

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

Előterjesztés

**a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére
a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról
szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet telepítési tanulmányterv alapján
történő, a Budapest X. kerület, Orbán István utca, Keresztúri út, (39210/191) hrsz.-ú
közterület, (39210/188) hrsz.-ú közterület és a (39210/174) hrsz.-ú közterület által
határolt területre vonatkozó módosításának programjavaslatáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Bayer Property Zrt. (a továbbiakban: Beruházó) a Gyógyszergyári utca mentén valósítja meg a „Kincsem Projekt” nevű ingatlanfejlesztést. Az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzat és a Beruházó között fennálló településrendezési szerződésben (a továbbiakban: TRSZ), valamint a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: KÖKÉSZ) foglalt kötelezettségek egyik eleme az Orbán István utca új nyomvonalon történő kiépítése. A hatályos KÖKÉSZ szerint a 39210/187 hrsz.-ú ingatlant és a 39210/190 hrsz.-ú erdőterületet érintő szabályozások végrehajtását követően létrejövő új közterületen lenne az új út nyomvonala. Budapest Főváros Önkormányzata mint az út nyomvonalának módosításával érintett ingatlanok tulajdonosa az út tervezésével kapcsolatos egyeztetések során a korábbi álláspontját megváltoztatva jelezte, hogy a 39210/187 és a 39210/190 hrsz.-ú telkek helyett a jelenleg is meglévő, 39210/186 hrsz.-ú közterület telkén támogatja az új út megépítését. A Beruházó a tervezett út nyomvonalának módosítása érdekében KÖKÉSZ Orbán István utca, Keresztúri út, (39210/191) hrsz.-ú közterület, (39210/188) hrsz.-ú közterület és a (39210/174) hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó módosítását kezdeményezte.

A benyújtott telepítési tanulmányterv alapján Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet telepítési tanulmányterv alapján történő, a Budapest X. kerület, Orbán István utca, Keresztúri út, (39210/191) hrsz.-ú közterület, (39210/188) hrsz.-ú közterület és a (39210/174) hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó módosításának kezdeményezéséről szóló 134/2025. (IV. 17.) határozatában egyetértett a kezdeményezéssel, valamint felhatalmazta a polgármestert a tervekészítésre vonatkozó településrendezési szerződés megkötésére.

A településrendezési szerződés aláírásra került, és ennek megfelelően elkészült a KÖKÉSZ Budapest X. kerület, Orbán István utca, Keresztúri út, (39210/191) hrsz.-ú közterület, (39210/188) hrsz.-ú közterület és a (39210/174) hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó módosításának tervezete.

Az elkészült tervdokumentáció szerint a tervezett út új nyomvonalának megvalósítása érdekében a szabályozási tervlapon a Kt-Kk jelű kerületi jelentőségű közút övezet kiszabályozott területe átkerül a 39210/186 hrsz.-ú telekre, amely jelenleg is közterület. A módosítás következtében a 39210/187 hrsz.-ú ingatlanról a szabályozási vonalak törlésre

kerülnek, és Vi-2/44 jelű intézményterület övezetté alakul. A 391210/190 hrsz.-ú telek korábban Kt-Kk jelű kerületi jelentőségű közút és Vi-2/44 jelű intézményterület övezetbe tartozó részei helyett Kt-Zkk/3 jelű közkert övezet jön létre, amely távlatban az erdőterület részévé válhat. A megtartandó növényállományt jelölő terület kibővül a 39210/190 hrsz.-ú telek teljes területére. A 39210/184 hrsz.-ú közterületen a Kt-Kgy jelű önálló gyalogos út és a Vi-2/44 jelű intézményterület céljára leszabályozott övezetek területe (hossza) csökken, míg a Kt-Kk kerületi jelentőségű közút övezet területe (hossza) nő a KÖKÉSZ módosítását követően, ugyanis ezen a szakaszon továbbra is a meglévő nyomvonalán halad majd az Orbán István utca. A hatályos tervben szereplő tervezett kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala szintén átkerül a 39210/184 és a 39210/186 hrsz.-ú közterületekre.

A KÖKÉSZ módosítása programjavaslatának tervezete a magasabb szintű jogszabályoknak megfelel, és a határozattervezet 1. mellékletét képezi.

II. Hatásvizsgálat

A Budapest X. kerület, Orbán István utca, Keresztúri út, (39210/191) hrsz.-ú közterület, (39210/188) hrsz.-ú közterület és a (39210/174) hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó KÖKÉSZ-módosítás eredményeképpen a jogszabályban és a TRSZ-ben foglalt kötelezettségek azon része is teljesíthetővé válik, miszerint a Gyógyszergyári utcát és az Orbán István utcát új nyomvonalon kell összekötni. A tervezett útfejlesztés a véderdő területének érintése nélkül megvalósíthatóvá válik.

A tervezett módosítás során továbbra is a környező területek meglévő építési övezeteihez illeszkedően kerülnek kijelölésre a tervezett intézményi területek, viszont az út nyomvonalának változása miatt a meglévő övezetek határai eltolódnak, és két kisebb építési telek jön létre a tervezett út két oldalán. Az építési övezetek szabályozási határértékei nem változnak. A 39210/190 hrsz.-ú erdőterületen teljes mértékben megtartható a meglévő növényállomány, ami így a jövőben megfelelő védelmet nyújthat majd a 39210/187 hrsz.-ú telken kiépítendő intézményterület részére.

III. A végrehajtás feltételei

A KÖKÉSZ módosításának szakmai egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárási rend szabályai szerint történik a kerületi partnerségi egyeztetés mellett. A programjavaslat elfogadását és továbbtervezését követően kezdeményezhető a terv közigazgatási egyeztetési eljárása a Trk. VIII. fejezete szerint.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pont 3.1. alpontja szerint a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében dönt a településterv programjáról.

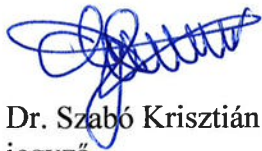
IV. Döntési javaslat

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

Budapest, 2025. június „19”

Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

.../2025. (... ..) határozata

**a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról
szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Orbán István utca,
Keresztúri út, (39210/191) hrsz.-ú közterület, (39210/188) hrsz.-ú közterület és a
(39210/174) hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó módosításának
programjavaslatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Orbán István utca, Keresztúri út, (39210/191) hrsz.-ú közterület, (39210/188) hrsz.-ú közterület és a (39210/174) hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó módosításának programjavaslatát az 1. melléklet szerinti tartalommal elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak minősíti.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője

Megrendelő: BAYER Property Zrt.
2038 Sóskút, Homokbánya út 3.

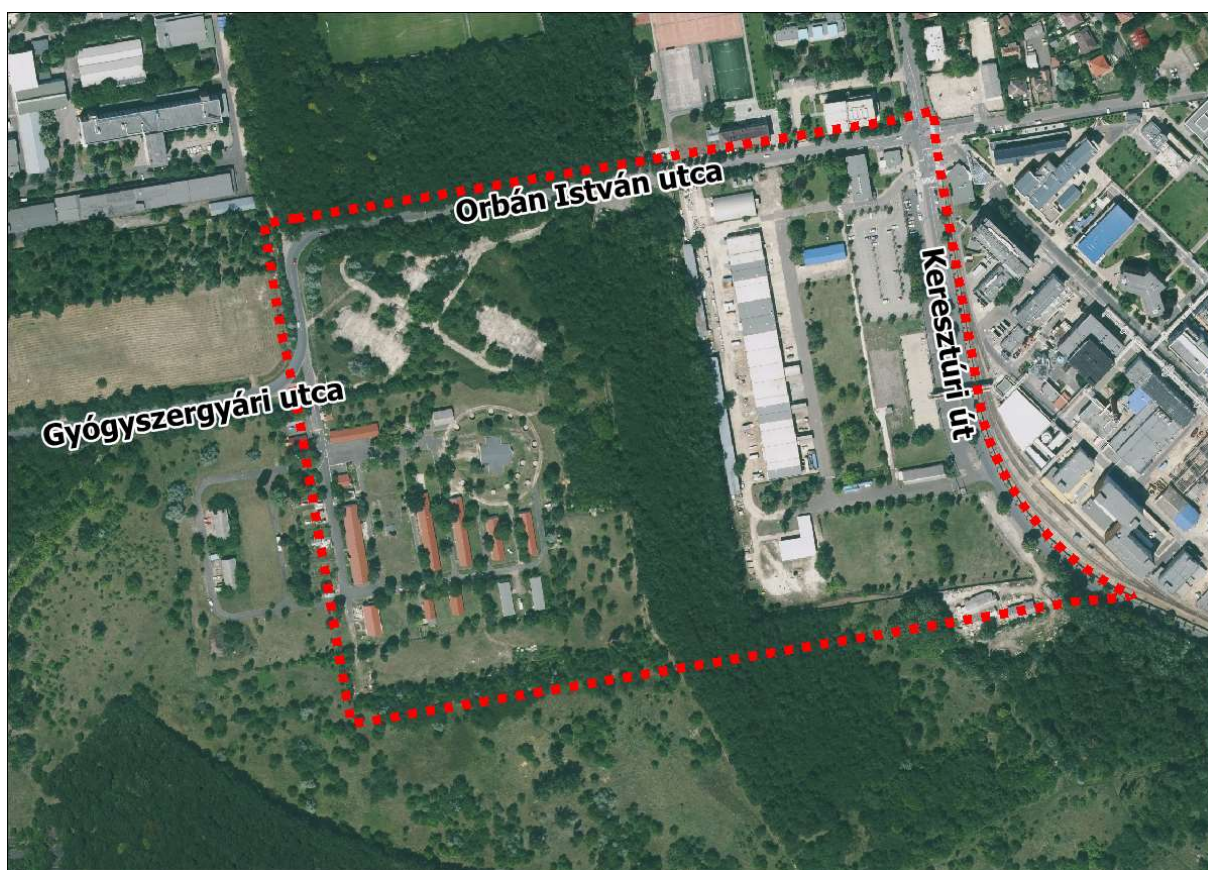
Tervező: KASIB Komplex Kft.
Székhely: 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.
Iroda: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.

Tsz.: 2801



**Budapest X. kerület,
Orbán István utca, Keresztúri út, (39210/191) hrsz.-ú közterület,
(39210/188) hrsz.-ú közterület és a (39210/174) hrsz.-ú közterület által
határolt területre vonatkozó**

KŐKÉSZ módosítás



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS PROGRAMJAVASLAT
2025. június

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:

BAYER Property Zrt.

2038 Sósút, Homokbánya út 3.

Képviseli: Balázs Attila igazgatóság elnöke

TERVEZŐ:

KASIB Komplex Kft.

Székhely: 1053 Budapest, Károlyi utca 14.

Iroda: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.

Képviseli: Dr. Remete Sándor ügyvezető önállóan és
Szántó Erzsébet Gizella ügyvezető önállóan

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Pintér Ferenc

okl. építésmérnök

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

településrendezési szakértő

É 01-1719, TT/1 01-1719

TR 01-1719, SZTT 01-1719



Báizsné Nagy-Pál Anna

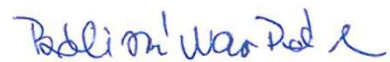
okl. építésmérnök

építész vezető tervező

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574



TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELEM:

Rosivall Emese

okl. táj- és kertépítésmérnök

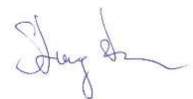
K 01-5190, TK 01-5190, TT 01-5190



Stump Ferenc

okl. táj- és kertépítésmérnök

K/1 01-5069, TK 01-5069



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	5
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ.....	6
1. Településhálózati összefüggések, a vizsgált terület településszerkezeti helyzete	6
2. Településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	8
Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terve.....	8
Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ)	12
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (KÖKÉSZ)	16
Csatlakozó területek hatályos szabályozási tervei	20
Településkép védelméről szóló kerületi önkormányzati rendelet (TKR).....	21
3. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	25
Közterületi zöldfelületek.....	25
Telkeken belüli zöldfelületek	25
A zöldfelületi rendszer problémái	25
4. Az épített környezet vizsgálata.....	26
Területfelhasználás vizsgálata	27
Telekstruktúra vizsgálata	27
A vizsgált terület környezete.....	27
A vizsgált terület jelenlegi állapota	28
A vizsgált terület tulajdoni állapota.....	29
5. Közlekedés	30
Közúti közlekedés.....	30
Közösségi közlekedés	30
Kerékpáros és gyalogos közlekedés	30
Parkolás	30
6. Környezetvédelem.....	31
Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek.....	31
Levegőminőség.....	31
Zajterhelés.....	32
Hulladékkezelés	35
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	36
Környezet.....	36
Közlekedés.....	36
Zöldfelület.....	36
Vizsgált terület.....	36
Problématérkép:	37
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ - PROGRAMJAVASLAT	38
1. Településszerkezeti változások.....	38
Fejlesztési szándék és a TRSZ útfejlesztési követelménye.....	38



A változással érintett területek.....	42
Beépítési javaslatok.....	44
2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése	47
3. Közlekedési javaslatok.....	49
Közúti közlekedés.....	49
Közösségi közlekedés	49
Kerékpáros és gyalogos közlekedés	49
Parkolás	49
4. Környezeti hatások és feltételek.....	50
5. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang	51
6. Szabályozási koncepció	52
Módosítással érintett szabályozási elemek	52
Tervezett módosítás.....	53
Fővárosi településrendezési tervek módosítása	56



BEVEZETÉS

Budapest X. kerületében, a Fehér út közelében, a Gyógyszergyári utca északi oldalán tervezett ingatlanfejlesztéssel (Kincsem projekt) kapcsolatos településrendezési szerződés(ek) (TRSZ) keretében a beruházó (Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft.) kötelezettségeinek egyik eleme a Budapest X. kerület Gyógyszergyári utca és az Orbán István utcát összekötő új nyomvonal megvalósítása. A Budapest Főváros Önkormányzatával folytatott útkezelői egyeztetések során felmerült, hogy a hatályos Kerületi építési szabályzat (KÖKÉSZ) mellékletét képező szabályozási tervben (KSZT) szereplő tervezett nyomvonal helyett a meglévő közterület telkén (39210/186 hrsz.) vezetett nyomvonalat támogatja Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala, mint az út nyomvonalának módosításával érintett ingatlanok tulajdonosa, a Magyar Közút, a BKK és a BFVK illetékeseivel történt egyeztetések eredményeként.

Mivel a jelenleg hatályos KSZT-től eltérő nyomvonal kialakítása került egyeztetésre a fentiek szerint, a KÖKÉSZ módosításának megalapozása és a településrendezési szerződés(ek) aktualizálása érdekében **Telepítési tanulmányterv (TT) készült**, amelynek alapján Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága (KKB) **134/2025. (IV. 17.) KÖKT határozatával** kezdeményezte a KÖKÉSZ módosítását és egyben jóváhagyta a módosítást megalapozó vizsgálatnak és az alátámasztó javaslatnak a tartalmáról szóló FO/156-5/2025 számú főépítési feljegyzést.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleménye alapján **195/2025. (V. 22.) KÖKT határozatával** megállapította, hogy a módosítás során nem várható jelentős környezeti hatás, és nem szükséges környezeti vizsgálat készítése.

A Bayer Property Zrt. mind a TT, mind a KÖKÉSZ módosítás elkészítésére a KASIB Komplex Kft.-vel kötött szerződést.

A KÖKÉSZ módosítása – mivel a lakóterületi beruházás a rozsdáövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletének 56. sora szerinti azonnali rozsdáövezeti akcióterület - **egyszerűsített eljárás keretében** történik a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§-ában foglalt eljárásrend, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei szerint.

A tervezett módosítás az előzetes elképzelések szerint a 39210/185, a 39210/186, 39210/187 hrsz.-ú ingatlanokat és a 39210/190 hrsz.-ú erdőterület érinti, melyek összes területe több, mint 5 ha. A vizsgálatba bevont terület azonban ennél nagyobb, kiterjed a Gyógyszergyári utca, Orbán István utca, Keresztúri út és a 39210/191 hrsz.-ú közterület által határolt több, mint 15 ha méretű területre.

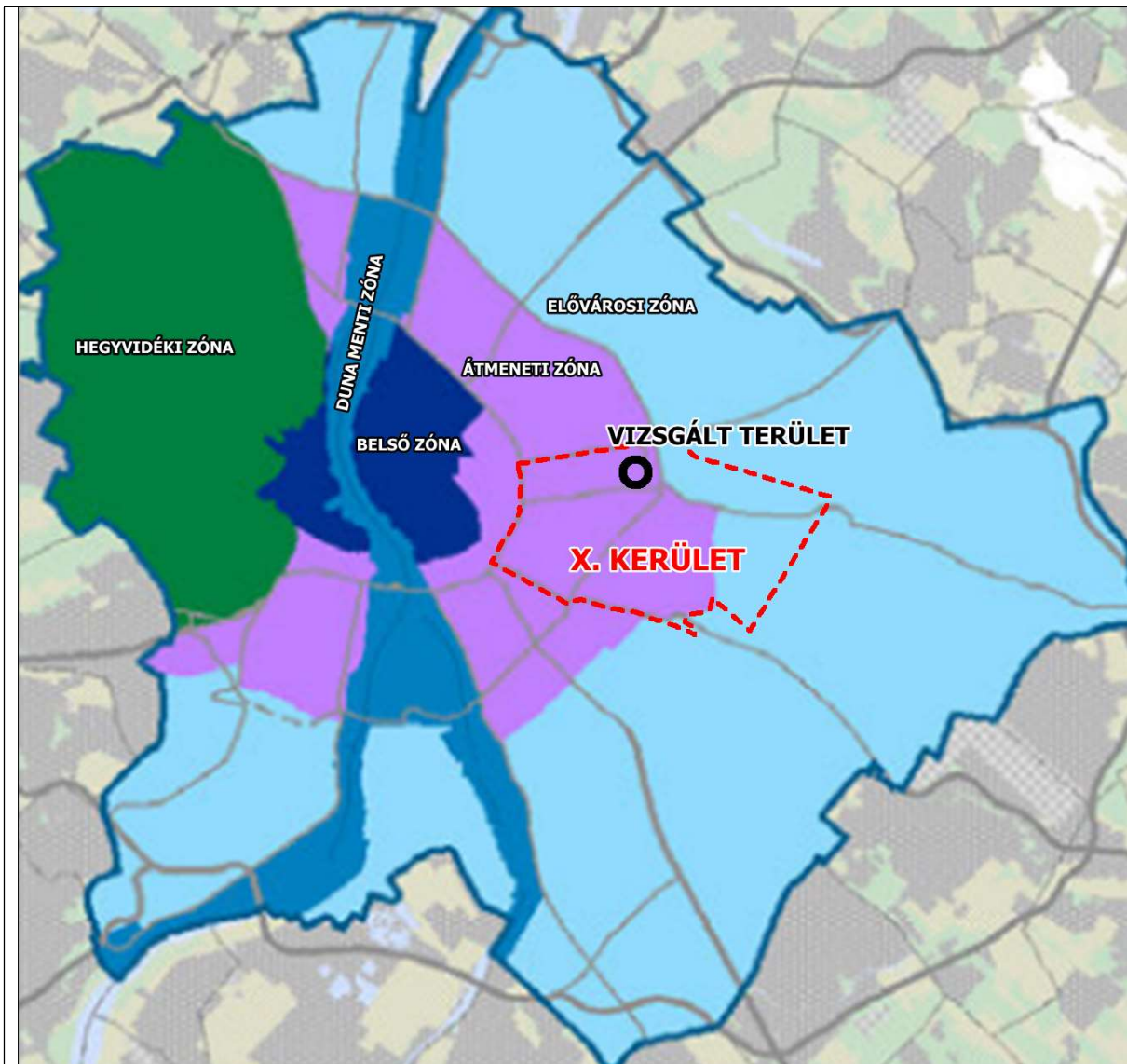
Jelen dokumentáció a tervezési szerződés I. ütemeként a KÖKÉSZ módosítás megalapozó vizsgálatát és a módosítás programjavaslatát tartalmazza.



