

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

**Előterjesztés  
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és  
Építési Szabályzatának (KVSZ)  
Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákos-patak vonala – Erdőterület  
Ny-i határa – Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt területegységére  
elkészült programjavaslatról és szabályozási koncepcióról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján folyamatban van a Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozóan a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (a továbbiakban: KVSZ) ütemezett tervezése.

Jelen ütem a KVSZ Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákos-patak vonala – Erdőterület Ny-i határa – Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt területegységére vonatkozik, mintegy 115 ha területre.

E területen kiemelt fontosságú feladat, egyúttal a helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítésének célja:

- A meglévő, nagyrészt beépült L4-es kertvárosi lakóterület szabályozása.
- A beépítetlen L4-es kertvárosi lakóterület fejlesztési lehetőségeinek optimalizálása és ütemezésének kidolgozása, összhangban az infrastruktúrafejlesztés lehetőségeivel és korlátaival, a korábbi zártkerti telekállapotok rendezése a lakóterületi beépítettségre jellemző szabályozással, figyelemmel az önkormányzati tulajdonú telkek rendezésének elsődlegességére, valamint közterületek kialakítása és a terület alapintézményi ellátásának javítása.
- A tervezett kiszolgáló utak és közművek megvalósítása jogi lehetőségeinek feltárása és javaslat kidolgozása, összhangban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előírásaival.
- A Rákos-patak és partja érintett szakasza revitalizációja, a csatlakozó területeken rekreációs funkciók lehetőségének és kerékpárút létesítésének javaslatával.
- A magasabb szintű településrendezési tervekben szereplő távlati közúti fejlesztések területigényének helybiztosítása.
- Illeszkedés az egységes Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) rendszeréhez.


A munka első fázisa, a vizsgálati munkarész leszállításra került, amelyről a Bizottság tagjai a 2012. májusi ülésen kaptak tájékoztatást.

A tervezés folytatásaként elkészült a területre vonatkozó programjavaslat és a szabályozási koncepció, melyet a Tervező cég munkatársai a jelen ülésen ismertettek.

## II. Döntési javaslat

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

Budapest, 2012. október "..."



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

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

**.../2012. (... ..) határozata**

**a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és  
Építési Szabályzatának (KVSZ)  
Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákos-patak vonala – Erdőterület  
Ny-i határa – Pesti határút – Sárga rózsa utca által határolt területegységére  
elkészült programjavaslatról és szabályozási koncepcióról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának (KVSZ) Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákos-patak vonala – Erdőterület Ny-i határa – Pesti határút – Sárga rózsa utca által határolt területegységére elkészült programjavaslatot és szabályozási koncepciót elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő: azonnal  
Feladatkörében érintett: a kerületfejlesztési és külkapcsolati szakterületért  
felelős alpolgármester  
Főépítész Csoport

*2. melléklet az előterjesztéshez*

**Tervdokumentáció (pdf formátumban)**

## BUDAPEST X. KERÜLET

Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 hrsz.-ú telek ÉK-i határa - Rákospatak vonala - erdőterület Ny-i határa - Pesti határút - Sárga rózsza utca által határolt terület

## KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

### II. KÖTET - PROGRAM ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



## BUDAPEST X. KERÜLET,

Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákos-patak vonala – Erdőterület NY-i határa -  
Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület

### KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (KSZT)

#### II. KÖTET

#### PROGRAM ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Tsz: I-605-1/2012

TERVEZŐK:

Településtervezés:

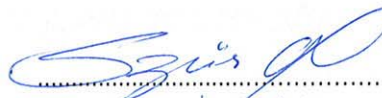
Albrecht Ute irányító tervező  
TT/1É 01-0517



Balla Mariann  
É-01-4620

.....

Szűcs András



Tóth Attila

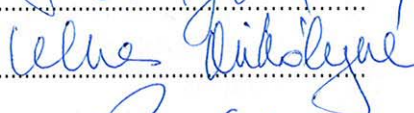
.....

Horváth Ágnes



Közlekedés:

Lelkes Mihályné  
K1d-1 01-2319/13



Zöldterület, környezetvédelem:

Pogány Aurél  
TK 01-5060  
Niedetzky Andrea  
K/2 01-5152/12

.....



.....

Közművek:

Zétényi Dávid  
Román Péter Attila  
TV-T 01-13717  
Pető László  
TE-T 01-9743  
Hódos Jenő (H-WAVE Kft.)  
TRh-T 01-4560

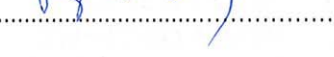
.....



.....

Informatika:

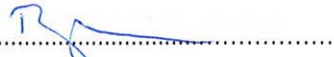
Pizág Csaba



.....

ÜGYVEZETŐ:

Albrecht Ute



.....



MEGRENDELŐ:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

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

Budapest, 2012. augusztus 02.

## TARTALOMJEGYZÉK

### BEVEZETÉS

#### I. PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKELEMZÉS

#### II. A KSZT TERÜLETÉNEK RÉSZLETES PROGRAMJA

##### 1. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

- 1.1. Városszerkezeti összefüggések
- 1.2. FSZKT-módosítási javaslat
- 1.3. TSZT-módosítási javaslat
- 1.4. Szabályozási koncepció
- 1.5. Környezetalakítási javaslat
- 1.6. Értékvédelmi javaslat

##### 2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

- 2.1. Úthálózat
  - 2.1.1. Főúthálózat
  - 2.1.2. Belső úthálózat
  - 2.1.3. A forgalom előrebecslése
- 2.2. Közösségi közlekedés
- 2.3. Vasúti közlekedés
- 2.4. Parkolás
- 2.5. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

##### 3. KÖZMŰJAVASLAT

- 3.1. Vízellátás
- 3.2. Csatornázás
- 3.3. Villamosenergia-ellátás
- 3.4. Gázellátás
- 3.5. Táv-és hírközlés
  - 3.5.1. Vezetékes ellátás
  - 3.5.2. Vezeték nélküli ellátás
- 3.6. Megújuló energiaforrások

##### 4. KÖRNYEZETRENDEZÉSI JAVASLAT

- 4.1. Zöldfelületi javaslatok
  - 4.1.1. Zöldfelületi rendszer – zöldfelületi kapcsolatok
  - 4.1.2. Rákos-patak revitalizációja
  - 4.1.3. Zöldterületek
  - 4.1.4. Út menti fasorok, zöldsávok
  - 4.1.5. Erdőterületek
  - 4.1.6. Lakó- és intézménykertek
- 4.2. Környezetvédelmi javaslatok
  - 4.2.1. Levegőminőség
  - 4.2.2. Zajterhelés
  - 4.2.3. Talajvédelem
  - 4.2.4. Hulladékkezelés

## TERVMELLÉKLET

I.	Probléma és értéktérkép	M = 1: 6 000
II.	Hatályos TSZT „I. Funkcionális szerkezet” kivonata	M = 1: 50 000
III.	Javasolt TSZT „I. Funkcionális szerkezet”	M = 1: 50 000
IV.	Hatályos keretövezeti lap kivonata (FSzKT 1. számú melléklete)	M = 1: 7 000
V.	Keretövezeti lap (FSzKT 1. számú melléklete) módosítása	M = 1: 7 000
VI.	Javasolt keretövezeti lap (FSzKT 1. számú melléklete) (A és B változat)	M = 1: 7 000
VII.	Övezeti terv	M = 1: 6 000
VIII.	Javasolt építési övezeti paraméterek tematikus térképei	
	Beépítés módja	M= 1: 10 000
	Beépítés mértéke	M= 1: 10 000
	Szintterületi mutató	M= 1: 10 000
	Megengedett építménymagasság	M= 1: 10 000
IX.	Szabályozási Konceptió, A lap	
X.	Szabályozási Konceptió, B lap	M = 1: 2 000
XI.	Környezetalakítási javaslat , A lap (1. és 2. részterület)	M = 1: 2 000
XII.	Környezetalakítási javaslat , B lap (3.- 4. részterület)	M = 1: 2 000
XIII.	Javasolt úthálózat	M= 1: 25 000
XIV.	Javasolt tömegközlekedési hálózat	M= 1: 25 000
XV.	A kerületet érintő kerékpárút fejlesztési elképzelések	M = 1: 25 000
XVI.	Javasolt keresztaszválynyek	M = 1: 200
XVII.	Javasolt hossz-aszvalány	
XVIII.	Közműprogram: Vízellátás	M = 1: 6 000
XIX.	Közműprogram: Csatornázás	M = 1: 6 000
XX.	Közműprogram: Villamosenergia-ellátás	M = 1: 6 000
XXI.	Közműprogram: Gázellátás	M = 1: 6 000
XXII.	Közműprogram: Táv- és hírközlés	M = 1: 6 000



## BEVEZETÉS

### Előzmények

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2011. november 30-án közbeszerzési pályázatot írt ki az alábbi feladat-meghatározással:

*„Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat elkészítése a „ Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákos-patak vonala – Erdőterület NY-i határa - Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt mintegy 110 ha területre.”*

A közbeszerzési pályázatot a Budapest Főváros Városépítési Tervező (BFVT) Kft. nyerte.

A tervezés előzményeként a Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére megrendelésre került a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ), amelynek első ütemeként elkészült a KVSZ végleges alapstruktúrájának kidolgozása, a kerületi szabályozási tervekkel nem lefedett területekre a KVSZ mellékleteként un. övezeti tervlap készült az Étv. 13.§ (7) bekezdése értelmében.

A jelen megbízás a KVSZ további területrésszel való kiegészítését célozza, amelynek során a készítendő szöveges és rajzi tervanyagoknak illeszkednie kell a kidolgozás alatt álló KVSZ alapstruktúrájához és térinformatikai rendszeréhez.

### A pályázati kiírásban megfogalmazott kiemelt fontosságú feladatok

- Az újonnan beépítésre kerülő területre geodéziai felmérés készítése.
- A meglévő nagyrészt beépült kertvárosias terület szabályozása.
- A beépítetlen kertvárosias lakóterület fejlesztési lehetőségeinek optimalizálása és ütemezésének kidolgozása összhangban az infrastruktúrafejlesztés lehetőségeivel és korlátaival, a korábbi zártkerti telekállapotok rendezése a lakóterületi beépítettségre jellemző szabályozással, figyelemmel az önkormányzati tulajdonú telkek rendezésének elsődlegességére, valamint a közterületek kialakítása (az utak koronaszintjének meghatározásával) és a terület alapintézményi ellátásának javaslata.
- A tervezett kiszolgáló utak és közművek megvalósítása jogi lehetőségeinek feltárása, és javaslat kidolgozása összhangban az Étv. előírásaival.
- A magasabb szintű településrendezési tervekben szereplő távlati közúti fejlesztések területigényének helybiztosítása.

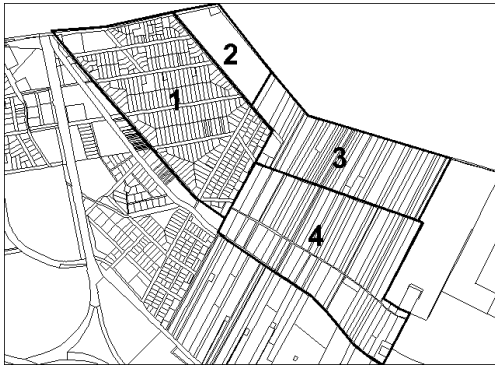
### Ütemezés

A feladat teljesítése a vonatkozó tervezési szerződésben foglaltaknak megfelelően ütemezetten történik. Az „1. Előkészítő, helyzetfeltáró és elemző szakasz” keretében az előkészítő és vizsgálati munkarészek, a „2. Értékelő, javaslattevő és szabályozási szakasz” első fázisában a programjavaslat és a szabályozási koncepció, második fázisában pedig az alátámasztó és a jóváhagyandó munkarészek készülnek el, majd ezután következik a „3. Jóváhagyási és egyeztetési szakasz”.

Ennek megfelelően az első ütemben, 2012 áprilisában elkészült az „1. Előkészítő, helyzetfeltáró és elemző szakasz”, mely az előkészítő és vizsgálati munkarészeket tartalmazta. A dokumentációt bemutattuk a Polgármesteri Hivatal illetékesei előtt, és azt megismerte a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság is. Ezt követően a továbbtervezés előkészítéseként került sor a programot kialakító megbeszélésekre a probléma- és értékelemzés alapján.

A jelen tervdokumentáció az „2. Értékelő, javaslattevő és szabályozási szakasz” keretében a rendezési programot tartalmazza, bemutatja a javasolt beépítést az alátámasztó szakági javaslatokkal együtt. A szabályozási koncepció az elfogadás előtt álló KVSZ tervezetét veszi alapul, az ahhoz képest történő kiegészítéseket, új javaslatokat mutatja be.

## I. PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKELEMZÉS



Az I. kötetben a vizsgálatok, helyzetelemzések részterületi bontásban kerültek bemutatásra. A részterületek határainak kijelölése elsősorban a jellemző területhasználat alapján történt. A továbbiakban is megtartjuk ezt a rendszert, a könnyebb azonosíthatóság érdekében.

### Városrendezés

#### 1. részterület:

A részterületre a kertvárosias beépítés a jellemző, mely alól csak a Kerepesi út menti beépítés képez kivételt. Meg kell említeni, hogy az itt meglévő épületek építészeti kialakítása nem felel meg a városképileg kiemelt jelentőségű útvonal elvárásainak. A Tölcsér utca és a Dömsödi utca közötti szakaszán a KL-KT jelű közterület szélesítését tartalmazza az FSzKT korábbi útfejlesztési szándékok miatt. Ez csak az épületek bontásával lenne megvalósítható.

A meglévő beépítés túlnyomó része összhangban van az ide vonatkozó magasabb rendű előírásokkal (BVKSZ).

Az FSzKT-ben a Heves utca nyomvonalában jelölt KL-KT terület 30 méteres helybiztosítással jelölt, melynek kialakítása az utca meglévő kialakítása miatt csak jelentős beavatkozások révén (bontások, kisajátítások) lenne kivitelezhető. Ezen felül a lakossági ellenállás is jelentős.

#### 2. részterület:

A területen a fő probléma a meglévő zöldterület alacsony rekreációs értéke, a területbe idegenül ékelődő beépítés.

A „zöld-nyelv”, mely a Kerepesi út túloldalán is folytatódik zöldfelületi szempontból pozitív hatást gyakorol a területre és a lakóterület szempontjából a Sárga rózsza utca felől zaj és porgátlás feladatát is ellátja.

#### 3. részterület:

A lakóterületek közelében, a zavaró funkciójú telephely területeket elaprózott, többségében magántulajdonú szalagtelkek alkotják. A tömbök idegen területfelhasználású elemként ékelődnek a két kerület határán fekvő nyugodt lakóterületek közé. További problémát jelentenek az összetett tulajdonviszonyok és a tervezett területhasználatához nem illeszkedő telekszerkezet. A tulajdonosi érdekek összhangjának hiánya miatt a területen nem tudtak élni az érvényes szabályozás adta lehetőségekkel.

#### 4. részterület:

A továbbtervezés szempontjából elsősorban új lakóterületként figyelembe veendő a terület. Az üres földterület jelenleg nem kapcsolódik szervesen a városszövetbe, a szomszédos XVI. kerület lakóterületeivel nincs közúti kapcsolata. A területet kettészeli egy 30,0 méteres helybiztosítási sávval tervezett új közlekedési nyomvonal.

A földhivatali nyilvántartás szerinti belterületi határvonal ellentétes a magasabb rendű településrendezési eszközökkel (TSZT, FSZKT) melyekben a Rákos-patak menti terület külterületi erdőterület illetve E-TG turisztikai erdő célzott területfelhasználású elemként szerepel.

A terület domborzati szempontból is jól hasznosítható terület lakófunkció elhelyezésére. A tulajdoni viszonyok alapján a fejlesztés „motorja” a X. kerületi Önkormányzat lehet, mivel a területen nagy arányban találhatóak tulajdonában lévő, összefüggő területei.

### **Közlekedés**

A Kerepesi út jelentős mértékű átmenő forgalma zavarja a főútvonal menti területeket, illetve ezen tömbök működése egy kiszolgálásukat biztosító szerviz út hiányában rontja a városi főhálózat részét képező útvonal által nyújtott közlekedés szolgáltatási színvonalát.

A vizsgált terület és a szomszédos lakóterületek közötti, helyi jelentőségű kapcsolatok hiánya kedvezőtlen. A vizsgált területet érintő tervezett közúthálózati fejlesztések közül a terület beépített részét érintő Kerepesi út - tervezett Kőrvasút menti körút csomópontjának ága kedvezőtlen környezeti körülményeket eredményezhet a Heves utcában. A csomópont jelenleg tervezett kialakítása felülvizsgálata szükséges.

A vizsgált terület beépítetlen részének fejlesztése a közlekedés részéről a tömegközlekedési (autóbusz) hálózat kiterjesztését, a főúthálózathoz tartozó Tárna utcai kapcsolat pontos helybiztosítását, valamint a területhasználathoz illeszkedő kiszolgáló úthálózat megteremtését igényli.

### **Közművek**

Közműellátás szempontjából a beépítésre kijelölt terület ellátatlan, problémát okoz a kiserdőt átszelő két csatorna és 10 kV-os kábel gerincirány, valamint a beépítetlen területet átszelő, nem közterület alatt vezetett ivóvízvezeték, valamint a Rákos-patak mentén húzódó 120KV-os elektromos vezeték.

### **Környezeti problémák**

A legjelentősebb környezeti problémát a Kerepesi út menti zajterhelés, valamint a környezetükbe nem illeszkedő, zavaró telephelyi funkciók jelentik, amelyek a magas talajvízszint miatt potenciális szennyező források lehetnek. Megemlíthető ezeken kívül még a Kerepesi út menti tömbök alacsony zöldfelületi aránya, illetve az alacsony rekreációs értékkel rendelkező Sárga rózsá utca melletti parkerdősáv.

**Jelen kötetben a 3-4-es terület tervezett állapotának leírása egy fejezetben történik, mivel a két terület közötti különbséget adó telephelyek megszüntetésével számolunk.**












**Budapest, X. kerület**  
**Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek**  
**ÉK-i határa - Rákospatak vonala -**  
**erdőterület NY-i határa - Pesti határút -**  
**Sárga rózsa utca által határolt terület**  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**








**PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP**

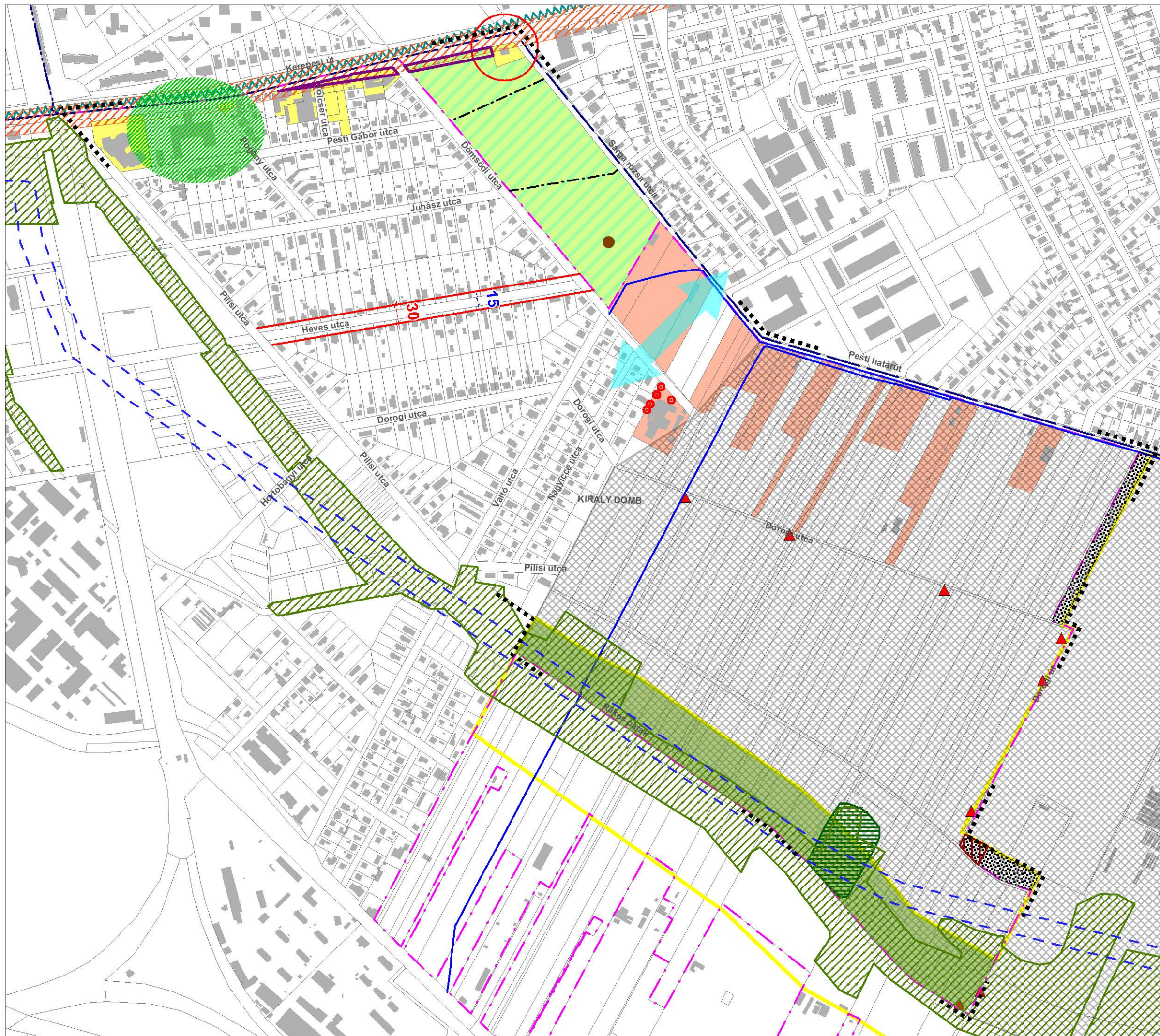
M = 1:6000

**Problémák**

-  TSZT és FSZKT szerint külterületi erdő
-  Közúti kapcsolathány
-  Zavaró telephelyi funkció
-  Alacsony rekreációs értékű turisztikai erdő
-  Alacsony zöldfelületi arány
-  Külterületi L4-es keretövezet
-  Üzemtervezett erdő L4-es keretövezetben
-  FSZKT-ben jelölt szerkezeti jelentőségű út területbiztosítása lakóépületeket érint
-  Összefüggő erdőterületbe ékelődő beépítés
-  Hajléktalanok "lakhelye"
-  Illegális hulladék
-  Földhivatali nyilvántartás szerinti belterületi határvonal
-  FSZKT szerinti belterületi határvonal
-  FSZKT szerint KL-KT területe
-  Jelentős átmenőforgalom, gyakoriak a kapubehajtók, hiányzik a szervízút
-  Jelentős zajhatású útvonal
-  Parkolási problémák
-  Csatornázatlan terület
-  120 kV-os távvezeték védőtávolsága
-  Vízvezeték magántelken
-  Csatorna nem közterületen

**Értékek**

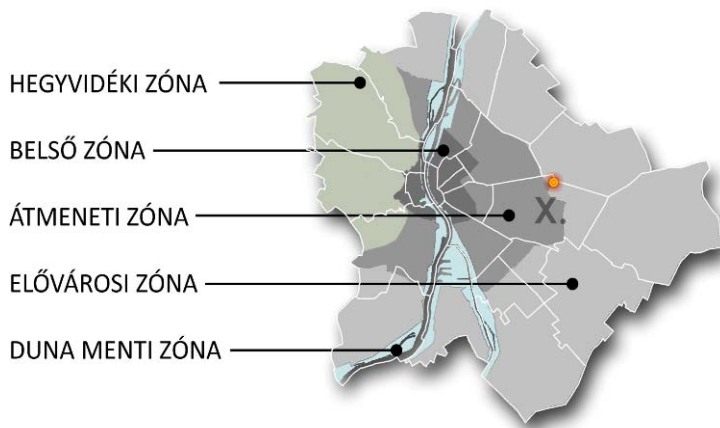
-  Országos ökológiai hálózat
-  Vizes élőhely
-  Értékes faegyed
-  Kerülethatár
-  Szabályozási terv területi hatálya



## II. A KSZT PROGRAMJA

### 1. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

#### 1.1. Városszerkezeti összefüggések



Budapest főváros településszerkezeti tervében (TSZT) meghatározott zónarendszerben a tervezési terület az elővárosi zónába tartozik, azonban közvetlenül az átmeneti zóna határán helyezkedik el.

A X. kerület északi határát képező Sárga rózsza utca, Pesti határút nyomvonala a 1950-es városegyesítésig egyben a főváros határa is volt.

A terület szerkezete és a telekstruktúra több mint 100 éve alakult ki, az

utcanevek is azonosak: Pesti Gábor utca, Juhász utca, Heves utca, Dorogi utca, Váltó utca, Pilisi utca, Dömsödi utca, Pogány utca.

Az alábbi térkép bemutatja a területtel kapcsolatos további fejlesztési, parcellázási szándékot is, a Felső rákosi rétek teljes körű beépítését célozták meg.

Forrás: Budapest Székesfőváros területének átnézeti térképe] • 1:5000 •1937 [Budapest Székesfőváros Polgármesteri III. Ügyosztálya

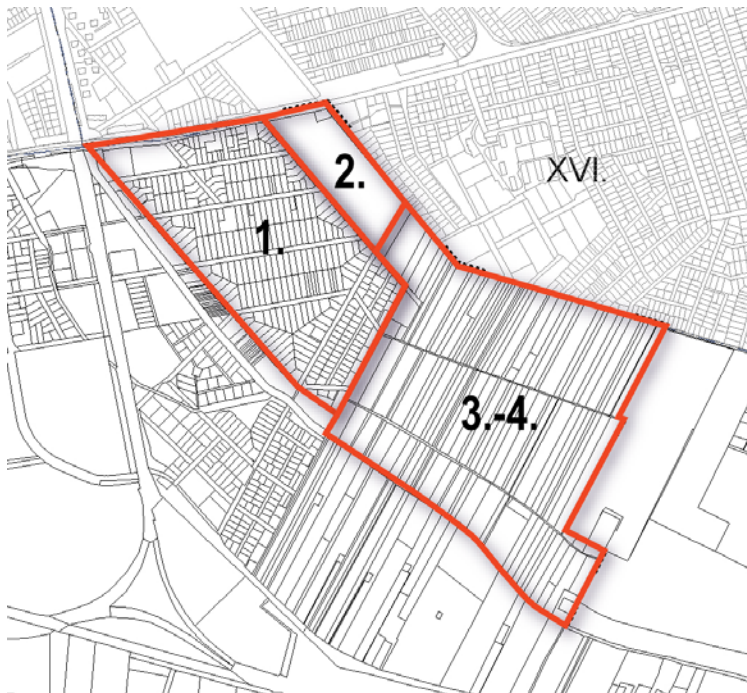


Az épületállomány időben a Kerepesi úttól délre haladva jött létre. A Pesti Gábor, Juhász és a Heves utcában még ma is megvannak azok a földszintes, magastető, utcafronton álló lakóházak, melyeknek az építési ideje még az I. világháború előtti. A többi lakóépület egy része a II. világháború után, 60-as, 70-es években épült, másik része (több mint 50%) új, vagy bővített lakóház.

A terület ma elsősorban a Kerepesi út felől közelíthető meg. Délről a Rákos-patak határolja, a patakra merőleges lakóutcák végén hidakkal kapcsolódik a patak túl partján fekvő területekhez, észak felé lakó utcákon keresztül biztosított a kapcsolat a XVI. kerület lakóterületeihez, de a Sárga rózsza utca menti erdőterület és a mellette lévő Pesti határúti telephelyterületeken keresztül nincs közúti átjárási lehetőség a két kerület lakóterületei között.

A Kerepesi út menti területsávtól eltekintve a tervezési területet jellemzően zöldfelületek határolják. A Rákos-patak vonulata ökológiai szempontból a főváros egyik meghatározó szerkezeti eleme. Ezek a szerkezeti adottságok lakóterület kialakításának kedveznek.

A tervezési terület az adottságok alapján **három markánsan elkülönülő területre** tagolódik, ahol a tervezés célja, a javasolt program is teljesen más kell, hogy legyen:



1. részterület: Meglévő beépítés
2. részterület: Erdőterület
- 3-4. részterület: Újonnan beépítésre tervezett terület.

A **meglévő lakóterületen** jelenleg 445 lakás található. Ez jelen esetben 934 lakost jelent. A beépítés tehát igen alacsony intenzitású (kb. 24 fő/ha), hasonlóan Budapest lakóterületeinek 80 %-át jelentő, kertvárosias jelleggel, átlagban kétszintesen beépített területeihez. A Kőbánya területére vonatkozó 2,1 fő/ lakás értékkel számolva ha-onként 12 lakással számolhatunk. Ez kirívóan alacsony érték, ami egy nagyvárosban egyre nehezebben fenntartható a magas városüzemeltetési költségek miatt.

Javaslatunk szerint ezen a területen

- a meglévő településszerkezet megtartása,
- a meglévő karakter megőrzése az intenzitás kismértékű növelése mellett a cél.

A tervezési program lényeges feladata annak meghatározása, hogy milyen laksűrűség és milyen beépítési formával valósítható meg a jelenleg **még nem beépített terület** beépítése úgy, hogy az a lakosság szempontjából élhető, a város üzemeltetése szempontjából pedig fenntartható legyen.

A fenntarthatóság és élhetőség fontos eszköze a kiegyensúlyozott, vegyes területhasználat. Lényeges szempont, hogy a lakóterülethez közel minél több alapellátást biztosító funkció, szolgáltatás legyen elérhető.

A terület városszerkezetben elfoglalt helye és a hatályos településrendezési eszközök alapján a terület elsődlegesen lakásépítésre alkalmas. Fővárosi viszonylatban is ritka a lakóterületi keretövezeti besorolással rendelkező, összefüggő, beépítetlen terület. A TSZT alapján az 54,8 ha-os, jelenleg beépítetlen területen - a 0,6 szintterületi sűrűséget alapul véve - 328.800 m<sup>2</sup> bruttó szintterület építhető. Mivel a területfelhasználási egység a kiszolgáláshoz szükséges közterületeket is magába foglalja, a BVKSZ 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutatót határoz meg az L4 keretövezetre vonatkozóan.

Csupán a megengedett intenzitást tekintve, a területen akár 3000 lakás is lenne elhelyezhető! Az urbanisztikai hatékonyság szempontjából (50 L/ha) is a környező területek laksűrűségének duplájával kellene számolnunk, ez kb. 5000 lakost, illetve 2400 lakást jelentene.

A lakóterületek intézményi területekkel való ellátottsága minőségi és mennyiségi szempontból egyaránt fontos szempont az életminőség megítélése szempontjából. A lakóterületek közösségi célú (intézményi) területek kiszolgálása szempontjából az ellátottság vizsgálatához szükséges ismerni, hogy a népesség kormegoszlása a területeken milyen jellegű. Újnan kialakuló lakóterületeknél várhatóan magas lesz a 0-14 éves korúak aránya, ami a tervezendő alapellátás szempontjából (bölcsőde, óvoda, általános iskola) figyelembe veendő.

A terület beépítésénél törekedni kell a differenciált lakásstruktúrára, hogy a lakónépesség összetétele is kedvező legyen. A terület nagyságrendje és jelenlegi beépítetlensége lehetőséget ad új trendek követésére is. Fontos szempont lehet pl. az energiahatékonyság, a megújuló energia alkalmazása.

A tulajdonosi struktúra megnehezíti az egységes projekt megvalósítását, mivel azonban az önkormányzat jelentős tulajdonnal rendelkezik, az új beépítés motorja is lehet.

