

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

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

a Budapest X. kerület, Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról

I. Tartalmi összefoglaló

Az OTP Ingatlan Zrt. a Ceglédi út, Somfa utca és Fertő utca által határolt területen lévő ingatlanjain tervezett fejlesztések megvalósítása érdekében az általa benyújtott telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezte, hogy a tulajdonában álló ingatlanokat is magába foglaló tervezési területre kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) készüljön, mert a hatályos kerületi szabályozási tervben (a továbbiakban: KSZT) szereplő alapintézményi terület helyét meg szeretné változtatni. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 46. § (3) bekezdése alapján a hatályos KSZT már nem módosítható, a teljes területére új KÉSZ készítendő.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest X. kerület, Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről szóló 52/2019. (XI. 20.) KKB határozatában döntött a KÉSZ tervezésének elindításáról a telepítési tanulmánytervben megfogalmazottak figyelembevételével.

A KÉSZ készítésének célja a jogszabályi megfelelés, a helyi szabályozás és az új fővárosi tervek közötti összhang megteremtése, valamint a tervanyagban a Somfa utca – Fertő utca-Ceglédi utca által határolt 3. tömbszámozással ellátott területen az OTP Ingatlan Zrt. tulajdonában lévő 38335 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt alapintézményi területnek a tömbbelsőbe történő áthelyezése. A programjavaslat szerint az alapintézményi hasznosítás során fel nem használt kb. 5000 m² szintterület úgy kerülne szétosztásra az adott telektömbben, hogy a hatályos KSZT szerint megállapított szintterület összességében nem növekszik.

A tervezési területre elkészült vizsgálati munkarészeket, valamint a programjavaslatot a tervező cég munkatársa szóban ismerteti.

II. Hatásvizsgálat

A tervezés alatt álló KÉSZ lehetővé teszi a 38335 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt alapintézményi területnek a jelenleginél kedvezőbb helyre, a tömbbelsőbe történő áthelyezését ugyanakkora telekmérettel, mint ami a hatályos tervben szerepel. Ezáltal továbbra is biztosítható a környező megvalósult és tervezett lakásépítések miatt szükséges humáninfrastruktúra számára a megfelelő méretű telek. A befektető által tervezett további beruházások a tervezési terület városképi minőségében is pozitív változást eredményeznek. Ezen kívül a KÉSZ jelen programjavaslat alapján kidolgozandó rendelettervezete megteremtené az összhangot a helyi

szabályozás és a megváltozott magasabb szintű jogszabályok, valamint a fővárosi településrendezési eszközök között.

III. A végrehajtás feltételei

Az érintett területre a Budapest, X. kerület, Fertő utca – Ceglédi út – Balkán utca – Bihari utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezet átsorolásról szóló 45/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet vonatkozik. A Trk. 46. § (1) bekezdése szerint a 2014. június 30-áig elfogadott településrendezési eszközök csak 2021. december 31-éig alkalmazhatóak, módosításukra a Trk. 46. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt esetkörön kívül már nincs lehetőség, ezért az új KÉSZ önálló kerületi építési szabályzatként fogadható el.

A KÉSZ szakmai egyeztetése a Trk. 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárási rend szabályai szerint történik a kerületi partnerségi egyeztetés mellett.

A programjavaslat elfogadását követően kezdeményezhető a terv közigazgatási egyeztetési eljárása a Trk. VI. fejezete szerint.

IV. Döntési javaslat

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

Budapest, 2020. június „25”



Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

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

.../2020. (... ..) határozata

a Budapest X. kerület, Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest X. kerület, Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatát az 1. melléklet szerinti tartalommal elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak minősíti.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője

Megrendelő: OTP Ingatlan Zrt.
1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

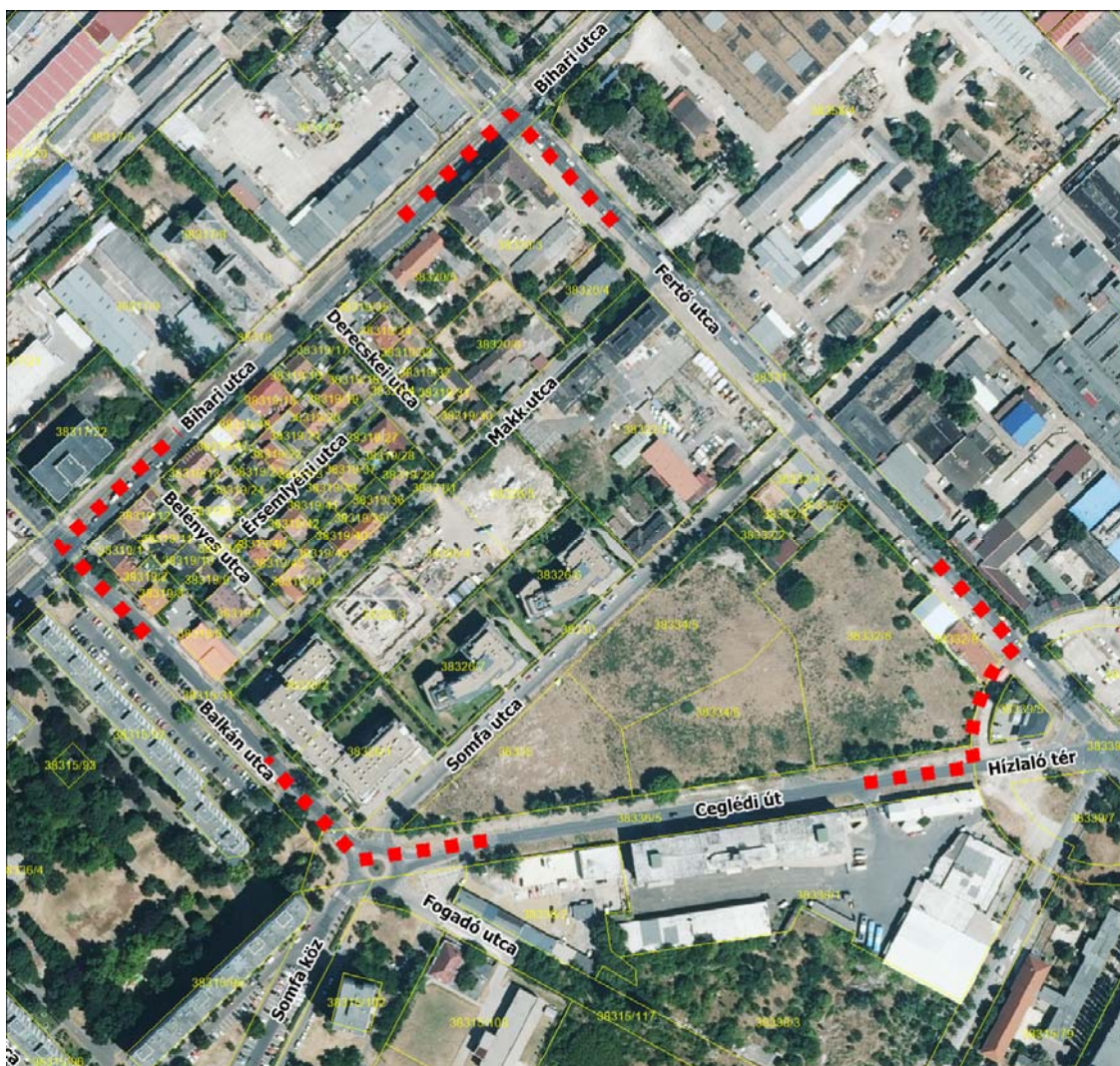
Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

KASIB
mérnöki
manager
iroda

Tsz.: 2516

**Budapest X. kerület,
Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca
által határolt terület**

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



Megalapozó vizsgálat és program

2020. június

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:

OTP Ingatlan Zrt.

1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

Képviseli: Schlosser Alexa vezérigazgató

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

Képviseli: Juhász Sándor ügyvezető

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Pintér Ferenc

okl. építésmérnök

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

településrendezési szakértő

É 01-1719, TT/1 01-1719

TR 01-1719, SZTT 01-1719

Bálizsné Nagy-Pál Anna

okl. építésmérnök

építész vezető tervező

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574

ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELMELEM:

Koprda Ildikó

okl. táj- és kertépítésmérnök

K 01-5171, TK 01 5171, TR 01 5171

Veklyuk Vivien

tájrendező és kertépítő mérnök



ALTERVEZŐK

KÖZLEKEDÉS:

KÖZLEKEDÉS Fővárosi Tervező Iroda Kft.

Rhorer Ádám

közlekedésmérnök

Tkő 01-3157



Orosz Ágnes

01-2615

KÖZMŰVEK:

KÉSZ Közű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök,

okl. városépítési szakmérnök

TE, TH, TV-01-2418



Bíró Attila

okl. vízepítőmérnök

TE, TH, TV-01-2456



Csima-Takács Judit, okl. tájépítésmérnök

Hanczár Gábor, okl. infrastruktúra építőmérnök

Herczik Eszter, okl. tájépítésmérnök



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	5
1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	7
1.1. Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész.....	7
1.1.1. Településszerkezeti összefüggések.....	7
1.1.2. Hatályos Integrált Városfejlesztési Stratégia és Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	9
1.1.3. Tanulmánytervek.....	10
1.1.4. Hatályos szabályozási tervek	14
1.1.5. Településkép védelméről szóló kerületi önkormányzati rendelet.....	17
1.1.6. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata	22
1.1.7. Humán infrastruktúra vizsgálata	29
1.1.8. Településszerkezet és területhasználat vizsgálata	30
1.1.9. Telek vizsgálat.....	31
1.1.10. Épület vizsgálat.....	37
1.1.11. Táj-, természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálat	41
1.1.12. Környezetvédelem vizsgálata	44
1.1.13. Értékvédelmi vizsgálat.....	49
1.1.14. Közlekedési vizsgálat.....	50
1.1.15. Közművizsgálat.....	52
1.2. Helyzetértékelő munkarész.....	54
2. PROGRAMJAVASLAT.....	57
2.1. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció	57
2.2. Zöldterületfejlesztés és környezetvédelem	72
2.3. Közlekedésfejlesztés.....	76
2.4. Közműfejlesztési javaslat	77

RAJZJEGYZÉK

Közművizsgálat (6 db tervlap)
Jelenlegi közúti hálózat
Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat



BEVEZETÉS

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 52/2019. (XI.20.) KKB határozatában egyetértett a Budapest X. kerület, Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezésével az OTP Ingatlan Zrt. által benyújtott telepítési tanulmánytervben megfogalmazottak figyelembevételével.

Az OTP Ingatlan Zrt. a – tulajdonát képező – Budapest, X. kerület Ceglédi út 9., 11. és 13., illetve a Somfa utca 5/a. szám alatti ingatlanjain az eddigi tervek szerint elsősorban lakás célú fejlesztéseket tervezett, hasonlóan a Somfa utca és a Makk utca közötti tömbben történő beruházásokhoz, ahol 7 db többlakásos társasház már megvalósult.

A Somfa utca és a Ceglédi út közötti tömb beépítésére irányuló további fejlesztések előkészítése eltérő szakaszban tart, van már építési engedéllyel rendelkező ingatlan (Somfa utca 5/a.) és további két másik telekre is már készültek építészeti tervek (Ceglédi út 9. és 11.). A Ceglédi út 9. szám alatti saroktelekre vonatkozóan azonban a hatályos kerületi szabályozás alapintézmény létesítésére vonatkozó előírást tartalmaz, melynek módosítási (törlési) igénye 1-2 éve már felmerült az OTP részéről. Elképzeléseikkel kapcsolatban előzetesen megkérték Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Főépítészeti Osztályának véleményét. A módosítás érdekében – a területre hatályos előírások figyelembe vételével – a Budapest, X. kerület Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt területre vonatkozóan Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) és annak rajzi mellékleteként szabályozási terv kidolgozása válik szükségessé. Tekintettel arra, hogy az alapintézményi ellátottság pusztán a tárgyi területre leszűkítve értelemszerűen nem vizsgálható, az önkormányzat előírta, hogy a térségben történő tervmódosítások során a Gyárdúló városrész egészére a közelmúltban elkészítettett humáninfrastruktúra-vizsgálat (KASIB Kft. – 2018) és fejlesztési javaslat megállapításait is figyelembe kell venni.