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1. Településhálózati összefüggések, a vizsgált terület településszerkezeti helyzete

Kőbánya, a főváros X. kerülete a Pesti síkság északi részén, Pest földrajzi centrumában fekvő sajátos zárványszerű városrész. A főváros településszerkezetében az un. átmeneti zóna és elővárosi zóna határán elhelyezkedő kerületnek a Kerepesi út - Hungária körút - Üllői út által felnyíló trapéz alakú területét keleten a XVI. és XVII. kerület, délen a XVIII. és XIX. kerület zárja le.



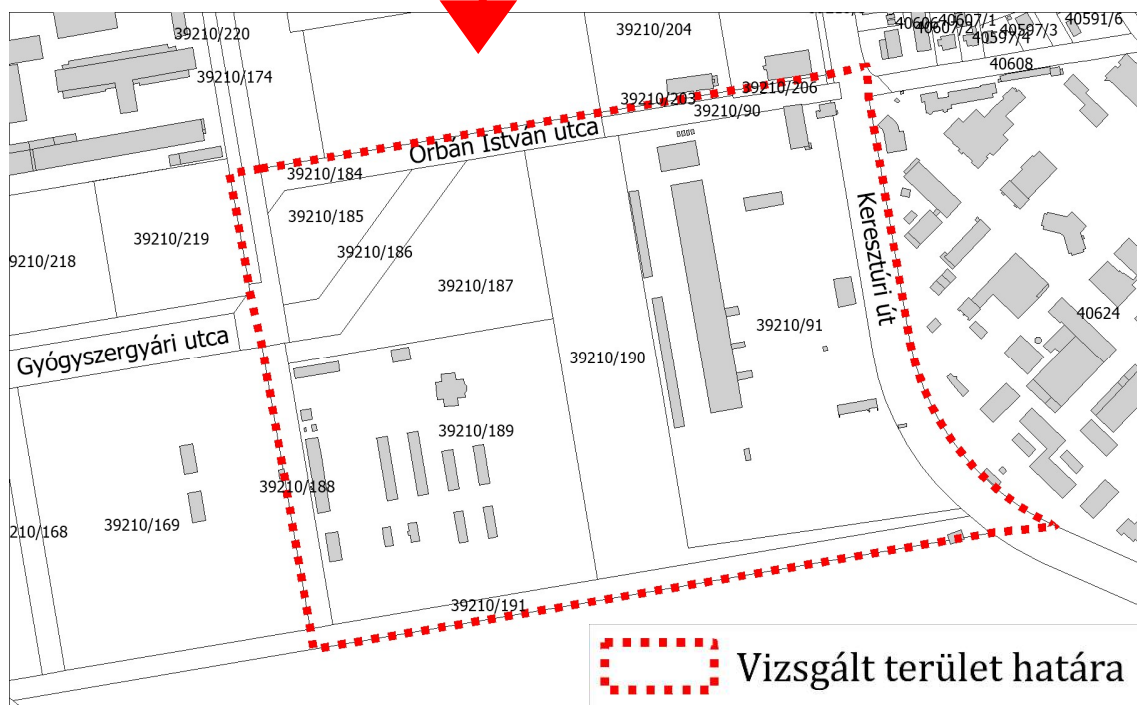
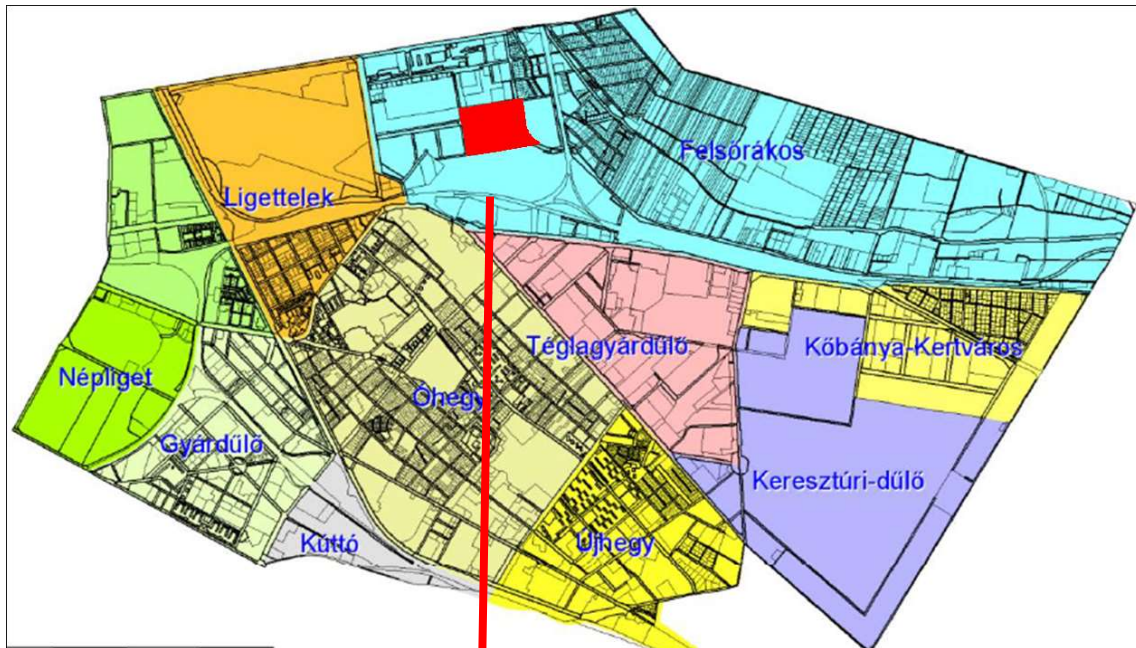
TSZT - Budapest zónarendszere

(Forrás: <http://budapest.hu/telepulesrendezesitervek>)



A tervezett közút nyomvonal-módosításával érintett területet magába foglaló vizsgált terület Kőbánya északi részén, Felsőrákos nevű városrész nyugati részén helyezkedik el. A kb. 15,5 ha-os területet nyugaton a Gyógyszergyári utca és a déli irányú meghosszabbítását képező 39210/188 hrsz.-ú út, északon az Orbán István utca, keleten a Keresztúri út és délen a 39210/191 hrsz.-ú közterület határolja. A vizsgált területen belül hat ingatlan található, melyek zömmel önkormányzati területek.

(Forrás: Kőbányai Önkormányzat)

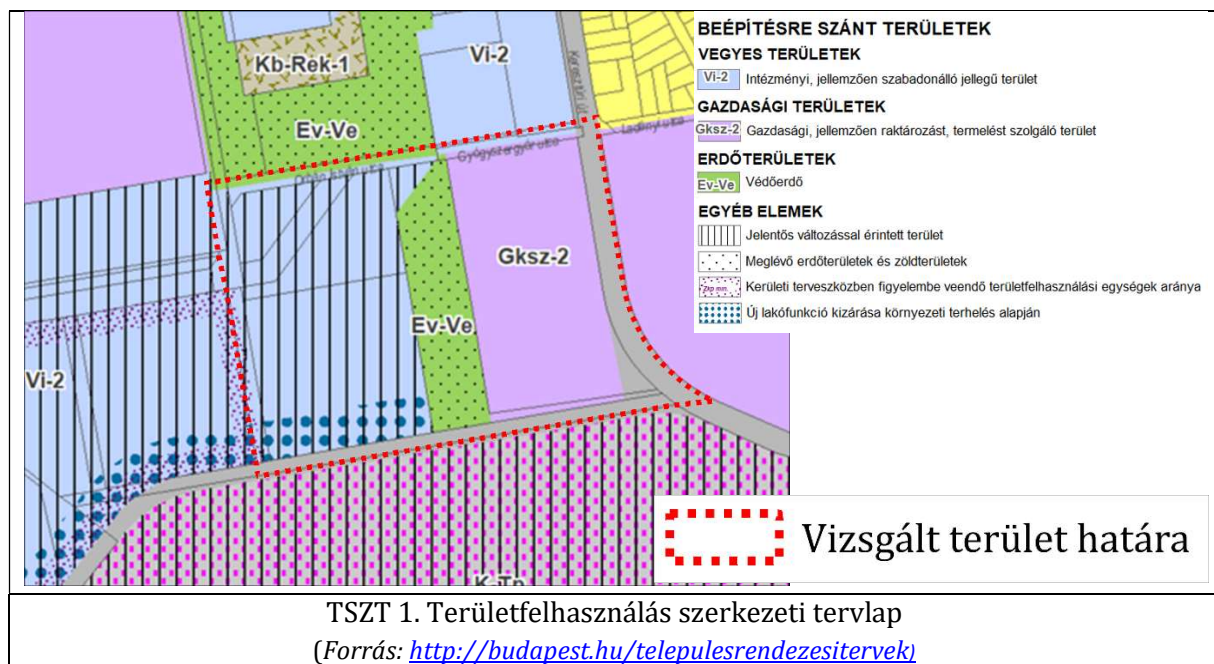


2. Településrendezési tervi előzmények vizsgálata

Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terve

Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét utoljára a 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosították.

A TSZT 1. **Területfelhasználás térképe** szerkezeti tervlapja szerint a vizsgált terület nyugati kétharmada Vi-2 jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területbe sorolt. A Vi-2 jelű terület egészét érinti a Jelentős változással érintett terület jelölés, a déli 50 m széles sávban környezeti terhelés alapján lakófunkció nem létesíthető. A terület közepén észak-déli irányú Ev-Ve jelű meglévő védőerdő húzódik. A védőerdő északnyugati sarka – a KŐKÉSZ-ben szereplő út nyomvonalának megfelelően – erdő helyett intézményi területbe tartozik. A telek déli keskeny, Keresztúri útig húzódó része nem Ev-Ve besorolású, részben Gksz-2 területbe, részben közúti közlekedési területbe tartozik. A Keresztúri út mentén az EGIS Gyógyszergyár telephelye Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területbe sorolt.



A TSZT az alábbiak szerint jellemzi a területen előforduló területhasználati kategóriát:

„Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,5 közötti értéknél. A zöldfelületi



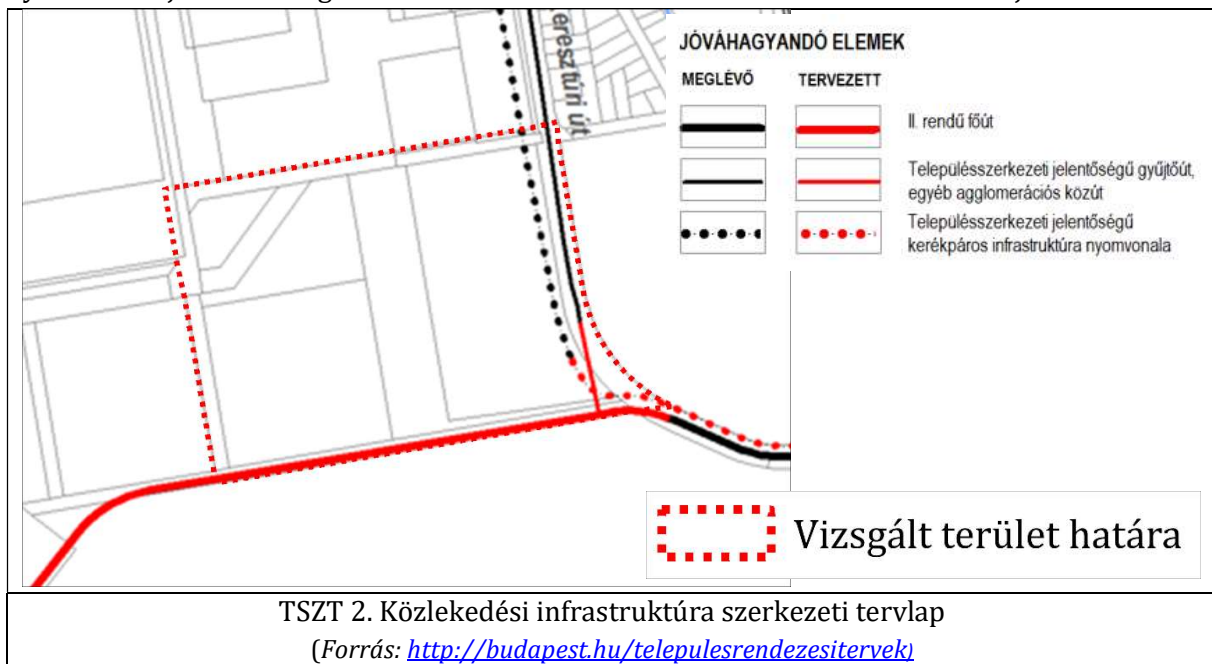
intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.”

„Védelmi erdőterület (Ev) A településszerkezeti terv védelmi erdőterületként határozza meg a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületeket.

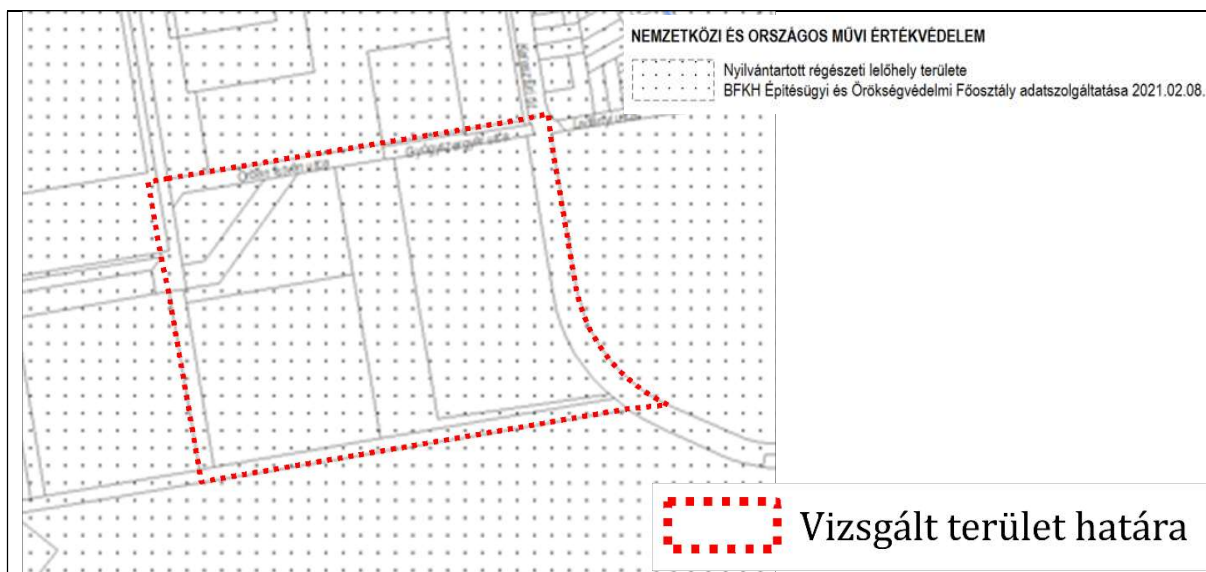
Védőerdő (Ev-Ve) területfelhasználási egységbe azok a védőerdők (leginkább véderdősávok) tartoznak, amelyek az egymást zavaró funkciójú területfelhasználási egységeket választják el. A gyorsforgalmi utak mentén az úttengelytől számított 100 méteren belül védelmi erdőterületek kerültek meghatározásra. Védelmi erdőterületekként lettek feltüntetve azon erdők is, amelyek a természetvédelmi korlátozás miatt nem látogathatók (pl. Háros-sziget).”

„Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos alállomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.”

A TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra szerkezeti tervlapja a Keresztúri utat, mint meglévő Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút jelöli. Mellette meglévő, majd déli irányban tervezett Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala jelölt. A vizsgált terület déli határán tervezett II. rendű főút került kijelölésre.



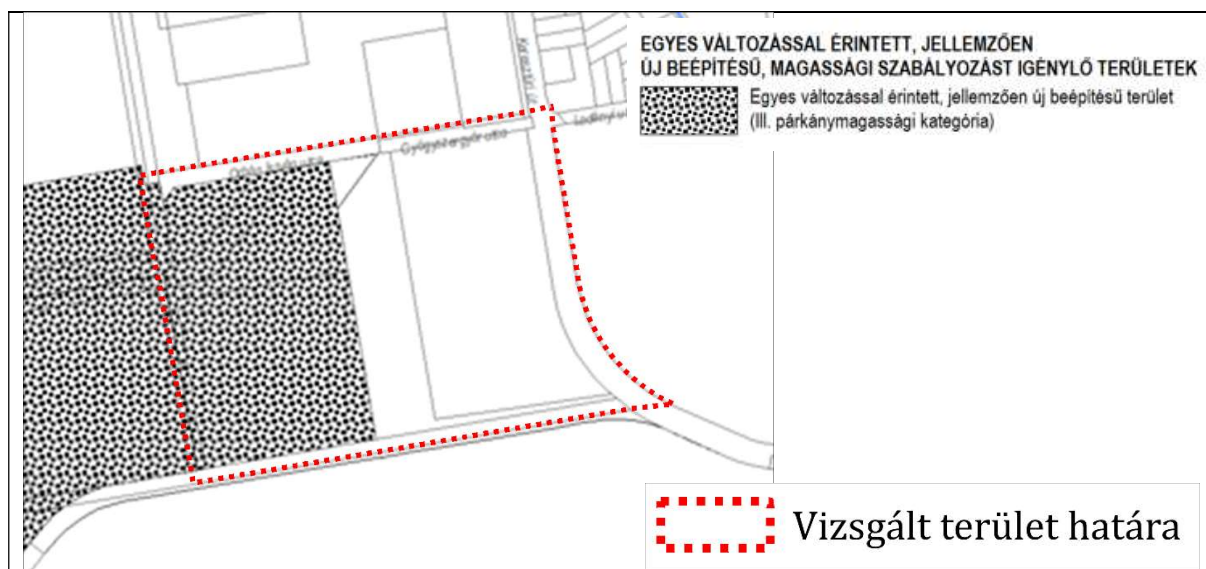
A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű szerkezeti tervlapja, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, a vizsgált területet és környezetét is nyilvántartott régészeti lelőhely területeként ábrázolja.



TSZT 3a. Az épített környezet értékeinek védelme szerkezeti tervlap

(Forrás: <http://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/>)

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) jelű szerkezeti tervlap, mely az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását tartalmazza a TSZT 1. Területfelhasználás térképe szerkezeti tervlapja szerinti Jelentős változással érintett területtel csaknem azonos lehatárolással – csak az erdőterület északnyugati sarka marad ki belőle - III. párkánymagassági kategóriát ír elő.



