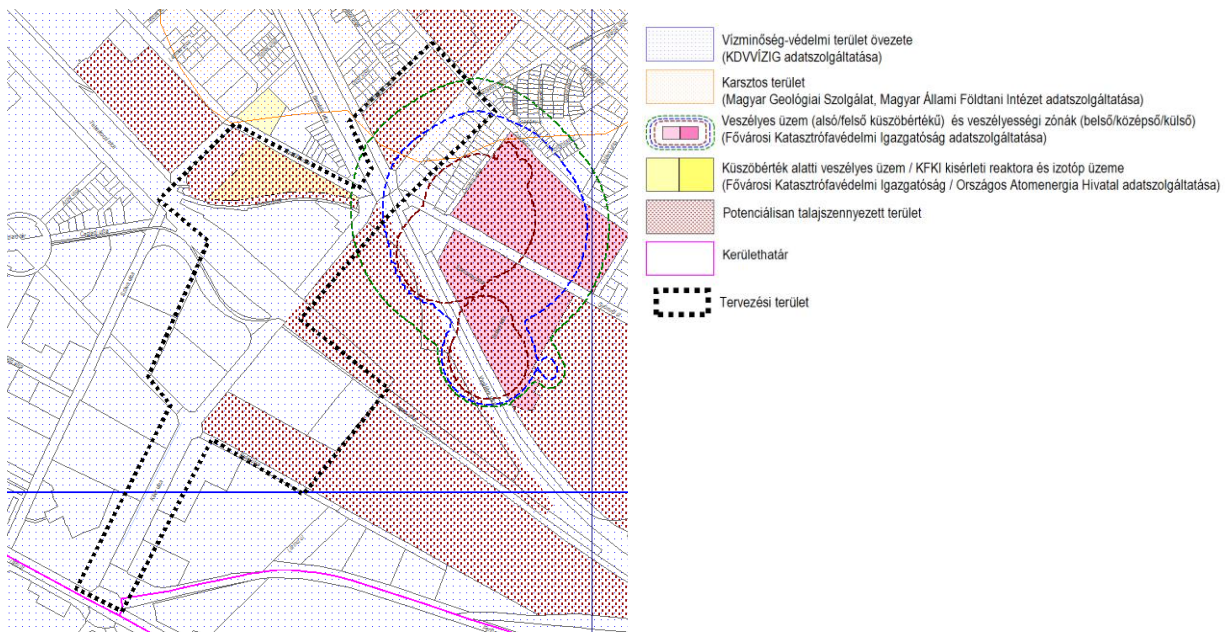
TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme, b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását tartalmazó tervlapja (Forrás: hatályos TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapon *Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor* került feltüntetésre a Kőér utcán a Vaspálya utcától északra, valamint a Gyömrői út mentén.



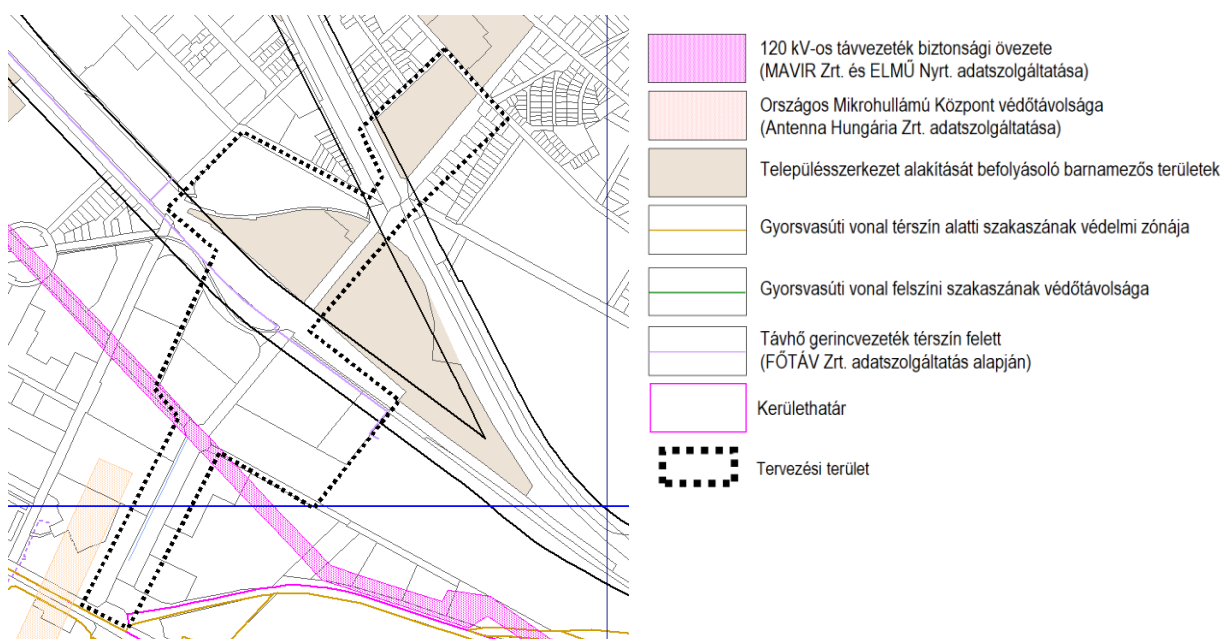
TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat (Forrás: hatályos TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapon a tervezési terület egészét „Vízminőség-védelmi terület övezete” kijelölés érinti. Ezen kívül a tervezési terület lehatárolásába esik a „Potenciális talajszennyezett terület” foltjai, a „Küszöbérték alatti veszélyes üzem” kijelölés a Szállás utca mentén, valamint a Gyömrői út menti „Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű és veszélyességi zónák (belső/középső/külső))” kijelölések.



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

A TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapon térképi elemként feltüntetésre került a „Vasútvonalak védőtávolsága”, „Távhő gerincvezeték térszín felett” nyomvonala, a „120 kV-os távvezeték biztonsági övezete”, a „Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája”, valamint a „Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai” kijelölése.



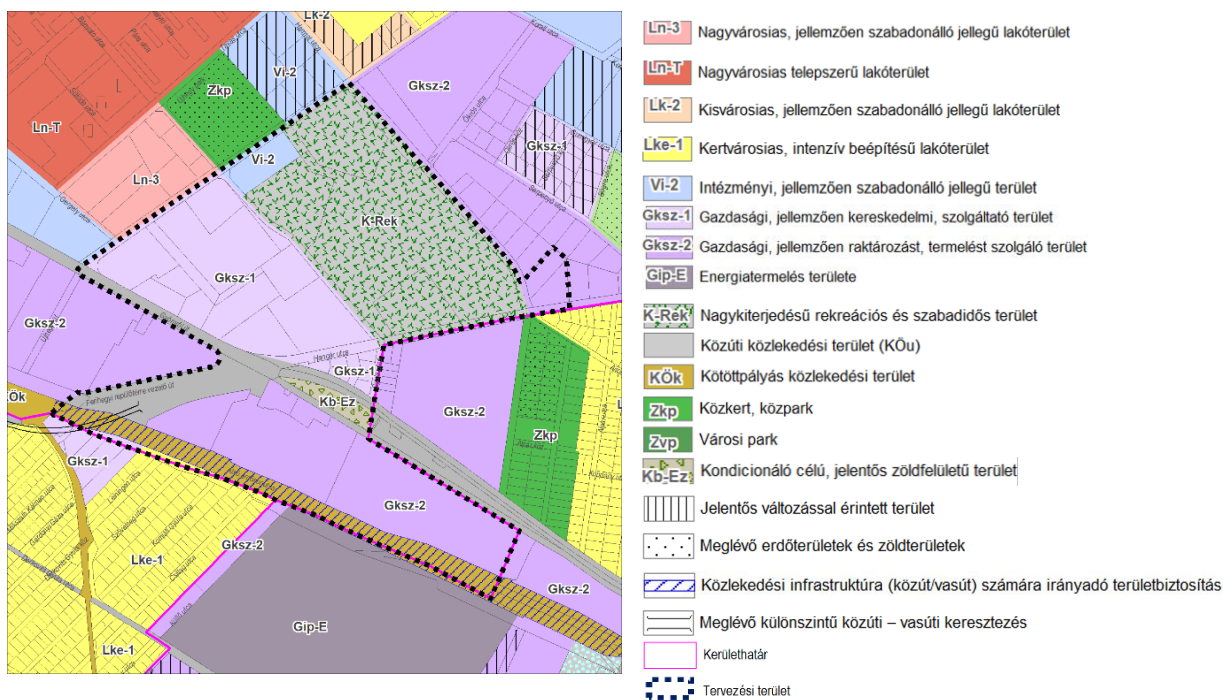
TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat (Forrás: hatályos TSZT)

B) FERIHEGYI REPÜLŐTÉRRE VEZETŐ ÚT

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapján a tervezési területet több területfelhasználási egység is érinti, mint a „Kötőpályás közlekedési terület” (KÖk), a „Közúti közlekedési terület” (KÖu) területfelhasználási egységbe sorolt Ferihegyi Repülőtérre vezető út és a Gyömrői út. Ezen kívül a tervezési területet érinti az „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” (Vi-2), a „Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület” (Gksz-1), a „Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület” (Gksz-2), a „Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület” (K-Rek) és a „Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület” (Kb-Ez).

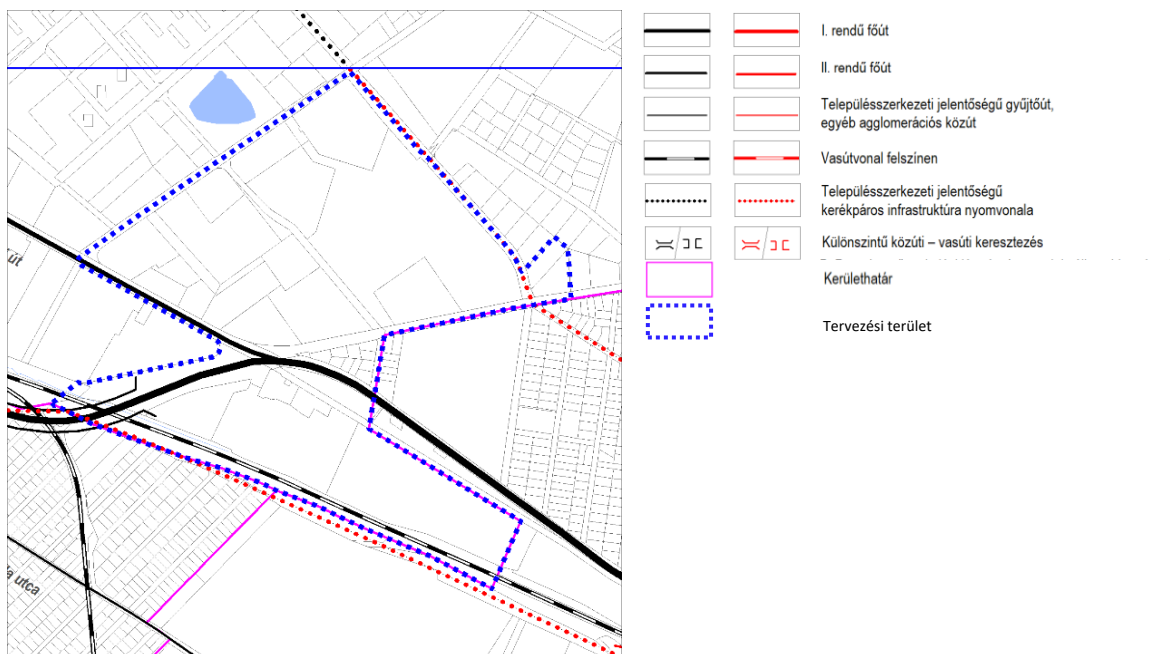
A tervezési terület egy részét „Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosításkijelölés érinti. A tervezési területet vonalas elemként a „Meglévő különszintű közúti – vasúti keresztezés” nyomvonala érinti.

A tervezési terület közvetlen környezete a „Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület” (Ln-3), a „Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület” (Lk-2), a „Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület” (Lke-1), a jelentős változással érintett jelöléssel ellátott „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” (Vi-2), a „Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület” (Gksz-1), a „Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület” (Gksz-2), a „Közkert, közpark” (Zkp), illetve az „Energiatermelés területe” (Gip-E) területfelhasználási egységekbe soroltak.



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

A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapján a tervezési területen meglévő elemként jelenik meg a Ferihegyi repülőtérre vezető út nyomvonala „I. rendű főút” jelölésként és a Gyömrői út nyugati szakasza „II. rendű főútként”. Szintén meglévő térképi elem a „Különszintű közúti – vasúti keresztezés” és a meglévő „Vasútvonal felszínen” jelölés. A tervezési terület északi határán a Harmat utca vonalán meglévő és tervezett, a XVIII. kerületi Ajtony utcában folytatódó „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala” jelölés húzódik. A vasútvonal déli oldalán, az Alsó erdősoron tervezett „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala” jelölés szerepel.



TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat (Forrás: hatályos TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme, a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemeket tartalmazó tervlapján térképi elem nem érinti a területet.

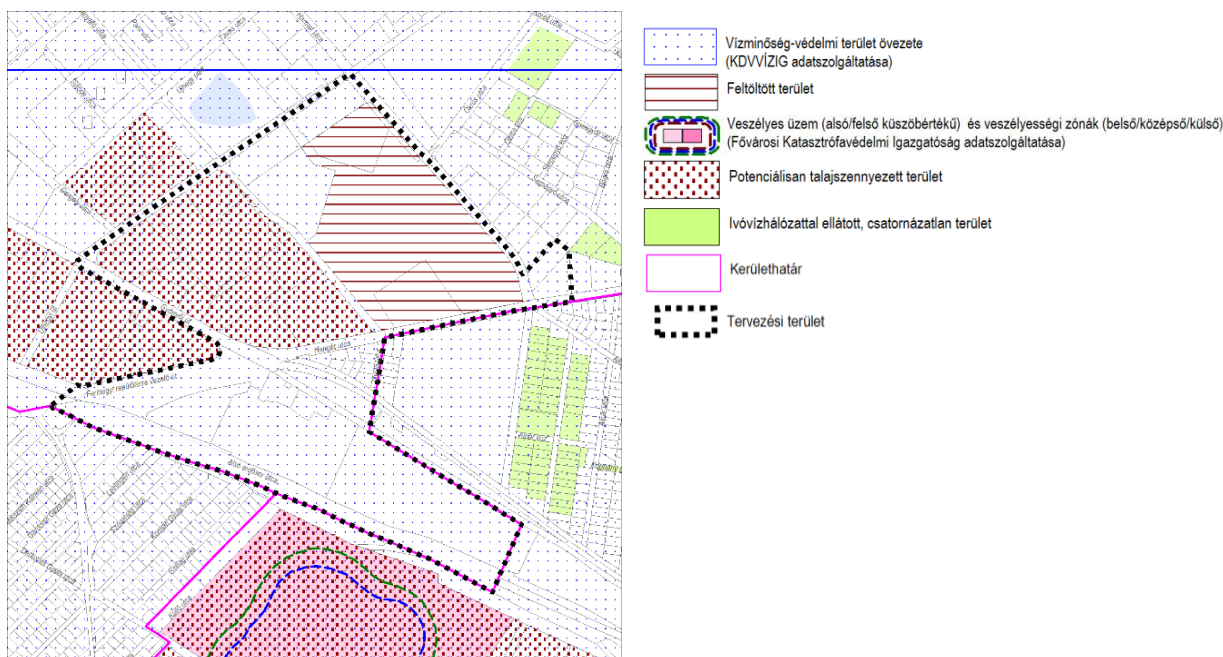
A b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását tartalmazó tervlapján térképi elem nem érinti a területet.

A TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapon „Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor” került feltüntetésre a Gyömrői út és a Ferihegyi repülőtérre vezető út nyomvonalán mentén.



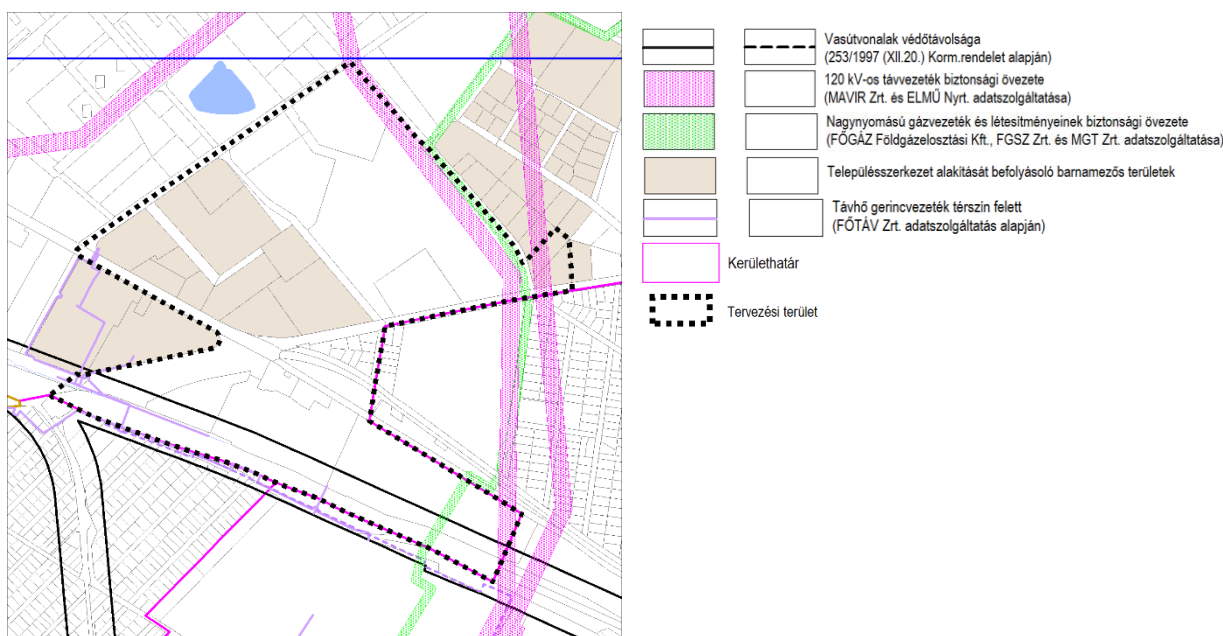
TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat (Forrás: hatályos TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapon a tervezési terület egészét „Vízminőség-védelmi terület övezete” kijelölés érinti. Ezen kívül a tervezési terület lehatárolásába esik a „Potenciális talajszennyezett terület” egyes foltjai, a Sportliget „Feltöltött területe”, valamint az Alsó erdősor utca menti „Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű és veszélyességi zónák (belső, középső, külső)” kijelölések. A tervezési terület szomszédságában „Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan” területek jelöltek.



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

A TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapon térképi elemként feltüntetésre került a „Vasútvonalak védőtávolsága”, „Távhő gerincvezeték térszín felett” nyomvonala, valamint a „120 kV-os távvezeték biztonsági övezete” és a „Nagynyomású gázvezeték és létesítményeinek biztonsági övezete” kijelölése. A tervezési területet a „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek” jelölés érinti.



TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat (Forrás: hatályos TSZT)

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

X-Y: 0,0 (0,0+0,0) Területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp)

bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános sűrűség

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

Zkp Közkert, közpark

Tervezett közterület

Tervezési terület

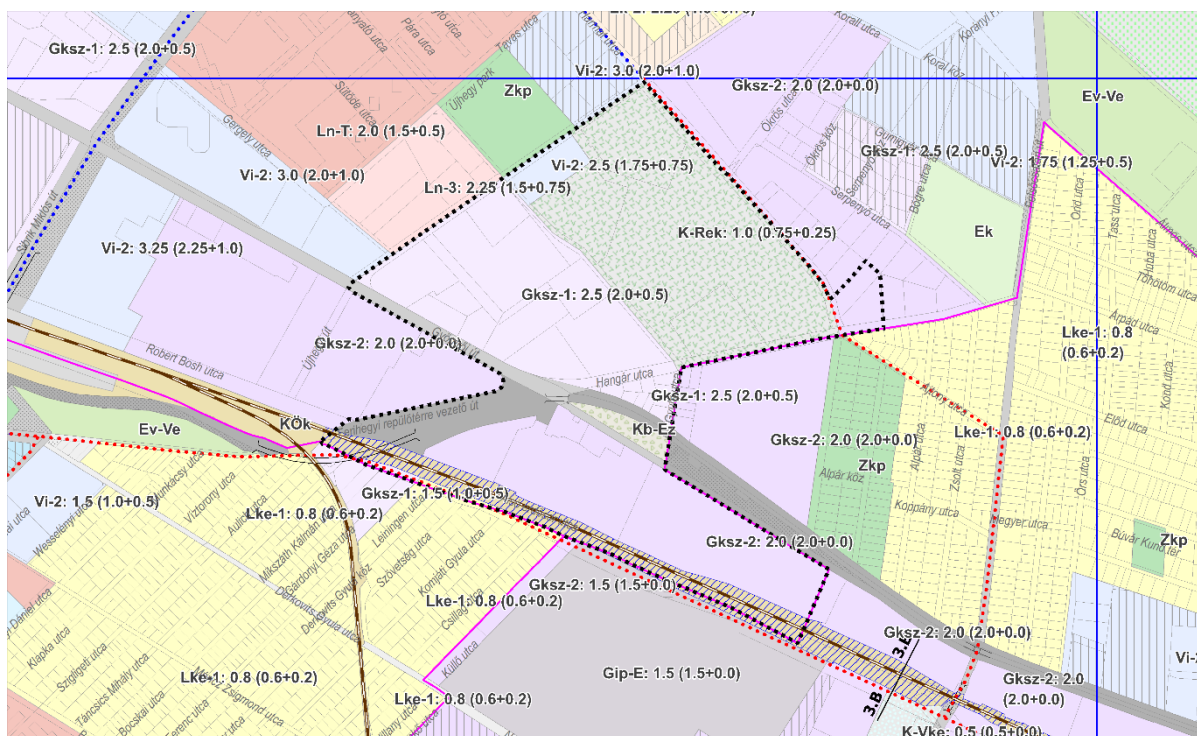
FRSZ – 1. melléklet

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

- Vi-2: 3,5 (2,5 + 1,0) – „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület”
- Vi-2: 1,75 (1,25+0,5) – „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület”
- Vi-2: 3,0 (2,0+1,0) – „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület”
- Gksz-1: 1,5 (2,0+0,5) – „Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület”
- Gksz-2: 2,0 (2,0+0,0) – „Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület”
- K-Közl: 2,0 (2,0+0,0) – „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület”
- K-Rek: 1,25 (1,0+0,25) – „Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület”

B) Ferihegyi repülőtérre vezető út












Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározza a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra terület-biztosítási igényét, rendeltként telekalakítási és építészeti szabályozási elemeket nem tartalmaz.







KÖTELEZŐ ELEMÉK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMÉK

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA


-  Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)
-  Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)
-  Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)
-  Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)
-  Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
-  Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)
-  Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Köz)
-  Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)
-  Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)
-  Energiatermelés területe (Gip-E)
-  **Zkp** Közkert, közpark
-  **Kb-Ez** Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület
-  **X-Y/Z** Többszintes területfelhasználás (A meghatározó területfelhasználás szélesebb sávban sraffozott.)
-  Jelentős változással érintett terület

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMÉK KÖZÚTHÁLÓZATI ELEMÉK TERÜLETE ÉS HÁLÓZATI SZERÉPE

-  Gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület
-  I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
-  II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
-  Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület



EGYÉB NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMÉK, MŰTÁRGYAK

meglévő tervezett


-  Vasút nyomvonala felszínen

KÖTELEZŐ ELEMÉK, AMELYEK HELYE IRÁNYADÓ JELLEGGEL MEGHATÁROZOTT

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMÉK

-  Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
-  Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMÉK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

-  Közúti közlekedési terület (KÖu)

Tervezett közterület

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

X-Y: 0,0 (0,0+0,0) Területfelhasználási egység jelle: bs (bsá+bsp)

bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános sűrűség

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

Tervezési terület

FRSZ – 1. melléklet

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

- Vi-2: 2,5 (1,75 + 0,75) – „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület”
- Gksz-1: 2,5 (2,0+0,5) – „Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület”
- Gksz-2: 2,0 (2,0+0,0) – „Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület”
- K-Rek: 1,0 (0,75+0,25) – „Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület”

1.3.2. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZE

1.3.2.1. X. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KŐKÉSZ)

A) KŐÉR UTCA

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

A tervezési területet a KÉSZ 1. melléklet – Szabályozási tervlap kivonata alapján intézményi, gazdasági és beépítésre szánt különleges rekreációs és közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezetei, illetve beépítésre nem szánt közpark és közlekedési területek övezetei érintik.

K-Rek/3	10000	SZ	25	3	12	45	35	1	-
K-Rek/6	20000	SZ	35	3	20	50	50	1,0	0,25
Zkp/Kp-4	10000	SZ	2	-	4,5	75	20	0,02	-

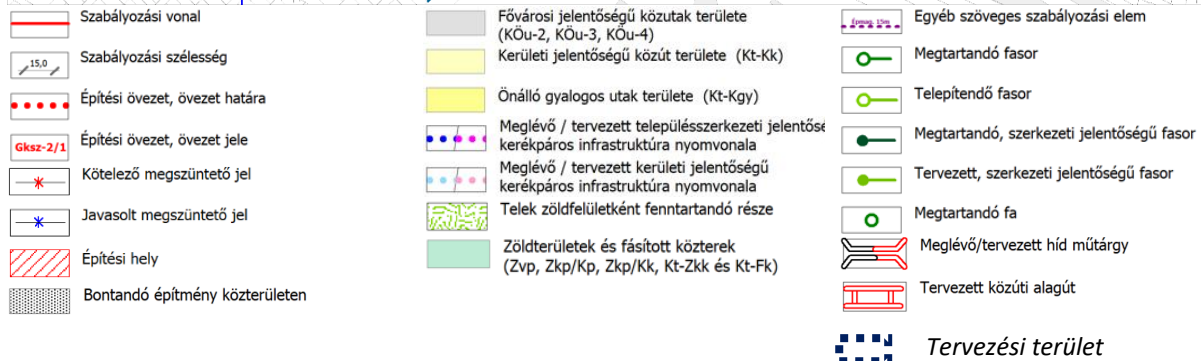
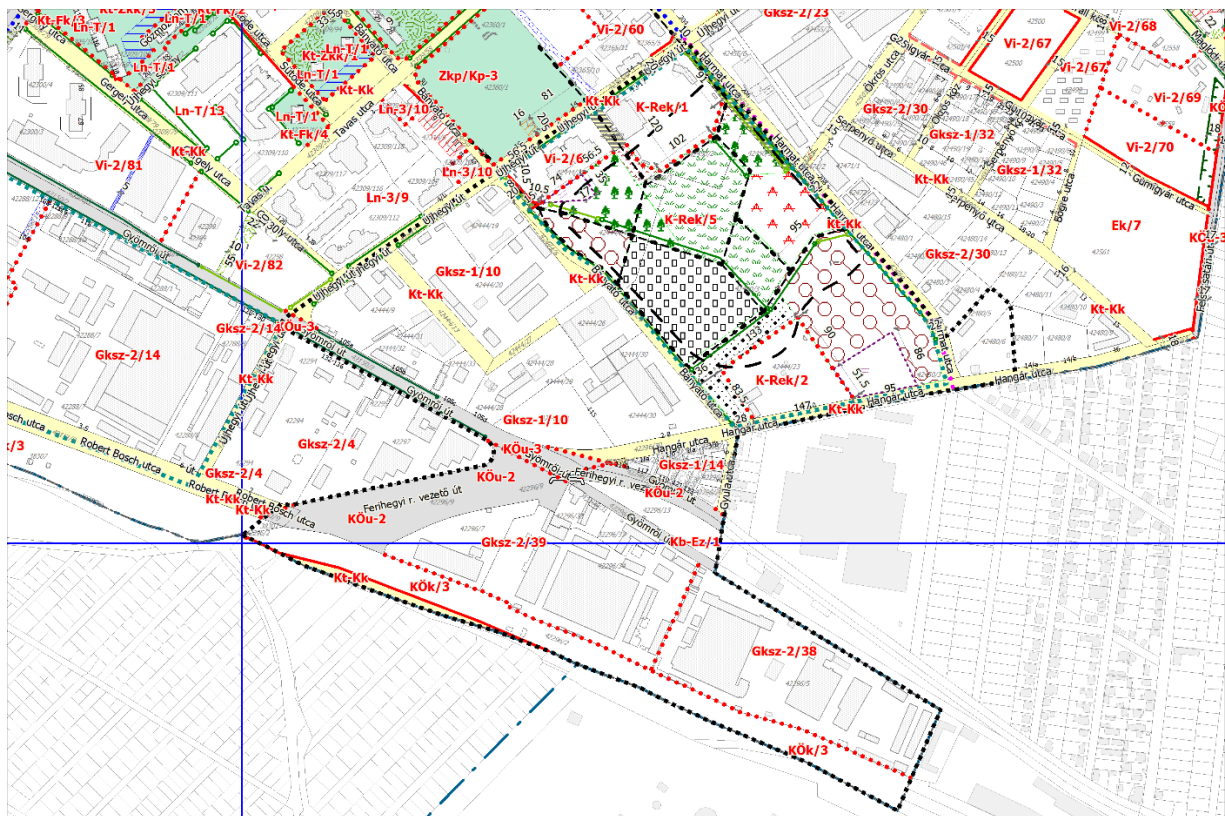
**a technológiai létesítmények műtárgyai esetén 18 méter

A KÉSZ vonatkozó előírásainak ismertetése megtalálható a „A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai” c. 2. mellékletben.

B) Ferihegyi repülőtérre vezető út

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

A tervezési területet a KÉSZ 1. melléklet – Szabályozási tervlap kivonata alapján intézményi, gazdasági és beépítésre szánt különleges rekreációs és közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezetei, illetve beépítésre nem szánt közpark és közlekedési területek övezetei érintik.



X. kerület KŐKÉSZ – 1. melléklet Szabályozási tervlap kivonat

A tervezési területet érintő övezetek és építési övezetek hatályos paraméterei:

A Építési övezet jele	B Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	C Beépítési mód	D Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	E Épületmagasság (m)		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	H Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	I Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		J
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható	
Vi-2/6	5000	SZ	40	-	15	30	50	2	0,5	
Gksz-1/10	2500	SZ	45	-	15	25	50	2	-	
Gksz-1/14	1000	Z	50	4 ^p	7,5 ^p	20	60	1	-	
Gksz-2/30	2000	SZ	45	3	12	25	50	1,8	-	
Gksz-2/38	K	SZ	45	4	16	10*	50	1,8	-	
Gksz-2/39	8000	SZ	45	4	16	25	50	1,8	-	
K-Rek/1	15000	SZ	35	-	15	40	40	0,6	-	
K-Rek/2	10000	SZ	35	-	12	40	40	0,4	-	
K-Rek/5	1500	SZ	10	-	4	75	-	0,1	-	
Kb-Ez/1	6000	-	0	-	-	75	0	0	-	
KÖu-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
KÖu-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kt-Kk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

^p párkánymagasság

☞ A KÉSZ vonatkozó előírásainak ismertetése megtalálható a „A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai” c. 2. mellékletben.

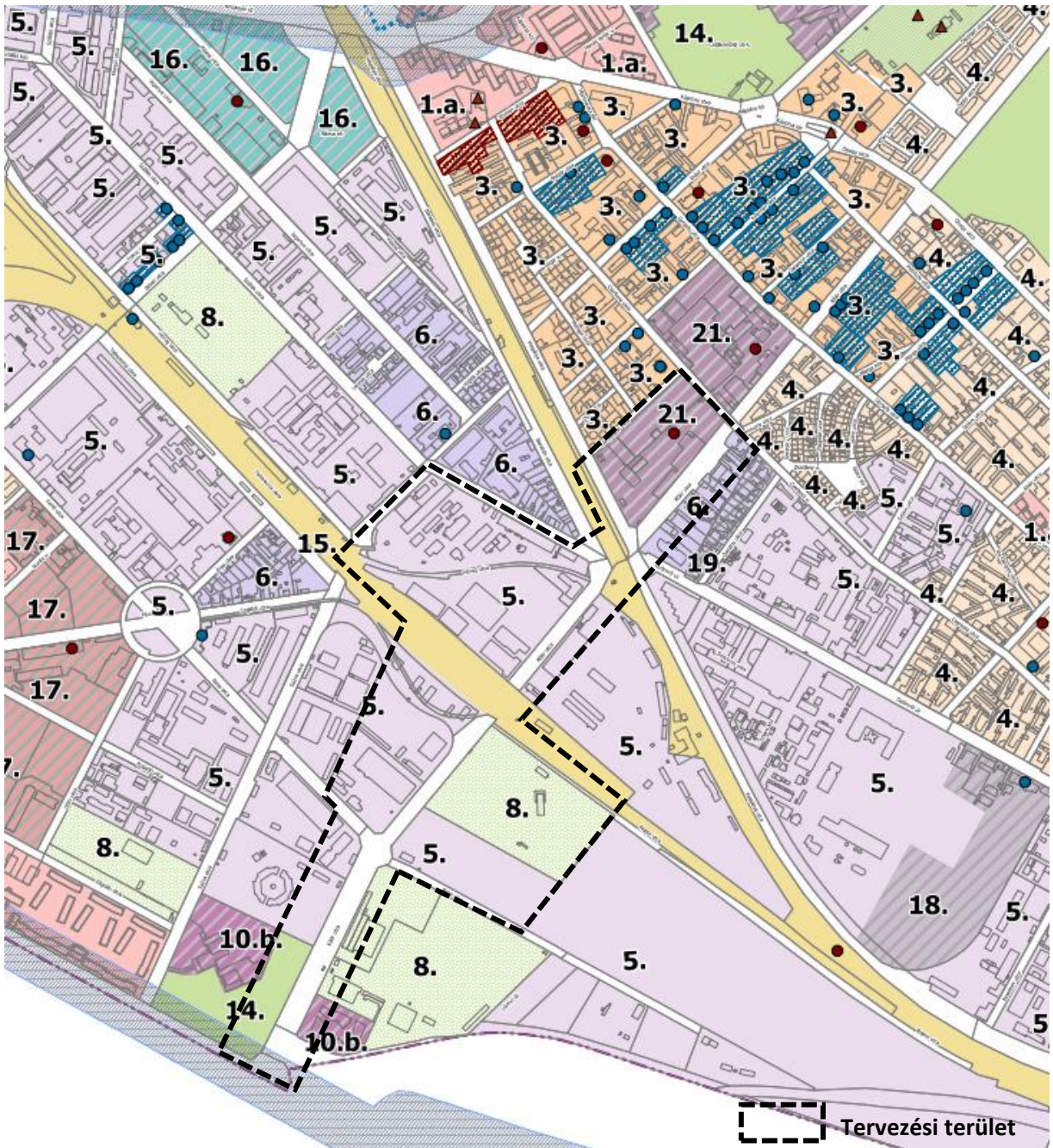
1.3.2.2. X. KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET (TKR)

A) KŐÉR UTCA

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

A tervezési területet településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása érinti, az általános előírásokon kívül más kitétel nincs hatályban a területre.

☞ A TKR vonatkozó előírásainak ismertetése megtalálható a „A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai” c. 2. mellékletben.



- | | | | |
|---|---|---|------------------------------------|
|  | 5. Nagytelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) terület |  | 10. Intézményterületek: |
|  | 6. Kistelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) terület |  | 10.a Zárt intézményterület |
|  | 8. Különleges sportterület |  | 10.b Általános intézményterület |
|  | Fővárosi rendeletben védett épület telke |  | 10.c Nagyvárosias intézményterület |
|  | Kiemelt útvonal |  | 14. Városi park |
| | |  | 15. Vasúti terület |
| | |  | 21. Általános intézményterület |

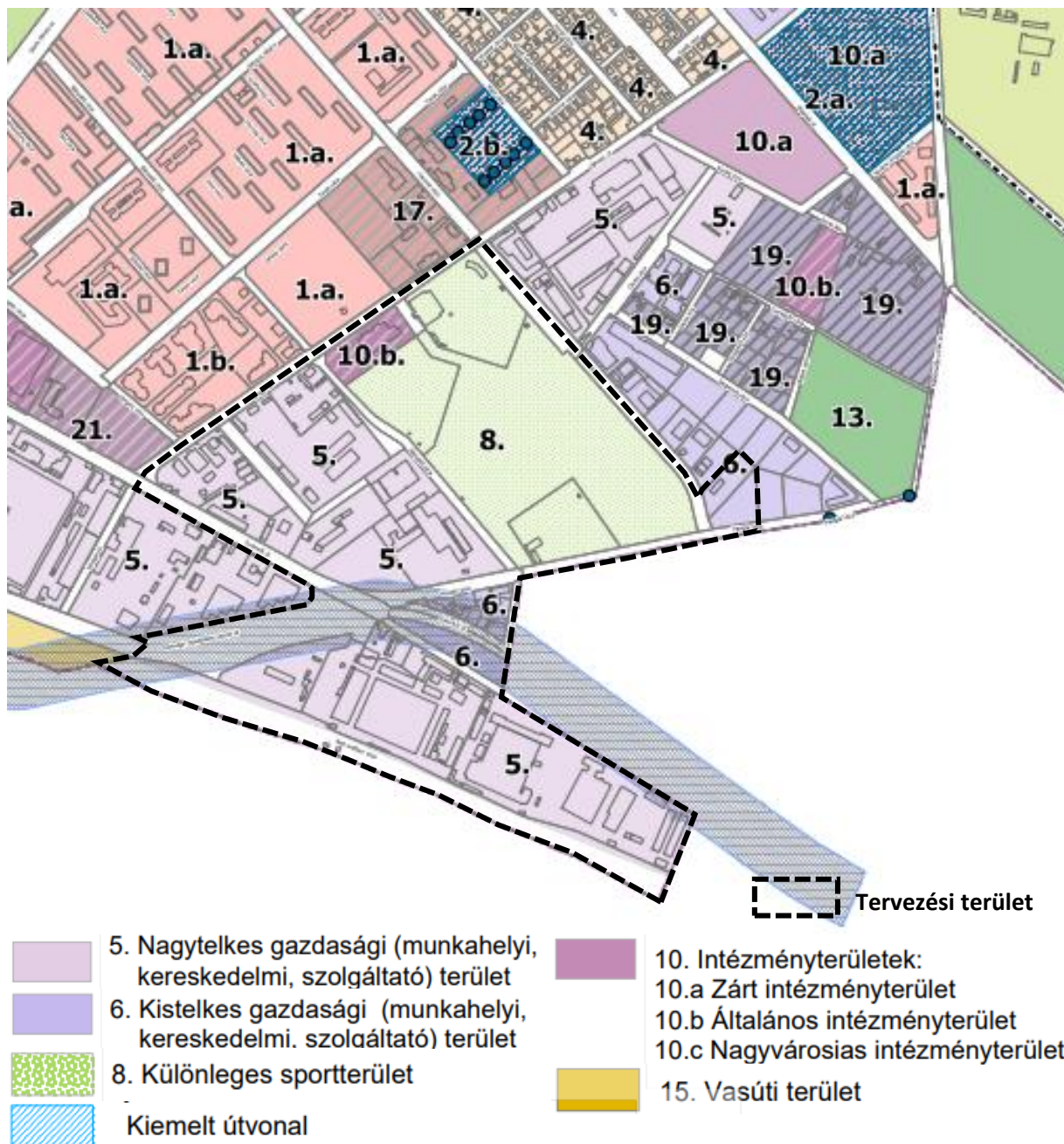
A TKR 2. melléklete – Településképző védelme, Településképző szempontból meghatározó területek, az értékvédelem elemei

B) FERIHEGYI REPÜLŐTÉRRE VEZETŐ ÚT

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

A tervezési terület településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása érinti, az általános előírásokon kívül más kitétel nincs hatályban a területre.

☞ A TKR vonatkozó előírásainak ismertetése megtalálható a „A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai” c. 2. mellékletben.

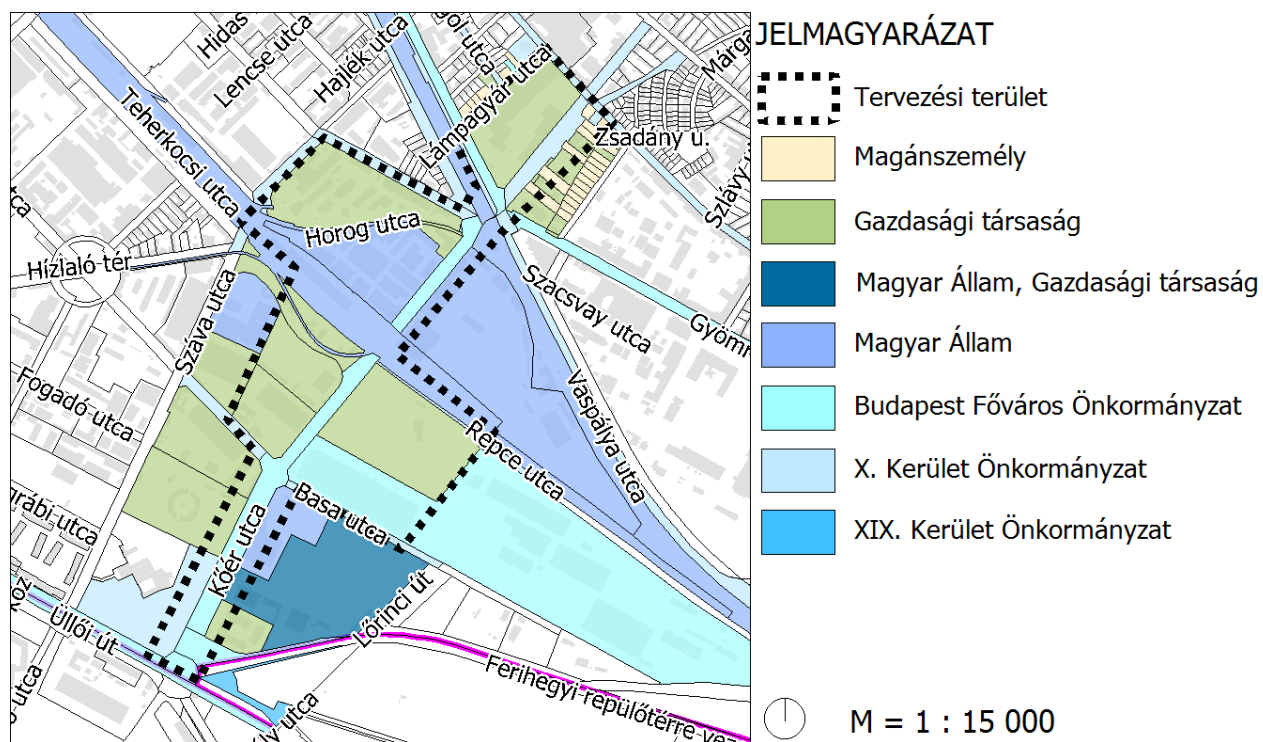


A TKR 2. melléklete – Településkép védelme, Településképi szempontból meghatározó területek, az értékvédelem elemei

1.4. TULAJDONVIZSGÁLAT

A) KŐÉR UTCA

A tervezési terület tulajdonviszonyait az alábbi ábra mutatja:

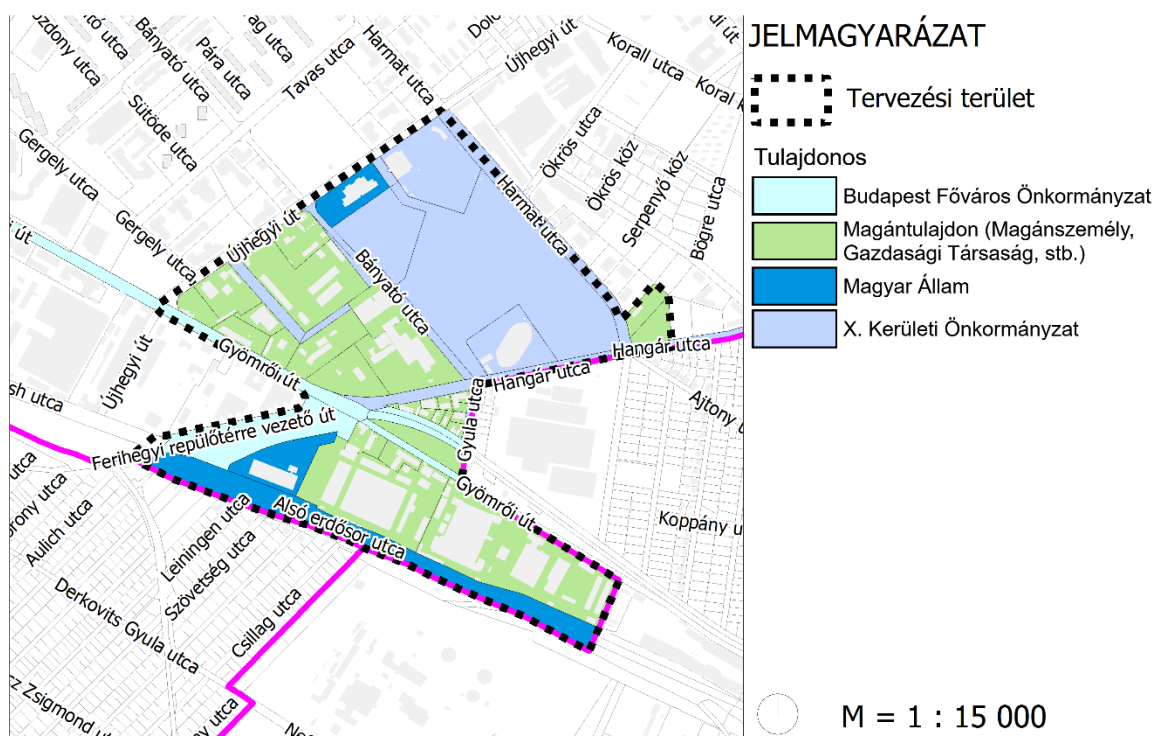


Tulajdonviszonyok vizsgálata a tervezési területen

A tulajdonviszonyok ismertetése megtalálható a „Tulajdonviszonyok a tervezési területen” c. 1. mellékletben.