A készülő KÉSZ megalapozása érdekében Telepítési tanulmányterv (TT) készíttetése vált szükségessé. A telepítési tanulmányterv kidolgozását megelőzően az OTP – a terület lehetséges egyéb fejlesztési irányainak vizsgálata céljából – Előkészítő hasznosítási tanulmány (EHT) készítését határozta el.

Az OTP Ingatlan Zrt. a teljes tervezési folyamatra a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-vel kötött tervezési szerződést.

A munka első ütemében a jövőbeni fejlesztési területüket tartalmazó tömbre – Budapest, X. kerület Ceglédi út, Somfa utca és Fertő utca által határolt területre - vonatkozóan Előkészítő hasznosítási tanulmány (EHT) készült. Ennek megállapításai szerint, - mely az önkormányzattal egyeztetésre került - a továbbtervezés következő ütemeként Telepítési tanulmányterv (TT) készült, melynek eredményeként Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága egyetértett a Budapest X. kerület, Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezésével.



A KÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárás lefolytatásával készül.

A tervezés alá vont területre jelenleg „a Budapest X. kerület Fertő utca – Ceglédi út – Balkán utca – Bihari utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról valamint keretövezet átsorolásáról”, szóló 45/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet van hatályban, melynek területi lehatárolása teljes mértékben megegyezik a tárgyi tervezési területtel.

A területen beruházni szándékozó OTP Ingatlan Zrt. beruházási célterülete a tervezéssel érintett terület délkeleti részén található a Fertő utca, Ceglédi út és Somfa utca által határolt területen.

Jelen tervdokumentáció a megalapozó vizsgálatot, valamint a Főépítési Irodával és az OTP Ingatlan Zrt. képviselőivel történt előzetes egyeztetés alapján kidolgozott programjavaslatot és a szabályozási koncepciót tartalmazza.

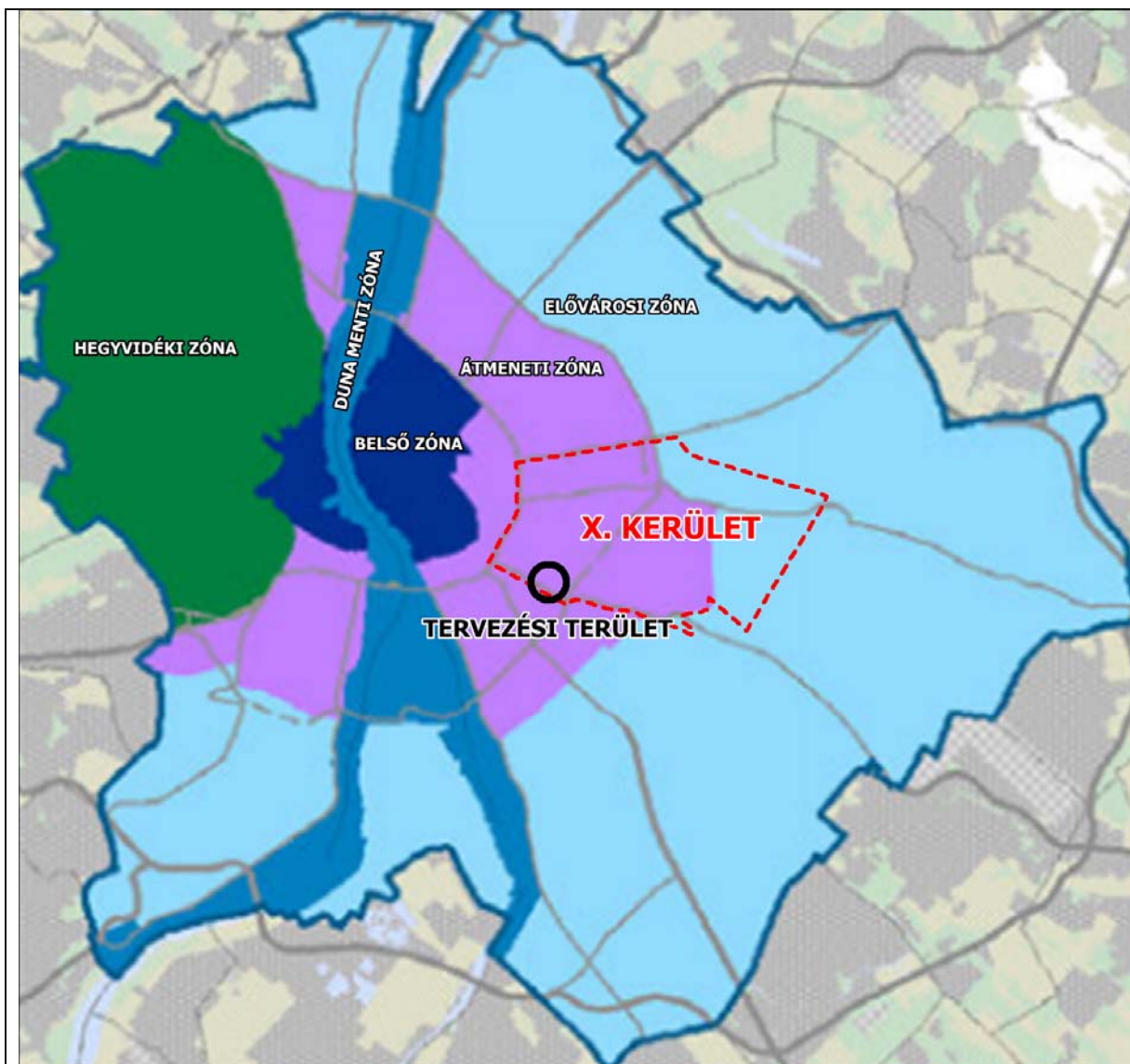


1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész

1.1.1. Településszerkezeti összefüggések

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



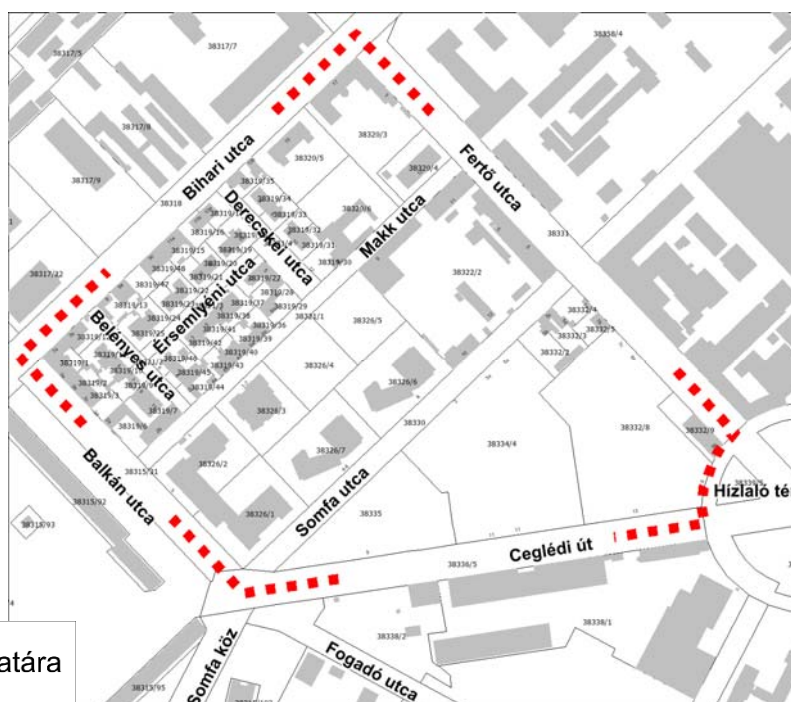
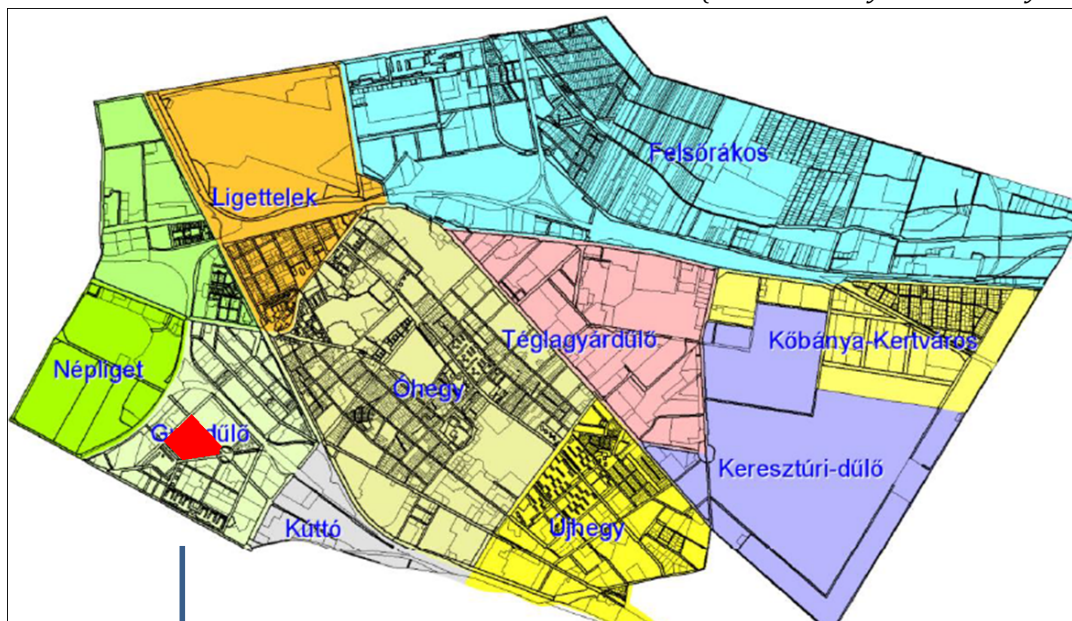
TSZT - Budapest zónarendszere
(Forrás: <http://budapest.hu/telepulesrendezesitervek>)



Budapest X. kerület,
Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzat

A jelen tervezés tárgyát képező terület Kőbánya déli szélén, a kerület Gyárdűlő nevű városrészében, a Bihari utca mentén helyezkedik el. A hat tömböt magába foglaló, csaknem 10 ha-os területet északnyugaton a Bihari utca, északkeleten a Fertő utca, délen a Ceglédi út, délnyugaton pedig a Balkán utca határolja. A területet a Somfa utca, a Makk utca, a Derecskei utca, a Belényes utca és az Érsemlyéni utca osztja tömbökre.

(Forrás: Kőbányai Önkormányzat)



1.1.2. **Hatályos Integrált Városfejlesztési Stratégia és Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai**

Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) 2012.

A 2010 márciusában elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégia 2012-re több elemét tekintve - az alapul vett adatok, tények változása és az azok alapján kialakított fejlesztési konstrukció miatt - revízióra szorult. A stratégiák és az alapvető következtetések megváltoztatása azonban nem vált szükségessé, mivel azok stabil alapokon nyugodtak az IVS 2010. márciusi elfogadásakor is.

Az IVS tartalmazza a kerület és részeinek 2015-ig elérendő céljait, a tervezett projekteket, illetve az ezek elérése érdekében mozgósítani tervezett forrásokat.

Gyárdűlő vizsgálata kapcsán a SWOT-ELEMZÉS-ben mint „LEHETŐSÉGEK”-et - többek között - megállapítja:

„Nagy területek állnak rendelkezésre szállodák, sportlétesítmények lakóparkok építéséhez”

A Gyárdűlőre vonatkozóan a kerületrészenkénti kitűzött célok között szerepelnek:

„Szociális városrehabilitáció;

Mázsa tér – Liget tér projekt;

Lakófunkció erősítés.”

Egyik akcióterületként a Gyárdűlő lakófunkciójának erősítését jelöli ki.