TSZT 3b. Az épített környezet értékeinek védelme szerkezeti tervlap

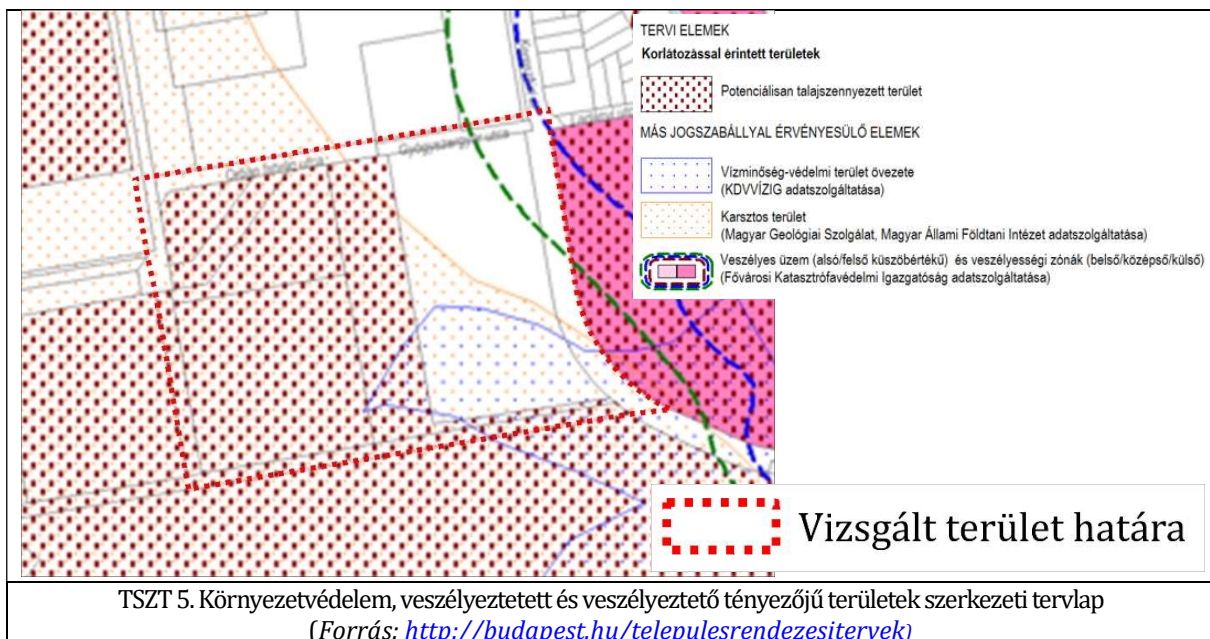
(Forrás: <http://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/>)



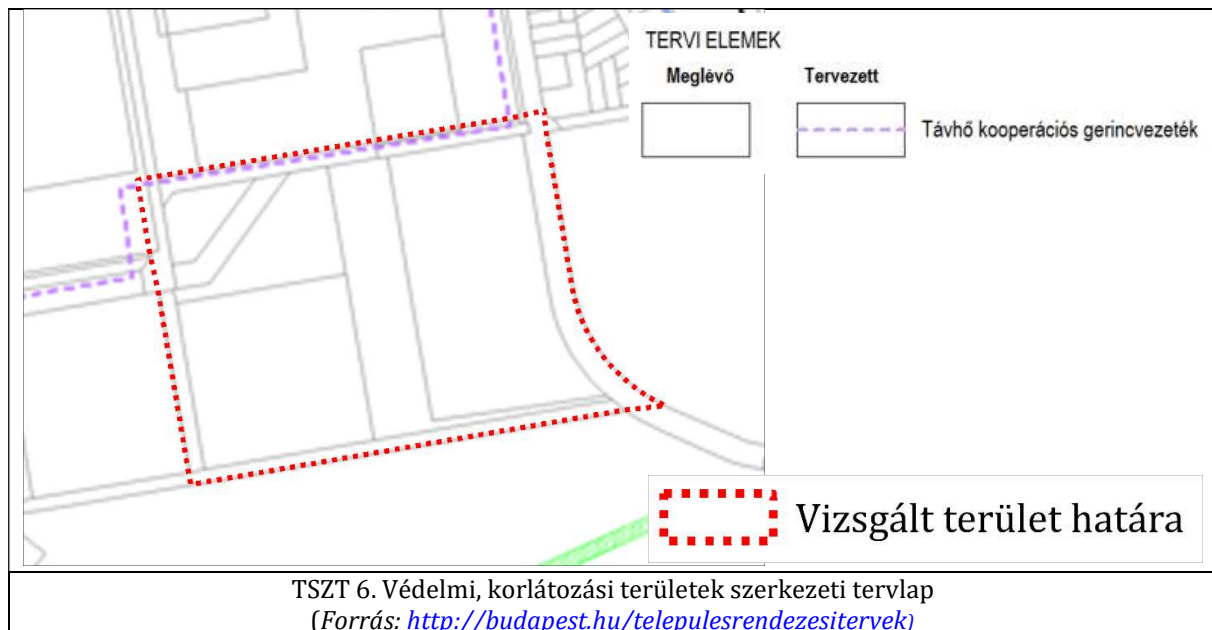
A TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem szerkezeti tervlapja a véderdő területén Országos Erdőállomány Adattár szerinti közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterületet jelöl.



A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek szerkezeti tervlapja a terület nyugati részén Potenciálisan talajszennyezett területet, a vizsgált terület délnyugati kétharmadán Karsztos területet, délkeleti részén Vízminőség-védelmi terület övezetét jelöli. Ezen kívül a vizsgált terület északkeleti sarka felső küszöbértékű Veszélyes üzem külső veszélyességi zónájával érintett.



A TSZT **6. Védelmi, korlátozási területek** szerkezeti tervlapja szerint az Orbán István utcán Távhő kooperációs gerincvezeték nyomvonala jelölt.



Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ)

Az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Budapest Főváros Rendezési Szabályzatát többször módosították.

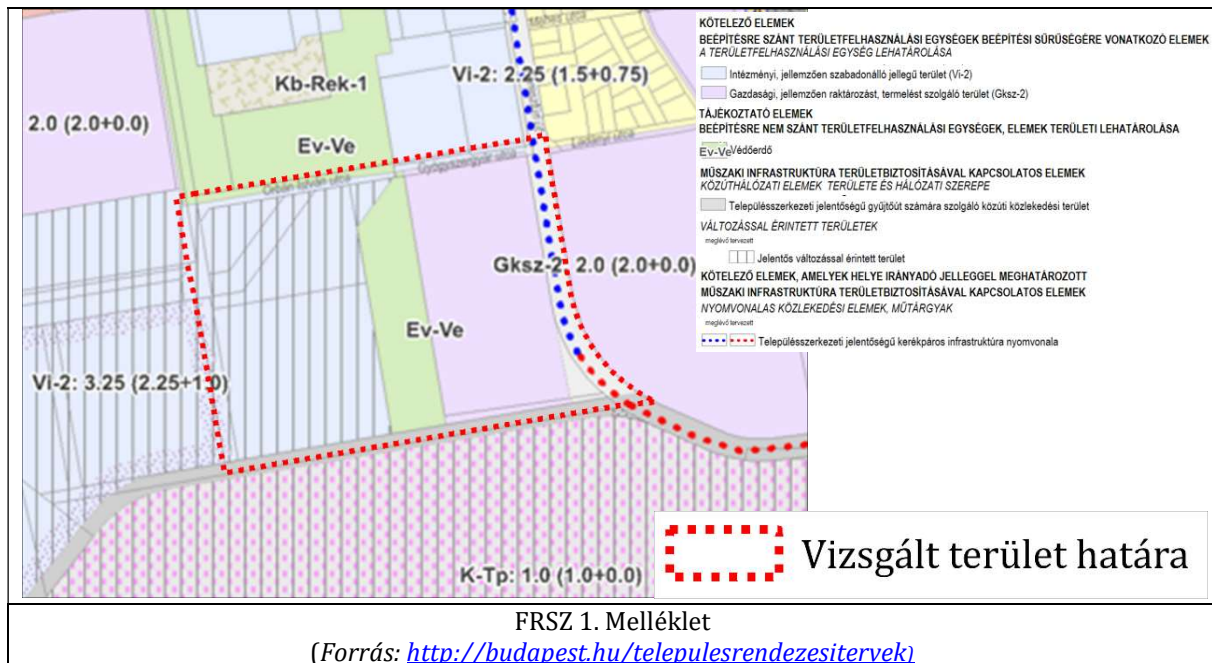
Az FRSZ **1. mellékletét** képezi A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap. Eszerint – a TSZT-nek megfelelően – a vizsgált terület nyugati kétharmada Vi-2: 3.25 (2.25+1,0) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területbe sorolt. A Vi-2 jelű terület egészét érinti a tervezett Jelentős változással érintett terület jelölés. A terület közepén észak-déli irányú Ev-Ve jelű véderdő húzódik. A véderdő északnyugati sarka – a KÖKÉSZ-ben szereplő út nyomvonalának megfelelően – erdő helyett intézményi területbe tartozik. A telek déli keskeny, Keresztúri útig húzódó része nem Ev-Ve besorolású, részben Gksz-2: 2.0 (2.0+0,0) jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területbe, részben a terület déli határán kijelölt Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közút közlekedési területbe tartozik. A Keresztúri út mentén az EGIS Gyógyszergyár telephelye Gksz-2: 2.0 (2.0+0,0) jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területbe sorolt.

A vizsgált terület déli határán Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közút közlekedési területe került kijelölésre.

A Keresztúri mentén meglévő, majd déli irányban tervezett Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala jelölt.



KÖKÉSZ módosítás



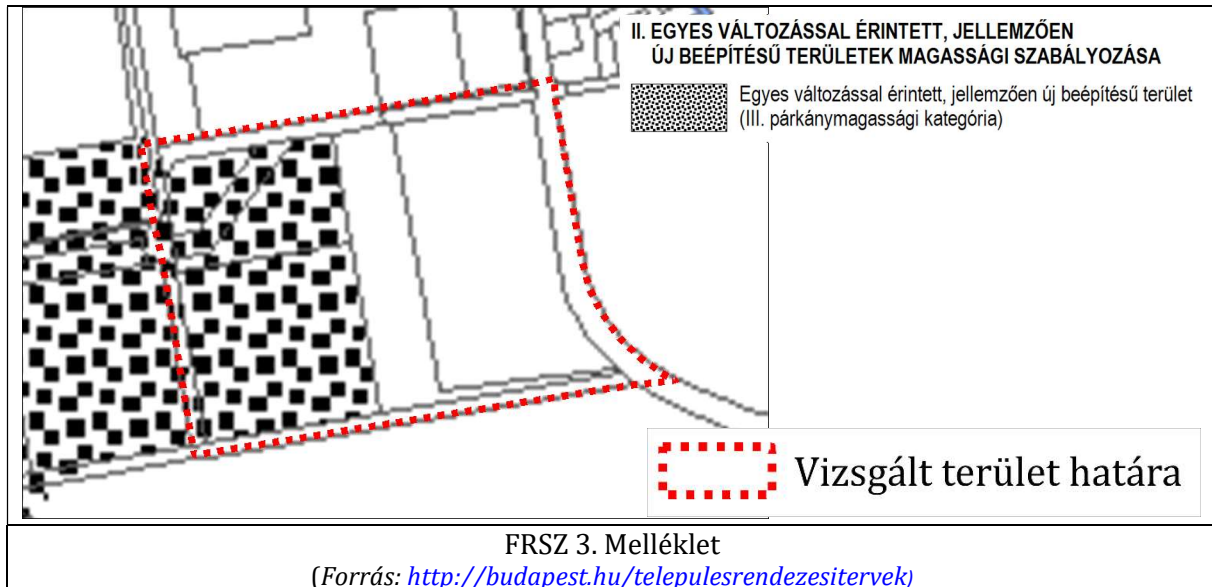
4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

(2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

- a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és
- a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára - a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt - igénybe vehet ő parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp) tevődik össze.

Az FRSZ 3. mellékletét képező Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek tervlap – az 1. melléklet szerinti Jelentős változással érintett területtel azonos lehatárolással - III. párkánymagassági kategóriát ír elő.





Az FRSZ 7. §-a tartalmazza A III. párkánymagassági kategória területei előírásait:

„A III. párkánymagassági kategória területei

7. § (1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(2) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben

a) beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és

b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasház.

(2a) Magasház létesítése esetén az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok között

a) 30 méteres magasságot meg nem haladó épületrészek között a (2) bekezdés szerinti,

b) 65 méternél alacsonyabb magasház 30 méteres magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 30 méter,

c) 65 méter magas, vagy annál magasabb magasház 30 méteres magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 40 méter távolságot kell tartani.

(2b) Amennyiben az utca két oldalán eltérő megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra, a (2) és (2a) bekezdés a) pontja szerinti légtéraránynak azok magassági átlagára kell teljesülnie.

(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymással szemben elhelyezkedő és átfedő homlokzatok közül a nagyobb távolság szerinti értéknek megfelelően lehet megállapítani.

Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései

8. § (1) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl - a (3)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszévonalától

a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és

b) e metszévonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok).

(2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlásszöge

a) az I. párkánymagassági kategóriájú területen

aa) legfeljebb 45 fok,



- ab) műemléki védelem alatt álló épületek esetén - ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja - legfeljebb 60 fok,
- b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60 fok.
- (3) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (3a) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha
- a) az adott közterület felől - a saroképület kivételével - a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és
- b) az adott ingatlannal - ugyanazon közterület felől - közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.
- (3a) A (3) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (3) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.
- (4) Az (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében
- a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
- b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,
- c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és
- ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,
- cb) az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.
- (5) Az (1)-(4) bekezdések szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben
- a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása - beleértve a pesti és a budai Duna-parti épületsort is,
- b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
- c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik."

Az FRSZ 15. §-a tartalmazza a Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírásokat:

„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következőket:

- a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételre kerülő tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,
- b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét.
- (2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következőket:



KÖKÉSZ módosítás

- a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhelyével rendelkezzen,
- b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,
- c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.”

Az FRSZ 19. § (5) bekezdése tartalmazza A közműinfrastruktúrára vonatkozó rendelkezéseket, amely a Változással érintett területekre vonatkozóan az alábbi megállapításokat tartalmazza:

„(5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott

- a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,
- b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.”

Az FRSZ 5. mellékletét képező Közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeinek irányadó területbiztosítása az 1. mellékletben jelölt helyeken ábrái a tervezési területet nem érintik, gyűjtőút kategóriára vonatkozóan csak külterületre ad előírásokat.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (KÖKÉSZ)

A tervezési területre jelenleg a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÖKÉSZ) van hatályban.



A KÖKÉSZ 1. mellékletét képező, a szabályozás alap-, másodlagos és tájékoztató elemeit tartalmazó tervlapja szerint a vizsgált terület nyugati fele Vi-2/37 és Vi-2/44 jelű



intézményterület építési övezetébe sorolt. A Keresztúri út menti terület Gksz-2/18 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetébe sorolt. A két beépítésre szánt területet Ev-Ve/1 jelű védőerdő-terület választja el egymástól, melynek nagy része megtartandó növényállományként jelölt. A telek déli, a Keresztúri út felé elnyúló része nem tartozik erdőterületbe, Gksz-2/18 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetébe sorolt, illetve fővárosi jelentőségű közutak területébe tartozik. A vizsgált területet északon határoló Orbán István utca Kt-Kgy jelű övezetbe sorolt szakasza 11 méter szélességűre, a nyugaton határoló Kt-Kk jelű övezetbe sorolt 39210/174 hrsz.-ú közterület 24 méter szélességűre, a területet átszelő feltáró út 22 méter szélességűre, a terület déli határán haladó KÖu-3 jelű övezetbe sorolt 39210/191 hrsz.-ú közterület 22 méter szélesre került kiszabályozásra. A KÖu-4 jelű övezetbe sorolt Keresztúri út számára a terület délkeleti részéből terület került kiszabályozásra.

A vizsgált területet átszelő tervezett feltáró út töréspontjánál Kt-Zkk/6 jelű közkert területe jelölt. A vizsgált területet nyugaton határoló, szélesítéssel nem érintett 39210/188 hrsz.-ú, közterület déli része Kt-Kgy jelű övezetbe tartozik.

A KÖKÉSZ a tervezési területre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

12. §

(5) Gksz-1/1, Gksz-1/6, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/13, Gksz-1/15, Gksz-1/16, Gksz-1/19, Gksz-1/P, Gksz-2/3, Gksz-2/5, Gksz-2/8, Gksz-2/17, Lk-2/6, Lk-2/7, Lk-2/9, Lk-2/11, Lk-2/12, Lk-2/13, Lk-2/14, Lk-2/17, Lk-2/18, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/22, Vi-2/26, Vi-2/30, Vi-2/31, Vi-2/37, Vi-2/38, Vi-2/39, Vi-2/40, Vi-2/41, Vi-2/42, Vi-2/43, Vi-2/44, Vi-2/45, Vi-2/46, Vi-2/50, Vi-2/55, Vi-2/56 és a K-Hon/4 építési övezetekben új épület létesítése esetén a többletcsapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

49. §

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

II. rendű főút területe (KÖu-3)

51. §

(1) 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.

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.

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.

35/A. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

53/A. §

(1) A Kt-Kgy övezet területe önálló gyalogos- és kerékpárosinfrastruktúra-elemek elhelyezésére, ezek műtárgyai, árvízvédelmi létesítmény, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint zöldfelületi elem, közmű és hírközlési építmény elhelyezésére szolgál.

(2) A közvilágítás kiépítése kizárólag belterületen megengedett.

56. §

(2b) A Zkp/Kk-3, Kt-Zkk/5 és Kt-Zkk/6 övezetek területén az ismeretterjesztés építményei, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények közül az épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.

(5) A Zkp/Kk-1, a Kt-Zkk/1 és a Kt-Zkk/6 övezetek területén sportkert nem létesíthető. A Zkp/Kk-1 és a Kt-Zkk/1 övezetek területén kutya-futtató nem helyezhető el.

(6) A Zkp/Kk-1, Kt-Zkk/1, Kt-Zkk/3, Kt-Zkk/5 és a Kt-Zkk/6 övezetekben épület nem helyezhető el.

82. §

(1) Közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás kizárólag a KÖu-3 övezettel határos Gksz építési övezetekben létesíthető.

(2) Közforgalmat nem szolgáló mobil üzemanyagtöltő állomás és autósó kizárólag a Gksz-1/16 építési övezetben, a KÖu-3 övezet határától legalább 80 méterre létesíthető.

Az építés általános szabályai

83. §

(1) Az oldalkert legkisebb mérete az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele.

(2) A hátsókert legkisebb mérete az arra néző homlokzat tényleges magassága, de legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele.

(3) A KÖu-3 övezettel határos terület mentén legalább 10 méteres előkertet kell biztosítani. Az előkertben építmény nem létesíthető kivéve az út műtárgya, valamint a KÖu-3 övezet közúti úrszelvénye felett az épületeket összekötő gyalogos híd építménye és az annak alátámasztását szolgáló pillér.

90/Q. §

90/Q. § (1) A Vi-2 építési övezetekben-eltérő rendelkezés hiányában-kizárólag

a) igazgatási, iroda,

b) kiskereskedelmi, szolgáltató,

c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) szállásjellegű,

e) kulturális, közösségi szórakoztató,

f) hitéleti és

g) sport

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(5) A Vi-2/37 és a Vi-2/41 építési övezetben telkenként legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető.

(6) A Vi-2/37 építési övezet területén az előkert legkisebb mérete 3 méter.

90/R. §

(4) A Vi-2/44 építési övezet területén épület létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbiaknak megfelelően kell üzemelnie:

a) a Terebesi utat a Fehér út és a Gyógyszergyári utca között ki kell építeni, valamint



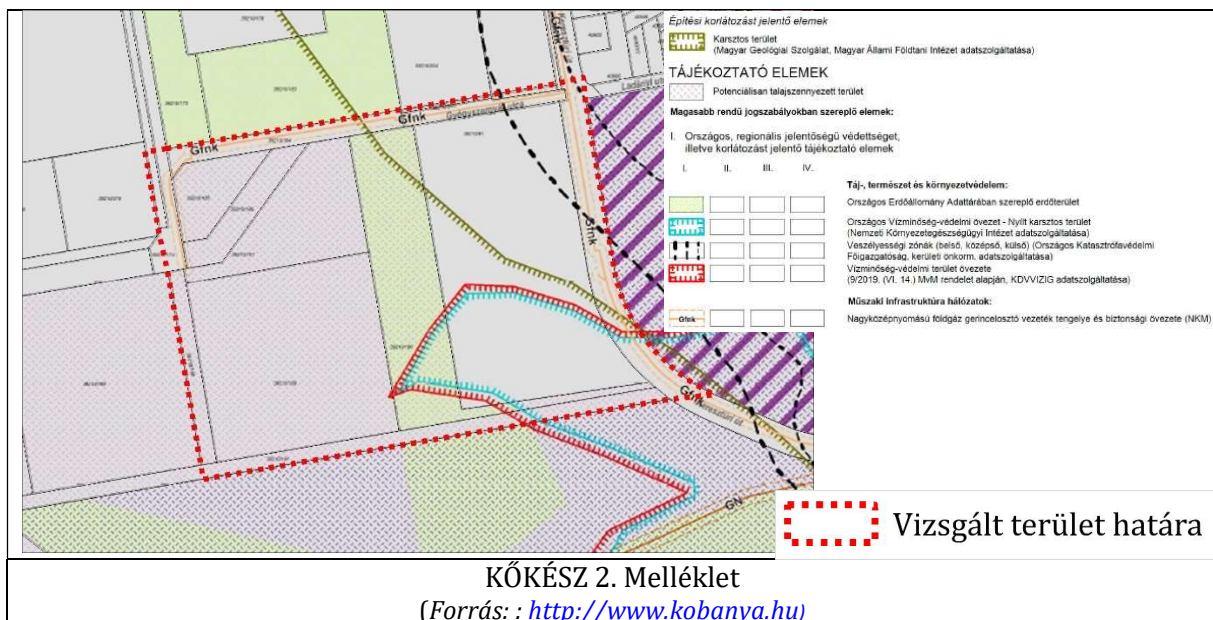
KÖKÉSZ módosítás

b) az Orbán István utcát az új nyomvonalán ki kell építeni.