B) FERIHEGYI REPÜLŐTÉRRE VEZETŐ ÚT

A tervezési terület tulajdonviszonyait az alábbi ábra mutatja:



Tulajdonviszonyok vizsgálata a tervezési területen

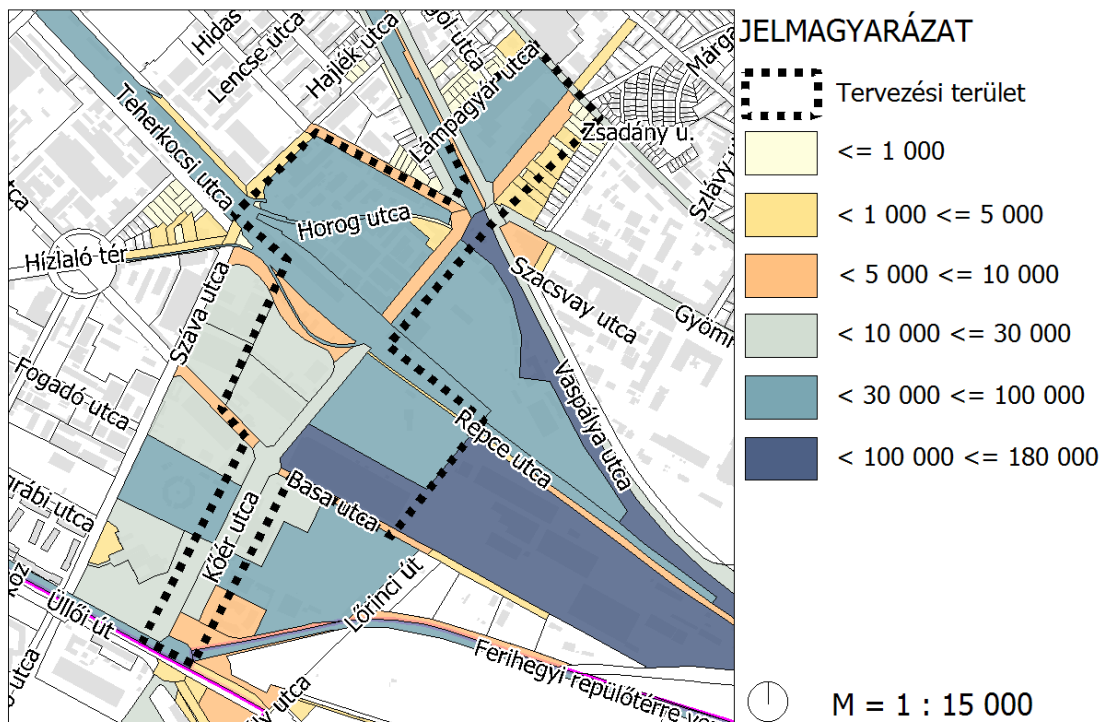
☞ A tulajdonviszonyok ismertetése megtalálható a „Tulajdonviszonyok a tervezési területen” c. 1. mellékletben.

1.5. TELEKADOTTSÁGOK

1.5.1. TELEKMÉRET VIZSGÁLAT

A) KŐÉR UTCA

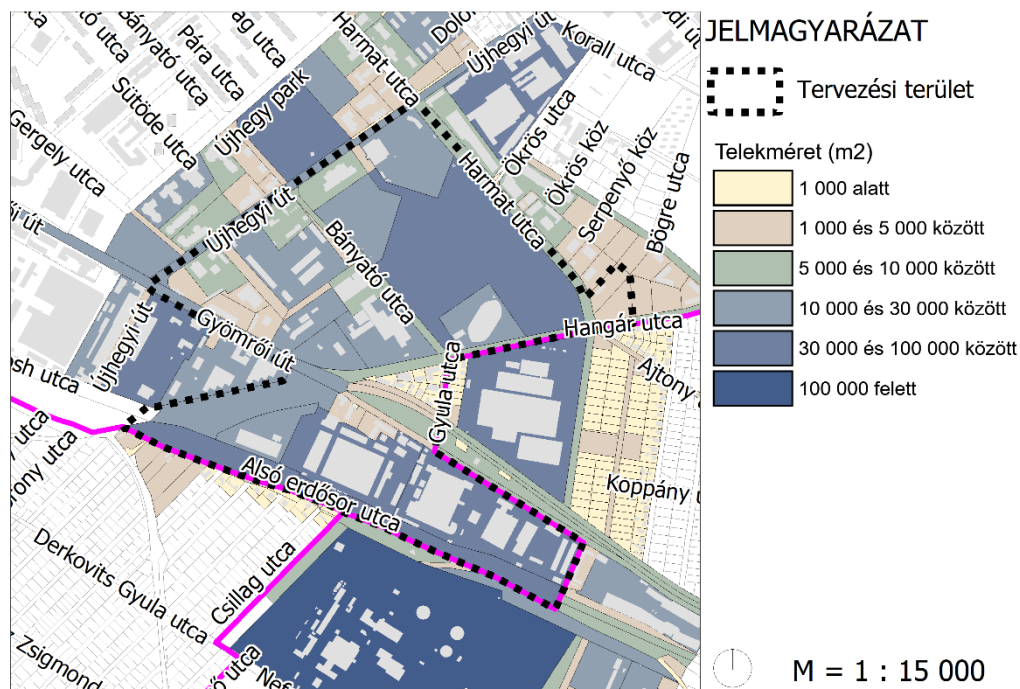
A tervezési területet 52 db telek érinti, melyek nagyságát tekintve a szórás számottevő és jellemzően nagytelkes telkek találhatóak a tervezési területen. A nagyméretű telkek a közlekedési és a hozzájuk kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek, illetve a nagyterjedésű gazdasági és üzemi területek telkei. A Cserkesz utcai kisvárosias lakóterületektől délre, a Cserkesz utca és Gyömrői út között elhelyezkedő jellemzően gazdasági telkek kisméretűek. A nevezett egy tömbön kívül a tervezési területen és környékén az 0,5 ha-nál nagyobb telkek a jellemzőek.



Telekméret vizsgálata – Kőér utca

B) FERIHEGYI REPÜLŐTÉRRE VEZETŐ ÚT

A tervezési területen összesen 53 db telek van, melyek méretének szórása számottevő, 0,1 és 100 ha között találjuk ezeket. A nagyméretű telkek a közlekedési és a hozzájuk kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek, a Sportliget telke, illetve a nagykiterjedésű gazdasági és üzemi területek telkei. A kisebb telkeken kisebb gazdasági és üzemi épületek találhatóak. A tervezési terület környezetében található 100 ha-nál nagyobb telkek is, ez a Kispesti hőerőmű területe. 1000 m²-nél kisebb telkek csak a szomszédos XVIII. kerület kertes lakófunkciójú övezetében található.



Telekméret vizsgálata – Ferihegyi repülőtérre vezető út

1.5.3. BEÉPÍTÉS MÉRTÉKÉNEK VIZSGÁLATA

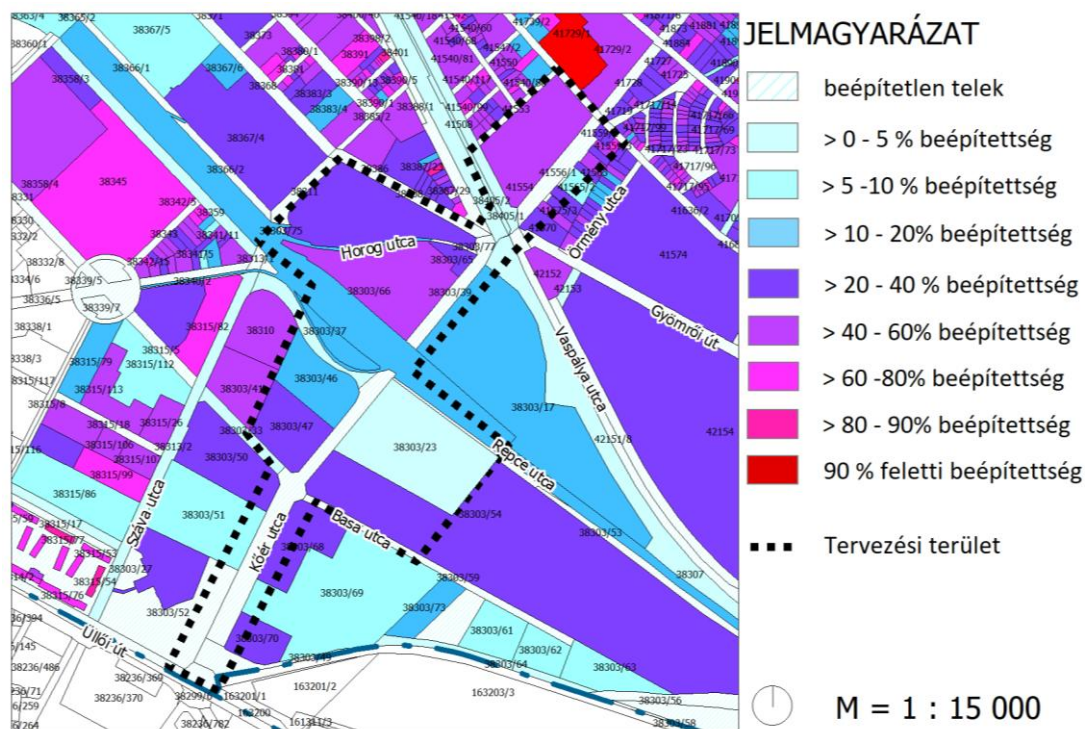
A) KŐÉR UTCA

A vizsgálatok szerint a tervezési területen a telkek beépítési mértéke 0-60% közötti, egy lakó rendeltetésű ingatlan kivételével, melynek beépítettsége közel 80%.

A tervezési terület 10% alatti beépítettséggel rendelkező telkei jellemzően sport és rekreációs funkciót töltenek be, illetve a Kőér utcától nyugatra elhelyezkedő 38303/51 helyrajzi számú telek pedig a TV torony telke, mely alacsony beépítési mértékkel és jelentősebb zöldfelülettel rendelkezik.

A 10-20% közötti beépítettséggel rendelkező telkek közlekedési, illetve a közlekedéshez, szállítmányozáshoz/pakoláshoz kapcsolódó funkciót töltenek be és a Repce utca menti vasúti vágány mellett helyezkednek el. Az ennél nagyobb beépítettséggel rendelkező telkek elszórtan helyezkednek el, környezetükhöz való viszonylatban (a tervezési terület környezetében) azokkal jellemzően hasonló értékeket mutatnak.

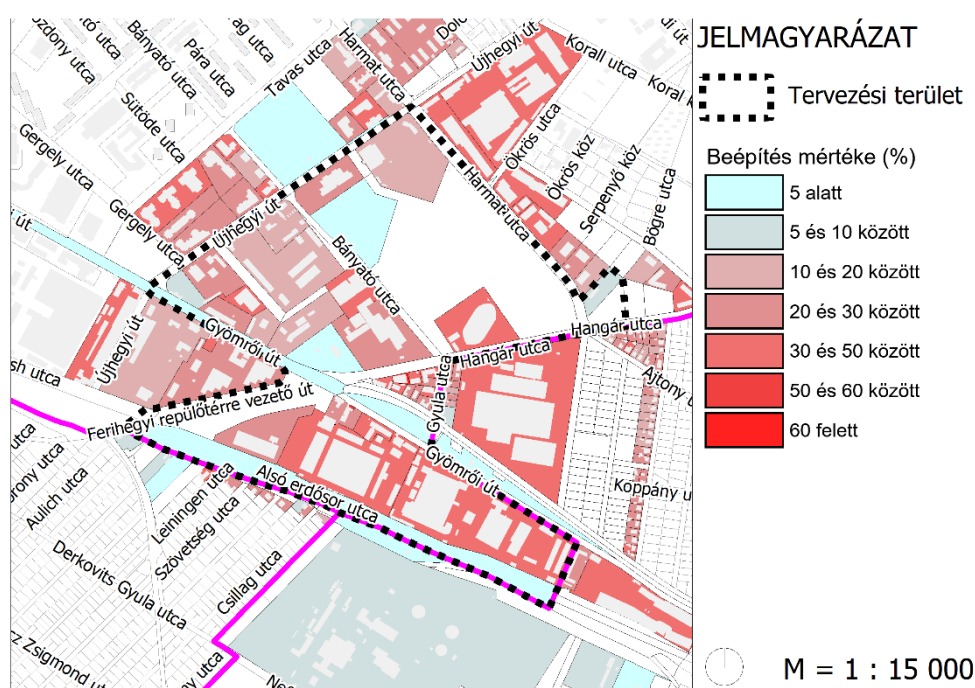
A tervezési terület környezete szintén heterogén képet mutat a telkek beépítettségét tekintve.



Beépítés mértékének vizsgálata – Kőér utca

B) FERIHEGYI REPÜLŐTÉRRE VEZETŐ ÚT

A tervezési területen a beépítettség mértéke nem magas, a beépítetlen területekkel együtt átlagosan 17 %. Magasabb beépítés jellemzően a nagyobb gazdasági területek területein vannak, a tervezési terület környezetében pedig emellett a nagyobb lakóépületek telkein jellemző. 5% alatti beépítettséggel jellemzően a közlekedési és rekreációs területek rendelkeznek. A környező területeken szembetűnő a XVIII. kerületi kertvárosias területtől nyugatra eső 3 sor beépítetlen telek, ezeken jelenleg egy park és egy játszótér található.



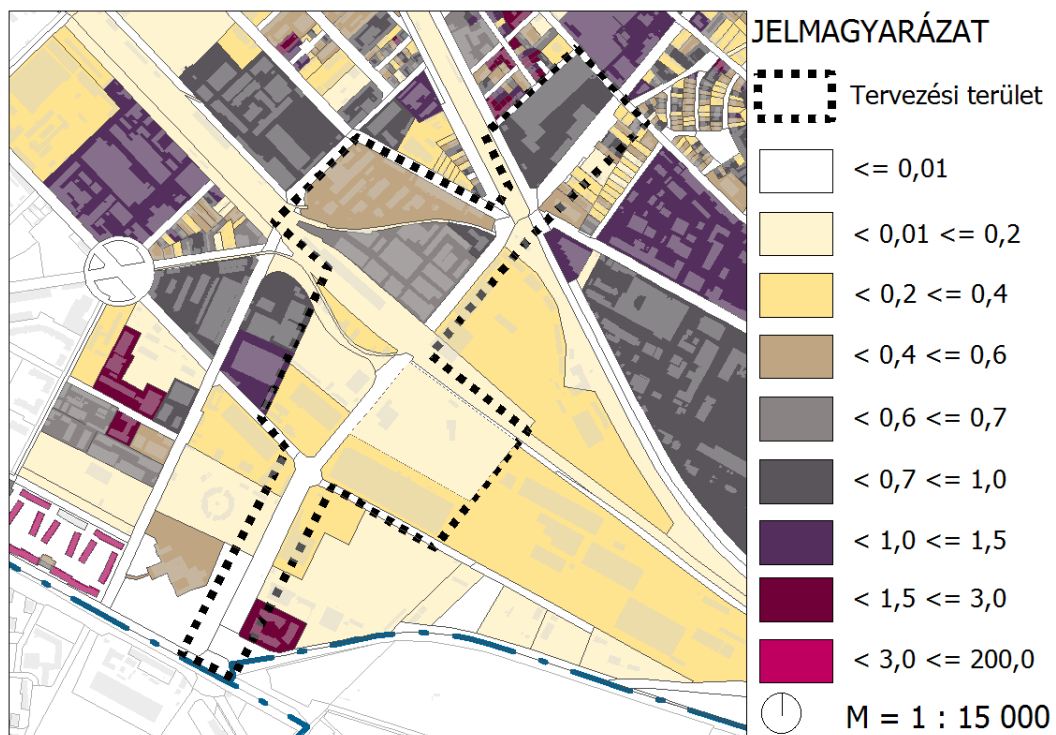
Beépítés mértékének vizsgálata - Ferihegyi repülőtérre vezető út

1.5.5. SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLATA

A) KŐÉR UTCA

A szintterületi mutató vizsgálata szerint a tervezési terület telkei jellemzően alacsony értékekkel rendelkeznek, mely az alacsony szintszámú épületek és a nagyméretű telkek hányadosából adódik. A szórást tekintve alacsony ($0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ alatti) szintterületi mutató értékkel rendelkező telkek a tervezési területen belül jellemzően a Kőér utca mentén helyezkednek el a Vaspálya utca vonalától délre. A $0,4$ és $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ közötti szintterületi mutató értékkel rendelkező telkekből kevés van a tervezési területen belül és jellemzően nagytelkes telkekről beszélhetünk, melyek a Kőér utca – Vaspálya utca csomópont környezetében helyezkednek el. A tervezési területen belül a Laurus irodaházak 38303/70 helyrajzi számú telke rendelkezik a legmagasabb, $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ feletti értékkel.

A tervezési terület környezete heterogén képet mutat, DK-i irányban a jellemzően vasúti és az ahhoz kapcsolódó funkciók elhelyezésére szolgáló telkek értékei $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ alatti értékkel rendelkeznek, míg máshol magasabb értékek fordulnak elő.



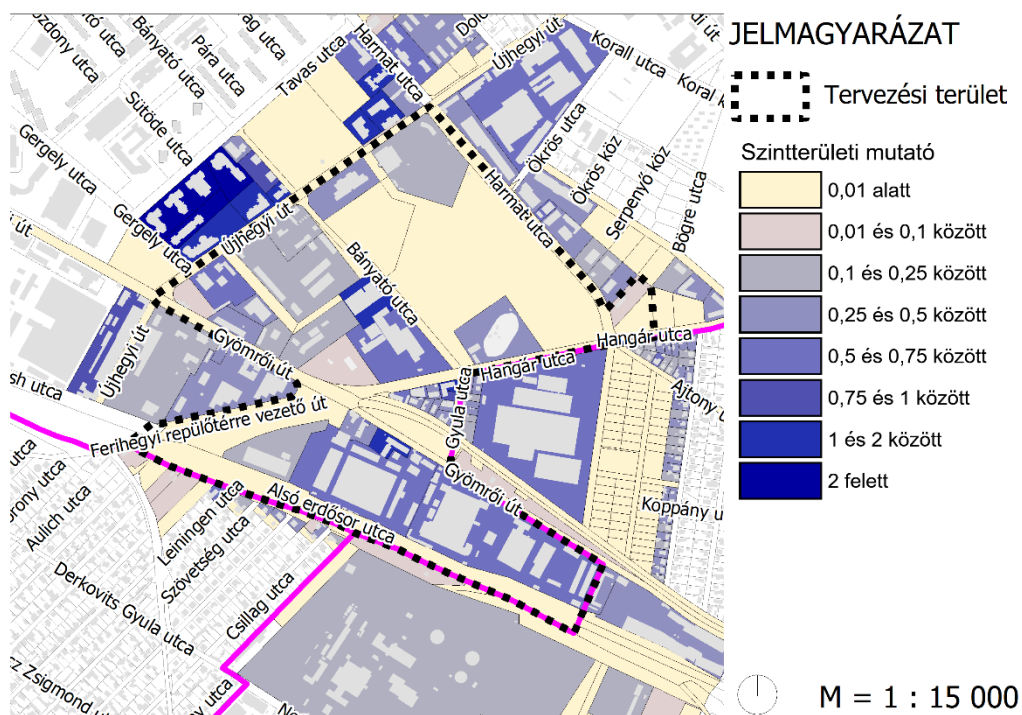
Szintterületi mutató vizsgálata – Kőér utca

B) FERIHEGYI REPÜLŐTÉRRE VEZETŐ ÚT

A tervezési területen a szintterületi mutató alapvetően alacsonynak mondható, pontszerűen helyezkednek el telkek, ahol ez a szám magasabbra ugrik. A beépítetlen területekkel együtt a szintterületi mutató átlaga $0,26 \text{ m}^2/\text{m}^2$. A környező területeken ez a szám valamivel magasabb.

A tervezési területen a közlekedési és a rekreációs területeken a legalacsonyabb ez a mutató, míg a legmagasabb értékek egy-két kisebb gazdasági területen van, de ezeken a helyeken is $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -hez közeledek ezek a számok.

A környező területeken is jellemzőek a fent említettek, ezen felül találunk még egy-két kiugró számot. A nagyvárosias lakófunkciójú területen a szintterületi mutató $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ felett van. Ezzel szemben a XVIII. kerületi kertvárosias területtől nyugatra eső 3 sor beépítetlen telkeken 0 ugyanez a szám, beépítetlenségükből adódóan.



Szintterületi mutató vizsgálata – Ferihegyi repülőtérre vezető út

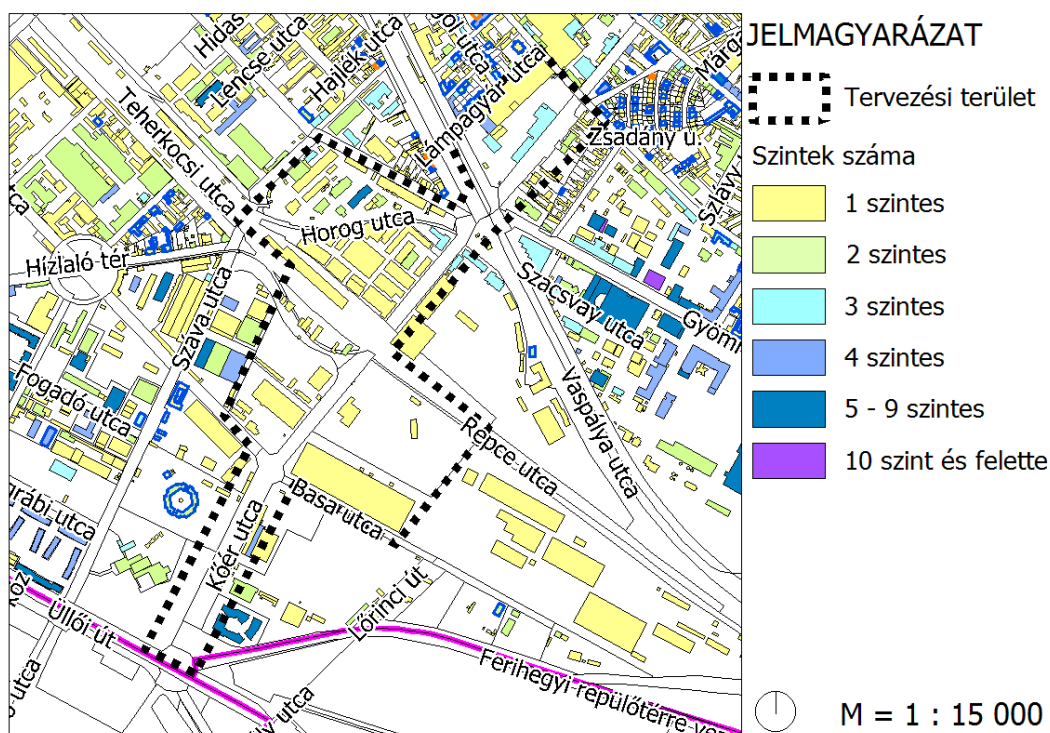
1.6. ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

1.6.1. ÉPÜLETEK SZINTSZÁMAI ÉS ÁLLAGVIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLETEN ÉS KÖZVETLEN KÖRNYEZETÉBEN

A) KŐÉR UTCA

A tervezési terület alá eső épületek túlnyomó többségben egyszintes csarnoképületek. A Vaspálya utca környékén, illetve attól északra jelennek meg elszórtan a 2-3 szintes épületek. A tervezési terület déli részén, az Üllői út és a Ferihegyi Repülőtérre vezető út mellett a Taurus irodaházak kiemelkednek a maguk 5-9 szintes magasságukkal.

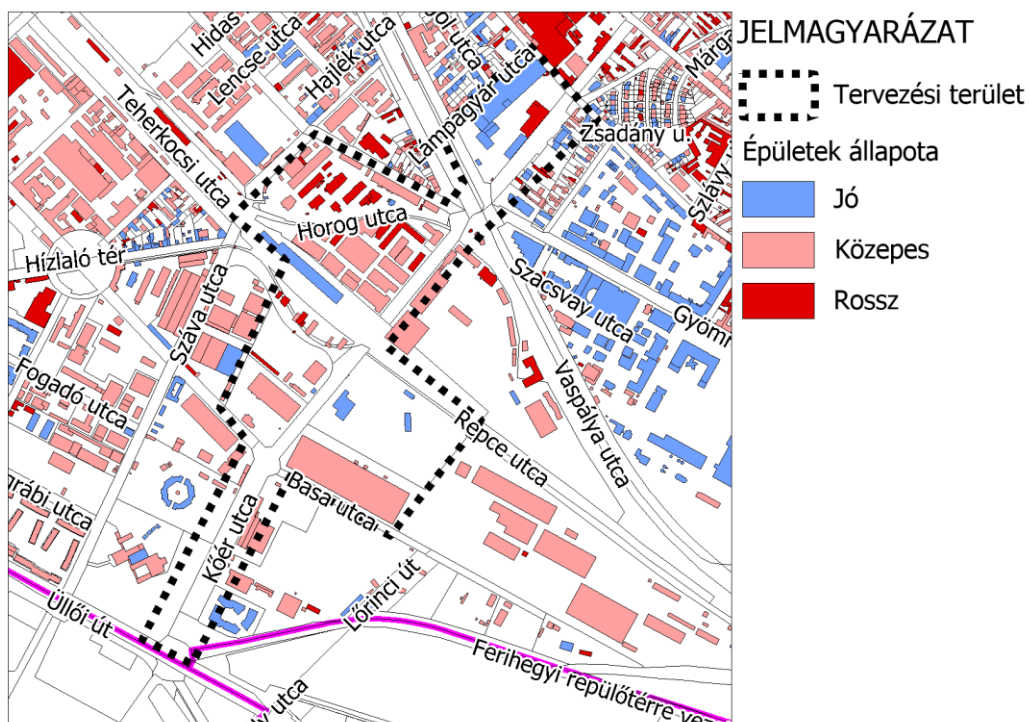
A tervezési terület környezetében az épületek szintszám vizsgálata heterogén képet mutat, jellemzően 1-3 szintes épületek találhatóak, de elszórtan megjelennek a 4 szintnél magasabb épületek is.



Épületek szintszám vizsgálata – Kőér utca

Az épületek állagvizsgálata szerint a tervezési terület lehatárolása alá eső épületek jellemzően közepes állagúak, a Horog és a Lámpagyár utca környékén található ennél gyengébb minőségű, rossz állagú gazdasági épületek. A tervezési területen új vagy jó állagú épület a Laurus irodaházak együttese, a Pénzügyőr Sportegyesület sportpályáján emelt új épület, a 41554 helyrajzi számú telek egyes felújított csarnoképületei, a Kőér utcától nyugatra elhelyezkedő a TV torony 38303/51 helyrajzi számú telkén található épületek és néhány gazdasági épület.

A tervezési terület környezetében jellemzően közepes állagú épületek találhatók. A Gyömrői út menti, többnyire a Richter Gedeon Nyrt. épületei jó állagúak vagy újjépítésű épületek.

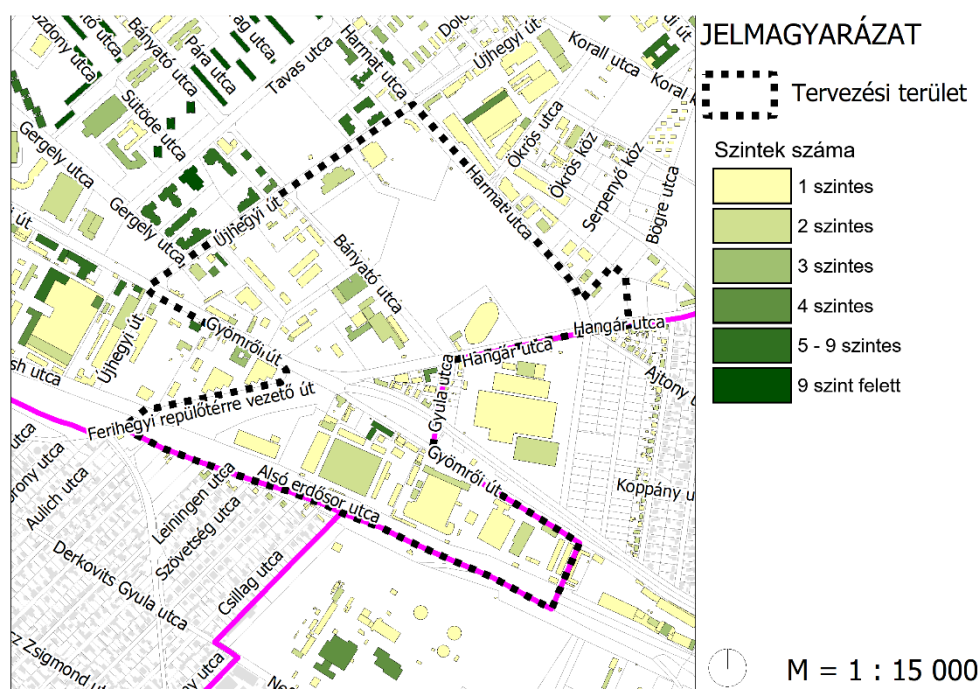


Épületek állag vizsgálata – Kőér utca

B) FERIHEGYI REPÜLŐTÉRRE VEZETŐ ÚT

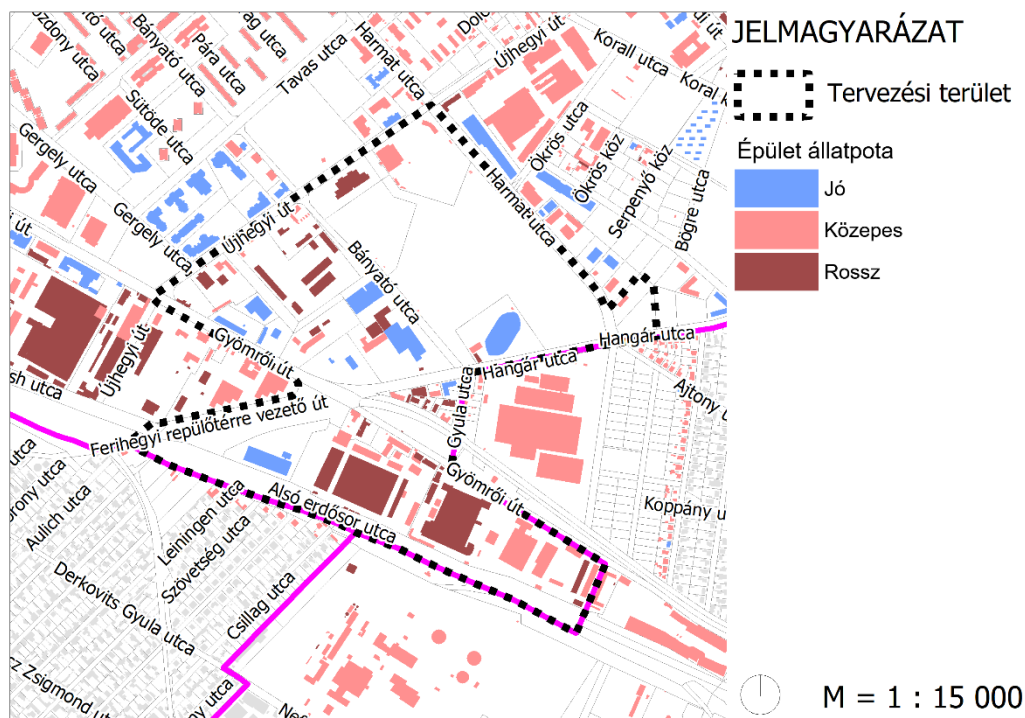
A tervezési terület alá eső épületek túlnyomó többségben egy- és kétszintes csarnoképületek. Ezen felül található itt néhány többszintes gazdasági funkcióhoz tartozó épület is, ezek valamilyen kiegészítő raktár-, üzemi vagy irodaépületek.

A tervezési terület környezetében már több magasabb épületet is találunk, ezek vagy irodaépületek, vagy nagyvárosias lakófunkciójú épületek. A XVIII. kerületi hőerőmű épületei között is találunk több magasabb épületet. A kertvárosias lakófunkciójú részekre az épületekre jellemző a földszint, emelet, beépített tetőtér vagy ezek valamilyen kombinációja.



Épületek szintszám vizsgálata – Ferihegyi repülőtérre vezető út

Az épületek állagvizsgálata szerint a tervezési terület lehatárolása alá eső épületek elég vegyes képet alkotnak. A térképen kirajzolódó mintázatból egy mozaikszerű fejlődési képet láthatunk, ahol bizonyos területeken már megindult egyfajta fejlődés és a régi épületek helyett új épületeket építenek, míg máshol - még - nem játszódtott le ez a folyamat. Az előző megállapítás jellemzően gazdasági területekre vonatkozik. A tervezési terület környezetére is hasonló mondható el, bár itt a legtöbb épület közepes állapotban van. Azonban találunk itt újépítésű, ezért jó állapotban lévő kisebb-nagyobb lakóházakat is.



Épületek állag vizsgálata – Ferihegyi repülőtérre vezető út

1.7. A FEJLESZTÉSEKHEZ KAPCSOLÓDÓ TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A) KŐÉR UTCA MENTI ÉPÜLETEK ÉS FONTOSABB KÖZTERÜLETI KAPCSOLATOK



Laurus irodaházak



Kőér utca és a TV torony



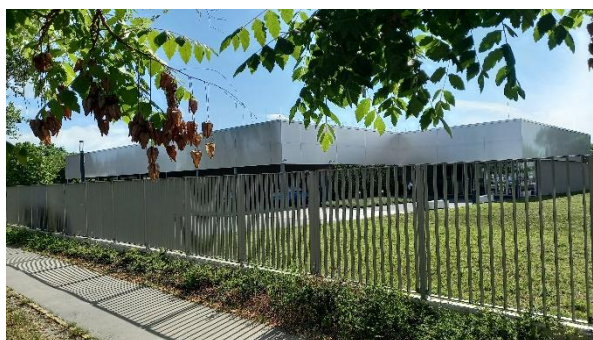
Kőér utcai uszoda



Matusz-Vad Zrt. telephely, hűtőraktár



Budapesti Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársaság Metró Üzemigazgatóság, M3 járműtelep főépülete



Richter Gedeon Sporttelep



Kőér utca 3/b telephely



Kőér utcai távhővezeték és vasúti híd



Kőér utcai autómosó



Kőér utcai vasúti híd



MÁV FKG Kft. telephelye, Kőér utca 2/g.



*MÁV FKG Felépítménykarbantartó és Gépjavító Kft.,
Kőér utca 2/g.*



Kőér utca 3/f áruháza és irodaépület



*MÁV Szolgáltató Központ Zrt., Baross Gábor Oktatási
Központ Kőér utca 2/E*



Kőér utca 3/d. szám melletti trafóház



*Szatmári Épületgépészet és Fürdőszoba – Práter,
Gyömrői út 1-5.*



Felújított csarnoképület, Vaspálya utca 23-25.



Kőér utca menti csarnoképületek



DunaKing felújított csarnoképület, Kőér utca 3/g, Kőér és Cserkesz utca kereszteződése



Védett csarnoképület, Cserkesz utca 41-43.



Védett csarnoképület a cserkesz és Lámpagyár utca kereszteződésénél



Csarnoképület burkolt oldala a Lámpagyár utcában



Felújított csarnoképület a Vaspálya utca – Kőér utca – Gyömrői út kereszteződése felől

A tervezési területen található 41554 helyrajzi számú ingatlanon álló, az egykori Magyar Fém- és Lámpaárugyár Rt. csarnoképülete a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről szóló rendelet szerint fővárosi helyi védettségű építmény, melyet a 6/2020 (II.12.) Főv. Kgy. rendelet 1. § 1. melléklet 8. c.) pontja iktatott be.

A Budapest Közút térinformatikai alkalmazásából elérhető pályázati adatlap az alábbiak szerint ír az épületről és a területről:

„A gyár története 1883-ig nyúlik vissza, amikor a Testory család megalapította a Fém-és Lámpaárugyár Részvénytársaságot. Termékei, a csillárok, gázlámpák, vízórák, gázmérők és a luxus óceánjárókon is használt zománcozott lemezfürdőkádkak, konyhai edények közül sok világszerte ismert volt. 1933-ban a cég nevét Lampart Rt-re változtatták, amely 1935-ben egyesült a Fegyver- és Gépgyárral. A kőbányai telep fő profiljává a saválló zománcozott termékek gyártása vált, elsősorban a vegyipar és gyógyszeripar számára. A tartályok gyártása egészen a 2010-es évek közepéig folytatódott a Lampart Vegyipari Gépgyár Zrt. telepén, jelenleg azonban a cég felszámolás alatt áll. A gyár két szomszédos tömbben elhelyezkedő I. és II. számú telepét a Cserkesz utca választja el egymástól, amelyek között a közvetlen átjárást földalatti folyosó biztosítja. Az egyszintes csarnoképület rövidebb oldalával a Cserkesz utcára, hosszabb oldalával a Lámpagyár utcára néz. A korábban mellette lévő, vele azonos megjelenésű, Kőér utca mentén húzódó csarnokot lebontották, annak már csak a lábazati része látható. A csarnoképület a századforduló körül épült gyárépületek jellegzetes építészetének jegyeit viseli magán. Nyerstégla burkolatú homlokzatait egyszerű lizénák tagolják a többségében párosával sorolt ablakok között. Az ereszpárkányt téglák kiugratásával képzett fogsor díszíti. Az ablakok fémszerkezetűek, viszonylag sűrű osztással. A Cserkesz utcai, rövidebb homlokzaton a körbefutó párkány markánsan elválasztja az alsó homlokzatrészt a timpanonszerű oromzattól, amelynek a tetőgerinc által kijelölt középtengelyében párososan elhelyezett, fekvő formájú ablakok nyílnak. Az udvari homlokzat mellett épült kémény egy szélviharban leomlott, ma már csak csonkja látható. Az egyhajós csarnok belső terét hosszában elhelyezett fal osztja ketté. A kívül téglaburkolatos falak belül vakoltak. A nagy fesztávolságot a fémlemez fedésű tetőt tartó karcsú acél rácsostartók hidalják át. A tetőgerinc csaknem teljes hosszban való kiemelésével felülvilágító biztosítja a középső sáv bevilágítását. A csarnoképület Vaspálya utca felé néző végét modern, lapostetős, belül daruzott vasbeton csarnok zárja le, amely azonban építészeti értéket már nem képvisel.”