„A Gyárdűlő területén az eddigiek során is számos lakóépületet érintő fejlesztés zajlott le, amelyek főleg panelházak korszerűsítéséből, illetve a szegregátumként nyilvántartott Bihari u. 8/C. szociális rehabilitáció keretében végrehajtott épületrekonstrukcióból állt. A terület korábbi funkcióját tekintve (főleg a Fertő utca – Basa utca mentén) jelentős ipari üzemek működtek, mint a Globus, valamint a Hungarocamion. Jelenleg is működnek különböző termelő egységek az akcióterületen, azonban sok üzemben megszűnt a termelés, így a terület egyre inkább lakóövezetté alakul át. Az akcióterületen tervezett beavatkozások által a terület élhetőségének javítása a cél, amely magába foglalja a szegregátumok teljes megszüntetését, későbbi kialakulásának megelőzését, a jelenlegi lakóépületek további felújítását, új, színvonalas lakóépületek létrehozását és mindezekhez kapcsolódóan, a szükséges infrastruktúra fejlesztését.”

Az IVS szerint Gyárdűlő lakóterületi fejlesztése az alábbiakban kapcsolódik a célrendszerhez:

„B” - Kőbánya legyen a kerület lakosainak otthona, megfelelő életminőséget biztosító, élhető „ökokerület”.

„C” - Kőbánya legyen a Főváros egyik növekvő lélekszámú, szegregációmentes, fiatalodó, képzett munkaerővel rendelkező kerülete, valamint új kulturális, sport és szabadidőközpontja.

„E” - Kőbánya legyen a Főváros korszerű intézményi infrastruktúrával rendelkező kerülete, mely fejlett, átjárható közösségi és közúti úthálózattal rendelkezik.

X. kerület Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) (2015.)

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia teljes körű Megalapozó Vizsgálatra alapozva készült el 2015-ben. A Gyárdűlőt a barnamezős területek helyzetbe hozásával kapcsolatban említi. A részcélok között szerepel a Gyárdűlő lakófunkciójának erősítése:

„A terület élhetőségének javítása a cél, amely magába foglalja a szegregátumok teljes megszüntetését, későbbi kialakulásának megelőzését, a jelenlegi lakóépületek további felújítását, új, színvonalas lakóépületek létrehozását és mindezekhez kapcsolódóan a szükséges infrastruktúra fejlesztését.”

Az IVS 2017-ben felülvizsgálatra került:

X. kerület Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) Felülvizsgálat (2017.)

Városrészi célok tekintetében Gyárdűlővel kapcsolatban az alábbi feladatot tartalmazza:

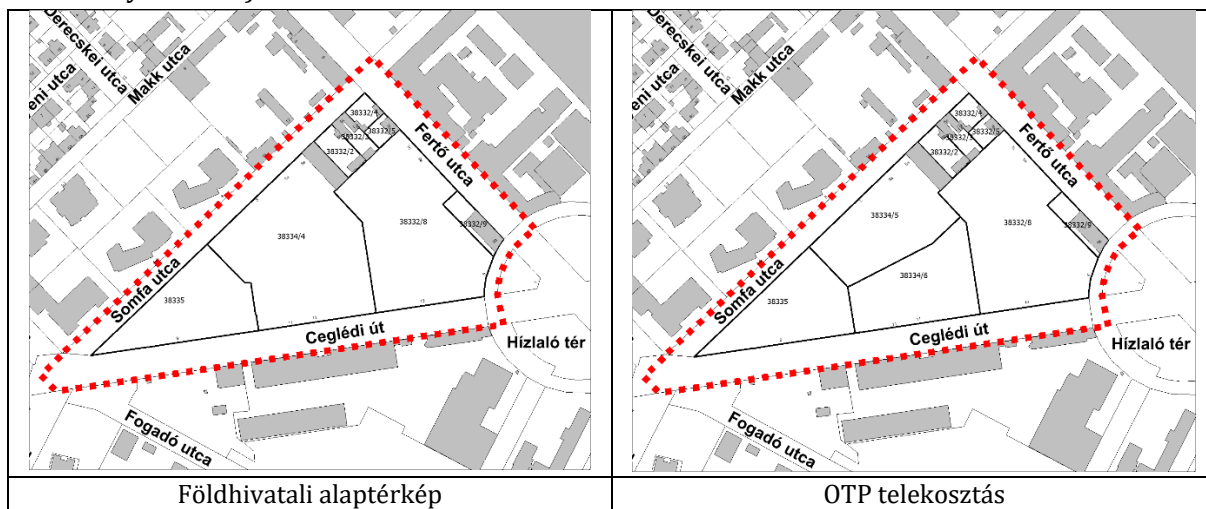
„Gyárdűlő: a barna mezős területek helyzetbe hozása; a Mázsa tér rendezése és központi helyzetéből adódó lehetőségek intenzívebb kihasználása;”



1.1.3. Tanulmánytervek

OTP által készített beépítési tanulmánytervek

Az OTP a tulajdonát képező három telket átosztotta. Az így kialakított négy telekből háromra beépítési tervet is készített, melyek egységesen – a hatályos szabályozási tervtől függetlenül - lakóépületek elhelyezésére vonatkoznak. (Ezen tervek képezték alapját az OTP által előzetesen megrendelt és elkészített Előkészítő hasznosítási tanulmánynak és Telepítési tanulmánytervnek.)



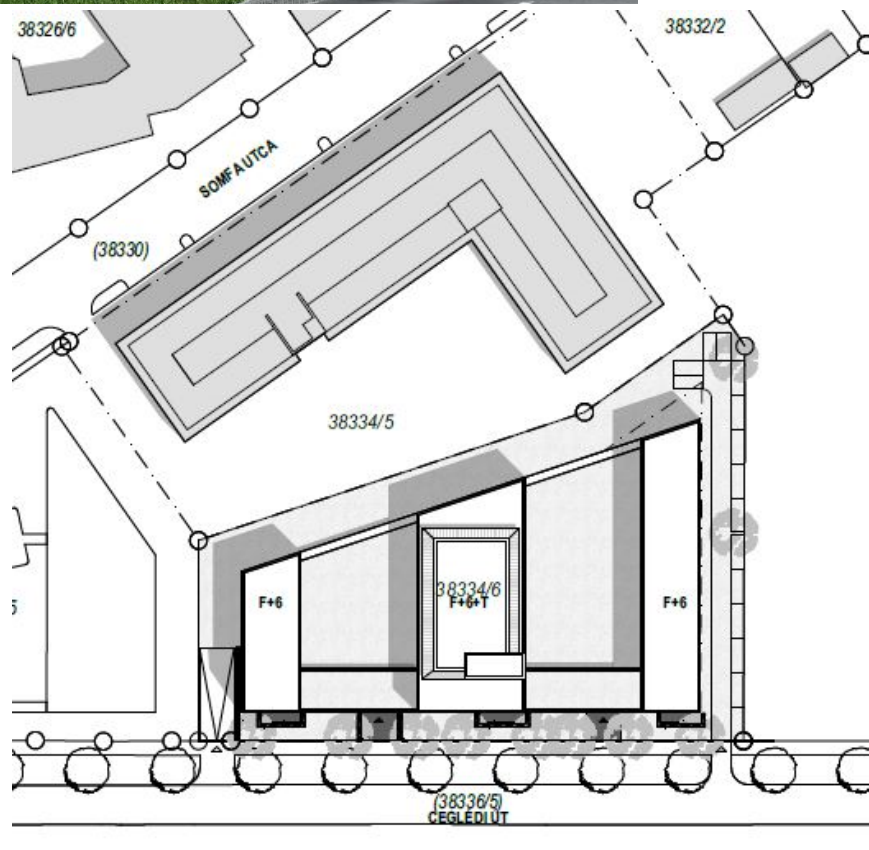
Beépítési terv a 38335 hrsz.-ú telekre

A ~120 lakásos, F+6 szintes lakóépület úgy kerülne elhelyezésre, hogy a hatályos alapintézményi építési övezet helyett a szomszédos telkekre vonatkozó intézményi építési övezet kerülne alkalmazásra.



Beépítési terv a 38334/5 és 38334/6 hrsz.-ú telkekre

A két telken összesen ~283 db lakás kerülne kialakításra F+6 szintes társasházakban. A Somfa utca 5/a. szám alatti telken megvalósuló társasház már építési engedéllyel is rendelkezik.



Előkészítő hasznosítási tanulmány (2019. szeptember)

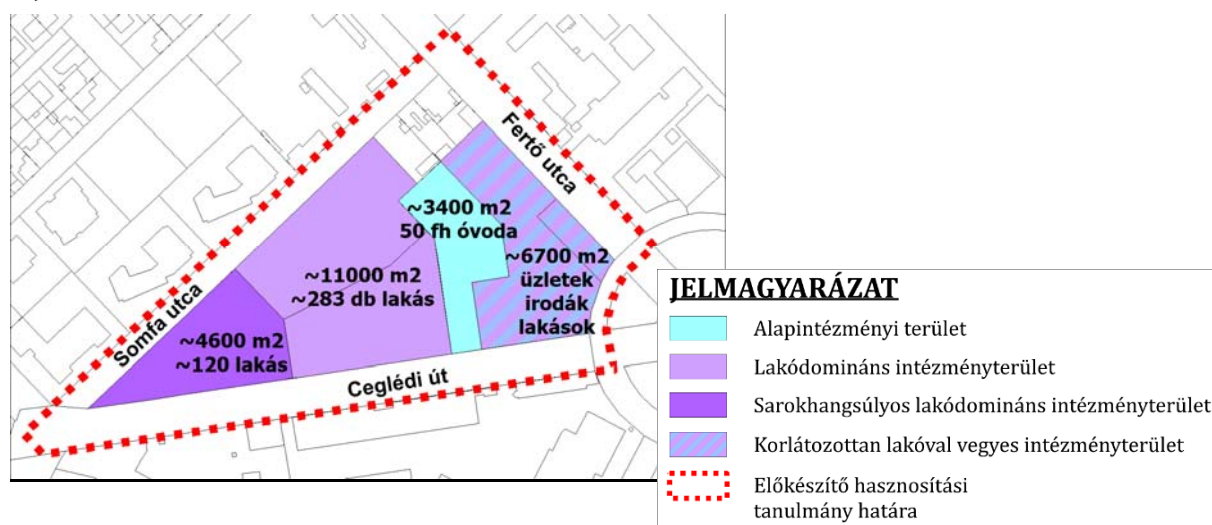
Az Előkészítő hasznosítási tanulmány alapján az alábbi megállapítások fogalmazódtak meg:

- A Budapest X. kerület Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Bihari utca által határolt területre a 45/2004. (VII.15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, jelenleg hatályos KSZT szerint az I/A-X/HZ, SZ alapintézményi területbe sorolt területnek megfelelő 3400 m²-t az OTP saját tulajdonú ingatlanjaiból átad az önkormányzatnak azzal, hogy az alapintézményi hasznosítás során fel nem használt beépítési lehetőségeket saját beruházásai érdekében a tömbön belül hasznosítja.
- A hasznosítható, csaknem 5000 m² területet nem lakásépítés céljára, hanem csak intézményi funkcióra lehet igénybe venni.
- Az alapintézmény számára kevésbé forgalmas helyen, a tömbbelsőben kerül átadásra terület.
- A körforgalom környezetében felszabaduló területen (hrsz.: 38335) az OTP magasságilag hangsúlyosabb, lakódomináns beépítést valósíthat meg, a földszinten üzletek alakítandók ki.
- A Fertő utca menti telekrészekben intézmény-domináns, lakó rendeltetést korlátozottan tartalmazó épületek létesíthetők.
- A teljes tömbön belül a hatályos KSZT szerint megállapított 2,1 m²/m² szintterületi mutatónak megfelelően elhelyezhető szintterület összességében nem növelhető.