Javaslatunk szerint ezen a területen

- az új úthálózat szerkezete szervesen illeszkedjen a már kialakult hálózathoz oly módon, hogy az átmeneti forgalom minél kevesebb elemet érintsen, differenciált közterületi kialakítással,
- városszerkezeti helyzete – környező beépítés, infrastruktúra – alapján hozzávetőlegesen 30 L/ha intenzitással épüljön be a terület, ami kb. 1700 -1800 lakást jelent,
- törekedni kell a vegyes használat biztosítására, hogy az alapellátás a felesleges forgalomkeltés elkerülése céljából biztosítható legyen,
- differenciált lakásstruktúra szükséges (méret, beépítési karakter, tulajdonviszonyok) megfelelő összetételű lakosság vonzásához,
- előnyben kell részesíteni a környezettudatos, energiahatékony megoldásokat,
- ki kell használni a zöldterületi elemek adottságait, bővítve a zöldfelületi hálózatot.

Az **erdőterületen** javaslatunk szerint elsősorban minőségi fejlesztések szükségesek.

## 1.2. TSZT módosítási javaslat

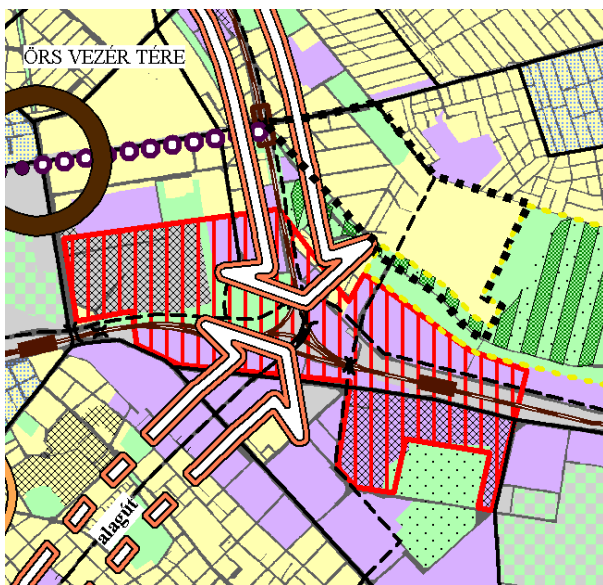
A főváros térszerkezetének tervezett fejlesztését a Településszerkezeti terv „I. Funkcionális szerkezet” című, M = 1 : 50 000 méretarányú tervlapja tartalmazza, amely mintegy átmenetet képez a Városfejlesztési koncepció és a Településszerkezeti terv „II. Területfelhasználás” című tervlapja között. Ez a tervlap ábrázolja egyúttal a főváros településszerkezetét a legösszefogottabb módon, a szerkezetet meghatározó legfontosabb elemekre összpontosítva.

Megkülönböztetetten jelöli a terv a nagy jelentőségű, elsősorban lakóterületi fejlesztéseket, amelyek általában a helyi érdeket szolgálják, a kerületek és a főváros együttműködése azonban a területek nagyságrendje, a szükséges infrastrukturális fejlesztések miatt kívánatos. A jelölt területek nagy része kertvárosias lakóterületként az elővárosi zónában található. A kompakt város kialakítása érdekében a területek intenzívebben – kisvárosias lakóterületként – is beépíthetők, ha a tömegközlekedés gazdaságos

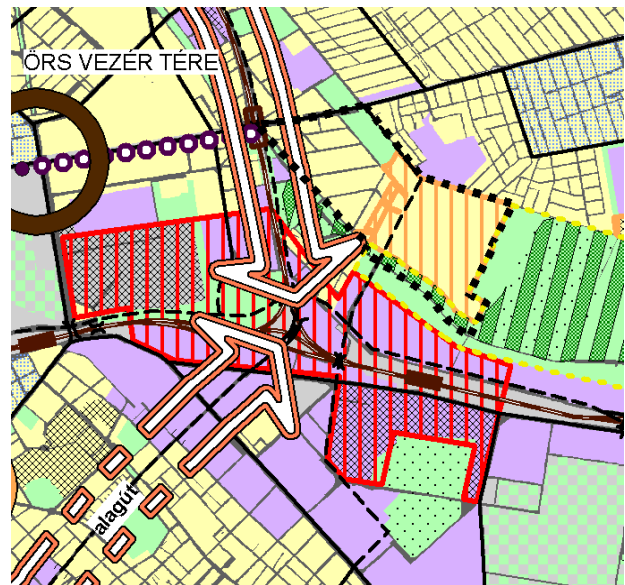
megszervezése és az egyéb infrastruktúra (közút, közmű) ésszerű kialakítása ezt indokolja. Ebben az esetben a közcélú zöldterületek arányát is megfelelően növelni kell.

A tervezési terület még nem beépített része sajnos nem a fentiek szerint jelenik meg. Pedig a vizsgálatok alapján kívánatos lenne a terület legalább egy részén a kisvárosias karakter megjelenése a változatos, minőségi beépítések kialakítása érdekében. Az OTÉK paraméterrendszere miatt átriumházias beépítés a kertvárosias lakóterületen nem valósítható meg. Kisvárosias besorolás esetén sem az építménymagasság, sem a szintterületi mutató növelése nem cél.

Javaslatunk szerint tehát a TSZT „I. Funkcionális szerkezet” című, M = 1 : 50 000 méretarányú tervlap módosítása javasolt oly módon, hogy a még nem beépített terület **nagy jelentőségű, elsősorban lakóterületi fejlesztés**-ként jelenjen meg. (A jelű változat)



Kivágat a TSZT "I. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET" című tervlapjából



A TSZT "I. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET" című tervlapjának javasolt állapota

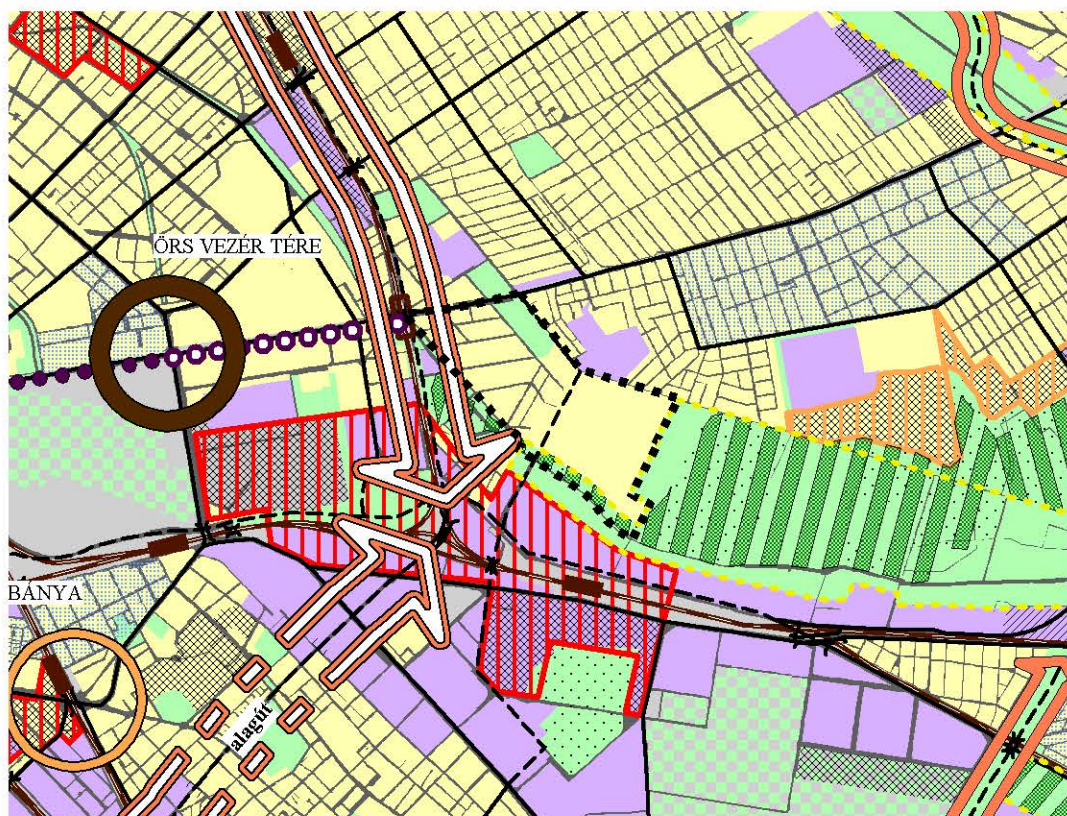
Amennyiben a TSZT módosítására nincs lehetőség, kevésbé differenciált épülettípusokkal is beépíthető a terület. (B jelű változat)



# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK KIVONATA

## I. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET

M=1:50.000

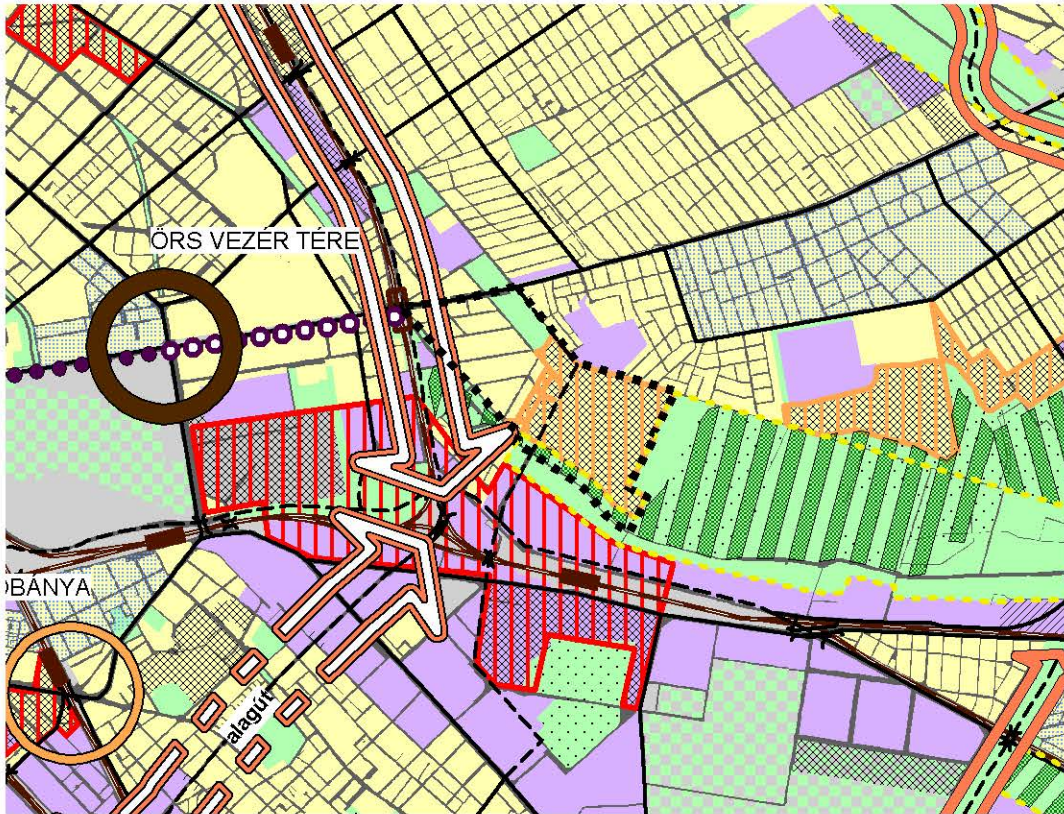


### JELMAGYARÁZAT:

- KÖZPONTOK**
- Városközpont határa
  - Városközpont-hoz kapcsolódó városrészközpont
  - Intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpont
  - Egyéb városrészközpont
- FEJLESZTÉSI ÉS ÁTALAKULÓ TERÜLETEK**
- Városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egység
  - Nagy jelentőségű, elsősorban lakóterületi fejlesztések
  - Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület
  - Belterületi funkcióváltó terület
- KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS**
- Prioritást igénylő, területfejlesztő hatású körirányú közúti elem
  - Prioritást igénylő, egyéb körirányú közúti elem
  - A belső területek tehermentesítése szempontjából prioritással rendelkező közúti elei
  - Környezeti beavatkozást igénylő meglévő főhálózati elem
  - Meglévő, tervezett sugárirányú kötőpályás közforgalmú elem
  - Meglévő, tervezett főhálózati elem
  - Az M0 autópálya gyűrű fontosabb csomópontjai (meglévő/tervezett)
- ZÖLDTERÜLETI FEJLESZTÉS**
- Zöldfelületi fejlesztési terület
  - Ökológiai szempontból szerkezeti jelentőségű fejlesztendő zöldfelületi elem
  - Természetközeli állapotú, városszerkezetet meghatározó zöldfelület
  - Összvárosi jelentőségű közpark
- ÉRTÉKVÉDELEM**
- Városképi, városszerkezeti szempontból kiemelten védendő karakterű terület
  - Városképi, városszerkezeti szempontból védendő karakterű terület
- TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTÉRKEPI ELEMEEK**
- Vegyes városias területek
  - Gazdasági területek
  - Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek
  - Különleges terület
  - Zöldterület, zöldfelület
  - Vasút
  - Belterületi határvonal

# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE JAVASOLT FUNKCIONÁLIS SZERKEZET

M=1:50.000



## JELMAGYARÁZAT:

- KÖZPONTOK**
- Városközpont határa
  - Városközponthoz kapcsolódó városrészközpont
  - Intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpont
  - Egyéb városrészközpont
- FEJLESZTÉSI ÉS ÁTALAKULÓ TERÜLETEK**
- Városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egység
  - Nagy jelentőségű, elsősorban lakóterületi fejlesztések
  - Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület
  - Belterületi funkcióváltó terület
- KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS**
- Prioritást igénylő, területfejlesztő hatású körirányú közúti elem
  - Prioritást igénylő, egyéb körirányú közúti elem
  - A belső területek tehermentesítése szempontjából prioritással rendelkező közúti elei
  - Környezeti beavatkozást igénylő meglévő főhálózati elem
  - Meglévő, tervezett sugárirányú kötőpályás közforgalmú elem
  - Meglévő, tervezett főhálózati elem
  - Az M0 autópálya gyűrű fontosabb csomópontjai (meglévő/tervezett)
- ZÖLDTERÜLETI FEJLESZTÉS**
- Zöldfelületi fejlesztési terület
  - Ökológiai szempontból szerkezeti jelentőségű fejlesztendő zöldfelületi elem
  - Természetközeli állapotú, városszerkezetet meghatározó zöldfelület
  - Összvárosi jelentőségű közpark
- ÉRTÉKVÉDELEM**
- Városképi, városszerkezeti szempontból kiemelten védendő karakterű terület
  - Városképi, városszerkezeti szempontból védendő karakterű terület
- TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK**
- Vegyes városias területek
  - Gazdasági területek
  - Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek
  - Különleges terület
  - Zöldterület, zöldfelület
  - Vasút
  - Belterületi határvonal

### 1.3. FSZKT módosítási javaslat

Jelen terv módosítását megelőzően az FSZKT módosítása mindenképpen szükséges

- a Kerepesi út indokolatlan szabályozási szélességének korrekciója,
- a területen áthaladó új főúthálózati elem,
- a Hevesi utca tervezett helybiztosításának, szélesítésének törlése, valamint
- a zöldterületek kijelölése miatt.

Fentiek mellett javasolt a módosítás keretében

- intézményi területek kijelölése I jelű keretövezetben,
- L4 keretövezet helyett a differenciált lakáskínálat biztosítása érdekében részben L3 keretövezetű területek meghatározása (A jelű változat), TSZT módosítása esetén L2/A keretövezet is szóba jöhet (B jelű változat).

#### Területi mérleg (A változat)



Kivágat az FSZKT Keretövezeti lapjából

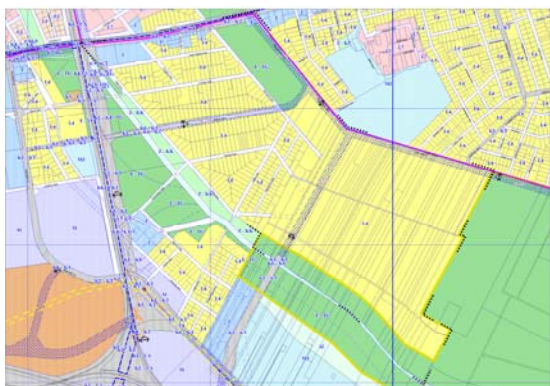


Javasolt A változat

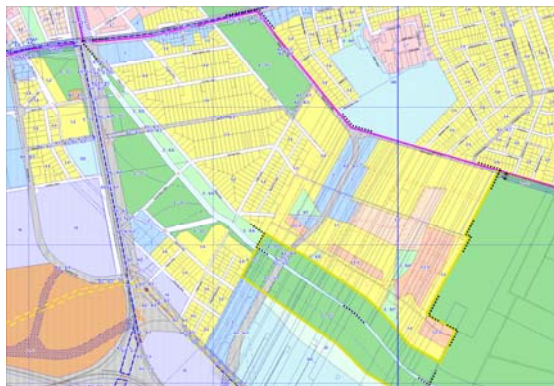
Módosítással érintett tömb száma	Keretövezet átsorolás			Keretövezetek területi mérlege			
	Jelenlegi	Tervezett	Átsorolt terület(m <sup>2</sup> )	Keretövezet	Jelenlegi (m <sup>2</sup> )	Tervezett (m <sup>2</sup> )	Változás (m <sup>2</sup> )
<b>Meglévő keretövezetek:</b>							
FR_03/1 FR_02/1	KL-KT	I	1261	L4	886 719	734 508	-152 211
FR_04/1	KL-KT	E-TG	1940				
FR_04/1	KL-KT	I	435				
FR_04/1	L4	E-TG	581				
FR_04/2 FR_17 FR_16 FR_15	L4	KL-KT	23 868				
FR_17 FR_16	L4	I	49 575				
FR_17 FR_16	L4	L3	52 071				
FR_16 FR_15	L4	Z-KK	26 116				
				I	28 725	78 735	+50 010
				E-TG	142 900	145 421	+2 521

Új keretövezetek:			
L3	0	52 071	52 071
Z-KK	0	26 116	26 116
KL-KT	0	23 868	23 868

### Területi mérleg (B változat)



Kivágat az FSzKT Keretövezeti lapjából



Javasolt B változat

Módosítással érintett tömb száma	Keretövezet átsorolás			Keretövezetek területi mérlege			
	Jelenlegi	Tervezett	Átsorolt terület(m <sup>2</sup> )	Keretövezet	Jelenlegi (m <sup>2</sup> )	Tervezett (m <sup>2</sup> )	Változás (m <sup>2</sup> )
<b>Meglévő keretövezetek:</b>							
FR_03/1 FR_02/1	KL-KT	I	1261	L4	886 719	696 938	-189 781
FR_04/1	KL-KT	E-TG	1940				
FR_04/1	KL-KT	I	435				
FR_04/1	L4	E-TG	581				
FR_04/2 FR_17 FR_16 FR_15	L4	KL-KT	23 868				
FR_17 FR_16	L4	I	49 575				
FR_17 FR_16	L4	L3	52 071				
FR_16 FR_15	L4	Z-KK	26 116				
FR_16	L4	L2/A	37 570				
				E-TG	142 900	145 421	+2 521
<b>Új keretövezetek:</b>							
				L2/A	0	37 570	37 570
				L3	0	52 071	52 071
				Z-KK	0	26 116	26 116
				KL-KT	0	23 868	23 868

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 409077 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa -  
Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT











# FSZKT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

## M=1:6 000

### JELMAGYARÁZAT:

#### AZ ALAPTÉRKÉP ELEMEI:

	BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA
	KERÜLETHATÁR
	JELEMLEGI TÖMBHATÁR
	JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	KÖTÖTTPÁLYÁS FELSZÍNI TÖMEGKÖZLEKEDÉS ÉS VASÚT NYOMVONALAI
	ALULJÁRÓK, FELÜLJÁRÓK
	GÁZVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGA
	VÍZFOLYÁSOK, VÍZFELÜLETEK




#### TERVEZETT JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK:

##### KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:




###### LAKÓTERÜLETEK:

	NAGYVÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	VÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	LAZA KERTVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIAS, SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ NAGYTELKES LAKÓTERÜLET
	TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

###### VEGYES TERÜLETEK:

	VÁROSKÖZPONTI TERÜLET
	INTÉZMÉNYTERÜLET
	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET



###### GAZDASÁGI TERÜLETEK:

	IPARTERÜLET
	MUNKAHELYI TERÜLET
	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLET




	ÜDÜLŐTERÜLETEK
---	----------------

	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
	KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEK
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
	ZÖLDTERÜLETEK
	ERDŐTERÜLETEK
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

#### AZ FSZKT-BEN MEGHATÁROZOTT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK

	CÉLZOTT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI MÓD (BVKSZ SZERINTI KÓD)
	CÉLZOTT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK KÖZÖTTI HATÁR VONAL (EGY KERETÖVEZETEN BELÜL)

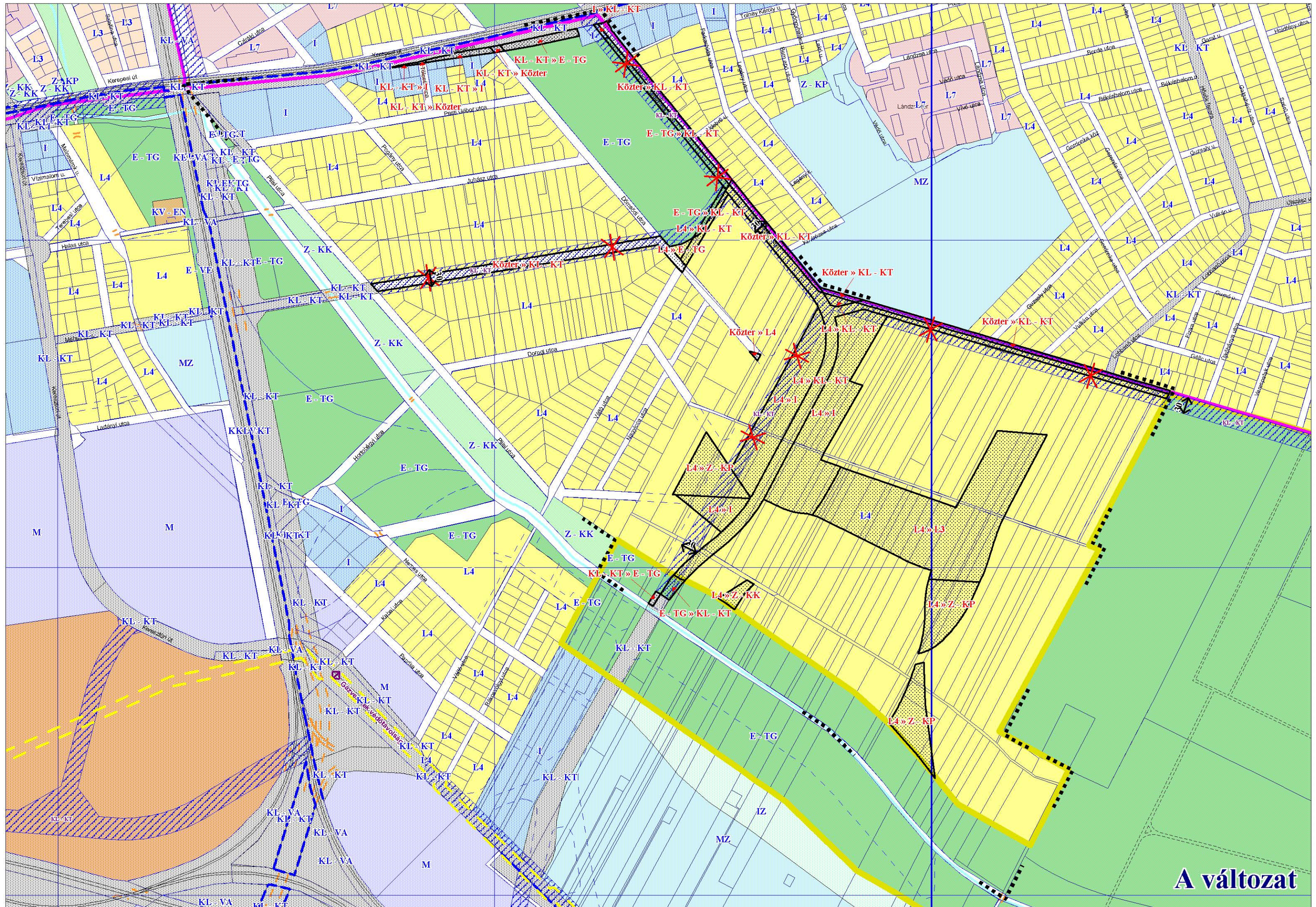
#### FEJLESZTÉSI ILL. TARTALÉKTERÜLETEK:

	INFRASTRUKTURÁLIS FELTÉTELHEZ KÖTÖTT FEJLESZTÉSI TERÜLET
	TÁVLATI FEJLESZTÉSI TARTALÉKTERÜLET
	VÁROSÜZEMELTETÉSI TARTALÉKTERÜLET

#### EGYÉB ELEMEK:

	BELTERÜLETI HATÁRVONAL
	TERÜLETBIZTOSÍTÁST IGÉNYLŐ FŐUTAK ÉS EGYÉB SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ UTAK IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSA ÉS MINIMÁLIS SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGE
	TERÜLETBIZTOSÍTÁST IGÉNYLŐ VASÚTFEJLESZTÉSI IRÁNYADÓ TERÜLETE
	P+R PARKOLÓ MINIMÁLIS KAPACITÁSA
	FŐVÁROSI VÉDELEMRE JAVASOLT TERMÉSZETI TERÜLET
	ÁRVÍZVÉDELMI MŰ
	KIEMELT SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ ÖSSZVÁROSI ÉRDEKŰ TERÜLET
	REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
	SPECIÁLIS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
	EGYÉB SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
	KERETÖVEZET HATÁR VÁLTOZÁS
	MEGSZÜNTETŐ JEL

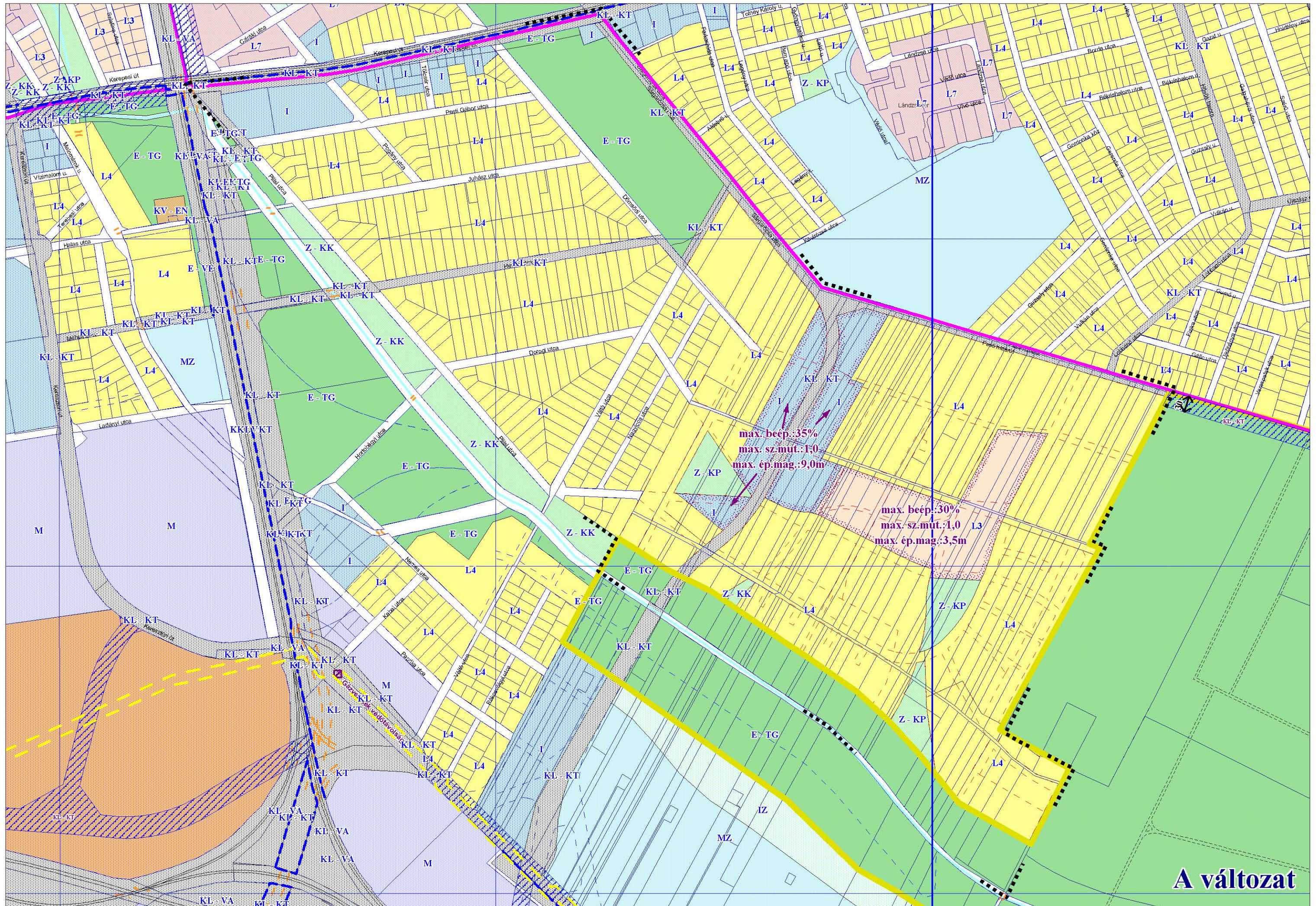
A SZABÁLYOZÁSI KERETTERV A BVKSZ-SZEL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ!



**A változat**







**A változat**



## 1.4. Szabályozási koncepció

### 1. részterület:

A részterület zömében már beépült, jelentősebb változás az 1.1. pontban leírtak alapján nem is kívánatos. A részterület tényleges használata megfelel a magasabb szintű tervekben foglaltaknak, a lakó funkció a domináns. Kivételt képez a Kerepesi út menti sáv. Az elfogadás előtt álló KVSZ Övezeti tervében szereplő övezetek módosítása nem javasolt.

(Az OTÉK augusztusban hatályba lépett módosítása miatt a melléképítményekre vonatkozó előírások pontosításra kerülnek még a KVSZ elfogadása előtt.)

### Kerepesi út menti intézményi övezetek:

A KVSZ az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

#### „Intézményterület (I)

**„44.§ (1)** A keretövezet területe több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, az intézményterületeken

- a) igazgatási és irodaépület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- e) sportépítmény,
- f) üzemanyagtöltő,
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- h) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás (telkenként legfeljebb 2 darab),
- i) lakóépület és
- j) parkolóház

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) ciszterna, csapadékvíz-tartály,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) önálló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) Kizárólag szabadon álló beépítés esetén a keretövezetben megengedett épületeken kívül azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető a földszintes járműtároló kivételével.

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

- a) az átmeneti zóna területén a 10.000 m<sup>2</sup>-t,
- b) az elővárosi zóna területén a 6.000 m<sup>2</sup>-t,

amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek.

Az elővárosi zóna területén legalább 500 férőhelyes P+R parkoló létesítése esetén a kereskedelmi célú bruttó szintterület növelhető, de telkenként legfeljebb 10.000 m<sup>2</sup> lehet.

(6) E rendelet hatálybalépése után intézményterületen lakást elhelyezni csak az intézményi (oktatási, művelődési és egészségügyi), zöldfelületi és közlekedési ellátottság biztosításával lehetséges.

(7) Amennyiben az építési övezet lakások elhelyezését lehetővé teszi, azok száma legfeljebb a lakáscélra igénybe vett bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó (lefelé kerekített) egész szám lehet.

(8) Az I keretövezet az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) az I-X/SZ jelű építési övezetek szabadon álló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető területek,
- b) az I-X/Z jelű építési övezet zártosorú beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető terület.