Védett csarnoképület homlokzata a 2016 és 2019-es állapotok szerint

B) A FERIHEGYI REPÜLŐTÉRRE VEZETŐ ÚT – A GYÖMRŐI ÚT – HANGÁR UTCA CSOMÓPONTJÁHOZ KAPCSOLÓDÓ FEJLESZTÉSEK TERÜLETEI



A Gyömrői út – Gyula utca csomópont



A Gyömrői út a Gyula utcától nyugatra



A Gyömrői út – Gyula utca csomópont



A Gyömrői út a Gyula utcától nyugatra



A Hangár utca - Gyömrői út csomópont



A Hangár utca - Gyömrői út csomópont



*A Ferihegyi repülőtérre vezető gyorsforgalmi út –
Gyömrői út csomóponti híd*



*A Ferihegyi repülőtérre vezető gyorsforgalmi út –
Gyömrői út csomóponti híd*



A Ferihegyi repülőtérre vezető gyorsforgalmi út – Gyömrői út csomóponti híd



A Ferihegyi repülőtérre vezető gyorsforgalmi út – Gyömrői út csomóponti híd



A Harmat utca – Hangár utca – Ajtony utca csomópont



A Harmat utca – Hangár utca – Ajtony utca csomópont az Ajtony utca felé



A Harmat utca – Hangár utca – Ajtony utca csomópont keleti irányba



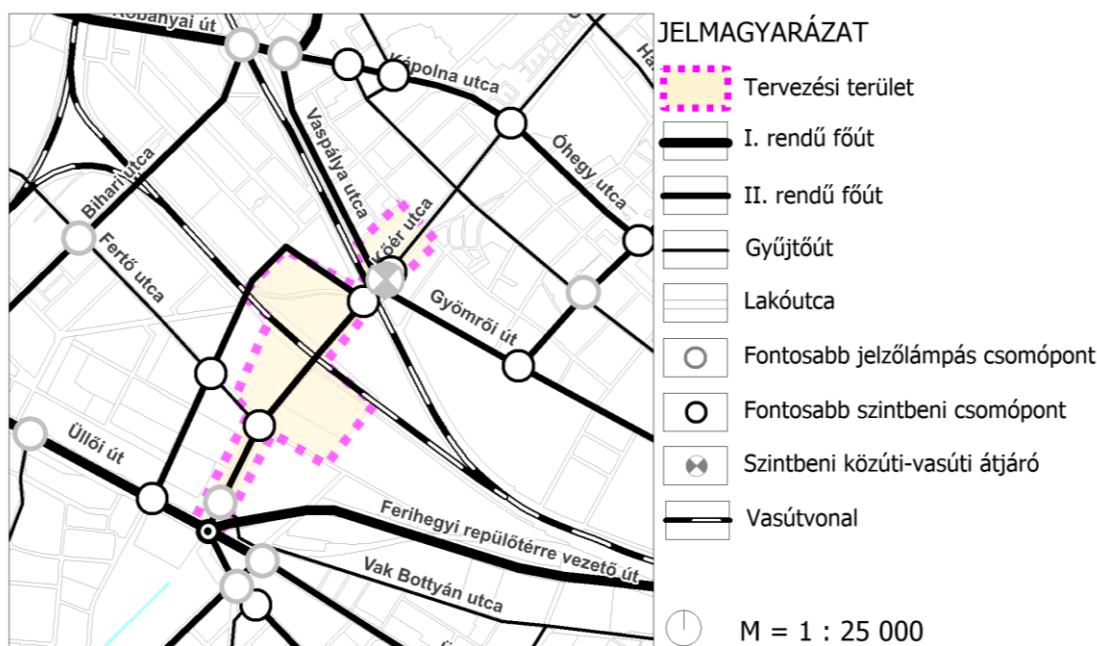
A Harmat utca – Hangár utca – Ajtony utca csomópont a Harmat utca felé

1.8. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

1.8.1. KÖZÚTHÁLÓZAT ÉS A KÖZÚTI GÉPJÁRMŰFORGALOM

A) KŐÉR UTCA

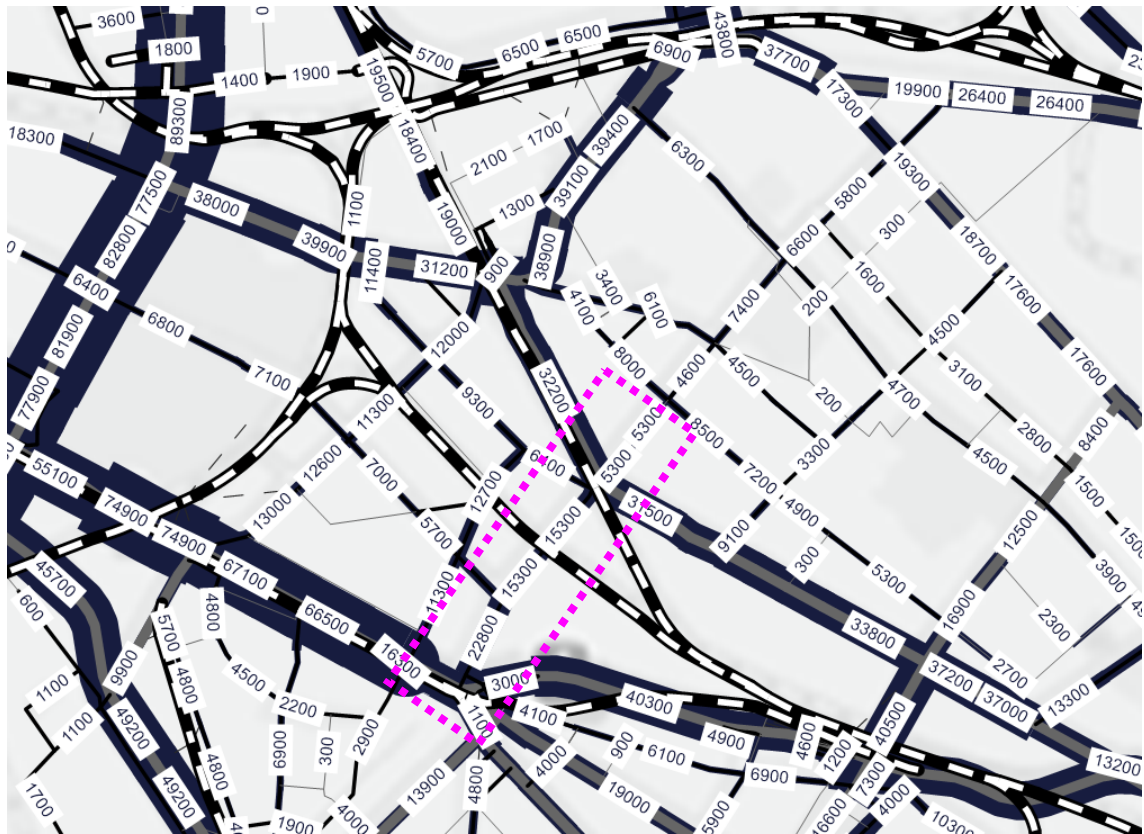
A tervezési terület központi eleme a X. kerületi Kőér utcának az Üllői út és a Gyömrői út közé eső szakasza, amely XIX.-XX. kerületi Határ úttal együttesen egy korlátozott gyűrű irányú kapcsolata a budapesti főúthálózatnak. A körirányú kapcsolat „korlátaikat” észak-keleten a Nyugati pályaudvarhoz kapcsolódó Budapest-Cegléd vasútvonalon lévő szintbeni vasúti keresztezés és az emiatt csak néhány forgalmi irány számára igénybevehető, szomszédos Kőér utca-Gyömrői út-Vaspálya utca csomópont jelenti. (További korlátot jelent, hogy az Kőér utca északabbra a Budapest-Hatvan és a Budapest-Újszász vasútvonalak által alkotott vasúti folyosó keresztezését egyáltalán nem biztosítja.) A körirányú kapcsolat korlátját dél-nyugaton a Duna jelenti, mivel híd hiányában nincs kapcsolat a budai úthálózattal.



Jelenlegi közúthálózat

Budapest területén jelenleg a Hungária-gyűrű vonalán kívül nincsen településszerkezeti szempontból is értékelhető, városi körirányú kapcsolat (az M0 gyűrű az országos gyorsforgalmi úthálózat elemeit összekötő és egyben a főváros elkerülését biztosító körirányú elem). Ezért a külső városrészek kerületeit összekötő, korlátozott körirányú kapcsolatok is nagy jelentőséggel, emiatt jelentős forgalomterheléssel rendelkeznek.

A fentiek tükröződnek a közúthálózat alábbi terhelési ábráján. A Pestet teljes mértékben feltáró, északon és délen Budával is kapcsolatot jelentő Hungária-gyűrű terhelése eléri a 75.000-80.000 személygépjármű/nap értéket. A korlátozott körirányú kapcsolatként figyelembe vehető Kőér utca-Határ út által alkotott útvonal terhelése 15.000-20.000 személygépjármű/nap (ahol a Határ úti szakasz esetében csak a 2x1 sávós minimális keresztmetszet miatt nem magasabb a forgalom). A fentiekben ismertetett fizikai korlátok következtében a Kőér utca-Gyömrői út-Vaspálya utca csomópontjától északra eső Kőér utca-szakaszon már csupán 5000 személygépjármű/nap körüli értékek jelentkeznek.



A közúthálózat napi forgalomterhelése 2023 (forrás: BKK EFM)

A Hungária-gyűrűn kívül – vagyis az átmeneti és az elővárosi területek zónák területén – azok az útvonalak, amelyek külön szintű kapcsolatot biztosítanak a fővárosi vasúthálózat vonalain keresztül, jelentős forgalomterheléssel rendelkeznek, a tervezési terület környezetében ilyen elem a Körösi Csoma Sándor út és a Sibrik Miklós út, a melyek terhelése mintegy 40.000 személygépjármű/nap.

A Kóér utca Üllői út-Gyömrői út közötti szakasza II. rendű főút hálózati szereppel rendelkezik, a kiépített közúti infrastruktúrát 2x1 forgalmi sáv jelenti. Üllői úti végcsomópontja kivételével a többi csomópontja jelzőtáblás forgalomszabályozással rendelkezik.

A közterület építési területének szélessége az egyes szakaszain rendkívül eltérő, az Üllői út és a Fertő utca között 43 m (amely a Határ árkot is magába foglalja), a Fertő utca és a Gyömrői t között 26-27 m, míg a Gyömrői úttól északra eső egyetlen tömb mentén 23-39 m között változik.

B) FERIHEGYI REPÜLŐTÉRRE VEZETŐ ÚT

A Ferihegyi repülőtérre vezető út I. rendű főút, a 4.sz. főút fővárosi bevezető szakasza. A nyomvonal a Száva utca térségében válik el az Üllői úttól, majd a Határ úti metróállomás térségétől 2x1 forgalmi sávú keresztmetszettel, jellemzően külterületi jellegű nyomvonalként érkezik a Gyömrői út – Hangár utca csomópontjához, amelyet csomóponti kapcsolatok nélkül, magasvezetésben, felüljárón keresztez. Az ezt követő, városhatár felé vezető szakaszon a Ferihegyi repülőtérre vezető utat az északi és a déli oldalon is a Gyömrői út irányhelyes, a főúttól fizikailag elválasztott 2-2 sávú útpályája kíséri.

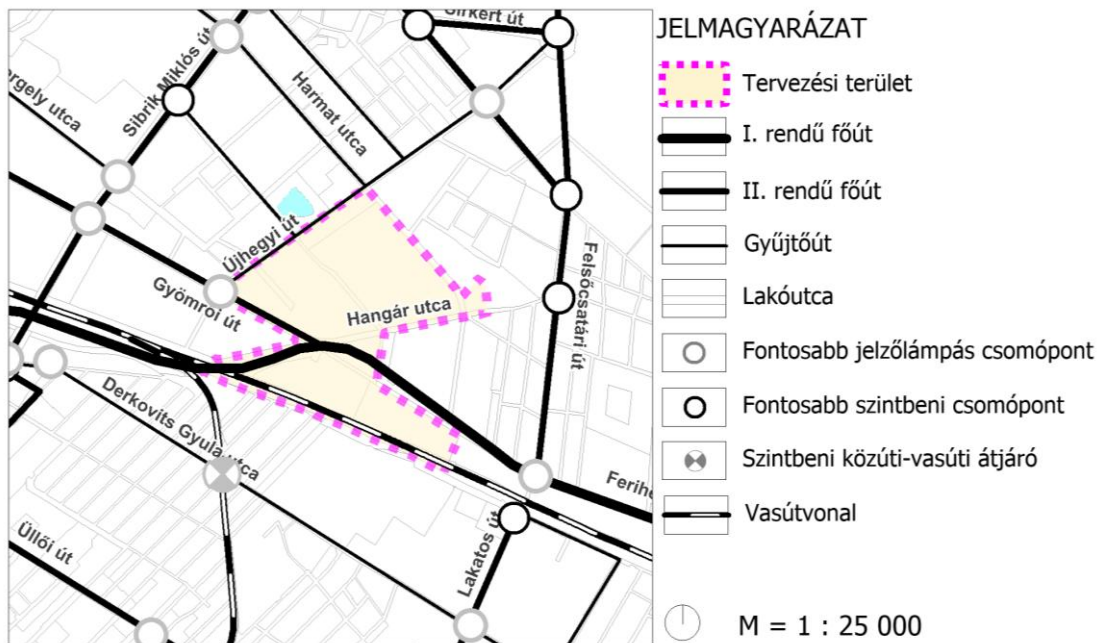
A Ferihegyi repülőtérre vezető út Száva utca és a Felsőcsatári út közötti szakaszán fel- vagy lehajtási lehetőség csak a Vak Bottyán utcánál, a KöKi Terminálnál és a Gyömrői út- Hangár utca csomópontját elhagyva az üzemanyagtöltő-állomás területén keresztül biztosított.

A Gyömrői út és a Hangár utca csomópontjában az elsőbbségi viszonyokat jelző táblák szabályozzák. A Ferihegyi repülőtérre vezető út a csomópont felett felüljárón vezet át. A csomópontban a Ferihegyi repülőtérre vezető út és a Gyömrői út, illetve repülőtérre vezető út és a Hangár utca között nincs közúti kapcsolat.

A Gyömrői út a városhatár felé vezető szakasza a Hangár utcai csomóponttól irányonként szétválik, a repülőtér felé vezető irány a Ferihegyi repülőtérre vezető út déli oldalán, míg a belváros felé vezető irány az északi oldalon helyezkedik el. A csomópontban kanyarodó mozgások a Hangár utca felől a Gyömrői út mindkét irányába biztosítottak, míg a Hangár utcába csak a Gyömrői út belváros felé vezető irányából lehet jobbra kisívbén behajtani.

A Hangár utca a Gyömrői út és a Harmat utca közötti szakaszon kétirányú forgalmú kiszolgálóút, az útpályán váltakozó oldali párhuzamos parkolással.

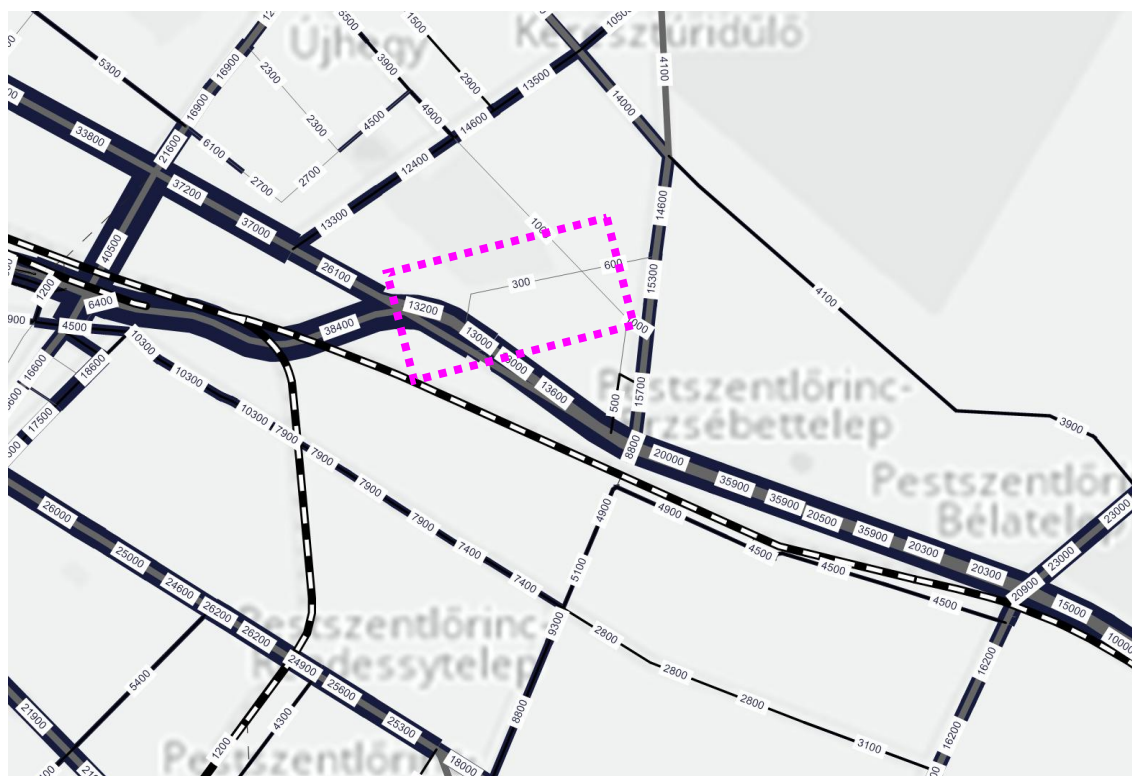
A Hangár utca és a Felsőcsatári út közötti szakaszon a repülőtér irányába vezető oldalon található üzemanyagtöltő állomáshoz a városhatár felé vezető irányban mind a lehajtás, mind a felhajtás biztosított. Mivel a benzinkút a Gyömrői út déli útpályájáról is elérhető, a főút le- és felhajtóágai rejtett kapcsolatot biztosítanak. Az üzemanyagtöltő térségében a repülőtér irányából a belváros felé is biztosított a közúti kapcsolat, azonban az autóbusszárként kijelölt felhajtó csak a menetrend szerint közlekedő autóbuszok és a taxik számára megengedett.



Jelenlegi közúthálózat

A tervezési terület térségében az ÉK-DNY-i irányú, a 100a sz. vasutat keresztező kapcsolatokat az egymástól mintegy 3,5 km távolságra lévő Sibrik Miklós úti felüljáró, illetve a Ráday Gedeon utca – Csévéző utca nyomvonalak biztosítják. A Hangár utca a Gyömrői út és a Felsőcsatári út között húzódó kétirányú forgalmú lakóutca, kiszolgálóút.

A sugárirányú, egymással párhuzamosan vezetett Ferihegyi repülőtérre vezető út – Gyömrői út tengely mellett a Lakatos út – Felsőcsatári út kapcsolat hiányából adódóan a harántirányú, vasutat keresztező nyomvonalak is terheltek. A Ferihegyi repülőtérre vezető utat mintegy 38.000 személygépjármű/nap, a vele párhuzamosan vezetett Gyömrői utat további 26.000 személygépjármű/nap forgalom terheli. A Sibrik Miklós úti felüljárón naponta mintegy 40.500 darab, a Ráday Gedeon úti felüljárónál a Csévéző úton napi kb. 23.000 darab személygépkocsi halad át.

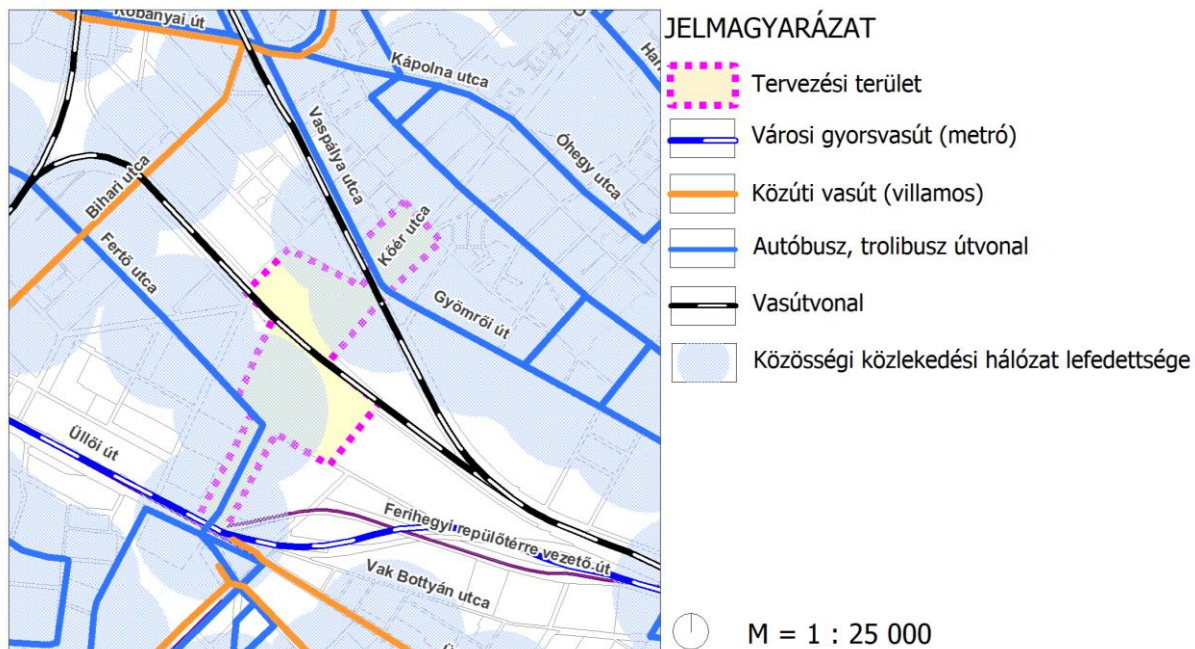


A közúthálózat napi forgalomterhelése 2023 (forrás: BKK EFM)

1.8.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A) KŐÉR UTCA

A tervezési terület központi elemét jelentő Kőér utcának nincs jelentős szerepe sem Budapest, sem a X. kerület közösségi közlekedésében.

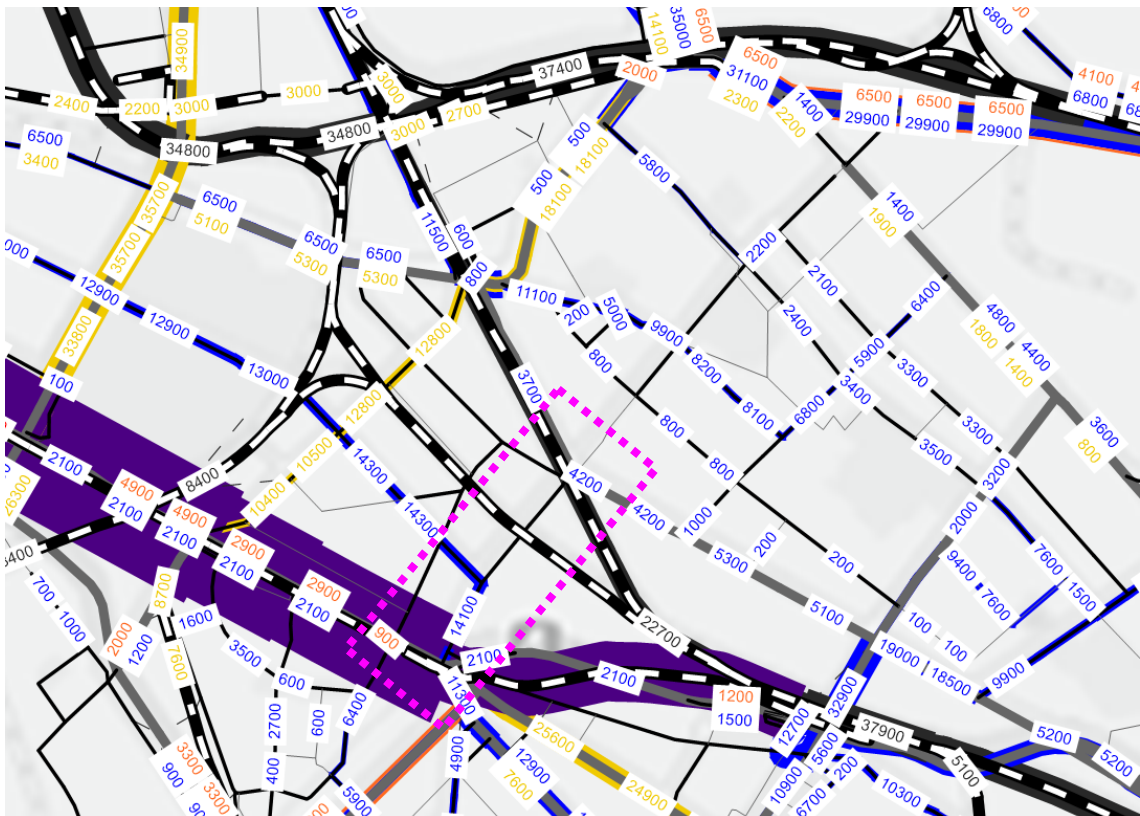


Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

A tervezési terület déli részén, az Üllői út-Basa utca szakaszán van csak jelen közösségi közlekedés. A 99 számú autóbusz viszonylat a VIII. kerület Blaha Lujza tér – XX. kerület Mátyáskirály tér között közlekedve egy belváros – Dél Pest kapcsolatot jelent.

A tervezési területet az északi részén csak keresztezi a városi közösségi közlekedési hálózata, a Gyömrői út-Vaspálya utca vonalán közlekedő 117, 151, 217E autóbusz viszonylatok révén.

A tervezési területet a városi közlekedésben csak korlátozottan résztvevő, az országos közlekedési rendszer részét képező vasúthálózat két helyen is keresztezi, a Kőér utca közlekedési szakaszán a Kőbánya-Kispest vasútállomást a Déli körvasúttal összekapcsoló nyomvonallal, az északi szakaszán a Budapest-Cegléd vasútvonallal. A töltésen vezetett Déli körvasúti kapcsolat külön szintben, vasúti felüljárón helyezkedik el, a vonal két irányú napi forgalma meghaladja az 50 szerelvényt. A térszínen vezetett Ceglédi vonal szintbeni közúti-vasúti átjáróban keresztezi a Kőér utcát, a vonal két irányú forgalma eléri a 180 szerelvényt naponta. A vasútvonalak a tervezési területen nem rendelkeznek megállóval.

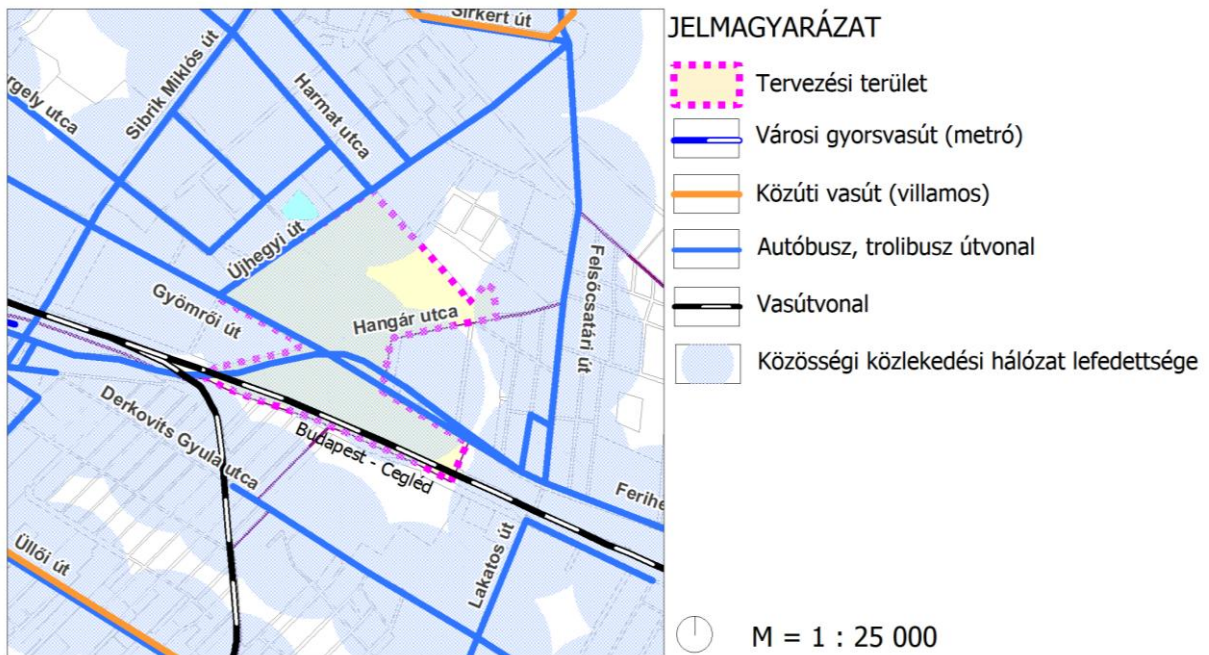


A közösségi közlekedési hálózat utasforgalmi terhelése 2023, utas/nap (forrás: BKK EFM)

B) FERIHEGYI REPÜLŐTÉRRE VEZETŐ ÚT

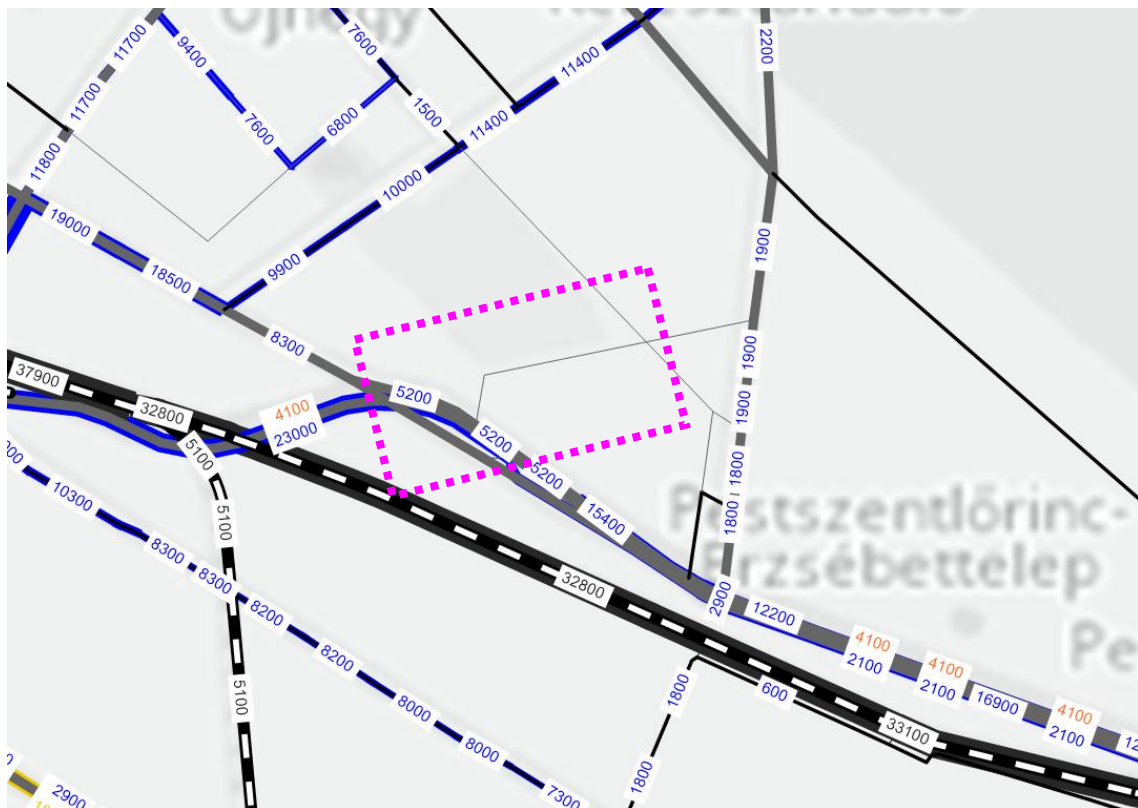
A Ferihegyi repülőtérre vezető úton közlekedik a Deák Ferenc tér és a Budapest Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér 2-es terminálja között a 100E jelű autóbusz. A járatnak a két végállomáson kívül csak a Kálvin téren és az Astoriánál van megállója. Szintén a főutat veszi igénybe néhány, a KöKi termináltól induló helyközi autóbuszjárat is.

A Kőér utca térségétől a városhatár felé a Ferihegyi repülőtérre vezető út mentén két jelentősebb közösségi közlekedési csomópont és átszállóhely található, a Határ út metróállomás és Kőbánya-Kispest metróállomás térsége. A két közösségi közlekedési csomópontot érintő járatok a Ferihegyi repülőtérre vezető utat közvetlenül nem érintik.



Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

Közösségi közlekedéssel a Ferihegyi repülőtérre vezető út Gyömrői út – Hangár utca csomópontjától a városhatár felé eső szakasza lehet érintett a főúttal párhuzamosan vezetett alacsonyabb rendű utak révén. A Gyömrői út Hangár utca és Felsőcsatári út közötti szakaszán összesen három megállópár található (hangár utca, Gyula utca/Gyömrői út 156 és a Felsőcsatári út, ahol a 95, 98, 98E, 193E, 200E, 217, 217E, 282E, 284E és az 577-es járatok érintenek).



A közösségi közlekedési hálózat utasforgalmi terhelése 2023, utas/nap (forrás: BKK EFM)

A Hangár utcánál a belváros irányába a 98, 217 és 217E járatok, míg a városhatár felé a 98, 98E, 217 és 217E autóbuszok állnak meg.

A Ferihegyi út Hangár utca és Felsőcsatári út közötti szakaszán az üzemanyagtöltő állomás térségében a belváros irányába a Gyömrői úton buszsáv nyílik, amelyről felhajtási lehetőség van a főpályára. Az útra felhajtani csak a BKKudapesti Közlekedési Központnak, Volánbuszoknak, a taxiknak és az engedéllyel rendelkezőknek szabad. A közforgalmú közlekedési járművek közül a 98E, 193E, 200E, 282E, 284E és 577 autóbuszviszonylatok használják a felhajtót Kőbánya-Kispest felé.

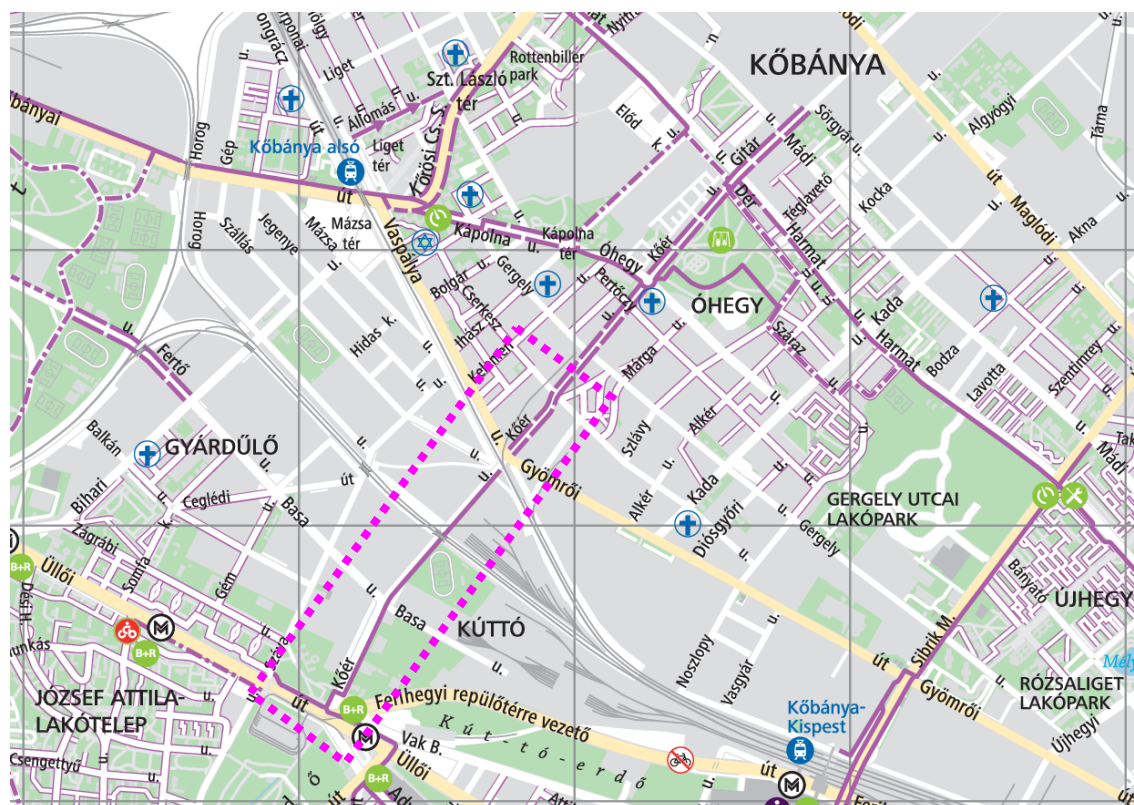
1.8.3. GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A) KŐÉR UTCA

A tervezési terület gyalogos forgalma nem jelentős, ami összhangban áll a területfelhasználást meghatározó gazdasági és járműtárolási területhasználattal.

A Kőér utca tervezési területre eső szakaszán mindenütt található gyalogos járda, az Üllői út - Basa utca közötti szakaszon egy oldalon, a Basa utca-Gyömrői út között mindkét oldalon. A Budapest-Cegléd vasútvonallal alkotott szintbeni közúti-vasúti átjáróban a gyalogosok átvezetése szintén biztosított, de csak az egyik oldalon, a kerékpárosokkal közösen.

A tervezési területen belül kizárólag a Kőér utca rendelkezik önálló kerékpáros infrastruktúrával, a közterület keleti oldalán kiépített kerékpárút formájában. A kerékpárút forgalma – kapcsolódó hálózati elemek hiányában érthető módon – nem jelentős.



A kerékpáros infrastruktúra hálózata (forrás: BKK)

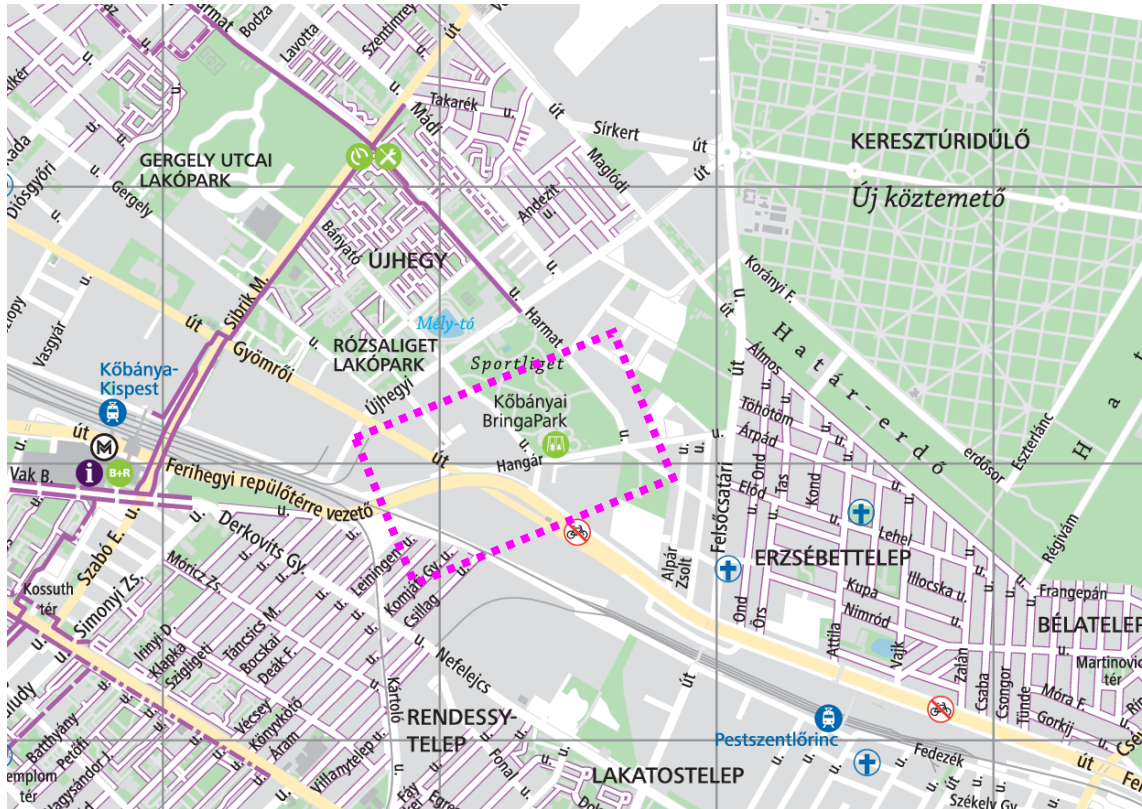
A kerékpárút a 2023 évben elfogadott *Közúti közlekedésbiztonsági stratégia és Közúthálózati terv* szerint a kiemelt fővárosi hálózat, az ún. bringa sztráda hálózat része.

B) FERIHEGYI REPÜLŐTÉRRE VEZETŐ ÚT

A Ferihegyi repülőtérre vezető úton a kerékpáros közlekedés kifejezetten tiltott.

A tervezési terület térségében önálló kerékpáros infrastruktúra nem került kialakításra.

Önálló kerékpáros létesítmény a tervezési területhez a legközelebb a Harmat utca Újhegyi úttól nyugatra eső szakaszán, illetve a Sibrik Miklós út mentén található.



A kerékpáros infrastruktúra hálózata (forrás:BKK)

1.8.4. PARKOLÁS

Mind a **Kőér utcai**, mind a **Ferihegyi úti** tervezési területet a gazdasági és járműtárolási területhasználat igényeinek megfelelően alacsony beépítési intenzitással rendelkező nagyméretű építési telkek alkotják, amelyekhez kapcsolódóan a parkolási igény telken belül biztosított.

A tervezési területre vonatkozó KŐKÉSZ a korábban hatályos Országos településrendezési és építési követelmények (OTÉK) norma rendszerétől nem tért el a rendeltetésszerű használat meghatározását jelentő parkolási normák tekintetében:

- ipari (üzemi) funkció esetében a gyártási helységek minden 200 m² e után,
- raktározási funkció esetében a raktárfelület 1500 m²-e után

kell biztosítani telken belül 1 személygépjármű elhelyezését.

Az OTÉK helyébe lépő, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) egy személygépkocsi elhelyezését írja elő ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével, illetve raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után.

A Kőér utca forgalmi sávjaihoz szilárd burkolatú parkolósáv nem kapcsolódik, azonban a jelentős szélességű közterületen belül a közlekedési célra nem felhasznált területeken helyenként jelentős közterületi parkolási tevékenység zajlik, az Üllői úthoz közeli szakaszon P+R jelleggel.

A tervezési terület közterületein nincs kijelölve korlátozott várakozási övezet, azaz nincs bevezetve a fizető parkolás.

1.9. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

Az ember tájalakító tevékenysége miatt a területen eredetinek mondható, bolygatatlan **talajfelszín** nem található, jelentős a burkolt és beépített felületek területek aránya. A térség talajainak állapotára vonatkozó átfogó, aktuális felmérés nem áll rendelkezésre, de a korábbi területhasználatokból fakadó potenciálisan talajszennyezettség veszélye helyenként fennáll (pl. Xellia Gyógyszervegyészeti Kft. területe, Újhegyi út – Bányató utca – Hangár utca – Gyömrői út közötti tömb területén), a vizsgált területek azonban aktuális kármentesítési eljárással nem érintettek.

A területen élővízfolyás nem található, a csapadékvizek a közterületi, zárt csapadékcsatorna rendszeren keresztül kerülnek elvezetésre. Az MBFSZ egész Magyarországra kiterjedő talajvíztérképe¹ alapján a tervezési területen a felszín közelében, a **Kőér utca melletti terület** esetében 2-8 m, a **Ferihegyi repülőtérré vezető út melletti terület** esetében 0-5 m közötti mélységben jellemző a talajvíz előfordulása. A talajvízszint pontos meghatározása a továbbtervezés során, helyszíni mérésekkel lehetséges. A területen mára a szennyvízcsatorna hálózat kiépítettsége biztosítja a szennyvizek szabályozott elvezetését és a felszín alatti vízrétegek védelmét. A 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet alapján a X. kerület a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi kategóriába sorolt.