(10) A Vi-2/37 építési övezet területén legalább 5 000 m² bruttó szintterületű összeépítés elérésekor a Fehér útnak teljes hosszában kétszer két forgalmi sáv közötti keresztmetszettel kell rendelkeznie.

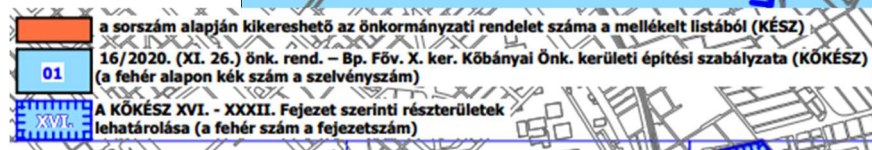
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolási fordítható
Vi-2/37	20000	SZ	30	-	10,5	40	30	1,0	0,3
Vi-2/44	5000	SZ	40	6,0	20,0	40	60	2,4	1,2
Gks-2/18	9000	SZ	30	-	10,5	40	30	0,6	-
Kt-Zkk/6	4000	-	0	-	-	60	0	0	-
Ev-Ve/1	200.000	-	0	-	-	90	0	0	-

A KÖKÉSZ 2. mellékletét képező, a szabályozás védelmi, korlátozási és kötelezettségi elemeit tartalmazó térkép szerint a vizsgált terület jelentős része építési korlátozást jelentő karsztos területként jelölt. A terület nyugati kétharmada potenciálisan talajszennyezett terület. A terület közepén húzódó erdősáv Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület. A Gyógyszergyári utca, Keresztúri út találkozásánál a területre benyúlik a gyógyszergyár külső veszélyességi zónája. A délkeleti területrészen Vízminőség-védelmi terület övezete és Országos Vízminőség-védelmi övezet található. A Gks-2/18 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetébe sorolt 39210/91 hrsz.-ú ingatlan déli sávjában értékes földtani feltárás, szelvény jelölése látható. Az Orbán István utca mentén nagyközépnymású földgáz gerincelosztó vezeték tengelye és biztonsági övezete került feltüntetésre.

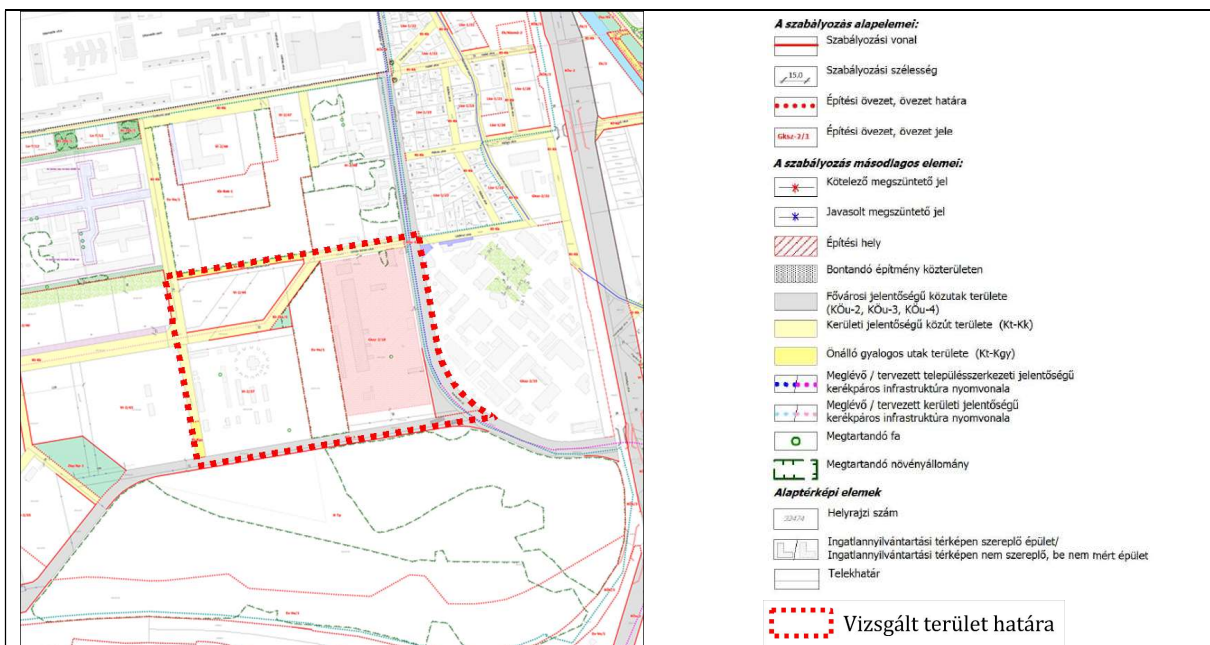


(Forrás: <http://www.kobanya.hu>)

The map shows the K17 area in Budapest. A blue line represents the proposed tram route, labeled 'XXIX' in blue. A red dashed line outlines a specific section of the route, labeled '2. szelvény' (2nd section) in red. The map also shows existing roads and buildings.



A vizsgált területhez nyugatról Vi-2/40 és Vi-2/43 jelű intézményterület építési övezetei csatlakoznak.



KÖKÉSZ 1. Melléklet
(Forrás: <http://www.kobanya.hu>)

Településkép védelméről szóló kerületi önkormányzati rendelet (TKR)

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 15/2019. (VI.27.) önkormányzati rendeletével jóváhagyta a településkép védelméről szóló rendeletét (TKR).

A TKR a tervezési területet a településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában Átalakuló Nagyvárosias jellegű területbe, Nagytelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) területbe, Közterületbe, illetve Erdőterületbe sorolja. A tervezési területen belül a Gyógyszergyári utca vonalától délre a terület Különleges kilátású terület jellemző kilátási iránnyal.



A TKR a vizsgált területre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

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 3 méteres magasságig graffitivédő bevonatot kell alkalmazni.

15.§

- (1) A homlokzat színezéséhez épületenként legfeljebb három különböző, pasztelles szín alkalmazható. A lábazat szürke vagy barna árnyalatú vagy a természetes építőanyag színének megfelelő színű lehet.
- (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, tömör kerítésen vagy mérnöki műtárgyon létesíthető.
- (4) Hullám-, trapéz-, bitumenes vagy műanyaglemez, illetve a környező építményhez nem illeszkedő anyagú, színű vagy mintázatú tetőfedés, előtető, védőtető, valamint kerítés közterületről látható módon nem létesíthető.
- (5) Magastető esetében a tetősíkból 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 metszésvonala, valamint lapostetős épület esetében a legfelső teljes alapterületű használati szint zárófödeme felett legfeljebb egy építményszint létesíthető.
- (8) Az oldalhatárhoz 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, díszítményeihez, 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.
- (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 parkolóállások közé 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 közvetlenül a közterületi telekhatár mellett nem létesíthető, a parkoló és a telekhatár között legalább 2 méter széles, takarást biztosító zóldsávot kell kialakítani.
- (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 - fafaj telepíthető,
- b) a 3. melléklet 2. pontja szerinti fafaj nem telepíthető.

17.§

- (1) Konténerépítmény és lakókocsi - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - közterületről látható módon kizárólag a környezetbe illeszkedő homlokzati felület kialakításával létesíthető.
- (2) Konténer és lakókocsi 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.

14. Nagytelkes és kistelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) terület

27. §

- (1) A gazdasági épület létesítésénél, átalakításánál és bővítésénél a tömegképzésnek és az építészeti jellemzőknek követniük kell a technológiai és a funkcionális folyamatokat.
- (2) Az építmények külső megjelenését mértéktartó formavilággal kell kialakítani, nem alkalmazhatók a lakóterületekre jellemző építészeti elemek.
- (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 anyaghasználat, illetve színezéssel kell kialakítani.

(6) A telek határvonalain áttört és tömör kerítés is létesíthető, amely anyagának és megjelenésének (színe, vakolata, burkolata) a fő rendeltetésű épülethez kell igazodnia. A tömör 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.

20. Átalakuló területek

34.§

(1) Az átalakuló nagyvárosias jellegű területeken

a) a tömegformálásnak egyszerűnek kell lennie,

b) homlokzatszíntésként a változatos anyaghasználat megengedett,

c) lapostető esetén legfeljebb egyszintes terasz alakítható ki,

d) utólagos lefedés, pergola létesítése nem megengedett,

e) az azonos szintszámú épületek párkánymagasságának és magastetője hajlásszögének azonosnak kell lennie,

j) a közterületi telekhatáron csak áttört kerítés létesíthető.

(2) Átalakuló telepszerű lakóterületeken a 10. alcímet kell alkalmazni.

(3) Átalakuló gazdasági területeken a 14. alcímet kell alkalmazni.

(4) Átalakuló tematikus park területen a tömegképzésnek és az építészeti jellemzőknek tükrözniük kell a különleges funkciót. Az építmények külső megjelenése legyen modern formavilágú, attraktív.

22. Erdőterület

36. §

(1) A 2. melléklet szerinti országos ökológiai hálózat területén a 3. melléklet 4. pontjában meghatározott fafajon kívül egyéb fa nem telepíthető.

(2) Az erdőterületen közhasználat céljából kizárólag természetes anyaghasználatú épület, köztárgy, valamint funkcionális célú utcabútor helyezhető el. A látható felületen természetes anyagot és színt kell alkalmazni.

(3) A területen legfeljebb 1,5 méter magas, áttört, lábazat nélküli kerítés létesíthető.

(4) A Rákos-patak mentén kiépített közműműtárgy átépítése, illetve bővítése során a beavatkozást a terület karakteréhez illeszkedően kell elvégezni.

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 köztárgyak 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 közterületre ültetett növényre tábla, reklámhordozó, 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 3. melléklet 4. pontjában meghatározott fajokból kell kialakítani.
- (4) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél útsorfa minőségű fák ültetendőek 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 méteren 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.

A TKR 2. melléklete szerint a tervezési területen belül sem kerületi védelem alatt álló területi, vagy egyedi érték, sem más jogszabállyal érvényesülő védelem nem található.

A TT alapján módosításra kerülő KÖKÉSZ szerint javasolt a TKR 2. rajzi mellékletének a megváltozott területhasználatot követő módosítása a településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában.



3. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

Közterületi zöldfelületek

A közlekedési útvonalak melletti zöldsávoknak és fasoroknak a zöldfelületi rendszerben betöltött szerepük igen sokrétű, kondicionáló hatásuk, környezetvédelmi és esztétikai jelentőségük is van. Feladatuk egyrészt a közlekedés által szennyezett levegő tisztítása, másrészt vizuálisan a figyelem irányításával bírnak, továbbá biztosítják az összeköttetést a nagyobb kiterjedt zöldfelületek között.

A vizsgált területet határoló utak:

Keresztúri út: Az út keleti oldala mentén húzódó zöldsávban juharfasor található. A déli oldalon a zöldfelületet és a fasort buszöböl és parkolórendszer szakítja meg, ezért hiányos.

Orbán István utca: Jelenlegi állapotában a beépített ingatlanok előtti közutat kétoldadról, a járda és a kerítés között lévő zöldfelületbe ültetett koros, jellemzően oszlopos korai juhar fasor kíséri.

Gyógyszergyári út mellett jellemzően akác, juhar, osterfa és csörgőfákból álló fásszerű rendezetlen növényzóna található.

Telkeken belüli zöldfelületek

A vizsgált terület keleti részén található **gazdasági terület** beépített. A terület jelentős hányadát összefüggő, gondozott gyepfelület teszi ki, a telekhatár, és az út menti területek szegélyén fasorokkal kiültetett.

Erdélyi Gyülekezet hitéleti tábora: Az elkerített területen lévő belső úthálózatot telepített sorfák kísérik. A terület zöldfelülete gondozott, nyírt gyepfelülettel borított. A szabályozásban előírt 40% zöldfelületi minimum teljesül.

A vizsgált területen belül található Ev-Ve/1 övezetbe sorolt erdőterület meglévő **kataszteri erdő**. A településszerkezeti terv védelmi erdőterületként határozza meg a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasznátú funkcióval nem rendelkező erdőterületeket. Védőerdő (Ev-Ve) területfelhasználási egységbe azok a védőerdők (leginkább védőerdősávok) tartoznak, amelyek az egymást zavaró funkciójú területfelhasználási egységeket választják el, jelen esetben a gazdasági területet a vegyes intézményi területtől.

Az erdő több, mint 2,7 hektár nagyságú, akácos állományból álló, az Országos Erdőállomány Adattár szerint elsődleges rendeltetése szerint parkerdő, további rendeltetés szerint talajvédelmi célú, nem védett erdő.

A TSZT és a hatályos kerületi szabályozás a meglévő kataszteri erdő észak-nyugati sarkát levágja közút számára. A hatályos terv útként szabályozott terület egysége is erdőállománnyal borított.

A Gyógyszergyári út és az erdő közötti terület egység: A Gyülekezeti területhez részsíval kapcsolódó, attól 0,5-1,5 méterrel mélyebben fekvő degradált területen jellemzően pionír, nagy szárazságtűrő fák találhatók meg. A felszín nagy része betonburkolattal borított. A gyepesedő területen is csak a szárazságtűrő fű és egyéb lágyszárú fajok találhatók meg. Értékes, védett faj előfordulásáról nincs tudomás.

A zöldfelületi rendszer problémái

A hatályos szabályozás által a terület egységen belül kijelölt 920 m² nagyságú közkert nem került kiépítésre. A budapesti TSZT szerint a területi terveszközben a kijelölt zöldterületek



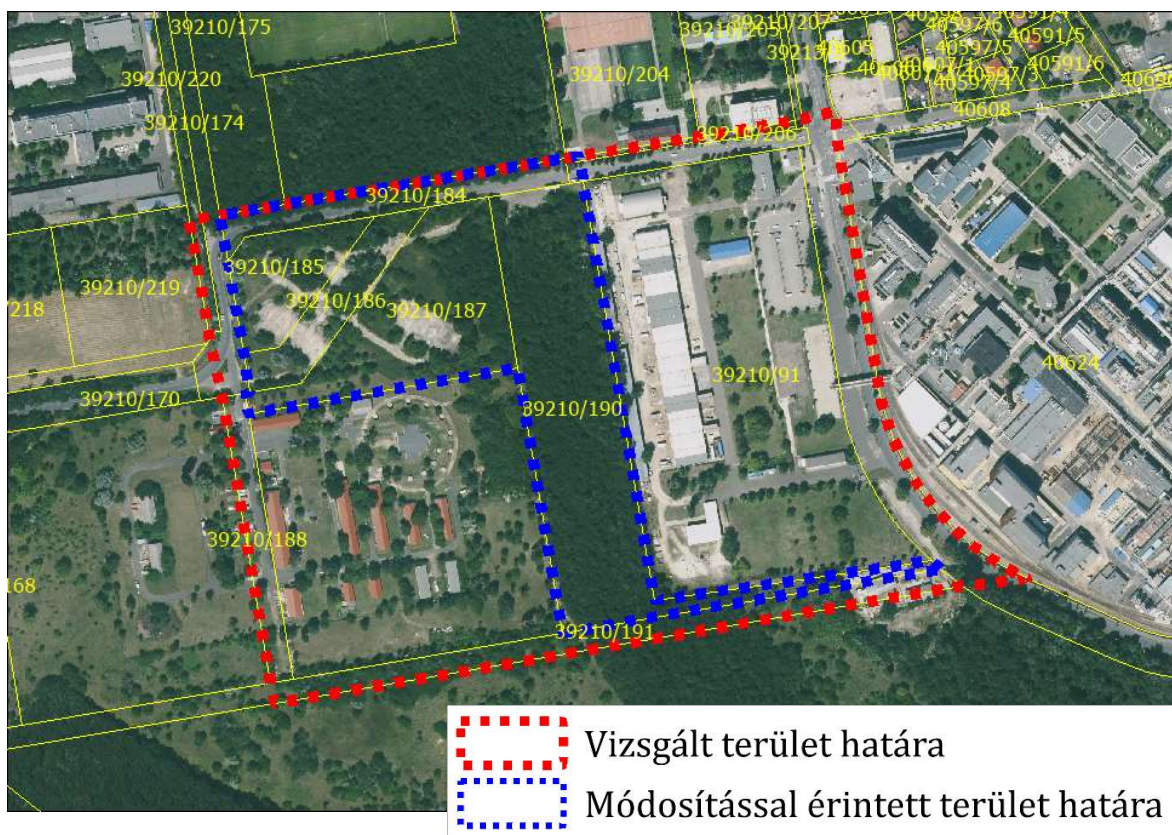
nagysága nem csökkenhet, ezért a vizsgált területen belül található közkert területét a kerületben történő új zöldterület kijelöléssel kell pótolni.

A hatályos szabályozás a vizsgált erdőterületen és a kijelölt közkert területének keleti oldalán *megtartandó növényállományt* jelöl. Az erdőterületen kívül jelölt *megtartandó növényállomány* nem teljesen igazodik a meglevő adottsághoz, a valóságban a közkertként jelölt területen kevesebb, attól északra fekvő úthoz közelebbi területegységen nagyobb területen van meglevő, fásszáru, jellemzően invazív növényállomány, mint a kijelölt megtartandó növényállomány.

4. Az épített környezet vizsgálata

Jelen telepítési tanulmány tárgyát képező módosítással érintett területet magába foglaló vizsgált terület az Orbán István utca déli oldalán helyezkedik el. A csaknem 20 ha-os vizsgált területen belül hat ingatlan található. A vizsgált területet határoló közterületek: nyugaton a Gyógyszergyári utca és a meghosszabbítását képező 39210/174 és 39210/188 hrsz.-ú utak, északon az Orbán István utca, keleten a Keresztúri út és délen a 39210/191 hrsz.-ú közterület. A területen belül egy egyházi intézmény, az EGIS Gyógyszergyár telephelye, beépítetlen telkek, valamint beerdősült terület található.

A vizsgált területen belül került lehatárolásra – a tervezett közterületi nyomvonal módosítása miatt – a módosítással érintett terület. A több, mint 5 ha-os területen belül négy telket érint a tervezett módosítás, a 39210/185, 39210/186, 39210/187 és 39210/190 hrsz.-ú ingatlanokat, valamint az Orbán István utca 39210/184 hrsz.-ú telkét.



Területfelhasználás vizsgálata

A vizsgált területen belül beépített és be nem épített területek találhatók. A terület délnyugati negyedében működő gyülekezet és a terület keleti részén található EGIS Gyógyszergyár telephelye együttesen a terület 50 %-át kitevé a beépített területet alkotják. A terület közepén húzódó erdőterület kb. 15 %-ot foglal el a teljes tervezési területből. A fennmaradó 35 %-ot a határoló közterületek és a terület északnyugati negyedében lévő beépítetlen terület képezi.