(9) A keretővezet területén az 1. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az alábbi táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete		építménymagassága	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
I	-X/SZ-01	SZ	35000	30	40	35	1,00	4,5	15,0
I	-X/SZ-02	SZ	7000	55	65	35	1,00	4,5	12,0
I	-X/SZ-03	SZ	4000	40	50	35	1,50	7,5	15,0
I	-X/SZ-04	SZ	4000	35	50	35	1,50	7,5	15,0
I	-X/SZ-05	SZ	3000	30	40	35	0,50	4,0	6,0
I	-X/SZ-06	SZ	1200	35	50	35	1,50	4,0	15,0
I	-X/SZ-L-01	SZ	2000	30	40	40	0,80	4,0	7,5
I	-X/Z-01	Z	1000	50	60	35	1,00	4,0	7,5

#### 45. § ...

(2) Az **I-X/SZ-04** építési övezet egyedi előírásai:

a) Amennyiben az építési övezet területén korábbi funkció zavaró környezeti hatása megszűnt, legfeljebb 6.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi vagy raktárkereskedelmi létesítmény, közintézmény, egyéb közösségi szórakoztató, igazgatási és irodaépület, a szolgáltatás és vendéglátás épülete, sportépítmény és parkolóház elhelyezhető.

b) Az építési övezet területén új lakóépület nem létesíthető. Meglévő lakóépület átalakítása esetén a lakáscélú rendeltetési egységek száma nem növelhető.

c) Az építési övezetben az előkert mérete:

ca) a Zách utca felől 5,0 m,

cb) a Hős utca felől 10,0 m.

d) Az építési övezetben az oldalkert mérete 6,0 m.

e) Az építési övezetben a hátsókeret mérete 6,0 m.

f) Az építési övezetben az épületek legmagasabb pontja 20 m lehet.

... (8) Az **I-X/Z-01** építési övezet egyedi előírásai:

a) Az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, valamint irodaház helyezhető el.

b) Az építési övezetben lakás nem létesíthető.

c) Az építési övezetben az előkert mérete 0 m.

Az utca felőli épülethomlokzatok – a szomszédos telken álló épülethez való csatlakozás betartása mellett – legfeljebb 10 m-rel léphetnek hátrébb az utcavonalról.”

Az OTÉK fogalommagyarázatának időközbeni változása miatt a KVSZ 44.§ (3)-ának b) pontja törlése, valamint az e) „önálló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop” helyett az „építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop” kifejezés javasolt.

A Kerepesi út menti intézményi zárt sorú övezetek az I-X/Z-01-es övezetbe kerültek besorolásra.

A 40900/1 és 10900/2 helyrajzi számú telekre hatályos KSZT vonatkozik, ezért övezetük nem szerepelnek az elfogadás előtt álló KVSZ-ben.

A hatályban lévő TRT/X/51 terv alapján a 40900/1 telek szabadonállóan, 35%-os, 3,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutatóval, 15, 0 méteres építménymagassággal építhető be, a minimális zöldfelületi arány 35 %. A kialakítható telekméret 5000 m<sup>2</sup>.

A telek jelenlegi beépítettsége alapján nem éri el a 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értéket. Nem cél az ilyen nagy mértékű szintterület-növekedés, ezért a Pilisi és a Kerepesi utak sarkán fekvő 40900/1 telek a KVSZ-ben már szereplő, I-X/SZ-04 övezetbekerül az alábbi kiegészítésekkel:

-A Kerepesi út menti előkert mérete 10 m, a Pilisi utca és a Pesti Gábor utca felől minimum 5 m.

A 40900/2 helyrajzi számú telekre vonatkozó új szabadonálló intézményi övezet kerül bevezetésre a CEU épületének magassága miatt. A TRT/X/50 jelű KSZT-ben meghatározott paramétersorhoz képest a kialakítható minimális telekterület 5000-ról 4000-re módosul, valamint kiegészül a szint alatti beépíthetőség

meghatározásával. A többi paraméter megegyezik a TRT/X/51-ben meghatározottakkal. Az említett változások a KVSZ rendszeréhez való igazodás céljából szükségesek, de a 40900/2-es telek építési lehetőségeit nem csökkentik.

Az alábbi új paramétersorral egészül ki a KVSZ táblázata:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szinnterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		építménymagassága	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
I-	X/SZ-08	SZ	4000	35	40	35	3,0	7,5	30

Az I-X/SZ-08 övezetben lakások létesítése nem javasolt a magas környezetterhelés miatt.

## Az 1. részterület lakóövezetei (L4):

A KVSZ az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

### „INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (L4)

**38. §** (1) A keretövezet területe az intenzív beépítésű, jellemzően szabadon álló beépítési módú, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, a lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kiskereskedelmi épület,
- egyházi épület,
- oktatási épület,
- egészségügyi épület,
- sportcélú épület.

is elhelyezhető.

(3) Az L4 jelű lakóterületen telkenként egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, kivétel ez alól a minimum 80,0 m mélységet meghaladó telkek, ahol két fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az L4 jelű lakóterületen az önálló rendeltetési egységek számát az alábbiak szerint kell meghatározni:

- az aprótelkes (400 m<sup>2</sup>-es minimális telekméretű) építési övezetek területén legfeljebb egy önálló rendeltetési egység létesíthető,
- minden egyéb L4-es építési övezetben az építhető bruttó szinnterület 125 m<sup>2</sup> –el való osztásából számított (lefelé kerekített egész szám) rendeltetési egység építhető, ami a 800 m<sup>2</sup> legkisebb telekméretű építési övezetek esetében nem haladhatja meg a 4 rendeltetési egységet, 1200 m<sup>2</sup> legkisebb telekméretű építési övezetek esetében a 6 rendeltetési egységet.

(5) A kiszolgáló épületek közül telkenként elhelyezhető egy járműtároló épület, de csak abban az esetben, ha a telken fő rendeltetési egységként már meglévő lakóépület található.

(6) A kereskedelmi célú bruttó szinnterület telkenként legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> lehet, amennyiben az egyes építési övezetek előírásai nem állapítanak meg ennél alacsonyabb értéket.

(7) Az L4 keretövezet az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- az L4-X/SZ-01, L4-X/SZ-02, L4-X/SZ-03 jelű építési övezetek szabadon álló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető területek,
- ...

(8) A keretövezet területén az 1. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az alábbi táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szinnterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		építménymagassága	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
L4	-X/SZ-01	SZ	1200	25	30	50	0,70	-	7,5
L4	-X/SZ-02	SZ	800	25	30	50	0,50	3,5	5,5
L4	-X/SZ-03	SZ	800	25	30	50	0,50	-	7,5

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa – Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT

L4	-X/SZ-04	SZ	400	30	40	50	0,50	3,5	5,5
L4	-X/SZ-05	SZ	K	K	40	50	0,50	-	5,5
L4	-X/SZ-AI-01	SZ	2000	30	35	50	0,70	3,5	7,5
L4	-X/SZ-RK-01	SZ	1500	10	0	50	0,10	-	4,5
L4	-X/IKR-01	IKR	600	25	30	50	0,50	-	5,5
L4	-X/IKR-02	IKR	400	35	40	50	0,70	3,5	6,5
L4	-X/IKR-03	IKR	400	35	40	50	0,50	-	5,5
L4	-X/O-01	O	800	25	30	50	0,50	3,5	5,5
L4	-X/Z-01	Z	1200	25	30	50	0,70	3,5	7,5
L4	-X/Z-02	Z	800	30	30	50	0,70	-	7,5
L4	-X/Z-03	Z	400	25	30	50	0,50	3,5	5,5

”

Az 1. részterület lakóterületei a KVSZ tervezetében már szereplő L4-X/SZ-02-es övezetbe soroltak. Kiegészítő előírást nem javasolunk, a KVSZ előírásai lefedik a területi adottságokat.

## 2. részterület:

A részterület erdőből és a Kerepesi út mentén egy intézményi övezetbe sorolt telekből áll. Utóbbira vonatkozóan a hatályos TRT/X/29-es számú KSZT-ben megfogalmazottakhoz képest alacsonyabb beépítési intenzitás javasolt.

A 42632 hrsz.-ú telek szabadonállóan, 50%-os, 3,0 szinterületi mutatóval, 7,5 méteres építménymagassággal, 35 %-os minimális zöldfelülettel építhető be, a kialakítható telekterület 800 m<sup>2</sup>. Az erdő sarkába ékelődő telek ilyen magas arányú beépíthetősége és szinterülete nem javasolt hosszútávon, így a KVSZ kiegészül egy I övezettel:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szinterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépíthetősége terepszint		legkisebb zöldfelülete		építménymagassága	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
			m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m
I-	X/SZ-07	SZ	1200	35	40	35	0,7	-	7,5

Az I-X/SZ-07 övezetben lakások létesítése nem javasolt a magas környezetterhelés miatt.

A KVSZ az alábbi rendelkezéseket tartalmazza turisztikai erdőkre vonatkozóan:

### „Turisztikai erdő (E-TG)

- § (1) A keretövezetben az 50 férőhelyesnél nagyobb parkolók összterületének 20%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani úgy, hogy a parkoló-felületeket legalább 50 m<sup>2</sup> alapterületű zöldfelületi egységek, növényávok tagolják. Ezekben a növényávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.
- (2) A közhasználat elől elzárt terület a telek területének legfeljebb 20%-a lehet, de nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t.
- (3) Az övezet területén csak áttört kerítés létesíthető.
- (4) A keretövezet területén az 1. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az alábbi táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni.

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szinterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépíthetősége terepszint		legkisebb zöldfelülete		építménymagassága	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
			m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m
E-TG	-X/01	SZ	100000	0	0	90	-	-	-

- (5) Az E-TG-X/01 övezetben épület nem helyezhető el.”

A 2. részterületen fekvő erdő az E-TG-X/01 övezetnek megfelel, új övezet kijelölése nem szükséges.

### 3. - 4. részterület:

A jelenleg beépítetlen terület a magasabb szintű tervekben kertvárosias lakóövezetbe sorolt. A TRT/X/29 hatályos KSZT-ben meghatározottakhoz képest modernebb beépítési lehetőségeket, különleges építészeti kialakításnak otthont adó övezetek kerülnek bevezetésre. A TRT/X/29-es KSZT tartalmaz olyan építési övezeteket, melyek az FSZKT ide vonatkozó L4-es övezetébe nem sorolhatók be, a hatályos tervvel is szükséges lenne az FSZKT módosítás lebonyolítása.

Az üres terület lehetőséget ad egy gazdaságosabb, cizelláltabb, intézményekkel is ellátott városrész kialakítására, így itt nem javasolt az L4-X/SZ-02-es építési övezet alkalmazása a teljes területre. Ezen egyedi telkes övezet a már beépített területhez (1. részterülethez) való csatlakozásnál és a Rákos-patak menti területeken javasolt, a beépített területek „csonka”, Nagycicce utca menti tömböket egészíti ki.

#### **Szabályozási, városfejlesztési eszközök a terület egységes kezelése érdekében:**

:

Budapest ezen nagy összefüggő, még beépítetlen területén kivételes lehetőség mutatkozik egy **egységes szemléletű, építészetiileg koherens beépítés** kialakítására. Miért is fontos ez?

Mert az ilyen területek / Wekerle, Tisztviselőtelep, stb. /, nem csak sajátos egységes építészeti karakterük miatt, de élhető és szerethető voltuk okán is megőrizték értéküket, népszerűségüket, hírüket, alapítóik hírét. Mai világunkból éppen az hiányzik a legjobban, hogy a lakásunk ajtaján kilépve, még egy jó darabig azzal azonos környezeti, hangulati minőségben lehessünk, élhessünk. Ezek a típusú beépítések éppen ezt kínálják lakóiknak. Ezeken a területeken több az építés kötöttsége a szokásosnál, de ne felejtjük az itt ingatlant vásárlóknak egyúttal sokkalta több a garanciája arra is, hogy a szomszédra és annak szomszédjára is azonos szabályok, minőségi elvárások vonatkoznak. Vannak napjainkban is sikeres példák erre, így az elmúlt évtizedben épült újpesti Szilas lakópark. Csak egy kis odafigyelés, meg egy két határozott szabály betartása szükséges. Kár lenne elszalasztani a lehetőséget...

Tulajdonviszony alapján alapvetően két fajta területet különböztethetünk meg.

Az egyik a „középső sávnak” nevezhető, ahol néhány telek megvásárlásával nagy, egységes **önkormányzati tulajdonú terület** hozható létre. Itt nyilván tágabbak a lehetőségek. A tapasztalatok alapján ezen a területen az Önkormányzat, vagy az általa működtetett szervezet vezényelheti le a beruházást és ő készítteti el az egységes építési engedélyezési terveket. Ez alapján legkedvezőbb, ha maga az önkormányzat, vagy az általa tulajdonolt szervezet épít, vagy ha tömbönként olyan project társaságoknak értékesíti a területet, akik vállalják a terveknek megfelelő kivitelezést meghatározott határidőn belül, szabad értékesítés mellett. A tömbök telkenkénti egyedi értékesítése hasonló feltételekkel szintén elképzelhető, de nem első helyen ajánlott. A közművek, az út és a környezetrendezés az Önkormányzat feladata, de annak költségét nyilván tartalmaznia kell az eladási árnak.

A mások területfajta a **magántelkek** birodalma, ahol az egységes építés fentiekben felvázolt lehetősége ebben a formában nem lehetséges, elsősorban azért, mert a sok tulajdonostól nem várható el az egységes beruházási, tervezési metódus igénylése. Itt más vezethet eredményre. A szabályozási tervvel párhuzamosan, az építési lehetőség megteremtése előtt javasolt egy ún. területi arculati kézikönyvet, ami kötelező jelleggel rögzíti az egyes területrészekre alkalmazható, az építészeti minőséget alapvetően meghatározó elemek összességét. Ezek részben a hagyományos övezeti előírások mellett részben tömegformálási, részben pedig az anyaghasználatra vonatkozó kikötéseket tesznek, mintajavaslatokat tartalmaznának. Ezen arculati kézikönyv részletes és alapos, műszakilag egyértelmű dokumentum, ami végeredményben az egyes házak tervezése során az egyéni igények érvényesülése mellett az összképet illetően hasonló eredményt hozhat, mint az egységes terv az önkormányzati területeken.

## Intézményi területek (I):

A KVSZ tervezet intézményterületeinek általános előírásai az 1. részterületnél már bemutatásra kerültek. A szabadonálló beépítési módú övezetekre az alábbi rendelkezéseket tartalmazza a KVSZ:

### **45. §** „(1) Az **I-X/SZ-01** építési övezet egyedi előírásai:

1. Az építési övezet kizárólag az igazgatás büntetés-végrehajtási intézményei és az azt kiszolgáló fenntartási létesítmények elhelyezésére szolgál.

#### 2. Az ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN

ba) az előkert mérete 0 m,

bb) az oldalkert mérete 3,0 m, kivéve a létesítmény őrzését szolgáló építmények esetében, amelyeknél 0 m.

#### (2) Az **I-X/SZ-02** építési övezet egyedi előírásai:

a) Az építési övezetben kizárólag egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, egyéb közösségi szórakoztató és kulturális épület, valamint sportépítmény helyezhető el.

#### b) Az építési övezetben

ba) a Szent László tér – Halom u. – Halom köz – Bánya u. által határolt területen az előkert 0 m,

bb) más területeken az előkert 3,0 m.

#### (3) Az **I-X/SZ-03** építési övezet egyedi előírásai:

a) Az építési övezetben kizárólag oktatási, szociális, művelődési és kulturális, egészségügyi, igazgatási és egyéb közösségi szórakoztató épület, valamint sportépítmény helyezhető el.

#### b) Az építési övezetben

ba) az előkert mérete 0 m,

bb) az oldalkert mérete 5,0 m,

bc) a hátsókert mérete 7,5 m.

#### (4) Az **I-X/SZ-04** építési övezet egyedi előírásai:

a) Amennyiben az építési övezet területén korábbi funkció zavaró környezeti hatása megszűnt, legfeljebb 6.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi vagy raktárkereskedelmi létesítmény, közintézmény, egyéb közösségi szórakoztató, igazgatási és irodaépület, a szolgáltatás és vendéglátás épülete, sportépítmény és parkolóház elhelyezhető.

b) Az építési övezet területén új lakóépület nem létesíthető. Meglévő lakóépület átalakítása esetén a lakáscélú rendeltetési egységek száma nem növelhető.

#### c) Az építési övezetben az előkert mérete:

ca) a Zách utca felől 5,0 m,

cb) a Hős utca felől 10,0 m.

d) Az építési övezetben az oldalkert mérete 6,0 m.

e) Az építési övezetben a hátsókert mérete 6,0 m.

f) Az építési övezetben az épületek legmagasabb pontja 20 m lehet.

#### (5) Az **I-X/SZ-05** építési övezet egyedi előírásai:

a) Az építési övezetben kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, valamint üzemanyagotlító helyezhető el.

b) Az építési övezetben az előkert mérete 5,0 m, ahol a kialakult állapot ennél kisebb, ott annak megfelelő.

#### (6) Az **I-X/SZ-06** építési övezet egyedi előírásai:

a) Az építési övezetben legfeljebb 2.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi létesítmény, közintézmény, szálláshely-szolgáltató, egyéb közösségi szórakoztató, igazgatási és irodaépület, a szolgáltatás és vendéglátás épülete, valamint parkolóház helyezhető el.

b) Az építési övezetben az előkert mérete 0 m.

#### (7) Az **I-X/SZ-L-01** építési övezet egyedi előírásai:

a) Az építési övezetben csak igazgatási és lakóépület helyezhető el.

b) Meglévő épület átalakítása, új épület építése csak a jelenlegi épületek kubatúráján belül engedélyezett .... „

Az új kerületközi főút mentén ezek az övezetek nem elégitik ki a terület speciális elvárásait, új intézményi építési övezet (I-X/SZ-L-02) javasolt, a földszinten kereskedelmi, szolgáltató funkciókkal. A javasolt 9,0 méter maximális építménymagasság biztosítja a 4,5 méter belmagassággal rendelkező üzletek fölötti egy, illetve két lakószint váltakozását. Az új utcakép egységessége érdekében a tervezett övezet előkertjében a parkolás nem megengedett.



Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		építménymagassága	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
		m2	%	%	%	m2/telek m2	m	m	
I-	X/SZ-L-02	SZ	2000	35	40	40	1,0	3,5	9,0

- Az I-X/SZ-UJ-04 övezet előkertjében a szintbeli parkolás nem megengedett,
- Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás a földszinten, egységenként maximum bruttó 500 m<sup>2</sup> földszinti alapterülettel lehetséges.
- A földszinti funkciók belmagassága min. 4,0 méter kell legyen.
- Az emeleti szinteken a lakófunkció megengedett.
- Az övezeten belül a szabályozási tervlapon szereplő „eltéréssel szabályozott építési vonal”-on a tervezett épület a vonal felé eső homlokzatának min. 50%-a kell, hogy álljon.

### Az 3-4. részterület lakóterületei:

A KVSZ az alábbi rendelkezéseket tartalmazza a **kisvárosias lakóövezetekre** vonatkozóan:

„Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (L2/A)

A keretövezet területe a hagyományos, jellemzően zárt sorú beépítési módú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.”

A 3-4. részterület külterületi erdő felé eső, keleti részén **L2/A alacsony, intenzív lakóövezet** kialakítása javasolt. Egyedi telkes önálló rendeltetési egységek zárt sorúan csatlakoznak egymáshoz, mégis intim belső kerttel otthonos lakóegységet alkotnak. Ezen átriumházak építésére a jelenlegi övezeti előírások nem elegendőek, a következő kisvárosias lakóövezettel javasoljuk kiegészíteni a KVSZ-t:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		építménymagassága	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
		m2	%	%	%	m2/telek m2	m	m	
L2/A-	X/Z-01	Z	400	55	55	30	1,0	3,5	7,5

A tervezett L2/A-X/Z-01 övezetben telkenként egy rendeltetési egység létesíthetősége javasolt.

A részterület szívében, a tervezett két közkertet összekötve L3-X/SZ-09 UJ lakóövezet javasolt. Az L4-es övezetekhez képest sűrűbb beépíthetőséggel. A tervezett övezet körülveszi a tervezett teresedéseket, alközpontokat, melyek felé a földszinten kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkció kialakítása megengedett.

„Kisvárosias, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterület (L3)

1. § (1) A keretövezet területe a hagyományos, jellemzően szabadon álló beépítési módú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, a lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló
- kiskereskedelmi épület,
  - egyházi épület,
  - oktatási épület,
  - egészségügyi épület,
  - szociális épület,
  - szálláshely-szolgáltató épület
  - sportépítmény

is elhelyezhető.

(3) A kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> lehet, amennyiben az egyes építési övezetek előírásai nem állapítanak meg ennél alacsonyabb értéket.

(4) Az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb a bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó (lefelé kerekített) egész szám lehet.

(5) Az **L3** keretövezet az alábbi építési övezetekre tagolódik:

a) az **L3-X/SZ-01** jelű építési övezet szabadon álló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető terület,

b) az **L3-X/Z-01** jelű építési övezet zártosrú beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető terület.

(6) A keretövezet területén az 1. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az alábbi táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete		építménymagassága	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
L3	-X/SZ-01	SZ	1000	30	40	55	1,20	7,5	12,5
L3	-X/Z-01	Z	400	30	40	55	0,80	4,5	7,5

”

A KVSZ tervezetében szereplő **L3 övezetek** nem segítik elő kellőképpen a tömbtelkek kialakítását, ami jelen területen az egységes arculat érdekében kívánalom, ezért javasolt kiegészíteni az L3-es övezetek sorát:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete		építménymagassága	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
L3-	X/SZ-02	SZ	2500	30	35	50	1,0	3,5	7,5

### Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó szabályozás:

Az 1. részterület szabályozási koncepciójában már bemutatásra került a KVSZ L4 övezetei.

A Király-domb északi oldalán bölcsőde elhelyezése javasolt a kerületben már máshol is megtalálható, KVSZ-ben szereplő L4-X/SZ-AI-01 alapintézményi övezetben, ami kiszolgálja a már beépített és a későbbiek során az új területeket egyaránt.

A 3.-4. részterület nagyobb része **L4-es övezet**ben marad. Olyan új helyi övezetek javasoltak, melyek a megvalósíthatóságot elősegítik tömbtelkekkel és különleges építészeti arculatot adhatnak a területnek.

A Rákos-patak menti tömbök egy része a szabadonálló L4-X/SZ-02-es övezetbe sorolandók.

A KVSZ 38.§ (4) bekezdés az egy telken létesíthető rendeltetési egységek számának maximumáról rendelkezik. Javasolt kiegészíteni egy c) ponttal, miszerint a b) pontban megfogalmazott legkisebb 1200 m<sup>2</sup>-es telkekre vonatkozó szabály tömbtelkek (min. 1200 m<sup>2</sup> többszörös telekméret) esetében a rendeltetési egységek maximalizált értéke épületekre vonatkozik.

Két új tömbtelkes kertvárosias övezet kerül bevezetésre:

- a Dorogi utcától közvetlenül északra és a 7-es számú, zöldterületeket összekötő sétánytól délre, valamint a Rákos-patak menti erdők szomszédságában 4000 m<sup>2</sup> minimális telekmérettel kialakítandó (L4-X/SZ-06), valamint

- a Pesti határút és a Sárga Rózsa utca mellett nagyobb, 6000 m<sup>2</sup> minimális telekmérettel, és több zöldfelülettel kialakítandó lakóterület. (L4-X/SZ-07)

A beépíthetőség és a szintterületi mutató mindkét új övezetnél 25% és 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Csoportházas, lánc illetve sorházak számára új L4-X/Z-04 övezetek kerültek kijelölésre a területet feltáró tervezett gyűjtőút mentén.

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete		építménymagassága	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
L4-	X/SZ-06	SZ	4000	25	30	50	0,7	-	7,5
L4-	X/SZ-07	SZ	6000	30	35	55	0,7	3,5	7,5
L4-	X/Z-04	Z	450	30	35	55	0,7	3,5	7,5

A tervezett L4-X/Z-04 övezetben telkenként egy rendeltetési egység létesíthetősége javasolt.

**TSZT módosítás nélkül a szabályozás úgy módosul, hogy a javasolt L2/A-X/Z-01 övezet helyébe L4-X/Z-05 tervezett csoportházas övezet lép,** melynek a javasolt paraméterei a következők:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete		építménymagassága	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
		m <sup>2</sup>	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
L4-	X/Z-05	Z	400	30	35	40	1,0	3,5	7,5

TSZT módosítás nélkül a tervezett átriumházas („L” alakú épület intim belső kerttel) nehezebben kialakítható.








### Egyéb előírások:













A **KVSZ V. fejezete (Az egyes részterületekre vonatkozó előírások)** a következő szabályokkal egészítendő ki a Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa - Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt területre vonatkozóan:

- Az L4-X/SZ-06 jelű övezetben a Sárga Rózsza utca és a Pesti határút menti zöldfelületként megtartandó/kialakítandó sávban a parkolás nem megengedett.
- A szabályozási tervlapon szereplő „eltéréssel szabályozott építési vonal”-on a tervezett épület a vonal felé eső homlokzatának min. 50%-a kell, hogy álljon.
- A szabályozási tervlapon jelölt vízvezeték védősávjának mindenkorai megközelíthetőségét biztosítani kell.
- A nem beépíthető területtől számított 5 méteren belül épület nem állhat.

A TRT/X/51 és a TRT/X/29 részterületre vonatkozó tervek hatályon kívül helyezendők.

### 3-4. részterület szabályozási koncepciójához tartozó építészeti arculat bemutatása

építési övezet		leírás	mintaképek
keret- övezeti jele	helyi övezeti jele		
I-	X/SZ-L-02	földszinten eltérő (kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó) funkció, felette lakások	
L2/A-	X/Z-01	átriumházas beépítés földszint + emelet egyedi kb. 400 m <sup>2</sup> -es telkek intim belső udvar egységes, zárt sorú beépítés	    
L3-	X/SZ-02	sétálóutcával, terekkel átszótt lakóterület, elszórtan kereskedelmi, vendéglátó funkcióval a fölszínen, tömbtelkes kialakítás	

			
L4	-X/SZ-AI-01	alapintézmény, bölcsőde	
L4-	X/SZ-02	szabadonálló, kertesházak beépítés családiházak egyedi telek, min. 800 m2 „zöldben úszó épület” egyedi építészeti kialakítás lehetősége	   
L4-	X/SZ-06 X/SZ-07	szabadonálló társasházak csoportja, földszint és egy emelet magassággal, magas zöldfelületi aránnyal	     

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 40907/7 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa - Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT

<b>L4-</b>	<b>X/Z-04</b>	sorház, láncház (csoportházas beépítés)	 The image block contains four photographs of modern residential architecture. The top-left photo shows a narrow pedestrian path next to a building with a prominent wooden facade and a staircase. The top-right photo shows a courtyard area with white buildings and wooden fences. The bottom-left photo shows a street view of a building with a wooden facade and a covered entrance. The bottom-right photo shows a long, low-rise building with a wooden facade and green accents, situated in a landscaped area.
------------	---------------	---	---

Budapest, X. kerület  
 Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek  
 ÉK-i határa - Rákos-patak vonala -  
 erdőterület NY-i határa - Pesti határút -  
 Sárga rózsa utca által határolt terület  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**



ÖVEZETI TERV M=1:4000

XVI.

Építési övezeti jele	Beépítési mód (z, sz, ikr)	Min. telekméret (m <sup>2</sup> )	Min. építménymag. (m)	Max. beépítési mérték terepszint alatt (%)
	Max. beépítési mérték (%)	Szinterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Max. építménymag (m)	Min. zöldfelület (%)
I-X/SZ-04	SZ	4000	7,5	50
	35	1,5	15	35
I-X/SZ-07	SZ	1200	0	40
	35	0,7	7,5	35
I-X/SZ-08	SZ	4000	7,5	40
	35	3,0	30	35
I-X/Z-01	Z	1000	4,0	60
	50	1,0	7,5	35
I-X/SZ-L-02	SZ	2000	3,5	40
	35	1,0	9,0	40
*L2/A-X/Z-01	Z	400	3,5	55
	55	1,0	7,5	30
L3-X/SZ-02	SZ	2500	3,5	35
	30	1,0	7,5	50
L4-X/SZ-02	SZ	800	3,5	30
	25	0,5	5,5	50
L4-X/SZ-06	SZ	4000	-	30
	25	0,7	7,5	50
L4-X/SZ-07	SZ	6000	3,5	35
	25	0,7	7,5	55
L4-X/SZ-AI-01	SZ	2000	3,5	35
	30	0,7	7,5	50
L4-X/Z-04	Z	450	3,5	30
	30	0,7	7,5	55
L4-X/Z-05	Z	400	3,5	35
	30	1,0	7,5	40

\* TSZT MÓDOSÍTÁS NÉLKÜLI JAVASOLT ÖVEZET:

L4-X/Z-05	Z	400	3,5	35
	30	1,0	7,5	40

- TSZT módosítás nélküli javasolt L4 övezet
- Be nem építhető terület
- övezethatár
- Javasolt belterület határa
- Kerület határa



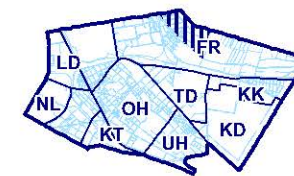
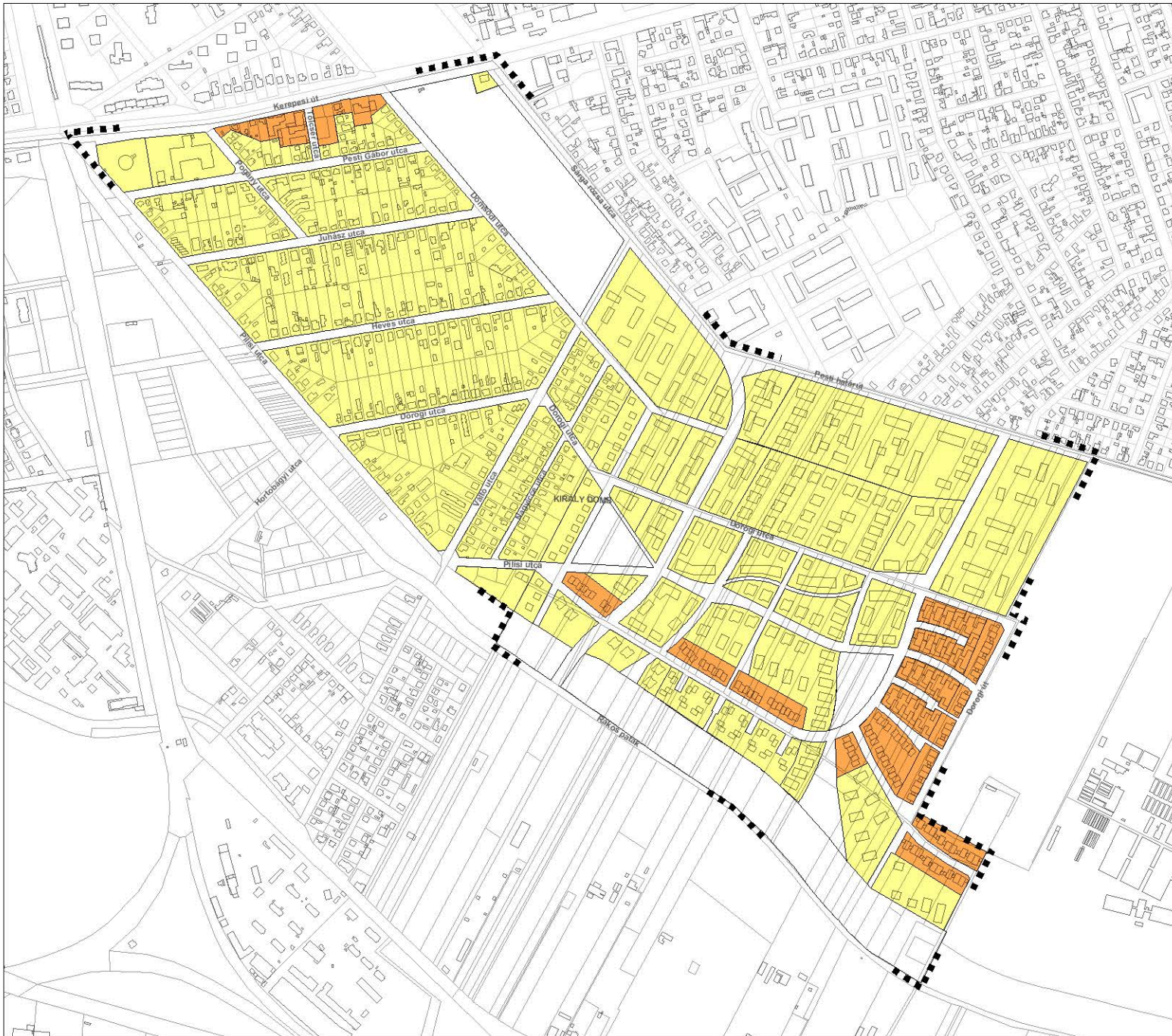
**Budapest, X. kerület**  
**Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek**  
**ÉK-i határa - Rákospatak vonala -**  
**erdőterület NY-i határa - Pesti határút -**  
**Sárga rózsza utca által határolt terület**  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**