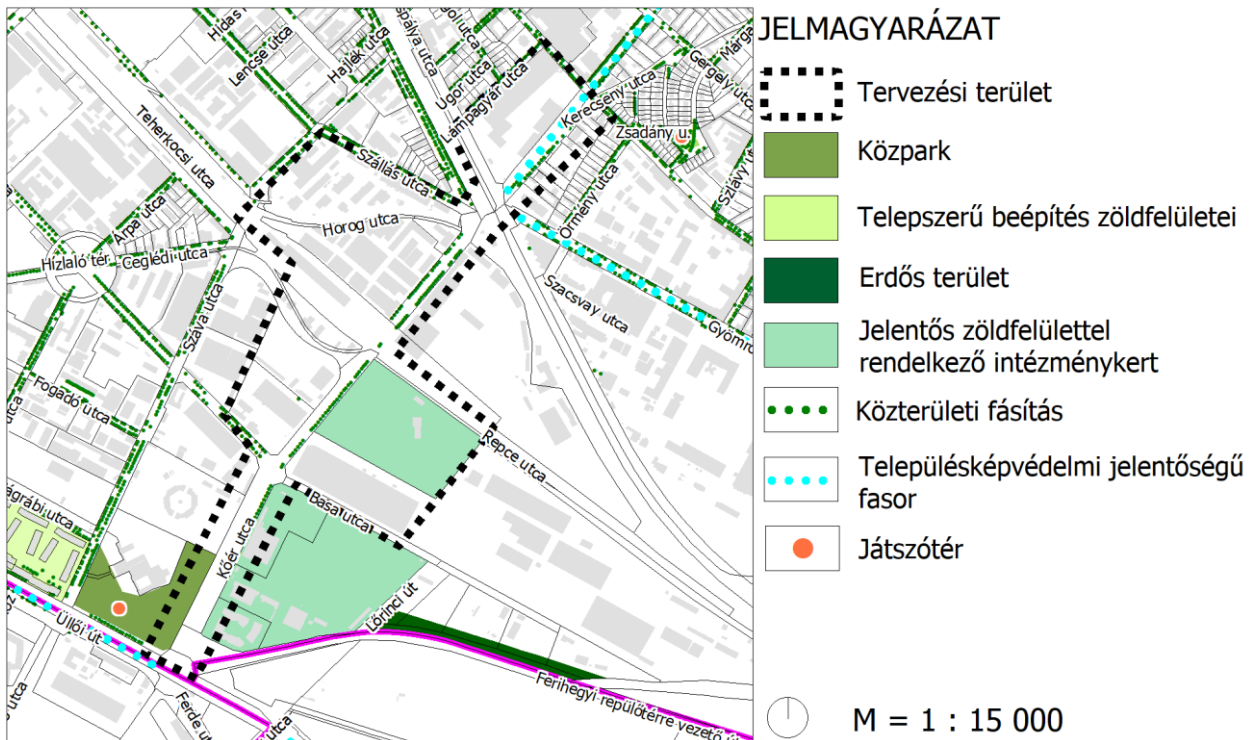
A **Kőér utca melletti terület** zöldfelületi szempontból kevésbé változatos. Többnyire keskeny gyepes sáv és fasor alkotja a kétszintes növényállományt. A legjelentősebb **zöldfelületi elemek** a tervezési területen a vegyes összetételű (platán, csörgőfa, ezüst juhar), több helyen hiányos és helyenként leromlott állapotú faegyedekből álló fasorok. A Gyömrői út és a Kőér utca menti fasorok településképvédelmi jelentőségűek.

A **Ferihegyi repülőtérré vezető út melletti területen** szintén vegyes összetételű fasorok szegélyezik a közterületeket. A Gyömrői út vegyes összetételű és állapotú fasorának fő állományalkotója az akác, de korai juhar, nagylevelű hárs is megtalálható. A Hangár utca déli oldalán gyengébb állagú, főként akácból álló fasor húzódik. Az Újhegyi úton szakaszos megjelenésű átlagos értékű vegyes fasora leginkább nyugati ostorfákból, virágos kőrisekből, madárberkenyékéből áll. A juharokból, kőrisekből, hársakból álló Bányató utcai és a nyárfákból álló Harmat utcai fasorok szintén átlagos értékűek.

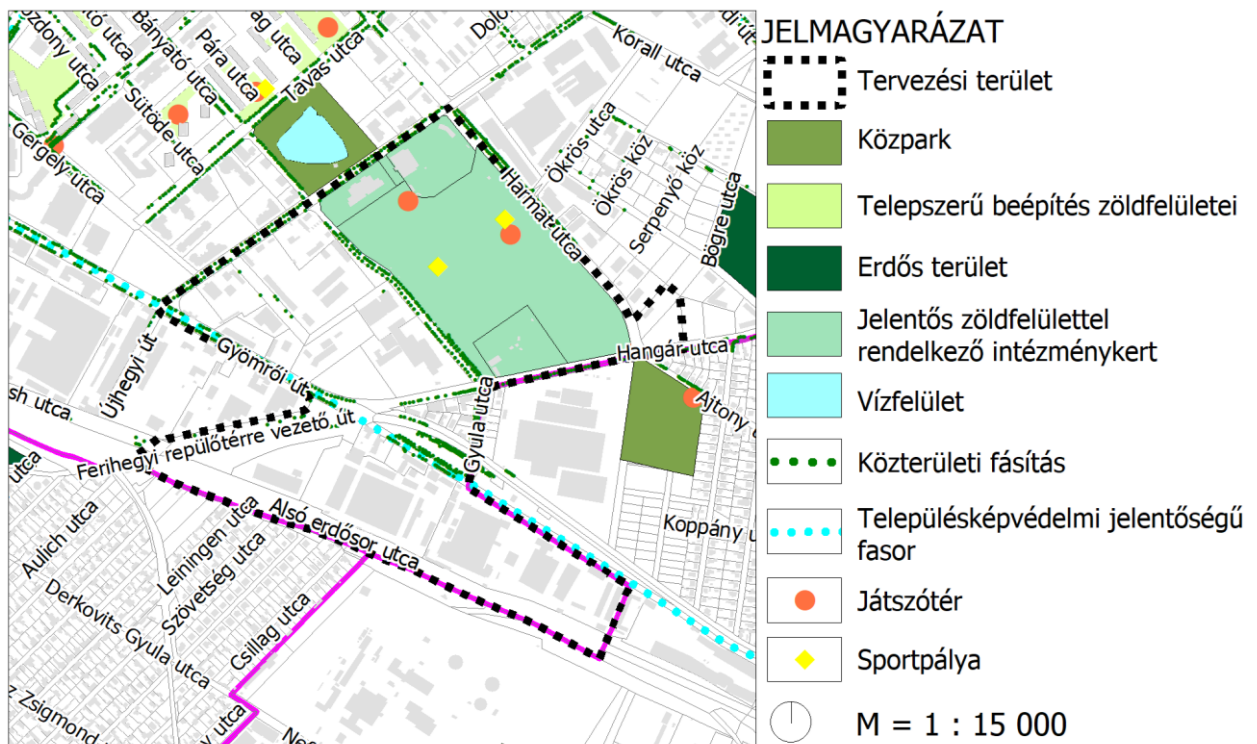
A közlekedési útvonalak menti zöldfelületeknek és fasoroknak a zöldfelületi rendszerben betöltött szerepük jelentős. Kondicionáló és környezetvédelmi funkciójuk mellett esztétikai jelentőséggel is bírnak, emellett a közlekedés által szennyezett levegő tisztításában és a zöldfelületek közötti összeköttetés biztosításában is fontos feladatot töltenek be.

¹ <https://map.mbfisz.gov.hu/tvz/>

A **Kőér utca melletti területen** található a jelentős zöldfelülettel rendelkező Richter Gedeon Rt. pihenő park, valamint a tervezési terület közelében, a Száva utca – Üllői út – Kőér utca által határolt területen helyezkedik el a Száva utcai játszótér és sportpark. A **Ferihegyi repülőtérre vezető út melletti területen** jelentős zöldfelülettel rendelkezik a Sportliget szabadidőpark és közvetlen határos Bányató park.



Zöldfelületi rendszer jelentős elemei – Kőér utca melletti terület



Zöldfelületi rendszer jelentős elemei – Ferihegyi repülőtérre vezető út melletti terület

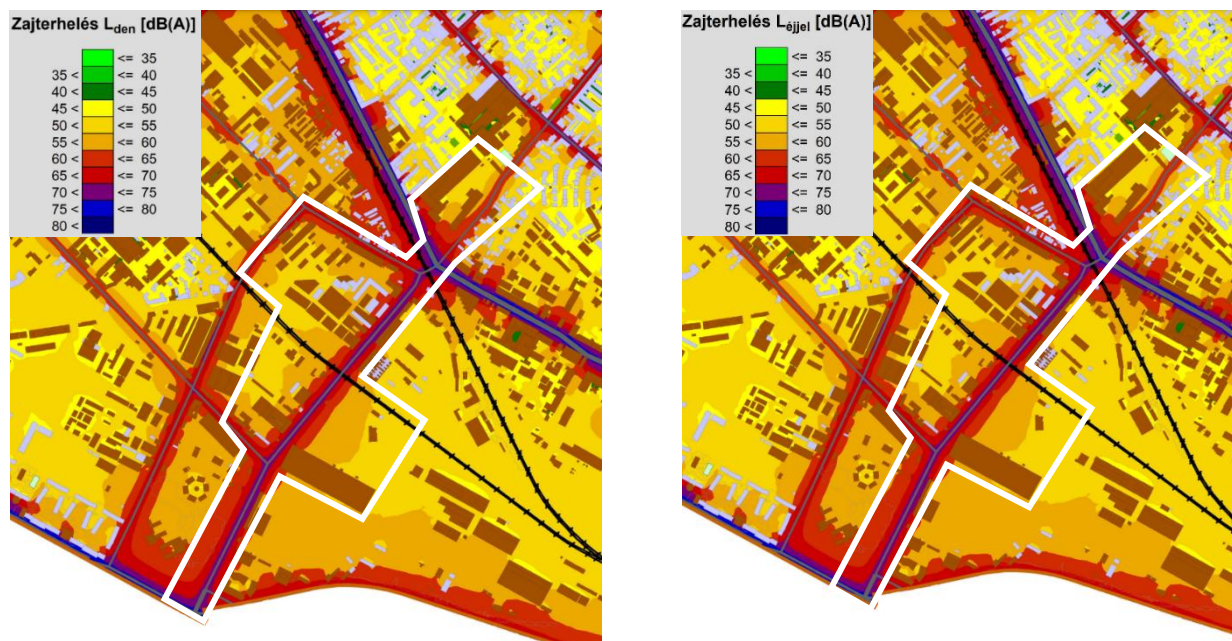
A vizsgált terület **levegőminőségét** a városi háttérszennyezettség és a helyi kibocsátási források határozzák meg, de a mindenkori meteorológiai körülmények is jelentős mértékben befolyásolják a levegő

állapotát. A térségben esetenként az alábbi szennyezőanyagok magas koncentrációja okoz környezet-egészségügyi problémát:

- nitrogén-dioxid (NO_2), amelynek elsődleges kibocsátási forrása a közúti közlekedés;
- „szálló por” (PM_{10} és $\text{PM}_{2,5}$ aeroszol), amelyek feldúsulása különösen a téli időszakban, kedvezőtlen időjárási feltételek esetében jelentkezik, elsődleges kibocsátási forrásuk a lakossági- tüzelés.

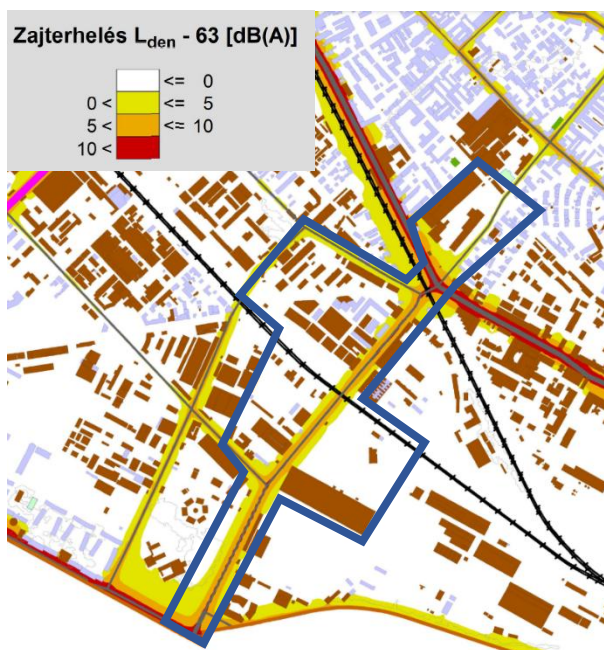
A vizsgált terület legfőbb környezeti problémája a magas, közlekedési eredetű **zajterhelés**. A tervezési terület zajviszonyaira vonatkozóan a 2017-ben elkészült stratégiai zajtérkép adatai szolgálnak tájékoztatásul. A **Kőér utca melletti területen** a zajtérkép alapján magas zajterhelést ($L_{den} > 65$ dB) eredményez a Kőér utca gépjárműforgalma. A konfliktustérkép szerint éjszaka is 10 dB feletti konfliktus van az út menti épületek környezetében, azonban lakóépületet, vagy egyéb zajtól védendő épületet nem érint. A **Ferihegyi repülőtérre vezető út melletti területen** a Gyömrői út és a Ferihegyi Repülőtérre vezető út mentén magas a közúti zajterhelés ($L_{den} > 75$ dB), továbbá az Újhegyi úton haladó gépjárműforgalom zajterhelése is jelentős ($L_{den} > 70$ dB). Az éjszakai zajkonfliktus mértéke a Gyömrői út és a Ferihegyi Repülőtérre vezető út mentén meghaladja a 10 dB-t, azonban lakóépületet vagy egyéb zajtól védendő épületet nem érint. Az Újhegyi út mentén az éjszakai zajkonfliktus kisebb, 10 dB alatti, ugyanakkor több lakóépület is érintett.

Kőér utca melletti terület

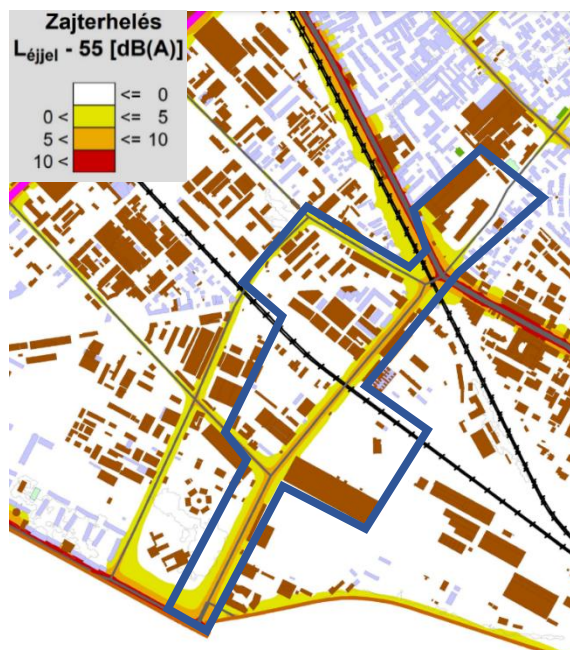


Közúti zajterhelés egész nap (L_{den})

Közúti zajterhelés éjjel ($L_{éjjel}$)

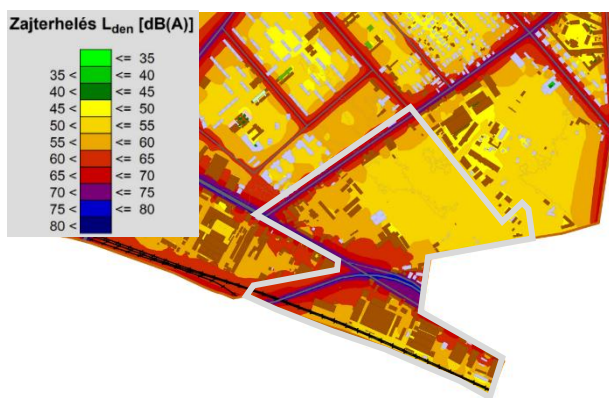


Közúti zajkonfliktus egész nap (L_{den})

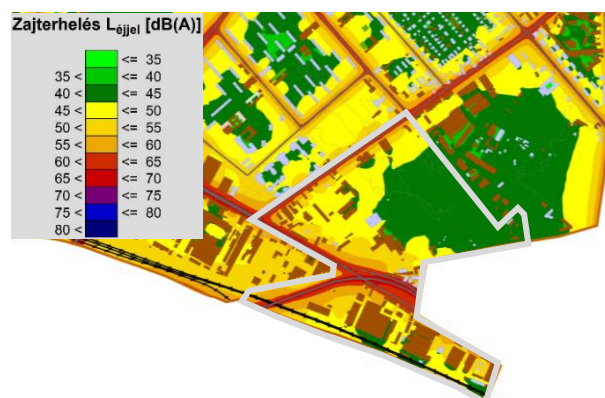


Közúti zajkonfliktus éjjel ($L_{éjjel}$)

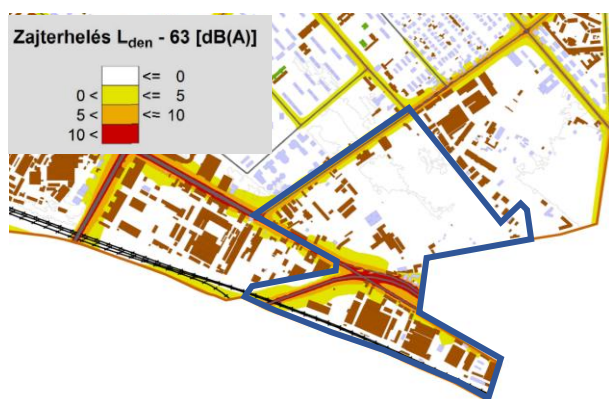
Ferihegyi repülőtérre vezető út melletti terület



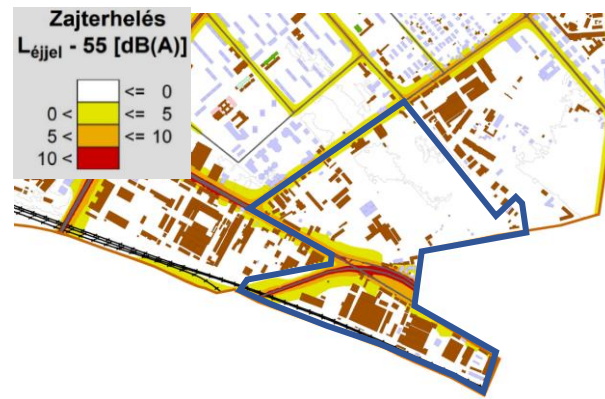
Közúti zajterhelés egész nap (L_{den})



Közúti zajterhelés éjjel ($L_{éjjel}$)



Közúti zajkonfliktus egész nap (L_{den})



Közúti zajkonfliktus éjjel ($L_{éjjel}$)

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

A **Kóér utca melletti területen** a vasút környezetében a zajtérkép alapján magas a zajterhelés ($L_{den} > 65$ dB). Emellett a Xellia Gyógyszervegyészeti Kft. és a Richter Gedeon Nyrt. területén is 60 dB feletti az üzemi zajterhelés mértéke.

A **Ferihegyi repülőtérre vezető út melletti területen** a vasút környezetében szintén magas a zajterhelés ($L_{den} > 75$ dB). A zajtérkép alapján a Ferihegyi Repülőtérre vezető út, vasút és a kerülethatár közötti, elsősorban autóiipari üzemek zajkibocsátása számottevő, ugyanakkor a konfliktus mértéke 5 dB alatti és a vasút területére terjed ki, így valós konfliktust nem okoz.

A légitforgalmi zajkibocsátások nem jelentkezik meghatározó mértékben semelyik terület esetében.

A vizsgált terület települési **hulladékainak** szervezett gyűjtése, ártalmatlanítása közszolgáltatás keretében megoldott. A szelektív hulladékgyűjtés infrastruktúrája a fővárosi szintnek megfelelően a területen kiépült.

1.10 KÖZMŰVIZSGÁLAT

1.10.1. VÍZELLÁTÁS

A **Kóér utca melletti tervezési terület** és térségének vízellátásáról a 20. számú Pesti alap nyomászóna vezetékai és a 23. számú Kelet-pesti felső nyomászóna vezetékai gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

Jelentősebb átmérőjű ($DN \geq 300$) vízvezeték a tervezési területen és környezetében az alábbiak:

- Száva utca – Barabás utca nyomvonalon: DN 300-as méretű, eternit anyagú ivóvíz főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Kóér utcában: párhuzamosan egy DN 300-as méretű, eternit anyagú és egy DN 500-as méretű, öntöttvas anyagú ivóvíz főnyomóvezeték – 23. számú, illetve 20. számú nyomászóna.

A területen és környezetében az alábbi helyeken épült ki ipari vízvezeték:

- Száva utca – Basa utca nyomvonalon: DN 500-as méretű, öntöttvas anyagú,
- Ceglédi utca – Száva utca – Szállás utca – Gyömrői út nyomvonalon: DN 800-as méretű, öntöttvas anyagú,
- Vaspálya utcában: DN 300-as méretű, eternit anyagú,
- Kóér utca – Cserkesz utca nyomvonalon: DN 200-as méretű, eternit anyagú.

A **Ferihegyi út menti tervezési terület** és térségének vízellátásáról a 23. számú Kelet-pesti felső nyomászóna vezetékai és az 53. számú Sibrik Miklós nyomászóna vezetékai gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt szintén a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

Jelentősebb átmérőjű ($DN \geq 300$) vízvezeték a tervezési területen és környezetében az alábbiak:

- Hangár utca – Gyömrői út nyomvonalon: DN 400-as méretű, öntöttvas anyagú ivóvíz főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna,
- Ajtony utca – Harmat utca nyomvonalon: DN 400 – DN 500-as méretű, öntöttvas és acél anyagú ivóvíz főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna,
- Víztorony utca – Újhegyi út – Gergely utca nyomvonalon: DN 400-as méretű, öntöttvas anyagú ivóvíz főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna,
- Tavasz utca – Bányató utca nyomvonalon: DN 400-as méretű, eternit anyagú ivóvíz főnyomóvezeték – 53. számú nyomászóna.

A területen és környezetében az alábbi helyeken épült ki ipari vízvezeték:

- Szövetség utca – vasúti terület nyomvonalon: DN 500-as méretű, öntöttvas anyagú,
- Vak Bottyán utca – Újhegyi út nyomvonalon: DN 600-as méretű, öntöttvas anyagú,
- Gyömrői úton: DN 600-as méretű, öntöttvas anyagú.

A tervezési területeken az ivóvíz elosztóhálózat jellemzően DN 100-as, DN 125-ös, DN 150-es és DN 200-as mérettel épült ki, anyagát tekintve pedig öntöttvas, eternit és KPE.

A tervezési területeken és térségeiben a megfelelő tűzvíz igényt föld alatti és föld feletti tűzcsapok biztosítják. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a tervezési területet nem teljes mértékben fedi le a közterületen található tűzcsapok ellátási köre. A beépített területek esetében az oltóvíz biztosítását a területen belül tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani, mert biztosítani kell a 100 m-es ellátási körzetet, ahol jelenleg a közterületen található tűzcsapok ezt nem teszik lehetővé.

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

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

1.10.2. CSATORNÁZÁS

A szenny- és csapadékvíz elvezetése a tervezési területeken és környezetükben kiépült, a meglévő csatornák részben egyesített rendszerűek, tehát a csapadékvíz és a szennyvíz elvezetése egy csatornában történik, részben elválasztott rendszerűek. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) biztosítja. Megjegyzendő, hogy a Ferihegyi út menti tervezési területtől keletre találhatóak olyan területek, amelyek szenny- és csapadékvíz elvezetését nem a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. A területeken keletkező szennyvizek elvezetése a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre történik, ahol megtörténik a szennyvíz megtisztítása is.

A **Kőér utca melletti tervezési területen** és környezetében az alábbi egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornák találhatóak:

- Cserkesz utcában: 51/76 – 56/104-es méretű, ÜPE anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Vaspálya utcában: 55/100-as méretű, ÜPE anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Szállás utcában: 63/95-ös méretű, téglá anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Gyömrői úton: 90/135 – ø150-es méretű, beton és vasbeton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Horog utcában: 63/95-ös méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Repce utcában: 210/230 – 220/275-ös méretű, téglá-vasbeton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Basa utcában a Kőér utcától északra: ø100-as méretű, beton anyagú csapadékvíz főgyűjtőcsatorna,

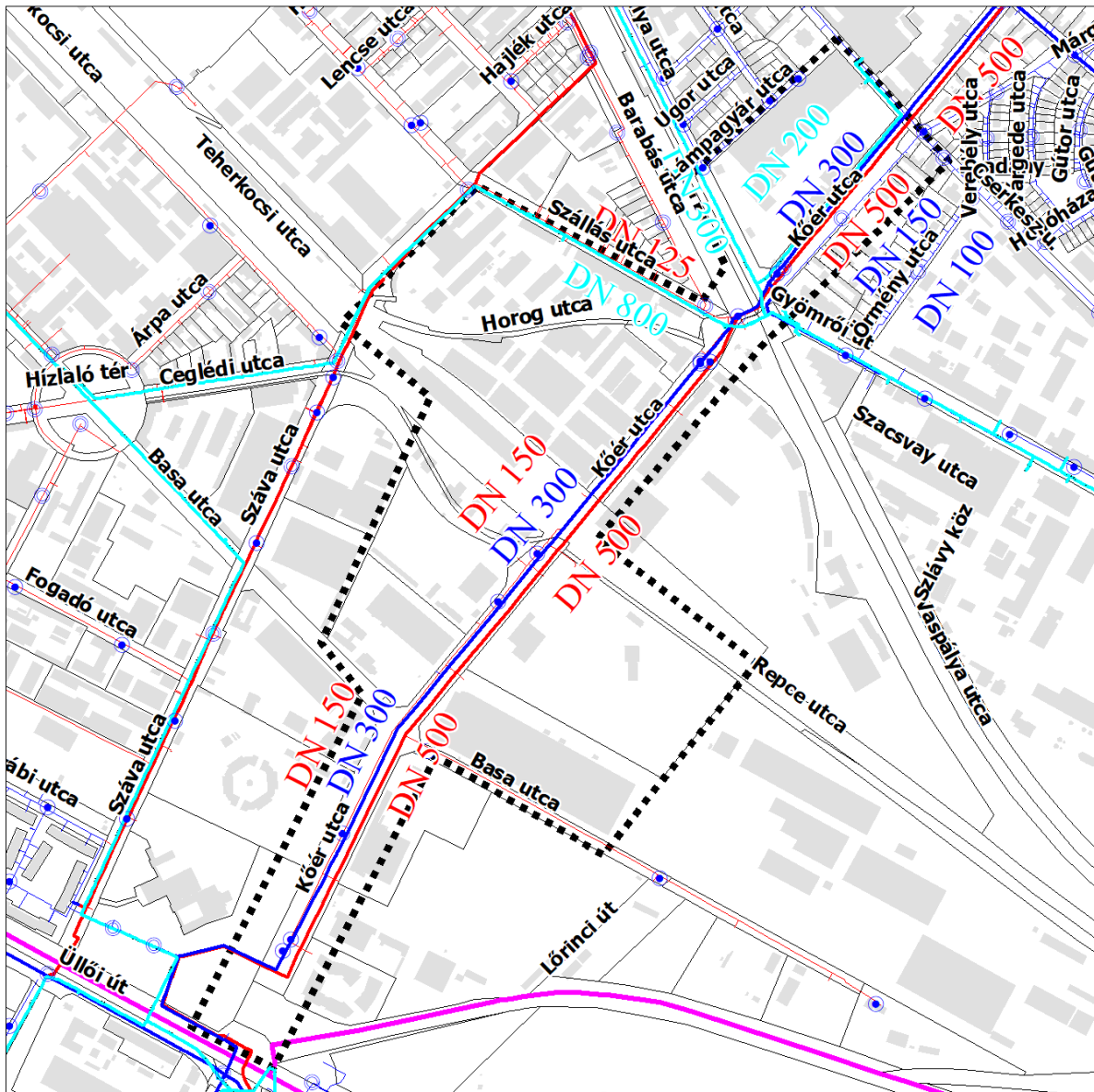
- Basa utcában a Kőér utcától délre: 160/240-es méretű, beton anyagú csapadékvíz főgyűjtőcsatorna,
- Kőér utcában: 50/75 – Ø150-es méretű, ÜPE és vasbeton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.

A **Ferihegyi út melletti tervezési területen** és környezetében az alábbi főgyűjtőcsatornák találhatóak:

- Újhegyi út – Robert Bosch utca nyomvonalon: Ø100 – Ø125 – 155/185-ös méretű, beton, vasbeton és téгла+beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Gyömrői úton: Ø80-as méretű, ÜPE és PVC anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Tavas utca – Bányató utca nyomvonalon: Ø80-as méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- 42296/9 hrsz.-ú területen és a 42296/34 hrsz.-ú területen: Ø80-as méretű, beton anyagú csapadékvíz főgyűjtőcsatorna.

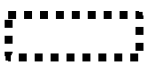
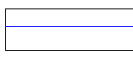
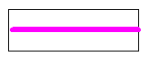

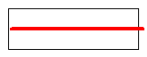
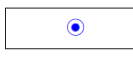
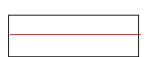
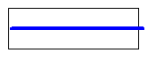
A tervezési területen és közelében található egyesített rendszerű gyűjtőcsatornák Ø20 – Ø30 – Ø40 – Ø50-es mérettel épültek ki, anyagukat tekintve pedig jellemzően beton, PVC és eternit, míg az elválasztott rendszerű szennyvíz gyűjtőcsatornák Ø30 – Ø40-es méretűek és beton, illetve PVC anyagúak. A kiépített csatornák gravitációs jellegűek.

A **Kőér utca melletti tervezési területtől** délre található a Határ út szennyvízátemelő, amely a Határ úti gyalogos aluljáróban épült ki és amelynek beépített névleges kapacitása 12,2 l/s.

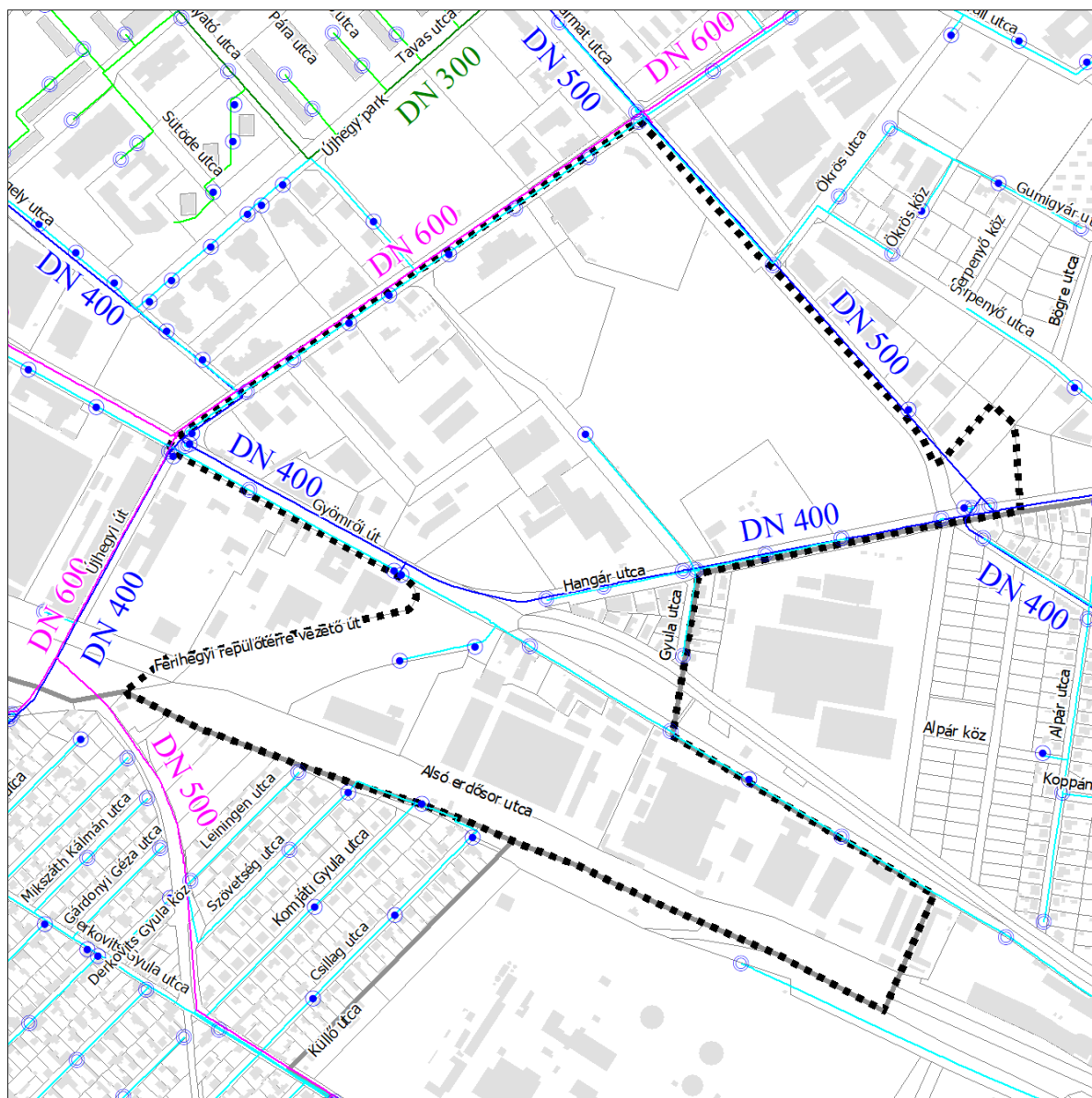


JELMAGYARÁZAT

M = 1 : 8000

	Tervezési terület		Ipari víz vezeték
	Kerülethatár		Föld alatti tűzcsap
	Ivóvíz főnyomóvezeték (20. sz. zóna, DN ≥ 300)		Föld feletti tűzcsap
	Ivóvíz elosztóvezeték (20. sz. zóna, DN < 300)		
	Ivóvíz főnyomóvezeték (23. sz. zóna, DN ≥ 300)		

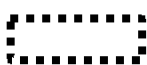
Közművizsgálat – Vízellátás (Kőér utca mentén)



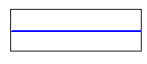
JELMAGYARÁZAT



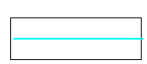
M = 1 : 8000



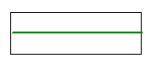
Tervezési terület



Ivóvíz főnyomóvezeték
(23. sz. nyomászóna, DN \geq 300)



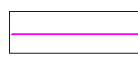
Ivóvíz elosztóvezeték
(23. sz. nyomászóna, DN $<$ 300)



Ivóvíz főnyomóvezeték
(53. sz. nyomászóna, DN \geq 300)



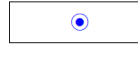
Ivóvíz elosztóvezeték
(53. sz. nyomászóna, DN $<$ 300)



Ipari víz vezeték

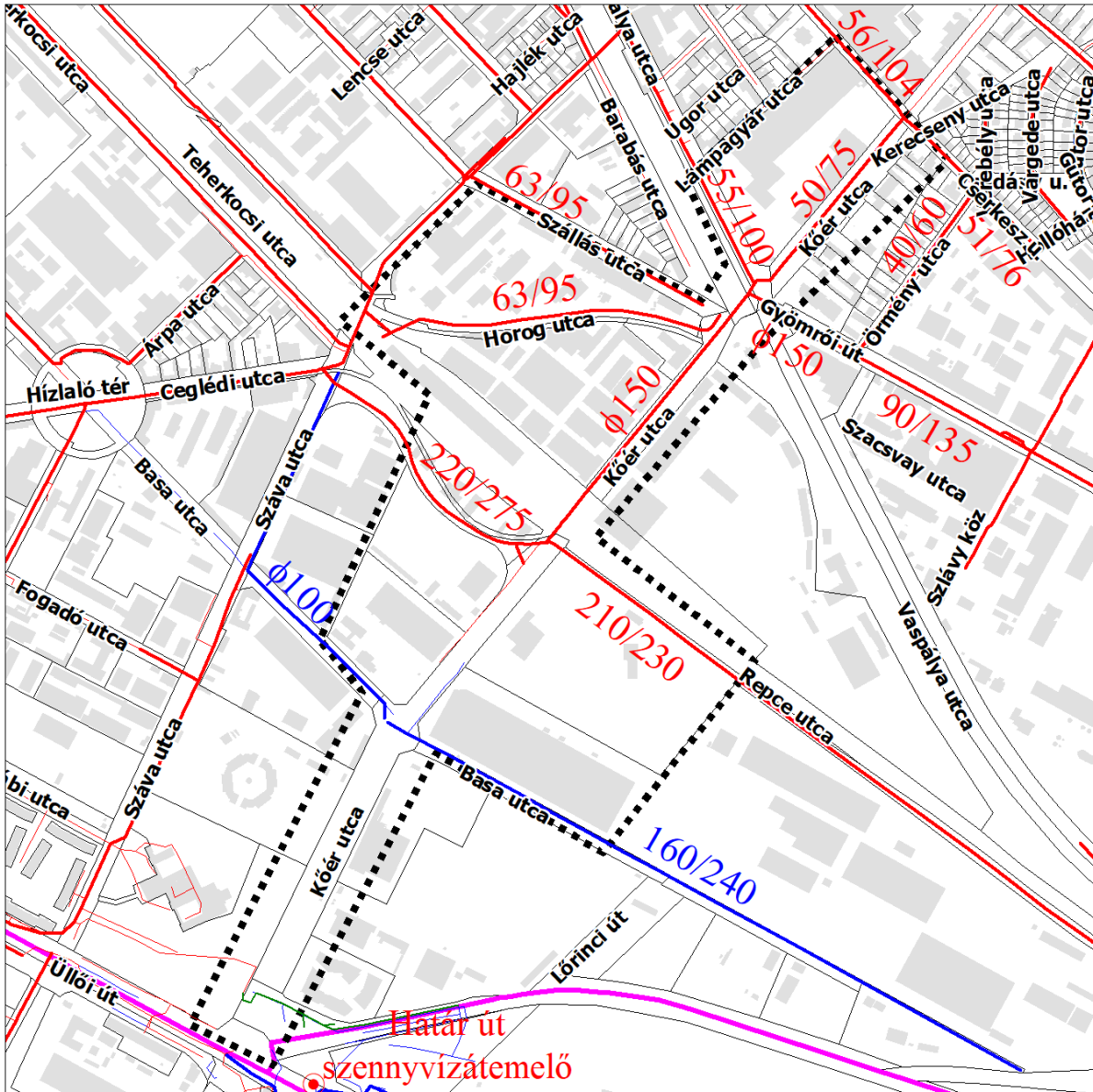


Föld alatti tűzcsap







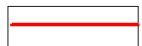
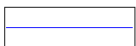
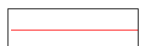

Föld feletti tűzcsap

Közművizsgálat – Vízellátás (Ferihegyi út mentén)

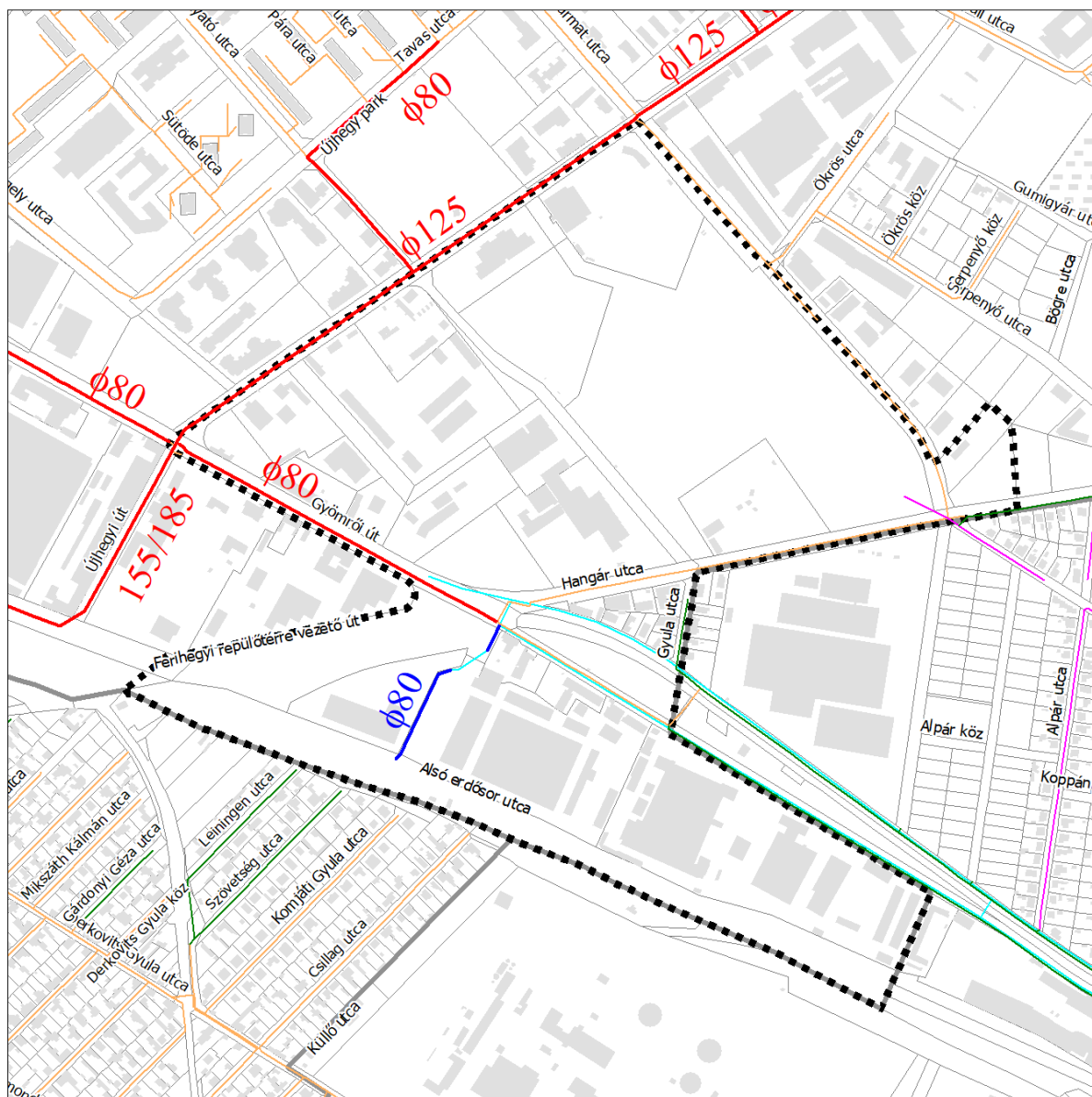


JELMAGYARÁZAT

M = 1 : 8000


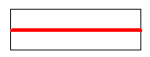

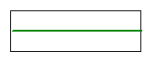
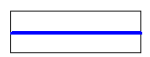
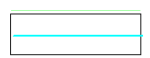
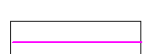
	Tervezési terület		Szennyvíz gyűjtőcsatorna
	Kerülethatar		Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna
	Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna		Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
	Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna		Átemelő

Közművizsgálat – Csatornázás (Kőr utca mentén)



JELMAGYARÁZAT

M = 1 : 8000

-  Tervezési terület
-  Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna (szélesség és/vagy magasság > 60)
-  Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna (szélesség és/vagy magasság ≤ 60)
-  Szennyvíz gyűjtőcsatorna (szélesség és/vagy magasság ≤ 60)
-  Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna (szélesség és/vagy magasság > 60)
-  Csapadékvíz gyűjtőcsatorna (szélesség és/vagy magasság ≤ 60)
-  Idegen (nem FCSM Zrt. által) üzemeltetett csatorna

Közművizsgálat – Csatornázás (Ferihegyi út mentén)

1.10.3. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A tervezési terület és térségének ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A **Kőér utca melletti tervezési területet** a Kispest–Népliget 120 kV-os nagyfeszültségű szabadvezetékes főelosztóhálózat keresztezi a Basa utcánál. A középvezetékű elosztóhálózat 10 kV-os feszültség szinten üzemel, földkábelei a Kőér utcában, a Basa utcában, a Vaspálya utcában, a Gyömrői úton, a Cserkesz utcában is megtalálhatóak. A hálózat táppontja a Kispest állomás. A fogyasztói igényeket kiszolgáló 10/0,4 kV-os transzformátorok a tervezési területen is nagyszámban megtalálhatóak, ilyen üzemel a Szállás utca – Horog utca sarkán. A kiefeszültségű erőátviteli hálózat földkábeles kialakítású a térségben. A közvilágítási hálózat vegyes képet mutat, az Üllői út térségében, a Basa utcánál és a Vaspálya utcánál földkábeles kivitelű, egyéb szakaszokon szigetelt szabadvezetékes kivitelű.