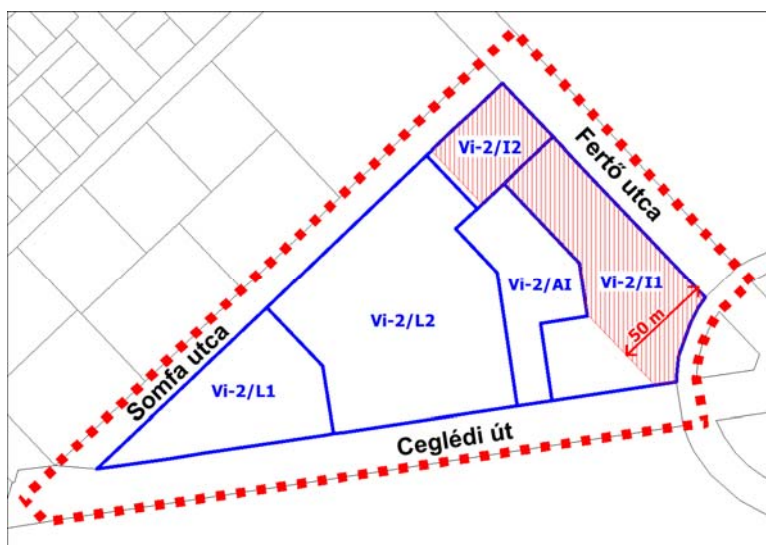
Telepítési tanulmányterv Budapest Főváros X. kerület, Kőbánya területén új Kerületi építési szabályzat készítésének kezdeményezéséhez a Budapest X. kerület, Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt területre (2019. november)

A 2019. szeptemberében elkészült Előkészítő hasznosítási tanulmány, az FRSZ előírásain alapuló beépítési sűrűség figyelembevételével, a terület telkeinek adottságai és a beruházó elképzelései alapján a Budapest X. kerület, Fertő utca, Ceglédi út és Somfa utca által határolt területre elkészült az övezeti rendszer, a beépítési terv és annak infrastruktúrális igényeinek felmérése különös tekintettel a beépítés környezeti és értékvédelmi hatásaira.

A javasolt területhasználat az alábbiak szerint alakult ki:



Ennek megfelelően a javasolt övezeti rendszer és építési övezeti paraméterek az alábbiak:



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek	Az építési övezetben							
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a legnagyobb szintterületi mutató		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett		a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3				általános	parkolási		legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke		
4		(m ²)	rövidítés	m ² /m ²		(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
5	Vi-2/L1	2000	SZ	2,5	0,70	35	4,5	21,0	35	70
6	Vi-2/L2	2000	SZ	2,1	0,65	35	4,5	15,0	35	65
7	Vi-2/AI	2000	SZ	0,7	0,35	35	4,5	10,0	40	35
8	Vi-2/I1	2000	Z	2,5	0,70	45	4,5	15,0	30	70
9	Vi-2/I2	2000	Z	2,1	0,70	45	4,5	15,0	30	70

A tömb beépítése az építési övezeti rendszernek megfelelően:



Gyárdülő humán infrastruktúra vizsgálat - nevelési és oktatási intézmények (2018.)

2018-ban a KASIB Kft. közreműködésével elkészült Gyárdülő humán infrastruktúra vizsgálata az önkormányzat azon előrelátó fejlesztési célkitűzéseinek érdekében, hogy megelőzzék az értékes funkcióváltó területek alapintézményi ellátottság nélküli lakóterületi fejlesztéseit. Megállapítást nyert, hogy

„a jelenlegi férőhelyek a lakónépesség jelentős növekedése nélkül sem lesznek elegendőek a távlati igények kielégítéséhez”

„mindenképpen új nevelési intézményeket kell létrehozni”

„2162 lakás megépültével összesen 129 új bölcsődei és 195 új óvodai férőhelyre van szükség, míg az általános iskolai férőhelytartalékok várhatóan fedezni tudják majd a jelentkező szükségleteket (124 férőhely).”

A tanulmány a bölcsődei és óvodai férőhelyek fejlesztését két célterületre koncentráltta:

1. a 38335 hrsz.-ú ingatlanon, illetve
2. a Down Alapítvány 2. számú Átmeneti és Napközi Otthonának épületében.

Mivel a 38335 hrsz.-ú ingatlan éppen az OTP egyik fejlesztéssel érintett ingatlana, mindenképpen vizsgálandó a bölcsőde, illetve óvoda elhelyezésének lehetősége az érintett tömbben.

Amennyiben azonban a szomszédos Budapest, X. kerület Ceglédi út – Hízaló tér – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt területre készülő KÉSZ elképzelései alapján a volt lőtér telkén – a fővárossal egyeztetve – megvalósul az alapintézményi fejlesztés, az OTP telkein már csak egy kisebb mértékű alapintézményi beruházás válhat szükségessé.

1.1.4. Hatályos szabályozási tervek

26/2006. (V.19.) önkormányzati rendelettel módosított 45/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet

A területre jelenleg a Budapest X. kerület Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Bihari utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezet átsorolásáról szóló 45/2004. (VII.15.) önkormányzati rendelet (KSZT) van hatályban. A KSZT még az akkor érvényes fővárosi településrendezési tervek, azaz a BVKSZ és FSZKT alapján készült. A 2006. évi módosítás csak a transzformátorállomás elhelyezhetőségéről tartalmazott szöveges módosítást.

A KSZT a területen belül négyféle építési övezeti besorolást alkalmaz. A Bihari utca és a Balkán utca menti egy telekmélységű sávban **L4/I-X/K** jelű építési övezetben, azaz intenzív kertvárosias lakóterületen szabadonálló, ikres, hézagosan zárt sorú, illetve zárt sorú beépítési mód szerint kereskedelmi, ellátási, iroda, közösségi igazgatás rendeltetés valósítható meg. Az ezt övező területen a Derecskei utca és Makk utca vonaláig kijelölt **L4-X/K** jelű építési övezetben ugyancsak szabadonálló, ikres, hézagosan zárt sorú, illetve zárt sorú beépítési mód szerint lakó rendeltetés létesíthető. A Ceglédi út – Somfa utca találkozásánál az **I/A-X/HZ,SZ** jelű építési övezetben alapintézményi funkció, a tömb többi részén érvényes **I-X/HZ,SZ** jelű építési övezetben közösségi, igazgatási, ellátási, szolgáltató, kereskedelmi, irodai és lakó funkciók hézagosan zárt sorú, szabadon álló beépítéssel helyezhetők el.

A Fertő utca menti, a Makk utca és a Somfa utca között elhelyezkedő volt Hungarocamion Rt. által használt terület és környezete csak az adott ingatlan (hrsz.: 38322/2) teljes talajvizsgálata alapján építhető be.



Budapest X. kerület,
Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzat



A hatályos KSZT az építési övezeti paramétereket az alábbiak szerint határozta meg:

	L4/I-X/K	L4-X/K	I/A-X/HZ,SZ	I-X/HZ,SZ
beépítés módja	szabadonálló, ikres, hézagosan zárt sorú, zárt sorú	hézagosan zárt sorú, zárt sorú	hézagosan zárt sorú, szabadonálló	
legkisebb telekterület	1000 m ²	400 m ²	2000 m ²	
maximális beépítettség	40 %		30 %	35 % 40 %*
maximális szintterületi mutató	0,7 m ² /m ²		2,1 m ² /m ²	
minimális zöldfelület	35 %		45 %	35 %
legkisebb építménymagasság	4,5 m		4,5 m	
legnagyobb építménymagasság	7,5 m		15,0 m	
terepszint alatti beépítés mértéke	40 %		30 %	75 % 65 %**

*saroktelek esetén

**lakófunkció esetén

A KSZT részét képező keretövezeti átsorolás a Makk utcától délkeletre fekvő tömböket érintette, ahol a korábbi munkahelyi területek kerültek átsorolásra intézményi területbe a mellékelt kivágaton látható módon.



Csatlakozó területek hatályos szabályozási tervei

A csatlakozó területekre az alábbi szabályozási tervek vannak hatályban:

1. A Ceglédi út déli oldalán a 32. sorszámú, Ceglédi út - Gém utca - Zágrábi utca - Somfa köz által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló, valamint keretövezet átsorolásról szóló 4/2002. (I.22.) önkormányzati rendelet (KSZT) hatályos.

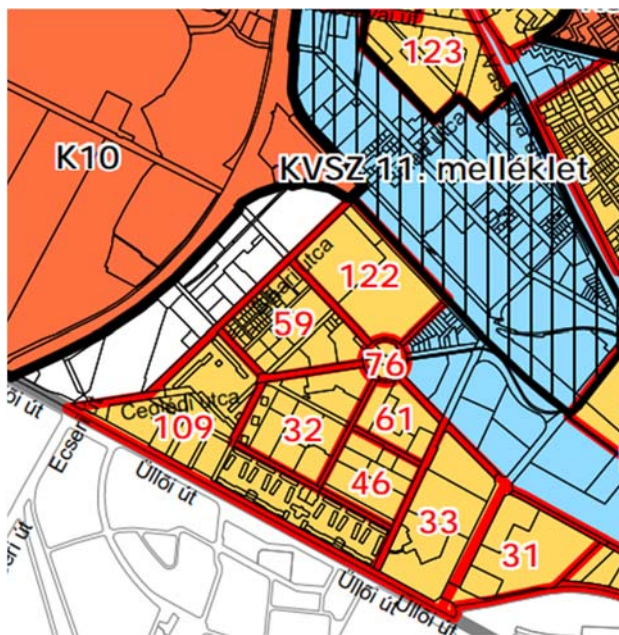
A csatlakozó területen – a Ceglédi út déli oldalán **M-X/HZ** jelű építési övezetben védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás építményei, kereskedelem építményei, ellátó, szolgáltató építmények, kutatás, fejlesztés építményei, amennyiben az építési övezetben, illetve környezetében teljesülnek az építési övezetre vonatkozó határértékek, valamint a korábbi funkció zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, önálló irodai épületek és intézményi épületek, bemutatótermek, autósosók helyezhetők el. A tömb többi részén érvényes **IZ-X/SZ** jelű építési övezetben irodaépületek, szálláshely-szolgáltató épületek, szolgáltatás épületei, egyéb közösségi, szórakoztató épületek, sportépítmények, lakóépületek, 1500 m²-t nem meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, valamint az építési övezetben megengedett épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, amennyiben az intézményterületre vonatkozó és egyéb jogszabályokban meghatározott terhelési határértékeket tartják helyezhetők el.

(Forrás: <http://www.kobanya.hu>)

A Somfa köz menti 10 emeletes paneles lakóházak **L7-X** jelű építési övezetbe soroltak, ahol új épület, új rendeltetési egység nem helyezhető el.

2. A Balkán utcától délnyugatra a 109. sorszámú, a 61/2008 (XI.21.) önkormányzati rendelettel, valamint a 28/2009. (IX.25.) rendelettel módosított, a Ceglédi út – Bihari utca – Balkán utca – Somfa köz – Zágrábi utca – Száva utca – Üllői út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 32/2008. (VI.20.) rendelet (KSZT) hatályos.

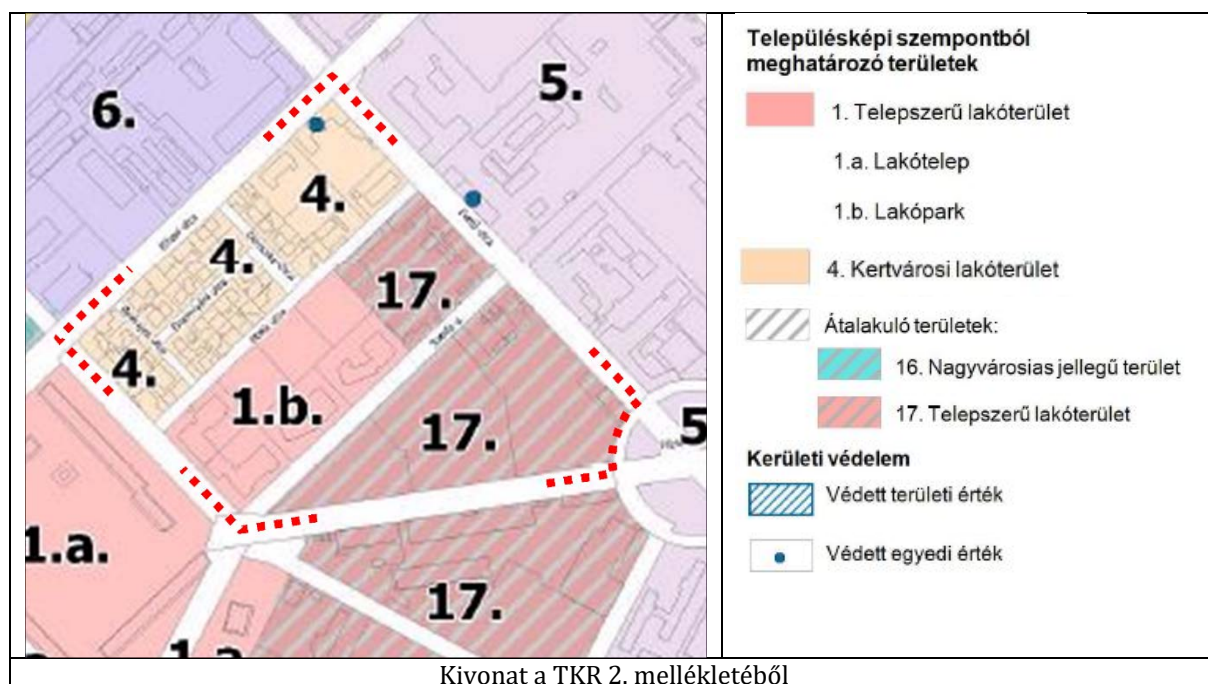
A Somfa köz nyugati oldalán az **L7-X/1** jelű telepszerű lakóterület építési övezete (melyben lakóépület, földszinten kiskereskedelmi- és garázs funkció, orvosi rendelő és patika, utcabútorok, köztéri szobrok, helyezhetők el) és az **I-X/SZ1** jelű (elsősorban oktatási és irodai funkciók, továbbá közösségi igazgatási és ellátási funkciók, valamint a fő rendeltetést kiegészítő funkciók elhelyezésére szolgáló) intézményi övezet, továbbá a Zágrábi utca déli oldalán az **L7-X/4** jelű telepszerű lakóterület építési övezete (melyben lakóépület, orvosi rendelő és patika, utcabútorok, köztéri szobrok, helyezhetők el) határolja a tervezési területet.