A hatályos tervek alapján a beépítésre szánt és nem szánt területek aránya. 64/36 %.

Telekstruktúra vizsgálata

A vizsgált területen belül a nagyobb méretű telkeket a beépítésre szánt építési övezetekbe sorolt ingatlanok, valamint az erdő telke képezi.

A telkek mérete – a vizsgált terület határán túl nyúló közlekedési területeket is beleszámítva – 4019 m²-től 57166 m²-ig terjed.

A hatályos szabályozási terv övezethatára nem illeszkedik minden esetben a telekhatárokhoz, a tervezett közterületi szabályozások megosztják a telkeket. Jelen módosítás során az illeszkedés javulása várható.

A vizsgált terület környezete

A vizsgált területet nyugaton határoló Gyógyszergyári utcának az északi irányú meghosszabbítását képező 39210/174 hrsz.-ú úttól a Fehér útig terjedő szakasza északi oldalán lakópark megkezdett építkezése, a déli oldalán beépítetlen terület található. A Gyógyszergyári utca déli irányú folytatását képező 39210/188 hrsz.-ú út mellett egyházi intézmény nagy kiterjedésű területe fekszik, az Erdélyi Gyülekezet – Reménység Szigete ingatlanán templom, szálláshely, emlékhely működik.

Az Orbán István utca mindkét oldalán beépítetlen terület, illetve a Keresztúri út mentén az EGIS Gyógyszergyár telephelyei terülnek el. Az EGIS telephelyét széles erdősáv választja el a gyülekezet létesítményeitől és ez az erdősáv az Orbán István utca északi oldalán is folytatódik.



A vizsgált terület jelenlegi állapota

	
Gyógyszergyári utca mentén épülő lakópark	Épülő lakópark keleti határoló útja
	
39210/185 hrsz. önkormányzati telek	39210/189 hrsz.-ú telken működő gyülekezet
	
Orbán István utca északi oldalát kísérő erdő	39210/187 hrsz.-ú önkormányzati telek
	
39210/91 hrsz.-ú erdő	Orbán István utca



A vizsgált terület tulajdoni állapota

A módosítással érintett ingatlanok adatai a megbízó által rendelkezésre bocsátott 2025. 01. 30-i tulajdoni lapok alapján kerültek feltüntetésre.

Hrsz.	Terület (m ²)	Kivett	Tulajdon
39210/185	6253	beépítetlen terület	Fővárosi önkormányzat területe
39210/186	5411	út	Fővárosi önkormányzat területe
39210/187	15857	beépítetlen terület	Fővárosi önkormányzat területe
39210/190	27290	erdő	Fővárosi önkormányzat területe

A tervezés során megállapításra került, hogy a szabályozási terv módosítása az Orbán István utca 39210/184 hrsz.-ú telkét is érinti.

Hrsz.	Terület (m ²)	Kivett	Tulajdon
39210/184	6253	út	Főv. önkormányzat területe

A vizsgált területen belül található, módosítással nem érintett ingatlanok tulajdoni állapota a 2024. évi alaptérkép adatai szerint és térképi mérés alapján került feltüntetésre:

Hrsz.	Terület (m ²)	Kivett	Tulajdon
39210/174	7076	út	Önkormányzatok területe
39210/188	4019	út	Önkormányzatok területe
39210/189	43429	egyéb épület, templom, emlékhely, gazdasági épület, intézményi épület	Önkormányzatok területe
39210/191	12409	út	Önkormányzatok területe
39210/220	3956	közforgalom számára megnyitott magánút	Gazdasági társaságok területe
39210/90	2788	út (Orbán István utca)	Önkormányzatok területe
39210/91	57166	üzem	Állami területek
39213/3	31420	közterület (Keresztúri út)	Önkormányzatok területe



5. Közlekedés

Közúti közlekedés

A Gyógyszergyári utca és a folytatását képező Orbán István utca, mint kerületi jelentőségű közút a Keresztúri út, mint településszerkezeti gyűjtőút és a Fehér út, mint II. rendű főút között biztosít jelenleg is működő kapcsolatot. A nyomvonal jelenleg a 39210/174, 39210/184, 39210/170 és 39210/90 hrsz.-ú telkeken került kiépítésre. A 2x1 sávós, aszfalt burkolattal, zúzottkő padkával, egyes szakaszain földárokkaal kiépített út jelzőlámpás csomóponttal csatlakozik a Fehér úthoz és a Keresztúri úthoz.

Közösségi közlekedés

A Gyógyszergyári utca és a folytatását képező Orbán István utca nyomvonalon három autóbusz járat közlekedik. A 97E jelzésű az Örsvezér tere és Rákoskert között, a 161E jelzésű az Örsvezér tere és Rákoscsaba között, a 169E járat pedig az Örsvezér tere és Pécel között biztosít kapcsolatot. Az érintett szakaszon egyik járatnak sincs megállója.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Fehér úton és a Keresztúri úton egyik oldalon kiépített önálló kerékpárút és mindkét oldalon kiépített járda található. A Gyógyszergyári utca és a folytatását képező Orbán István utca mentén sem járda, sem kerékpárút nem található, kivételt képez az Orbán István utca Keresztúri út felőli kb. 200 méteres szakasza, ahol kétoldali járda található.

Parkolás

A Gyógyszergyári utca és a folytatását képező Orbán István utca kiépített nyomvonala mentén parkolósáv nem került kiépítésre.



6. Környezetvédelem

Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

Az OTTrT 3/7. melléklete alapján a kerület egészét lefedi az Országos vízminőség-védelmi terület övezete.

A felszín alatti vizek szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg. Ez alapján a teljes X. kerület, így a vizsgált terület is, a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny, ezen belül kiemelten érzékeny területnek számít.

Vízminőség-védelmi terület övezete érinti a vizsgált terület Keresztúri út felé eső délkeleti-keleti részét.

Karsztos terület a vizsgált terület nagyrésztét érinti kivéve az észak-keleti területet.

A kerületi építésügyi szabályzat a következő előírást tartalmazza a karsztos területekre: 13. § (1) Az 1. melléklet 2. pontjában meghatározott szabályozási terven „Karsztos terület” jellel jelölt területen közterületi gépjármű-tárolóhely számára víz- és légáteresztő burkolat nem alkalmazható.

A vizsgált területet nem érinti felszín alatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület.

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek szerkezeti tervlapja potenciálisan talajszennyezett területeket jelöl a vizsgált területen belül és annak környezetében is. A kerületi építésügyi szabályzat a következő előírást tartalmazza a potenciálisan talajszennyezett területekre:

(5) Az 1. melléklet 2. pontjában meghatározott szabályozási terven „Potenciálisan talajszennyezett terület” jellel jelölt területen az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges talajszennyezettséget feltáró állapotvizsgálatot kell végezni.

Talajszennyezés szempontjából problémát okozhat az illegális hulladéklerakás, mivel a spontán keletkezett lerakókból ismeretlen eredetű és összetételű anyagokkal szennyeződhet a talaj.

A vizsgált területen az itt életvitelszerűen berendezkedett, közmű és hulladékelszállítási szolgáltatások nélkül élő több száz ember a hulladékok tekintetében potenciális talajterhelést és ezzel egyetemben közegészségügyi problémát is jelent.

Levegőminőség

A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, a X. kerület teljes területe, így a vizsgált terület is a Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B



A 4/2002-es rendelet alkalmazásában a zónacsoport, a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.

A Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációt érintő csoportok a következők:

2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.

4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

A táblázat alapján az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO₂) és szálló por (PM₁₀) koncentráció jelent levegőminőségi problémát. A nitrogén-oxidok (NO_x) kibocsátását részben a közlekedés, részben a helyhez kötött források, például a lakossági földgázfelhasználás és az ipari tevékenységek eredményezhetik.

Közlekedési eredetű légszennyezés

A X. kerületben, a belváros és az agglomeráció között zajló jelentős áthaladó forgalom miatt, a közlekedési eredetű légszennyezés a legjelentősebb, ami a szén-monoxid, nitrogén-oxid és a szálló por koncentrációját növeli. Jelentős közlekedési eredetű szennyezést a területet határoló Fehér út és Keresztúri út, valamint a tervezési területen áthaladó Gyógyszergyári út forgalma okoz, amelyeken a személygépjárművek mellett, sűrűn közlekedő buszforgalom is bonyolódik.

Üzemi jellegű és fűtésből keletkező légszennyezés

A kerület és a főváros fűtésből eredő légszennyezését jellemzően a lakossági fűtés emissziója okozza. A vizsgált terület közelében található légszennyező pontforrások is jellemzően kémények, melyek szén-dioxidot, nitrogén-oxidokat és szén-monoxidot bocsátanak ki, a szabályozott határértékeken belül.

A vizsgált terület északkeleti sarka felső küszöbértékű *Veszélyes üzem külső veszélyességi zónájával érintett.*

Zajterhelés

Kőbányán a keletkező zajterhelés legnagyobb részét a közlekedés okozza, mivel számos közúti főközlekedési útvonal és vasútvonal halad keresztül a területen.

Közlekedési eredetű zajterhelés

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. melléklete határozza meg.

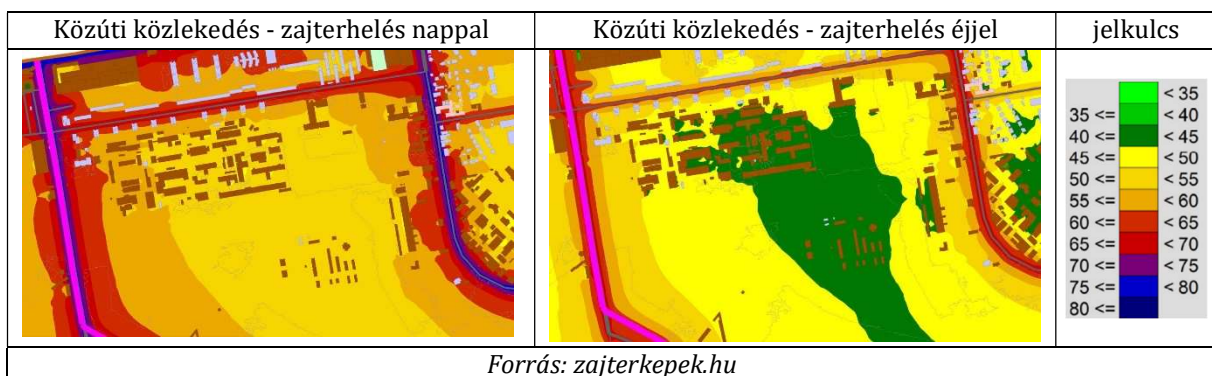


KÖZÉSZ módosítás

		Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre* (dB)					
	Zajtól védendő terület	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra	az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonalától és pályaudvarától,		
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2.	Különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület, lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű),	55	45	60	50	65	55
3.	a vegyes terület (lakóterület nagyvárosias beépítésű),	60	50	65	55	65	55

A főváros és agglomerációs térségére kiterjedő zajterhelésre vonatkozó adatokat a 2017. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép jelöli, mely pontos adatokkal nem szolgál a pillanatnyi állapotot illetően, eredményeit tekintve azonban következtetni lehet a zajterhelés jelenlegi állapotára az adott területen.

A 280/2004 (X.20.) Korm. rendelet szerint az Lden olyan „átlagos” zajszintet jelent, ami egy nap teljes 24 órájának jellemzésére szolgál. Az L_{éjjel} az éjszakai időszak (22-06 óra) átlagos zajszintje. A zajterhelési térkép kivágatok az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják. A konfliktustérképek pedig mutatják, hogy a zajterhelés az egyes pontokban mennyivel magasabb, mint a stratégiai küszöbérték, mely alatt nem határértéket, csupán elérendő célértékeket kell érteni. Ez utóbbi jól tükrözi a zaj szempontjából konfliktust okozó területeket, útszakaszokat.



KÖZÉSZ módosítás

Közúti közlekedés - zajterhelés konfliktus nappal	Közúti közlekedés - zajterhelés konfliktus éjjel	jelkulcs
		<= 0 0 < <= 5 5 < <= 10 10 <
Forrás: zajterkepek.hu		

üzemi zajterhelés nappal	üzemi zajterhelés konfliktus nappal	jelkulcs
		<= 0 0 < <= 5 5 < <= 10 10 <
Forrás: zajterkepek.hu		

A 2017-ben a fővárosra készült zajtérképeken a felmérés nem terjedt ki a vizsgált területet feltáró utakra, de a Fehér út és Keresztúri út mentén mért zajterhelések ábrázoltak, így azokból a vizsgált területre is következtethetünk. A Gyógyszergyári úton és annak folytatásában lévő Orbán István utcában is több buszjárat közlekedik, valamint ezen felül személygépkocsi forgalom által is teljesen kihasznált, forgalmi szempontból telített útról beszélhetünk. A két út forgalmi terheltsége hasonló a zaj vizsgálati térképen feltüntetett főutakhoz, így a vizsgált terület zajterhelésre a fent említett utakra vonatkozó adatokból következtethetünk.

A vizsgált tömb területén a közúti eredetű zajterhelés a vizsgált területet keletről határoló Keresztúri út, valamint a vizsgált területtől távolabb, a nyugati részen húzódó Fehér út mentén egymáshoz hasonló. A közút mentén 100 m-es sávban nappal 60-75dB, éjjel 55-60dB, míg az úttól 100-200 méteres távolságban nappal 55-60dB, éjjel pedig 50-55dB-es értékek ábrázoltak.

A tervezési terület a tervezett forgalmas úttól jellemzően 100 méteren belülre esik. A nappali zajterhelés így 60-75dB, az éjszakai 50-55dB. A tervezési területre vonatkozó *zajtól védendő területre* nappal 60dB és éjszaka 50dB határérték megállapított, így várhatóan nappal és éjszaka egyaránt a közúti közlekedésből származó zaj 5-10dB-es zajterhelési konfliktust jelent.



Vasúti közlekedésből eredő zajterhelés

Az EGIS Gyógyszergyár mellett haladó vasúti szárnyvonal a vizsgált területtől több, mint 300 méterre, míg a tervezési területtől több, mint 500 méterre húzódik, így ebből eredő konfliktus nem jelentkezik a területen.

Üzemi eredetű zajterhelés

Az üzemi eredetű zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete határozza meg. A vizsgált területen sem nappal, sem éjjel nem működik jelentős zajterheléssel járó üzemi létesítmény a 2017. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép alapján.

A Keresztúri út és az EGISZ Gyógyszergyár zaj és levegőterheltségét, nagy mértékben szűri a tervezési terület keleti oldalán végig futó, több, mint 70 méter szélességű meglévő kataszteri védelmi célú erdő.

Hulladékkezelés

A X. kerületben a hulladékszállítás megoldott, közszolgáltatási szerződés szerint a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt. végzi a települési hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását és kezelését. A szelektív hulladék elszállítását is az FKF Zrt. biztosítja, emellett szelektív hulladékgyűjtő sziget található a vizsgált terület közelében a Pöttyös utcában.

Veszélyes hulladék nem keletkezik a területen, ugyanakkor a majdani építkezések következtében jelentős mennyiségű építési hulladék keletkezik, melyek megfelelő tárolása, gyűjtése és elszállítása a Vállalkozó feladata.

A vizsgált területen az itt életvitelszerűen berendezkedett, közmű és hulladékelszállítási szolgáltatások nélkül élő több száz ember a hulladékok tekintetében potenciális talajterhelést, környezetszennyezést és ezzel egyetemben közegészségügyi problémát is jelent.



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

Környezet

A vizsgált terület az Örs vezér tere közlekedési csomóponttól mért 1000 méteres távolságban, a nagy forgalmú Fehér úttól kb. 800 méterre, a Keresztúri út mellett található. A területen és annak környezetében erdőterületek közé ékelődő nagytelkes beépített ingatlanok találhatók. A közeli beépített telkek közül a volt Finommechanikai Vállalat és az EGIS telkei viszonylag sűrűn beépítettek, a vegyes állagú üzemi épületek, a kiterjedt felszíni parkolók, a földre telepített napelemek sokasága kedvezőtlen látványt nyújt. A tágabb környezet oktatási, nevelési, egyházi intézményei laza beépítésűek, nagy zöldfelületekkel, sportpályákkal rendelkeznek. Jelentősebb terhelést a Gyógyszergyári utca északi oldalán épülő öt épülettömbből álló, mélygarázzsal, üzletekkel kialakított lakópark folyamatban lévő építése jelent, ahol F+6, F+8 szintes épületekben kb. 1400 lakás létesül.

Közlekedés

A vizsgált terület közlekedése – a forgalmas utak és az Örs vezér tere csomópont közelsége miatt – jónak mondható. Jelen módosítás tárgyát képező átkötő út megvalósulása következtében helyzete még javulni fog. Tömegközlekedés szempontjából villamosmegállók 800, illetve 1000 méter távolságban, buszmegálló 300 méterre található. A lakóterületi fejlesztés miatt jelentős gyalogos- és gépjárműforgalom növekedés várható. A tervezett fejlesztés részét képezik további villamos, illetve busz megállóhelyek létesítése, kerékpár hálózat kiépítése.

Zöldfelület

A vizsgált terület zöldfelületi ellátottsága a környezetében található erdőterületek miatt jónak mondható, de a beépítetlen ingatlanok zöldfelületi minősége javításra szorul. A tervezett útépités a közterületi zöldfelületek, a még beépítetlen ingatlanok hasznosítása a telken belüli gondozott zöldfelületek javulását irányozza elő. A szomszédos erdőterület illegális hulladéklerakóinak és a betelepült hajléktalanoknak az elhelyezésével visszaadhatja a terület tényleges erdő nyújtotta kondicionáló hatását.