**PROGRAM**  
**Beépítés módja**  
**M = 1:10000**

Jelmagyarázat:

-  Szabadonálló
-  Zárt sorú



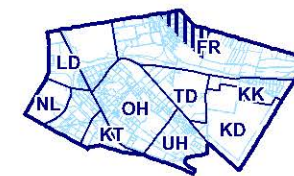
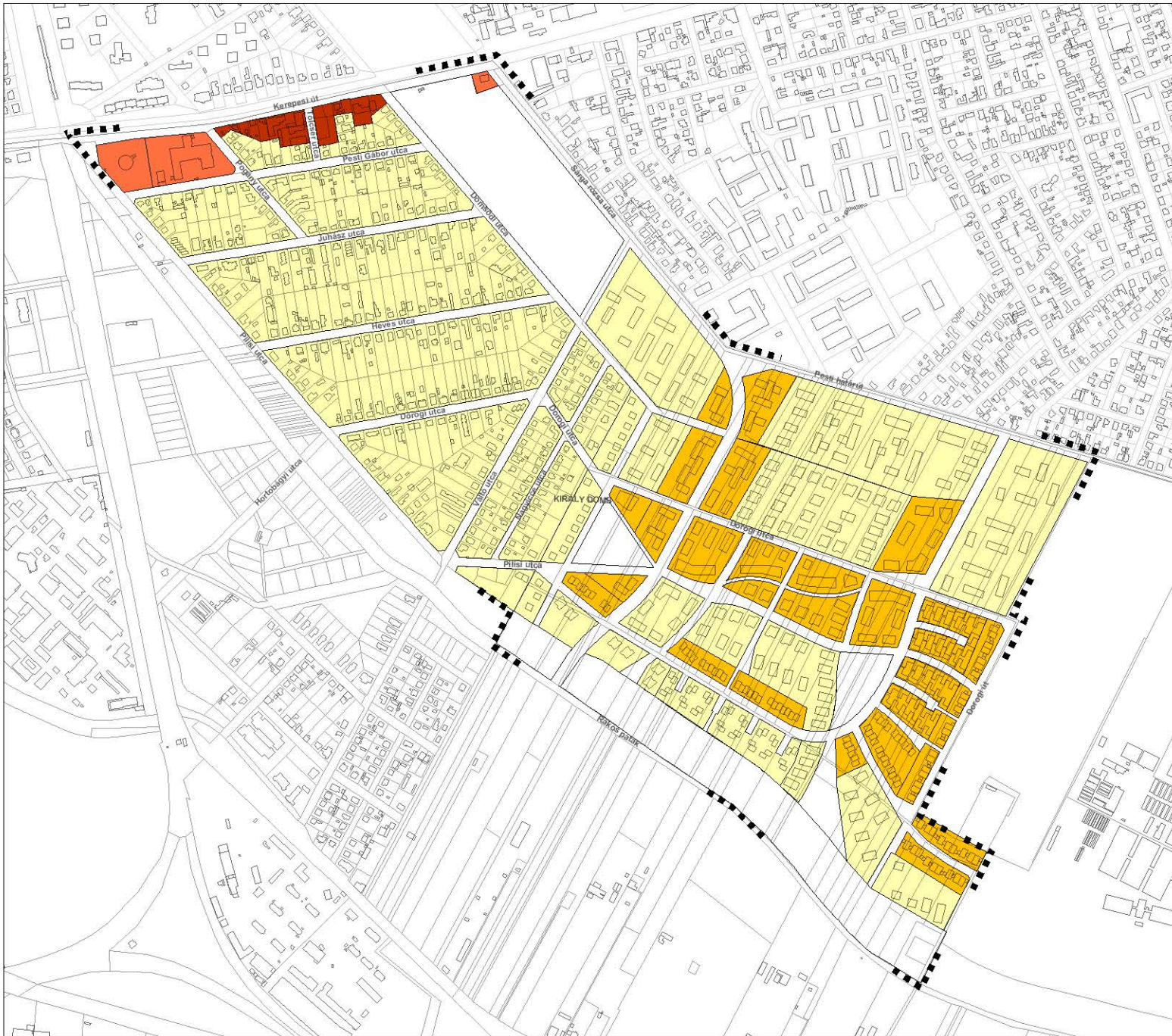
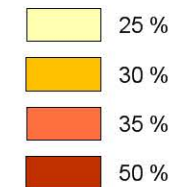


**Budapest, X. kerület**  
**Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek**  
**ÉK-i határa - Rákospatak vonala -**  
**erdőterület NY-i határa - Pesti határút -**  
**Sárga rózsza utca által határolt terület**  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**



**PROGRAM**  
**Béépítés mértéke**  
**"A" változat**  
**M = 1:10000**

Jelmagyarázat:

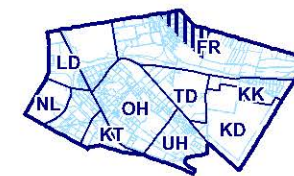
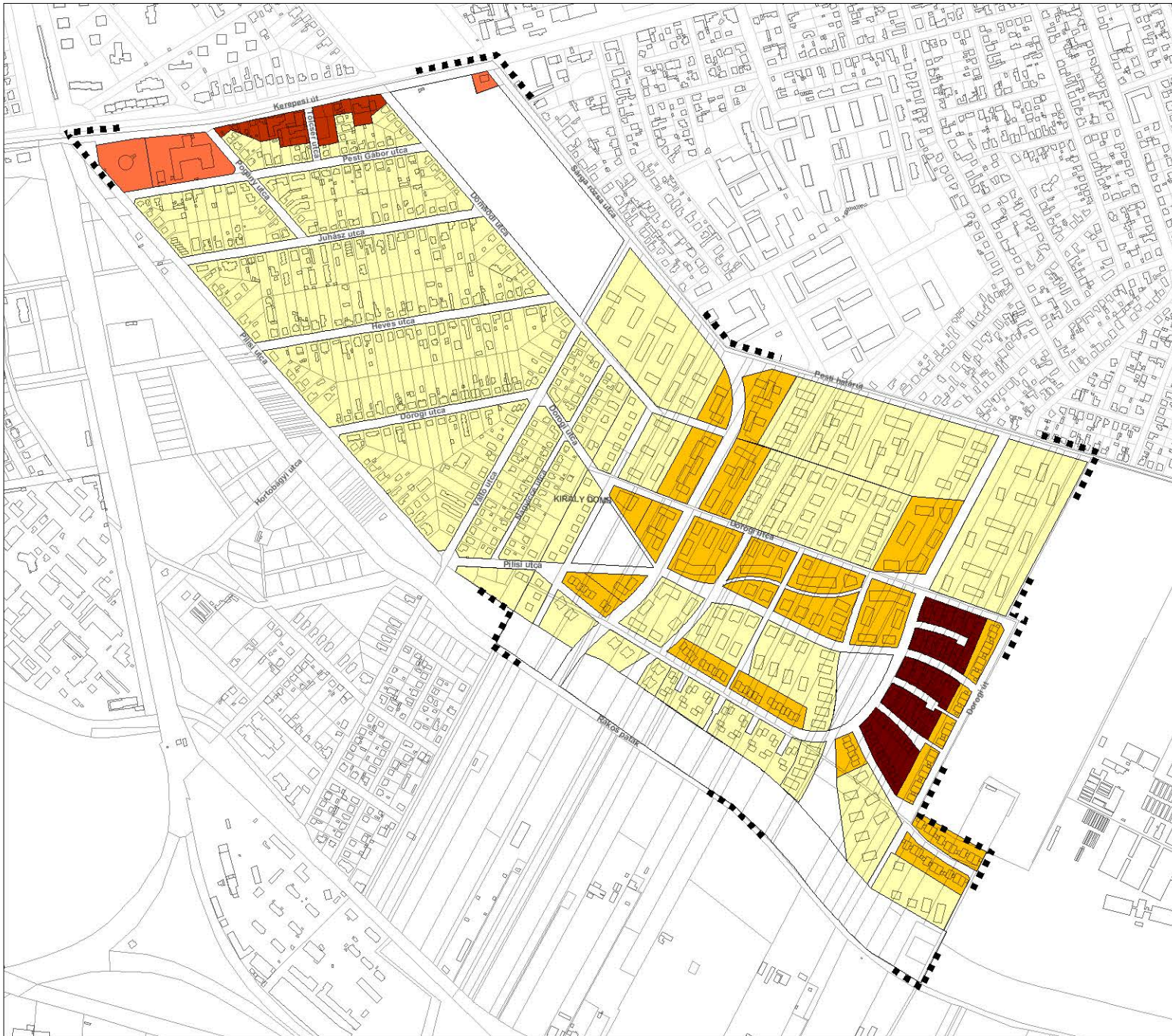
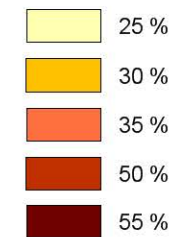


Budapest, X. kerület  
Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek  
ÉK-i határa - Rákospatak vonala -  
erdőterület NY-i határa - Pesti határút -  
Sárga rózsza utca által határolt terület  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**



**PROGRAM**  
Béépítés mértéke  
"B" változat  
M = 1:10000

Jelmagyarázat:








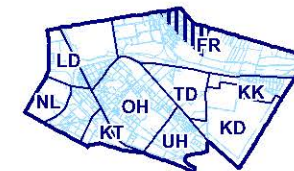
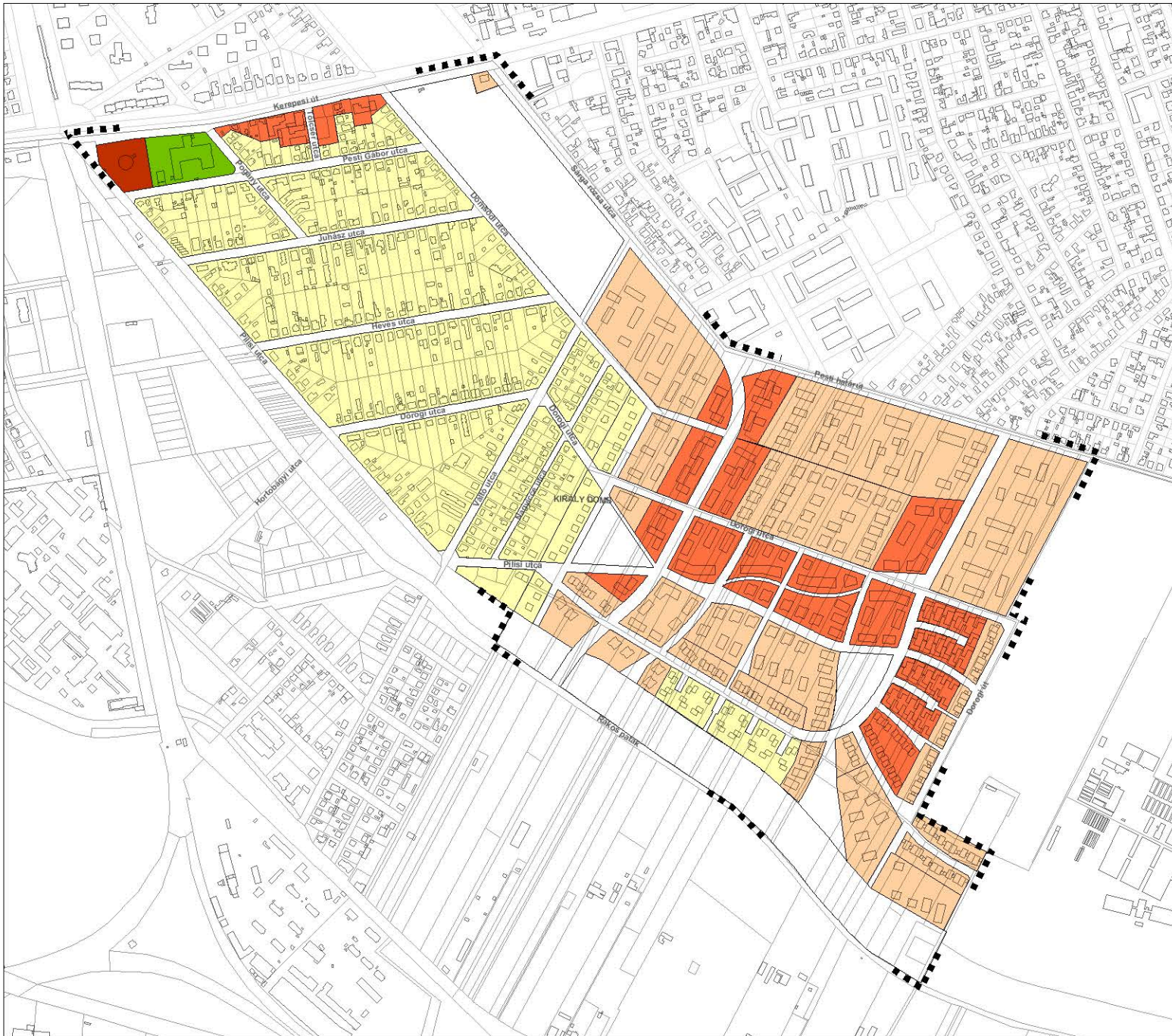
**Budapest, X. kerület**  
**Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek**  
**ÉK-i határa - Rákospatak vonala -**  
**erdőterület NY-i határa - Pesti határút -**  
**Sárga rózsza utca által határolt terület**  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**



**PROGRAM**  
**Szintterületi mutató**  
**M = 1:10000**

**Jelmagyarázat:**

-  0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
-  0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
-  1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
-  1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
-  3,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



**Budapest, X. kerület**  
**Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek**  
**ÉK-i határa - Rákospatak vonala -**  
**erdőterület NY-i határa - Pesti határút -**  
**Sárga rózsza utca által határolt terület**  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**

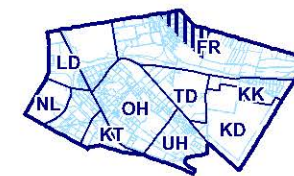
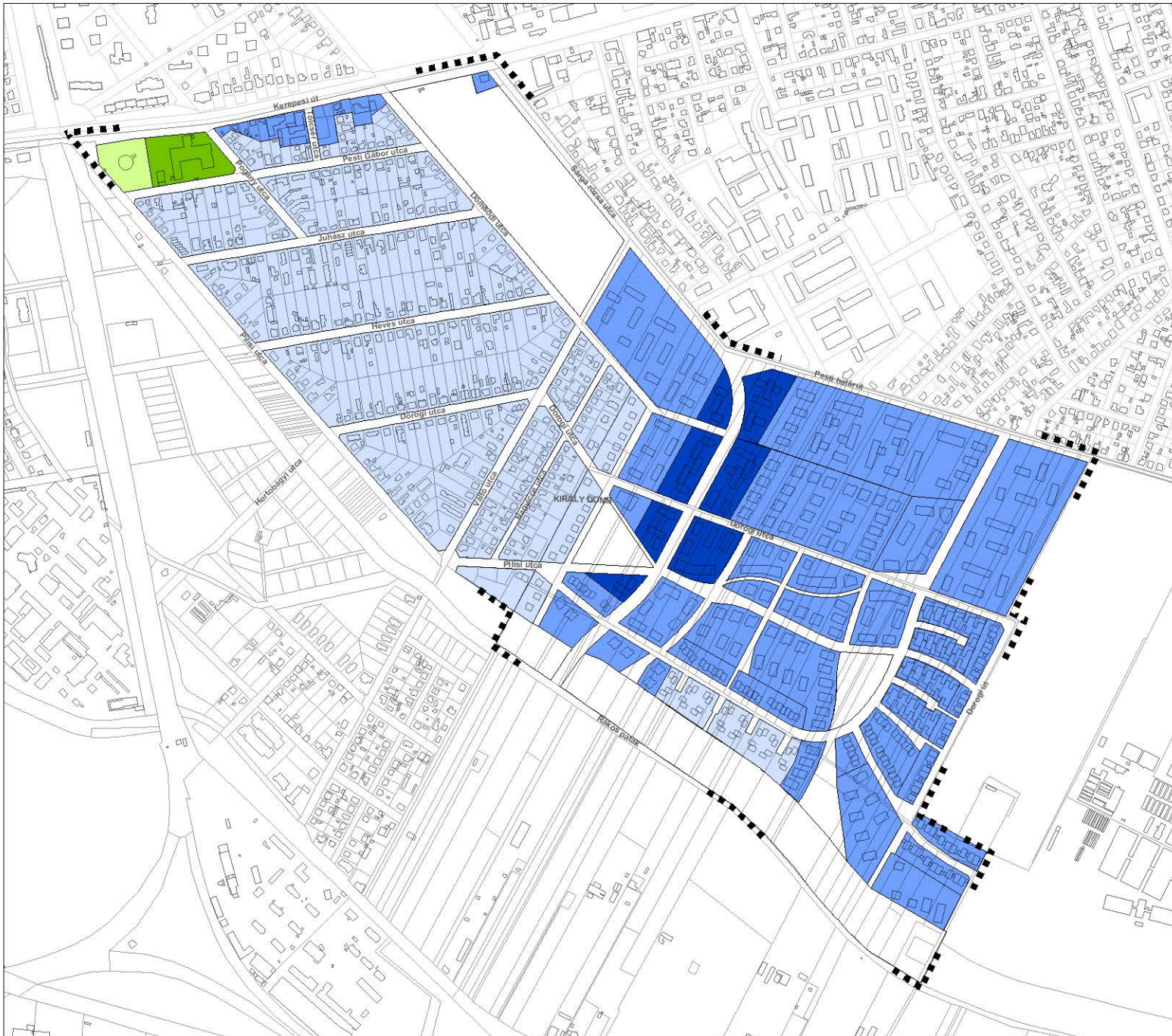


**PROGRAM**

**Megengedett építmény magasság**

**M = 1:10000**

Jelmagyarázat:



## Nem beépítésre szánt övezetekre vonatkozó szabályozás:

### Közkertek:

A területen kijelölt közkertek az elfogadás előtt álló KVSZ tervezett övezeti rendszernek megfelelő övezetekbe sorolhatók.

#### „Közkert (Z-KK)

- (1) A keretőövezetbe az 1 hektárnál kisebb rekreációs zöldterületek tartoznak.
  - o Az övezetekben a kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelület minden 250 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 db előnevelt, nagy lombkoronát növelő lombos fa biztosítandó.
  - o A keretőövezet területén az 1. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az alábbi táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni.

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m <sup>2</sup>	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		építménymagassága	
				felett %	alatt %			legalább m	legfeljebb m
Z-KK	-X/01	–	5000	0	0	60	–	–	
Z-KK	-X/02	SZ	6000	2	0	75	0,02	4,5	

- o A **Z-KK-X/01** övezet területén sportkert, kutyafuttató és épület nem helyezhető el. Kerítés csak játszókert és közműlétesítmények körül építhető.”
- A területen található 8000 m<sup>2</sup>-nél kisebb (Rákos-patak menti erdőterületekhez csatlakozó) közkertek, amelyek javasolt funkciójukban (vizes élőhelyet feltáró tanösvény) is eltérnek a terület belsejében található zöldterületektől, Z-KK-X/01 besorolást kapnak. Itt épület, kutyafuttató, sportkert nem helyezhető el az előírások szerint
- A terület belsejében található, 8000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű, komplex funkciójú közkerteket Z-KK-X/02 övezetbe javasoljuk sorolni.

- A Királydombi közkert dísz és pihenőkertként alakítandó ki, a parkban sportpálya létesítését nem javasoljuk.

### Erdőterületek

Mivel a KVSZben már szereplő erdő övezetben épület nem helyezhető el, új erdő övezet (E-TG-X/02) kijelölésére teszünk javaslatot a Rákos-patak menti erdőterületekre a következő paraméterekkel:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m <sup>2</sup>	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		építménymagassága	
				felett %	alatt %			legalább m	legfeljebb m
E-TG	-X/01	SZ	100000	0	0	90	–	–	
E-TG	-X/02	SZ	100000	3	0	90	0,03	4,0	

Az új övezetben:

- vendéglátó-épületek,
- szabadidő-eltöltés, pihenés, testedzés, ismeretterjesztés építményei,
- turizmust szolgáló építmények,
- a terület fenntartásához szükséges építmények,
- közlekedési és közműépítmények

helyezhetők el, egyenként legfeljebb 200 m<sup>2</sup>-es alapterülettel.

- A Rákos-patak revitalizációjáig a patak telkétől számított 50 méter széles sávban épületek - épületnek nem minősülő építmények, illetve kerti építmények kivételével - nem helyezhetők el.

## Egyéb rendelkezések (szabályozási tervlap)

- A jelenlegi baromfifeldolgozó üzem – amely a beépítés II.ütemében megszüntetésre javasolt - (40910/31 hrsz.) telkén található idős platánfák jelentős településképi értéket képviselnek, ezért megtartásra javasoltak.
- A Pesti határút menti lakókerteken belül, az út felőli 20 méter széles sávban zöldfelület alakítandó ki környezeti hatások mérséklése és a terület vizuális lehatárolása céljából. Ezt a sávot a „telek zöldfelületként fenntartandó része” jelöléssel láttuk el.

## Közlekedési területek

A területen kijelölt közlekedési területek az elfogadás előtt álló KVSZ tervezett övezeti rendszernek megfelelő övezetekbe sorolhatók.

A KVSZ az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

- „59.§ (1) Új alul- vagy felüljárók csak a gyalogos és kerékpáros közlekedés átvezetésének biztosításával alakíthatóak ki.  
(2) Az útvonalak hálózati szerep szerinti besorolását a 7. melléklet tartalmazza.”

### FŐUTAK ÉS SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ GYŰJTŐUTAK TERÜLETE (KL-KT)

60.§ (1) A főutak és gyűjtőutak esetében gépjárműforgalom számára szolgáló várakozóhelyek (parkolók) az útpályához közvetlenül csak az úttengellyel párhuzamosan csatlakozhatnak. Az úttengellyel nem párhuzamos várakozóhelyek (parkolók) csak többlet forgalmi sáv létesítésével vagy önálló szerviz út kialakításával kapcsolódhatnak a gépjárműforgalom számára szolgáló útpályához.

- (2) Amennyiben a közterület szélessége lehetővé teszi, az új autóbussz megállókat öbölben kell elhelyezni, a meglévőket pedig át kell építeni.
- (3) Az övezet területén lévő fő- és gyűjtőutakról a határos beépítésre szánt területekről ingatlanok közvetlen gépjármű-kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha az ingatlan alsóbbrendű útvonallal nem határos vagy e célra külön szervíz sáv létesül.
- (4) A Körvasút menti körút részét képező Kőér utca – Gitár utca útvonal Gyömrői út és a Maglódi út közötti szakasza menti telkeken új építmény csak a közúti alagút távlati helybiztosítását figyelembe véve létesíthető.
- (5) A keretövezet területén az 1. mellékletben területileg lehatárolt övezetben az alábbi táblázat szerinti határértéket kell alkalmazni:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m <sup>2</sup>	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		építménymagassága	
				felett %	alatt %			legalább m	legfeljebb m
KL-KT	-X	SZ	-	5	20*	-	0,05	3,0	6,0

### HELYI JELENTŐSÉGŰ UTAK TERÜLETE (KÖ-H)

61.§ (1) Az övezet elsősorban közutak, csomópontok, közlekedési pályák műtárgyai, tömegközlekedési megállóhelyek és építményeik, várakozóhelyek (parkolók), kerékpárutak és kerékpársávok, járdák, mindezek zöldfelületei és környezetvédelmi létesítményei, továbbá köztárgyak, közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.

- (2) Tömegközlekedési járat kétirányú forgalomra szolgáló útvonalon való közlekedtetésének feltétele a 7,0 m-es burkolatszélesség és a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírásnak megfelelő pályaszerkezet.
- (3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként, vagy Tempo30 zónaként is kialakítható.
- (4) A keretövezet területén az 1. mellékletben területileg lehatárolt övezetben az alábbi táblázat szerinti határértéket kell alkalmazni:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe m <sup>2</sup>	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete %		építménymagassága	
				felett %	alatt %			legalább m	legfeljebb m
KÖ-h	-X	SZ	-	5	20	-	0,05	3,0	4,5

„

A közösségi, a kerékpáros, és a gyalogos közlekedési ágak a fenntartható fejlődés meghatározó közlekedési elemei. Ennek figyelembe vételével a főúthálózatnak lehetővé kell tennie más városrészekkel való közlekedési kapcsolatokat. A mellékúthálózatnak biztosítani kell a terület működését, ezen belül a gyűjtő utak kijelölésének a terület tömegközlekedéssel való körüljárhatóságát, önálló kerékpáros infrastruktúra létesíthetőségét, a lakó utaknak pedig a gyalogos közlekedést preferáló forgalomcsillapított kialakítást.

A tervezési területen összességében mintegy 1800 lakás válik megépíthetővé, mely – a nagyságrendje folytán időben elhúzódó folyamatként valósul meg és – jelentős célforgalmat fog generálni. Ennek következtében a közlekedési hálózatok számára biztosítani kell egyrészt a megfelelő nyomvonalú és szélességű területeket, másrészt a jelentkező igényekkel párhuzamosan ütemezetten meg kell valósítani a szükséges infrastruktúra elemeket, közlekedési szolgáltatásokat:

a szomszédos területek közútúthálózatához a kapcsolódást biztosító csomópontokat fejleszteni kell, a tervezési területen belül az új közterületeket létre kell hozni és azokon a közlekedési pályákat meg kell építeni,

- a tervezési területre be kell vezetni a megfelelő átszálló kapcsolatot biztosító városi tömegközlekedést.

A tervezési területen kijelölt közlekedési területek az elfogadás előtt álló KVSZ tervezett övezeti rendszernek megfelelő övezetekbe sorolhatók az alábbiak szerint:

- a TSZT ben rögzített Sárga rózsza – Tárna utca főútvonal nyomvonala a Főutak és szerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KL-KT),
- a tervezési terület mellékúthálózata Helyi jelentőségű utak területe (KÖ-h) övezetbe kerül.

#### Jóváhagyandó munkarészek

A KVSZ 6 mellékletének gyűjtőutakat felsoroló része kiegészül az alábbi elemekkel:

- Pesti határút
- Tárna utcai nyomvonal és a Pesti határút között 18 m szabályozási szélességű tervezett gyűjtőút

#### Közlekedési infrastruktúra a beépítés feltételeként

1. 500 lakást meg nem haladó új beépítések használatbavételi engedélyének megkérésekor a közlekedési hálózatnak az alábbiaknak kell megfelelnie: a meglévő közúthálózattal legalább egy forgalmi kapcsolat megléte.
2. 500 lakást meghaladó új beépítések használatbavételi engedélyének megkérésekor a közlekedési hálózatnak az alábbiaknak kell megfelelnie:
  - Kerepesi út – Pilisi utcai és/vagy a Kerepesi út – Sárga rózsza utcai csomópontok forgalmi méretezés alapján történő szükséges bővítése (járműosztályozó, jelzőlámpás irányítás),
  - a meglévő közúthálózattal legalább egy forgalmi kapcsolat megléte,
  - autóbusz közlekedés létesítése a Tárna utcai kapcsolat, a Pesti határ út, a Tárna utcai nyomvonal és a Pesti határút között 18 m szabályozási szélességgel tervezett gyűjtőút szükség szerinti igénybevételével.









## 1.5. Környezetalakítási javaslat

### 1. részterület

A részterület beépítésének három különböző arca van:

- A terület nagy részén kertvárosias, szabadonálló lakóépületek állnak. A terület karaktere, a beépítés léptéke kialakult. A szabályozás természetesen biztosítja a megújulást, kisebb mértékű bővítést, így a környezetalakítási javaslat nem javasol számottevő változtatást. Az elszórtan található foghíjtelkek beépítésre kerülnek. A tervezett lakásszám 460 db körül alakul.
- A Kerepesi út mentén a szabadonálló intézmények (CEU és az autószalon) területén sem várható jelentős változás. A CEU magas épülete tájékozódási ponttá vált, a környezetalakítási javaslat a jelenlegi állapot megtartásával számol.
- A Kerepesi út mentén álló zárt sorú intézményi területeken a telekmélységek néhol igen kicsik, de a telekstruktúra változása a csatlakozó lakóterület miatt nem valószínűsíthető. Az épületállomány tömegében nem kíván bővítést, az állapotot szükséges javítani. A forgalmi zajjal terhelt Kerepesi út mentén a lakások megszüntetése célszerű, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciókat irányoz elő a terv.

Összességében tehát a területrészen jelentős változást nem javasol a terv. Az egyedi telkek zöldfelülete értékes, így a tömbbelsőbe benyúló többlakásos társasházak építése a kialakult utcakép és arculat miatt nem javasolt.

### 2. részterület

A területen egyetlen épület, a Kerepesi út mentén álló kereskedelmi épület áll, állaga javításra szorul. A beépítés mértékét és az épület nagyságát nem javasolt növelni.

Az erdőben további épület elhelyezése nem lehetséges. Az erdő épület nélküli funkcióknak – erdei játszótér, sportpálya – biztosítson helyet a környező lakosok színvonalas kikapcsolódási lehetőségként.

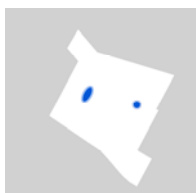
### 3. - 4. részterület

A terület jelenleg beépítetlen. Kivételt képeznek a 3. számú részen a telephelyek, melyek – az ütemezéstől függően – megszüntetésével számol a terv.

A beépítési javaslat több figyelembe veendő tényező és koncepcionális alapelv mentén alakult ki:



- A terület feltárását és a hosszú távú, Tárnok utca felé összekötést biztosító Új kerületközi főút nyomvonala a terepadottságokhoz igazodik, elkerüli a legmagasabb területrészt. Ezáltal kevesebb terepmunkával jár az építés, megóvja a Király-dombot és jobban használható tömbmélység alakul ki.



- A határos, szabadonálló családiházak lakóterületénél kismértékben intenzívebb, de élhető terület alakuljon ki vegyes, városias funkciókkal és változatos, igényes építészeti arculattal. (Az ábra az alközpontok helyét mutatja.)