3. A Fertő utcától északkeletre eső területen a 122. számú, a Bihari utca – Teherkocsi utca – Árpa utca – Fertő utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló, 14/2014. (V.27.) önkormányzati rendelet (KSZT) hatályos.
A két tömbből álló terület kétféle munkahelyi építési övezetbe, **M-X/SZ1** és **M-X/SZ2** jelű építési övezetekbe sorolt. Az elhelyezhető funkciók köre: védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, önálló raktározás, legfeljebb 1000 m² hasznos alapterületen folytatott önálló kereskedelmi tevékenység, szolgáltatás, munkásszálló mint szálláshelyszolgáltatás, kutatás, fejlesztés, önálló iroda, intézmény, bemutatóterem, parkolóház, illetve kézműipari tevékenység.
4. A Hízlaló térre a 76. sorszámú, Hízlaló tér Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról valamint keretövezet korrekcióról szóló 55/2005. (XI.18.) önkormányzati rendelet (KSZT) hatályos.
A nem közlekedési területbe sorolt területek **I-X/Z-HZ** jelű építési övezetbe soroltak, mely intézményi, közösségi, igazgatási, ellátási, irodai, szolgáltatás, kereskedelem, vendéglátás, autósósó, üzemanyagtöltő állomás funkciók elhelyezésére szolgál.

1.1.5. Településképp védelméről szóló kerületi önkormányzati rendelet

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a településképp védelméről szóló 15/2019. (VI.27.) önkormányzati rendelete (TKR) a tervezési területet a településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában háromféle kategóriába sorolja. A Bihari utca mentén Kertvárosias lakóterület, a Makk utca – Somfa utca közötti sáv déli kétharmada Lakópark, a Fertő utca és a Ceglédi út menti fennmaradó területek Teleszserű lakóterületbe tartoznak. A Bihari utca 17. alatti (hrsz.: 38320/3) ingatlan Bihari utcai főépülete védett egyedi értéként kerületi védelem alatt áll.



A TKR a tervezési területre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

3. A kerületi védelem

3.§

(1) A kerületi védelem célja Kőbánya településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki vagy fővárosi védettséget nem élvező épített értékek védelme, a település építészeti örökségének, jellemző karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) Kerületi védelem alá kell helyezni a helyi különleges oltalmat igénylő, településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, településtörténeti, művészeti, műszaki-ipari, illetve esztétikai szempontból védelemre érdemes értéket.

4.§

(1) A védett egyedi értékeket és a védett területi értékeket az 1. melléklet határozza meg.

(2) A védett egyedi érték védelme kiterjed az épület, építmény minden alkotórészére - ideértve a kiegészítő, illetve külső és belső díszítő elemeket-, valamint amennyiben e rendelet azt nevesíti, a használati módra is. Védettnek minősül az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.

(3) A védett területi érték védelme kiterjed a telekre és a telken álló építmény minden alkotórészére.

9. Általános rendelkezések

14.§

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

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

(3) A közterületről közvetlenül megközelíthető falszakaszon 3 méteres magasságig graffitivédő bevonatot kell alkalmazni.

15.§

(1) A homlokzat színezéséhez épületenként legfeljebb három különböző, pasztelles szín alkalmazható. A lábazat szürke vagy barna árnyalatú vagy a természetes építőanyag színének megfelelő színű lehet.

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

(3) Falfestmény kizárólag takaratlan tűzfalon, tömör kerítésen vagy mérnöki műtárgyon létesíthető.

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

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

(6) Magastető 45 foknál nagyobb hajlásszöggel nem alkalmazható.

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

(8) Az oldalhatárhoz képest kizárólag párhuzamos vagy merőleges épületszárny létesíthető.

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

(10) Meglévő épület esetén rácsozat csak az épület eredeti rácsozatával azonos kialakítással készülhet. Az eredetitől eltérő új rácsozatot vagy betörésvédelmet szolgáló berendezést egységesen, azonos kialakítással és csak úgy lehet elhelyezni, hogy az épület architektúrájához, díszítvényeihez, burkolataihoz és színezéséhez igazodjék.

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

16.§

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

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

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



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

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

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

(7) Felszíni parkoló közvetlenül a közterületi telekhatár mellett nem létesíthető, a parkoló és a telekhatár között legalább 2 méter széles, takarást biztosító zöldsávot kell kialakítani.

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

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

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

17.§

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

(2) Konténer és lakókocsi az (1) bekezdéstől eltérő módon kizárólag

a) felvonulási épületként, az építkezés szükséges időtartamára, illetve

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

10. Telepszerű lakóterületek

19.§

(1) A homlokzat kialakítása, illetve felújítása és hőszigetelése homlokzatszínezési terv alapján lehetséges, melyben igazolni kell a szomszédos épületekhez való illeszkedést. A sávházak színezése színekkel, geometriai elemekkel vertikálisan tagolandó.

(2) Terasz, erkély és loggia utólagosan nem építhető be, a korlát jellege, színe, átláthatósága csak egységesen és egyidejűleg változtatható meg.

(3) Rács, redőny, napellenző, valamint árnyékoló épületenként csak egységesen valósítható meg.

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

(5) A lakótelep épületének felújítása, illetve átalakítása esetén

a) épületenként egységes színű, anyagú, osztású, jellegében és látványában az eredeti kialakítással megegyező nyílászáró alkalmazható,

b) új magastető csak az építésszerűleg egy egységet alkotó lakóteleprezsz egészére egységesen kialakított terv alapján létesíthető,

c) a loggia, illetve az erkély fala a főhomlokzattal azonos színű lehet, amelytől eltérni épületenként csak egységesen, a homlokzattal együtt tervezetten lehet, új előtető, illetve lefedés nem létesíthető.

(6) Lakótelepen lévő nem lakóépületen magastető nem létesíthető.

(7) Lakópark épületének építése, felújítása, illetve átalakítása esetén

a) a szomszédos jellemző beépítés tömegformálásához illeszkedni kell,

b) a tömegformálás nélkülözze az öncélú, funkciótól független építészeti elemeket, az egyszerűséget, a letisztult formavilágot jelenítse meg,

e) a homlokzati struktúrát jellemezzék az egységes kialakítású felületek,

d) a 30 métert meghaladó hosszúságú épülettömeg homlokzatát vertikálisan tagolni kell,

e) az azonos szintszámú épületek párkánymagasságának és magastetője hajlásszögének azonosnak kell lennie, a tetőablak tetősíkból helyezhető el,

j) a tetőterasz kialakítása és a tetőtér beépítése legfeljebb egy szintben megengedett,

g) előtető, lefedés, valamint pergola kizárólag épületenként egységesen és egyidejűleg létesíthető.

20.§

(1) Épületgépészeti vezeték kizárólag épületen belül helyezhető el.

(2) Szellőző, valamint klímaberendezés kültéri egysége

a) meglévő épületen a teljes homlokzaton egységes módon

aa) erkélyen vagy loggián takartan, vagy

ab) a homlokzaton azonos módon kialakítva függőleges oszlopban elrendezve,

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

19



- b) új épület esetén
ba) épületen belül vagy
bb) a teljes homlokzaton egységes módon erkélyen vagy loggián takartan helyezhető el.
- (3) A hulladékgyűjtő edényeket
(a) telken belül vagy
(b) - amennyiben más módon nem megvalósítható - tervezett módon kialakított, a környezethez illeszkedő gyűjtőedény-tárolóban kell elhelyezni.

13. Kertvárosi lakóterületek

26.§

- (1) Épület létesítése vagy bővítése esetén az előkert méretét a tömbben jellemző kialakult állapothoz kell illeszteni.
- (2) A terep a településképet befolyásoló módon nem változtatható meg, az épület a szintek illesztésével igazítandó a terep adottságaihoz.
- (3) Ikres és zárt sorú beépítés esetén az oldalhatáron létesülő csatlakozó épületszárnyon nyereg tető nem létesíthető.
- (4) Meglévő, azonos karakterű ikresen csatlakozó épületeket átalakítani, illetve bővíteni csak úgy lehet, hogy a két épület utcával párhuzamos gerincvonala egy vonalba essen, és legalább az épületek utcai épületszárnyának tetőhajlásszöge azonos legyen.
- (5) Beépítés, bővítés vagy átépítés esetén
a) a tetőtér legfeljebb egy szintben építhető be,
b) manzárdtető nem alakítható ki,
c) sorolt tetőfelépítmény nem létesíthető,
d) megmaradó takaratlan tűzfal legfeljebb egy épületszint magasságú lehet, amelynek a területe nem lehet nagyobb a takart tűzfal méreténél,
e) a homlokzatszínezés homlokzatonként egységesítendő.
- (6) Szellőző-, valamint klímaberendezés kültéri egysége közterületről nem látható módon vagy takartan helyezhető el.
- (7) Előkertben fedett gépjárműtároló nem létesíthető.
- (8) Kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület kizárólag földszintes, tetőtérbeépítés nélküli, legfeljebb 3 méter, műterem esetén 4,5 méter építménymagasságú, legfeljebb 6 méter gerincmagasságú kialakítással létesíthető. Több kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület egymáshoz csatlakozóan, egy tömegben belül helyezhető el.
- (9) A külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,5 méter magas áttört, lábazat nélküli kerítéssel vagy sövényel lehet elválasztani. A közterületi telekhatáron csak áttört kerítés létesíthető.

20. Átalakuló területek

34.§

- (1) Az átalakuló nagyvárosias jellegű területeken
a) a tömegformálásnak egyszerűnek kell lennie,
b) homlokzatzsíkalként a változatos anyaghasználat megengedett,
c) lapostető esetén legfeljebb egyszintes terasz alakítható ki,
d) utólagos lefedés, pergola létesítése nem megengedett,
e) az azonos szintszámú épületek párkánymagasságának és magastetője hajlásszögének azonosnak kell lennie,
j) a közterületi telekhatáron csak áttört kerítés létesíthető.
- (2) Átalakuló teleszerű lakóterületeken a 10. alcímet kell alkalmazni.
- (3) Átalakuló gazdasági területeken a 14. alcímet kell alkalmazni.
- (4) Átalakuló tematikus park területen a tömegképzésnek és az építészeti jellemzőknek tükrözniük kell a különleges funkciót. Az építmények külső megjelenése legyen modern formavilágú, attraktív.

25. Közterület

40.§

- (1) Közterület kialakításakor, illetve átalakításakor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, zöldfelületek, berendezési tárgyak) kell kezelni, a közterületi KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT. 20



berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni. Az építmények és a köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

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

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

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

41. §

(1) A közterületre ültetett növényre tábla, reklámhordozó, illetve a növényt károsító más tárgy nem helyezhető el.