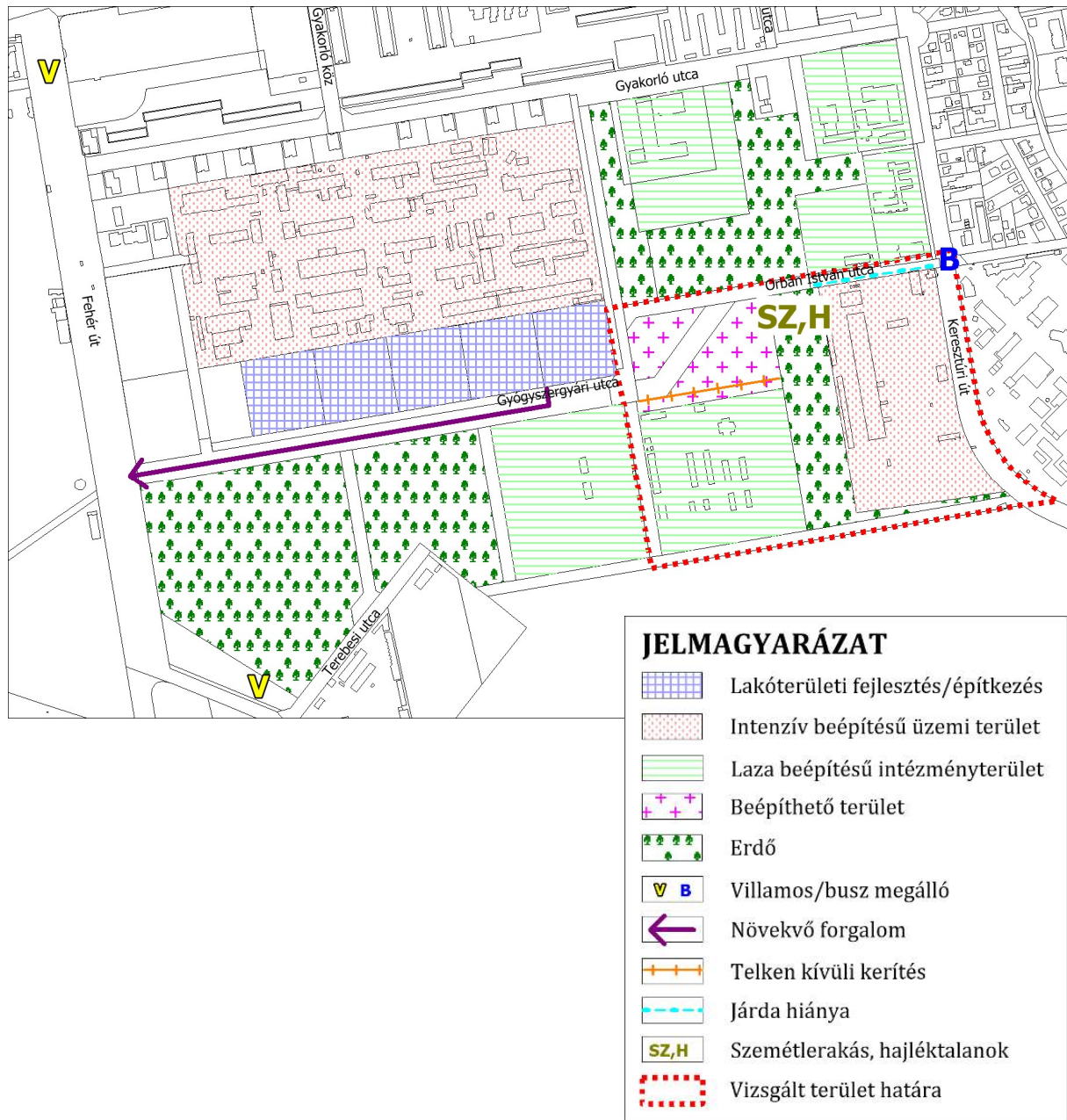
Vizsgált terület

A vizsgált területen belül a beépítetlen ingatlanok hasznosítása további forgalom-növekedést fog okozni. Az Orbán István utca szűk keresztmetszete korlátozza a terület Keresztúri út felőli kapcsolatát. Déli oldalán most sem került kialakításra a járda. Az épülő lakóparkkal egyidejűleg megvalósuló tömegközlekedési megállók is nehezen helyezhetők el a Gyógyszergyári és az Orbán István utcában.

Az egyházi intézmény északi kerítése nem a telekhatáron került kiépítésre, hanem a hatályos terv szerinti övezethatár mentén, eláltal nagyobb területet foglal el. Módosítás esetén a kerítés áthelyezésére lehet szükség.



Problématérkép:



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ - PROGRAMJAVASLAT

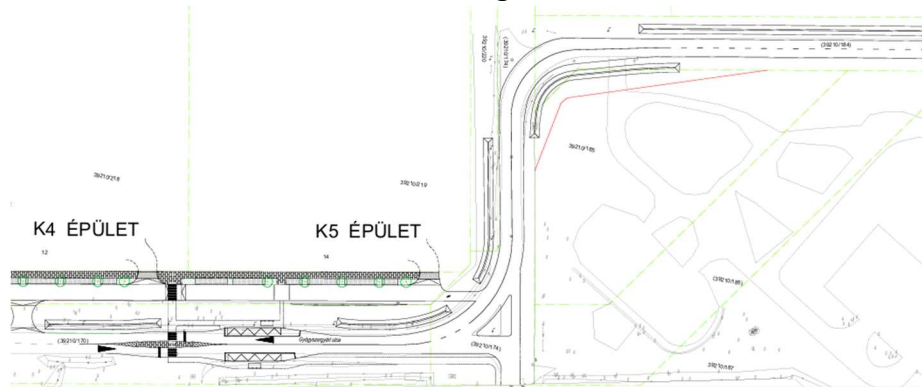
1. Településszerkezeti változások

Fejlesztési szándék és a TRSZ útfejlesztési követelménye

A Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft. a Gyógyszergyári utca északi oldalán elterülő több, mint 5 ha-os területen (hrsz.: 39210/215-219 ingatlanokon) öt épülettömbből álló, mélygarázzsal, üzletekkel kialakított lakópark építését tervezi F+6, F+8 szintes épületekben kb. 1400 lakás számára. Ezen projekt megvalósításának feltétele a fővárosi és a kerületi önkormányzattal megkötésre kerülő településrendezési szerződés, amelyben előírt csatlakozó fejlesztések (kiszolgáló intézmények és infrastruktúra-fejlesztések) a beruházót terhelik. A közcélú fejlesztési kötelezettségek egyik eleme a Gyógyszergyári utcát és az Orbán István utcát összekötő új nyomvonal kiépítése.

A Gyógyszergyári utcát és az Orbán István utcát összekötő út nyomvonalának pontos helyére – az előzetes egyeztetések fázisában - több változat is kínálkozott.

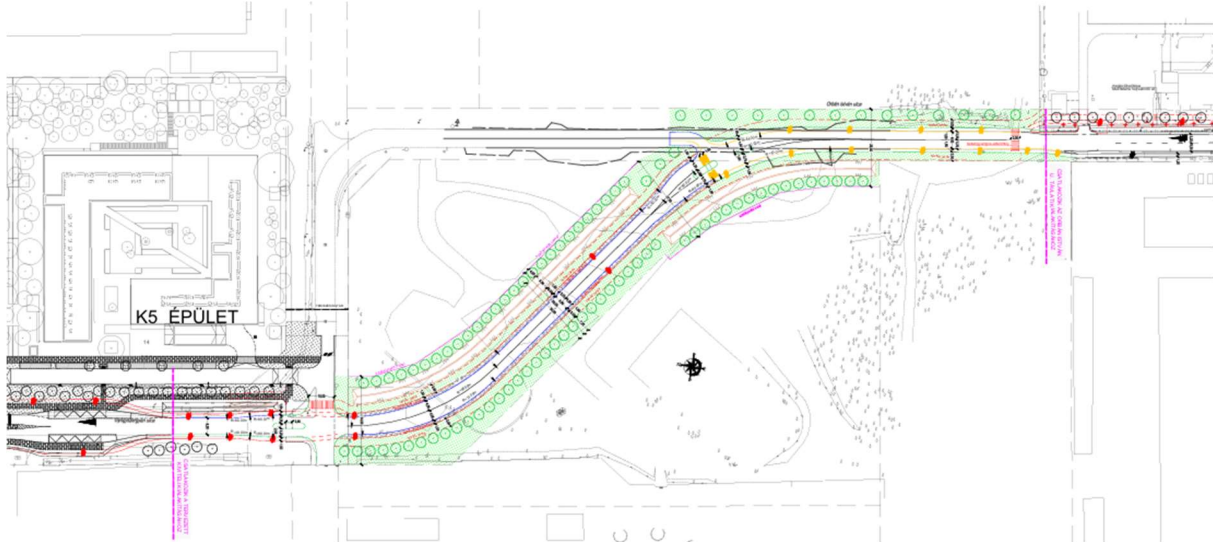
1. változatként a lakóterületi fejlesztés keleti oldalán haladó 39210/220 és 39210/174 hrsz.-ú utak területe merült fel a KÖKÉSZ-ben ábrázolt útívek szélességének minimális módosításával.



2. változatot a hatályos KÖKÉSZ kínál átlósan, az erdőterület északi részén áthaladó összekötő útként, mely megfelel a fővárosi tervekben (TSZT, FRSZ) ábrázolt területhasználatnak.

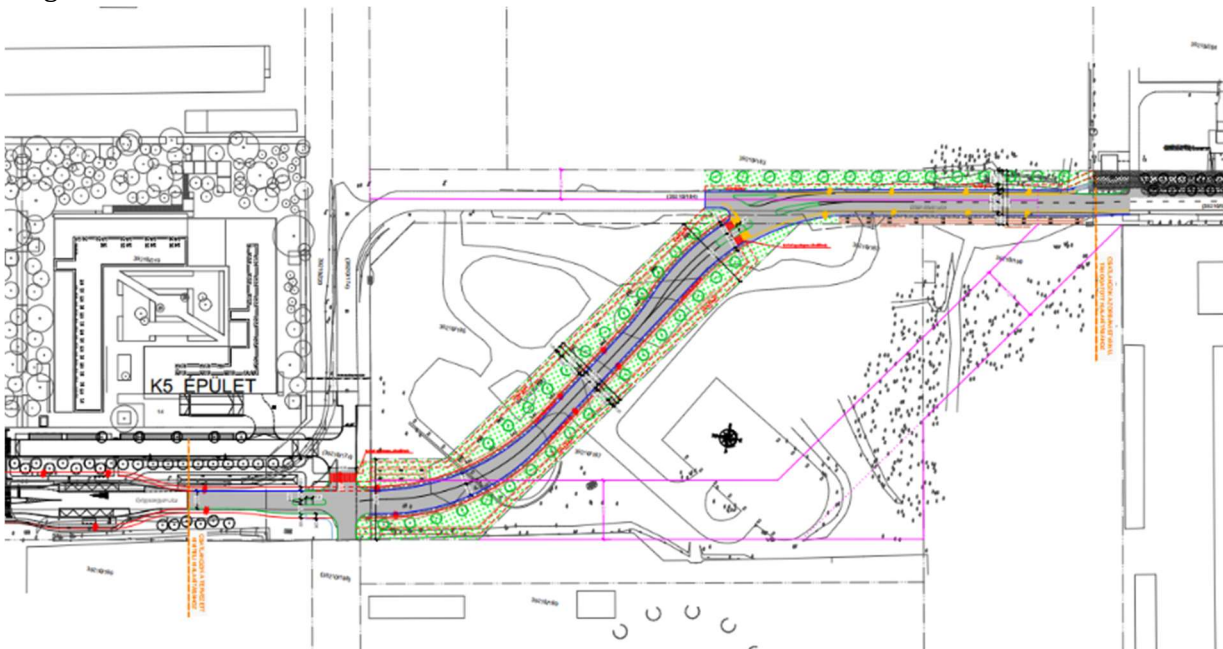


3. változatként felmerült a hatályos tervektől eltérő nyomvonal, amely a 39210/186 hrsz.-ú közterület telkén, a hatályos tervekben szereplő nyomvonaltól nyugatra javasolja az új összekötő út kialakítását, a meglévő közterületi telek szélesítésével, mivel az út menti nyílt árkok nem férnek bele a jelenlegi 30 m széles telekbe.



Forrás: KÖZLEKEDÉS Tervező Iroda Kft.

A **4. változat** szintén a 39210/186 hrsz.-ú közterület telkén javasolja az új útszakasz kialakítását. A nyílt árkok helyett szikkasztó felülettel tervezett út a jelenlegi 30 m széles telken megvalósítható.



Forrás: KÖZLEKEDÉS Tervező Iroda Kft.

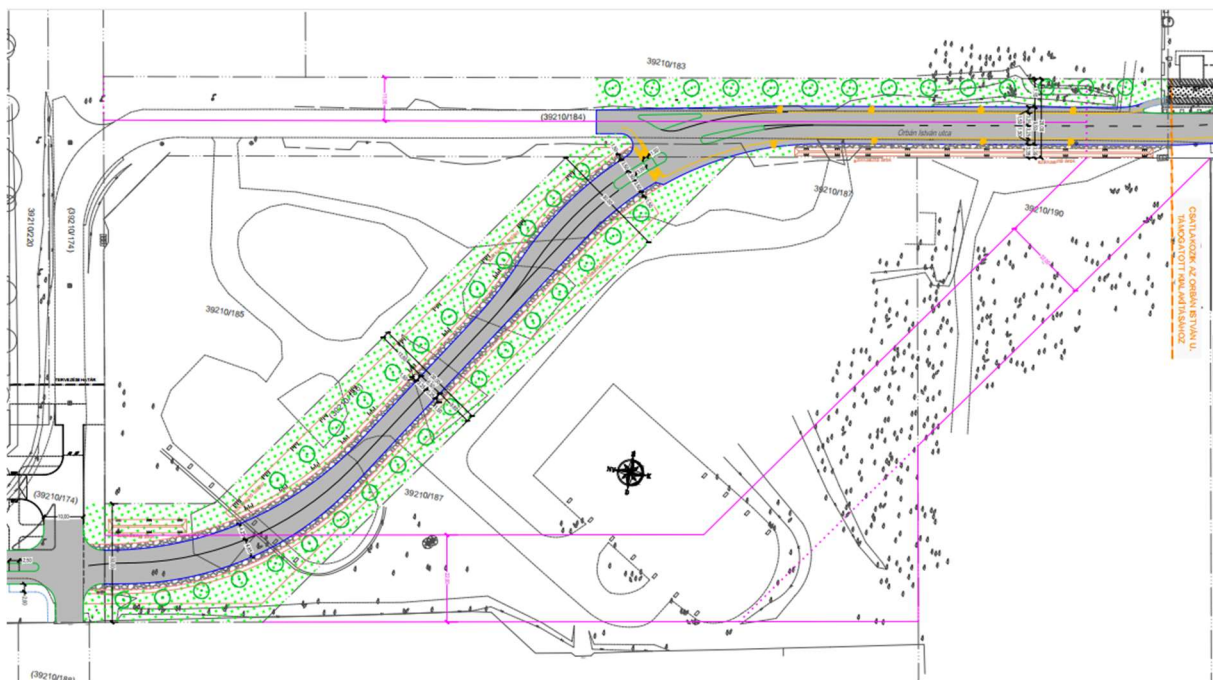


Mindegyik változatról elmondható, hogy az adott útszakasról jelenleg ingatlan megközelítése, kiszolgálása nem történik.

A Fővárosi Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatalával történt egyeztetések nyomán az illetékesek/érintettek végül a 4. változat mellett döntöttek. Ennek megfelelően a KŐKÉSZ módosítása ezen változat távlati kialakításának megvalósítása érdekében vált szükségessé, így az elkészült és elfogadott TT alapján jelen tervdokumentáció a tervezett nyomvonal módosítását erre a változatra vonatkozóan tartalmazza.

A megrendelő által rendelkezésre bocsátott útépitési terv két megvalósítási ütemre került kidolgozásra.

A tervezett Gyógyszergyári utcai szakasz **első ütemben** 7 m burkolatszélességgel, 2x1 m szélességű zúzottkőves padkával, burkolati jel felfestéssel készül. Az utat mindkét oldalán szikkasztó felület kíséri, árok csak a Gyógyszergyári utcai csatlakozásnál az északi oldalon és az Orbán István utca nem gyalogos szakaszának déli oldalán tervezett.

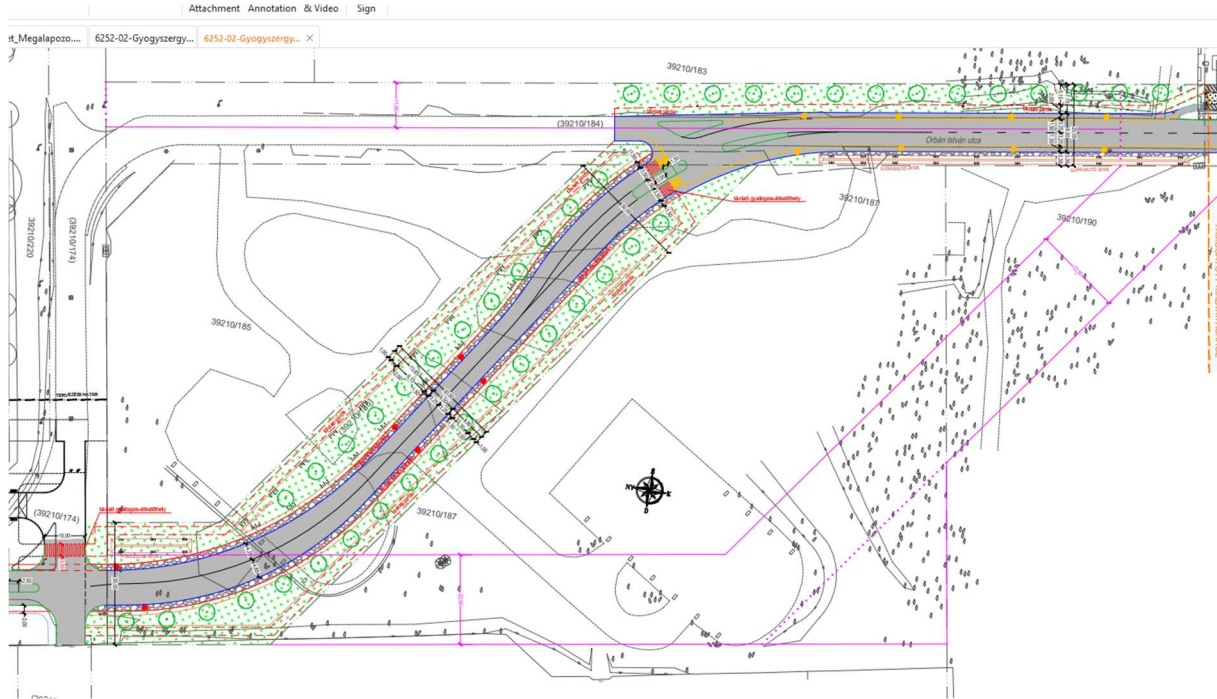


Forrás: KÖZLEKEDÉS Tervező Iroda Kft.



A tervezett Gyógyszergyári utcai szakasz **második ütemben** annyiban különbözik az első ütemtől, hogy a szikkasztó felületek egy részét a távlatban tervezett járda, a kétoldali útpadkát pedig a távlatban tervezett kerékpársáv foglalja el.

Mindkét változat megvalósítható a 39210/186 hrsz.-ú közterület telkén belül, további területek kiszabályozása nem szükséges.



Forrás: KÖZLEKEDÉS Tervező Iroda Kft.

Az Orbán István utca nyugati szakasza a hatályos szabályozási tervben Kt-Kgy jelű gyalogos útként kiszabályozva a továbbiakban gyalogos-kerékpáros útként szolgál. A 11 méteres szabályozási szélesség megtartásra kerül, a jelenlegi útterület egy része a 39210/185 hrsz.-ú telekhez kerül kiszabályozásra, annak része lesz, ezért az ingatlan megközelítése csak nyugatról lehetséges. A nyugati út mentén a tervezett lakópark telke és a 39210/185 hrsz.-ú telek között a szintkülönbség 20 méteren belül kb. 1 méter.