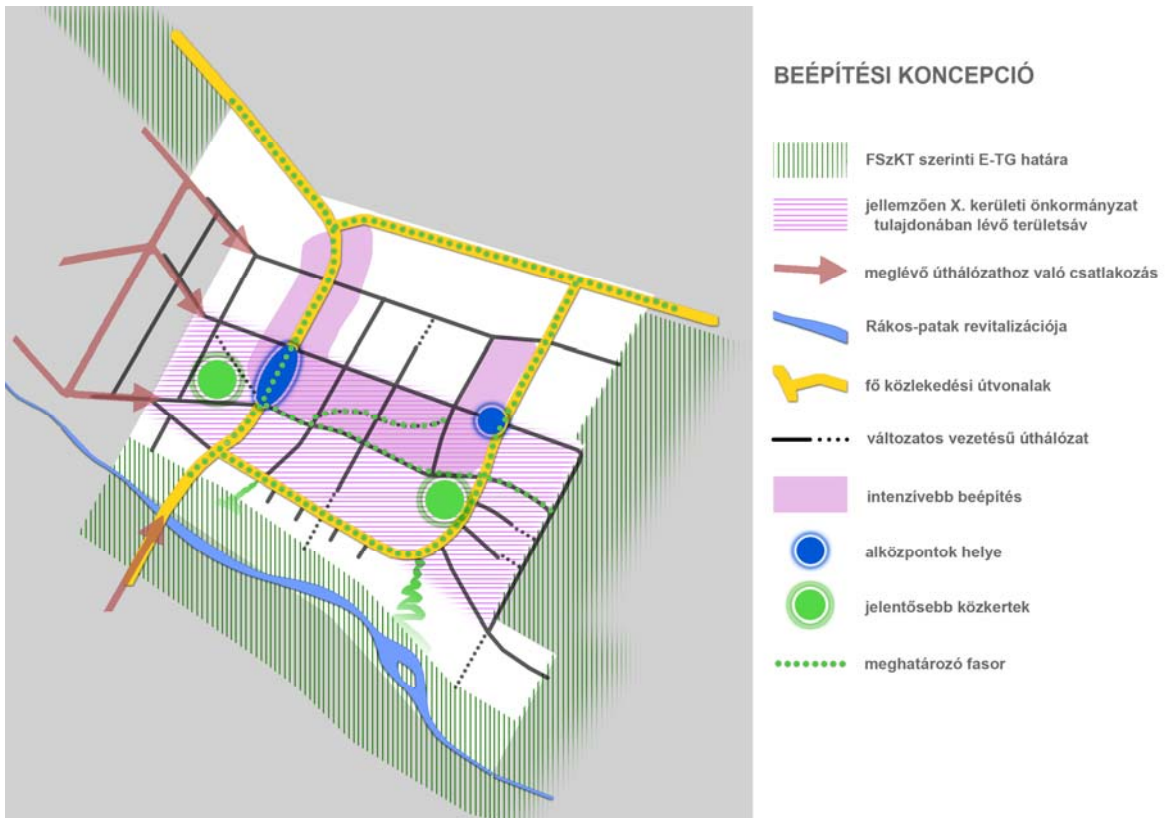
- A több mint 50 ha nagyságú területen el kell kerülni az egyhangúságot, változatos beépítési módok, paraméterek alkalmazásával. (A sematikus ábrán az intenzívebb beépítettségű területek elhelyezkedése látható.)



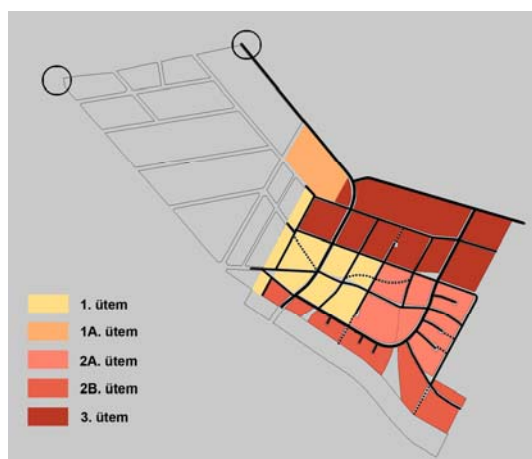
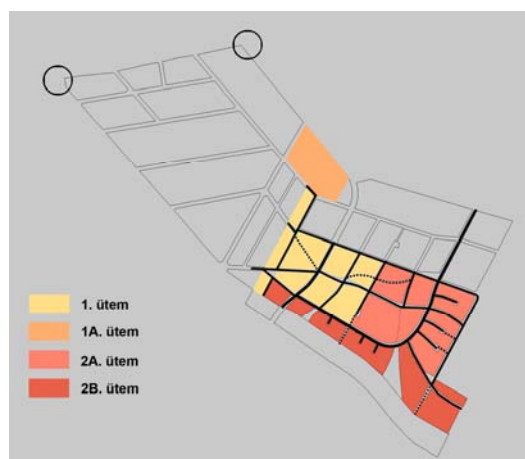
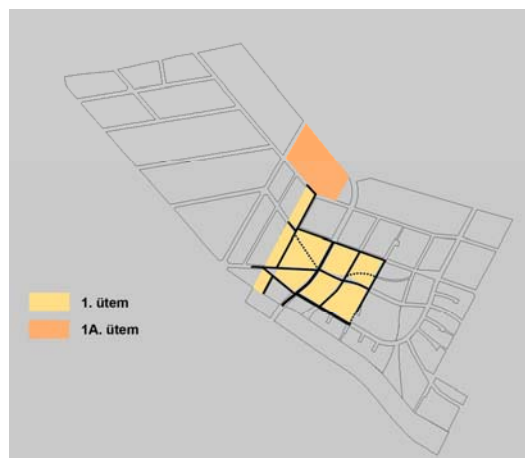
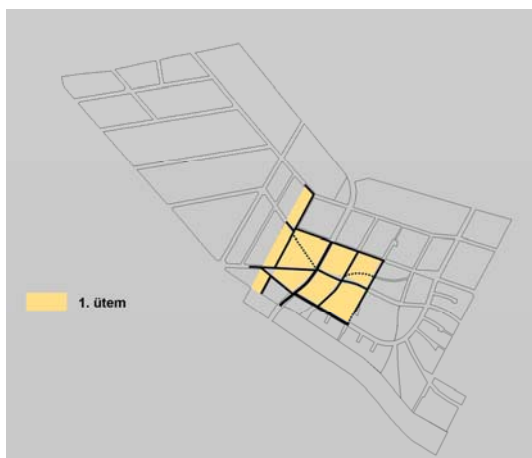
- A tervezett zöldfelületek hálózatot alkossanak, differenciált funkciókkal kerüljenek kialakítására. Az élıhetőség érdekében szükséges a gyalogos, kerékpáros közlekedés elıtérbe helyezése.



- Változatos utcavezetés az élıhető lakókörnyezetet és használható közterületek érdekében.



A megvalósítás legyen megfelelően ütemezhető:



A részterület északnyugati „nyúlványa” - Sárga rózsza és Dömsödi utcák által határolt terület javasolt társasházias beépítése jelentős infrastruktúra-fejlesztés nélkül, a tulajdonosok összefogásával könnyen megvalósítható. A jelenlegi telekstruktúrához igazodó javasolt épületek a tömbtelteken belüli belsőúttal könnyen feltárhatók, ha a terület több telekre oszlik. A belső utak illeszkednek a közterületi szerkezethez és szabadonálló többalakú társasházak övezik. A Sárga rózsza út felé 20 méter széles zöldsáv határolja el az utat a tervezett lakóépületektől.

A tömbtelkek lehetővé teszik az egységes, de mégsem egyhangú épületek telepítését.

Az Új kerületközi főút mentén, a Sárga rózsza utca felől érkező a földszinten kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységekkel rendelkező F+1, F+2 szintes, váltakozó magasságú társasházak javasoltak. A telekstruktúra tömbtelkes, szabadon álló épülettömegekkel, melyek lekövetik az út kanyarulatának vonalát. A Sárga rózsza utca felől érkezők mozgalmassal homlokzattal találják szembe magukat.

A már beépített, meglévő lakóterülethez hasonló karakterű, de építészetileg a mai kort követő, színvonalas beépítés javasolt.

A megvalósítás első üteme a már beépült lakóterület, a Király-dombtól indulhat. A dombon – az önkormányzat szándékával egyezően – emlékpark, közkert kialakítását javasolja a terv. A tervezett park nyugati felén családiházias teleksorral egészülnek ki a már meglévő kertvárosias tömbök, átmenetet képezve a már beépített terület jelenlegi beépítési formája és a beépítetlen területre javasolt épülettömegek között.

Az Emlékpark északi oldalán – a terep legmagasabb pontján - a bölcsőde kap helyet, hogy kiszolgálhassa a már beépített és a tervezett területet egyaránt. A tervezett intézmény F, F+1 épületrészekkel rendelkezik. A park keleti felén, a tervezett Kerületközi új főút mentén a földszinten kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciókkal rendelkező társasházak telepítése javasolt. Az épülettömegek tagolásánál a Rákospatakra történő rálátást előtérbe kell helyezni.

A Király-dombon létesítendő zöldterületet gyalogos elsőbbségű, fásított sétány köti össze a tervezett másik közkerttel, ami a részterület keleti felén van. A zöldterületek mérete közel azonos. A Rákospatak menti zöldhálózat „zöldnyelvek”-kel kapcsolódik ezekhez a kertekhez, így bővítve a köz számára használható, biológiailag aktív felületek mértékét.

A közkerteket összekötő sétány keresztmetszete változó: a főút közelében kiteresedik, onnan íves gyalogút indul a társasházak között a területet feltáró gyűjtőút mentén fekvő alközpontba. Az alközpont centruma egy háromszög alakú tér, ahol a földszinten szintén kereskedelem, szolgáltatás megtelepedése javasolt. A két vegyesen beépített terület a lakók számára biztosítja a kereskedelmi, szolgáltató funkciók elérését gyalogos távolságon belül.

A sétány belső szakaszán - míg el nem jutunk a zöldterületig – északról intenzívebb lakótömbök, míg délről lazábban beépített szabadonálló társasházak sora kíséri. Az intenzívebb beépítés között kanyarog az alközpont felé az említett gyalogút.

A sétány déli oldalán fekvő tömbök a területet feltáró gyűjtőút felé már nem társasházias beépítéssel fordulnak, hanem mozgalmassal zárt sorú sorházakkal. A gyűjtőút és a patak menti sáv közti tömbök még lazább szabadonálló beépítéssel tekintenek a vízparti erdőterületek felé. A patakhoz való lejutás több helyen is biztosított: felváltva a „zöldnyelveken” és 2 gyalogúton.

A területet feltáró, fasorokkal szegélyezett 18 méter széles gyűjtőút ívesen fut vissza a Pesti határút felé. Az észak-déli útszakasz nyugati oldalán a tervezett zöldterület, az alközpontot övező sűrűbb beépítésű lakótömbök, keletről pedig átriumházakat felfűző zsákutcás tömbök határolják.



Átriumházas beépítés példája:  
Budapest, IV.kerület, Szilas utca  
(VIKLUK Építéstudió)

A javaslatunk szerint utolsó ütemben beépülő Pesti határút menti területek tömbtelkes, lazább beépítésű, szabadonálló beépítésű tömbök F+1 szintmagassággal. A Pesti határút mentén 20 méteres zöldsáv elválasztja az újonnan beépülő területet a szomszédos kerület forgalmas útjától, valamint kiegészíti, keretezi a közparkok és fásított utcák zöldhálózatát.

A 2. részterület keleti határán húzódó erdőterület felé láncházás, egyedi telkes beépítés javasolt erdő menti úttal, amely elhalad egészen a tervezési terület délkeleti sarkában már meglévő patak-hídig.

### Összefoglalva:

A beépítés a tervezett funkciók miatt a részterület szívében és a tervezett Új Kerületközi főút mentén sűrűsödik, melyet a tervezett zöldterületek, fásított sétányok oldanak. A javasolt beépítés a patak felé csillapodik, lazul. A kizárólag gyalogosok által igénybe vehető közterületekkel, lakóövezetekkel és zsákutcás kialakítással az átmenő forgalom minimalizált. Az intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, és vendéglátó funkciók telepítésével egy élhető, környezettudatos lakóterület alakul ki, mely szolgálja a környező funkcióhiányos, már meglévő lakóterületeket is.

Az építészeti kialakításban a karakterességnek és igényességnek fontos szerepet kell szánni, hiszen csak úgy válhat ez a beépítetlen terület Kőbánya és ezáltal Budapest egyik vonzó lakóterületté.

Tömbszám	Övezeti jel	Lakás (db)			Kereskedelem, Szolgáltatás, Iroda (m <sup>2</sup> )	
		Meglévő	Övezeti maximum	Környezetalakítás szerint	Meglévő	Környezetalakítás szerinti
FR_01	I-X/SZ-07 I-X/SZ-07	0	0	0	26 500	26 500
FR_02/1	I-X/Z-01	4	0	0	2400	2400
FR_02/2	L4-X/SZ-02	13	52	13	194	194
FR_03/1	I-X/Z-01	0	0	0	1516	1516
FR_03/2	L4-X/SZ-02	15	60	15	0	0
FR_04/1	E-TG	0	0	0	0	0
FR_04/2/1	L4-X/SZ-02	0	201	195	0	0
FR_04/2/2	I-X/SZ-L-02	0	28	28	0	900
FR_05	L4-X/SZ-02	48	104	48	0	0
FR_06	L4-X/SZ-02	53	144	53	0	0
FR_07	L4-X/SZ-02	109	248	109	0	0
FR_08	L4-X/SZ-02	72	228	73	166	166
FR_09	L4-X/SZ-02	71	175	72	0	0
FR_10	L4-X/SZ-02	27	68	29	0	0
FR_11	L4-X/SZ-02	16	31	16	0	0
FR_12	L4-X/SZ-02	2	32	8	0	0
FR_13	L4-X/SZ-02	14	53	23	0	0
FR_14	L4-X/SZ-02	13	79	20	0	0
FR_15/1	L4-X/SZ-06	0	22	12	0	0
FR_15/2	L4-X/SZ-06	0	16	12	0	0
FR_15/3	Z-KK-X/01	0	0	0	0	0
FR_15/4	L4-X/SZ-06 L4-X/SZ-02	0	32	16	0	0
FR_15/5	L4-X/SZ-06 L4-X/SZ-02	0	59	34	0	0
FR_15/6	Z-KK-X/01	0	0	0	0	0

FR_15/7	L4-X/SZ-06 L4.X/Z-04	0	48	48	0	0
FR_15/8	L4-X/SZ-06 L4.X/Z-04	0	45	45	0	0
FR_16/1	Z-KK-X/02	0	0	0	0	0
FR_16/2/1	L4-X/SZ-AI- 01	0	0	0	0	0
FR_16/2/2	I-X/SZ-L-02	0	31	60	0	1670
FR_16/3/1	L4.X/Z-04	0	8	8	0	0
FR_16/3/2	I-X/SZ-L-02	0		8	0	560
FR_16/4	I-X/SZ-L-02	0	66	60	0	2800
FR_16/5	L4-X/SZ-06	0	51	50	0	0
FR_16/6	L3-X/SZ-02	0	45	45	0	250
FR_16/7	L3-X/SZ-02	0	12	12	0	250
FR_16/8	L4-X/SZ-06 L4.X/Z-04	0	60	46	0	0
FR_16/9	L3-X/SZ-02	0	48	48	0	250
FR_16/10	L3-X/SZ-02	0	63	36	0	250
FR_16/11	L4-X/SZ-06 L4.X/Z-04	0	113	91	0	0
FR_16/12	L3-X/SZ-02	0	73	73	0	400
FR_16/13	Z-KK-X/02	0	0	0	0	0
FR_16/14	L2/A-X/Z-01 L4.X/Z-04	0	31	31	0	0
FR_16/15	L2/A-X/Z-01 L4.X/Z-04	0	15	15	0	0
FR_16/16	L2/A-X/Z-01 L4.X/Z-04	0	15	15	0	0
FR_16/17	L2/A-X/Z-01 L4.X/Z-04	0	28	28	0	0
FR_16/18	L4.X/Z-04	0	9	9	0	0
FR_17/1/1	I-X/SZ-L-02	0	55	50	0	1800
FR_17/1/2	L4-X/SZ-07	0	272	50	0	0
FR_17/2/1	I-X/SZ-L-02	0	59	50	0	2150
FR_17/2/2	L4-X/SZ-06	0	24	24	0	0
FR_17/3	L4-X/SZ-06	0	69	60	0	0
FR_17/4	L4-X/SZ-06	0	84	72	0	0
FR_17/5	L3-X/SZ-02	0	87	80	0	400
FR_17/6	L4-X/SZ-07	0	96	60	0	0
FR_17/7	L4-X/SZ-07	0	96	60	0	0
FR_17/8/1	L4-X/SZ-06	0	52	50	0	0
FR_17/8/2	I-X/SZ-L-02	0	58	50	0	1670



<b>Összes újonnan beépíthető terület</b>			
Funkciók	Épület összes szintterület (m <sup>2</sup> )	Telek terület (m <sup>2</sup> )	szintterületi mutató
Lakások	335 627	438 418	0,5-1,0
Lakóépület fszt-en elhelyezhető kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás	13 350		
Alapellátás (önálló telken)	2 098	2 999	0,7
<b>Összesen:</b>	<b>35 1075</b>	<b>441 417</b>	
Zöldterület (bruttó lakóterület 6%-a)		26 120	
Közlekedés (18%)		106 463	
Összes telekterület:		574 000	
szintterület-sűrűség 0,6			

kiindulási adatok	lakosság	lakásszám	lakásszintterület	szintterületi sűrűség
	3654 fő	1740 db	335 627 m <sup>2</sup>	0,6

	norma		méretezés					tervezett	
	m <sup>2</sup> /fő		egység	férőhely / tanterem (o.) mh.	egy egység férőhelye	intézmény egység száma	parkolóh. igény	telekterület (m <sup>2</sup> )	épület szintterülete (m <sup>2</sup> )
<b>alapfokú ellátás (önálló telken) az új beépítés számára</b>									
<b>szociális és egészségügyi intézmények</b>									
bölcsőde	20fh/1000 fő	0.14	férőhely	73	150	-	73	3000	2100
<b>művelési és egészségügyi intézmények</b>									
óvoda	40fh/1000 fő	0.25	férőhely	147	200	-	-	-	-
általános iskola	4tt/1000 fő	1.09	tanterem	15	24	-	-	-	-

A bölcsődei ellátás az újonnan beépítésre kerülő területek beépülése nélkül is szükséges a területen, jelenleg is hiány van a funkcióból. A tervezett bölcsőde 3000 m<sup>2</sup> területen, 2100 m<sup>2</sup> szintterülettel szolgálja a meglévő és a létesítendő lakóterületeket egyaránt. A javasolt övezet 150 gyermeknek adhat otthont.

Az óvodai ellátást a 147 várhatóan szükséges férőhelynek, valamint 360 általános iskolás gyermeknek az oktatást a kerület más részein biztosítani szükséges.

A területen új iskola létesítése nem javasolt, mivel a szükséges férőhelyek a kerület más részein biztosíthatóak.



**Budapest, X. kerület**  
**Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek**  
**ÉK-i határa - Rákospatak vonala -**  
**erdőterület NY-i határa - Pesti határút -**  
**Sárga rózsá utca által határolt terület**  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**

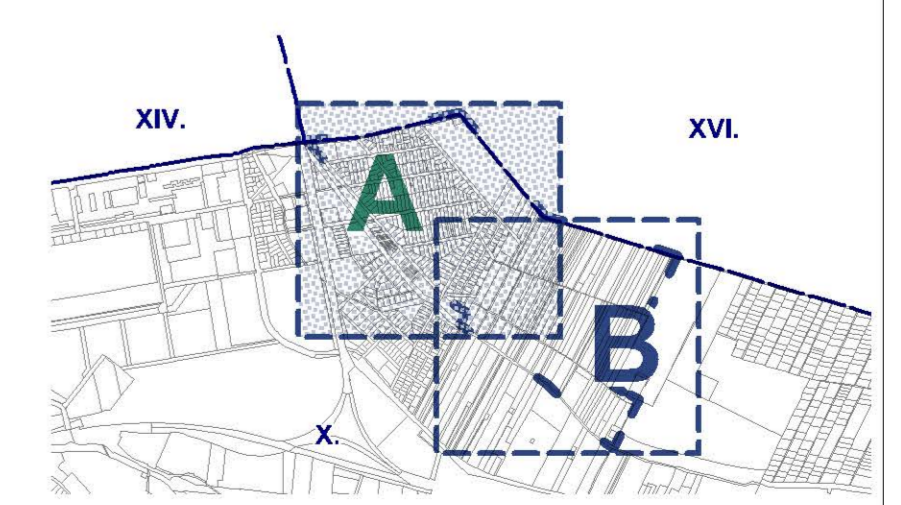


**KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT**  
**II. VÁLTOZAT**

M=1:2000

Jelmagyarázat:

- Meglévő épület
- Tervezett épület (lakó/intézmény)
- Eltérő földszint funkció
- Útpálya
- Gyalogos járda
- Tervezett díszburkolat
- Gyalogos elsőbbségű vegyesforgalmú utca
- Gyalogos utca, gyalogút
- Gyalogos elsőbbségű vegyesforgalmú telekrész / Gyalogút telken belül
- Kerékpárút
- Buszmegálló
- Közterületi zöldfelület/parkosított terület
- Intézményi zöldfelület
- Lakókert
- Tervezett fa, fasor
- Meglévő fa, fasor
- Tervezési területen kívüli beépítés
- Telekhatár
- Javasolt telekhatár
- Javasolt belterületi határvonal
- Tömbhatár
- Kerülethatár
- Lakásszám
- Szabályozási terv területi hatálya



 B F V T Kft. 1133 Budapest, Váci út 113 Tel: +36 1 231 11 11 Fax: +36 1 231 11 12 www.bfvtkft.hu	MUNKA MEGNEVEZÉS: Budapest, X. kerület, Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek ÉK-i határa - Rákospatak vonala - erdőterület NY-i határa - Pesti határút - Sárga rózsá utca által határolt terület	TERVEZŐ: KSZT TORZSSZÁM: 1455-1/2012
	RAJZMEGNEVEZÉS: Környezetalkítási javaslat	RAJZSZÁM:
VEZETŐTERVEZŐ: Albrecht Ute TT/É 01-05/7	TERVEZŐK: Horváth Ágnes, Szűcs András, Nédetzky Andrea, Lelkes Mihály KÉP: 01-05/2/12	MÉRTELKÉP: M=1:2000 DATUM: 2012. augusztus
BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.	ÜGVEZETŐ: Albrecht Ute	

**Budapest, X. kerület**  
**Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek**  
**ÉK-i határa - Rákospatak vonala -**  
**erdőterület NY-i határa - Pesti határút -**  
**Sárga rózsza utca által határolt terület**  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**

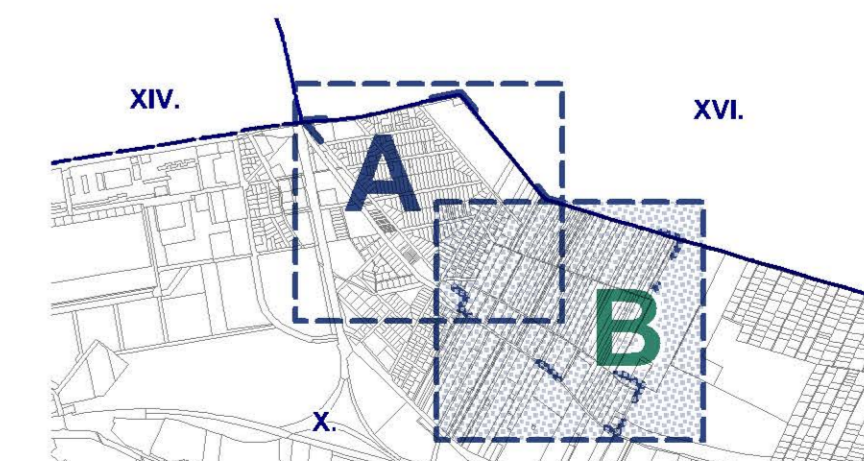


**KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT**  
**II. VÁLTOZAT**

M=1:2000

Jelmagyarázat:

- Meglévő épület
- Tervezett épület (lakó/intézmény)
- Eltérő földszintű funkció
- Útpálya
- Gyalogos járda
- Tervezett díszburkolat
- Gyalogos elsőbbségű vegyesforgalmú utca
- Gyalogos utca, gyalogút
- Gyalogos elsőbbségű vegyesforgalmú telekrész / Gyalogút telken belül
- Kerékpárút
- Buszmegálló
- Közterületi zöldfelület/parkosított terület
- Intézményi zöldfelület
- Lakókert
- Tervezett fa, fasor
- Meglévő fa, fasor
- Tervezési területen kívüli beépítés
- Telekhatár
- Javasolt telekhatár
- Javasolt belterületi határvonal
- Tömbhatár
- Kerülethatár
- Lakásszám
- Szabályozási terv területi hatálya



 BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.	MUNKA MEGNEVEZÉSÉNEK:	Budapest, X. kerület, Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek ÉK-i határa - Rákospatak vonala - erdőterület NY-i határa - Pesti határút - Sárga rózsza utca által határolt terület	TERVEZŐ: KSZT
	RAJZMAGNEVEZÉS:	Környezetalkítási javaslat	TÖRZSSZÁM: I-455-1/2012
	VEZETŐTERVEZŐ:	Albrecht Ute TT/É 01-05/7	RAJZSZÁM:
	TERVEZŐK:	Horváth Ágnes Szűcs András Nédetzky Andrea Lelkes Mihály K/É 01-5152/12	MÉRETÁRNY: M=1:2000
ÜGYVEZETŐ:	Albrecht Ute	DÁTUM:	2012. augusztus

## 1. 6. Értékvédelmi javaslat



Az 1. részterületen műemlék, vagy fővárosi védelem alatt álló épület nem található.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 34/2011.(IX.26.) számon fogadta el az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló rendeletét. A rendelet 1. számú melléklete tartalmazza az „I. egyedileg védett épületek,” valamint a „II. épületegyüttesek értékes épületekkel” listáját. A listában nem szerepel a tervezési területen lévő épület.

A területen néhány építésének korszakát jól reprezentáló vagy önmagában építészeti értéket képviselő épület található.

Bár az elfogadás előtt álló KVSZ Védelmi, korlátozási és kötelezési terve a következő telkeken álló épületekre ad védelmi javaslatot, kerületi szinten nem kiemelkedően értékesek. Helyi védelmük elvetésre javasolt.

tömbszám	hrsz.	cím	kép
FR_02/2	40901/14	<i>Pesti Gábor utca 28</i>	
FR_05	40894	<i>Pesti Gábor utca 15.</i>	
FR_05	40891	<i>Pesti Gábor utca 11</i>	
FR_07	40840/2	<i>Dömsödi utca 23.</i>	

FR_07	40842	Dömsödi utca 19.	
FR_07	40837	Juhász utca 51.	

A 2. részterületen összesen egy épület áll, melynek építészeti értéke nincsen.- A részterületen fekvő erdő nem beépíthető, épület nem helyezhető el benne.

A 3.-4. részterület beépítetlen, a néhány telephelyet kivéve, melyek értéket egyáltalán nem képviselnek. Ez a terület rész a beépítés megvalósítása után válhat értékessé, ha a karaktere, építészeti arculata a kívánt lesz



Az elfogadás előtt álló KVSZ Védelmi, korlátozási és kötelezési terve a már említett 6 védelemre javasolt épület mellett a következőket tartalmazza a tervezési területre vonatkozóan:

- Fővárosi védelemre javasolt természeti terület a Rákos-patak mente,
- Repülőtér zajgátló külső védőövezete érinti 4. részterület délkeleti sarkát, valamint
- távvezetés védőtávolsága érinti a területet (a problématerképen már megjelent).

## 2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

### 2.1. Úthálózat

#### 2.1.1. Főúthálózat

A főúthálózat Kőbányát is érintő fejlesztéséről a hatályos Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) tartalmazza, a Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési terve pedig az elemek tervezett végrehajtását, ütemezését tartalmazza. Ezen hálózati értékű közúti fejlesztések tervezési területet közvetlenül érintő elemei és kiépítésük módja az alábbiakban kerülnek ismertetésre:

- Körvasút menti körút kiépítése a vasútvonal külső oldala melletti nyomvonalon tervezett. A 2020-ig megvalósításra javasolt közúti fejlesztések között az érintett szakasz nem szerepel.
- A vizsgált terület jelenleg beépítetlen részét keresztezi az ún. Tárna utcai közúti kapcsolat nyomvonala, mely a Veres Péter út (XVI. kerület) és az Üllői út (XIX. kerület) között hivatott javítani a kerületközi kapcsolatokat egy új II. rendű főút megvalósításával. A 2020-ig megvalósításra javasolt közúti fejlesztések között szerepel a Veres Péter út – Jászberényi úti hiányzó szakasz.
- A vizsgált terület már beépített részének közúthálózati elemei közül a Heves utca igénybevételével tervezték biztosítani a Kerepesi út és a Körvasút menti körút külön szintű csomópontjának egyes forgalmi irányait. A hatályos FSZKT 3. számú mellékletében már nem szerepel, a mai tervek szerint a csomóponti ág a körvasút mellett kerül kialakításra. Ennek következtében a Heves utca jelenlegi szabályozási szélessége változatlan szélességgel megtartható, bővítése nem szükséges.

#### 2.1.2. Mellékúthálózat

##### **Közlekedési program a beépített területre:**

A tervezési terület zöldövezeti, családi házas beépítéssel rendelkező része infrastrukturálisan jól ellátott, belső úthálózata kialakult, változtatás nem indokolt.

A meglévő határoló úthálózatot a további beépítések arányában, azok megvalósulásának ütemében kell fejleszteni. A meglévő úthálózat kapcsán szükséges majdani fejlesztések az alábbiak:

- a Sárga rózsza utca - Pesti határút burkolatának bővítése, járdaépítés,
- a Kerepesi úti, Veres Péter úti csomópontok átépítése, bővítése jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetése,
- a kerékpárút hálózat fejlesztése.

Meglévő beépítések bővítése, funkcióváltása esetén, lehetőség szerint javasoljuk megszüntetni, összevonni a Kerepesi úthoz kapcsolódó, ingatlan-kiszolgálást biztosító útcsatlakozásokat, kapubehajtókat.

A tervezési terület már beépített része TEMPÓ 30-as övezetben van, ami a meglévő beépítés jellegének megfelelő.

A tervezési terület vizsgálat munkarészában ismertetett teherforgalmi korlátozás módosítását a tervezett beépítés nem indokolja, a 3,5 t súlykorlátozás továbbiakban is fenn tartandó.

##### **Közlekedési program a beépítetlen területre:**

Az újonnan beépíteni tervezett terület számára a legfontosabb közút az ún. Tárna utcai kapcsolat lesz, mely egyrészt feltárja majd a területet, másrészt kapcsolatot biztosít a Kerepesi út és az Üllői út felé. A tervezési területet érintő szakasza három, markánsan elkülönülő részre tagolódik a kapcsolódó területfelhasználás következtében:

- A Kerepesi úthoz kapcsolódó Sárga rózsza utcai szakasz a XVI. ker. határán húzódik, melyet a kerület felőli oldalon beépített terület, a X. kerület felől erdőterület határolja. A javasolt szabályozási szélesség 20 m, a végleges keresztmetszet kiépítésének helybiztosítására. A fejlesztés kezdetén elegendő a meglévő burkolat szélesítése. Később, a célforgalom növekedésének függvényében az

útpályát a határoló beépítéstől távolabb, a közterület középső részén kell kiépíteni a II. rendű főútvonalnak megfelelő útpályát.

- A Sárga rózsza utca és Pilisi utca között tervezett új szakaszon a tervezett határoló beépítés építészeti megjelenéséhez igazodó keresztmetszet kialakítását javasoljuk közterületi fasorral, parkoló sávval, igényes gyalogos felületekkel, kerékpáros infrastruktúrával. A városias utcakép biztosítására a csapadékvíz elvezetés zárt rendszerű vízvezetéssel javasolt. A közművek felszín alatt kerülnek elhelyezésre. A javasolt szabályozási szélesség 22,0 m.
- A Pilisi utcától délre, a tervezési terület határáig a szomszédos területek külterületi jellegéhez igazodó a javasolt keresztmetszet kialakítása is. A közutat hálózati szempontok figyelembe vételével ezen szakaszt a Keresztúri útig kell kiépíteni a célforgalom közlekedési igényeinek biztosítására.

A tervezési terület újonnan beépítésre kerülő részének a belső úthálózatát lakó-pihenő övezetként javasoljuk kialakítani. A helyenként zsákszerű, átmenő forgalomtól mentes útvonalak változatos, a beépítéshez igazodó igényes közterületek létrehozását biztosítják. A közterületek javasolt szabályozási szélessége itt 12,0 m.