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

(3) Fasor telepítésénél, illetve meglévő felújításánál a faállományt a 3. melléklet 4. pontjában meghatározott fajokból kell kialakítani.

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

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

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

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

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

46.§

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

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

(3) Védett egyedi érték esetén az eredeti állapotában téglaburkolatú, illetve vakolatdíszítésű utcai homlokzat megőrzendő, illetve helyreállítandó.

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

(5) Védett egyedi érték esetén a homlokzat színezését az eredeti állapot szerint kell megvalósítani. Amennyiben nem lehetséges fel az eredeti színezés, épületenként legfeljebb három különböző, pasztelles szín alkalmazható, valamint a lábazat szürke vagy barna árnyalatú vagy a természetes építőanyag színének megfelelő színű lehet.

Kivonat a TKR 1. mellékletéből:

Sor-szám	Nyilván-tartási szám	Cím	Hrsz.	Jelenlegi funkció	Eredeti funkció	Építész tervező	Építés éve	Védett egyedi érték	Védett területi érték
52.	50.	Bihari utca 17.	38320/3	Lakóépület	Lakóépület (bérház)	Orbán Jenő	1929	Védett egyedi érték	-



1.1.6. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata

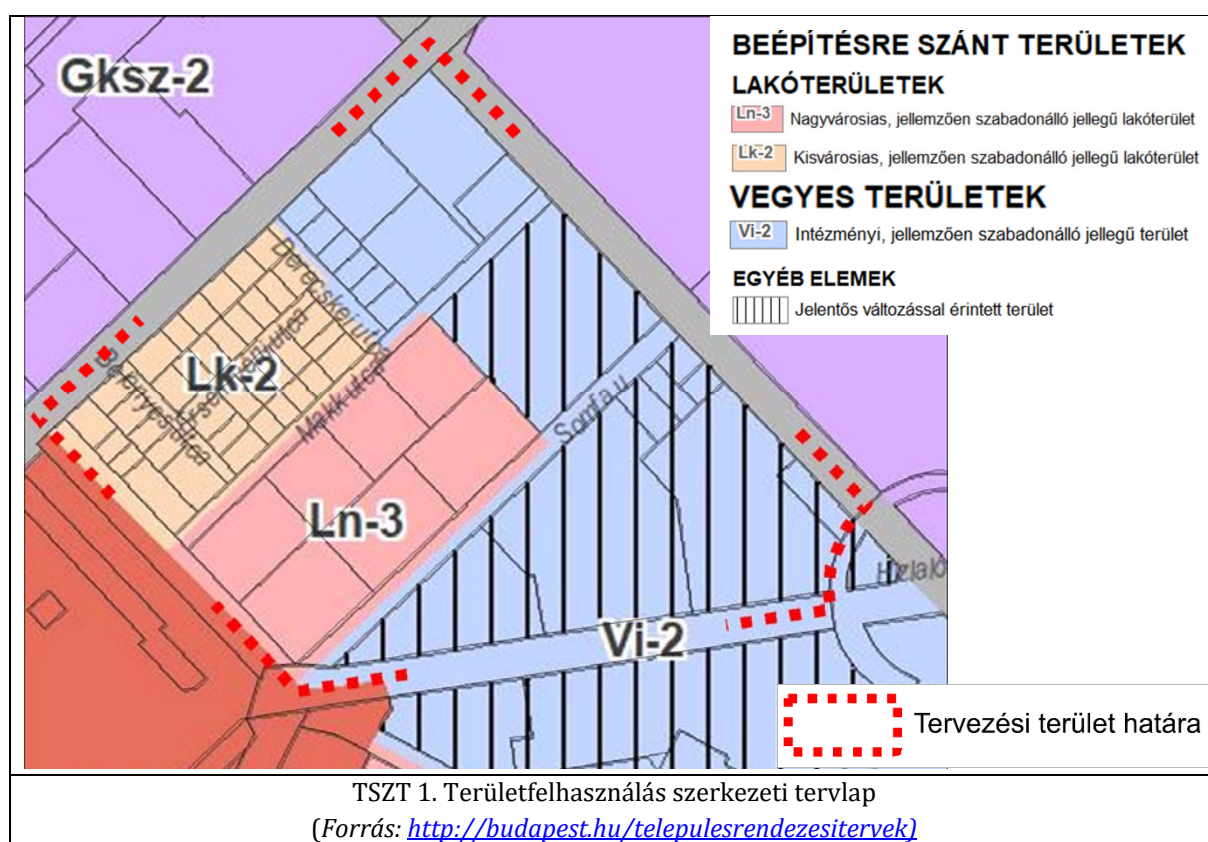
Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terve (TSZT)

Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét a 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal módosították.

A TSZT 1. **Területfelhasználás térkép** szerkezeti tervlapja szerint a területen belül a Fertő utca és a Ceglédi út mentén Vi-2 jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület került kijelölésre. Ennek egy része jelentős változással érintett terület.

A Bihari utca – Derecskei utca – Makk utca – Balkán utca által határolt terület Lk-2 jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt. A Makk utca és Somfa utca közötti sáv déli része Ln-3 jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe tartozik.

A Bihari utca és a Fertő utca KÖu jelű Közúti közlekedési területbe sorolt.



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

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



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

Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) területfelhasználási egységbe azok a szabadonálló jelleggel épített lakóterületek tartoznak, ahol általában több azonos jellegű épület áll egy telken, de nem úszótelkes a kialakítás. Ezek a lakóterületek nagyrészt elkerítettek, zöldfelületük jellemzően nem képezi a közhasználatú zöldfelületek részét. Ide tartozik a rendszerváltás után épített „lakóparkok” nagy része, de ide soroljuk a nem úszótelkes lakótelepeket, továbbá a földszinten zárt sorúan beépített, zöldtetővel kialakított, de felmenő részeit illetően szabadon álló jelleggel megvalósított lakóterületeket is. A terv alapján lehetőség nyílik elsősorban az átmeneti zónában új, ilyen típusú lakóterületek kialakítására is. A rendszerváltás előtti lakótelepek beépítési sűrűsége a laza szerkezetük és magas zöldfelületi arányuk miatt lényegesen alacsonyabb, mint a később épült lakóparkoké. A TSZT a beépítési sűrűség legmagasabb értékét 1,5 – 4,25 közötti értékben határozza meg. A szabadonálló jellegű, nagyvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 40%) megőrzése érdekében a területfelhasználási egység területére vonatkozóan 30% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

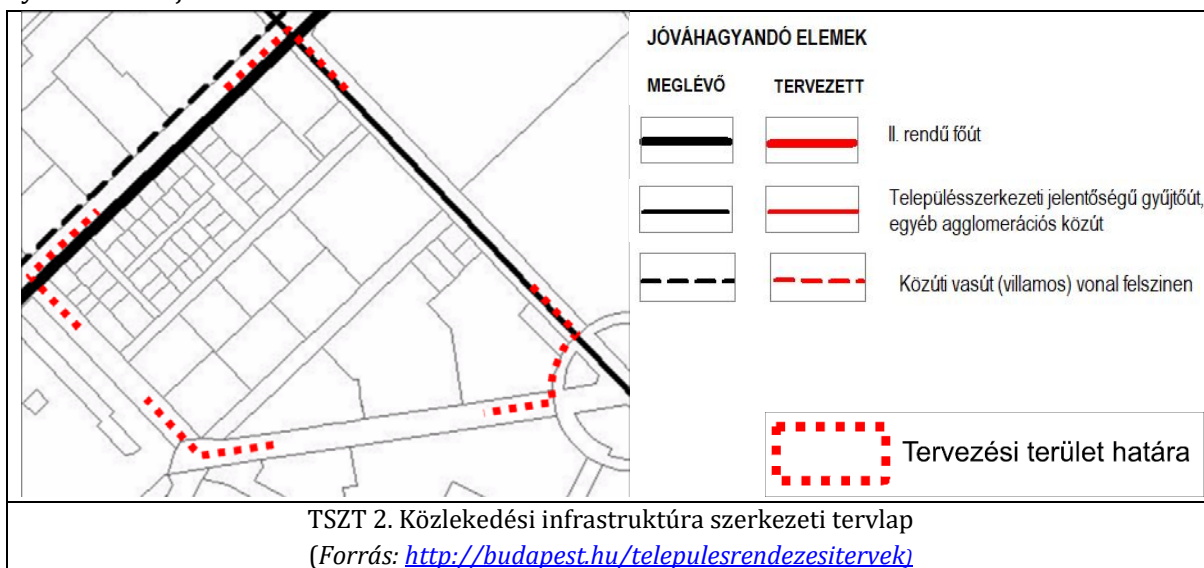
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Ezeknek a területeknek a beépítési sűrűségét a terv 0,75 – 2,25 közötti értékben határozza meg. A szabadonálló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 47%) megőrzése érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

A **kisvárosias lakóterületek** sűrűségi értékeit jellemzően a kialakult állapot határozza meg, másrészt a BVKSZ alapján a kerületi szabályzatokban keletkezett építési jog indokolja. A kisvárosias lakótelepek átlagértéke 0,85! Itt is a településszerkezeti adottság, és nem a karakterbeli különbség adja a tág paraméterértéket.

A **kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületek** - elsősorban a 30%-ot jelentősen meghaladó beépítési mérték alapján - kisvárosias lakóterületbe sorolt területeken, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 7,5 méter, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezése esetén 12,5 méter.

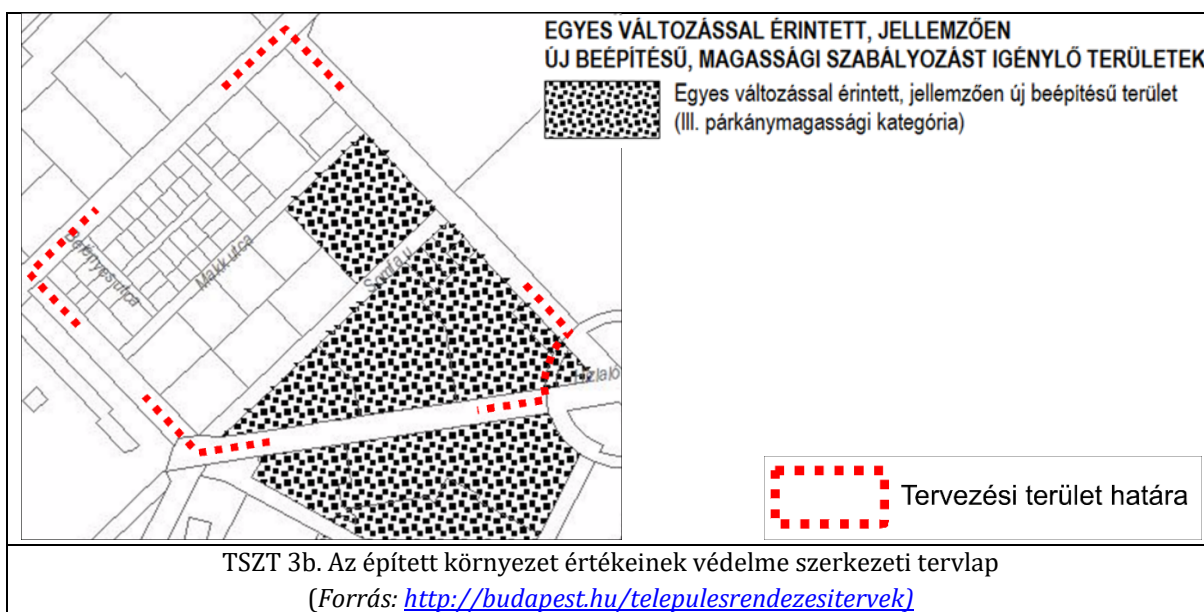


A TSZT 2. **Közlekedési infrastruktúra** szerkezeti tervlapja a Fertő utcát Meglévő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút kategóriába, a Bihari utcát meglévő II. rendű főút kategóriába sorolja. A Bihari utca vonalán meglévő közúti vasút (villamos) vonal felszíni nyomvonalát jelöli.



A TSZT 3. **Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű** szerkezeti tervlapja, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, sem a tervezési területen belül, sem környezetében nem jelöl védett elemeket.