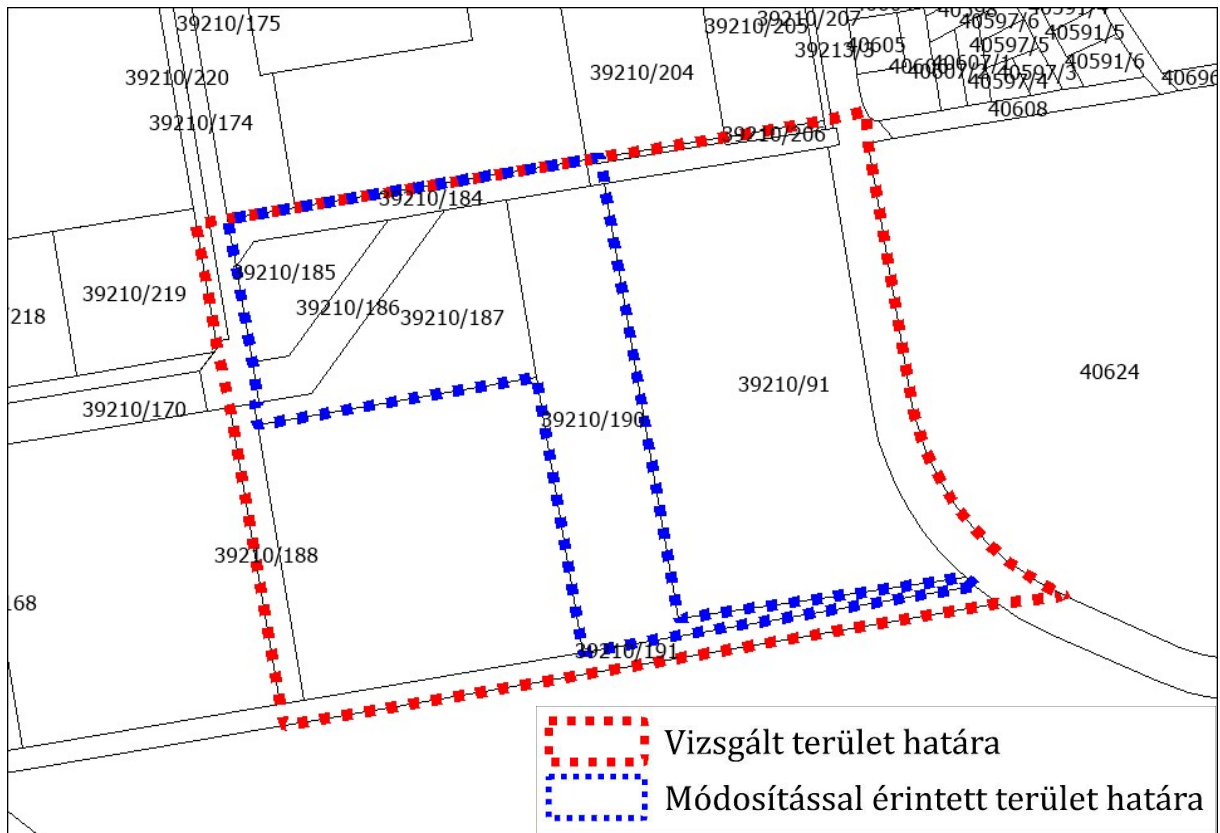
A 39210/187 hrsz.-ú ingatlan helyzete kedvezőtlenebb, mivel megközelítése az új átvezető útszakasról – az úttervet készítő Közlekedés Kft. tájékoztatása szerint - nem ajánlott, az erdő terület felől pedig nem lehetséges. Az új átvezető út ívkialakításai miatt az Orbán István utca felőli kb. 50 méter hosszú telekhatáron csak az erdőterület közvetlen szomszédságában, az úttervezők szerint ahhoz minél közelebb javasolt a telek megközelítését szolgáló útkapcsolat megvalósítása. A telek déli oldalán ugyan van a teleknek kb. 15 méter széles kapcsolata a 39210/188 hrsz.-ú közterülettel, de itt a domborzati viszonyok figyelembevétele szükséges a megfelelő kapcsolat kialakításakor, ugyanis a déli telekhatártól észak felé ezen a keskeny szakaszon kb. 1 méteres a szintkülönbség. Az Orbán István utca vonaláig (az erdő terület északkeleti sarkáig) még további 3,5 méteres szintkülönbség található, a terület északkeleti irányban lejt.

Végző esetben a két ingatlan megközelítése a tervezett átkötő út közép-szakaszáról is elképzelhető konkrét kiviteli tervek alapján.



A változással érintett területek

A vizsgált területen belül lehatárolásra kerültek a módosítással érintett ingatlanok.



A módosítással érintett ingatlanok az alábbiak:

Hrsz.	Terület (m ²)	Kivett	Tulajdon
39210/184	5522	út	Fővárosi önkormányzat területe
39210/185	6253	beépítetlen terület	Fővárosi önkormányzat területe
39210/186	5411	út	Fővárosi önkormányzat területe
39210/187	15857	beépítetlen terület	Fővárosi önkormányzat területe
39210/190	27290	erdő	Fővárosi önkormányzat területe

A tervezett út számára kijelölt ingatlan a hatályos KÖKÉSZ szerint Vi-2/44 jelű építési övezetbe tartozik. Az út megvalósítása érdekében közterületként – a tényleges földhivatali besorolásnak megfelelően - történő feltüntetése szükséges, a javasolt övezet: Kt-Kk. A hozzá csatlakozó két ingatlan (39210/185 és 39210/187 hrsz.-ú telkek) teljes területe Vi-2/44 jelű építési övezetbe kerül. A módosítás során a hatályos KÖKÉSZ szerint kiszabályozott tervezett út átsorolásra kerül Vi-2/44 jelű építési övezetbe, a Kt-Zkk/6 jelű közkert övezet megszűnik.



A Vi-2/44 jelű építési övezetre vonatkozóan a hatályos KÖKÉSZ az alábbi előírásokat tartalmazza:

12. §

(5) Gksz-1/1, Gksz-1/6, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/13, Gksz-1/15, Gksz-1/16, Gksz-1/19, Gksz-1/P, Gksz-2/3, Gksz-2/5, Gksz-2/8, Gksz-2/17, Lk-2/6, Lk-2/7, Lk-2/9, Lk-2/11, Lk-2/12, Lk-2/13, Lk-2/14, Lk-2/17, Lk-2/18, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/22, Vi-2/26, Vi-2/30, Vi-2/31, Vi-2/37, Vi-2/38, Vi-2/39, Vi-2/40, Vi-2/41, Vi-2/42, Vi-2/43, Vi-2/44, Vi-2/45, Vi-2/46, Vi-2/50, Vi-2/55, Vi-2/56 és a K-Hon/4 építési övezetekben új épület létesítése esetén a többletcsapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

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.

90/Q. §

90/Q. § (1) A Vi-2 építési övezetekben-eltérő rendelkezés hiányában-kizárólag

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

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(5) A Vi-2/37 és a Vi-2/41 építési övezetben telkenként legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető.

(6) A Vi-2/37 építési övezet területén az előkert legkisebb mérete 3 méter.

90/R. §

(4) A Vi-2/44 építési övezet területén épület létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbiaknak megfelelően kell üzemelnie:

- a) a Terebesi utat a Fehér út és a Gyógyszergyári utca között ki kell építeni, valamint
- b) az Orbán István utcát az új nyomvonalán ki kell építeni.



KÖKÉSZ módosítás

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/44	5000	SZ	40	6,0	20,0	40	60	2,4	1,2

Fentiek alapján a tervezett új út nyomvonala mentén fekvő két telken elhelyezhető olyan vegyes funkciójú épületegyüttes, amelyben a KÖKÉSZ 90/Q. § (1) bekezdésében felsorolt rendeltetések közül bármelyik elhelyezhető.

Beépítési javaslatok

A KÖKÉSZ 1. mellékletét képező, a szabályozás alap-, másodlagos és tájékoztató elemeit tartalmazó tervlapja szerint ábrázolt, a Gyógyszergyári utcát és az Orbán István utcát összekötő út nyugati oldalán a fővárosi tulajdonú ingatlanok hasznosítása számára egybefüggő, nagy méretű osztatlan területet tartalmaz. Ezzel szemben az összekötő út áthelyezése a 39210/186 hrsz.-ú telekre a fenti területet kettéosztja, az eredeti telekállományt ennek megfelelően teszi fejlesztesre, beépítésre alkalmassá.

A tervezett nyomvonal nyugati és keleti területekre osztja a beépíthető területet.

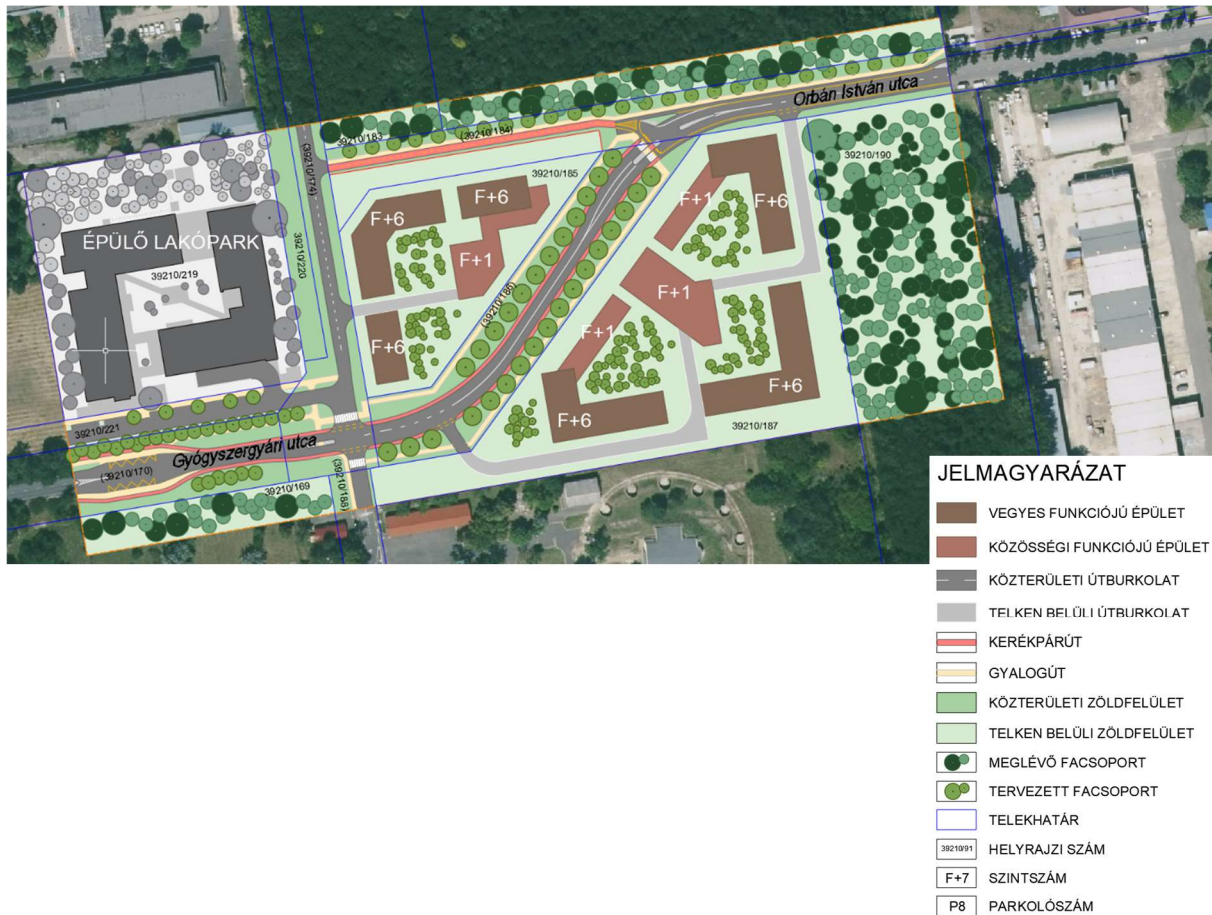
A tervezett beépítésre két változat készült, mindkettő illeszkedni próbál a terület nyugati szélén tervezett lakópark léptékéhez, a KÖKÉSZ övezeti paramétereire, a létesíthető rendeltetések választékához.

„A” változat

A tervezett beépítés F+6 szintes vegyes rendeltetésű (iroda, hitélet, szociális, egészségügyi, szállás) épületekből és F+1 szintes kereskedelmi, szolgáltató, épületekből áll. A vegyes rendeltetésű magasabb épületek általában a terület csendesebb részén, az erdőterületek felől, a várhatóan nagy forgalmat bonyolító, a Gyógyszergyári utca és Orbán István utca összekötését biztosító úttól távolabb helyezkednek el. Az út mentén tervezettek a vegyes funkciójú, szabadabb tömegformálású közösségi rendeltetésű épületek, amelyek az itt és a tágabb környezetben megjelenő használók kiszolgálására egyaránt szolgálnak. A védett belső udvarokban közös használatú parkok létesíthetők.

Az épületek alatt mélygarázsok tervezettek, melyek megközelítésére a lehető legrövidebb belső utak alakíthatók ki.





„B” változat

A tervezett beépítés igazodik a Gyógyszertári utca északi oldalán kialakuló (F+6, F+8 szintes) nagyvárosias beépítés léptékéhez, de az erdő területek felé némileg alacsonyabb szintszámú (F+4 szintes horizontális jellegű és F+7 szintes pontház jellegű) épületekkel képez átmenetet.

A beépítés karakteres, de a Kincsem projekt megoldásához képest oldottabb építészeti térfalakkal kíséri a területet átlósan átszelő út két oldalát. A magasabb, testesebb tömegű pontházakban vegyes funkció (az alsó szinteken kereskedelem, szolgáltatás, míg a felső szinteken iroda), az alacsonyabb, elnyúló épületekben egyéb rendeltetés (igazgatási, egészségügyi, szociális, kulturális) javasolt. Mindkét rendeltetés természetesen vegyesen is előfordulhat, a földszinteken pedig igény szerint üzletek, intézményi és közösségi funkciók gazdagíthatják a környék ellátását. Az épületek által övezet védett tömbbelsőikben közterületek láncolata tervezett.

A déli (nagyobb) tömb feltárása két irányból javasolt, egyrészt az ingatlan Orbán István utcával határos frontja felől, másrészt a Gyógyszertári utcáról a Reménység Szigete felé vezető útszakaszról leágazva. Így a tömb feltárása, a mélygarázsok megközelítése a tömb külső peremén vezetett útról két irányból is megvalósítható. Az északi tömbnél az ingatlan kiszolgálása a tömböt nyugaton határoló meglévő utcaszakasz felhasználásával, kiegészítésével megoldható.





2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Az úttervben kétoldali fasor, valamint jelentős nagyságú útmenti zöldfelület tervezett, amely megvalósítása után a környezetre pozitív hatással bír. Az út zaj, por, szennyezőanyag szűrésében szerepet játszik, és az út hősziget hatásait is mérsékelik. Az út vízelvezetése tervezetten helyben szikkasztással kerül megoldásra. A szikkasztás a tervezett fasorok gyökérzónájába tud többletvizet juttatni. Az út úrszelvényében a fák számára nagy növénytér áll rendelkezésre, ezért javasolt a fasor faj és fajta megválasztásánál a nagy lombkoronát növesztő, valamint a faiskolai nevelés során magas törzsre nevelt (3,0m) útsorfákat választani.

Az út mentén telepített cserjesávok szerepet játszanak a por és a zaj elnyelésében, a párologtatásukkal a mikroklímára kifejtett pozitív hatással járulhatnak hozzá az út és a határoló területek felé ható káros környezeti ártalmak csökkentéséhez. A szikkasztózóna zöldfelületének növényborítására nem csak lágyszárú növényekből álló kiültetést, hanem cserjetelepítéssel kombibált vegyes kiültetés javasolt alkalmazni.

Megállapítható, hogy az útfejlesztés hosszútávon az út racionálisabb vonalvezetésével, távlati kerékpárút kiépítéssel és az út menti zöldinfrastruktúra kiépítésével a meglévőnél pozitívabb hatással lesz a környezetre. Az így együtt tervezett infrastruktúra elemek tudják biztosítható, hogy korszerű város zöldinfrastruktúra elemek kerüljenek kivitelezésre. Ezzel teljesülhetnek azok a várostervezési alapkövetelmények, amik a város ökológiai, gazdasági, és költséghatékonysági szempontrendszerébe való minél jobb illeszkedést teszik lehetővé.

Erdőterület:

A telepítési tanulmányterv megőrzi a meglévő erdőterületet, így a kataszteri erdő faállománya nem esik áldozatul az útfejlesztésnek, amely környezeti szempontból szintén előnyös változás.

Közkert területe:

A kerületi terveszközből kiszabályozott a vizsgált területen a kb. 1000 m² nagyságú közkert övezete javasoltan megnövelt területtel, az Orbán István utca felőli részen a – hatályos szabályozásban útterület számára kiszabályozott terület helyén - kerül kijelölésre. A javasolt új közkert övezet szerint a zöldfelületi arány nem csökken, hanem nő (60%-ról 70 %-ra). A TSZT zöldterületek megtartását célzó előírása teljesítésre kerül, mert így a kerületi terveszközből kijelölt zöldterület nagysága nem csökken, sőt növekszik, mivel a javasolt közkert kb. 2700 m² nagyságú). Ez a kijelölés nem igényel TSZT módosítást.

Meg kell azonban jegyezni, hogy mivel a javasolt zöldterület kijelölés meglévő kataszteri erdő területére esik - a fővárosi és a kerületi főépítész irodával történt egyeztetések eredményeképpen - az új Fővárosi településtervezési terv a kialakult állapotnak megfelelően erdő területfelhasználásban fogja jelölni a közkert területét, így a későbbiekben készülő új kerületi terveszköz is majd csak szintén erdőként szabályozhatja. Ennek eredményeként a tervezési területen kijelölt közkert két szabályozási lépésben megszűnik, viszont az erdőterület/erdőövezet nagysága távlatban megnő.

A Vi építési övezet zöldfelülete:

A telepítési tanulmányterv javaslata szerint a tervezett új út nyomvonala mentén az intézményi övezeti besorolás változatlan, a telkek beépítési lehetőségei, és a kialakítható zöldfelületek nagysága (40%) a hatályos terv előírásainak megfelelő.



A konkrét építészeti tervezés során törekedni kell, a beépítés elképzeléseket nem zavaró, a meglévő értékesnek mondható, jó helyen lévő fák minél nagyobb számú megőrzésére.

A szigorú csapadékvíz gazdálkodási kényszer miatt javasolt az építési övezet egy részén un. vizes kerteket létrehozni.

A Vi intézményi területfelhasználási egység zöldfelülete:

Az építési övezetben a megtartandó előírásokkal, zöldfelületi aránnyal és a tervezett szabályozási javaslat szerint a beépítésre szánt terület csökkenésével biztosítható, hogy a *TSZT Vi* területfelhasználásban jelölt területegységre vonatkozóan **a zöldfelületi arány, a területfelhasználási egységen belül nem csökken, hanem nő.**

A megtartandó növényállomány:

A hatályos szabályozási terv a vizsgált terület erdőterületén és a kijelölt közkert területének keleti oldalán *megtartandó növényállományt* jelöl. Javasolt *a megtartandó növényállományt* az erdőterületen megtartva jelölni, *valamint azt kiegészíteni kijelölt közkert területével.* A megtartandó növényállomány területegysége több mint 2000 m²-rel növekszik.

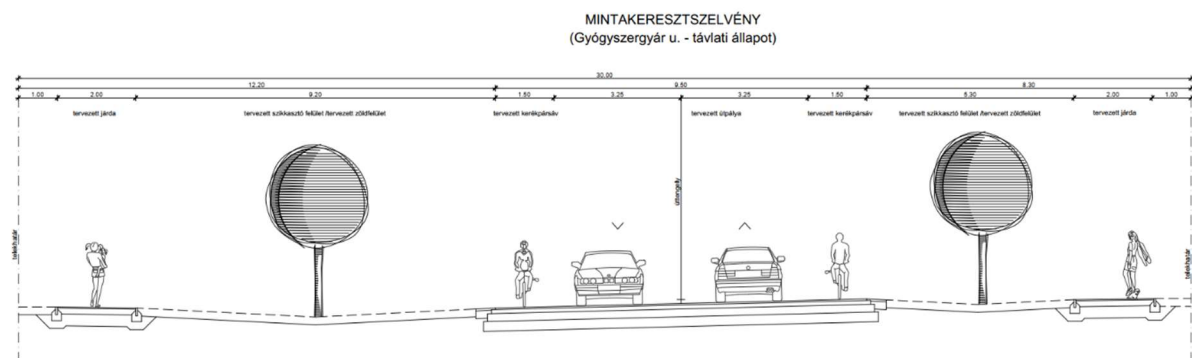


3. Közlekedési javaslatok

Közüti közlekedés

A Gyógyszergyári utca és a folytatását képező Orbán István utca nyomvonala módosul. A hatályos tervekben szereplő nyomvonaltól nyugatra, a 39210/186 hrsz.-ú közterület telkén kerül kialakításra. Az úterv szerint a 39210/186 hrsz.-ú telek határain belül megvalósítható a tervezett út kialakítása.

A tervezett útszakasz besorolása: belterületi gyűjtőút, tervezési sebessége 50 km/h, 3,25-4,65 m között változó szélességű forgalmi sávokkal. Távolatban az útpálya mindkét oldalán irányhelyes kerékpársáv tervezett, a zöldfelületeken gyalogutak kialakítása is lehetséges.