A **Ferihegyi út melletti tervezési terület** szomszédságában üzemelő állomás és a Kispesti Erőmű közelsége miatt jelentős a térségben a 10 kV-os vonalak mennyisége. Mivel a Kispesti Erőmű az országos hálózatra nagyfeszültségen táplál, a tervezési területet érinti a MAVIR Kispest–Kőbánya 132 kV-os kábele. A Pestlőrinc elosztóhálózati állomás közelsége révén pedig az ELMŰ Hálózati Kft. 120 kV-os szabadvezetékes főelosztóhálózatának nyomvonalai is érinti a tervezési terület keleti szélét.

1.10.4. GÁZELLÁTÁS

A térség gázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. elosztóhálózata biztosítja. A gázfogyasztók ellátása a Főgáz 6 bar nagyközépnomású gázvezeték-hálózatáról történik. Ennek egyik DN 400 HA gerinc a Kőér utcában üzemel, a Basa utcában DN 80 HA leágazása van. A nagyközépnomású hálózat a Vaspálya utcában DN 100 HA, illetve DN 200 HA mérettel épült ki.

A Vaspálya utca – Kőér utca nyomvonalon a kisnyomású (30 mbar) földgáz elosztóhálózat is kiépült, DN 200 PE mérettel.

A kisnyomású elosztóhálózat a Ferihegyi út menti tervezési területen is kiépült, nagyközépnomásról néhány ipari fogyasztó közvetlenül ellátott. A Kispesti Erőművet tápláló DN 300 acél, nagynyomású gázvezeték nyomvonala érinti a Ferihegyi út menti tervezési területet annak keleti részén.

1.10.5. TÁVHŐELLÁTÁS

A térségben a földgáz elosztóhálózattal párhuzamosan jelen van a fővárosi távhőhálózat is, a tervezési terület a Kispest-Kőbánya hőközrűtethez tartozik. Budapest távhőellátása jelenleg több, egymástól hidraulikailag független távhőközrűtben valósul meg, melyek mindegyike jellemzően egy-egy meghatározó hőforrásra épül. A hőforrások többsége a távhőszolgáltatótól független társaságok tulajdonában lévő kis- és nagyerőművek, kisebb hányaduk a BKM FŐTÁV saját tulajdonú fűtőművei és leányvállalatának kiserőművei.

A Kispesti Erőműről ellátott hőközrűt Fv 2 FN 600 magasvezetésű távhő gerincvezeték nyomvonala érinti a **Ferihegyi út melletti tervezési területet**, a hálózat a Gyömrői út – Újhegyi út sarkán föld alatti elhelyezésre vált. A **Kőér utca melletti tervezési területre** a gerincirány Fv 2 DN 500/670 IS mérettel érkezik és keresztezi azt az Üllői út térségében. A forróvízes rendszerről ellátott az M3 járműtelep, amelynek távhővezetéke a Kőér utcában épült ki.

A **Kőér utca melletti tervezési terület** közelében található a Kőbányai kiserőmű is, amely hat ipari fogyasztó, köztük fő fogyasztóként a Richter Gedeon Rt. gőzellátását is biztosítja, a hővel kapcsoltan villamos energia is előállításra kerül. A Veolia-csoporthoz tartozó Kőbányahő Kft. gőzvezetékei érintik a

tervezési területet, a Teherkocsi utca – Repce utca nyomvonalon magasvezetésben, a Kőér utca – Horog utca egy szakaszán térszín alatt létesült.

1.10.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

1.10.6.1. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A térség a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik. A **Kőér utca melletti tervezési terület** a Teherkocsi utcától északra a Kőbánya AXE Host, míg délre a Száva 11. RSS kihelyezett fokozat tápterülete. A **Ferihegyi út melletti tervezési terület** északi része a Harmat 10. RSS, a déli része az Újhegyi 9. RSS kihelyezett fokozat tápterülete.

A távközlési rendszer kültéri nagyelosztós, rézkábelrel kiépített hálózat. A kiépült hálózat jellemzően földalatti kivitelű, alépítményben, helyenként közvetlenül földbefektetett kábeles rendszerű és valamennyi ingatlan önálló csatlakozással rendelkezik. A 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. telekommunikációs hálózata a **Kőér utca melletti és a Ferihegyi út melletti tervezési területen** is kiépült. A korábban a DIGI Kft. által üzemeltetett légekábeles hálózat a Kőér utca Vaspálya utca – Cserkesz utca közti szakaszán érinti a tervezési területet. Ugyanezen a szakaszon a CanalCom Kft. föld alatti hálózata is megtalálható. A **Ferihegyi út melletti tervezési területen** a távközlési hálózat alépítményként létesült.

Az Invitech ICT Services Kft. távközlési hálózata egyrészt az Üllői út térségben és a Repce utcánál keresztezte a Kőér utcát, másrészt a Szállás utca – Kőér utca nyomvonalon haladt észak-kelet felé. Ez a hálózat ma már – a DIGI hálózatához hasonlóan – szintén a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. telekommunikációs hálózatának része.

Az NSN TraffCom Kft. hírközlési hálózata az Üllői út térségében, valamint a Gyömrői út nyomvonalán érinti a tervezési területet.

1.10.6.2. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezetékes ellátáson kívül a kerületben a mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat. A térségben mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült. A Magyar Telekom Nyrt., a One Magyarország Zrt., valamint a Yettel Magyarország Zrt. mobil szolgáltatásait 2G, 4G/LTE, valamint 5G technológiával nyújtják.

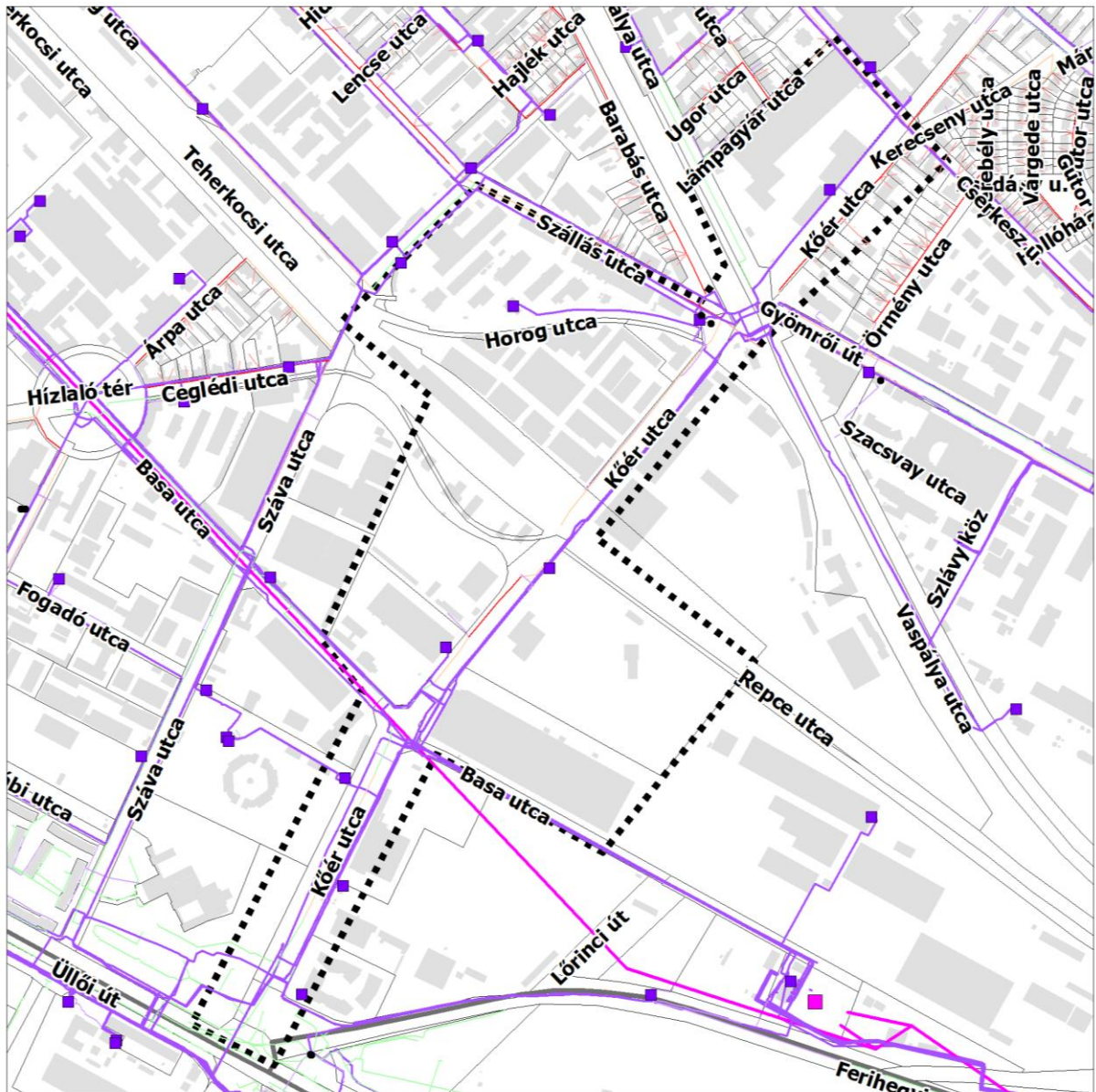
Hálózataik fejlesztését a szolgáltatók mind vezetékes, mind vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében az új igények megjelenésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából, saját beruházásban végzik.

A **Kőér utca menti tervezési terület** mellett üzemel az 1988-ban épült Száva adótorony, 154 méteres magassággal. Magassági korlátozást jelentő mikrohullámú pont-pont összeköttetés a területet nem érinti.












Száva gerincadó

fotó: Magyar Telekom Nyrt.

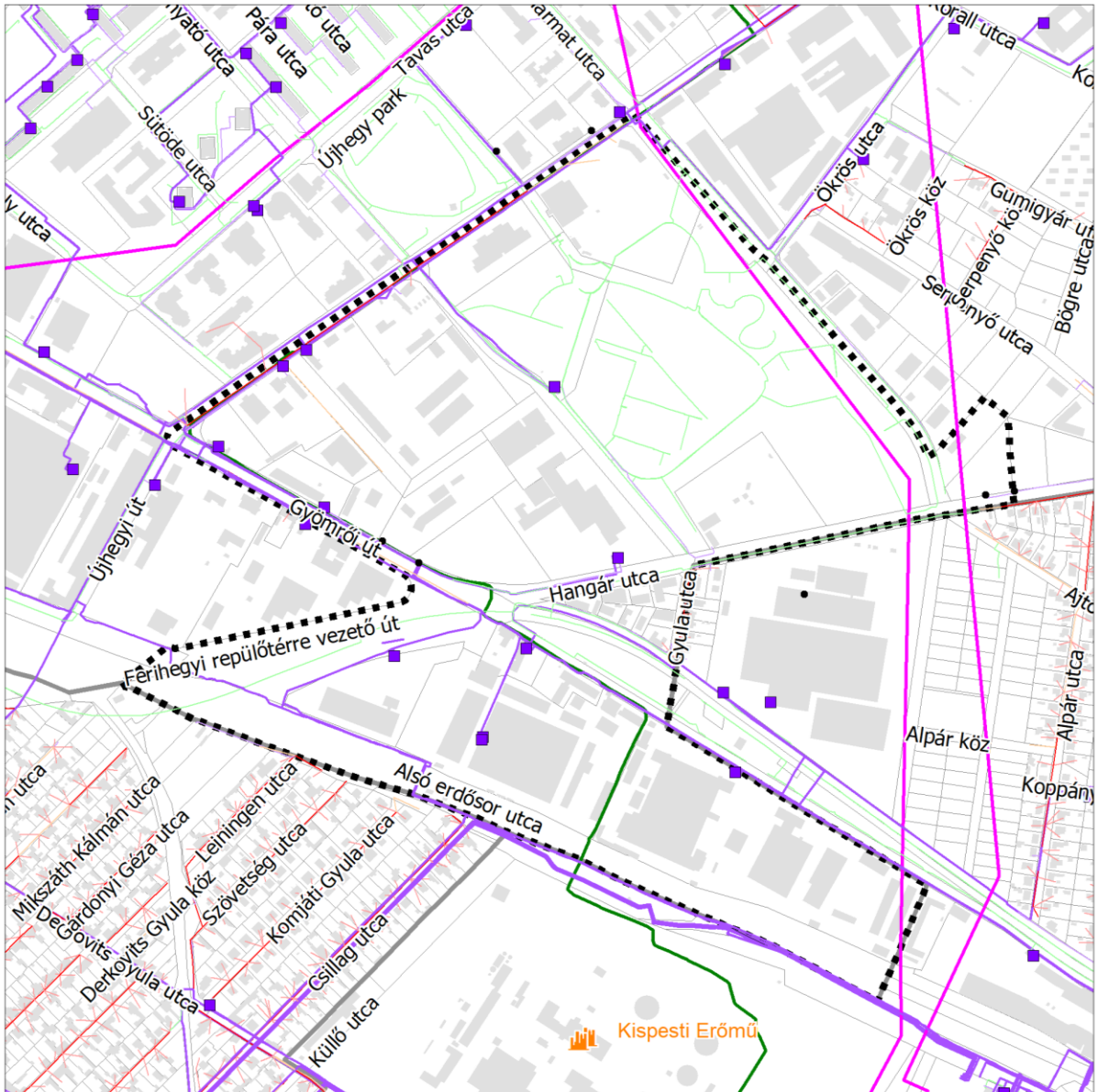


JELMAGYARÁZAT

M = 1 : 8000



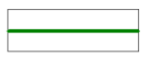


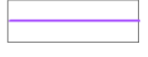


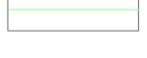
	Tervezési terület		10/0,4 kV-os transzformátor
	120 kV-os távvezeték		Állomás
	10 kV-os földkábel		
	Kisfeszültségű szabadvezeték		
	Kisfeszültségű földkábel		
	Közvilágítási szabadvezeték		
	Közvilágítási földkábel		

Közművizsgálat – Villamosenergia-ellátás (Kőér utca mentén)

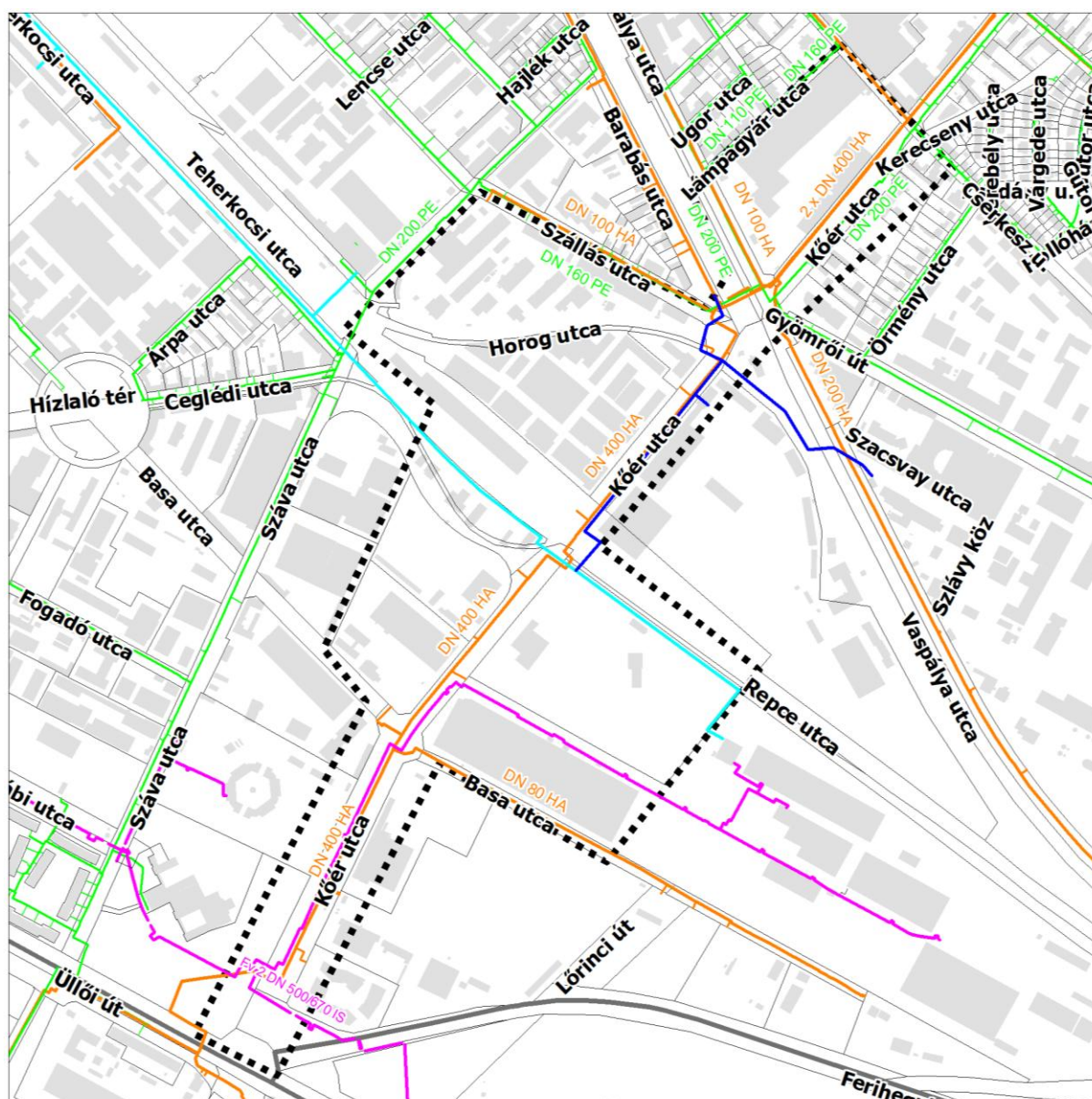


JELMAGYARÁZAT

M = 1 : 8000







	Tervezési terület		Közvilágítási szabadvezeték
	120 kV-os átviteli hálózati földkábel		10/0,4 kV-os transzformátor
	120 kV-os távvezeték		
	10 kV-os földkábel		
	Kisfeszültségű földkábel		
	Kisfeszültségű szabadvezeték		
	Közvilágítási földkábel		

Közművizsgálat – Villamosenergia-ellátás (Ferihegyi út mentén)

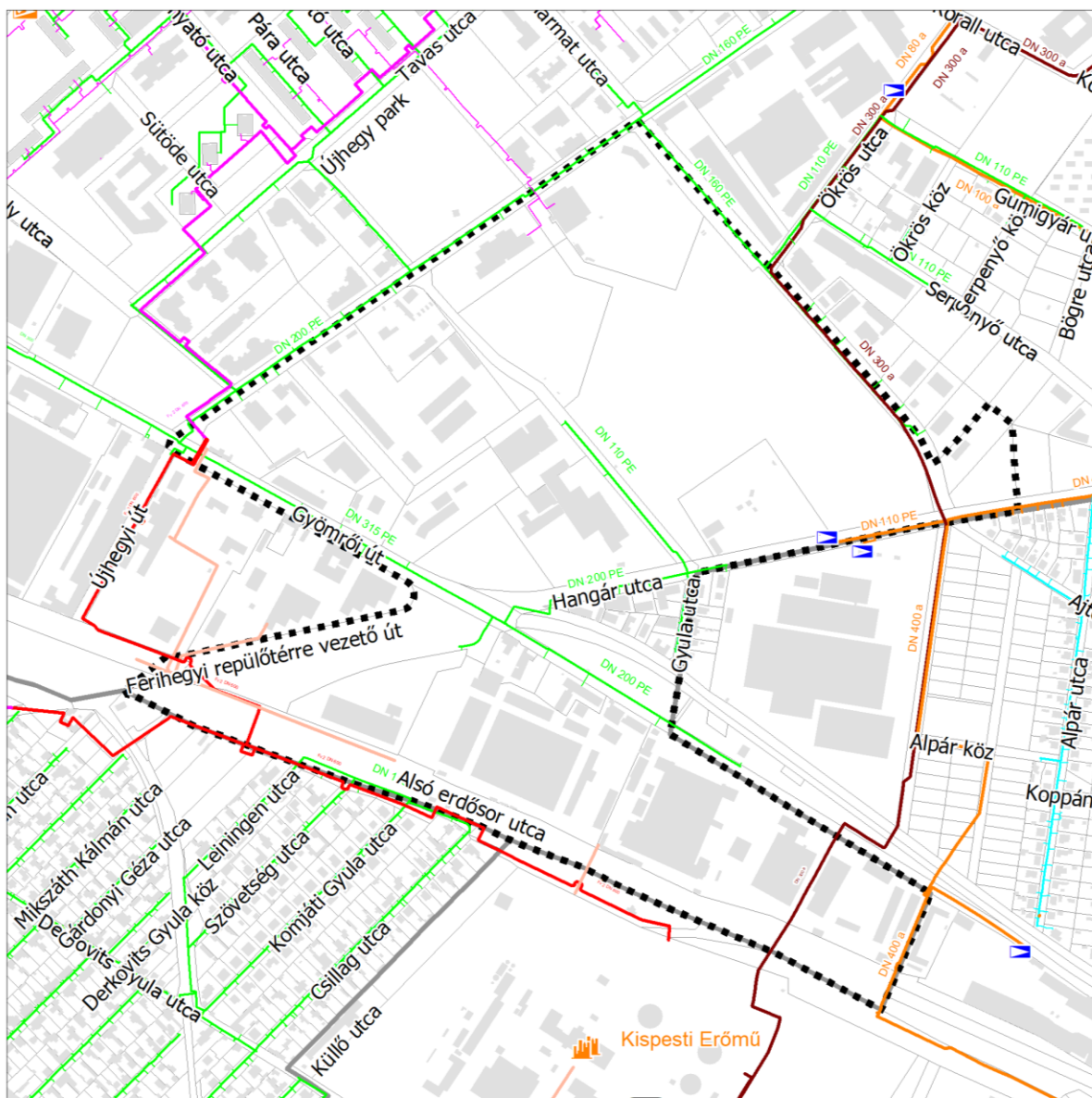


JELMAGYARÁZAT

M = 1 : 8000



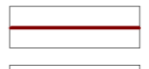



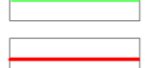
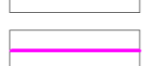

-  Tervezési terület
-  Nagyközépnomású gázvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Távhővezeték térszín alatt (Főtáv)
-  Gőzvezeték térszín alatt (Kőbányahő)
-  Gőzvezeték térszín felett (Kőbányahő)

Közművizsgálat – Gáz- és távhőellátás (Kőér utca mentén)

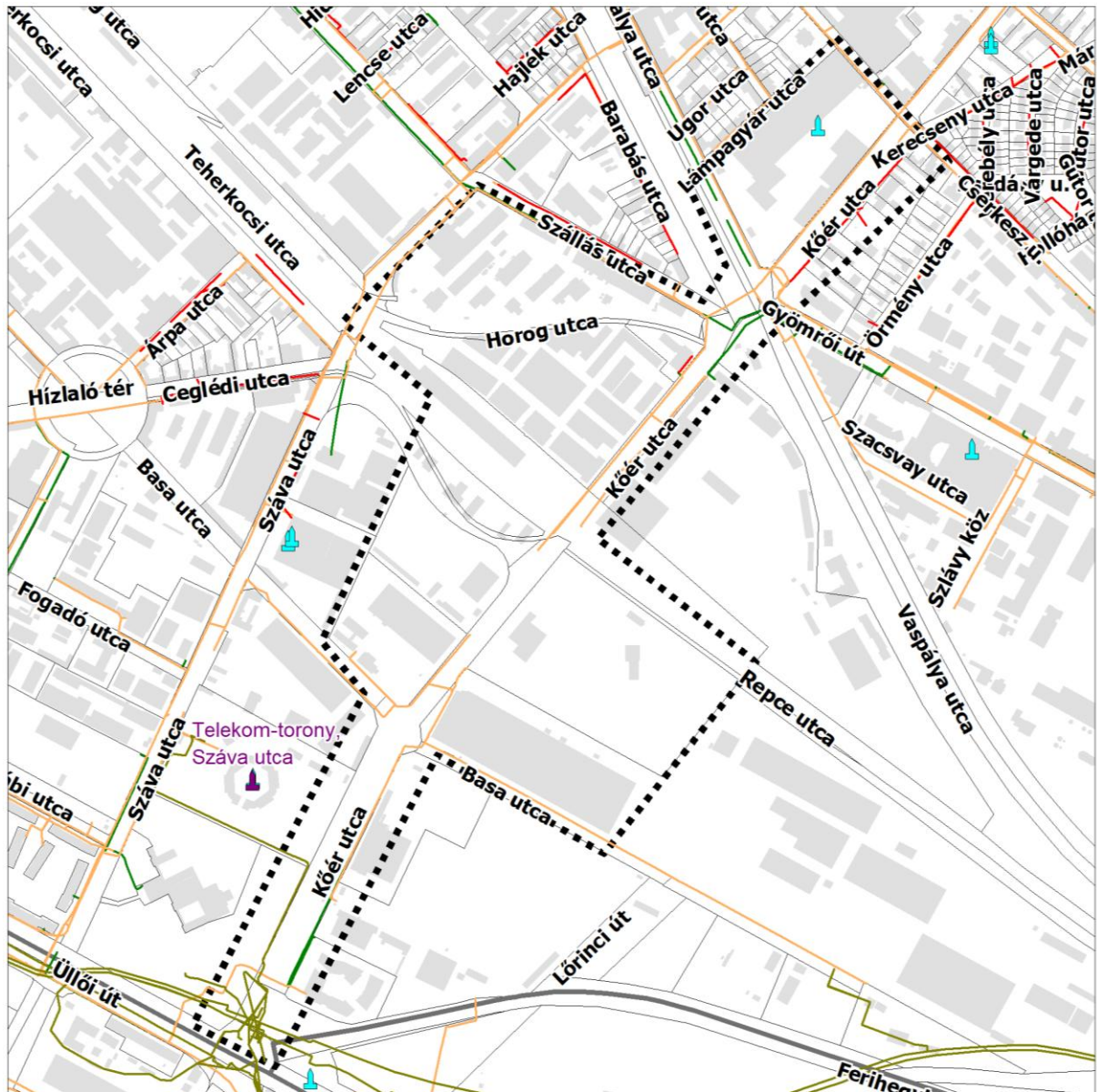


JELMAGYARÁZAT

M = 1 : 8000

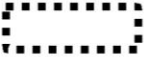






	Tervezési terület		Ipari gáznomásszabályzó
	Nagynyomású földgáz elosztóvezeték		Gőzvezeték térszín felett
	Nagyközépnomású elosztóvezeték		
	Növelt kisnyomású gázvezeték		
	Kisnyomású gázvezeték		
	Távhővezeték térszín felett		
	Távhővezeték térszín alatt		

Közművizsgálat – Gáz- és távhőellátás (Ferihegyi út mentén)

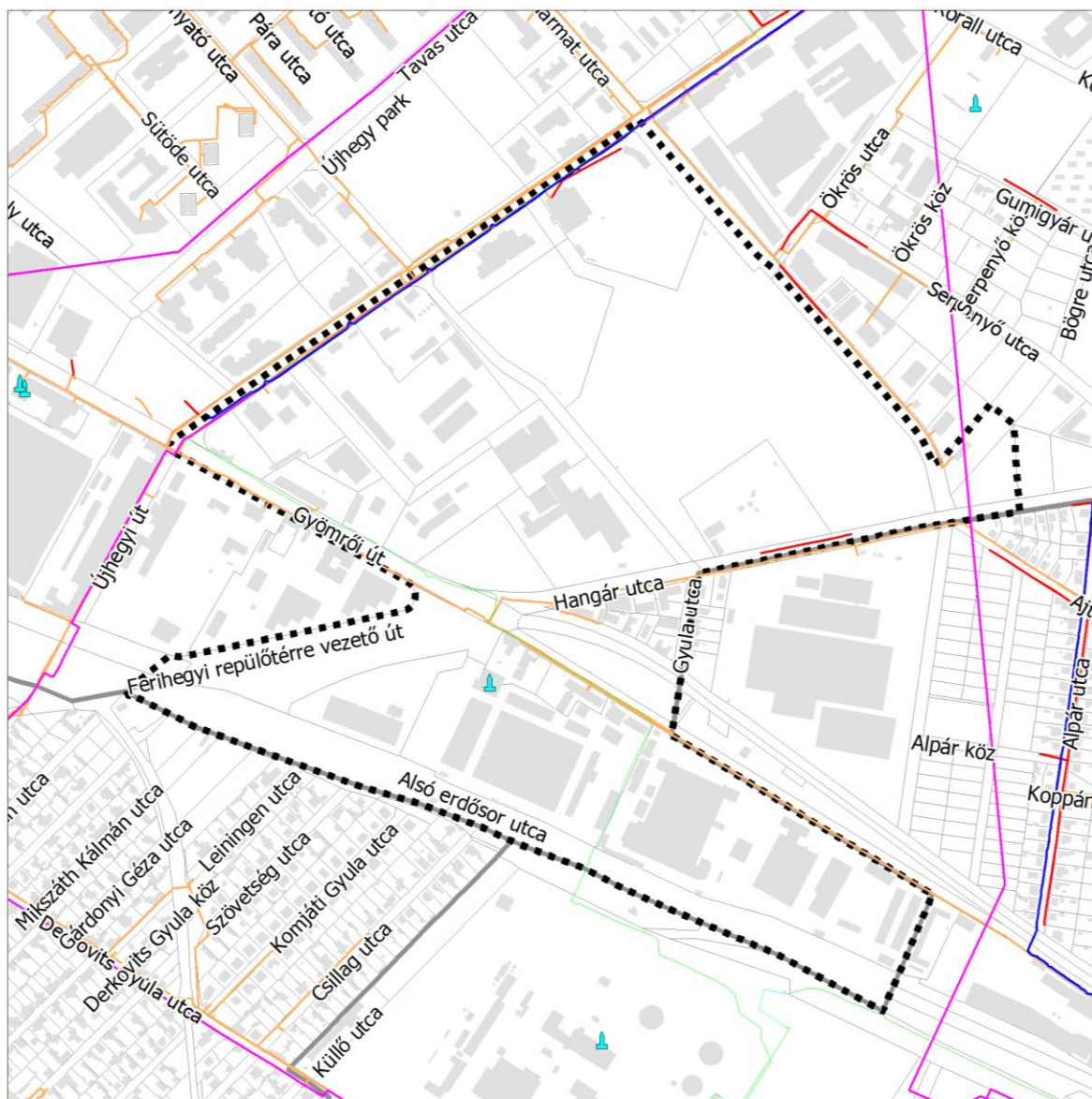


JELMAGYARÁZAT

M = 1 : 8000








	Tervezési terület		Hírközlőhálózat (NSNT)
	Alépítmény (MT)		Mobil bázisállomás
	Földkábel (MT)		Adótorony
	Légkábel (MT)		

Közművizsgálat – Elektronikus hírközlés (Kőér utca mentén)



JELMAGYARÁZAT

M = 1 : 8000

- | | | | |
|---|-----------------------------|--|--------------------|
|  | Tervezési terület |  | Mobil bázisállomás |
|  | Alépítmény (MT) | | |
|  | Légkábel (MT) | | |
|  | Hírközlési hálózat (ELMŰ) | | |
|  | Hírközlési hálózat (MVMNet) | | |
|  | Alépítmény (Invitech) | | |

Közművizsgálat – Elektronikus hírközlés (Ferihegyi út mentén)

2. FEJLESZTÉSI CÉL

2.1. FEJLESZTÉSI CÉLOK, KONCEPCIONÁLIS ELEMEEK

Középtávú cél a bevezetőben nevesített, *A kiemelt budapesti közösségi fejlesztések keretében a fővárosi közúthálózat fejlesztésének egyes elemeiről* szóló – többször módosított – 1693/2018. (XII. 17.) Korm. határozatban foglaltak végrehajtása részeként a főváros közvetlen nemzetközi kapuja, vagyis a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér és a főváros belső területei közötti közúti kapcsolat fejlesztése.

Az útvonal fejlesztése során megvalósítandó cél egy élhető, városias léptékű út létrehozása, amely többek között magába foglalja a közlekedésbiztonság javítását, az Üllői úttól a repülőtérig vezető kerékpáros útvonal kialakítását, a gyalogos kapcsolatok javítását, a közösségi közlekedés előnyben részesítésének megvalósítását, a szükséges zajvédelem biztosítását, valamint a belváros forgalomcsillapítása érdekében a forgalom kapuzását is.

A 2021-ben készült Döntéselőkészítő Dokumentáció alapján az Építési és Közlekedési Minisztérium 2024. júliusi diszpozíciója alapján a FŐMTERV Zrt.- UTIBER Kft. Konzorcium 2025. októberére készítette el az engedélyezési terveket az alábbi szakaszolással:

- 1. szakasz: Ferihegyi út (Száva utca – Csaba utca közötti szakasz)
- 2. szakasz: Ferihegyi út (Csaba utca – Üllői út közötti szakasz)
- 3. szakasz: Kőér utca (Üllői út -Maglódi út közötti szakasz)
- 4. szakasz: Gyömrői út (Kőér utca – Hangár utca közötti szakasz)

Jelen „Telepítési tanulmányterv” a Ferihegyi út X. kerületi, 100a vasútvonal keresztezése (Alsóerdősor utca) és Gyula utca közötti szakaszát – beleértve a Gyömrői út - Hangár utca csomópontját és az ún. Hangár - Lakatos átkötés Hangár utcai körforgalmú csomópontjának a X. kerület területére eső részét, valamint a Kőér utca Üllői út és Cserkesz utca közötti szakaszát foglalja magába.

A Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér és a főváros belső területei közötti közúti kapcsolat fejlesztése a Ferihegyi repülőtérre vezető út XVIII. kerületi, elválasztott rendszerű szakaszának, valamint a Gyömrői út egységes átépítését jelenti, amely a csatlakozó beépített területek részleges átalakítását is magában foglalja.

A Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér és a főváros belső területei közötti közúti kapcsolat fejlesztése a X. kerületben a Kormány határozat szerint a Gyömrői út - Kőér utca nyomvonalon tervezett, amely a két főútvonal érintett szakaszának teljes átépítését jelenti.

A Gyömrői út X. kerületi szakaszának és a Kőér utcának a fejlesztése azonban a saját jogán is indokolt lenne, elsősorban a Budapest-Ceglédi vasútvonallal alkotott szintbeni vasúti átjáró megszüntetése miatt. A Kormány határozatban nevesített cél teljesítése mellett szükséges azonban biztosítani azt is, hogy a tárgyi Kőér utcai közúti fejlesztés az érintett közúttal közvetlenül határos területek fejlődését is segítse elő.

Hosszú távú cél a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben nevesített Körvasút menti körút nyomvonalának kialakítása, amelynek egy rövid szakaszát jelenti majd a Kőér utca.

A) KŐÉR UTCA MŰSZAKI TERVEI

A.1.) JAVASOLT KÖZLEKEDÉSI TERV

A középtávon várható fejlesztés keretében a Kőér utcában az elkészült engedélyezési terv (FŐMTERV Zrt. – UTIBER Kft. Konzorcium, 2025.) az alábbi építési beavatkozásokat tartalmazza:

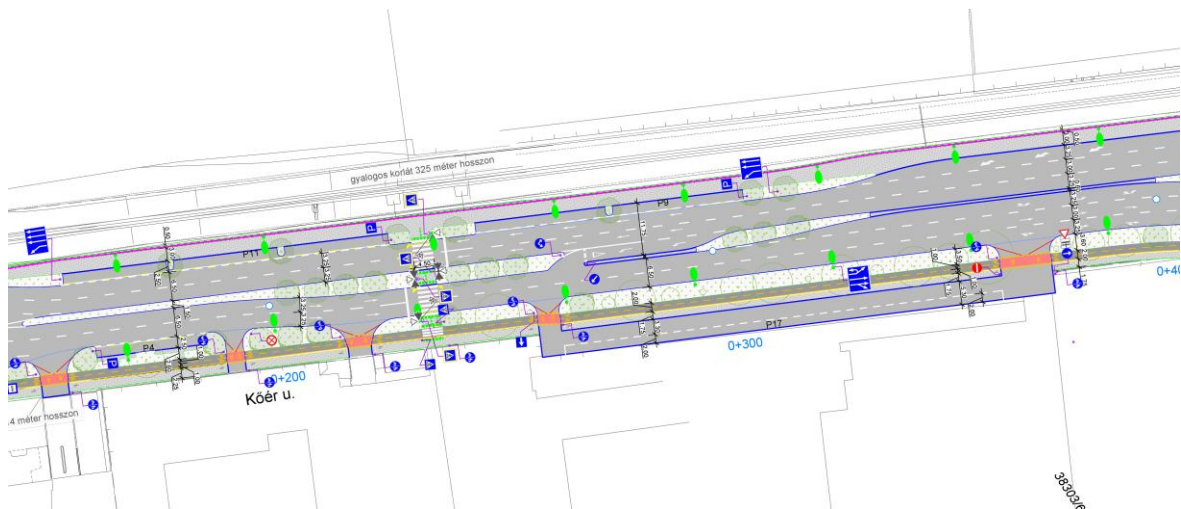
A Kőér utca gépjármű forgalomra szolgáló keresztmetszete az Üllői út és a Gyömrői út közötti szakaszon a jelenlegi 2x1 sávról 2x2 sávra bővül. Az útpályán a forgalmi irányok között a csomóponti területeken kívül középső elválasztósáv létesül.

A csomópontok esetében az Üllői úti csomópont járműosztályozója bővítésre kerül egy forgalmi sávval, ebből adódóan az Üllői út irányába négy forgalmi sáv, míg a Gyömrői út felé két forgalmi sáv áll majd rendelkezésre.

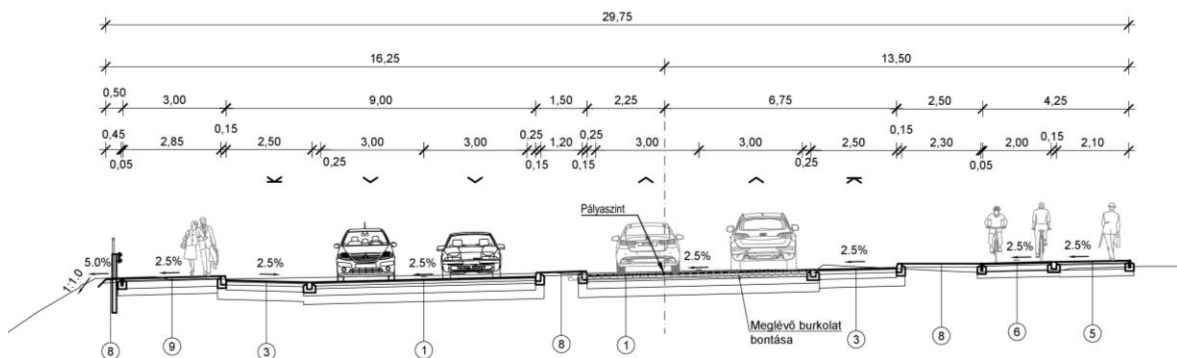
A Vak Bottyán utca csatlakozását biztosító csomópontban a Vak Bottyán utca kétsávós járműosztályozót kap. A Kőér utcában az autóbusz-megálló a Vak Bottyán utcai csomópont Gyömrői út felőli ágán, öbölben kerül elhelyezésre.

A Vak Bottyán utcától a Gyömrői út felé a Kőér utca 2x2 forgalmi sávós keresztmetszetűre bővül, a forgalmi irányokat változó szélességű, zöldfelületként kialakítandó, 1,00-3,50 méter szélességű középsziget választja el.

A Kőér utca Vak Bottyán utca és Basa utca közötti szakaszán mind a nyugati, szelvényezés szerinti bal oldalon, mind a keleti, jobb oldalon párhuzamos parkolók épülnek, összesen 41 férőhely. A jobb oldali parkolók közül az uszodánál 17 férőhely a közút területén kívül, szervizútról megközelíthetően kerül kialakításra.

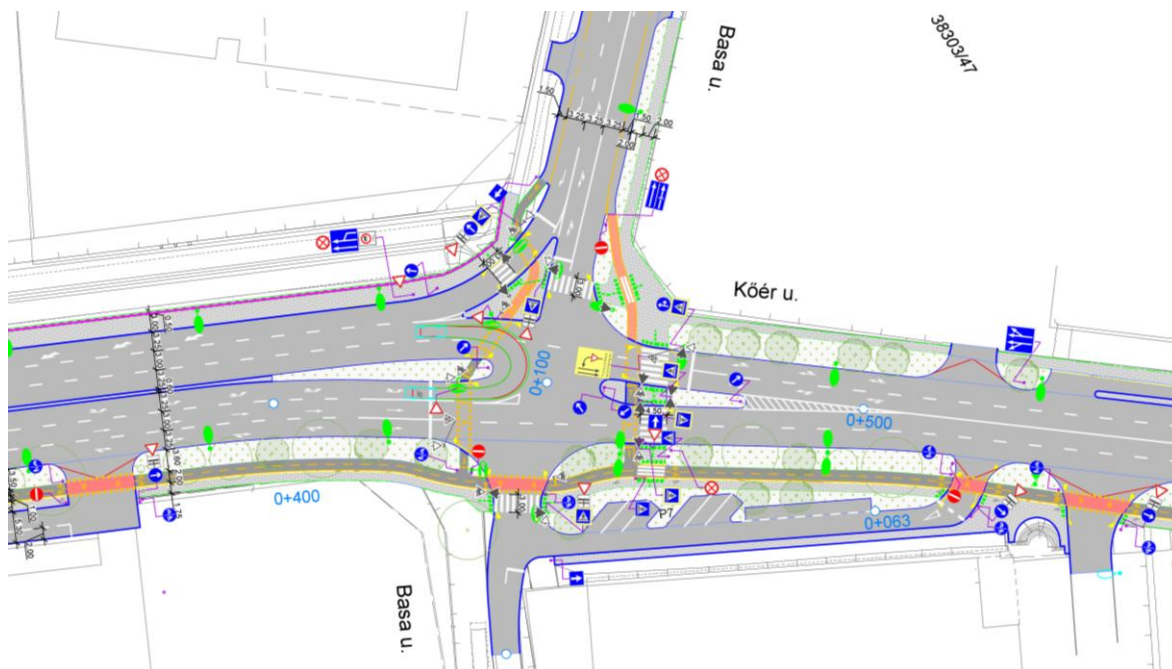


A Kőér utca Vak Bottyán utca és a Basa utca közötti szakaszának forgalomtechnikai helyszínrajza
(Forrás: FŐMTERV Zrt., 2025.)