A még beépítetlen terület úthálózatának kialakításánál arra törekedtünk, hogy a beruházás I. üteme a jelenlegi úthálózatról megkezdhető legyen, elsősorban az önkormányzati területek feltárását tegye lehetővé, és biztosítsa az ütemezett beépítést.

A közúthálózat javasolt elemeinek kialakítását a mintakeresztszelvények mutatják be.

### 2.1.3. A forgalom előrebecslése

A tervezési területen jelenleg 445 db lakás található, intézmény terület a Kerepesi út menti sávban helyezkedik el.

Az új beépítést 1.800 db lakás, és a hozzá tartozó helyi kiszolgáló-kereskedelmi létesítmények, továbbá egy bölcsőde jelentheti majd.

A beépítés jellegéből adódóan a méretezés szempontjából figyelembe veendő forgalmat a lakó funkcióból származó forgalom adja. Háztartásonként az aktívak száma (KSH adat szerint) átlagosan 2,1 fő.

A tömegközlekedés és a közúti közlekedés aránya (modal – split): 50%-50%. Közösségi közlekedés kiinduló forgalom csúcsórában: 520 utazás/irány (500 lakás esetén 140 utazás/ irány)

Egyéni közlekedés 2 utas/ szgk. értéket figyelembe véve: 390 Ejm/ óra/irány (500 lakás esetén 110 Ejm/ óra/irány)

Jelenleg a terület közvetlen főúthálózati kapcsolata a Kerepesi út, amely a vizsgált szakaszon 2x1 forgalmi sáv +1 buszsáv keresztmetszetű útpályával rendelkezik, a közterület északi oldalán HÉV vonal húzódik. A főútvonal forgalomterhelése – a tehergépjármű forgalommal együttesen – eléri a 23.000 E/nap/2irány értéket, ami 1150 E/óra/irány csúcsóra forgalmat jelent sávonként. Az erre irányuló célforgalom meghatározó lesz.

A terület feltárása lehetséges még a Pilisi utca és a Dömsödi utca felől a Heves utca, Méhes utca útvonalakon a Keresztúri út irányában. A Keresztúri út napi forgalma 16.000 E/nap, a csúcsóra forgalom értéke irányonként 800 E/óra/irány. Az erre irányuló célforgalom meghatározó lesz.

A Pesti határút forgalma jelentéktelen, az erre irányuló célforgalom sem lesz számottevő.

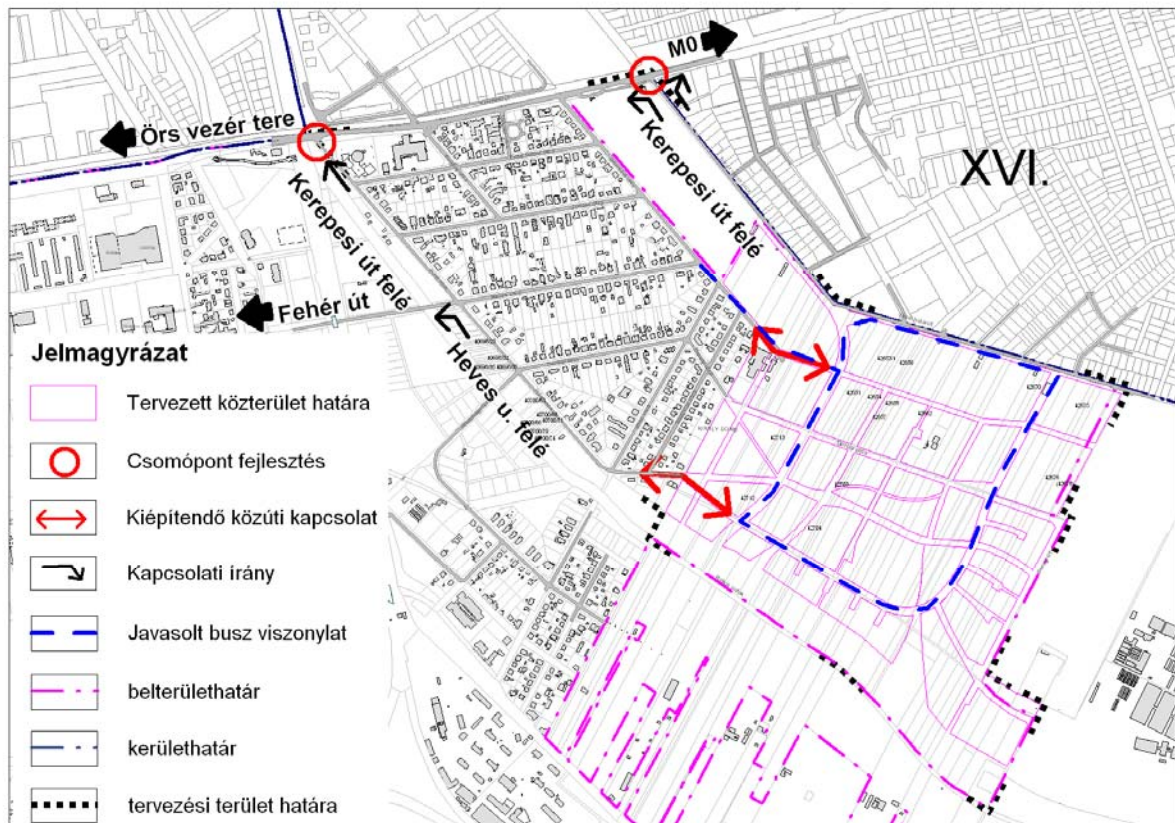
A tervezett beépítés várható célforgalma, a meglévő főúthálózati elemek kapacitástartaléka alapján megállapítható, hogy:

- 500 lakás új közúthálózati kapcsolat nélkül létesíthető, a közvetlen kiszolgáló közterületek megépítése szükséges.

- 500 lakás felett az alábbi közúthálózat fejlesztés szükséges:



- Kerepesi út – Pilisi utcai és Sárga rózsza utcai csomópontok bővítése (járműosztályozó, jelzőlámpás irányítás),
- a beépítéssel érintett belső úthálózat kiépítése a meglévő utakhoz kapcsolódóan,
- új busz viszonylat létesítése (1sz. ábra)



1. sz. ábra

## 2.2. Közösségi közlekedés

A gyorsvasúti hálózat vonatkozásában a 2005 óta hatályos TSZT a Kerepesi út mentén az M2 metróvonal meghosszabbítását tartalmazza az Örs vezér terétől a Keresztúri út vonaláig, a Gödöllői HÉV-vel átlapolt rendszert létrehozva (javasolt tömegközlekedési hálózat tervlap).

A 2009 óta hatályos BKRFT a gyorsvasúti közlekedés fejlesztését már a metró és a HÉV vonal összekötésével javasolja biztosítani, a Pesti határút térségében egy rákoskeresztúri szárnyvonal leágaztatásával.

A közelmúltban az M2 metróvonal rákoskeresztúri szárnyvonalának alternatív vezetésére előzetes megvalósíthatósági tanulmány készült. Az anyag öt nyomvonal változatot tartalmazott, amelyek közül alapvetően egyik sem befolyásolja, illetve nem segíti elő Kőbánya távlati fejlesztését, és területeinek bekapcsolását a főváros vérkeringésébe. Az év során várhatóan megkezdődik a megvalósíthatósági tanulmány készítése.

A gyorsvasúti fejlesztésen belül a metró és a HÉV vonal összekötése szerepel napirenden, a szárnyvonal esetében a nyomvonal teljesen bizonytalan, ezért nem állapítható meg, hogy érintené-e a tervezési területet. A Rákoskeresztúri szárnyvonal esetében azonban megállapítható, hogy valamennyi előzetes nyomvonal változat kiváltható elővárosi vasútfejlesztéssel.

A tervezési területen javasolt lakóterületi fejlesztés ellátásában meghatározó szerep jut az autóbusz közlekedés számára a fővároson belüli elhelyezkedésénél fogva. A megfelelő közösségi szolgáltatás nélkülözhetetlen az elfogadható modal-split arány elérésének biztosítására, vagyis az egyéni személygépjármű közlekedés megfelelő szinten tartására.

Az Örs vezér téri intermodális csomóponthoz kapcsolódóan egy új autóbusz járat létesítését javasoljuk, mely a tervezett lakóterületet a Keresztúri út felől hurokszerűen körbejárja.

### **2.3. Vasúti közlekedés**

A MÁV által üzemeltetett – fokozatosan felújításra kerülő – vasúthálózaton több ütemben bevezetésre kerül a városi-elővárosi vonatközlekedés. Ennek részeként új vasúti megállóhelyek létesítése javasolható a városi tömegközlekedési átszállást biztosító pontokon, a tervezési terület közelében a Kerepesi útnál a külső körvasúton.

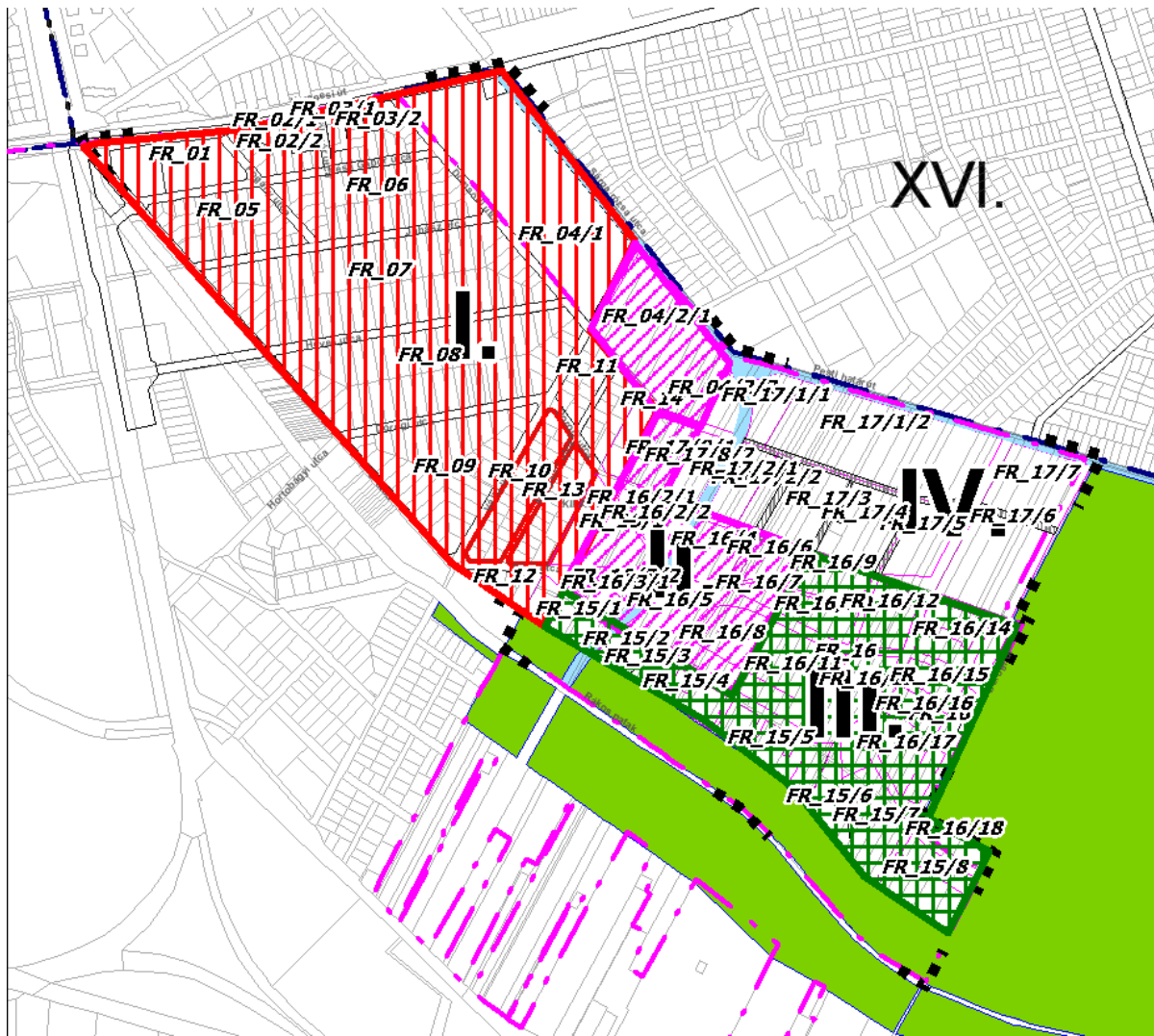
A vasúti hálózaton megjelenő „sűrű” megállóhelyek lehetővé teszik majd, hogy a vasúti közlekedés a városi közlekedésben is szerepet vállaljon. Távlati cél az S-bahn rendszerű közlekedés bevezetése, jelenleg a városi tömegközlekedési bérletek lehetővé teszik a vasúti közlekedés igénybevételét a közigazgatási határon belül.

### **2.4. Parkolás**

A tervezési terület már beépített családi házas részén a parkolás telkenként, telken belül biztosított, itt jelentős többlet parkolási igény megjelenése nem várható.

Az újonnan beépülő területen az egyes beépítések parkolási szükségletét telkenként, a vonatkozó előírások szerinti mennyiségben telken belül kell és lehet elhelyezni.

## **Tömbszámozás**



### Parkolási mérleg

Terület egység/ építési ütem	Tömb száma	Beépítés megnevezése	megelevő beépítés	Tervezett beépítés		Parkoló / db	
			m <sup>2</sup>	Bruttó m <sup>2</sup>	Nettó m <sup>2</sup>	OTÉK szerint	Terveett
I.	FR_01, 02/1,02/2, 03/1,03/2,04/1,05. 06,07,08,09,10,11	Lakás Kereskedelem , szolgáltatás, iroda	428L 30610 m <sup>2</sup>	4L - -	4L	4 - -	4 - -
II.	FR_04/2/1, 04/2/2, FR_12,13,14, 16/1,16/2/1, 16/2/2,16/3/1, 16/3/2,16/4,16/5, 16/6	Lakás Óvoda Kereskedelem	29L	507L 2800m <sup>2</sup> 250 m <sup>2</sup>	507L 8fogl150 m <sup>2</sup>	507 16 14	537

Budapest X. kerület, Kerepesi út – Pilisi utca – 409077 telek ÉK-i határa – Rákospatak vonala – Erdőterület NY-i határa -  
Pesti határút – Sárga rózsza utca által határolt terület KSZT

III.	FR_15/1,15/2,15/3, 15/4,15/5,15/6,15/7, 15/8,16/7,16/8, 16/9,16/10,16/11, 16/12,16/13,16/14, 16/15,16/16,16/17, 16/18	Lakás Kereskedelem, Szolgáltatás	-	526L 1150 m <sup>2</sup>	526L 690 m <sup>2</sup>	526 35	561
IV.	FR_17/1/1,17/1/2, 17/2/2,17/3,17/4, 17/5,17/6,17/7, 17/8/1,17/8/2	Lakás Kereskedelem, Szolgáltatás	-	707L 6020 m <sup>2</sup>	707L 3612 m <sup>2</sup>	707 180	887
<b>Összesen:</b>				1740L		1989	1989

A parkolási mérleg a környezetalakítási javaslat szerinti új beépítéshez tartozó szükségletet tartalmazza, amennyiben a maximális beépíthető terület kerül megvalósításra, azokhoz tartozó parkolási szükségletet kell telkenként biztosítani.

A közterületeken a rendeltetésszerű használat telken belüli biztosításától függetlenül parkolók kialakítását is javasoljuk, hogy az általános gyakorlat alapján jelentkező igények rendezett formában legyenek biztosítva.

A járműtárolás biztosításának keretében kerékpáros közlekedéshez kapcsolódó elhelyezési igények kielégítése is fontos szempont.

## 2.5. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési terület már beépített családi házas részén a járdák mindkét két oldalon ki vannak építve.

Az új beépítés esetében a fő-, gyűjtő- és a kiszolgáló utak mentén is kétoldali járda építését javasoljuk, a lakó-pihenő övezetbe tartozó utcákban a beépítés jellegéhez igazodó, változatos, igényes zöld- és burkolt felületekkel kialakított keresztmetszet kiépítését javasoljuk.

A kerékpáros közlekedés fejlesztésére vonatkozó javaslat kialakításakor figyelembe vettük a kerület területét érintő, a 2. sz. ábrán bemutatásra kerülő elképzeléseket.

A Rákos patak melletti kerékpárúton túlmenően javasoljuk az új főútvonal, a Tárna utcai átvezetés - Sárga rózsza utca szakasz mentén kerékpárút kiépítését.

A tervezési terület belső úthálózatának forgalma nem jelentős, a javasolt lakó-pihenő övezetű kialakítás folytán önálló kerékpáros infrastruktúrát nem igényel, a busz közlekedésre javasolt útvonal mentén (18,0m szabályozási szélességű közterület) a kerékpár út kiépíthető.



**Budapest, X. kerület**  
**Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek**  
**ÉK-i határa - Rákospatak vonala -**  
**erdőterület NY-i határa - Pesti határút -**  
**Sárga rózsas utca által határolt terület**  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**

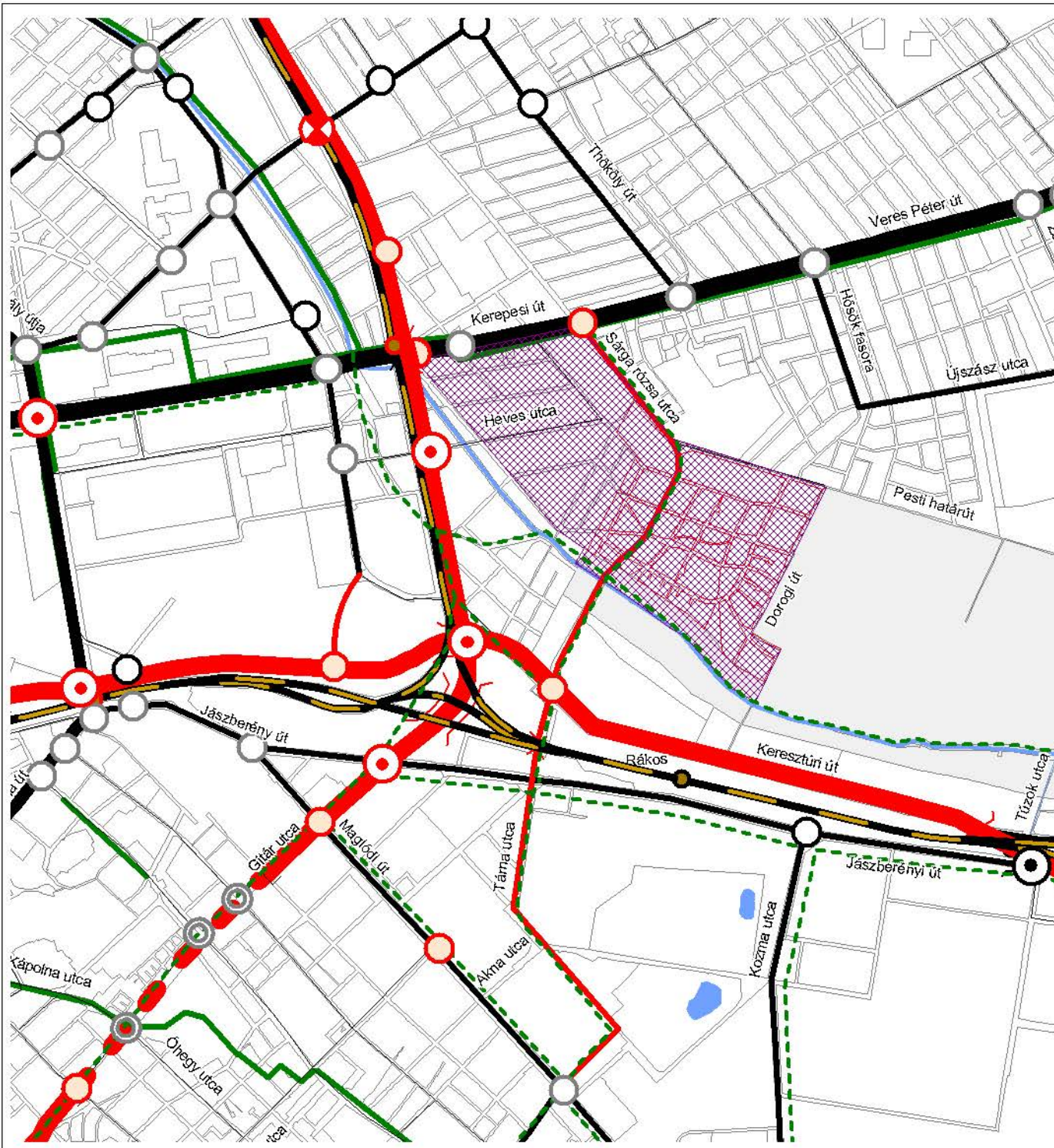
**JAVASOLT ÚTHÁLÓZAT**

M=1:25 000

**JELMAGYARÁZAT:**

meglévő tervezett

		ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ FŐÚT
		FŐVÁROSI JELENTŐSÉGŰ FŐÚT
		KERÜLETKÖZI, KERÜLETI JELENTŐSÉGŰ FŐÚT
		GYŰJTŐÚT, LAKÓÚT
		KERÉKPÁRÚT
		KÖZFORGALMÚ VASÚTVONAL
		KÜLÖNSZINTŰ VAGY RÉSZESEN KÜLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT
		FONTOSABB JELZŐLÁMPÁS FORGALOMIRÁNYÍTÁSÚ CSOMÓPONT
		FONTOSABB SZINTBENI CSOMÓPONT
		KÖRFORGALMÚ CSOMÓPONT
		KÖZÚTI, VASÚTI FELÜLJÁRÓ
		TERVEZÉSI TERÜLET



**Budapest, X. kerület**  
**Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek**  
**ÉK-i határa - Rákospatak vonala -**  
**erdőterület NY-i határa - Pesti határút -**  
**Sárga rózsá utca által határolt terület**  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**

**JAVASOLT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI**  
**HÁLÓZAT**

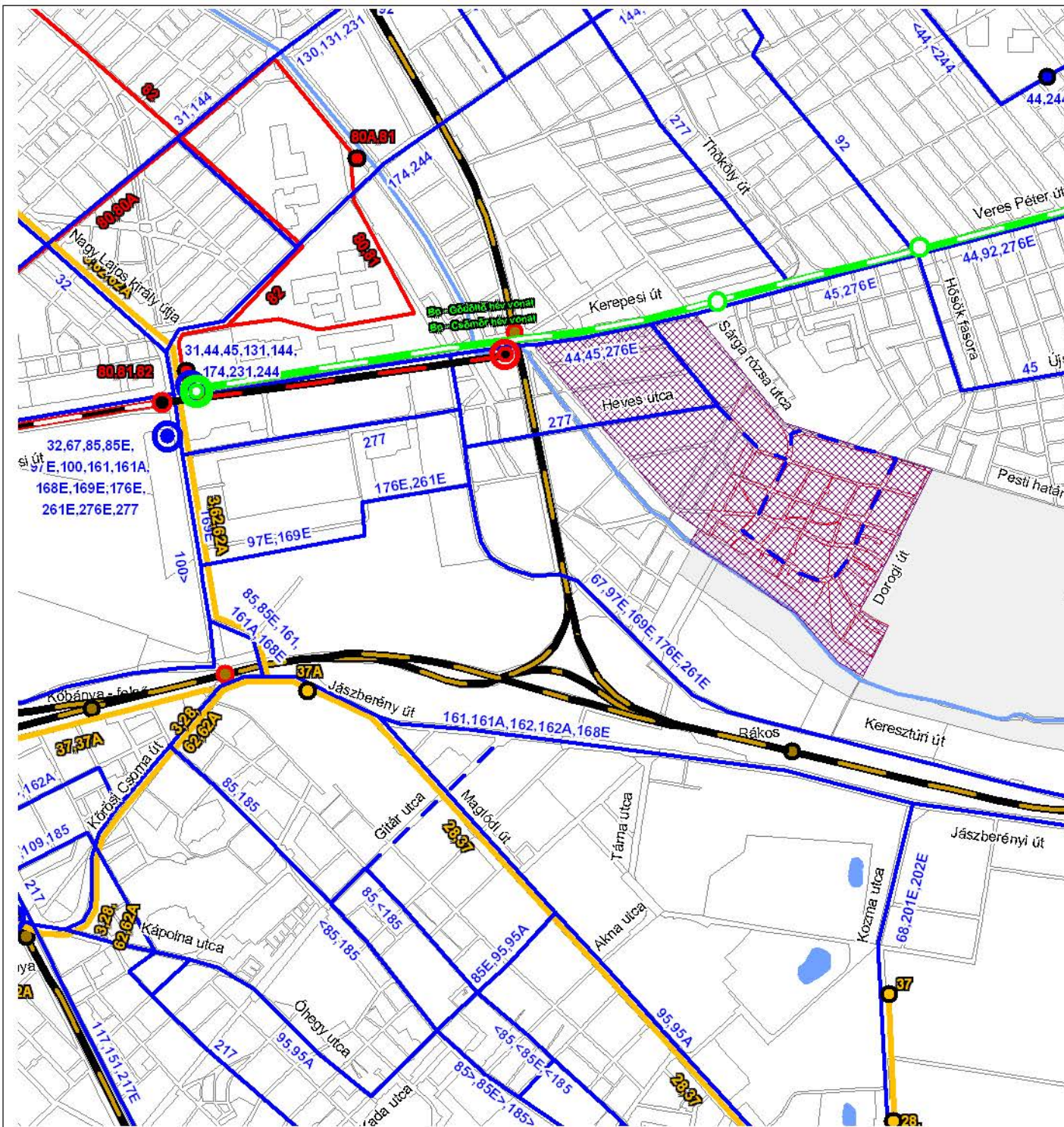
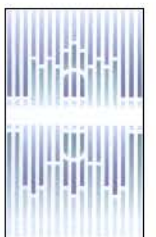
M=1:25 000

**JELMAGYARÁZAT**

meglévő tervezett

		Metróvonal
		HÉV vonal
		Autóbuszvon
		Villamosvonal
		Vasútvonal

	Metró állomás
	HÉV állomás
	Autóbusz pályaudvar
	Autóbusz végállomás
	Villamos végállomás
	Tervezési terület






# A KERÜLETET ÉRINTŐ KERÉKPÁRÚT FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK




M = 1:25000

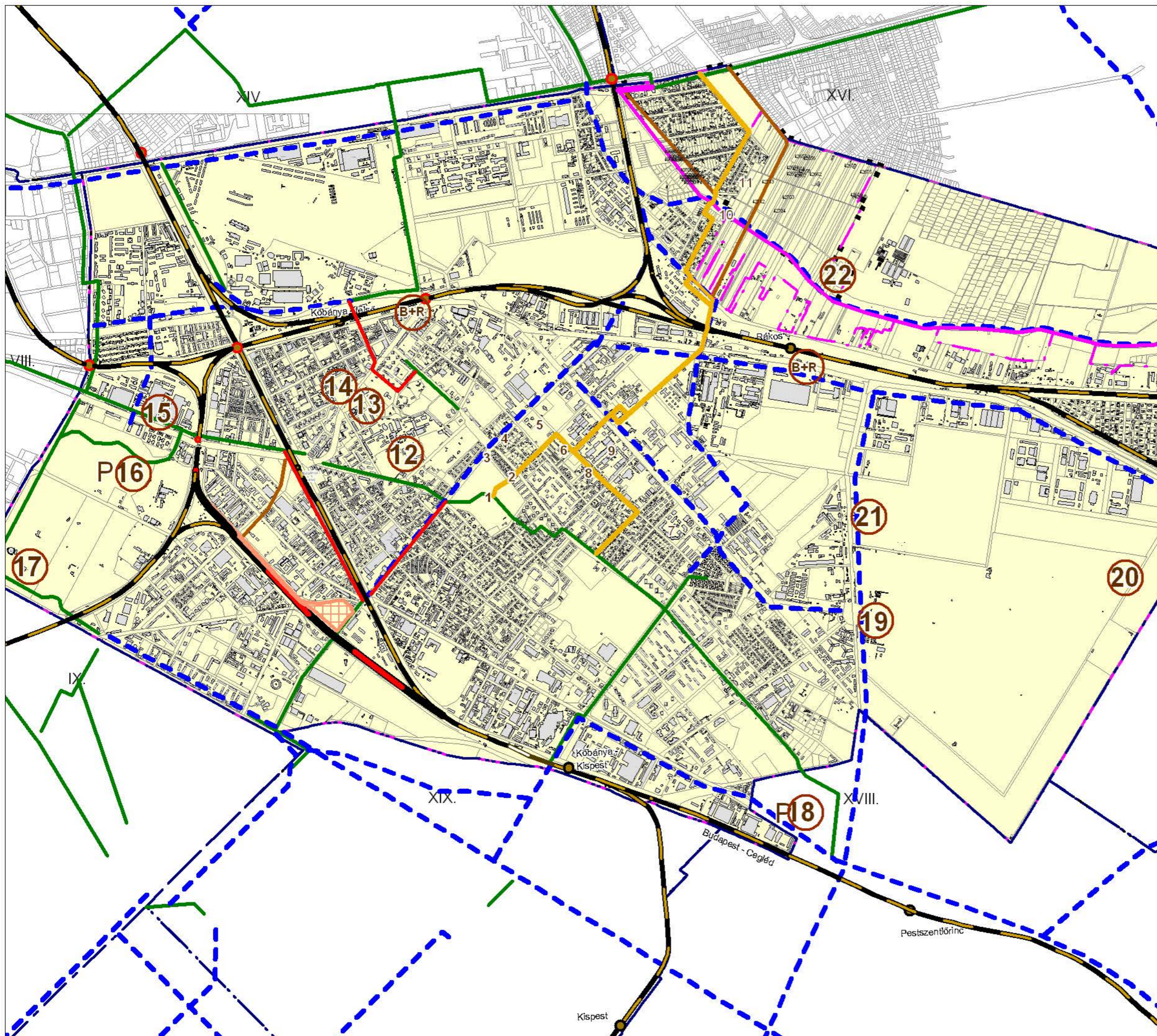


## Jelmagyarázat

-  Közforgalmú vasútvonal
-  Vasúti megálló meglévő/tervezett
-  Meglévő kerékpárút
-  Tervezett kerékpárút (TSZT)
-  Rákospatak menti kerékpáros túraútvonal (BKK koncepció)
-  Rákospatak menti kerékpáros útvonal (Magyar kerékpároaklub)
-  Építési engedéllyel rendelkező tervezett kerékpárútvonal
-  Kerékpározásra javasolt összekötő útvonal (X. ker Önkormányzat)
-  Látnivalók a tematikus útvonal mentén, (X. ker Önkormányzat)
-  Belterülethatár
-  Kerülethatár
-  Tervezési terület határa

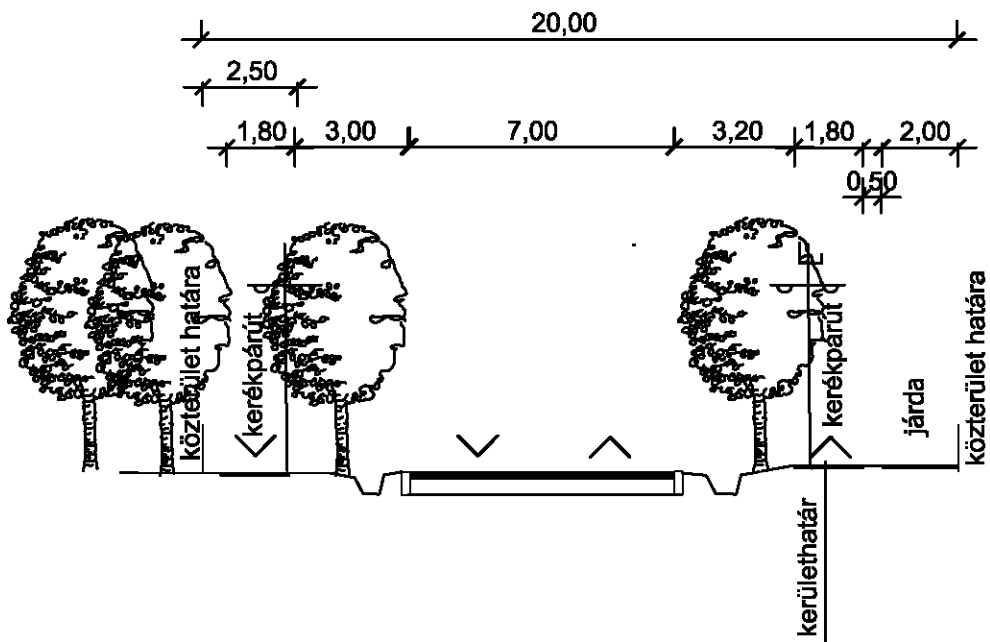
## Készülő KSZT-ben javasolt kerékpáros fejlesztések