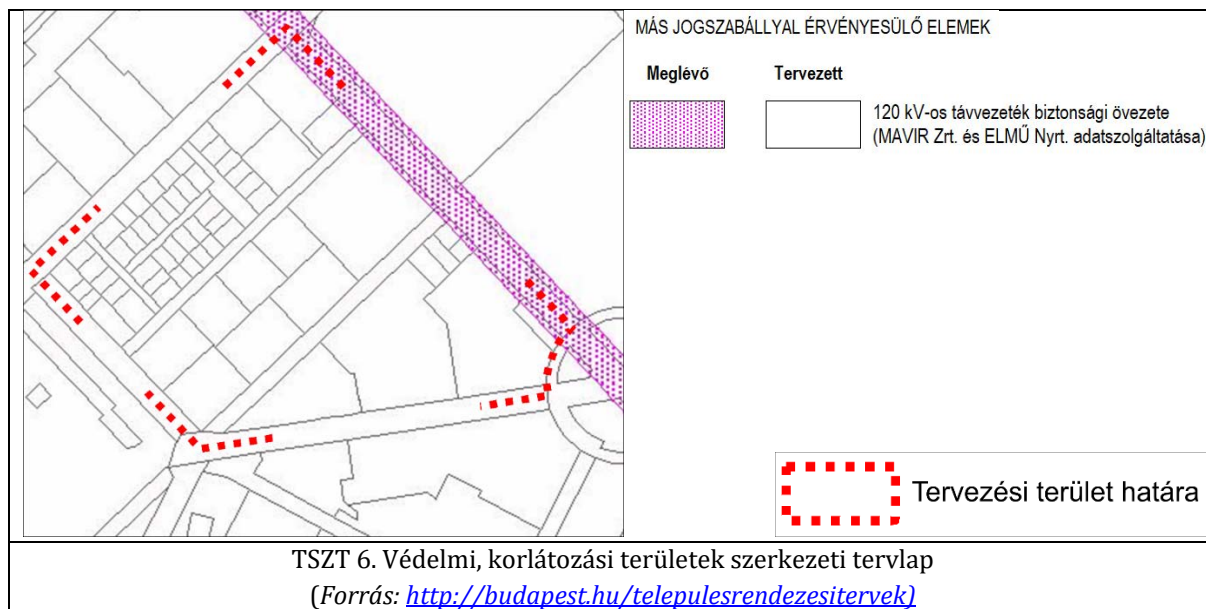
A TSZT 3. **Az épített környezet értékeinek védelme b) jelű** szerkezeti tervlapja, mely az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását tartalmazza a TSZT 1. Területfelhasználás térképe szerkezeti tervlapja szerinti jelentős változással érintett területtel azonos lehatárolással III. párkánymagassági kategóriát ír elő.



A TSZT 4. **Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz.

A TSZT 5. **Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek** szerkezeti tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembe veendő elemeket.

A TSZT 6. **Védelmi, korlátozási területek** szerkezeti tervlapja szerint a Fertő utca vonalán 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete húzódik, mely kis mértékben érinti a tervezési területet.



Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ)

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendeletet a 48/2017. (XII.20.) Főv. Kgy. rendelettel módosították.

Az FRSZ **1. mellékletét** képezi A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap. Eszerint – a TSZT-nek megfelelően – a Fertő utca és a Ceglédi út mentén Vi-2: 2,5 (1,75+0,75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület került kijelölésre. Ennek egy része Jelentős változással érintett terület.

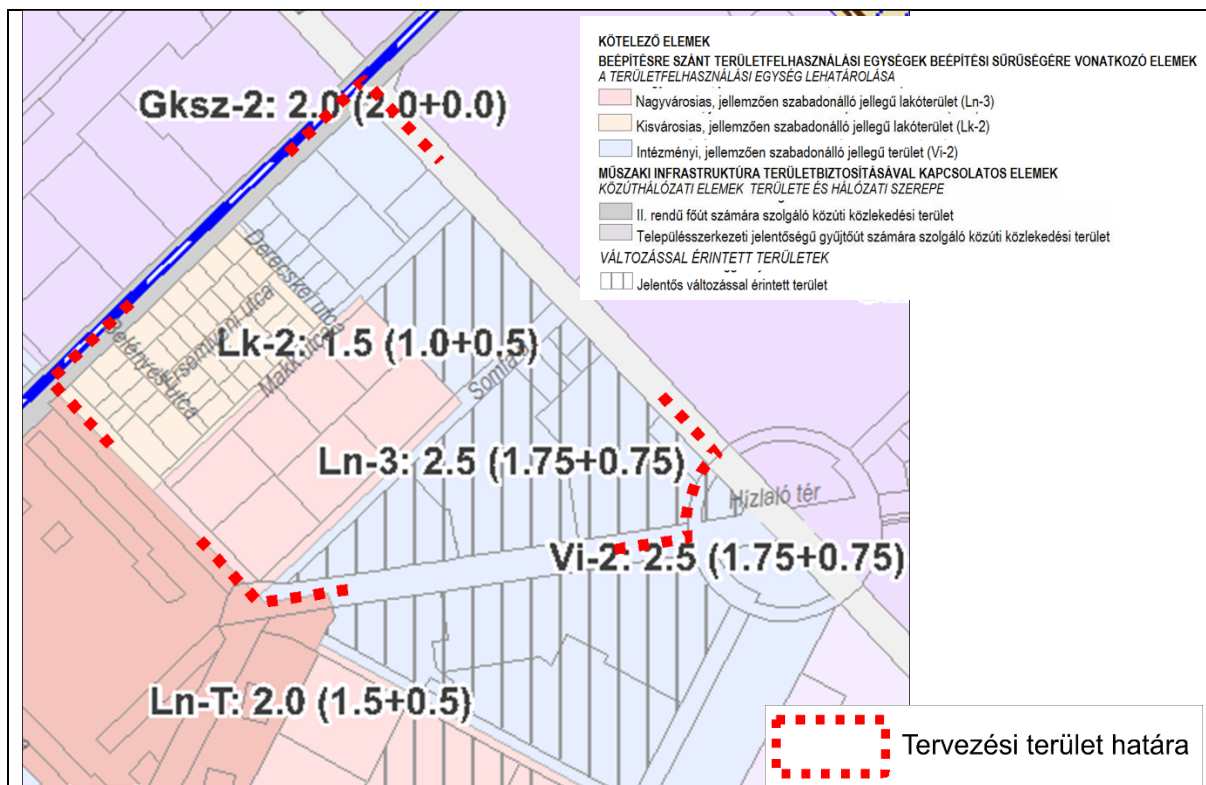
A Bihari utca – Derecskei utca – Makk utca – Balkán utca által határolt terület Lk-2: 1,5 (1,0+0,5) jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt. A Makk utca és Somfa utca közötti sáv déli része Ln-3: 2,5 (1,75+0,75) jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe tartozik.

A Bihari utca II. rendű főút, a Fertő utca Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési területbe sorolt.

(A területfelhasználási egység jele mellett feltüntetésre került az adott területre vonatkozó megengedett beépítési sűrűség (bs), mely a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkcióra vonatkozó (bsá) érték és a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) érték összege.)



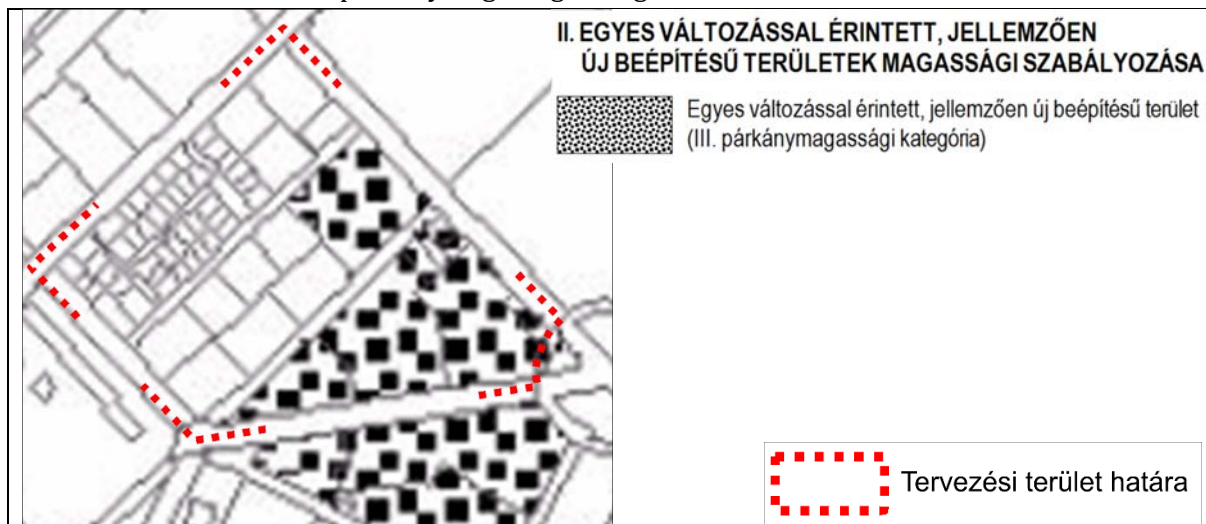
Budapest X. kerület,
Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzat



FRSZ 1. Melléklet

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

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



FRSZ 3. Melléklet

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

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

„A III. párkánymagassági kategória területei

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



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

- a) beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és
- b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasépület.

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

- a) 30 méteres magasságot meg nem haladó épületrészek között a (2) bekezdés szerinti,
- b) magasház 30 méteres magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 30 méter,
- c) toronyház 30 méteres magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 40 méter távolságot kell tartani.

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

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

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

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

- a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és
- b) e metszévonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok).

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

- a) az I. párkánymagassági kategóriájú területen
 - aa) legfeljebb 45 fok,
 - ab) műemléki védelem alatt álló épületek esetén - ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja - legfeljebb 60 fok,
- b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60 fok.

(3) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (3a) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha

- a) az adott közterület felől - a saroképület kivételével - a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és
- b) az adott ingatlannal - ugyanazon közterület felől - közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.

(3a) A (3) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (3) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.

(4) Az (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölül emelkedő épületrészek esetében

- a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
- b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,
- c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és
 - ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,
 - cb) az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.

(5) Az (1)-(4) bekezdések szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben



- a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása - beleértve a pesti és a budai Duna-parti épületsort is,
- b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
- c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.”

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

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

- a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételre kerülő tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,
- b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét.

(2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következőket:

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

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

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

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

Mivel az FRSZ 3. mellékletében jelen tervezési terület nem szerepel, nem vonatkozik rá a TSZT-ben meghatározott legfeljebb 7,5 m-es megengedett legnagyobb beépítési magasság.

Az FRSZ 5. mellékletét képező Közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeinek irányadó területbiztosítása az 1. mellékletben jelölt helyeken ábrái a tervezési területet nem érintik, a terület közterületei gyűjtőút kategórián aluli besorolásúak.



1.1.7. Humán infrastruktúra vizsgálata

2018-ban a KASIB Kft. közreműködésével elkészült Gyárdűlő humán infrastruktúra vizsgálata, mely elsősorban a vizsgált terület nevelési és oktatási intézményekkel való ellátottságára irányult. A vizsgálat feltárta, hogy Gyárdűlő kerületrész déli részén, a Zágrábi utca és a Fertő utca között az utóbbi években jelentős – egymástól független - lakóterületi fejlesztések vannak folyamatban. A lezajlott, folyamatban lévő és várható további jelentős lakásszám – és ezáltal lakosság – növekedést (összesen kb. 1500 db lakás) a meglévő alapintézményi (bölcsődei, óvodai, általános iskolai) férőhelyek nem fogják tudni ellátni. A lakóparkok bölcsődés- és óvodáskorú gyermekeinek aránya átlagban több mint kétszerese egy átlagos, „beállt” területének, de az iskoláskorú gyerekek is jelentősen nagyobb arányban vannak jelen. A jelenlegi családtámogató intézkedések következtében ráadásul sokkal több gyerekkel kell számolni.