A Kőér utca mintakeresztmetszelve a Vak Bottyán utca és a Basa utca között (Forrás: FŐMTERV Zrt., 2025.)

A Basa utcai csomópont előtt a Kőér utca 2x3 forgalmi sávra bővül, valamint a középsziget is kiszélesedik, amely a kanyarodó mozgások könnyebb lefolyását biztosítja. A csomópontban jelzőlámpás forgalomszabályozás kerül bevezetésre. A csomópontot követően a Kőér utca 2x2 forgalmi sávval folytatódik a Gyömrői út irányába.



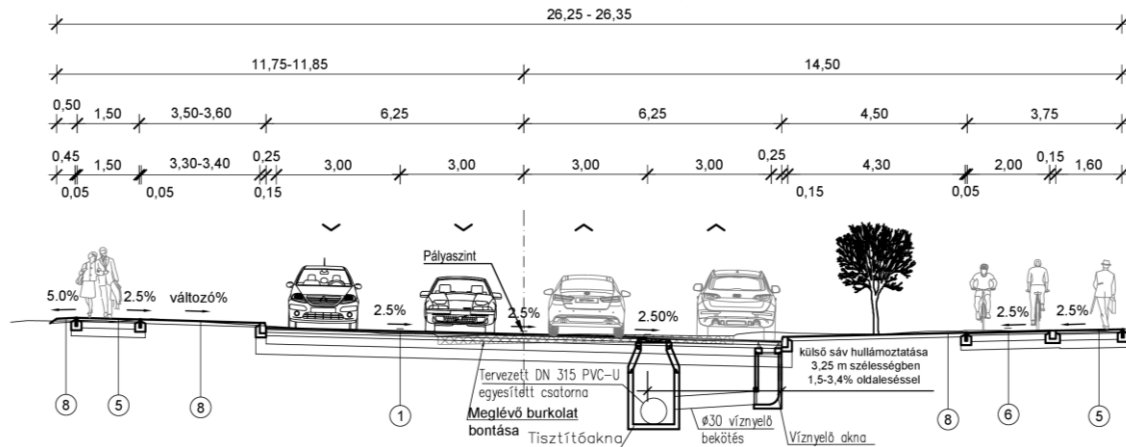
A Kőér utca és a Basa utca csomópontjának forgalomtechnikai helyszínrajza (Forrás: FŐMTERV Zrt., 2025.)

A Kőér utca basa utcától északra eső szakasza szintén 2x2 forgalmi sávval folytatódik a Gyömrői út irányába.

A déli körvasút és Kőbánya-Kispest kapcsolatát biztosító, magas töltésben vezetett vasútvonalat a Kőér utca kibővített keresztmetszettel továbbra is külön szintben, a vasút alatti átvezetéssel keresztezi. A 100a sz. Budapest-Cegléd vasútvonal szintbeni közúti-vasúti átjárója megszűnik, a vasútvonal és a Gyömrői út-Vaspálya utca alkotta útvonal alatt közúti aluljáró épül.



A Kőér utca a Basa utca és Szállás utca közötti szakaszának forgalomtechnikai helyszínrajza (Forrás: FŐMTERV Zrt., 2025.)



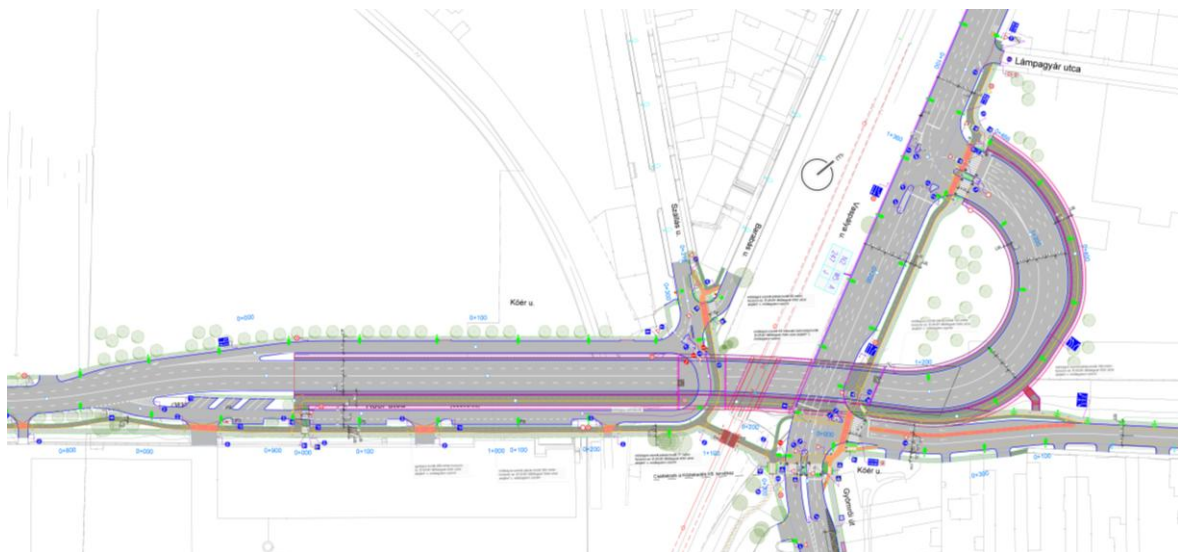
A Kőr utca mintakeresztmetszelve a Basa utca és a Szállás utca között (Forrás: FŐMTERV Zrt., 2025.)

A Kőr utcai aluljáró építése miatt a Kőr utca és a Szállás utca, illetve a Barabás utca közötti kapcsolatának biztosítása érdekében a Kőr utcában a Déli körvasutat Kőbánya-Kispest vasútállomással összekötő vasút és a 100 sz. Budapest-Cegléd vasútvonal közötti szakaszon az útpálya mentén kétoldali egyirányú forgalomra szolgáló szervízút létesül.

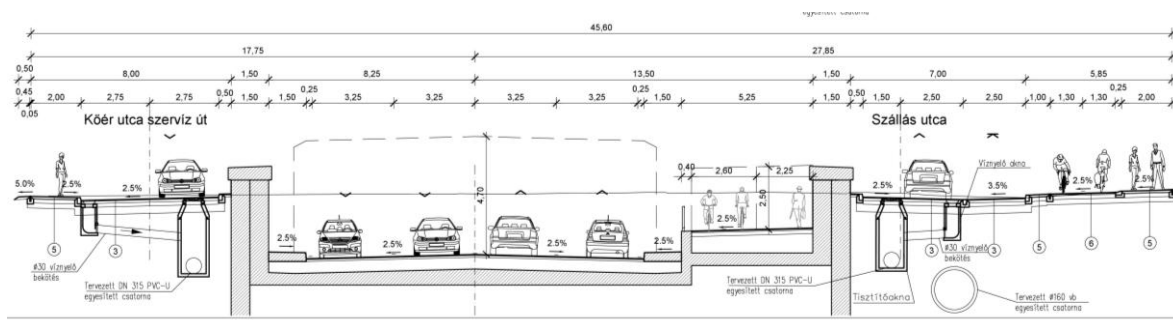
Az aluljáró a folyópályával megegyezően szintén 2x2 forgalmi sávú keresztmetszetű, ahol az útpálya mentén, a közúti forgalomtól szintben elválasztott gyalog- és kerékpárút kerül kialakításra.

A Kőr utcai aluljáró építése miatt a Gyömrői út-Vaspálya-utca-Kőr utca meglévő csomópontja alcsomóponttá válik és átépül, továbbá egy új nagy területigényű alcsomópont épül a Vaspálya utcán az aluljáró fogadására. A Gyömrői út-Vaspálya utca-Kőr utca mindkét alcsomópontban jelzőlámpás forgalomirányítás kerül bevezetésre.

A vasúti infrastruktúra – a Déli körvasút és Kőbánya-Kispest vasútállomás közötti vasúti nyomvonal és a 100a sz. Budapest-Cegléd vasútvonal – a fejlesztés keretében érdemben nem változik.



A Kőr utca és a Vaspálya utca külön szintű csomópontjának forgalomtechnikai helyszínrajza (Forrás: FŐMTERV Zrt., 2025.)



A Kőér utcai aluljáró mintakeresztmetszelve (Forrás: FŐMTERV Zrt., 2025.)

A Kőér utca mentén a gyalogos forgalom számára mindkét oldalon teljes hosszban – a hiányzó szakaszok kiépítésével – biztosításra kerül a gyalogosjárda hálózat. A kerékpáros infrastruktúra továbbra is a közterület keleti, szelvényezés szerinti jobb oldalán, kétirányú kerékpárútként áll majd rendelkezésre.

A 100a sz. Budapest-Cegléd vasútvonalat - kedvező módon az aluljáró megépítésétől függetlenül – a szintbeni gyalogos-kerékpáros keresztezés lehetősége továbbra is megtartásra kerül, így a vasutat az aluljáróban megvalósuló kapcsolaton felül szintben is keresztezhetik majd a gyalogosok, de már a kerékpárosoktól elválasztott módon.

A Kőér utca nyomvonala távlatban a hosszú távon kialakítandó Körvasút menti körút nyomvonalának részét fogja képezni. A tervezett körút tervei jelenleg nem állnak rendelkezésre, megvalósítása ütemezetten történik majd. Várhatóan első ütemben északon, a Szentendrei út és az M3 autópálya bevezető közötti szakasszal kezdődik (az Újpest-Aquincum Duna-híd fontossága miatt), majd második ütemben Dél-Budapesten folytatódik a Szerémi út-Üllői út közötti szakasz építésével (a Csepel-Albertfalva Duna-híd fontossága miatt). A Kőér utcának az Óhegy városrész alatt tervezett közúti alagútba vezetése csak a III. ütemben feltételezhető, jelenleg nem becsülhető időtávlatban.

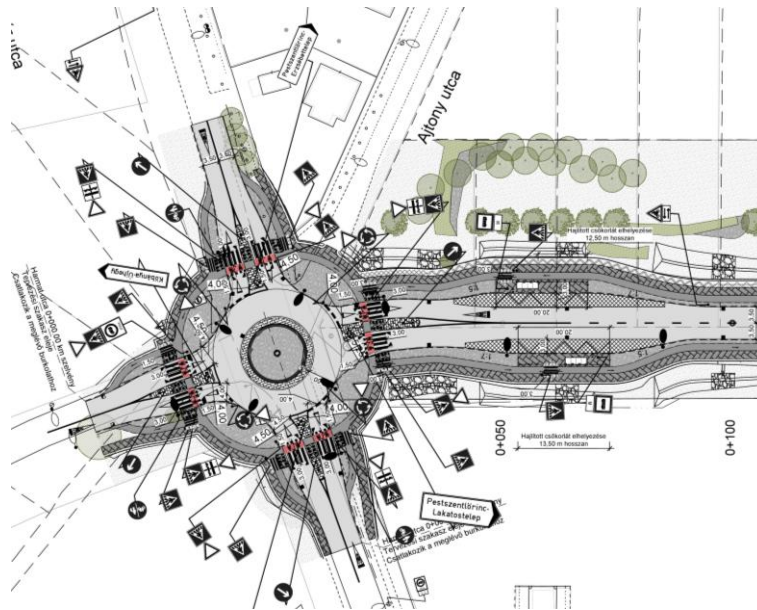
A területrendezési tervben szereplő körúti nyomvonal részekén, a településszerkezeti tervben meghatározott Óhegyi alagút, majd a Kőér utca jelen beruházás keretében kialakításra kerülő Gyömrői út-Vaspálya utcai csomópontjának átépítését fogja igényelni. A vasútvonal és a Gyömrői út-Vaspálya utca alatt a jelen tervnek megfelelően már középtávon építeni tervezett aluljáró tulajdonképpen az Óhegyi alagút megvalósítása első szakaszának tekinthető. A Körvasút menti körút végleges területigényének meghatározása jelenleg nem időszerű.

A.2.) A KÖZLEKEDÉSI ÉS PARKOLÁSI REND

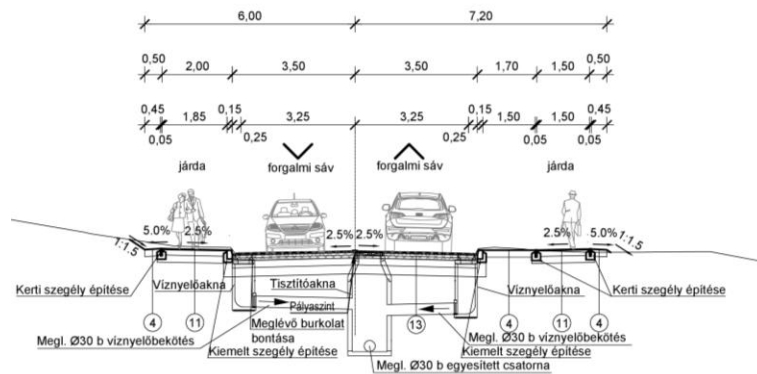
A Kőér utcában az útvonalat határoló, alacsony beépítési intenzitással rendelkező nagyméretű gazdasági és járműtároló területek rendeltetésszerű használatához szükséges parkolás telken belül biztosított, vagy biztosítható. Ettől függetlenül a tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a Kőér utca mentén több helyen kerülnek kialakításra párhuzamos parkolóhelyek a Vak Bottyán utca és a Basa utca közötti szakaszon:

- a nyugati, szelvényezés szerinti bal oldalon: 20 férőhely
- a keleti, szelvényezés szerinti jobb oldalon: 4 férőhely
- a keleti, szelvényezés szerinti jobb oldalon az uszoda előtt külön szervizútról kiszolgálva 17 férőhely

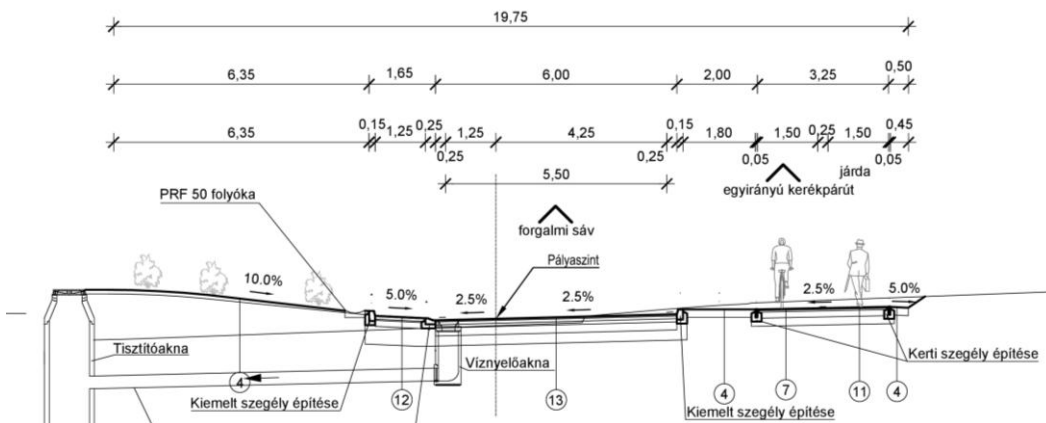
A Basa utca és a 100a sz. Budapest – Cegléd vasútvonal között a keleti, szelvényezés szerinti jobb oldalon a Szállás utca kapcsolatát biztosító szervizútra felfűzve ferde beállású parkolóként 8 férőhely, párhuzamos parkolóként további 16 férőhely tervezett.



A Lakatos utcai átkötés és a Hangár utca csomópontjának forgalomtechnikai helyszínrajza
(Forrás: FŐMTERV Zrt., 2025.)

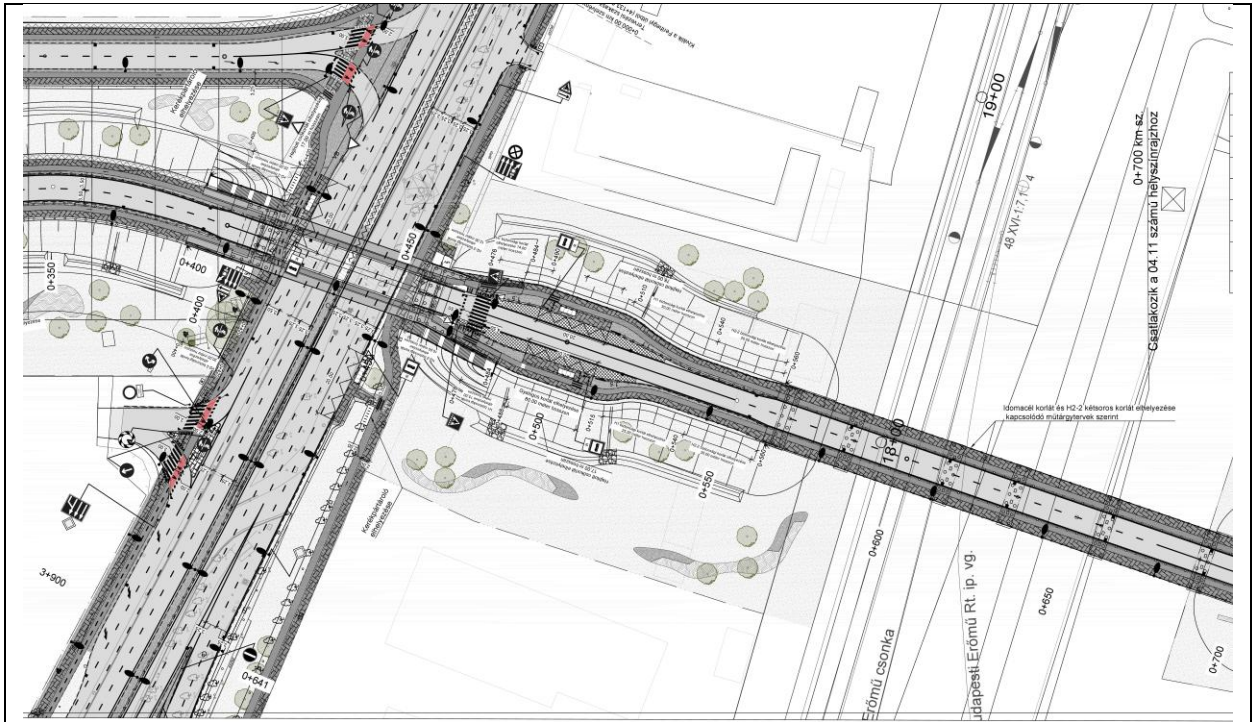


A Hangár utca mintakeresztmetszéve a beavatkozással érintett szakaszon
(Forrás: FŐMTERV Zrt., 2025.)

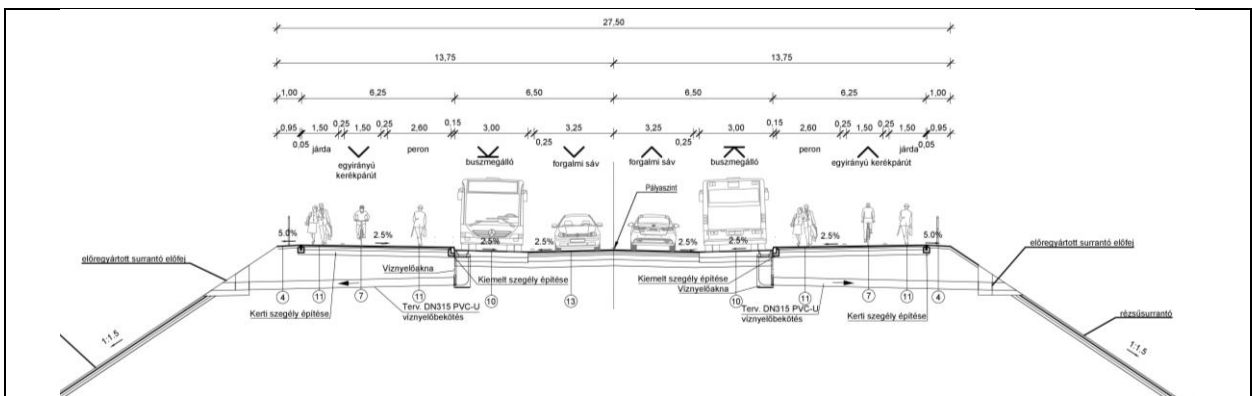


A tervezett Hangár utcai körforgalom (fél) mintakeresztmetszéve
(Forrás: FŐMTERV Zrt., 2025.)

A Hangár utca és a Lakatos út között tervezett nyomvonal a Ferihegyi út északi oldalán a XVIII. kerület területén a gazdasági terület, valamint lakóházak közötti beépítetlen területen halad. A Gyömrői út és Ferihegyi út különbsztű keresztezését követően a X. kerületben a 42296/5 hrsz. ingatlanon, meglévő ipari létesítmények területén vezet a nyomvonal, amely ezután szintén felüljárón keresztezi a 100a vasútvonal (42296/2 hrsz.), valamint – már ismét a XVIII. kerületben - a kispesti Hőerőmű iparvágányait. Ezután a Hőerőmű területén balra fordulva éri el az ipari létesítmények kiszolgálását biztosító Lakatos utat.



A Lakatos utcai átkötés Ferihegyi út és vasútvonal közötti szakaszának forgalomtechnikai helyszínrajza
(Forrás: FŐMTERV Zrt., 2025.)



A Lakatos utcai átkötés Ferihegyi út és vasútvonal közötti szakaszának mintakeresztmetszelve
(Forrás: FŐMTERV Zrt., 2025.)

A műtárgyakon 2x1 forgalmi sávú útpálya és annak mindkét oldalán önálló, elválasztott gyalogos- és kerékpáros infrastruktúra kerül átvezetésre. A Gyömrői utat és a Ferihegyi utat keresztező műtárgy felszerkezetének hossza 52,0 méter, a híd keresztmetszeti szélessége 17,13 méter. A Gyömrői út és a vasútvonal felüljárója között a nyomvonal magas törtésben halad. Ezen a szakaszon a 2x1 sávú útpályán és a gyalogos-kerékpáros létesítményeken felül az út mindkét oldalán öbölben elhelyezett autóbussz-megállóhely és utasváró peron is épül. Ebből adódóan az útpálya koronaszélessége 27,5 méterre, a töltéslábnál a keresztmetszet szélessége mintegy 55,0 méterre adódik. Ezen a szakaszon az útpálya

megvalósítása érdekében a 42296/5 hrsz. ingatlan terhére területbiztosítás szükséges. A 100a vasútvonalat, valamint az iparvágányt keresztező műtárgy felszerkezetének hossza mintegy 138,0 méter, szélessége – hasonlóan a Ferihegyi utat keresztező műtárgyhoz 17,13 méter.

B.2.) A KÖZLEKEDÉSI ÉS PARKOLÁSI REND

Ferihegyi út

Közösségi közlekedés

A Gyömrői út – Hangár utca csomópont átépítésével a közösségi közlekedés hálózati kapcsolatai továbbra is fennmaradnak. A csomópontban a Gyömrői út északi ágán található Hangár utca megállóhely áthelyezésre kerül a Hangár utca csatlakozásának keleti oldalára, míg a déli oldali megállóhely közel a jelenlegi helyéhez öbölben kerül elhelyezésre.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A Gyömrői út – Hangár utca csomópontjában és környezetében 2,00 méter szélességű gyalogjárda kerül kialakításra. A csomópont minden ágán a szintbeni gyalogosátkelések biztosítottak.

A kerékpáros forgalom számára a Gyömrői út északi ágán 2,55 méter széles, kétirányú kerékpárút kerül kialakításra, melyhez a Hangár utcánál külön le- és felhajtási lehetőség épül, csatlakozva a kétirányú infrastruktúrához.

A Gyömrői úton a belváros felőli ágon az út mindkét oldalán irányhelyes kerékpársáv létesül, míg a Gyömrői út déli oldalán a városhatár felé a járdával párhuzamosan futó egyirányú kerékpáros infrastruktúra kerül kiépítésre.

Gépjárműelhelyezés, parkolás

A tervezési területen a csomóponti környezetre való tekintettel új közterületi parkolók kialakítása nem tervezett.

Hangár utca – Lakatos út átkötés

Közösségi közlekedés

A Lakatos úti új hálózati elem lehetőséget teremt a közösségi közlekedési hálózat átalakítására. A jelenleg közúti kapcsolat hiányában megszakított hálózat a megvalósuló felüljárón keresztül összekapcsolható. A Felsőcsatári úti és Lakatos úti viszonylatok módosítási igényeit szolgálhatja a Harmat utcai csomópont keleti ágán tervezett új megállópár.

A Hangár utca – Lakatos út átkötés tervezett nyomvonalának környezetében négy autóbussz megálló-pár létesül:

- a Hangár utcai körforgalom környezetében
- a ferihegyi úton
- a Hangár – Lakatos átkötés magas töltésén a Ferihegyi út és a 100a vasútvonal külön szintű keresztezései közötti szakaszon
- a Lakatos úton.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A Lakatos út felé vezető a tervezett közút mindkét oldalán osztott kerékpár és gyalogút vezet az új közúti felüljáró irányába. A tervezett Hangár utcai körforgalmú csomópontot kerékpárút és gyalogút is körbejárja. A Hangár utca – Lakatos út átkötés nyomvonalára mentén tervezett gyalogos- és kerékpáros infrastruktúra mind a Ferihegyi utat, mind a vasútvonalat keresztező műtárgyon is átvezetésre kerül.

Gépjárműelhelyezés, parkolás

A tervezési területen a csomóponti környezetre való tekintettel új közterületi parkolók kialakítása nem tervezett.

3. A JAVASOLT TERVELL KAPCSOLATOS INFRASTRUKTURA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI FEJLESZTÉSEK MEGHATÁROZÁSA

3.1. KÖZLEKEDÉS

A javasolt terv egy a főúthálózat fejlesztésére irányuló közlekedési beruházás, amely értelemszerűen magában foglalja az érintett főút közúti-közösségi közlekedési-kerékpáros-gyalogos infrastruktúrájának összehangolt átalakítását, a kapcsolódó mellékutak szükséges átépítését és a vasúti infrastruktúra ezzel összhangban levő módosítását is.

A fentiek alapján a javasolt tervhez további közlekedési infrastruktúra igény ezért nem kapcsolódik.

3.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

A javasolt módosítás közműigény-növekményt nem keletkeztet. Ugyanakkor a tervezett közútfejlesztés kapcsán több közműlétesítmény kiváltása és átépítése válik szükségessé, ugyanakkor ezek a szabályozási terv módosítását közmű szempontjából nem igénylik. Víziközművek szempontjából mind az ivóvízhálózat, mind a csatornahálózat átépítése szükséges, míg energiaközművek tekintetében a földgáz elosztóhálózat nagyközépnomású és kisnyomású vezetékeinek átépítése válik szükségessé, továbbá érintett a BKM Főtáv távhőrendszere és a Kőbányahő Kft. gőzvezeték hálózata. A szükséges közműhálózati kiváltásokat, illetve egyéb, a közművezetéseket érintő beavatkozásokat a műszaki irányelveknek, a műszaki szabványoknak megfelelően, azt betartva és az egyes közműszolgáltatók előírásai alapján kell elvégezni, végrehajtani.

A tervezett csapadékvíz elvezetési megoldás szorosan igazodik a tervezett pálya helyszínrajzi és magassági vonalvezetéséhez, ami alapján kijelenthető, hogy a beruházás szempontjából jelen tervben alkalmazott megoldások a legköltséghatékonyabb megvalósítást biztosítják. A tervezett fejlesztés során keletkező csapadékvizek elvezetése érdekében a meglévő csapadékvíz-elvezető rendszer (beleértve az egyesített rendszerű csatornákat is) részben kiváltásra, átalakításra kerül, illetve új, elválasztott rendszerű csapadékcsatornák és új víznyelők kerülnek kiépítésre. Előzőeken túl a 2. számú lehajtónál a csapadékvíz csatornákkal összegyűjtött csapadékvizek hordalékfogó műtárgyon keresztül szikkasztó műtárgyba kerülnek, amelyből elszikkadnak.

4. A JAVASOLT KÖZLEKEDÉSI TERVELL KAPCSOLATOS KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS KÖVETELMÉNYEK

A tervezett közútfejlesztésekre környezeti hatástanulmány (a továbbiakban: KHT) készült 2024. szeptemberben (készítő: FŐMTERV Zrt. – UTIBER Kft. konzorcium), melyre a Pest Megyei Kormányhivatal 2025. februárban PE/KTHF/00932-9/2025 ügyiratszámom környezetvédelmi engedélyt adott. Az engedély, illetve a környezeti hatástanulmány alapján kerülnek összefoglalásra röviden a tervezett közútfejlesztések várható környezeti hatásai és a szükséges környezetvédelmi létesítmények.

A tervezett közútfejlesztések során mindkét terület esetében szükséges a csatlakozó zöldfelületek, kísérő fasori sávok megújítása, összefüggésben a fakivágásból adódó fapótlási kötelezettséggel is. A jelenlegi kevésbé jó állagú fásítás helyett diverz, illetve várostűrő fajokból álló egységes fasorok kialakítására van lehetőség. A telepítésre kerülő növényzet a forgalmi eredetű légszennyező anyagok levélfelületen történő megkötésében is szerepet játszik.

A) KŐÉR UTCA

A Kőér utca – Vaspálya utca és vasút új külön szintű csomópontja érint közvetlenül környezeti zajtól védendő területeket és épületeket, illetve határérték feletti zajterhelésük van jelenleg és távlatban egyaránt.

A KHT zajvédelmi fejezetében ismertetett vizsgálatok során 3D-s számítógépes zajterjedési modell került felépítésre, és számos szituáció került lefuttatásra. Ezen modellezés eredményei szerint a területen átlagosan 58 dB adódik éjjel jelenleg (2024), 55 dB-es határérték mellett. Távlatban (2039), a tervezett közúti fejlesztés megvalósulása mellett 61 dB adódik éjjel, tehát a határértéknél 6 dB-lel magasabb zajszint, illetve a jelenlegi határérték feletti zajszintnél is 3 dB-lel magasabb zajszint. Mindezek miatt a tervezett fejlesztés kapcsán beavatkozási kötelezettség adódik. Akusztikailag hatékony zajárnyékoló falak elhelyezése nem kivitelezhető a kapubeajtók és útcsatlakozások miatt, illetve egy esetleges sebességcsökkentés nem eredményezne a zajszintben 3-6 dB csökkenést. A KHT-ban az alábbi intézkedések kerültek javaslatra:

- A Vaspálya utca 21. és 22., valamint a Lámpagyár utca 2. és 4. utcafronti homlokzatain, ahol zajtól védendő helyiség van, ott a nyílászárókat a jelenleginél magasabb léghanggátlásúakra szükséges cserélni, amennyiben a jelenlegi léghanggátlási tulajdonságaikat tekintve elavultnak tekinthetők, és a tulajdonosok beleegyeznek a cserékbe.
- A 41569 hrsz. telken található lakóházat zajvédelmi határérték túllépés érinti, ezért az ingatlan kisajátítása szükséges. Ezen ingatlanokon zajtól védendő épület nem helyezhető el.

Az út forgalmi terhelése várhatóan nem okoz határérték feletti zajszintet a Száva utca térségében található védendő lakóépületek tekintetében, mivel azok több száz méter távolságra helyezkednek el a Kőér utcától.

B) FERIHEGYI REPÜLŐTÉRRE VEZETŐ ÚT

A KHT-ban szereplő zajvédelmi modellezés eredményei alapján az Újhegyi út környezetében (híd műtárgy miatt) és a Hangár utcai – Gyömrői út feletti híd környezetében várható olyan mértékű zajkonfliktus, amelyre zajvédelmi intézkedés szükséges. A KHT-ban azon helyszíneket tekintették beavatkozás köteleseknek, ahol a zajterhelés növekmény 2 dB, vagy magasabb, és úgy érint zajtól védendő területet, vagy épületet, hogy a megnövekedett zajterhelés mellett határérték túllépés adódik. A KHT-ban ezekkel összefüggésben a következő zajcsökkentő intézkedések kerültek meghatározásra a Ferihegyi repülőtérre vezető út melletti területet is érintően:

- 3 m magas zajárnyékoló falak létesítése szükséges a Ferihegyi út jobb oldalán az Újhegyi út környezetében (a Sibrik Miklós úttól majdnem a Hangár utca – Gyömrői út feletti hídig majdnem 1 km hosszú szakaszon).
- 3 m magas zajárnyékoló falak létesítése szükséges a Gyömrői út északi oldalán kb. 130 m hosszú szakaszon a Hangár utca – Gyömrői út feletti híd és a Hangár utca - Lakatos út átkötés közötti szakaszon.
- Csendesaszfalt² alkalmazása alternatívaként javasolt a következő útszakaszokon: Hangár utca, Harmat utca és új csomóponti ág (Hangár utca - Lakatos út átkötés) körforgalmi csomópontjában minden tervezett útszakaszon; Hangár utca - Lakatos út átkötés (új csomóponti ág) esetén; valamint a Hangár utcán, az új körforgalmi csomópontja és a Felsőcsatári út között.

² A csendesaszfalt zajkibocsátása legalább 2,6 dB-lel kedvezőbb, mint egy SMA11 kopórétegű pályaszerkezetnek.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A hatályos településszerkezeti terv 1. Területfelhasználás tervlapja a Magyar Állam által megvalósítani tervezett fejlesztéssel érintett Kőér utcát, a Gyömrői utat, a Vaspálya utcát és a Ferihegyi repülőtérre vezető utat KÖu jelű, közúti közlekedési területfelhasználási egységbe sorolta. A településszerkezeti terv 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja alapján a hatályos Fővárosi rendezési szabályzat (és ezzel összhangban a X. kerületi építési szabályzat is) a Kőér utca és a Ferihegyi repülőtérre vezető út területét KÖu-2 (I. rendű főút), a Gyömrői utat és a Vaspálya utcát KÖu-3 (II. rendű főút) besorolással jelöli.

A tervezett fejlesztések 2. fejezetben ismertetett műszaki tartalommal történő megvalósítása a területfelhasználási egységek határának módosítását teszi szükségessé, amely a településszerkezeti terv előzetes módosítását nem teszi szükségessé a Fővárosi rendezési szabályzat alábbi, rugalmasságot biztosító előírásai alapján:

„21. §* (1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

- a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége
 - aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,
 - ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,
 - ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,
 - ad) környezetvédelmi berendezés telepítése vagy átépítése

esetén;” továbbá a

„(2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

- a) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával;

5.1. A SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A) KŐÉR UTCA

A kitűzött célok megvalósulásának elősegítése érdekében a tanulmányterv javaslatot fogalmaz meg a hatályos Budapest Főváros X. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének **16/2020. (XI. 26.)** önkormányzati rendelete Budapest Főváros X. Kerület Építési szabályzat módosítására az alábbi szabályozási elemek vonatkozásában:

- építési övezet és övezet határának módosítása, övezethatár törlése,
- építési hely törlése és módosítása a 41554 hrsz.-ú telken,
- szabályozási vonal feltüntetése, módosítása a 41554, 41565/2, 38303/76, 38364/2, 38303/65, 38303/66, 38364/1, 38303/17, 38303/54, 38303/68 hrsz.-ú telkeken
- a „*lakó rendeltetés földszinten és első emeleten nem létesíthető*” szöveges szabályozási elem részbeni törlése a tervlapon, határának módosítása és a szöveges szabályozási elem kiegészítése, hogy a „*lakó rendeltetés **pincseszinten, alagsorban, földszinten és első emeleten nem létesíthető***”
- bontandó épületek kijelölésének módosítása a szabályozási vonalaknak, a közterületeknek (KÖu szélesítés) megfelelően,
- kötelező megszüntető jel feltüntetése a KÖu-2 szélesítéssel, szabályozási vonalakkal összhangban,

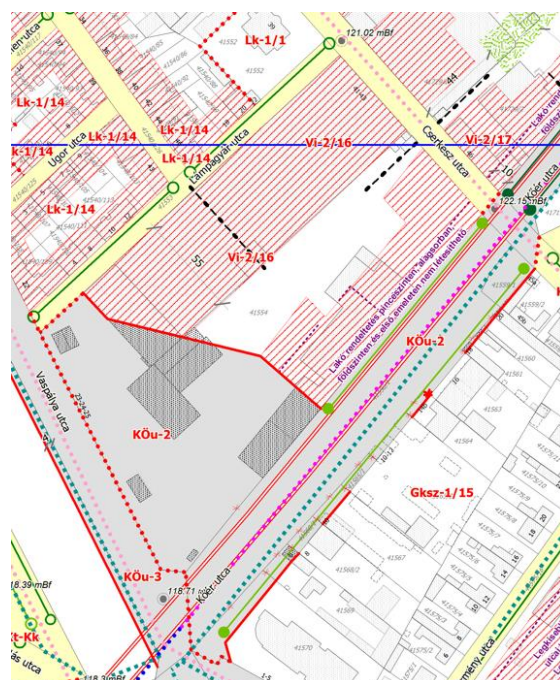
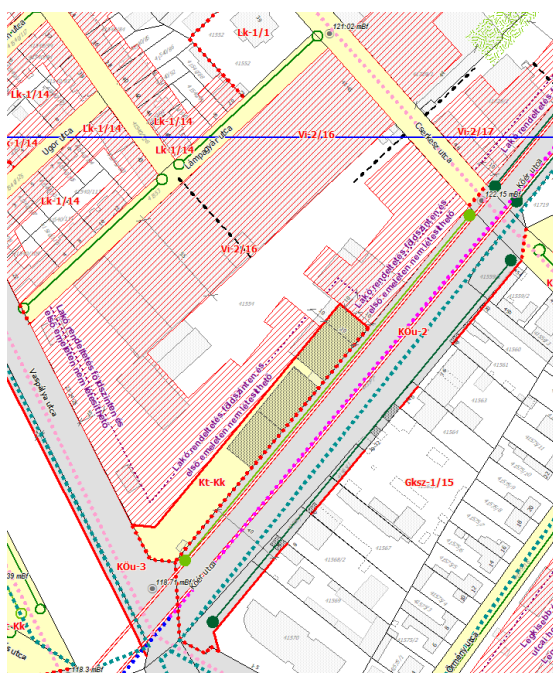
- megtartandó és tervezett szerkezeti jelentőségű fasorok kijelölésének módosítása.

A módosítások részletezése:

Ssz. Hatályos szabályozási tervlap kivágat

Szabályozási tervlap javasolt módosítása

1.



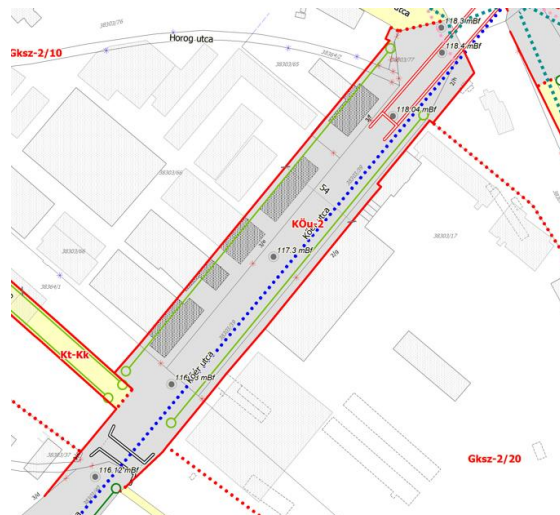
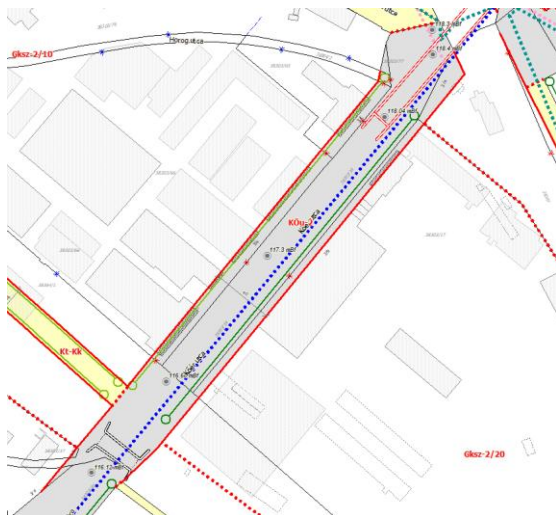
A Kőér utcától nyugatra, a 41554 helyrajzi számú telek esetében:

- szabályozási vonal feltüntetése, ezzel összefüggésben a KÖu-2 övezet határának kiterjesztése,
- a szabályozás következtében bontandó épületek, épületrészek jelölése közterületen,
- az építési helyek módosítása a telekalakításokkal összefüggésben,
- a „lakó rendeltetés földszinten és első emeleten nem létesíthető” szöveges szabályozási elem részbeni törlése a tervlapon, határának módosítása és a szöveges szabályozási elem kiegészítése, hogy a „lakó rendeltetés **pincszinten, alagsorban, földszinten és első emeleten nem létesíthető**”,
- a Kőér utca mentén, a telektől keletre eső területen a „Tervezett szerkezeti jelentőségű fasor” kijelölésének módosítása oly módon, hogy a KÖu-2 övezet szélesítésével összhangban törlésre kerül és csak a beépítésre szánt, Vi-2/16 építési övezet mellett húzódik,
- a Kőér utcától keletre eső területek:
 - a szabályozási vonal korrigálása a 41565/2 helyrajzi számú telek esetében,
 - a Kőér utca mentén „Tervezett szerkezeti jelentőségű fasor” kijelölése,
 - a kötelező megszüntető jelek pótlása.