-  Kerékpárút
-  Kerékpáros pihenő / B+R
-  A tematikus útvonalon javasolt további látnivalók helyszínei



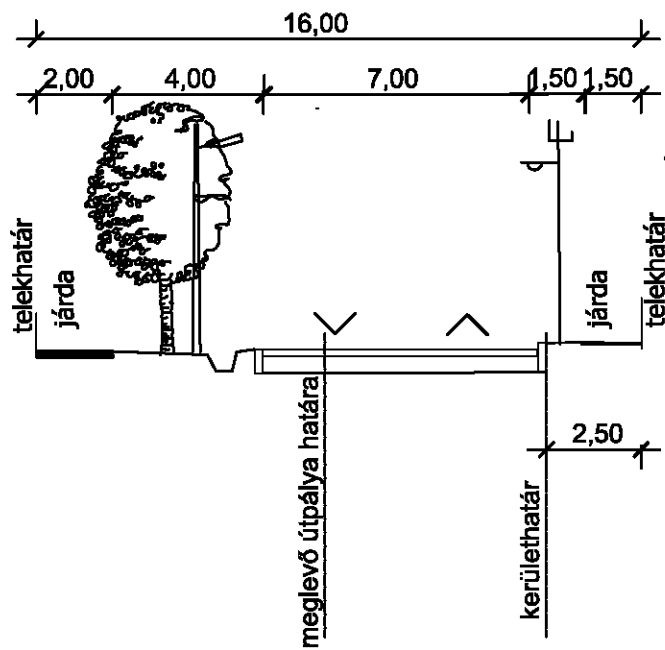


## Sárga rózsa utca 1-1



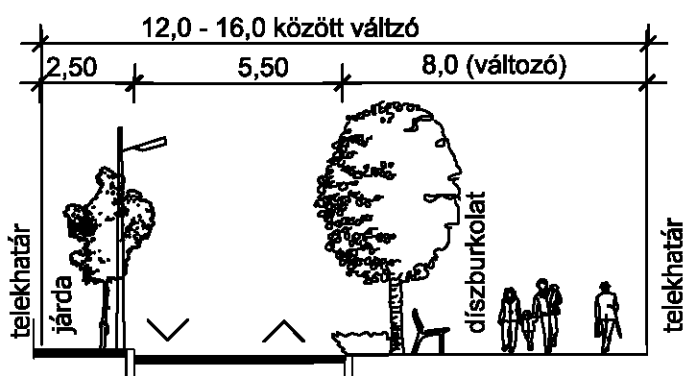
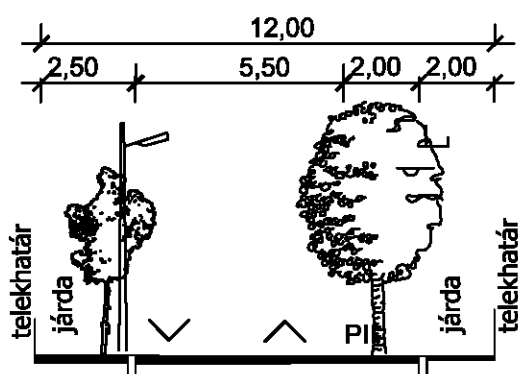
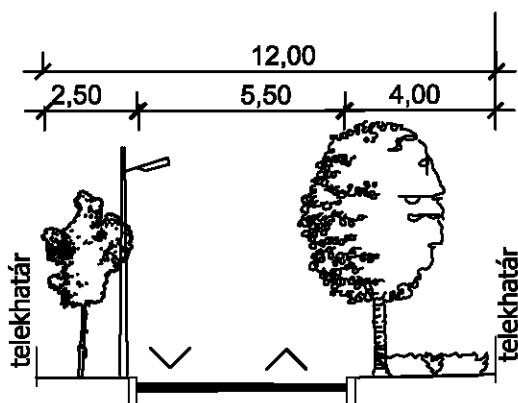
## Pesti határút

2 - 2

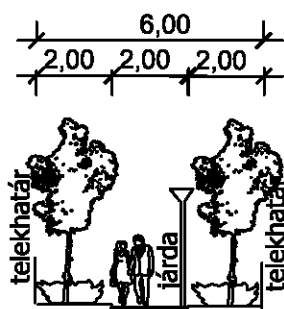


M=1:200

## Tervezett lakó utak, lakó-pihenő övezetben

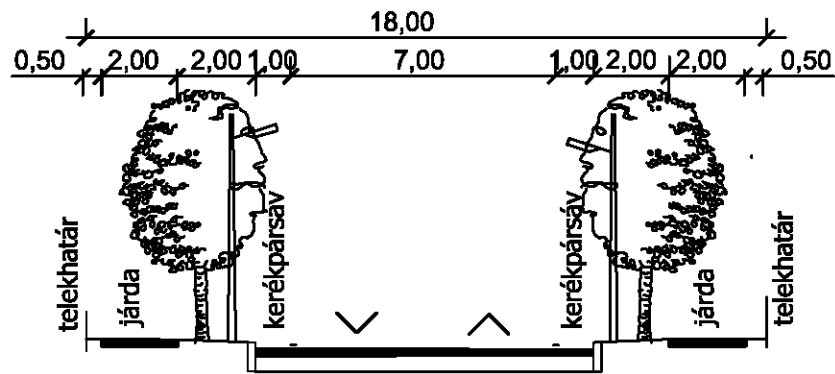


## Tervezett gyalogos közterület



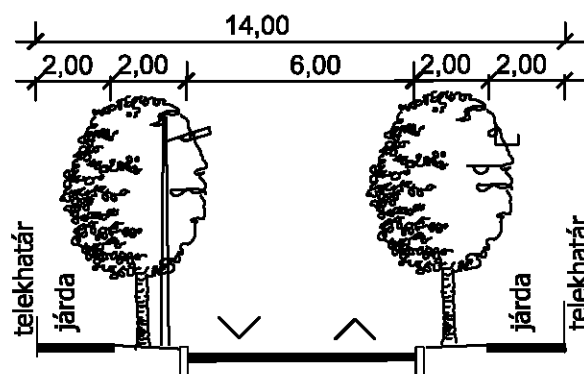
# Tervezett gyűjtő út

6 - 6

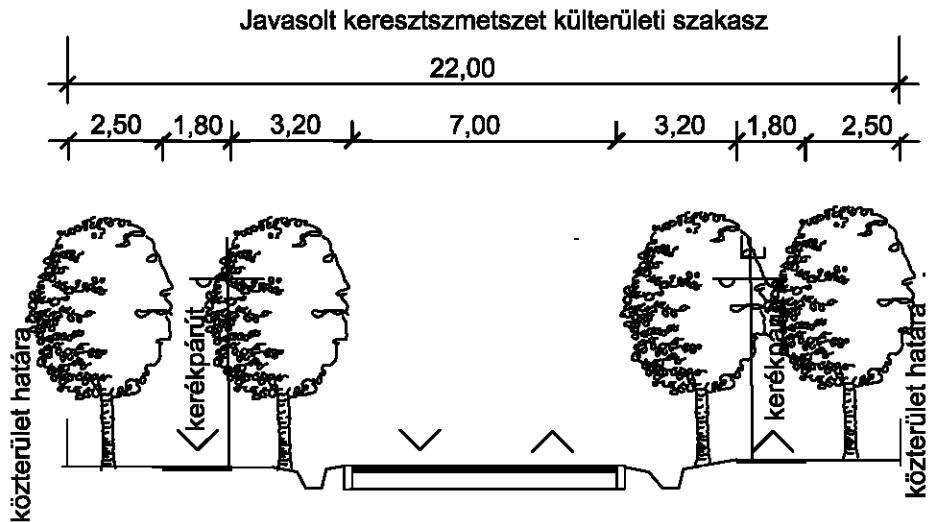


# Tervezett lakó út, kiszolgáló út

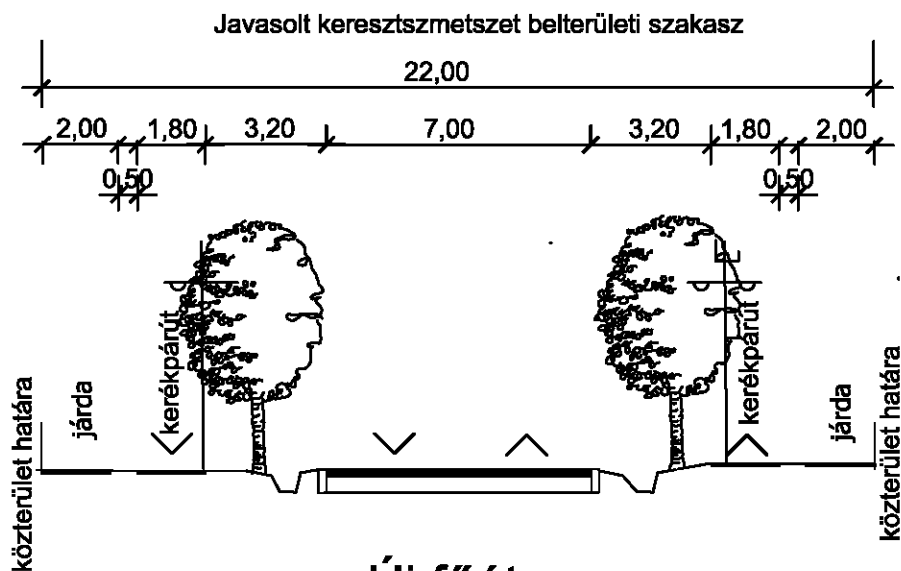
7 - 7



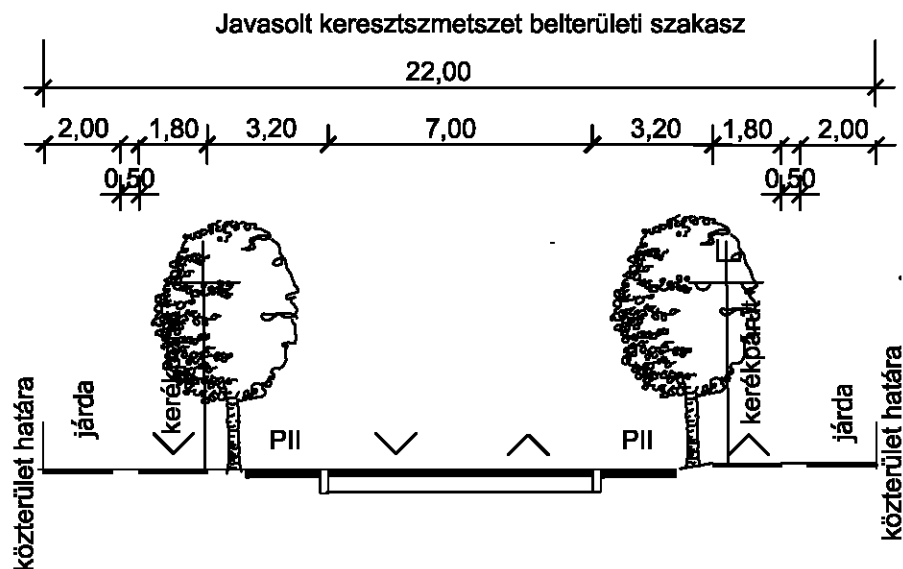
# Új főút 3 - 3



# Új főút 4 - 4



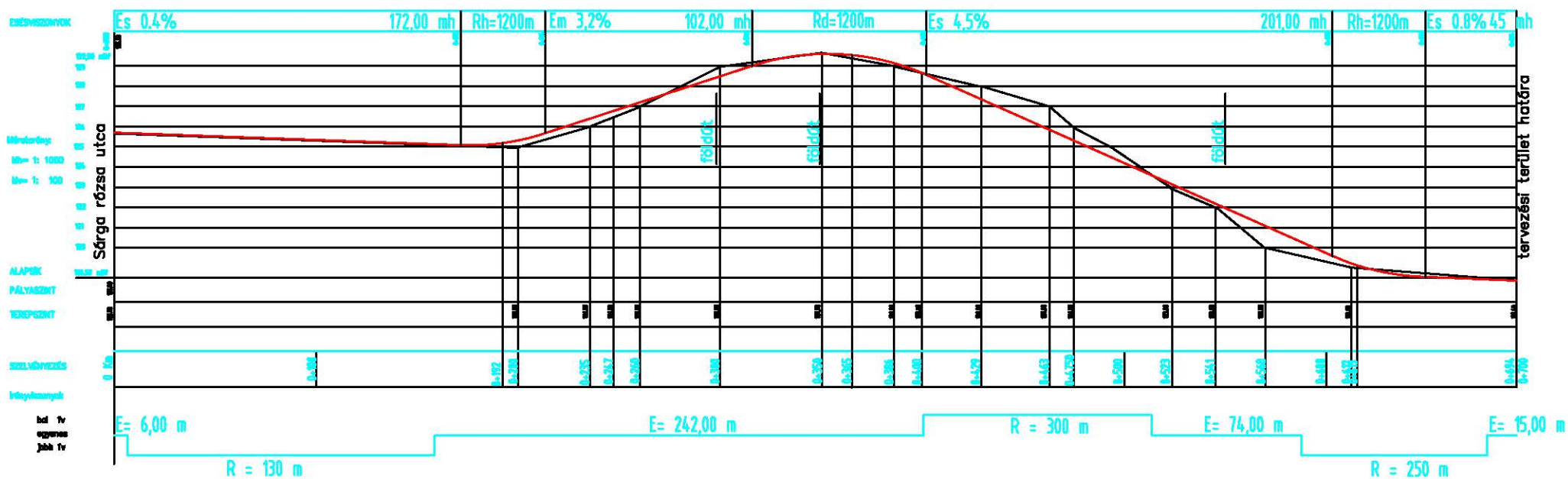
# Új főút 5- 5



M=1:200

# HOSSZ-SZELVÉNY

ÚJ FŐÚT A SÁRGA RÓZSA ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA KÖZÖTT



### 3. KÖZMŰJAVASLAT

#### 3.1. Vízellátás

A **tervezési terület nyugati oldala** beépült, ennek megfelelően a vízvezeték-hálózat is kialakult. A családi házas beépítésez igazodva DN 100 mm átmérőjű elosztóhálózat található az utcák többségében. Egyedül az északi és déli határoló utcában létesült ennél nagyobb átmérőjű vezeték, mivel ezek szolgálják az elosztóhálózat megtáplálását. A Pilis utcai DN 200 mm átmérőjű vezeték a tervezési terület keleti, még be nem épült oldalának ellátási alapjául is szolgál.

A **még be nem épített tervezési területen** közel 1800 lakás helyezhető el, mellette kiskereskedelmi egységek, szolgáltatás, vendéglátás és alapfokú intézmények helyezhetők el. A tervezett funkciók becsült ivóvízigénye 950 m<sup>3</sup>/d.

A területen észak-déli irányban egy DN 800 mm átmérőjű, öntött vas anyagú, koros főnyomóvezeték halad át. Ezen adottság olyan kedvező helyzetet jelent, hogy csak elosztóvezeték hálózatot kell építeni, így a terület vízdali megtáplálásául szolgáló rendszer kiépítése nem szükséges. A vezeték építménytől való védőtávolsága, a csőfaltól merőlegesen mérve 7-7 méter. Amennyiben a főnyomóvezék nem közterületen halad, a vezeték nyomvonalát mentén a megközelíthetőséget biztosítani kell. Azonban a feltételek teljesülése esetén is fenntartja a Fővárosi Vízművek Zrt. a vezeték átépítésének előírására vonatkozó jogát.

A főváros vízfogyasztása a 1990-es óta folyamatosan csökken, így a DN 800 mm átmérő létezésének is megkérdőjelezhető. A hálózati kapcsolatok és a vezeték menti csatlakozások vizsgálata is egy nagyobb volumenű rendszer felülvizsgálatot igényel, de amennyiben ennek eredményeként a vezeték átépítése válik szükségessé, azt már egy kisebb átmérővel kell megvalósítani. Az átépítéssel (kiváltással) nem csak a beépítés (az építmények elhelyezése) válna kötetlenné, hanem hosszú távon megoldaná a koros öntöttvas vezeték időállóságát, illetve üzembiztonságát is.

A becsült ivóvízigényt a már említett főnyomóvezeték biztosítani tudja. Az elosztóvezeték hálózatot minimum DN 100 mm átmérőjű vezetékekből kell felépíteni. Az ettől nagyobb vezetékátmérőt a beépítés alapján az egyes épületek, épület tömegek ismeretében lehet meghatározni, mivel ez esetben a mértékadó tűzszakasz és e kapcsán a biztosítandó tűzvízigény a mérvadó.

A terület súlyvonalán a Pilis utcai DN 200 mm vezetéktől kiindulva azonos mérettel kell egy gerincvezeték hálózatot kiépíteni. A vezetéket az intenzívebb beépítésű területek mellett kiépítve a Pesti határúti főnyomóvezetékekkel kell összekapcsolni, így a kétoldali megtáplálás biztosíthatóvá válik. Az így kialakuló körvezetékes gerinchálózat biztosítaná a leágazó DN 150 - DN 100 mm átmérőjű elosztóvezeték hálózat megtáplálását.

A tervezett fejlesztés csak ütemezetten képzelhető el. Az ütemezést a közúthálózat kapacitása determinálja, a külső fejlesztést nem igénylő építhető volumen 500 db lakásra tehető.

Fontosnak tartjuk felhívni a figyelmet arra, hogy gazdálkodó szervezetnek minősülő vízigénylő esetén egyszeri vízmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, melynek mértéke a napi fogyasztás függvényében m<sup>3</sup>-enként a jelenlegi áron 373.000,- Ft + ÁFA

## 3.2. Csatornázás

### Szennyvízelvezetés

A **tervezési terület beépült részén** minden utcában megvalósult az elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés. A terület gyűjtőhálózata a Kerepesi úthoz viszonyított mély fekvése miatt csak szennyvízátemelőn keresztül tud csatlakozni a Kerepesi úti egyesített rendszerű főgyűjtőhöz.

Az **újonnan beépítésre kerülő területen** keletkező becsült szennyvízmennyisége: 850 m<sup>3</sup>/d.

Miután a területen a Király domb miatt a terep nyugatról keleti irányba lejt, így elkerülhetetlen legalább egy szennyvízátemelő kiépítése, hiszen a befogadó, illetve a már meglévő kiépített hálózat a Király dombtól nyugatra található csak. A meglévő gyűjtőhálózat a Pilis utcai átemelőn, illetve annak nyomóvezetékén keresztül csatlakozik a Főgyűjtőhöz, így a megnövekedő terhelés miatt az átemelőt fel kell majd bővíteni.

A Dorogi utcától északra elhelyezkedő terület jellemzően észak-keleti irányba lejt. Ezen területrész befogadója a Pesti határút nyomvonalán húzódó ø30 cm gyűjtőcsatorna lenne. A Pesti határút ezen szakaszán a csatorna folyásfenékszíntje 125,94 – 128,11 m Bf.-i szintek között van, melyhez csatlakozni kell majd az újonnan épülő vízvezető rendszerrel.

A Dorogi utcától délre eső terület jellemzően a Rákos-patak irányába lejt. Ezen területnek a Pilis utcai ø30 cm átmérőjű csatorna lehetne a befogadója, mely csatorna végpontján a folyásfenékszint a 123,37 m Bf.-i terepszinthez képest 121,13 m Bf.-i szinten található. A déli területrész legtávolabbi pontja közel 1 km-re van, mely gravitációs csatornázása során egy minimális 3 ‰-es csatornalejtést figyelembe véve 3 méteres csatorna-folyásfenékszint szintkülönbséget kellene biztosítani, azaz a tervezési terület keleti oldalán a csatorna folyásfenékszíntje 124,13 m Bf.-i szintnél lejjebb nem lehetne. Ez a magasság a 121,5 m Bf.-i terepszinthez képes nem tartható, azaz a terület keleti oldalán egy szennyvízátemelő létesítése válik szükségessé.

A Pilis utcai csatornára a déli területrész egy kis része gravitációsan, közvetlenül is csatornázható, de a fent maradó, több mint 2/3-nyi terület gravitációs csatornájának végpontjára a már említett átemelőt kell elhelyezni. A szennyvízátemelőből kiinduló nyomóvezeték a Pilis utcai gravitációs gyűjtőhálózat végpontjához csatlakozhat.

A létesítendő szennyvízátemelőt korszerű gépészettel, biofilteres szűrővel és zajcsillapítással felszerelve kell kialakítani, így a védőtávolsága 0 méterre csökkenthető.

### Csapadékvíz-elvezetés

A **tervezési terület beépült részén** a felszíni vizek elvezetésére, elhelyezésére az utcákban kétoldali nyílt árkok létesültek. Ezek egy része a lakók közterületi parkolásának érdekében már feltöltésre kerültek, jó esetben kavicsal, murával, rosszabb esetben földdel, vagy térkő burkolattal.

Az **újonnan beépítésre kerülő területtel** kapcsolatosan 2012. április 6.-án az FCSM Zrt. Vízügyi és vízgazdálkodási csoportjánál tartott egyeztetésen elhangzottak szerint a Rákos-patak, mint a térség felszíni vizeinek befogadója a jelenlegi állapotában is túlterhelt, azaz többlet vizek közvetlen módon történő fogadására nem képes. A vizek csak késleltetett módon vezethetőek a patakba, vagy egy olyan árhullámcsökkentőt kell kialakítani, mely az érkező vizeket puffer tárolóként felfogná, és csak egy kisebb mennyiséget engedne tovább.

A tározó kialakításának veszélye abban rejlik, hogy a patak felső szakaszán több helyen illegális szennyvízrákötések vannak, illetve az agglomeráció tisztított szennyvizei is ide kerülnek bevezetésre. Mindezek alapján a tározott vízben olyan folyamatok mehetnek végbe, melyek kellemetlen szaghatást idéznek elő. A vízparti rész növényzettel való betelepítése, és a víztest oxigénnel történő levegőztetése

ezen jelenség kialakulását megakadályozhatja, azonban ennek üzemeltetése és karbantartása egy folyamatos feladatot jelent.

A szennyvízelvezetésénél említett terepviszonyok itt fokozottabban érvényesülnek, mivel a csapadékcsatorna-hálózatban a nagy mennyiségben és gyorsan összegyülekező vizek miatt olyan átemelőt kellene kiépíteni, mely méreteit és gépészetét tekintve is gazdaságtalan, illetve üzembiztonsága sem garantálható.

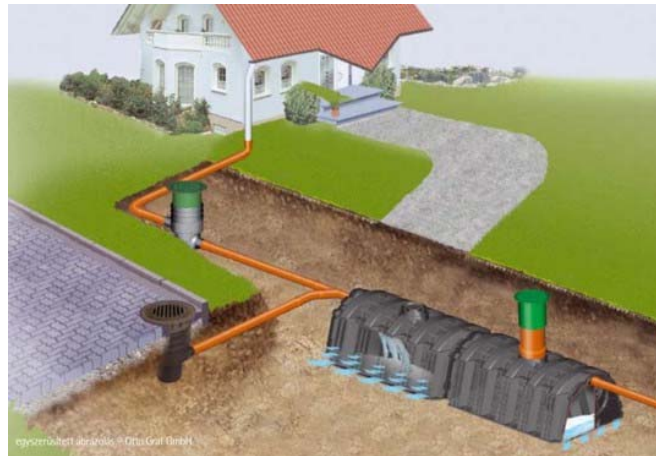
A kiépítendő csapadékvíz-csatornának előnyére válhat, hogy a befogadó Rákos-patakhoz nem egy adott ponton lehet csak csatlakoznia, így a Dorogi utcától délre eső területen több rákötés kialakítására is van mód, tehát a már beépített területtől független hálózat építhető ki.

A Dorogi utcától északra a szennyvízcsatornához hasonlóan a Pesti határút nyomvonalán kell a csapadékvíz-elvezető rendszer főgyűjtőjét kiépíteni. Ezen főgyűjtőhöz a Dorogi utcától észak felé gravitáló gyűjtőcsatorna-hálózatot lehet kiépíteni. A főgyűjtőt a Pesti határút nyomvonalán a Sárga rózsza utcai erdőn keresztül Juhász vagy Heves utca nyomvonalán lehet a Rákos-patakhoz elvezetni. A gyűjtőhálózat vizeit Rákos-patak vízhozamával összhangban lehet csak bevezetni, így legalább egy záportároló létesítésével kell számolni.

A zárt rendszerű vízelvezetéssel szemben egyre inkább előtérbe kerül a felszíni vizek helyben tartása. A vizek hasznosítása (locsolás, wc öblítés, gépkocsi mosás, stb.) önmagában kedvező, de ha csak éppen szikkasztásra is kerülnek a vizek, már akkor is olyan kedvező hatással vannak a talaj vízháztartására, hogy a beépítés valamilyen mértékben kompenzálható.



(forrás: www.esovizgyujtes.hu)



(forrás: www.esoviz.hu)

A telken belül tartott vizek szikkasztására, vagy épp tározására és esetleges hasznosítására már számtalan gyártó kínál megoldásokat.

Hasonló megoldások állnak már rendelkezésre az épületek, a közlekedési felületek és egyéb burkolt felületek csapadékvizeinek elhelyezésére is. Ugyanezen rendszer csak közterületen is alkalmazható, hiszen a telepített fasorban az egymástól 10 méterre lévő fák gyökérszónái között kb. 4,0 méternyi szabad terület marad.

A vízellátáshoz hasonlóan, a gazdálkodó szervezetek általi igénybevevő esetén (ide értve a lakásértékesítési célú területhasznosítást is) egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni az Üzemeltető részére, melynek összege szennyvíz esetében a napi vízfogyasztás függvényében m<sup>3</sup>-enként jelenleg 509.600,- Ft, csapadékvíz esetében pedig a használatbavételi engedély kiadása előtt köttetendő szolgáltatási szerződés szerinti összeg.



### 3.3 Villamosenergia-ellátás

A **tervezési terület nyugati oldalán** az energiaellátás megoldott, a meglévő igényeket biztonsággal ki lehet szolgálni.

Az **új beépítés területe** az energia-ellátást tekintve gyakorlatilag ellátatlan, kedvezőbb lehetőséget a villamosenergia-ellátás biztosít, mert a terület határán megszüntetésre kell, hogy kerüljön a Baromfi Feldolgozó, amely területén található a 3615-ös számú 10/0,4 kV-os transzformátor. További adottságként kezelhető a Pilisi utca és Váltó utcasarkon lévő 1237-es és a Pilisi utca Heves utcasarkon lévő 2367-es számú transzformátor.

A gázellátás tekintetében kedvezőtlenebb a helyzet, mert a területet ellátó körzeti gáz-nyomásszabályzó a Kerepesi út túlsó oldalán lévő Egyenes utca - Sziráki utca sarkán található, a belőle kiinduló DN 200 mm méretű gerincvezeték az új beépítésre szánt területen a Dömsödi utcában, ill. a Pilisi utca és Váltó utca sarkán található. A két vezeték azonos méretű összekötése után mintegy 200 lakás gázellátása biztosítható. A további igények biztosítására alapközmű létesítésére (nagy-középnomású vezeték, körzeti nyomásszabályzó) van szükség.

A vezetékes-energiahordozók felhasználása során 1 MW gázalapú villamosenergia-előállításánál 0,575 t CO<sub>2</sub> termelődik, ami lakásonként 1,725 t/év-re tehető, a gázfelhasználás során ez az érték 0,202 t, ami 6,375 MWh/év esetén 1,275 t/évre tehető, ami összesen 3,0 t/év CO<sub>2</sub> kibocsájtást jelent. Ez az érték a tervben javasolt mindegy 1800 lakás esetében 2700-4500 t/év.

Ennek a jelentős környezetszennyezésnek a mérséklése, vagy elkerülése megújuló energiafelhasználással történhet, a források közül a föld- és a naphő hasznosítás javasolható.

Az általános földhő térkép alapján megállapítható, hogy olyan magas hőfokú (120°C feletti) termálvíz a főváros alatt nem található, amellyel villamosenergia-előállítása megvalósítható. Az épületek hőellátására (fűtés, hűtés és használati melegvíz előállítására) azonban a talajszondás hőszivattyúk alkalmazása egész évben folyamatosan történhet. A napenergia szakaszos üzemű, ezért inkább a villamosenergia-termelésben célszerűbb alkalmazni, mert a jól illesztett napelemekkel megtermelhető az épületek villamosenergia-igénye.

A teljes megújuló energia-felhasználás során a 2011-es árakon számítva lakásonként mintegy 300.000 Ft/év közműdíj kifizetése takarítható meg.

A projekt létesítménytervezése során célszerűnek tartjuk egy olyan terv készítését, amely során megállapítható a vezetékes ellátás és a megújuló energiahasznosítás költsége és megtérülése. Ez alapján lehet eldönteni, hogy melyik változat kerüljön kiépítésre.

#### Villamos energia

A kertvárosias besorolású területen elsősorban lakások tervezettek, de kiszolgáló alapfokú létesítmény rendszer is helyet kap. A tervezett beépítés a területen keresztülhaladó 120 kV-os távvezeték biztonsági övezetét is ki szeretné használni. Az érintett tömbben 36 lakást lehet elhelyezni, az építmény magassága 12,5 méter. Az épületek elhelyezésére három lehetőség van:

- az épületek ne érintsék a biztonsági övezetet,
- oszlopemeléssel,
- oszlop áthelyezéssel.

E három változatot a várható költségek figyelembe vételével állítottuk sorba, amelynek meghatározására a két utolsó esetben ún. keresztelési tervet kell készíteni a szolgáltató bevonásával.

A tervezett létesítmények becsült villamosenergia-igénye: 2500 kW

Ez az igény a területet érintő 120 kV-os rendszeren és a Rákosfalva 120/10 kV-os alállomáson rendelkezésre áll. Az alállomásból kiinduló 10 kV-os kábelhálózat egyik gerinciránya, amely elsősorban a

szomszéd XVI. kerületi igényeket biztosítja, 13 kábellel a Méhes utca – Heves utca nyomvonalon épült ki. A gerincirányról a leágazó kábelek a vizsgált területen a Pilisi utcában, a Nagycicce utca mindkét oldalán és a Dömsödi utcában üzemelnek. Ez a hálózat a területen hat 10/0,4 kV-os transzformátort táplál meg.

A 2367-es számú transzformátor szabadkapacitása közelében a patakparton kialakuló létesítmények ellátására alkalmas. A 3615-ös épületben lévő transzformátor ideiglenes jelleggel megmaradhat és szabad kapacitása az 1237 transzformátor felbővítésével 300 - 500 lakás ellátására elegendő. Az épületének elbontása után az új épületben történő elhelyezés során, bővítés mellett további 100-150 lakás ellátását biztosíthatja.

A Heves utcában lévő 10 kV-os gerincről megtáplált Pilisi utcai és a Dömsödi utcai kábelek az új beépítésre szánt terület széléig épültek ki, ezen kábelek között kiépítendő kábelívről a további lakások villamosenergia-igénye kiszolgálható. Amennyiben a gerincirány nem terhelhető kellő mértékben, akkor a mintegy 1300 méterre lévő Rákosfalva alállomástól kell új 10 kV-os kábelt kiindítani, amely gyűrűként történő kialakítás esetén 5,0 MW leadására alkalmas. A transzformátorokból kiinduló kiefeszültségű és közvilágítási hálózatot kábelként javasoljuk kialakítani.