Forrás: KÖZLEKEDÉS Tervező Iroda Kft.

Az Orbán István utca gyalogos útként tervezett nyugati szakasza gyalogos-kerékpáros felületként kerül igénybevétele. A meglévő 39210/174 hrsz.-ú közterület szolgál a 39210/185 hrsz.-ú ingatlan megközelítésére.

Közösségi közlekedés

A Gyógyszergyári utca és a folytatását képező Orbán István utca nyomvonalon közlekedő három autóbusz járatnak az érintett szakaszon jelenleg nincs megállója.

A lakópark beruházásával egyidejűleg buszmegálló létesül a 39210/219 hrsz.-ú ingatlan előtt, valamint az Orbán István utca – Keresztúri út csomópontnál is.

A beruházáshoz kapcsolódóan a Fehér úton új villamos megálló létesül a Gyógyszergyári utcánál.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A hatályos KÖKÉSZ 1. mellékletét képező, a szabályozás alap-, másodlagos és tájékoztató elemeit tartalmazó tervlapja tervezett kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalat jelöl a kiszabályozott útszakaszon. A Gyógyszergyári utca – Orbán István utca új nyomvonalára áthelyezésre kerül a kerékpáros nyomvonal.

A tervezett út távolatban az útpálya mindkét oldalán irányhelyes kerékpársáv kialakítását tartalmazza, mely a környező hálózathoz csatlakozóan kerülhet kiépítésre.

Parkolás

A Gyógyszergyári utca és a folytatását képező Orbán István utca tervezett új nyomvonala mentén parkolósáv nem került feltüntetésre. Az ingatlanok megközelítése és a telken belüli parkolás biztosítható.



4. Környezeti hatások és feltételek

Az útfejlesztés hatásai: Az útépités során a kivitelezési tevékenységből adódó környezetterhelés a forgalomhoz képest elhanyagolható mértékű növekedést okoz. A módosítással érintett útszakasz mentén jelenleg nincs beépített ingatlan, így az útépités sem gyakorol figyelembe veendő terhelést a környezetre.

A tervezett Gyógyszergyár út útfejlesztés után várhatóan forgalommnövekedést idéz elő, aminek nagy részét az útmenti területek beépítése okozza, így a későbbiekben várható környezetre gyakorolt többlet zaj és levegőterhelés.

A többlet terhelést csökkentheti a módosítással érintett területen kívül eső tervezett buszmegálló, ami a közösségi közlekedés igénybevételét segíti elő. A távlatban tervezett kerékpárút kiépítése a biztonságosabb kerékpározási feltételek biztosításával, jobban használható közlekedési alternatívát kínál, ez által az úton zajló forgalmi környezetterhelést csökkentheti. Az elektromos hajtás várható elterjedésével párhuzamosan a közlekedésből származó károsanyag kibocsátások további csökkenése várható.

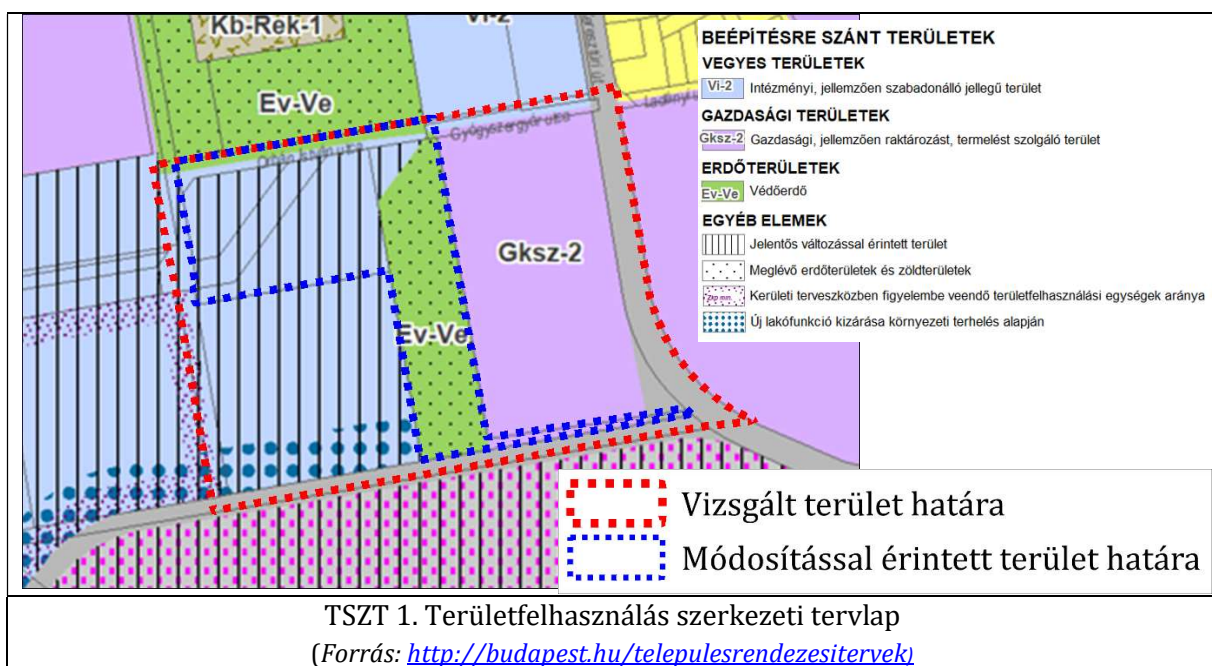
Az épített környezet a javasolt minőségi zöldfelületfejlesztési javaslatok megvalósulásával és azok nagyfokú gondozottságával olyan minőségi javulást eredményezhet a zöldfelületekben, ami kompenzálhatja a forgalom okozta környezetterheléseket. A rendezett zöldfelületek esztétikai hatásukkal is pozitívabb hatást keltenek, mint a jelenlegi elhagyatott degradált zöldfelületek látványa.



5. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang

A TSZT 1. **Területfelhasználás térképe** szerkezeti tervlapja szerint feltüntetett területhasználati kategóriák (Vi-2 jelű Intézményi, Ev-Ve jelű véderdő és Gksz-2 jelű gazdasági terület) a módosítás során változatlanul maradnak. A Gyógyszergyári utca és Orbán István utca közötti összekötést csak annyiban tartalmazza a TSZT, hogy az Ev-Ve jelű véderdő északnyugati sarkának háromszög alakú területe Vi-2 jelű Intézményi területbe került besorolásra a KÖKÉSZ-ben szereplő út nyomvonalának megfelelően. A TSZT-ben nem szerepel a KÖKÉSZ-ben ábrázolt Kt-Zkk/6 jelű közkert területe, így annak áthelyezése az erdőterület északnyugati sarkára a TSZT módosítását nem igényli. A jelenlegi közkert területnél nagyobb területű közkert tervezett az erdőterület kiegészítéseként.

A Vi-2 jelű terület déli 50 m széles sávjában környezeti terhelés alapján lakófunkció nem létesíthető, de ez a módosítással érintett területen kívüli korlátozás.



Megállapítható, hogy jelen tervezett módosítás a TSZT-vel összhangban készült, a TSZT módosítását nem igényli.



6. Szabályozási koncepció

Módosítással érintett szabályozási elemek

A KÖKÉSZ 1. mellékletét képező, a szabályozás alap-, másodlagos és tájékoztató elemeit tartalmazó tervlapja szerint a vizsgált terület középső sávjában kijelölt erdőterület északi részét érintve halad át a Gyógyszergyári utcát és az Orbán István utcát összekötő tervezett út nyomvonala. A 39210/190 hrsz.-ú ingatlan Ev-Ve/1 jelű véderdő területének északnyugati sarkából kb. 2700 m² terület került kiszabályozásra az út 22 m széles nyomvonalának biztosítása érdekében. A tervezett út déli oldalán a tervezett szabályozási vonal egyben övezeti határt is képez és a déli oldalon kijelölt Vi-2/37 jelű építési övezet határát képezi a 39210/189 hrsz.-ú telek határának kötelező megszüntetésével.

A vizsgált területet északon határoló Orbán István utca Kt-Kgy jelű övezetbe sorolt szakasza 11 méter szabályozási szélességű gyalogút, a területet nyugaton határoló Kt-Kk jelű övezetbe sorolt 39210/174 hrsz.-ú közterület 24 méter szélességű közterületi szabályozással érintett.

A jelenlegi feltáró út töréspontjánál kb. 1000 m² területű Kt-Zkk/6 jelű közkert területe jelölt, mely zöldterületet az út nyomvonalának áthelyezése esetén a kerületben pótolni kell.



(KÖKÉSZ 1. Melléklet
(Forrás: <http://www.kobanya.hu>)



Tervezett módosítás

A Fővárosi Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatala által – az illetékes közlekedési szervekkel történt egyeztetés alapján – a tovább-tervezés alapjául kiválasztott nyomvonal a hatályos kerületi településrendezési eszköztől (KÖKÉSZ) eltérő nyomvonalat tartalmaz. A javaslat szerint a módosuló útszakasz a 39210/186 hrsz.-ú közterület telkén, a hatályos tervekben szereplő nyomvonaltól nyugatra alakítja ki az új összekötő útszakaszt. A terv szerint a 39210/186 hrsz.-ú telek határain belül megvalósítható a tervezett út keresztmetszeti kialakítása.



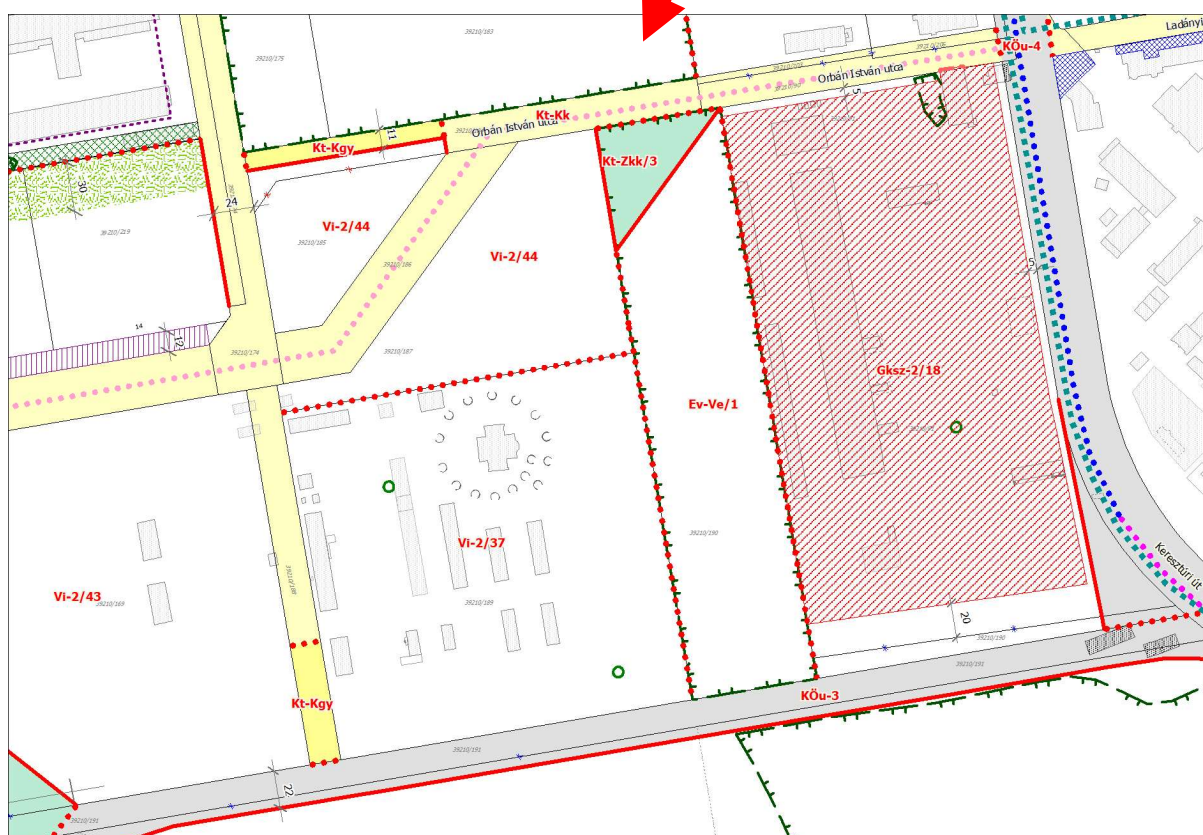
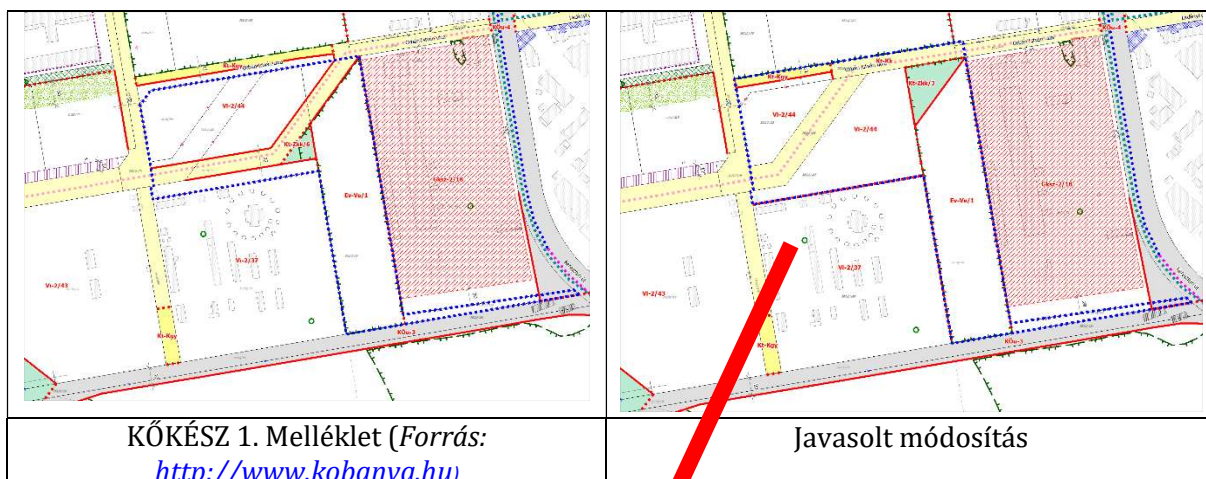
Az átkötő út nyomvonalának áthelyezése esetén a tervezett nyomvonalnak illeszkednie kell a szabályozási tervlapon szereplő csatlakozó közterületi szabályozásokhoz. Az áthelyezésre kerülő nyomvonalhoz északon a vizsgált területet határoló Orbán István utca 11 méter szabályozási szélességű szakasza, délnyugaton a területet határoló 39210/174 hrsz.-ú közterület 24 méter szélességű szakasza csatlakozik.

Az Orbán István utca nyugati szakaszán megtartásra kerül a Kt-Kgy jelű gyalogút övezet az itt tervezett kerékpárút és gyalogút számára. A tervezett új átkötő út nyomvonalát ehhez csatlakozóan kell kialakítani. Ezáltal a tervezett új átkötő út nyugati oldalán lévő 39210/185 hrsz.-ú Vi-2/44 jelű építési övezetbe sorolt ingatlan területe kibővül kb. 1180 m²-rel a 11 méteres szabályozási szélességgel csökkentett Kt-Kgy jelű gyalogút tervezett területéig.

A délnyugati csatlakozásnál a nyílt árokkal tervezett új szakasz illeszkedik a Gyógyszergyári utca lakópark mentén tervezett szakaszához, a tervezett út kialakítása megvalósítható a jelenlegi telekhatárokon belül. A hatályos tervben szereplő tervezett kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala áthelyezésre kerül az új tervezett út nyomvonalára, azaz a 39210/186 hrsz.-ú telekre.



KÖKÉSZ módosítás



A hatályos tervben szereplő tervezett út déli határát képező szabályozási vonal megszüntetése által javasolt a Vi-2/37 jelű építési övezet határát a 39210/189 hrsz.-ú telek északi telekhatárához igazítani. Ezáltal a 392108187 hrsz.-ú ingatlan visszanyeri eredeti, szabályozási vonallal „levágott” korábbi területét.

Az újonnan kijelölt közkert területén javasolt a Kt-Zkk/3 jelű közkert övezet kijelölése a kialakítható legkisebb telekméret és az alábbi vonatkozó előírások miatt:

56. § (1) A Zkp/Kk és Kt-Zkk övezetbe az egy hektárnál kisebb rekreációs zöldterületek tartoznak.



KÖKÉSZ módosítás

(2) Az övezetek területén - eltérő rendelkezés hiányában -

- a) szabadidő eltöltését, pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
- b) ismeretterjesztés építménye,
- c) a terület fenntartásához szükséges építmény és
- d) nyilvános illemhely

helyezhető el.

(6) A Zkp/Kk-1, Kt-Zkk/1, Kt-Zkk/3, Kt-Zkk/5 és a Kt-Zkk/6 övezetekben épület nem helyezhető el.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telkek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Kt-Zkk/3	1000	-	0	-	-	70	0	0	-

A módosítással érintett telkek építési övezeti, övezeti besorolásának változása:

hrsz.	hatályos építési övezet, övezet	tervezett építési övezet, övezet
39210/184	Kt-Kgy	Kt-Kgy, Vi-2/44
39210/185	Vi-2/44	Vi-2/44
39210/186	Vi-2/44, Kt-Kk	Kt-Kk
39210/187	Vi-2/44, Kt-Kk, Kt-Zkk/6	Vi-2/44
39210/190	Vi-2/44, Kt-Kk, Ev-Ve/1	Ev-Ve/1, Kt-Zkk/3

A módosítással érintett területen belül az építési övezetek, övezetek területének mérlege:
(alaptérképen mért értékek, pontosításuk szükséges)

Építési övezet, övezet	Új övezet jele	hatályos tervben kiszabályozott terület (m ²)	szabályozás módosítása utáni terület (m ²)	Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek növekedése (m ²)
Kt-Kgy	Kt-Kgy	2732	1296,0	-
	Kt-Kk		1435,9	-
Vi-2/44		21420,7	23288,9	1868,2
Kt-Kk		10132,5	11148,6	1016,1
Kt-Zkk/6		1006,8	-	1006,8
Ev-Ve/1		22503,7	22503,7	-
Vi-2/37		3404,2	-	3404,2
	Kt-Zkk/3	-	2707,3	2707,3
Összesen:		58467,9	58467,9	2220,4

Jelen módosítási javaslat a KÖKÉSZ szöveges előírásainak módosítását nem igényli.



Fővárosi településrendezési tervek módosítása

A fővárosi tervek módosítása jelenleg nem tervezett.

Mivel mind a TSZT-ben, mind az FRSZ-ben – a jelenleg hatályos KÖKÉSZ és a fővárosi tervek összhangja érdekében – közterületként és a Vi-2/44 jelű építési övezet részeként ki lett szabályozva a 39210/190 hrsz.-ú ingatlan északnyugati sarka, ide erdőterület nem jelölhető. Jelen szabályozás keretében az összhang oly módon biztosítható, hogy a hiányzó erdőterület helyén közkert kerül kijelölésre. A fővárosi tervekben szereplő Vi jelű terület építési övezetében kijelölhető beépítésre nem szánt terület (zöldterület) a tervek összhangjának sérelme nélkül.

Mivel a jelenlegi kb. 1000 m²-es közkert pótlására egy új kb. 2700 m²-es közkert zöldterületként kerül kijelölésre, továbbá a közterületek mérete is változik, az FRSZ ezen területre számított beépítési sűrűsége is változik.

Az FRSZ előírása szerint:

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

(2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára - a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt - igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.

Mivel csökken a beépítésre szánt intézmény területfelhasználási egység területe és nő a beépítésre nem szánt közkert és út területe, a beépítési sűrűség mérlege kedvező irányban változik.