Ssz. Hatályos szabályozási tervlap kivágat

Szabályozási tervlap javasolt módosítása

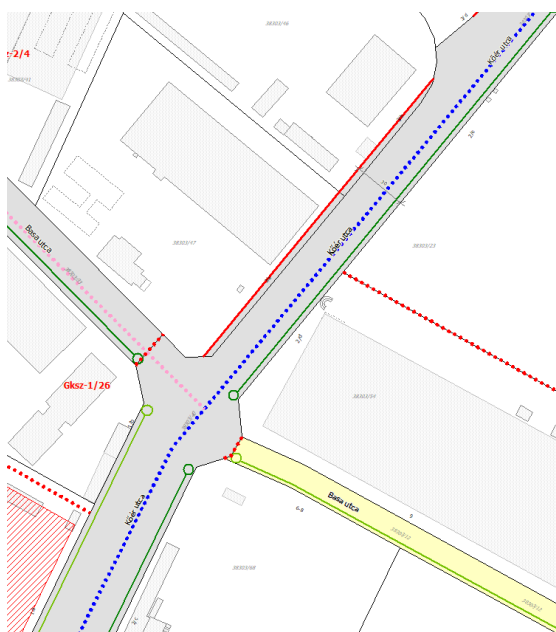
2.



A Kőr utca a Szállás utca és a Répce utca közötti szakasza:

- a KÖu-2 övezet szélesítése, ezzel összefüggésben a szabályozási vonal módosítása,
- a „Tervezett szerkezeti jelentőségű fasor” kijelölés helyének módosítása.
- a Kőr utcától keletre, a 38303/17 helyrajzi számú telek esetében:
 - a szabályozási vonal korrekciója,
 - a „Tervezett szerkezeti jelentőségű fasor” kijelölése.

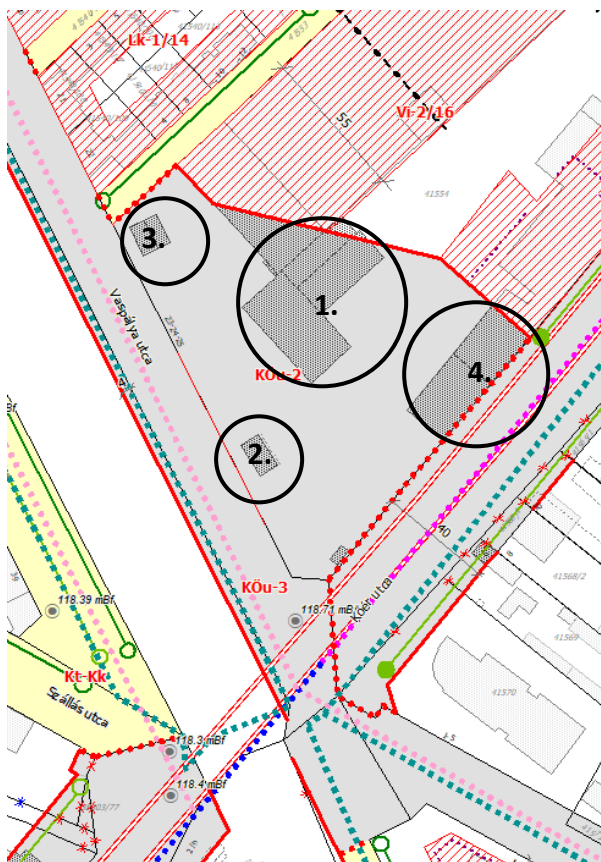
3.



A Kőr utcától keletre, a 38303/54 és 38303/68 helyrajzi számú telek esetében:

- a KÖu-2 kijelölés határának módosítása, ezzel összefüggésben új szabályozási vonal feltüntetése,
- a 38303/68 helyrajzi számú telek mentén a „Tervezett szerkezeti jelentőségű fasor” kijelölése.

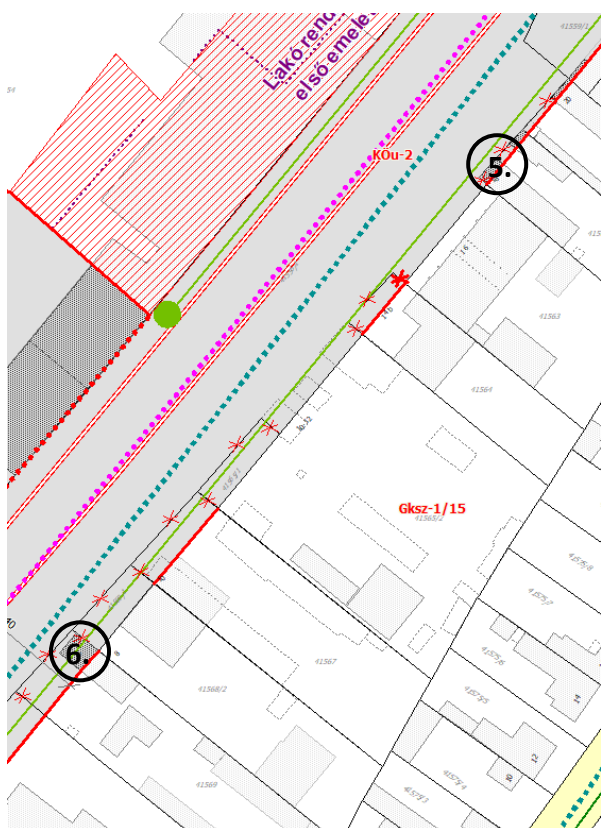
A.1.) A SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN BONTÁSSAL ÉRINTETT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETRÉSZEK



1-2. és 3. Csarnoképület és kiszolgáló épületek a Vaspálya utca menti gazdasági területen (hrsz.: 41554)



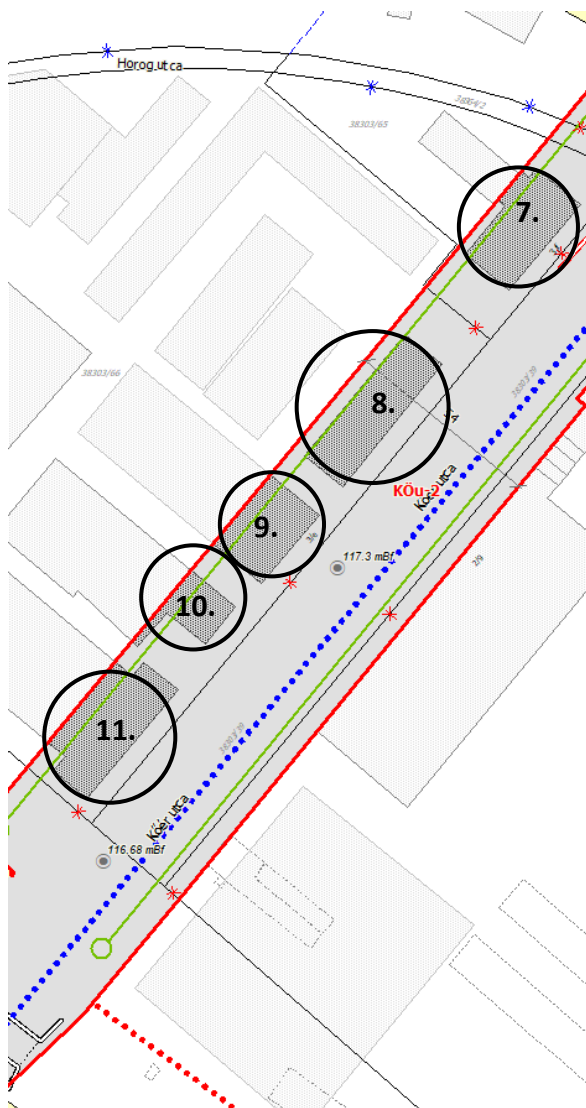
4. Csarnoképületek a Kőér utca mentén (hrsz.: 41554)



5. Kőér utca 18. (barna színű lakóépület, hrsz.: 41561)



6. Kőér utca (lakóépület, hrsz.: 41569)



7. Kőér utca 3/f. (hrsz.: 38303/65)



8. Kőér utca 3/e (csarnoképület, hrsz.: 38303/66)



9. Kőér utca 3/e (csarnoképület, hrsz.: 38303/66)



11. Kőér utca 3/e (baloldali csarnoképület, hrsz.: 38303/66)



10. Kőér utca 3/e (jobboldali csarnoképület, hrsz.: 38303/66)

B) FERIHEGYI REPÜLŐTÉRRE VEZETŐ ÚT

A kitűzött célok megvalósulásának elősegítése érdekében a tanulmányterv javaslatot fogalmaz meg a hatályos Budapest Főváros X. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének **16/2020. (XI. 26.)** önkormányzati rendelete Budapest Főváros X. Kerület Építési szabályzat módosítására az alábbi szabályozási elemek vonatkozásában, összefoglalva:

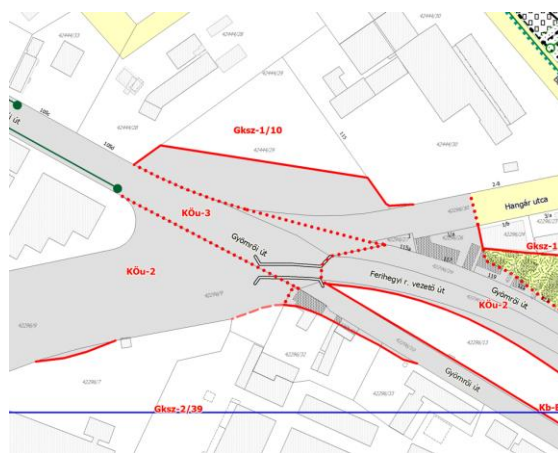
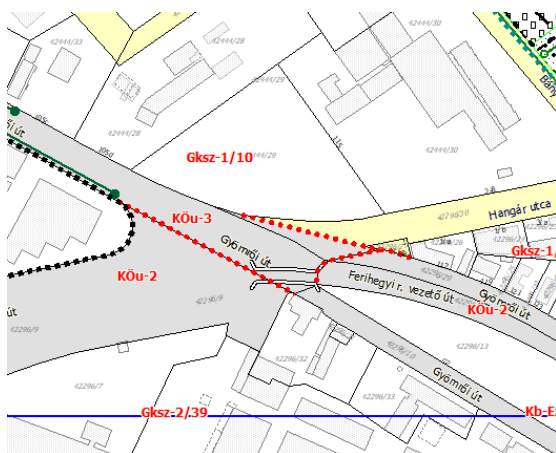
- építési övezet és övezet határának módosítása, övezethatár törlése,
- szabályozási vonal feltüntetése, módosítása a 42296/5, 42444/26, a 42296/7, a 42296/32, a 42296/33, 42296/34, 42296/20, a 42296/21, a 42296/22, a 42296/25 és a 42296/26 hrsz.-ú telkeken,
- közterület zöldfelületként fenntartandó része jelölés feltüntetése.

A módosítások részletezése:

Ssz. Hatályos szabályozási tervlap kivágat

Szabályozási tervlap javasolt módosítása

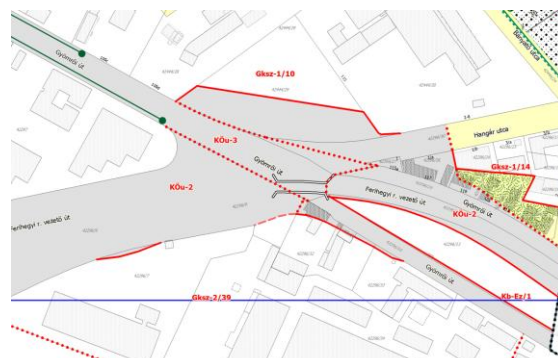
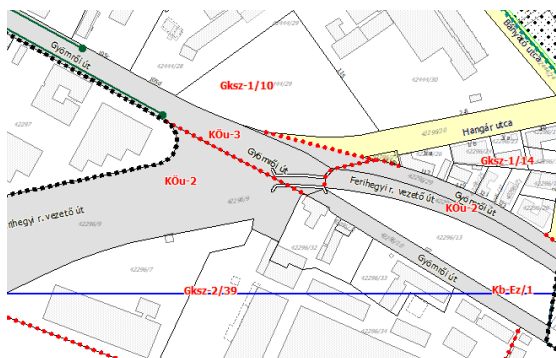
1.



A Gyömrői út – Hangár utca – Ferihegyi repülőtérre vezető úttól északra elhelyezkedő 42444/29 hrsz.-ú (Gksz-1/10) és 42444/30 hrsz.-ú (Hangár utca) telkek esetében:

- szabályozási vonal feltüntetése a Gksz-1/10 építési övezetben lévő 42444/29 hrsz.-ú telken, ezzel összefüggésben a KÖu-2 területének kiterjesztése,
- a KÖu-2 és KÖu-3 övezetek között övezethatár jelölése a Gyömrői úton.
- a Hangár utca (hrsz.: 42296/30) esetében Kt-Kk övezetből KÖu-2-be való átsorolása és az övezethatár jelölése.

2.



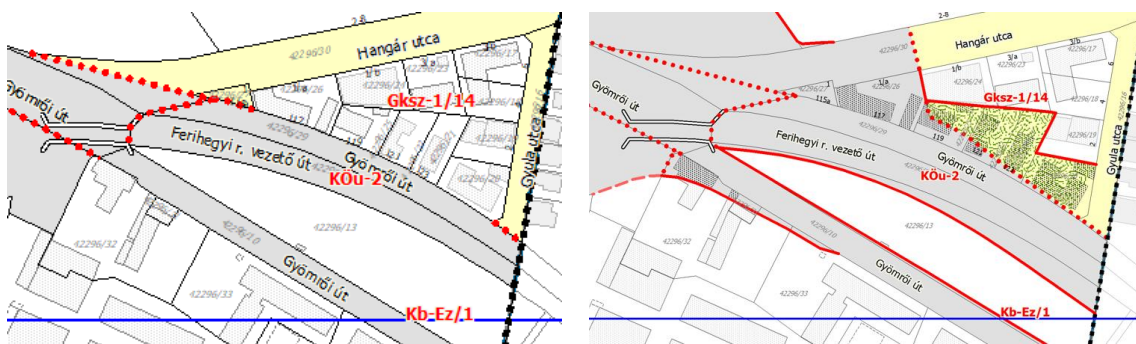
A Gyömrői út (hrsz.: 42296/10) – Ferihegyi repülőtérre vezető úttól (hrsz.: 42296/9) délre elhelyezkedő tömbben lévő 42296/7, 42296/32, 42296/33 és 42296/34 helyrajzi számú telkek esetében:

Sz. Hatályos szabályozási tervlap kivágat

Szabályozási tervlap javasolt módosítása

- szabályozási vonal feltüntetése a Gksz-2/39 építési övezet érintően, ezzel összefüggésben a KÖu-2 határának módosítása és kiterjesztése a 42296/7 helyrajziszámú ingatlan mentén, a 42296/9 helyrajzi számú KÖu-2 közterületen javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal feltüntetése és a Gksz-2/39 építési övezetbe való átsorolása.
- A KÖu-3 övezetek határának módosítása és kiterjesztése a 42296/32 és a 42296/33 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában,
- a KÖu-3 övezetbe való átsorolás következményeként a 42296/32 helyrajzi számú ingatlanon a közterületre eső bontandó épület, épületrész jelölések kerülnek feltüntetésre.

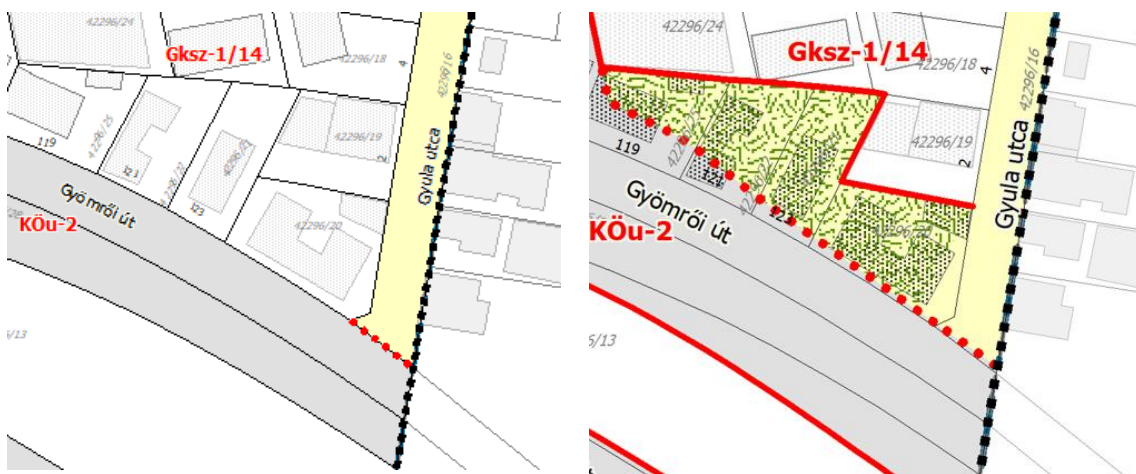
3.



A Gyömrői út – Hangár utca – Gyula utca / kerülethatár között elhelyezkedő Gksz-1/14 építési övezet esetében:

- szabályozási vonal feltüntetése, illetve a KÖu-2 (szükséges minimális területigénnyel) és Kt-Kk övezet határának módosítása és kiterjesztése a 42296/20, a 42296/21, a 42296/22, a 42296/25 és a 42296/26 helyrajzi számú ingatlanok esetében,
- a 42296/20, a 42296/21, a 42296/22, a 42296/25 és a 42296/26 helyrajzi számú ingatlanok esetében a Kt-Kk övezet területén „Közterület zöldfelületként fenntartandó része” jelölés feltüntetése,
- a szabályozási vonal jelölésével összefüggésben a tervezett közterületre eső bontandó épületek feltüntetése.

4.



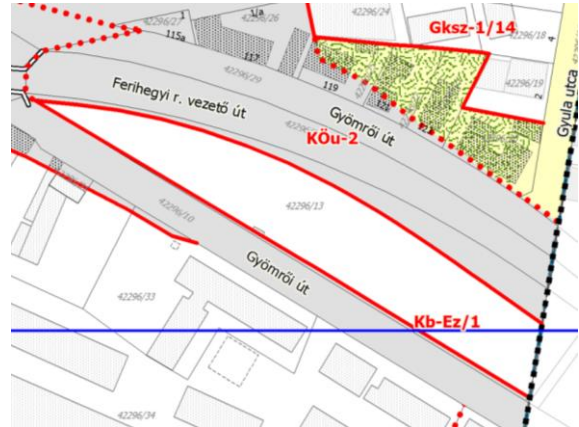
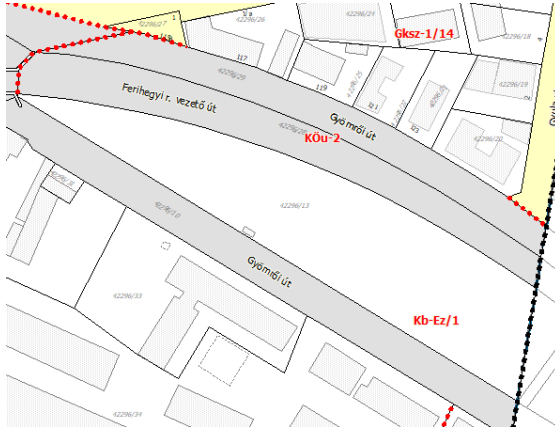
A Gyula utca (hrs.: 42296/16) esetében:

- az övezethatár kis mértékű módosítása és a Kt-Kk övezetből KÖu-2-be való átsorolása.

Ssz. Hatályos szabályozási tervlap kivágat

Szabályozási tervlap javasolt módosítása

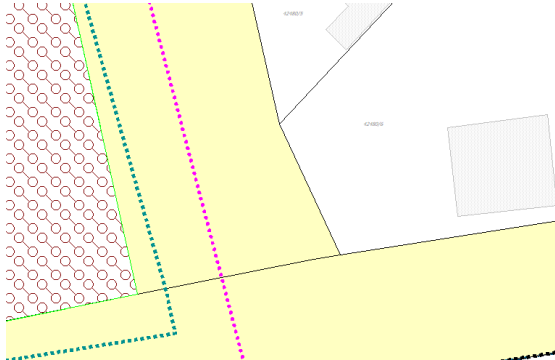
5.



A Ferihegyi repülőtérre vezető út (hrsz.: 42296/28) és a Gyömrői út (hrsz.: 42296/10) esetében:

- szabályozási vonal feltüntetése a Kb-Ez/1 övezetben, a 42296/13 helyrajzi számú ingatlanon, és északi részének KÖu-2 övezetbe való átsorolása,
- szabályozási vonal feltüntetése a Kb-Ez/1 övezetben, a 42296/13 helyrajzi számú ingatlanon, és déli részének KÖu-3 övezetbe való átsorolása.

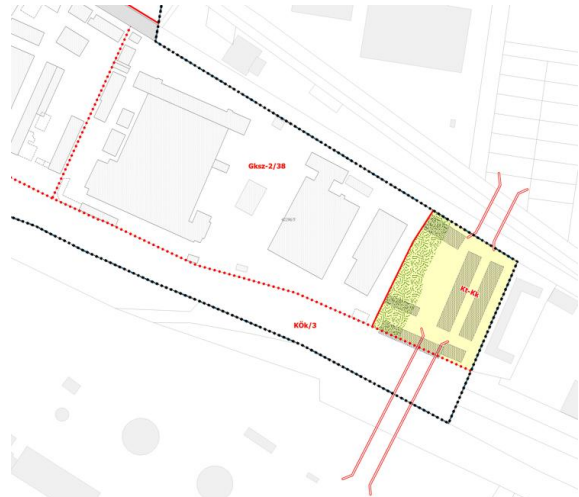
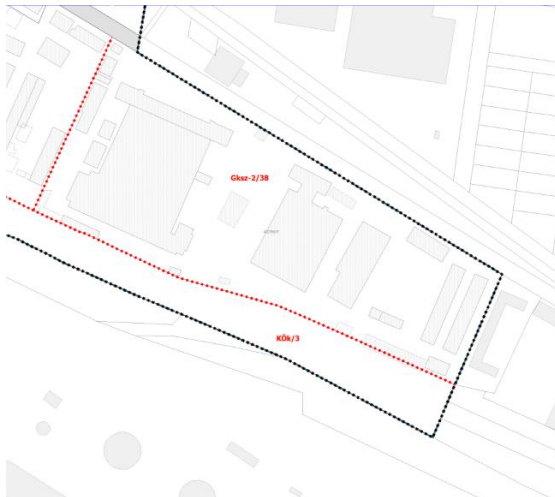
6.



A 42450/3, 42480/5 és 42480/6 helyrajzi számú ingatlanok esetében:

- szabályozási vonal feltüntetése a K-Rek/5 övezetbe sorolt 42450/3 helyrajzi számú ingatlan esetében és a terület Kt-Kk övezetbe való átsorolása,
- szabályozási vonal feltüntetése a Gksz-2/30 építési övezetbe sorolt 42480/5 és 42480/6 helyrajzi számú ingatlanok esetében és a területek Kt-Kk övezetbe való átsorolása.

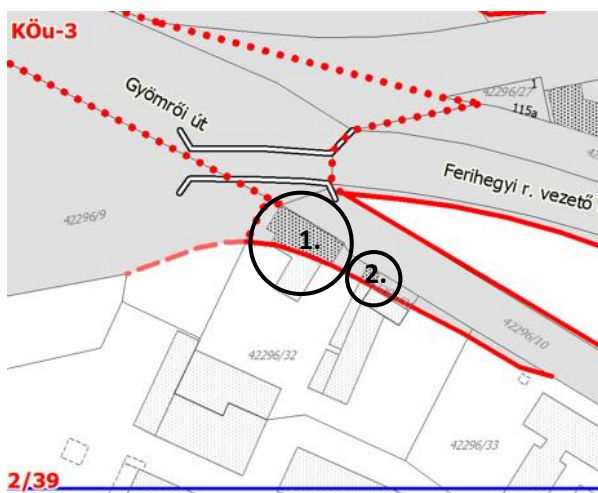
7.



A 42296/5 helyrajzi számú ingatlan esetében:

- szabályozási vonal feltüntetése a Gksz-2/38 építési övezetbe sorolt 42296/5 helyrajzi számú ingatlan esetében és a terület Kt-Kk övezetbe való átsorolása,
- a 42296/5 helyrajzi számú ingatlan esetében a Kt-Kk övezeten területén „Közterület zöldfelületként fenntartandó része” jelölés feltüntetése,
- a szabályozási vonal jelölésével összefüggésben a tervezett közterületre eső bontandó épületek feltüntetése.

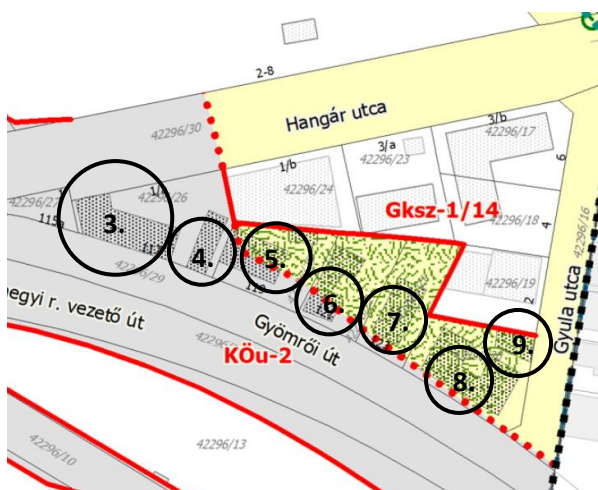
B.1.) A SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN BONTÁSSAL ÉRINTETT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETRÉSZEK



1. épület: Bontandó ipari saroképület a 42296/32 helyrajzi számú telken.



2. épület csoport: Részben bontandó ipari épületek a 42296/32 helyrajzi számú telken.



3-5. épület: Bontandó gazdasági funkciójú, közepes és rossz állagú épületek a 42296/25, /26 helyrajzi számú telkeken.



6-9. épület: Bontandó gazdasági, kereskedelmi funkciójú épületek a 42296/20, /21, /22 helyrajzi számú telken.



10-12. épület: Bontandó gazdasági, raktározási funkciójú épületek a 42296/5 és részben 42296/2 helyrajzi számú telken.

5.2. A KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEKRE ÉS A KÖZLEKEDÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁS JAVASLATOK

A 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott *Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról* szóló rendelet közlekedésre vonatkozó előírásainak módosítása nem szükséges (csak a rendelet 1. mellékletét képező szabályozási tervé, amelyet a 5.1 fejezet tartalmaz)

5.3. KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A tervezési terület által érintett ingatlanok teljes közművesítettsége jelenleg is biztosított, a módosítás hatására többlet közműigények nem várhatóak. Közmű szempontból a hatályos rendelet módosítása nem szükséges.

5.4. ZÖLDFELÜLETEKRE ÉS KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A zöldfelületekre, környezeti elemekre és hatótényezőkre vonatkozó szöveges előírások a hatályos rendeletben szerepelnek. A vonatkozó előírások módosítása nem szükséges:

„15. § (1) Az úthálózati elemek létesítése vagy teljes keresztmetszetet érintő felújítása esetén a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával fasort kell telepíteni a Szabályozási Terven „Telepítendő fasor” és „Tervezett, szerkezeti jelentőségű fasor” jellel jelölt szakaszon.”

„(2) A fát a fa életterének közműmentes biztosításával kell ültetni.”

A Szabályozási terven a Kőér utca menti fasorok a közlekedési tervekben lévő fejlesztési javaslatok alapján módosítandók. A hatályostól eltérően

- az Üllői út és Basa utca közötti, illetve a Répce utca és a Vaspálya utca közötti szakaszon „Telepítendő fasor”,
- a Vaspálya és a Cserkesz utca között „Tervezett, szerkezeti jelentőségű fasor” jelölése szükséges.

6. MELLÉKLETEK

6.1. MELLÉKLET: TULAJDONVISZONYOK A TERVEZÉSI TERÜLETEN

Kőér utca

Helyrajzi szám	Művelési ág	Tulajdonos
38307	torony, közforgalmú vasút	Magyar állam
38308	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
38310	üzem	Magyar Állam
38311	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
38401	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
41508	közterület	Budapest Főváros Önkormányzat
41552	bölcsőde	X. Kerületi Önkormányzat
41553	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
41554	üzem	Gazdasági Társaság
41560	lakóház, udvar, gazdasági épület	Magánszemélyek
41561	lakóház, udvar, gazdasági épület	Magánszemély
41563	bemutatóterem, raktár, műhely, udvar	Gazdasági Társaság
41564	lakóház, udvar, műhely	Magánszemély
41567	lakóház, udvar, gazdasági épület	Magánszemélyek
41569	lakóház, udvar, gazdasági épület	Magánszemély
41570	autószalon, műhely	Gazdasági Társaság
41718	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
41728	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
38299/7	közterület	Budapest Főváros Önkormányzat
38303/12	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
38303/17	lakóház, udvar, gazdasági épület	MÁV Zrt.
38303/23	sporttelep	Gazdasági Társaság
38303/26	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
38303/33	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
38303/36	beépítetlen terület	Gazdasági Társaság
38303/37	üzemi épület	Gazdasági Társaság
38303/38	üzemi épület	Gazdasági Társaság
38303/39	közterület	Budapest Főváros Önkormányzat
38303/40	közterület	Budapest Főváros Önkormányzat
38303/41	gazdasági épület, udvar	Gazdasági Társaság
38303/46	telephely	Gazdasági Társaság
38303/47	telephely	Gazdasági Társaság
38303/49	közterület	Budapest Főváros Önkormányzat
38303/50	üzemi terület	Gazdasági Társaság
38303/51	épület, udvar, adótorony	Gazdasági Társaság
38303/52	üzem	X. Kerületi Önkormányzat
38303/54	telephely	Budapest Főváros Önkormányzat
38303/65	üzemi terület	Gazdasági Társaság
38303/66	telephely, raktár	MÁV Zrt.
38303/68	sporttelep	Magyar Állam
38303/69	sporttelep	Magyar Állam, Gazdasági Társaság

Helyrajzi szám	Művelési ág	Tulajdonos
38303/70	irodaház, udvar	Gazdasági Társaság
38303/75	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
38303/76	telephely	Gazdasági Társaság
38303/77	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
38313/1	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
38314/2	út	Budapest Főváros Önkormányzat
38364/1	közforgalmú vasút	Magyar Állam
38364/2	közforgalmú vasút	Gazdasági Társaság
38405/1	vadászház	Magyar Állam
38405/2	autómosó, közterület	X. Kerületi Önkormányzat
41540/103	lakóház, udvar	Gazdasági Társaság
41540/109	lakóház, udvar	Magánszemélyek
41540/110	lakóház, udvar	Társasház
41540/111	lakóház, udvar	Társasház
41540/113	lakóház, udvar	Társasház
41540/126	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
41540/88	lakóház, udvar, gazdasági épület	Társasház
41540/89	telephely	Budapest Főváros Önkormányzat
41540/90	lakóház, udvar	Társasház
41556/1	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
41559/1	lakóház, udvar, gazdasági épület	Magánszemély
41559/2	lakóház, udvar, gazdasági épület	X. Kerületi Önkormányzat
41559/3	lakóház, udvar, garázs	Magánszemély
41565/1	magánút	Gazdasági Társaság
41565/2	gazdasági épület, udvar	Gazdasági Társaság
41568/1	magánút	Gazdasági Társaság
41568/2	műhely, raktár, udvar gépjármű-vizsgaállomás	Gazdasági Társaság
41573/1	raktár, udvar, gazdasági épület	Gazdasági Társaság
41573/2	magánút	Gazdasági Társaság
41575/1	lakóház, udvar, gazdasági épület	Magánszemély
41575/10	lakóház, udvar, gazdasági épület	Magánszemélyek
41575/11	lakóház, udvar	Magánszemély
41575/12	udvar, iroda, műhely, tároló	Gazdasági Társaság
41575/13	lakóház, udvar	Magánszemély
41575/14	lakóház, udvar	Magánszemély
41575/15	udvar, iroda, raktár	Gazdasági Társaság
41575/2	lakóház, udvar, gazdasági épület	Magánszemély
41575/3	lakóház, udvar	Társasház
41575/4	lakóház, udvar, gazdasági épület	Magánszemély
41575/5	lakóház, udvar, gazdasági épület	Magánszemély
41575/6	lakóház, udvar, gazdasági épület	Magánszemély
41575/7	lakóház, udvar	Magánszemély
41575/8	lakóház, udvar	Magánszemélyek
41575/9	lakóház, udvar	Magánszemély

Helyrajzi szám	Művelési ág	Tulajdonos
41636/2	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
42150/5	közterület	Budapest Főváros Önkormányzat
42151/8	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
163201/1	út	XIX. Kerületi Önkormányzat

Ferihegyi repülőtérre vezető út

Helyrajzi szám	Művelési ág	Tulajdonos
42296/2	közforgalmú vasút	Magyar Állam
42296/9	építményrész, közterület	Budapest Főváros Önkormányzat
42444/36	üzem	Magántulajdon
42444/37	üzem	Magántulajdon
42444/32	telephely	Magántulajdon
42296/7	udvar, porta, raktárcsarnok	Magyar Állam
42444/13	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
42444/31	telephely, raktár	Magántulajdon
42444/20	szociális épület, raktár, porta épület	Magántulajdon
42444/33	telephely	Magántulajdon
42444/19	üzem	Magántulajdon
42444/28	üzem, benzinkút	Magántulajdon
42296/34	üzem	Magántulajdon
42444/27	út	X. Kerületi Önkormányzat
42444/24	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
42444/29	iroda, műhely, autókereskedés	Magántulajdon
42444/6	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
42444/21	iskola	Magyar Állam
42444/34	beépítetlen terület	X. Kerületi Önkormányzat
42296/30	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
42296/32	üzem	Magántulajdon
42444/26	üzem	Magántulajdon
42444/30	üzem	Magántulajdon
42296/13	beépítetlen terület	Magántulajdon
42296/28	út	Budapest Főváros Önkormányzat
42296/29	közterület	Budapest Főváros Önkormányzat
42296/31	transzformátorház	Magántulajdon
42450/1	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
42296/33	üzem	Magántulajdon
42450/2	étterem, uszoda, udvar	X. Kerületi Önkormányzat
42296/27	beépítetlen terület	Magántulajdon
42450/3	sporttelep	X. Kerületi Önkormányzat
42296/26	lakóház	Magántulajdon
42296/5	telephely	Magántulajdon
42296/25	műhely	Magántulajdon

Helyrajzi szám	Művelési ág	Tulajdonos
42296/24	beépítetlen terület	Magántulajdon
42296/22	üzem	Magántulajdon
42450/4	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
42296/23	udvar, raktár, üzlet	Magántulajdon
42296/21	beépítetlen terület	Magántulajdon
42296/20	lakóház	Magántulajdon
42296/19	beépítetlen terület	Magántulajdon
42296/17	üzemi épület	Magántulajdon
42296/18	üzemi épület	Magántulajdon
42296/16	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
42444/23	sporttelep	X. Kerületi Önkormányzat
42492/1	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
42469	közterület	X. Kerületi Önkormányzat
42480/5	telephely	Magántulajdon
42480/6	beépítetlen terület	Magántulajdon

6.2. MELLÉKLET: HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 16/2020. (XI. 26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE (RELEVÁNS RENDELKEZÉSEK) – KÖKÉSZ

2025.12.05-től hatályos állapota szerint

A Kőér utca melletti területekre és a Ferihegyi repülőtérre vezető út melletti területekre vonatkozó kerületi építési szabályzat szöveges előírásai.

„I. Fejezet

A rendelet hatálya, értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában

- a) általános szintterületi mutató: az építési övezetben megengedett összes rendeltetés számára felhasználható szintterületimutató-érték;
- b) fa élettere: a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész;
- c) kialakult állapot: az e rendelet hatálybalépésekor fennálló, jogszerűen létrejött állapot;
- d) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, környezethasználati engedélyhez, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött;
- e) levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny objektum: az egészségügyi, oktatási, köznevelési, gyermekjóléti, szociális intézmény, rekreációs terület, sporttelep, közhasználatú park, kert, valamint ökológiailag sérülékeny terület, közjóléti erdő, mezőgazdasági és természetvédelem alá vont terület;
- f) parkolási szintterületi mutató: kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható szintterületimutató-érték;
- g) szintterületi mutató: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amely az általános és parkolási szintterületimutató-értékből adódik össze;
- h) zöldhomlokzat: az épület azon homlokzati felülete, melyre közvetlenül vagy azzal párhuzamosan segédszerkezettel növényt telepítettek;
- i) gyorsvasúti megállóhely: a metró- és a HÉV-vonal megállóhelye.

2. § E rendelet alkalmazásában

- a) általános szintterületi mutató: az építési övezetben megengedett összes rendeltetés számára felhasználható szintterületimutató-érték;
- b) fa élettere: a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész;
- c) kialakult állapot: az e rendelet hatálybalépésekor fennálló, jogszerűen létrejött állapot;
- d) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, környezethasználati engedélyhez, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött;
- e) levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny objektum: az egészségügyi, oktatási, köznevelési, gyermekjóléti, szociális intézmény, rekreációs terület, sporttelep, közhasználatú park, kert, valamint ökológiailag sérülékeny terület, közjóléti erdő, mezőgazdasági és természetvédelem alá vont terület;
- f) parkolási szintterületi mutató: kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható szintterületimutató-érték;
- g) szintterületi mutató: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amely az általános és parkolási szintterületimutató-értékből adódik össze;
- h) zöldhomlokzat: az épület azon homlokzati felülete, melyre közvetlenül vagy azzal párhuzamosan segédszerkezettel növényt telepítettek;
- i) gyorsvasúti megállóhely: a metró- és a HÉV-vonal megállóhelye.

III. Fejezet

A közlekedés és a járművek tárolása

3. Az ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálása

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

- a) minden megkezdett négyszáz személygépjármű-férőhelyig egy útkapcsolat létesíthető,
- b) teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek számára önálló útkapcsolat létesíthető,
- c) 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,
- d) az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát - amennyiben az több útról is biztosítható - az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

10. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

15. § (1) Az úthálózati elemek létesítése vagy teljes keresztmetszetet érintő felújítása esetén a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával fasort kell telepíteni a Szabályozási Terven „Telepítendő fasor” és „Tervezett, szerkezeti jelentőségű fasor” jellel jelölt szakaszon. A Szabályozási Terven „Megtartandó fasor” és „Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor” jellel jelölt szakaszon a fasor megtartandó, illetve kiegészítendő.

(2) A fát a fa életterének közműmentes biztosításával kell ültetni.

(4) A Szabályozási Terven „Közterület zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt területen

a) a játszókert, illetve pihenőkert kialakítása - a KÖu-3 övezet, valamint az azzal határos telek kivételével - megengedett,

b) a zöldfelületek aránya rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 50%, egyéb esetben 70%.

11. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

16. § (1) A teleknek a Szabályozási Terven „Megtartandó növényállomány” jellel jelölt részén épületet elhelyezni nem lehet, az egyéb építmény, illetve burkolat legfeljebb a jelölt terület 15%-át foglalhatja el. A területen fát kivágni kizárólag életvédelmi, illetve növény-egészségügyi okból lehet.

(2) A Szabályozási Terven „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt területen

a) új építmény nem helyezhető el, kivéve a lakó rendeltetés elhelyezését megengedő építési övezeteket, ahol tároló kivételével egyéb kerti építmény létesítése megengedett,

b) a zöldfelületek aránya rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%.

(3) A Szabályozási Terven jelölt „Megtartandó fa” törzsétől számított 3 méter sugarú körben 0,5 méternél mélyebb alapozási munkát és a gyökérszót érintő tereprendezési munkát végezni nem lehet. A fa lombkoronájának terepszintjei vetületén belül új építmény - út-, illetve térburkolat kivételével - nem létesíthető, új közműlétesítmény elhelyezése vagy meglévő felújítása során a fa életterét biztosítani kell. A fa törzsétől számított 1,5 méter sugarú körben vízzáró burkolat nem létesíthető.

(4) A Szabályozási Terven „Kialakítandó védőzöldsáv” jellel jelölt területen télen is takaró lomb- és tűlevelű örökzöldeket is tartalmazó háromszintes növényállományú zöldfelületet kell létesíteni. E területen az építmények közül az épülethez kapcsolódó, legfeljebb 1,5 méter széles járda, gépkocsibehajtó, támfal és terepszint alatti műtárgy helyezhető el.

23. Az intézményterület (Vi)

35. § (1) A Vi építési övezetek területe több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményterületen - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) sport,

f) üzemanyagtöltő állomás,

g) lakó és

h) parkolóház

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) Az intézményterületen a melléképítmények közül - eltérő rendelkezés hiányában -

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény, valamint

e) zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) A Vi építési övezetekben a Szabályozási Terven meghatározott átmeneti zóna területén a kereskedelmi célú bruttó szintterület - eltérő rendelkezés hiányában - telkenként nem haladhatja meg a 10 000 m²-t.

(5) Ha az építési övezetben lakás rendeltetés létesíthető, a lakások száma telkenként legfeljebb a lakáscélra igénybe vett bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

37. § (1) A Vi-2 építési övezet intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület.

25. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

40. § (1) A Gksz-1 építési övezetek területe elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés és annak építménye elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz-1 építési övezetek területén kizárólag

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakó,

c) kereskedelmi, szolgáltató,

d) saját alkalmazott számára fenntartott szállás,

e) igazgatási,

f) iroda,

g) parkolóház,

h) üzemanyagtöltő állomás,

i) sport,

j) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

k) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint

l) raktározás rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(5) A Gksz-1 építési övezetekben a kereskedelmi célú bruttó szintterület - eltérő rendelkezés hiányában - telkenként nem haladhatja meg a 10 000 m²-t, 300 méteren belüli kötöttpályás tömegközlekedési megálló megléte esetén a 20 000 m²-t.

(6) A Gksz-1 építési övezetek határértékeit a 2. melléklet 12. pontja határozza meg.

41. §

(7) A Gksz-1/14 építési övezet területén

a) kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, valamint iroda rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el,

b) az előkert mérete 0 méter.

(8) A Gksz-1/15 építési övezet területén az előkert mérete 0 méter, a Gyömrői úttal, valamint az Örmény utcával határos telken 5 méter.

(16) A Gksz-1/26 építési övezetben az előkert mérete 0 méter.

42. § (1) A Gksz-2 építési övezetek területe elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetés és annak építménye elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz-2 építési övezetekben - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) saját alkalmazott számára fenntartott szállás,

d) iroda,

e) parkolóház,

f) üzemanyagtöltő állomás,

g) kutatás-fejlesztés,

h) raktározás, valamint

i) a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) A Gksz-2 építési övezetekben - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag a megengedett rendeltetésekhöz kapcsolódó tevékenység során keletkező hulladék tárolása, kezelése, hasznosítása megengedett.

43. §

(4) A Gksz-2/4 építési övezetben az előkert mérete 0 méter.

(10) A Gksz-2/10 építési övezetben az előkert mérete 0 méter.

(20) A Gksz-2/30 építési övezetben a műtárgyak magassága legfeljebb 20 méter.

(26) A Gksz-2/38 és a Gksz-2/39 építési övezetekben a műtárgyak magassága legfeljebb 30 méter.

27. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

45. § (1) A K-Rek építési övezetek a sport, rekreációs, szabadidős rendeltetés, valamint az ahhoz kapcsolódó szálláshely és kiskereskedelmi rendeltetés, illetve annak építménye elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezetek területén a melléképítmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény, valamint

d) zászlótartó oszlop helyezhető el.

(3) A K-Rek építési övezetek határértékeit a 2. melléklet 15. pontja határozza meg.

29. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

47. § (1) A K-Közl/1 építési övezet területe kizárólag a közösségi közlekedés járműtelepei és karbantartó telepei rendeltetés, illetve annak építménye elhelyezésére szolgál, ahol

a) az előkert mérete 5 méter,

b) az oldalkert mérete legalább 5 méter,

c) a hátsókeret mérete legalább 7 méter.

XI. Fejezet

A közlekedési területek

31. Általános előírások

49. § A KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4, valamint a Kt-Kgy övezetek területén épület nem helyezhető el, a meglévő épület nem bővíthető.

32. I. rendű főút területe (KÖu-2)

50. § (1) A KÖu-2 övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szervizútjai, csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közúti-vasúti pálya, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén lévő főútról a határos beépítésre szánt területen lévő ingatlan közvetlen gépjármű-kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha az ingatlan alsóbbrendű útvonallal nem határos, vagy e célra külön szervizsáv, szervizút létesül.

(3) A Körvasút menti körút részét képező Kőér utca - Gitár utca útvonal Gyömrői út és a Maglódi út közötti szakasza menti telkeken új építmény csak a közúti alagút távlati helybiztosítását figyelembe véve létesíthető.

(4) Autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

33. II. rendű főút területe (KÖu-3)

51. § (1) 168 A KÖu-3 övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervizútjai, csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közúti-vasúti pálya, iparvágány, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(3) A Szabályozási Terven „Épületeket összekötő elem elhelyezésére szolgáló terület” jellel jelölt területen a közúti úrszelvény szabadon tartásával épületeket összekötő elem helyezhető el.

34. Településszerkezeti gyűjtőút területe (KÖu-4)

52. § (1) A KÖu-4 övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közúti-vasúti pálya, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

35. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

53. § (1) A Kt-Kk övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtőutak, a kiszolgáló és lakóutak, ezek csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) A településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtőutakat a 3. melléklet határozza meg.

36. Kötőpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

54. § (1) A KÖk övezet kizárólag az országos és helyi érdekű vasúti hálózat vonalai, a főutaktól és településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutaktól elkülönülő gyorsvasúti pályák és az önálló közúti-vasúti pályák, azok megállói és állomásai, műtárgyai, üzemi épületei, csapadékvíz-elvezető rendszere, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, raktár- és szállásjellegű rendeltetés, illetve annak építménye, valamint közúti közlekedési pálya, parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(1a) A KÖk-1 övezet az országos vasúti hálózat infrastruktúrája mellett a vasúti közlekedési üzem kiszolgálásához kapcsolódó épület elhelyezésére szolgál.

(1b) A KÖk-2 övezet területén kizárólag a vasúti közlekedési üzemmel kapcsolatos épület helyezhető el.

(2) A KÖk övezet határértékeit a 2. melléklet 22. pontja határozza meg.

43. Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)

62. § (1) A Kb-Ez övezetbe a közlekedési pályák által közrezárt, valamint a feltöltött bányaterület közhasználatra nem szánt zöldfelületei tartoznak.

(2) A Kb-Ez/1 övezet területén háromszintes növényállományú zöldfelület alakítandó ki.

(3) A Kb-Ez övezet határértékeit a 2. melléklet 31. pontja határozza meg.

XVII. Fejezet

Az Örmény utca, Cserkesz utca, Alkér utca, Gyömrői út, Noszlopy utca, Vaspálya utca és Gyömrői út által határolt részterület

47. Az épületek, építmények elhelyezése és kialakítása

67. §

(2) A Gksz-2/15 építési övezetben

a) az előírt zöldfelület hiánya esetén új épületet létesíteni csak abban az esetben lehet, ha 100 m² újonnan beépített területenként legalább 100 m² új zöldfelület egyidejűleg létesül,

b) a Szabályozási Terven jelölt építési helyek közötti terület legfeljebb 10 méter szélességben felülépíthető az ott létesülő épületek összekötése céljából, melyet a beépítettség számításánál figyelembe kell venni,

c) az építési övezet területén áthaladó szennyvíz-gyűjtőcsatorna és közüzemi vízvezeték védőtávolságán belül épület, épületrész csak a rendezett terepszinttől számított 4,5 méteres magasságon felül helyezhető el,

d) új építéshez szükséges parkolót telken belül vagy legfeljebb 500 méter távolságon belüli saját tulajdonú telken kell biztosítani.

48. A közművek

68. § Ha a Gksz-2/15 építési övezet telkén a teljes telekterületre számított lefolyási tényező meghaladja a 0,3-et, a csapadékvíz visszatartására záportározót kell építeni, amelyből a vizeket továbbvezetni csak csökkentett hozammal lehet. A csökkentett hozam nem haladhatja meg a 0,3 lefolyási tényezőjű területként számolt, kétéves gyakoriságú, 15 perces időtartamú csapadékesemény vízhozamát.

XX. Fejezet

Az Újhegy utca, Harmat utca, Hangár utca és Bányató utca által határolt részterület

49. Telekalakítás

71. § (1) Eltérő építési övezetekben lévő telkek, telekrészek összevonása kizárólag a Vi-2/6 és a K-Rek/5 építési övezetekbe tartozó telkek között lehetséges.

(2) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(3) Magánút nem létesíthető.

51. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

73. § A Vi-2/6 építési övezet

a) a büntetés-végrehajtással kapcsolatos oktatási és továbbképzési rendeltetés, illetve annak épülete elhelyezésére szolgál,

b) területén kizárólag

ba) igazgatási, iroda,

bb) nevelési, oktatási,

bc) sport,

bd) szállás, valamint

be) legfeljebb egy szolgálati lakás rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el,

c) területén az előkert 5 méter, az oldalkert 6 méter,

d) területén a szállás rendeltetéshez személygépjármű-elhelyezést nem kell biztosítani,

e) telkén a Bányató utcai telekhatár mentén legalább 2 méter széles sávban gyepp vagy talajtakaró, valamint cserjeszinten összefüggő zárt növényállomány telepítendő.

52. Különleges nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területek

74. § (1) A K-Rek/1 építési övezetben

a) a fedett uszoda és a strand építményei mellett, azok kiegészítéseként, illetve kiszolgálása érdekében, önálló épületben vagy az uszoda-, strandépület részeként, a fő funkció zavartalan működésének feltételével nem üzemi jellegű szolgáltató, vendéglátó rendeltetés, továbbá a területen szabadtéri létesítmények is elhelyezhetők,

b) 10 férőhely után 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelybe 50% mértékig beszámíthatók a telekhatártól 300 méteren belül lévő közterületi parkolók,

c) az előkert az Újhegyi út felől 5 méter, a Harmat utca felől 10 méter, egyéb helyen 0 méter, az oldalkert 0 méter.

(2) A K-Rek/2 építési övezetben

a) sport rendeltetésű építmények, valamint speciálisan kialakított burkolt felületet igénylő szabadtéri sportok létesítményei helyezhetők el,

b) a parkolási igény telken belül biztosítandó,

c) az előkert 10 méter, az oldalkert 5 méter, a hátsókert 20 méter.

(3) A K-Rek/5 építési övezetben

a) szabadtéri sport és rekreációs rendeltetés, kutyafuttató létesítménye, valamint az azokat kiegészítő, illetve kiszolgáló, legfeljebb 50 m² alapterületű szolgáltató, vendéglátó építmény, valamint illemhely helyezhető el, kivéve a Hangár utca menti 40 méteres sávban, ahol legfeljebb egy, bruttó 150 m² alapterületű épület létesíthető,

b) telket alakítani - telekösszevonás kivételével - csak a Szabályozási Terven „Közhasználat elől elzárható terület” jellel jelölt területeken lehet,

c) a Vi-2/6 építési övezetbe csatlakozó, a Szabályozási Terven „Közhasználat elől elzárható terület” jellel jelölt terület telekalakítás esetén a Vi-2/6 építési övezetben lévő ingatlannal összevonandó, önálló telektestként nem alakítható ki, nem beépíthető, azon kizárólag szabadtéri sport és rekreációs rendeltetés létesíthető,

e) az uszoda és strand területén, az építési övezettel közös telekhatáron álló vendéglátó és szolgáltató kiszolgáló épületek a közhasználatú területek irányába megnyithatók,

f) a Szabályozási Terven „Közhasználat elől elzárható terület” jellel jelölt terület kivételével az építési övezet területének közhasználatát biztosítani kell,

g) a Szabályozási Terven „Terepkerékpáros pálya kijelölésére igénybe vehető terület” jellel jelölt terület az építési övezetben megengedett más célra is használható, de e területen kívül terepkerékpáros pálya csak ideiglenesen, verseny idejére létesíthető,

h) a Szabályozási Terven „Kutyafuttató területe” jellel jelölt terület az építési övezetben megengedett más célra is használható, de kutyafuttató máshol nem jelölhető ki,

i) a Szabályozási Terven „Központi fogadótér” és a „Pihenőtér” jellel jelölt területen kerítés nem létesíthető,

j) a Szabályozási Terven jelölt egyes területegységek területének legalább 80%-át az elsődleges funkciónak megfelelően kell kialakítani és fenntartani,

k) a Szabályozási Terven „Központi fogadótér” jellel jelölt területen épület nem helyezhető el,

l) a Szabályozási Terven „Pihenőrést” jellel jelölt területen épület nem helyezhető el, a terület 90%-a gyeppfelületként tartandó fenn,

m) az előkert 5 méter, az oldalkert 5 méter, a hátsókert 10 méter, kivéve a Hangár utca mentén lehatárolt Kutyaiskola területét, ahol a közhasználat elől elzárt területen belül 5 méter előkert és 15 méter oldalkert biztosítandó.

53. Kerületi jelentőségű közutak területe

75. § A Vi-2/6, K-Rek/1, K-Rek/2 és K-Rek/5 építési övezetekkel határos Kt-Kk övezet területén épület nem helyezhető el.

XXV. Fejezet

A Vaspálya utca, Liget tér, Körösi Csoma Sándor út, Kápolna utca, Kápolna tér, Óhegy utca és Kőér utca által határolt részterület

86. § (1) Beépítetlen telekkel közös telekhatáron tűzfalaz épületrész az utcavonaltól legfeljebb 30 méter mélységben építhető.

- (2) 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.
- (3) Két vagy több épület elhelyezése csak az 1000 m²-nél nagyobb telken lehetséges.
- (4) A telkenként létesíthető lakások száma legfeljebb a bruttó szintterület nyolcvannal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.
- (5) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem helyezhetők el.

XXXII. Fejezet

Az Állomás utca, Szent László tér, Kőrösi Csoma Sándor út, Vaspálya utca, 38405 hrsz.-ú telek déli határvonala, Barabás utca, 38403/6 hrsz.-ú közterület, Mázsa utca, Bihari utca, Jegenye utca, Monori utca, Kőbányai út, Horog utca, 38925/3 hrsz.-ú telek északi határvonala és Korponai utca által határolt részterület

90/S. § (1) Bővítés, átalakítás és rendeltet módosítás esetén a rendszeres áruszállítást igénylő, 300 négyzetméter bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató létesítmény ellátása a Vt-H/7, Vt-H/10 és Vt-H/11 építési övezet esetén legfeljebb 100 méter távolságon belül közterületen kialakított koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.

(2) A közterületen garázsfelépítmény elhelyezése a Szabályozási Terven „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” jellel jelölt területen lehetséges.

90/T. § (1) A Vi-1/4 építési övezetben lévő telkek közötti kapcsolata a Kt-Kk övezetbe sorolt közterületről és a Kőbányai útról, a Vi-1/6 építési övezetben lévő telek közötti kapcsolata kizárólag a Kt-Kk övezetbe sorolt közterületről biztosítható.

(2) A Részterületen magánút nem alakítható ki.

(3) Építmény létesítése, bővítése, átalakítása, illetve rendeltetésének változása esetén a terület rendeltetészerű használatához legalább egy személygépjármű elhelyezését kell telken belül biztosítani

a) a Vi-1/4 övezet területén sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység minden 10 férőhely után, lelátóval rendelkező fedetlen, vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 30 férőhelye, és

b) a Lk-2/AI-2 övezet területén bölcsőde, valamint alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, illetve tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 40 m²-e után.

(4) A Vi-1/4 építési övezet telkének területén a sportlétesítmények rendeltetészerű használatához szükséges személygépjármű-várakozóhely számát a legnagyobb férőhelyszámú sportlétesítményt alapul véve kell meghatározni.

(5) Nem kell biztosítani személygépjármű elhelyezését

a) a KÖk övezet területén a megállóhelyen lévő kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény esetében, és

b) a Kt-Fk övezet területén.

(6) A személygépjármű-elhelyezési kötelezettséget – a Lk-2/AI-2 övezet kivételével – épületben kell teljesíteni.

(7) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetészerű használatához minden megkezdett 400 férőhely után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani az alábbi esetekben:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás rendeltetési egységnél,

b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,

c) 300 munkavállalónál többet foglalkoztató üzemi vagy raktározási rendeltetésű telephelyen, valamint

d) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

(8) A Részterületen új, közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás és autómosó – az elektromosgépjármű-töltőpont kivételével – nem létesíthető. A meglévő üzemanyagtöltő állomás és autómosó átalakítható, bővíthető.

(9) A Vi-1/4 építési övezetben kizárólag sport és azt kiszolgáló rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(10) A Vi-1/4 építési övezet területén épület létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

a) a Bihari utcának a Kőbányai út és Mázsa utca közötti szakaszán a kétirányú közúti forgalom számára legalább négy forgalmi sáv áll rendelkezésre,

b) a Mázsa utca és a Bihari utca csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat biztosított, vagy a hiányzó csomóponti irányokat pótló alternatív útvonalak

c) kialakításra kerültek,

d) a Bihari utca, Kőbányai út és Pongrácz út csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat kialakításra került, vagy a csomópont ütemezett kiépítése biztosított, és a hiányzó csomóponti irányokat pótló alternatív útvonalak kialakításra kerültek, a Bihari utcának a Mázsa utca és Kőbányai út közötti szakaszán a közúti vasút (villamos) megállója mindkét irányban rendelkezésre áll.

(11) A Vi-1/5 építési övezetben lakó rendeltetés nem létesíthető.

(12) A Vi-1/6 építési övezetben

a) lakó rendeltetés legfeljebb a létesíthető bruttó szintterület 40%-ának megfelelő mértékig létesíthető,

b) a főútvonal tengelyétől mért 50 méteren belül lakó rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyisége nem alakítható ki,

c) a homlokzatok egybefüggő hossza legfeljebb 100 méter lehet.

(13) A Vi-1/6 építési övezet területén épület létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

a) a Bihari utca - Kőbányai út - Pongrác út csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat biztosított,

b) a Mázsa utca és a Kőbányai út csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat biztosított,

c) A Mázsa utcának a Kőbányai út és a Bihari utca közötti szakaszán a kétirányú közúti forgalom számára legalább három forgalmi sáv áll rendelkezésre.

(14) Az övezettel határos építési telek esetén, ha az több közterülettel is határos, az ingatlan gépjárműbehajtását - a Vi-1/4 építési övezet telkeinek kivételével - az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közútról kell biztosítani. A Vi-1/4 építési övezet telkeinek közúti kapcsolata a Kőbányai út irányából is biztosítható.

90/U. § (1) A KÖu-4 övezet területén

a) épület nem helyezhető el,

b) szervízút nélküli gépjármű-várakozóhely csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,

c) autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben vagy egy irányban legalább két forgalmi sávval rendelkező útpálya szélső forgalmi sávjában létesíthető,

d) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként létesíthető.

(2) A KÖu-4 övezettel határos építési telek esetén, ha az több közterülettel is határos, az ingatlan gépjárműbehajtását az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közútról kell biztosítani.

(3) A Kt-Kk övezet területén épület nem helyezhető el, kivéve a Szabályozási Terven „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” jellel jelölt területen felszíni garázsépítmény.

”

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 15/2019. (VI. 27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE (RELEVÁNS RENDELKEZÉSEK) – TKR

2025.09.05-től hatályos állapota szerint

A Kóér utcai és a Ferihegyi repülőtérre vezető úti tervezési területekre vonatkozó kerületi településképi rendelet szöveges előírásai:

„2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában

3. eredeti állapot: az értékvizsgálat által a védelem elrendelésekor védendő értéként meghatározott állapot;

4. értékvizsgálat: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személy által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő értéket, amely védelemre érdemes,

5. funkcionális célú utcabútor: a közterület rendeltetésszerű használatához közvetlenül kötődő, azt elősegítő tárgy;

6. háromszintes növényállományú zöldfelület: azon terület, amelynek minden 100 m²-ére számítva legalább egy nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, legalább 20 lombhullató vagy örökzöld cserje és a fennmaradó felületen gyeper vagy talajtakaró cserje található;

9. útsorfa: a 220 cm törzsmagasságot és a 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott, várostűrő fa;

10. védett érték: a védett egyedi érték és a védett területi érték;

11. védett egyedi érték: az e rendelet szerint kerületi helyi egyedi védelem alatt álló építmény, építményrész, műalkotás;

12. védett területi érték: az e rendelet szerint kerületi helyi területi védelem alatt álló településszerkezet, telekstruktúra, településkép, települési karakter, épületegyüttes, utcakép és látvány;

13. víz- és légáteresztő burkolat: olyan burkolatfajta, amelynek az anyaga biztosítja a burkolt felület alatti talajrétegek levegőzését és a felületre jutó csapadékvíz beszivárgását a talajba.

III. FEJEZET

A településképi követelmények

8. A településképi szempontból meghatározó területek meghatározása

13. § (1) Budapest Főváros X. Kerületi Önkormányzat. kerület Kőbánya teljes közigazgatási területe településképi szempontból meghatározó terület, amely a [2. melléklet](#)ben meghatározott

1. telepszerű lakóterületből,
2. történeti telepszerű lakóterületből,
3. történeti kisvárosias lakóterületből,
4. kertvárosi lakóterületből,
5. nagytelkes és kistelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) területből,
6. történeti gazdasági területből,
7. különleges sportterületből,
8. temetőből,
9. intézményterületből,
10. zöldmezős, újonnan beépülő lakóterületből,
11. átalakuló területből,
12. természetközeli területből,
13. erdőterületből,
14. városi parkból,
15. vasúti területből, valamint
16. közterületből áll.

9. Általános rendelkezések

14. § (1) A homlokzatot részlegesen átszínezni, illetve a felületképzését megváltoztatni akkor lehet, ha az igazodik az épület tagolásához és díszítőelemeihez. Az épület földszinti homlokzatának színezését, illetve felületképzését csak egyidejűleg lehet megváltoztatni.

(2) Az 2. melléklet szerinti különleges kilátású területen és a jellemző kilátási irányban csak olyan magasságú építmény épülhet, amely a ki- és a rálátást nem akadályozza.

(3) A közterületről közvetlenül megközelíthető falszakaszon és nem áttört kerítésen 3 méteres magasságig graffitivédő bevonatot kell alkalmazni.

(4) Az épületnek a közterület felé utcaképhez illeszkedően tagolt homlokzattal kell rendelkeznie.

15. § (1) A homlokzat színezéséhez épületenként legfeljebb három különböző, egymáshoz illeszkedő pasztelles szín alkalmazható. A lábazat sötét vagy barna árnyalatú vagy a természetes építőanyag színének megfelelő színű lehet. A kerítés és támfal színezésének illeszkednie kell az épület színezéséhez.

(2) A nagytelkes és kistelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) területen, a különleges sportterületen, a szabadonálló közintézmény esetében, valamint falfestmény létesítésekor az (1) bekezdést nem kell alkalmazni.

(3) Falfestmény kizárólag takaratlan tűzfalon, végfalon, nem áttört kerítésen vagy mérnöki műtárgyon létesíthető.

(4) Hullám-, trapéz-, bitumenes-, cserepes vagy műanyaglemez, utánzó, illetve a környező építményhez nem illeszkedő anyagú, színű vagy mintázatú homlokzatburkolás, tetőfedés, előtető, védőtető, valamint kerítés közterületről látható módon nem létesíthető.

(5) Magastető esetében a tetősíkban lévő ablak és a tető síkjából kiemelt ablak összes felülete nem érheti el a tető teljes felületének 40%-át. Tetőtéri ablak a homlokzat felületével egybefüggően nem létesíthető.

(6) Magastető 45 foknál nagyobb hajlásszöggel nem alkalmazható.

(7) Az épület homlokzati síkja és a tetősík metszévonalára, valamint lapostetős épület esetében a legfelső teljes alapterületű használati szint zárófödeme felett legfeljebb egy építményszint létesíthető.

(8) A telek oldalhatáraihoz képest kizárólag párhuzamos vagy merőleges épületszárny létesíthető.

(9) Lakáshoz tartozó bejárat közvetlenül a közterületről nem nyitható.

(10) Meglévő épület esetén rácszat csak az épület eredeti rácszatával azonos kialakítással készülhet. Az eredetitől eltérő új rácszatot vagy betörésvédelmet szolgáló berendezést egységesen, azonos kialakítással és csak úgy lehet elhelyezni, hogy az épület architektúrájához, díszítőelemeihez, tagolásához, burkolataihoz és színezéséhez igazodjék.

(11) A bejárat akadálymentesítő rámparendszer elsődlegesen telken belül, a meglévő épület jellegéhez illeszkedve építhető ki.

16. § (1) A telken a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület alakítandó ki.

(2) A telek minimálisan előírt zöldfelületének legalább 50%-át úgy kell kialakítani, hogy a termőtalaj és az eredeti altalaj között egyéb más réteg nem lehet.

(3) A telek minimálisan előírt zöldfelületének legalább 25%-át legalább 2 méter széles egybefüggő felületben kell kialakítani.

(4) A zöldfelület mértékébe nem számítható be a gépjármű-közlekedésre és álló jármű tárolására szolgáló felület, valamint a napelemmező alatti terület.

(5) A zöldfelület mértékébe nem számítható be az 1 méternél keskenyebb és a 10 m²-nél kisebb alapterületű egységben létesített, növényzettel fedett terület.

(6) Felszíni parkoló kialakítása esetén a parkolóállásokhoz minden megkezdett négy parkolóhely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, előnevelt fát kell telepíteni legalább 2,25 m² szabad földterület biztosításával.

(7) Felszíni parkoló a telken közvetlenül a közterületi telekhatár mellett nem létesíthető, a parkoló és a telekhatár között legalább 2 méter széles, takarást biztosító zóldsávot kell kialakítani, kivéve a gépjárműbehajtó területét és a kerületi építési szabályzat szerinti P+R rendszerű felszíni parkoló, parkolóház, garázs számára igénybe vehető területet.

(8) A zöldfelület kialakításakor - amennyiben az egyes településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik -

a) a 3. melléklet 1. pontja szerinti - a táji vagy termőhelyi adottságoknak megfelelő - fajfaj telepíthető,

b) a 3. melléklet 2. pontja szerinti fajfaj nem telepíthető.

17. § (1) Konténerépítmény, egyéb könnyűszerkezetes építmény és telepített jármű - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - közterületről látható módon kizárólag a környezetbe illeszkedő homlokzati felület kialakításával létesíthető.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott építmény és jármű az (1) bekezdéstől eltérő módon kizárólag

a) felvonulási épületként, az építkezés szükséges időtartamára, illetve

b) zöldfelület igénybevétele nélkül rendezvény kiszolgálása céljából, annak időtartama alatt ideiglenesen helyezhető el.

17/A. §37 A hulladékgyűjtő edényeket

a) épület létesítésekor épületen belül vagy a telken belül tervezett módon kialakított, az épülethez és a környezethez illeszkedő gyűjtőedény-tárolóban,

b) meglévő épület esetében elsődlegesen az épületen belül, amennyiben épületen belül nem megvalósítható, telken belül sövényvel takartan vagy tervezett módon kialakított, a környezethez illeszkedő gyűjtőedény-tárolóban kell elhelyezni.

18. § Ezt az alcímet az egyes településképi szempontból meghatározó területekre a 10-28. alcímben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

14.68 Nagytelkes és kistelkes gazdasági terület

27. § (1) A gazdasági épület létesítésénél, átalakításánál és bővítésénél a tömegképzésnek, a homlokzati felületek kialakításának és az építészeti jellemzőknek követniük kell a technológiai és a funkcionális folyamatokat, valamint a tervezett használat módját.

(2) Az építmények külső megjelenését mértéktartó formavilággal kell kialakítani, nem alkalmazhatók a lakóterületekre jellemző építészeti elemek. A karakteres építészeti elemek megtartandók.

(3) Az egyes jelentősen eltérő tömegű épületek alaki és méretbeli különbözőségét ellensúlyozni kell a hasonló homlokzati megjelenés, anyaghasználat és homlokzati karakter kialakításával. A környezettől idegen nagy tömegek érzetét az épülettömeg és a homlokzat tagolásával kell csökkenteni.

(4) Az építmény építésére környezeti hatásoknak ellenálló, nem tükröződő felületű anyagot kell alkalmazni.

(5) A kaput és a homlokzati nyílászárót egységes anyaghasználattal, illetve színezéssel kell kialakítani.

(6) A telek határvonalain áttört és nem áttört kerítés is létesíthető, amely anyagának és megjelenésének (színe, vakolata, burkolata) a fő rendeltetésű épülethez kell igazodnia. A nem áttört kerítés magassága legfeljebb 2 méter lehet.

(7) A zöldfelületen háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(8) Szabadtéri tárolás csak zöld növényzettel eltakart területen történhet.

28. § Kistelkes gazdasági területen

- a) a környező beépítés léptékéhez igazodó méretű vagy ahhoz igazodóan tagolt épület helyezhető el,
b) a 12 méternél keskenyebb szabályozási szélességű közterület mentén létesülő vagy bővülő épület 9 méter magasság feletti emeleti szintjeit hátra kell húzni a kedvező légtérarány kialakulása érdekében.

16. Különleges sportterület

30. § (1) Funkciótól független formai elemet tartalmazó épületrész és építészeti elem nem létesíthető.
(2) Egy telken több épület csak telepítési tanulmányterv alapján helyezhető el.
(3) Különleges sportterületen csak áttört kerítés létesíthető.

16. Különleges sportterület

30. § (1) Funkciótól független formai elemet tartalmazó épületrész és építészeti elem nem létesíthető.
(2) Egy telken több épület csak telepítési tanulmányterv alapján helyezhető el.
(3) Különleges sportterületen csak áttört kerítés létesíthető.

18. Intézményterület

32. § (1) Az új épületet a meglévő épületek ritmusához, tömegkialakításához, karakteres jellemzőihez, valamint anyaghasználatához való illeszkedéssel kell kialakítani.
(2) A nagyvárosias intézményterületen
a) a tömegformálásnak attraktívnak kell lennie,
b) homlokzatszítésként a változatos anyaghasználat megengedett,
c) lapostető esetén legfeljebb egyszintes terasz alakítható ki,
d) utólagos lefedés létesítése nem megengedett,
e) az azonos szintszámú épületek párkánymagasságának és magastetője hajlásszögének azonosnak kell lennie, valamint
f) a közterületi telekhatáron csak áttört kerítés létesíthető.
(3) A zárt intézményterületen e rendeletnek a kerítés és rácszat létesítésére vonatkozó rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

23. Városi park

37. § (1) A területen parkonként egységes arculatú építmények létesíthetők, valamint közcélú tárgyak helyezhetők el.
(2) A területen az építményeket és a közcélú tárgyakat egységes, magas esztétikai minőségű, környezetéhez méltó módon kell kialakítani, illetve létesíteni.
(3) A területen közérdeket szolgáló okból helyezhető el kizárólag áttört, lábazat nélküli kerítés.

38. § (1) A Népliget területén a 3. melléklet 3. pontjában meghatározott fajaj telepíthető.

- (2) A Népliget területén tervezett, a park zöldfelületét érintő fejlesztés csak közterület-alakítási terv alapján valósítható meg.

24. Vasúti terület

39. § (1) Az épület felújítása során a jellemző karakterjegyek és anyaghasználat megőrzendő.
(2) Új épület, illetve építmény létesítése során a közlekedési funkcióhoz illeszkedő letisztult forma, anyaghasználat, valamint átláthatóságot biztosító üvegfelületek alkalmazandók.
(2a) Épület létesítésénél, átalakításánál és bővítésénél a tömegképzésnek és az építészeti jellemzőknek követniük kell a technológiai és a funkcionális folyamatokat.
(2b) Az egyes jelentősen eltérő tömegű épületek alaki és méretbeli különbözőségét ellensúlyozni kell a hasonló homlokzati megjelenés, anyaghasználat és homlokzati karakter kialakításával. A környezettől idegen nagy tömegek érzetét az épülettömeg és a homlokzat tagolásával kell csökkenteni.
(3) A telek határvonalain áttört és nem áttört kerítés is létesíthető, amely anyagának és megjelenésének (színe, vakolata, burkolata) a fő rendeltetésű épülethez kell igazodnia. A nem áttört kerítés magassága - az eredeti kerítés helyreállítása kivételével - legfeljebb 2 méter lehet.

25. Közterület

40. § (1) Közterület kialakításakor, illetve átalakításakor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, zöldfelületek, berendezési tárgyak) kell kezelni, a közterületi berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni. Az építmények és a közcélú tárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(2) A közlekedésirányítási és -biztonsági rendszerek műtárgya, illetve berendezése csak a szükséges mértékben és egységesítve jelenhet meg a közterületen oly módon, hogy ne lehetetlenítse el az egyéb közterületi funkciók működését.

(3) Közmű kiváltása, illetve megszüntetése esetén a használaton kívüli közműhálózat műtárgyait el kell távolítani, amennyiben a bontás nem veszélyezteti a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani. A meglévő közműhálózat elemeit folyamatosan karban kell tartani.

(4) Az értékvédelem alatt álló épület homlokzata előtt közlekedésirányítási és -biztonsági rendszer műtárgya, illetve berendezése csak felszín alatt elhelyezve létesíthető, kivéve a közlekedési jelzőlámpát és a biztonsági célú kamerát.

41. § (1) A közterületen lévő növényre tábla, illetve a növényt károsító más tárgy nem helyezhető el.

(2) Közterület kialakításakor - a kizárólag gyalogos közlekedésre szolgáló utca kivételével - kétoldali fasort kell telepíteni. Közterület bővítése vagy átépítése során is így kell eljárni, amennyiben ezt a fizikai adottságok lehetővé teszik.

(3) Fasor telepítésénél, illetve meglévő felújításánál a faállományt a terület adottságainak figyelembevételével a 3. melléklet 1., 3. és 4. pontjában meghatározott fafajokból kell kialakítani.

(4) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél előnevelt fa vagy útsorfa minőségű fa ültetendő legalább 7 méter tőtávolságban. Az ültetéssel egy időben biztosítani kell az öntözés lehetőségét, valamint a fa törzsének és gyökérzetének védelmét.

(5) A fasornak utcánként, illetve utcaszakaszonként egységesnek kell lennie.

(6) Zöldsávban telepítendő fasor esetén, ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi, legalább 1,5 méter széles, az útburkolattal párhuzamos zöldfelületet kell létesíteni az öntözés lehetőségének biztosításával.

(7) A 12 méternél kisebb szabályozási szélességű közterület útkereszteződésénél a telek sarokpontjától számított legalább 6-6 méterre az átláthatóságot biztosítani kell.

(8) Közterület felé legfeljebb 2,5 méter magas tömör támfal létesíthető, az ezen felül mellvédként szolgáló magasítást átlátható módon kell kialakítani.

26. A védett értékre vonatkozó településképi követelmények

42. § (1) A védett érték jókarbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelessége.

(2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

(3) A védett érték használata és fenntartása során biztosítani kell annak megőrzését, a használat az értéket nem veszélyeztetheti.

43. § (1) Aki a 42. §-ban meghatározott kötelezettségét nem teljesíti, azt a polgármester az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti településrendezési kötelezés körében meghozott önkormányzati hatósági döntésében a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmény helyrehozatalára kötelezheti.

(2) Az (1) bekezdés szerinti döntés előkészítése során be kell szerezni a főépítész szakmai véleményét.

44. § (1) Csak olyan építési vagy bontási munka, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely nem érinti hátrányosan

a) a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét,

b) a védelem alapját jelentő épülettömeg, tetőforma, homlokzati jelleg, a homlokzati nyílásrend, a nyílásosztás, a dísz, illetve a tagozat megtartását,

c) bővítés, átalakítás, illetve felújítás esetén az utcakép és a településszerkezet védett értékeivel való összhang követelményét, valamint

d) építmény vagy építményrész bővítése, illetve átalakítása során a védelem alapját képező érték megtartását.

(1a) Védett egyedi érték részleges védelme esetén az (1) bekezdést az épület, építmény védett alkotórészére kell alkalmazni.

(2) Védett érték környezetében építési tevékenység csak a védett értékre figyelemmel, azzal utcaképi, településszerkezeti és városképi összhangban végezhető.

(3) Védett egyedi érték esetén az építmény egésze, illetve a védelem alapját képező értéket tartalmazó építményrész nem bontható.

(4) Védett egyedi érték részlegesen akkor bontható, ha

a) a bontani kívánt építményrész a védelem alapját képező értéket nem tartalmaz, és

b) a beavatkozás a védett érték használata érdekében, a védelem alapját képező építészeti értékek sérelme nélkül megvalósítható.

46. § (1) Védett egyedi érték esetén a tetőtér az eredeti tetőforma megtartásával építhető be. Tetőtérbeépítés esetén a tető síkjában legfeljebb egy sorban helyezhetők el ablakok, melyek nyíláskiosztásának és méretének illeszkednie kell a homlokzati nyílások ritmusához.

(2) Védett egyedi érték esetén a nyílászáró felújítása vagy cseréje során a nyílászáró kialakítása módjának, osztásának, nyílásrendjének, nyílásméretének, színének a teljes épületen egységesnek, az eredeti kialakítással jellegében és látványában megegyezőnek kell lennie, toktoldó nem alkalmazható. Új homlokzati nyílás a tetősíkon elhelyezett tetőablak kivételével nem létesíthető, a meglévő nem bővíthető.

(3) Védett egyedi érték esetén az eredeti állapotában téglaburkolatú, illetve vakolatdíszítésű utcai homlokzat, kerítés megőrzendő, illetve helyreállítandó. A téglá- és vakolatdíszek nem bonthatók és nem takarhatók el, gépészeti vagy egyéb berendezés tartozéka, valamint utólagosan hőszigetelés nem helyezhető el.

(4) Védett egyedi érték esetén utólagos árnyékoló szerkezet csak úgy helyezhető el, ha az eredeti nyílás méretét nem csökkenti. Az utcai homlokzaton az árnyékoló szerkezet tokját nem látható módon kell elhelyezni.

(5) Védett egyedi érték esetén a homlokzat és a kerítés színezéséhez épületenként legfeljebb három különböző, pasztelles szín alkalmazható, valamint a lábazat szürke vagy barna árnyalatú vagy a természetes építőanyag színének megfelelő színű lehet.

27. Az energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének szabályai

49. § (1) Közműlétesítmény elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a városképi megjelenésre.

(2) A vezetékes elektronikus hírközlési hálózat, a kis- és közép feszültségű erőátviteli, valamint a közvilágítási hálózat terepszint alatt vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlopsor nem létesíthető.

(3) Közmű kiváltása, illetve megszüntetése esetén a közműhálózat műtárgyait el kell távolítani, amennyiben a bontás nem veszélyezteti a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

(4) Amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik,

a) épületgépészeti elem közterületről látható módon csak az épület részeként, az épület homlokzatához illeszkedő módon vagy takart kivitelben helyezhető el, illetve épület közterületről látható homlokzatán vezeték (kábel, csővezeték) nem vezethető a falsíkon kívül,

b) gázmérő, gáznyomás-szabályozó az épület közterületi homlokzatán nem, csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető,

c) épület tetőszerkezetén elhelyezett antennatartó szerkezet legmagasabb pontja az építmény legmagasabb pontjánál legfeljebb 6 méterrel lehet magasabb,

d) kisméretű (legfeljebb 30 cm átmérőjű és 50 cm magasságú hengerbe foglalható) mobilhálózati bázisállomás (mikrocella) meglévő közműoszlopon elhelyezhető, az épület utcai homlokzatán takart módon helyezhető el,

e) * elosztó- és fogyasztásmérő szekrény, transzformátorállomás épületen kívül kizárólag terepszint alatt vagy a telek városképi szempontból alárendeltebb részén a kerítés vonalában helyezhető el.

(5) A nagytelkes gazdasági terület kivételével önálló antennatartó szerkezet (torony) nem telepíthető. Az önálló antennatartó szerkezet (torony) és a lakóterület között legalább 500 méteres távolságnak kell lennie.

50. § (1) Védett egyedi érték esetén az épület közterület felé néző tetőfelületén és homlokzatán napelem, napkollektor az (5) bekezdés szerinti kivétellel nem helyezhető el.

(2) Magastetős épület esetén a táblás napelemet, napkollektort az (5) bekezdés szerinti kivétellel a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy

a) az a tető szélein, gerincén ne lógjon túl,

b) a szélek igazodjanak egymáshoz és a tetősík ablakhoz,

c) *

d) sorolva, elsődlegesen a tetőfelület alsó harmadába beépítve, téglalap alakú felületet képezzen.

(3) Közterülettel határos 5 méteres teleksávon kívül elhelyezett melléképület teljes tetőfelülete táblás napelemmel, napkollektorral lefedhető.

(4) * Lapostető esetén az attikával párhuzamosan, attól legalább 50 cm-t tartva, a tető teljes területe egy szintben lefedhető napelemmel, napkollektorral.

(5) Színben és formában harmonizáló napelemes cserép alkalmazása a teljes tetőfelületen megengedett valamennyi építmény esetében.

(6) * Csillagó, a rásó napsugarakat visszatükröző napelem, napkollektor nem helyezhető el olyan épületrészre vagy területre, ahová más épületből rálátni.

6.3. MELLÉKLET: NYILATKOZATOK, EMLÉKEZTETŐK

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS



Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Polgármestere



Melléklet:

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv módosításának megalapozása érdekében, egy adott akcióterület egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető közlekedési tervet,
- c) a közlekedési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki fejlesztéseket,
- d) a javasolt közlekedési terv környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A telepítési tanulmányterv a kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a közlekedési terv javaslatát,
- b) a szabályozással érintett csatlakozó beépítésre szánt területeket,
- c) a közlekedési és parkolási rendet,
- d) a területet érintő felszín alatti építményeit.



1102 Budapest, Szent László tér 29. | Levélcím: 1475 Budapest, Pf. 35
Telefon: +36 1 4338 201 | Fax: +36 1 4338 221 | www.kobanya.hu | E-mail: polgarmester@kobanya.hu



Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály



**Tóth Kinga projektvezető Úrhölgy
részére**

FŐMTERV Zrt.

Budapest
Lövőház utca 37.
1024

Tárgy: tájékoztatás a telepítéstanulmányterv
tartalmi követelményeiről a Liszt Ferenc
Nemzetközi Repülőtér közúti elérhetőségének
javítása projekttel kapcsolatosan

Iktatószám: FO/959-2/2025

Ügyintéző: Galgóczi András

Telefon: 06 1 4338 244

E-mail: GalgocziAndras@kobanya.hu

Tisztelt Projektvezető Úrhölgy!

Hivatkozva a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közúti elérhetőségének javítása projekt keretében a Budapest X. kerületében a Kóér utca, a Gyömrői út, a Ferihegyi repülőtérre vezető út, valamint az ezen útvonalak csomópontjainak és csatlakozó utcáinak átépítésével kapcsolatos megkeresésre, az alábbiakról tájékoztatom.

A tárgyi területre és környezetére a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KŐKÉSZ) hatályos. Az utak nyomvonalára és a kapcsolódó környező területekre hatályos szabályozási előírások megváltoztatása csak a KŐKÉSZ módosításával lehetséges. A rendelet módosítása jogszabály által meghatározott folyamat, amelynek során normatív módon szükséges vizsgálni az azonos építésjogi helyzetben lévő egyéb telkeket és normatív módon lehetséges változtatásokról dönteni, azok összes kerületben kifejtett hatását és következményét mérlegelve.

A rendeletmódosítás folyamata az alábbi főbb lépésekből áll:

- Telepítési tanulmányterv készítése a főépítész által meghatározott tartalom szerint. A tanulmányterv a kezdeményező finanszírozásában készül.
- A telepítési tanulmányterv főépítési és partnerségi véleményeztetését követően a Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete dönt a tanulmányterv elfogadhatóságáról és a KŐKÉSZ módosítás elindításáról. Ezt követően a kezdeményezővel településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ) köt a Kőbányai Önkormányzat. A TRSZ-ben a kezdeményező vállalja a KŐKÉSZ módosításának költségeit, és egy tervezői jogosultsággal rendelkező településrendezővel szerződést köt a szükséges terv elkészítésére. Az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a KŐKÉSZ módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja.
- Elkezdődik a tervezési munka, majd a terv programjavaslatáról a Kőbányai Önkormányzat illetékes bizottsága dönt.
- Az elfogadott program alapján kell elkészíteni a KŐKÉSZ módosításának tervezetét.
- Lefolytatásra kerül a szükséges véleményezési eljárás mind a partnerségi rendelet szerint, mind az államigazgatási szervekkel.
- Az állami főépítész véleményét meg kell kérni a tervezetről.
- A Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete dönt a módosításról a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 79. § (7) bekezdés b) pontja szerinti összhang esetén.



1102 Budapest, Szent László tér 29. | Levélcím: 1475 Budapest, Pf. 35
Telefon: +36 1 4338 389 | Fax: +36 1 4338 230 | E-mail: hivatal@kobanya.hu | www.kobanya.hu



Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály



A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalma a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdés alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az alábbi:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a köz-, illetve közhasználatú területeket,
- a zöldfelületek kialakításának módját,
- a közlekedési és parkolási rendet,
- a közművek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terv nem készítendő, mivel a fejlesztési terület közterület (részben tervezett közterület) és új beépítés a területen nem tervezett.

4. Azon közfejlesztések köre és előzetes költségbebecslése, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos javasolt szabályváltozás miatt válnak szükségessé. (Méptv. 92. § (3) bek. alapján)

A telepítési tanulmánytervet, illetve az azon alapuló KŐKÉSZ módosítást a Budapest X. kerületének azon területeire kell készíteni, ahol a tárgyi infrastruktúrafejlesztési projekt miatt a hatályos szabályozási vonalak módosítása szükséges.

A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni.

Fentiek alapján első lépésként egy településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmánytervet kell készíttetni.

Az elkészült tanulmánytervet digitális formában szíveskedjen megküldeni a szükséges eljárás lefolytatása érdekében.

Kérem a tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, időbélyegző szerint

Üdvözlettel,

Móré Tünde
Zsuzsanna
Digitálisan aláírta:
Móré Tünde
Zsuzsanna
Dátum: 2025.12.04
14:56:13+01'00'

Móré Tünde
főépítész, osztályvezető



1102 Budapest, Szent László tér 29. | Levélcím: 1475 Budapest, Pf. 35
Telefon: +36 1 4338 389 | Fax: +36 1 4338 230 | E-mail: hivatal@kobanya.hu | www.kobanya.hu