### 3.4. Gázellátás

A tervezett létesítmények becsült gázigénye: 1500 gnm<sup>3</sup>/ó.

A gázigény egy része a meglévő növelt kisnyomású hálózatról biztosítható. A Dömsödi utca, Dorogi utca és Pilisi utca térségében mintegy 200 lakás részére a DN 200mm méretű növelt kisnyomású vezetékvezetéseket azonos mérettel kell összekötni, a Pilisi utcában lévő DN 110-es és DN 63-as vezetékvezetékek kiváltásával. A nagyobbik hányad részére a nagy-középnomású hálózatot bővíteni szükséges, amely során új nyomásszabályzót szükséges létesíteni. A területet érinti a Kerepesi út – Pilisi út találkozásánál a DN 200 mm-es nagy-középnomású gázvezeték, ami az új beépítéstől mintegy 1000 méterre található. Az új nyomásszabályzót a beépítés súlypontja közelében nem lehet elhelyezni, ezért a Rákos-patak melletti zöldterületen javasoljuk a tervezett gyalogos sétány alá elhelyezni. A nyomásszabályzóból növelt kisnyomású hálózatot javasolunk kiépíteni.

A megújuló energiahasznosítás esetében ez az ellátási mód teljesen elhagyható.

### 3.5. Táv-és hírközlés

A tervezési területen közel 1800 lakás és az azt kiszolgáló alapfokú intézményrendszer elhelyezése tervezett.

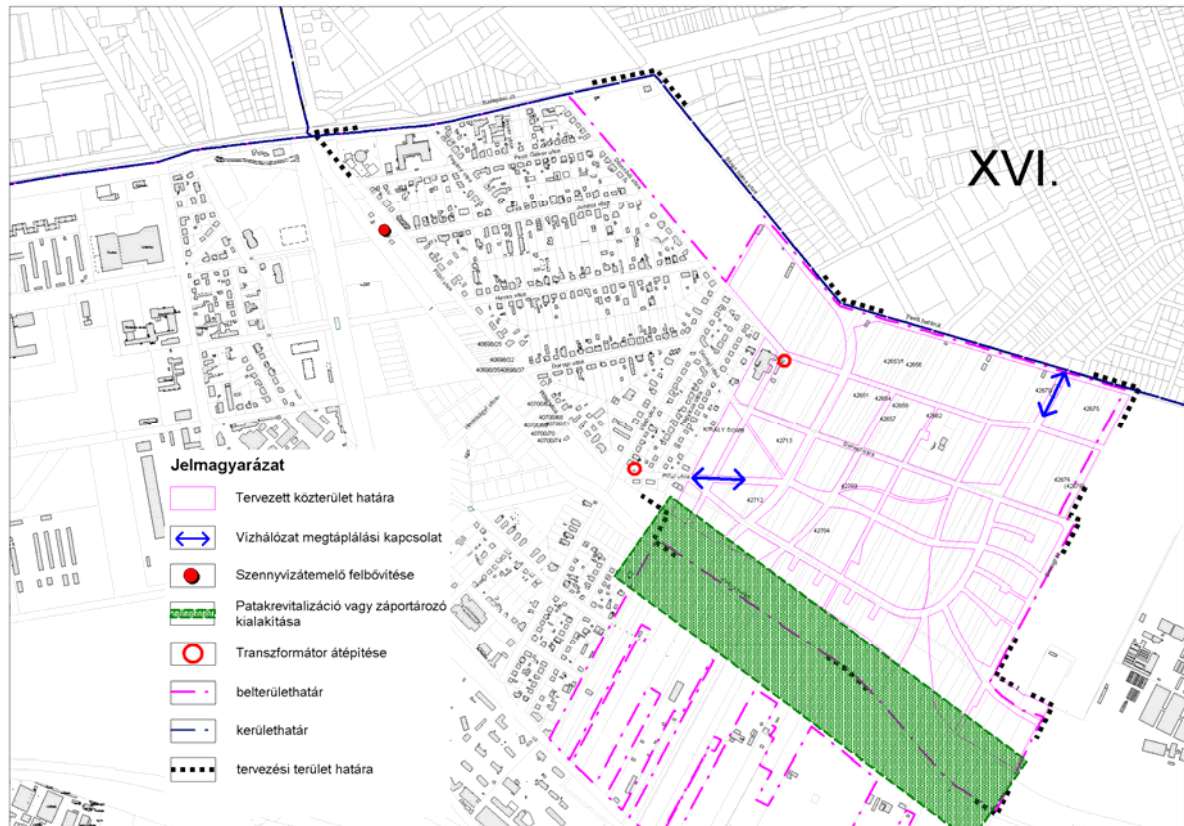
A fenti létesítmények távközlési és adatátviteli igényeinek ellátására a területet érintő vezetékes hálózatokat bővíteni szükséges. A bővítésnek kedvező feltételt jelent mind a Magyar Telekom Nyrt, mind az Invitel területen keresztülhaladó alépítményei. A tervezett hálózatokat továbbiakban is föld alatt javasoljuk kiépíteni.

A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet (torony) nem helyezhető el, ha szükséges, a szolgáltatók a 37/2007 (XII.13) ÖTM rendelet előírásait figyelembe véve antennatartó szerkezeteiket (torony) nem beépítésre szánt területeken elhelyezhetik.

A közlekedési fejezetben említett 500 lakást tartalmazó I. üteméhez már az alábbi közműfejlesztésekkel kell számolni:

- ivóvíz elosztóvezeték hálózat megtáplálásához a megtáplálást biztosító gerincvezeték hálózat kialakítása, a megfelelő kapcsolatokkal,
- meglévő Pilisi utcai szennyvízátelvező felbővítése,

- a csapadékvizek elvezetése érdekében a befogadó Rákos-patak revitalizációja egy árhullám-csökkentő tározóval, vagy a csapadékvíz gyűjtőhálózat végpontjain egy-egy záportározó létesítése (alternatív megoldás: helyben tartás – szikkasztás),
- meglévő Pilis és Dömsödi utcai 10/04 kV-os transzformátorok átépítése.









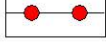
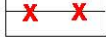




Budapest, X. kerület  
 Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek  
 ÉK-i határa - Rákospatak vonala -  
 erdőterület NY-i határa - Pesti határút -  
 Sárga rózsá utca által határolt terület  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**



**KÖZMŰPROGRAM**  
**VÍZELLÁTÁS**  
 M = 1:6000

**XVI.**



-  Ivóvízvezeték (Keletpesti felső zóna)
-  Tervezett ivóvíz gerincvezeték (Keletpesti felső zóna)
-  Tervezett ivóvíz elosztóvezeték (Keletpesti felső zóna)
-  Ivóvízvezeték (Pesti alap zóna)
-  Magán vízvezeték (Sörgyár)
-  Átépítendő vezeték
-  Megszüntetendő vezeték
-  Épület
-  Tervezett épület
-  Belterületi határvonal
-  Kerülethatár
-  Tervezési terület határa

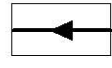






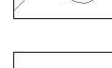




Budapest, X. kerület  
 Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek  
 ÉK-i határa - Rákospatak vonala -  
 erdőterület NY-i határa - Pesti határút -  
 Sárga rózsá utca által határolt terület  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**

**XVI.**



**KÖZMŰPROGRAM  
 CSATORNÁZÁS**  
 M = 1:6000

-  Egyesített rendszerű főgyűjtő-csatorna
-  Szennyvízcsatorna
-  Tervezett szennyvízcsatorna
-  Szennyvízátemelő
-  Tervezett szennyvízátemelő
-  Szennyvíz nyomóvezeték
-  Tervezett szennyvíz nyomóvezeték
-  Csapadékvízcsatorna
-  Tervezett csapadékvízcsatorna
-  Árok
-  Tervezett árok
-  Épület
-  Tervezett épület
-  Szintvonal
-  Belterületi határvonal
-  Kerülethatár
-  Tervezési terület határa

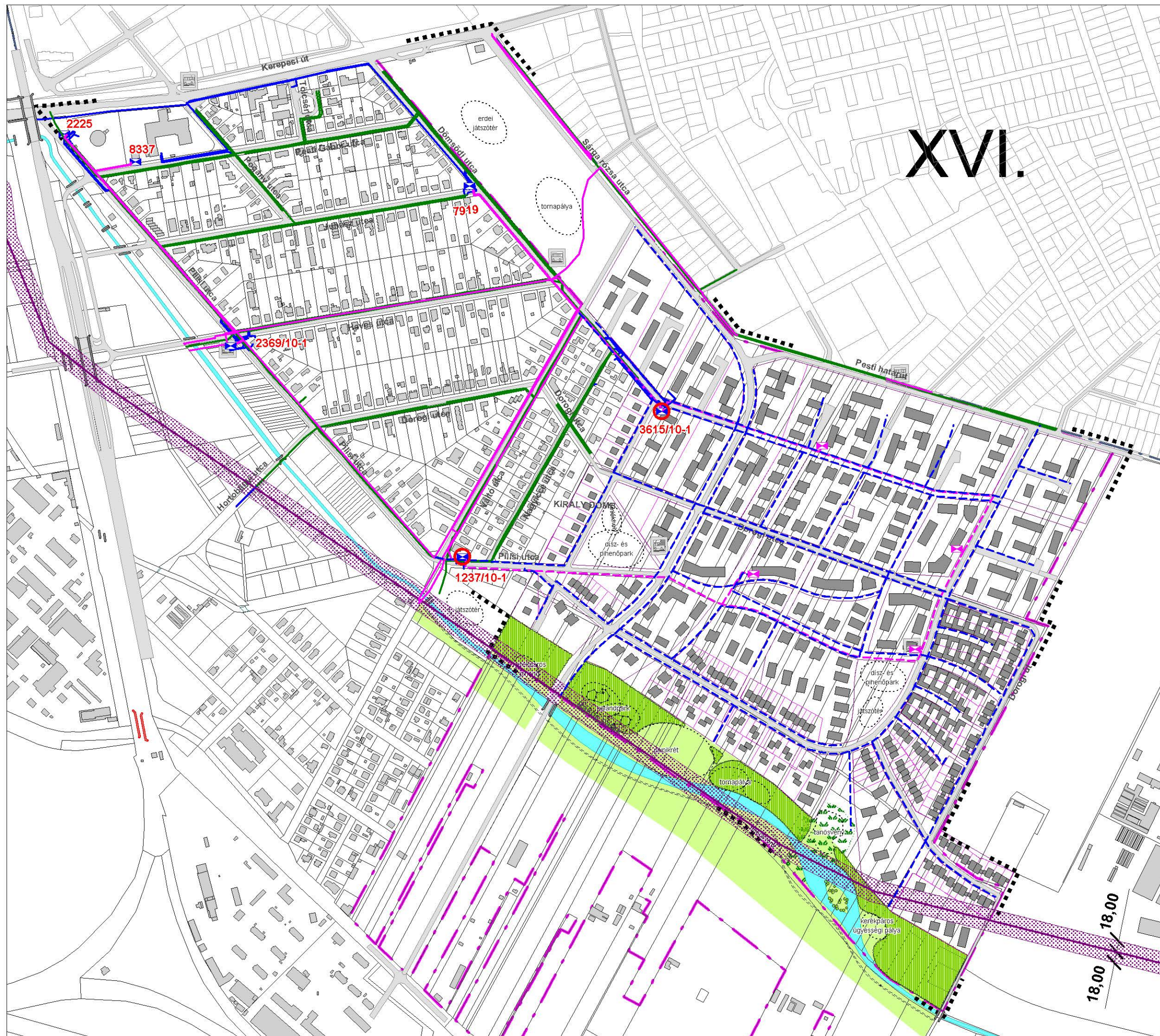
Budapest, X. kerület  
 Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek  
 ÉK-i határa - Rákospatak vonala -  
 erdőterület NY-i határa - Pesti határút -  
 Sárga rózsá utca által határolt terület  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**



**XVI.**

**KÖZMŰPROGRAM**  
**VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS**  
 M = 1:6000

-  120 kV-os távvezeték és biztonsági övezete
-  10 kV-os kábel
-  Tervezett 10 kV-os kábel
-  Kisfeszültségű kábel
-  Tervezett kisfeszültségű kábel
-  Szigetelt szabadvezeték
-  Transzformátor
-  Átépítendő transzformátor
-  Tervezett transzformátor
-  Épület
-  Tervezett épület
-  Belterületi határvonal
-  Kerülethatár
-  Tervezési terület határa



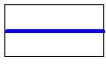









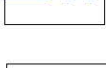

Budapest, X. kerület  
 Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek  
 ÉK-i határa - Rákospatak vonala -  
 erdőterület NY-i határa - Pesti határút -  
 Sárga rózsá utca által határolt terület  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**



**KÖZMŰPROGRAM  
 GÁZELLÁTÁS**  
 M = 1:6000

**XVI.**





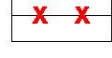




-  Nagyközép nyomású gázvezeték
-  Tervezett nagyközép nyomású gázvezeték
-  Növelt kisnyomású gázvezeték
-  Tervezett növelt kisnyomású gázvezeték (I. ütem)
-  Tervezett növelt kisnyomású gázvezeték (II. ütem)
-  Gáznyomásszabályzó
-  Tervezett gáznyomásszabályzó
-  Épület
-  Tervezett épület
-  Belterületi határvonal
-  Kerülethatár
-  Tervezési terület határa



Budapest, X. kerület  
 Kerepesi út - Pilisi utca - 40907/7 telek  
 ÉK-i határa - Rákospatak vonala -  
 erdőterület NY-i határa - Pesti határút -  
 Sárga rózsá utca által határolt terület  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**



**KÖZMŰPROGRAM**  
**TÁV- ÉS HÍRKÖZLÉS**  
 M = 1:6000

-  Invitel alépítmény
-  Magyar Telekom alépítmény
-  Tervezett távközlési alépítmény
-  Magyar Telekom földkábel
-  Magyar Telekom légkábel
-  Megszüntetendő vezeték
-  Épület
-  Tervezett épület
-  Belterületi határvonal
-  Kerülethatár
-  Tervezési terület határa

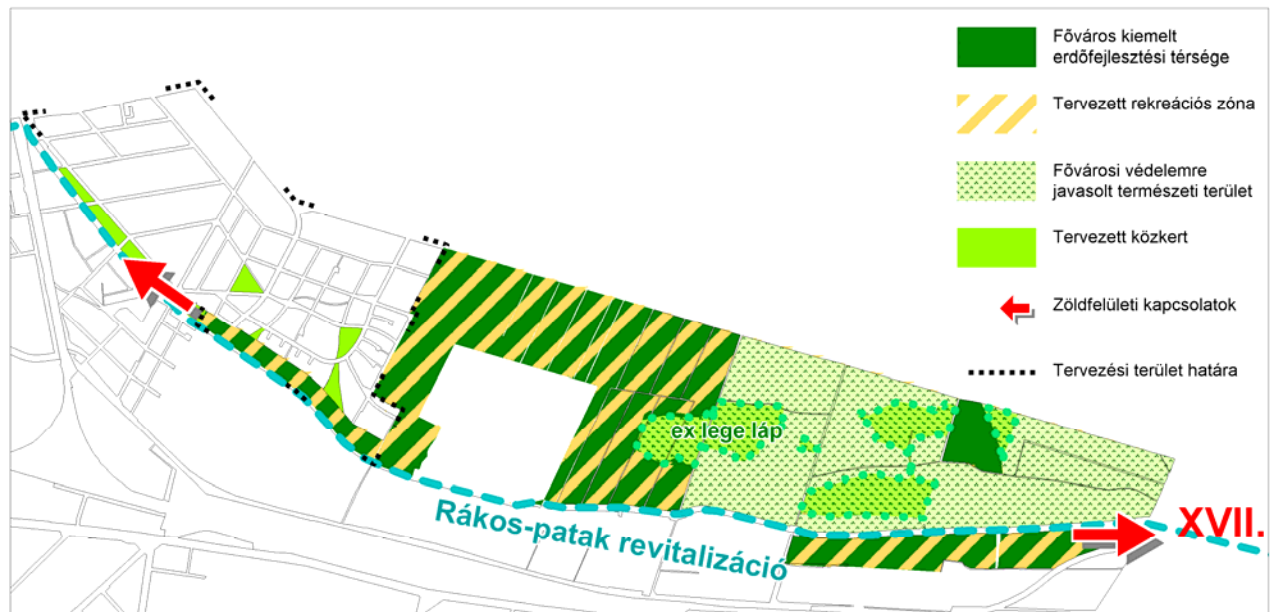


## 4. KÖRNYEZETRENDEZÉSI JAVASLAT

### 4.1. Zöldfelületi javaslatok

#### 4.1.1. Zöldfelületi rendszer – zöldfelületi kapcsolatok

A Rákos-patak völgye az agglomeráció felől benyúló zöldfelületekkel tagolt ék, fontos ökológiai folyosó, Budapest egyik jelentős erdőfejlesztésre kijelölt térsége. A terület természeti értékeinek megőrzése kiemelt feladat. A térségben (a tervezési területen kívül, attól keletre) található egy értékes, ex lege védett láp, illetve fővárosi védelemre javasolt, természeti értékeket magába foglaló területek. Távolabban a természeti értékek megőrzésén túl a patak revitalizációja javasolt, amely az ökológiai viszonyok javítása mellett a rekreációs lehetőségek bővítésében is szerepet játszik.



A térségnek Budapest Városfejlesztési Konceptiója (2003) fontos szerepet szán főváros egész zöldterületi rendszerében. A feladatok között megjelenik a kisvízfolyások, így a Rákos-patak menti zöldterületek növelése, kerékpáros- és gyalogosforgalomba való bekapcsolása és a területek rekreációs funkcióinak erősítése. A patak mentén a fővárosi kerületeket és az agglomerációs településeket összekötő olyan zöldfolyosó kialakítása a cél, amely ökológiai, üdülési és kulturális örökségi aspektusokat is magában hordoz.

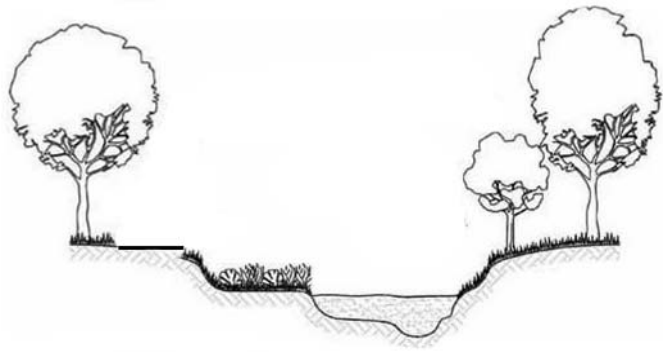
#### 4.1.2. Rákos-patak revitalizációja

A Rákos-patak revitalizációjának igénye az utóbbi tíz-húsz évben többször megfogalmazódott. A jelenlegi merev, „mérnöki” létesítmény renaturalizációja a rekreációs hasznosítás, vízminőség-védelem és természetközeli vízparti élőhelyek létesítése, a patak ökológiai működésének helyreállítása, öfenntartás irányába ható ökoszisztémák kialakításának céljából történne. A Rákos-patak érintett szakaszára 1999-ben készült revitalizációs vízjogi létesítési engedélyezési terv. A patak revitalizációját a főváros EU-s támogatás bevonásával kívánja megvalósítani. Az Uniós pályázat beadásához közelmúltban a patak XIII. kerületi szakaszára készültek tervek, mivel első lépésben ezen a szakaszon valósulna meg a revitalizáció. A X. kerületi szakasz revitalizációja csak nagyobb távlatban várható.

A patak revitalizációja a rekreációs igények kielégítése, a vízrendezési követelmények biztosítása, illetve a tájésztétikai szempontok figyelembevételével történhet. A revitalizáció során kis-és középvízi mederből és nagyvízi hullámtérből álló keresztaszvénny alakítandó ki. A szelvénny alsó, kisvizet szállító része olyannak

kell lennie, hogy a benne kialakuló sebesség elég nagy legyen a meder teljes benövésének megakadályozásához, és a hordalék lerakódásához. Ugyanakkor gondoskodni kell, hogy a hullámtérrel kialakított összetett árvízi szelvény a nagyvizeket kellő biztonsággal le tudja vezetni, és a meder állékonyságát ne veszélyeztesse.

A vízrendezési szempontok mellett törekedni kell, hogy változatos élőhelyek alakulhassanak ki a patak mentén. Minél nagyobb a biológiai diverzitás, annál nagyobb a rendszer önszabályozó képessége. Eltérő áramlási viszonyok biztosításával más és más életközösségek alakulhatnak ki. Ezenkívül vízparti növényzet telepítésével a vízfolyás beárnyékoltsága is növelendő, mivel az kedvezően befolyásolja a patak fény és hőmérsékleti viszonyait, ezen keresztül pedig az oldott oxigén mennyiségét.



#### 4.1.3. Zöldterületek

A tervezési terület meglévő zöldfelületi rendszerét a jelenlegi beépítetlen területen távlatban létesülő zöldfelületek egészítik ki. A lakóövezeti beépítéshez kapcsolódóan három nagyobb közkert kerül kijelölésre, amelyeket sétány köt össze és a Rákos-patak felől benyúló zöld ékekkel együtt képezik a tervezett beépítés zöldhálózatát.

A terület legnagyobb tervezett közkertje (8520 m<sup>2</sup>) a Királydombon tervezett. A történelmi hagyományok szerint az országgyűlés a Királydombon választotta meg Magyarország királyává Károly Róbertet a XIV. században. A történelmi esemény tiszteletére a dísz-és pihenőparkban emlékhely kialakítása javasolt a terület legmagasabb pontján, ahonnan nagyszerű kilátás nyílik a Rákos-patak völgyére. A reprezentativitás víz- és virágfelületekkel fokozható. Az emlékhelyet harmonikusan kiegészíti a pihenőparki funkció.

A terület egy másik jelentősebb tervezett közkertje (8400 m<sup>2</sup>) a keleti térrészben helyezkedik el. Az előző parkkal és a terület keleti súlypontjába tervezett alközponttal zöldfelületekkel kísért fasoros sétány köti össze, a Rákos-patak menti zöldsávhoz közkerttel csatlakozik. Az igényes díszburkolatú sétány változatos kialakítású, a vegyes forgalmú sávok mentén a leülőhelyek zöldfelületekkel váltakoznak. A parkban a pihenő funkción kívül, az alközponthoz vezető sétány folytatásaként vízarchitektúrákkal tagolt díszburkolatos parkrész, illetve kisebb részben a környező lakóterületeket kiszolgáló játszókerti terület kialakítása javasolt. A Rákos-patak menti erdőterületekkel való kapcsolatot biztosító közkert (7800 m<sup>2</sup>) kijelölésére a meglévő vizes élőhely fennmaradása érdekében tettünk javaslatot. A területen az élőhelyet bemutató tanösvény, amely pallókon vezető sétautakból és pihenő-, megfigyelőstégekéből áll, a környezeti nevelés színterévé válhat.

A zöldfelületi rendszer részét képezi még egy kisebb közkert is. A Rákos-patak menti sáv felől ékszerűen benyúló közkertben a beépítésre tervezett területet és az erdőterületet összekötő sétautak elhelyezése javasolt, így az erőterületi funkciókhoz csatlakozó pihenőkertként funkcionálhat.

#### 4.1.4. Út menti fasorok, zöldsávok

A terület közcélú zöldhálózatához tartoznak a tervezett beépítést feltáró utak mentén létesítendő fasoros zöldsávok. A kiszabályozásra kerülő keresztmetszetek lehetővé teszik a kétoldali fasor ültetését. Az új fő- és gyűjtőutak mentén szélesebb fasoros zöldsávok, a területet tagoló lakó és pihenőút hálózat elemei esetében fasoros zöldsávok, illetve városiasabb sétányrészekben faverembe ültetett fasorok teszik változatossá az utcaképet. A tervezett kerületközi jelentőségű főút mellett várostűrő fafajok alkalmazása

javasolt, de a terület egyéb részein a kedvező levegőminőség közepes tűrőképességű, igényesebb, nagyobb díszértékkel rendelkező fák ültetését is lehetővé teszi.

A tervezési terület jelenleg beállt, beépített részén jelenleg is nagyrészt fásított utcák találhatók. Itt a meglévő fasorok kiegészítése javasolt a közműépítmények figyelembe vételével.

#### **4.1.5. Erdőterületek**

A tervezési területen több, egymástól különálló erdőterület helyezkedik el.

A Sárga rózsza utca mellett található beállt parkerdő jelenleg szabadidő-eltöltés szempontjából nem nyújt kínálatot (csak néhány padot helyeztek el). Az erdő egy részén hajléktalanok lakta kunyhók vannak, így a terület alulhasznosított, alacsony rekreációs értékkel rendelkezik. A vonatkozó üzemtervek az idei évtől hatályosak. Ezeknek megfelelően az erdő megfelelő, egészséges fejlődése érdekében a növekedés során törzsszámcsökkentő beavatkozásokra, ún. tisztításokra és gyérítésekre kerül sor. A gyérítésekkel az egészséges, életerős egyedek fejlődését segítik elő azáltal, hogy a beteg, alászorult fákat eltávolítják, így a faállomány megújulásának szolgálatában állnak. Az erdőterület funkcionális szempontból is fejlesztése szorul. A rekreációs zöldfelületi ellátottság javítása céljából erdei játszótér, pihenőhelyek, illetve tornapálya létesítését, javasoljuk.

A Rákos-patak menti rész szintén erdőterületbe sorolt, de pillanatnyilag mezőgazdasági területként hasznosított sáv. A terület része a főváros kiemelt erdőfejlesztési térségének. A patak revitalizációjával párhuzamosan az erdőterület telepítésére, rekreációs funkciók elhelyezésére kerülhet sor. A patak menti tervezett kerékpár- és sétaútra, valamint a tervezett beépítés felé vezető sétautakra javasolt felfűzni változatos funkciókat, mint kalandpark, piknikrét, erdei tornapálya, futóösvény, kerékpáros pihenő, illetve ügyességi pálya, valamint a meglévő vizes élőhely bemutatását biztosító tanösvény. A patak menti ökológiai hálózatra tekintettel honos fajok telepítése javasolt.

A területet keletről határoló, több mint 15 ha-os erdőfolt egy kis hányada (1200 m<sup>2</sup>) ráfed a tervezési területre. Az erdősült rész kertvárosias övezetben található üzemtervezett erdő. A tervezett beépítés engedélyezése során a terület üzemtervből történő kivonása szükséges. Pótlásként a Rákos-patak menti erdőterületi övezetben lehetőség van csererdő létesítésére.

#### **4.1.6. Lakó- és intézménykertek**

A változatos beépítésnek megfelelően a lakókertek kialakítása és funkciója is változik. A patak közelében elhelyezkedő hagyományos kertvárosias beépítéshez magán lakókertek kapcsolódnak. A társasházi beépítéseket közös használatú lakókertek veszik körül, ahol a játszótér és más közösségi funkciók is helyet kaphatnak.

Intézmények közül a tervezett bölcsőde rendelkezik külön kerttel. A játszókertként kialakított udvarban a szabad gyepfelületek mellett változatos, virágos fajokat tartalmazó kiültetés javasolt. Szűrős, tövises, vagy mérgező növények alkalmazása kerülendő.

A meglévő beépített területen a távlatban kitelepítésre kerülő baromfifeldolgozó üzem telkén található idős, értékes platánok a telek funkcióváltása után is mindenképpen megtartandók, mivel jelentős településképi értéket képviselnek. Az idős faegyedek a későbbi lakókert növényállományának impozáns elemei lehetnek.

## **4.2. Környezetvédelmi javaslatok**

### **4.2.1. Levegőminőség**

Káros légnemű anyagokat, bűzt kibocsátó, légszennyezést előidéző tevékenység a területen továbbra sem tervezett, a vonatkozó 4/2011. VM rendelet hatályos határértékei betartandók.

A jelenleg roncsolt felületekkel rendelkező Pesti határút menti telephelyek területén, a fejlesztések után a zöldfelületek mennyisége és minősége növekszik. A porképző felületek csökkenésével, a zöldfelületek kondicionáló hatásának növelésével a levegőminőség és a mikroklimatikus viszonyok javulnak.

A közúti közlekedésből származó szennyezés különösen a Kerepesi út felől érinti a területet. Ahol lehetséges új cserjesáv fasor telepítését javasoljuk, mivel a fa- és cserjeállomány levélfelülete megköti a légszennyező anyagokat, csökkentve a közlekedés okozta légszennyezést. A Pesti határút menti tervezett beépítések esetében az út menti 20 méteres sávot zöldfelületként javasoljuk fenntartani, ahol az intenzív növénytelepítés mérsékli a légszennyezést.

### **4.2.2. Zajterhelés**

A zajviszonyokat, a levegőminőséghez hasonlóan, a környező utak forgalmából adódó zajterhelés határozza meg elsősorban, de a terület felett áthaladó légifolyosó zaja szintén zajforrásként jelentkezik. A kerület környezetvédelmi programjához 2009-ben készült egyedi mérések alapján azonban megállapítható, hogy a repülésből eredő zajterhelés nem lépi át a vonatkozó határértékeket, kis mértékű túllépésre csak esetenként lehet számítani.

A Kerepesi út határértéket meghaladó mértékű zajszintje meglévő adottság. Az út menti sávban ezért zajterhelésre érzékeny funkciók (pl. lakás) elhelyezése nem javasolt. A zajszennyezés elleni védelem új beépítés esetén passzív akusztikai védelemmel lehetséges.

A Pilis és Sárga rózsza utcák jelenlegi forgalma határérték alatti zajterhelést eredményez. A tervezett beépítés Kerepesi út felőli feltárását biztosító utakon, a távlati fejlesztés hatására bekövetkező forgalomnövekedés zajszintje várhatóan nem fogja meghaladni a vonatkozó határértéket. A tervezett kerületközi főút esetében szintén határérték alatti zajterheléssel számolhatunk.

### **4.2.3. Talajvédelem**

A Pesti határút mentén található telephelyek távlatban felszámolásra kerülnek. Mivel a telephelyeken belül általában szabad talajfelszínű területek vannak, potenciális talajszennyezés veszélye áll fenn. Ezért a területrendszer rendezése során figyelemmel kell lenni az előkerülő talaj szennyezettségére. Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést az intézkedésekig szüneteltetni kell. A szennyezett talaj vagy hulladék ártalmatlanítása csak az illetékes környezetvédelmi- és talajvédelmi hatóság előírásai alapján történhet.

Mivel a terület a felszín alatti vizek védelme szempontjából „érzékeny” vízminőség-védelmi kategóriába tartozik a 219/2004. Korm. rendelet értelmében, a területen talaj- és talajvízszennyezést okozó tevékenység folytatása nem engedélyezhető. Terepszint alatti építmények műszaki tervezésekor a talajvíz elleni védelemről gondoskodni szükséges, ezen kívül a talajvíz áramlásának lehetőségét is biztosítani kell. Építésselőkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, szakszerű deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodni kell. A termőtalaj szakszerű depóniában is csak legfeljebb fél évig tárolható. Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, szennyezett termőföld nem használható.

#### 4.2.4. Természetvédelem

A Rákos-patak menti zóna az országos ökológiai hálózat részeként ökológiai folyosó. A vizsgált területtől keletre, az ökológiai hálózat magterületén lévő értékes, ex lege védett láp a korábbi kiterjedt lapterületek maradványa. A láp körüli területek fővárosi védelemre javasoltak, a védetté nyilvánítási eljárás folyamatban van. A tervezett beépítéseknél figyelembe vettük a terület mentén húzódó ökológiai zöldfolyosó határát, a vizes élőhely környezetében a jelenlegi kertvárosias lakóterületi besorolás helyett beépítésre nem szánt övezetbe sorolást javasolunk.



#### 4.2.5. Hulladékkezelés

A keletkező kommunális hulladékok elszállítása és kezelése a kerületben jelenleg működő rendszerbe bekapcsolva lehetséges. A Pesti határút menti telephelyeken és a baromfifeldolgozó üzemben veszélyes hulladékok is keletkeznek, viszont ezek a tevékenységek távlatban kitelepítésre kerülnek.