A terület ellátásában a Gyárdűlőn működő 2 óvoda, 1 általános iskola és 1 komplex intézmény, a kerületrész északi szomszédságában működő bölcsőde, 3 óvoda és egy komplex intézmény, valamint a Kúttó területén lévő óvoda és komplex intézmény vesz részt. Bölcsőde a területen nem található, az Óhegy területén működő bölcsőde kihasználtsága 93 %-os. Megoldást az Üllői út túloldalán elhelyezkedő József Attila lakótelep alapintézményei sem jelentenek, kihasználtságuk 100 %-os. A helyzet a helyben működő alapfokú oktatási intézmények területén sem kedvezőbb. A Gyárdűlőn és környezetében működő nevelési intézmények vizsgálata során egyértelművé vált, hogy a jelenlegi férőhelyek a lakónépesség jelentős növekedése nélkül sem lesznek elegendők a távlati igények kielégítéséhez, így az önkormányzati bölcsődék és óvodák is férőhelyhiánnyal küzdenek majd a közeljövőben (az önkormányzat becslései szerint 2021/2022-ben). A nagy volumenű lakásépítéseket követő, várhatóan jelentős gyermeklétszám emelkedést figyelembe véve, és annak tudatában, hogy a meglévő vizsgált intézmények bővítése helyben nem lehetséges, mindenképpen új nevelési intézményeket kell létrehozni. Várhatóan a becsült lakásszám alapján összesen 129 új bölcsődei és 195 új óvodai férőhelyre van szükség, míg az általános iskolai férőhelytartalékok várhatóan fedezni tudják majd a jelentkező szükségleteket (124 férőhely).

Mindezek alapján megállapítást nyert, hogy összesen kb. 11 300 m² új intézményi területre lenne szükség, amelyen a szükséges bölcsődei és óvodai férőhely kialakítható. A meglévő intézmény-állomány funkcióváltása (Down Alapítvány 2. számú Átmeneti és Napközi Otthona), a lakásépítési kedv várható csökkenése, a befektetői szándékok lakásépítés felől egyéb funkciók (pl. munkahely-teremtés, kereskedelem, szolgáltatás) felé való elmozdulása ellenére is Gyárdűlő ellátása érdekében legalább kb. 5000 m² alapintézményi terület biztosítása szükséges.

A Ceglédi út túloldalán, a Ceglédi út - Gém utca - Zágrábi utca – Somfa köz által határolt területre készülő Kerületi Építési Szabályzat a volt lőtér területén 60 fh-es bölcsőde és 150 fh-es óvoda komplex intézményként való kialakítását javasolja. A továbbra is hiányzó 60 fh db bölcsődei és 45 db óvodai férőhely biztosítása is megoldandó feladat a terület élhető működéséhez. Amennyiben a volt lőtér telkén – a fővárossal egyeztetve – megvalósul az alapintézményi fejlesztés, a tervezési területen kijelölt alapintézményi építési övezetben – az OTP telkein - már csak egy kisebb mértékű alapintézményi beruházás válhat szükségessé.

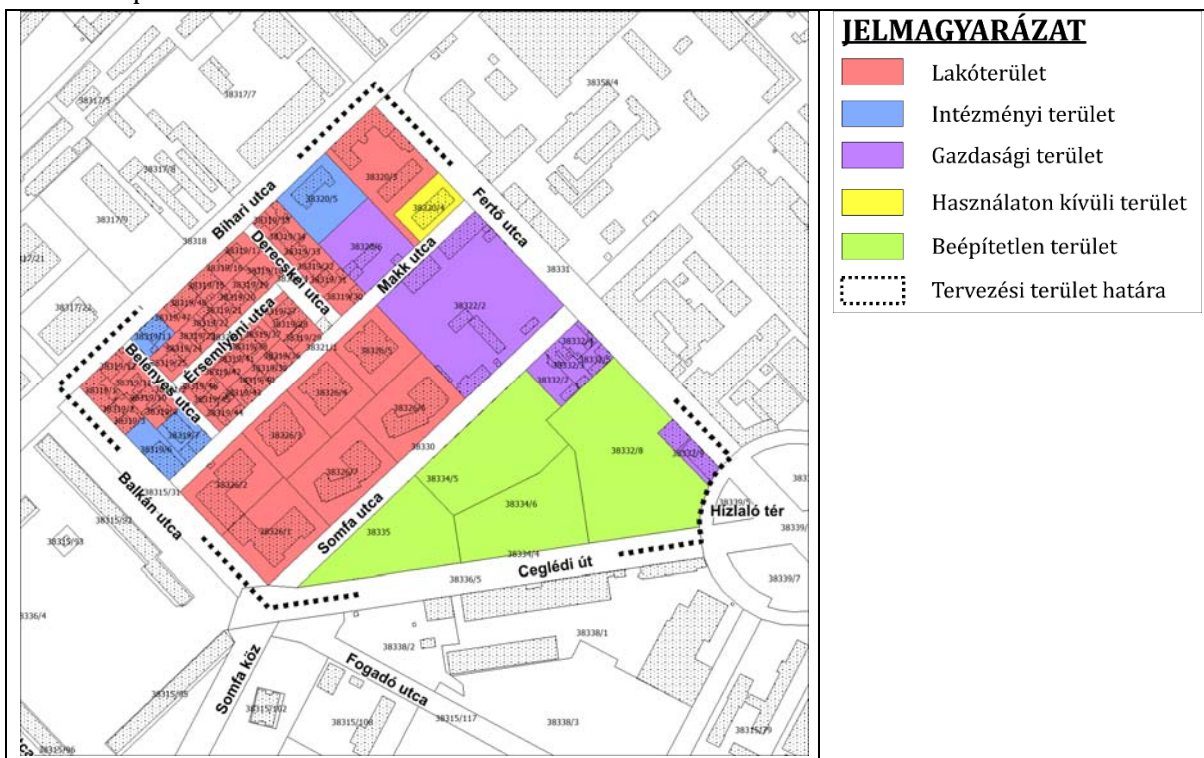
Megjegyzendő, hogy a terület kereskedelmi-szolgáltatási ellátottsága is elégtelen. Kereskedelmi egységek főleg az Üllői út mentén található, ez azonban gyaloglási távolságon kívül esik. A Balkán utca – Makk utca sarkán található élelmiszerbolt a folyamatosan növekvő igényeket - tartalék-terület hiányában - nem tudja követni. Azok a területek fognak felértékelődni, amelyeken a tulajdonosok egyelőre nem tervezik lakásépítés megvalósítását.



1.1.8. Településszerkezet és területhasználat vizsgálata

A tervezési terület Budapest X. kerületének délnyugati részén, a Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt területen, kedvező adottságú helyen található. A hat tömbből álló terület Gyárdülő városrész jó közlekedési feltételekkel rendelkező részén helyezkedik el. Északnyugaton a kötöttpályás tömegközlekedési vonallal ellátott Bihari utca, északkeleten a buszvonalal ellátott Fertő utca határolja, délen kb. 400 m-re az Üllői úton közlekedő M3-as metróvonal Pöttyös utcai állomása biztosít tömegközlekedési kapcsolatot. A területet feltáró közterületek egyrészt forgalmas útvonalak, másrészt csendes lakóutcák.

A terület jelentős részét a lakó funkció meglévő és beépülő területei teszik ki, a fennmaradó részek alulhasznosított szolgáltató területek. A Bihari utca, Balkán utca Makk utca, Derecskei utca által határolt területen családiházias beépítés alakult ki néhány intézménnyel vegyesen. A Bihari utca északi szakaszán intézmény és társasház, a Fertő utca mentén gazdasági területek találhatóak. A Makk utca, Somfa utca közötti sáv Balkán utca felőli részén társasházak épültek. A Somfa utca déli oldala beépítésre vár.



A területet a Bihari utca túloldalán gazdasági terület kíséri, melybe egy nagyobb társasház révén lakó funkció ékelődik. A Fertő utca és a Ceglédi út túloldalát is gazdasági területek alkotják. A Balkán utca nyugati oldalán panelos lakótelepi épületek állnak. Ennek szerves folytatása a tervezési területen belül a Fertő utca irányában kialakult családiházias, illetve az OTP beruházásában megépült soklakásos társasházias beépítés. Az OTP az itt megkezdett lakóterületi fejlesztését szándékozik folytatni a Somfa utca, Fertő utca, Ceglédi út által határolt területén is, miközben a korábban kijelölt óvoda számára védettebb helyen, a tömbbelsőben ad át területet az önkormányzat számára. Ezáltal részben biztosítható a Gyárdülő humáninfrastruktúra tanulmánya által kijelölt célok megvalósulása. Amennyiben a terület ellátását kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók kiépítése is követné, az nagy mértékben hozzájárulna a lakóterületek komfortosabbá tételéhez.



1.1.9. Telek vizsgálat

A tervezési területen belül – a Makk utca és a Somfa utca, mint főbb tagoló elemek következtében – három jól elkülöníthető tömb található. Ezek közül a Bihari utca menti tömböt a Derecskei utca, a Belényes utca és az Érsemlyéni utca további három kisebb részre osztja.

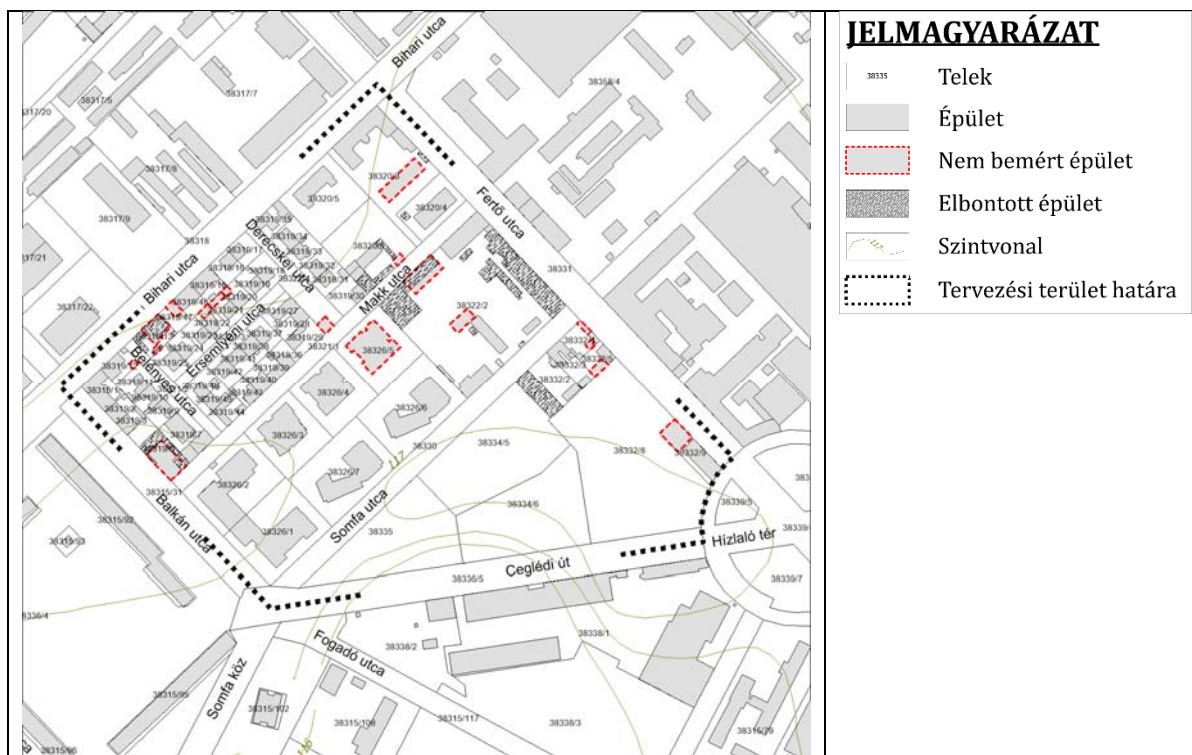
A területen belül 64 db építési övezetbe sorolt telek található. Mind a telekosztás, mind a beépítés a Bihari utca környezetében a legsűrűbb. A Ceglédi út környezetében nagy méretű beépítésre váró ingatlanok találhatóak.

A földhivatali alaptérképhez képest - a helyszínelés és az ortofotó alapján - észlelt eltérések a reambulált alaptérképen kerültek feltüntetésre.

Elbontott épületek elsősorban a Bihari utca és a Balkán utca menti intézmények, valamint a Makk utca menti telephelyek telkein találhatóak.

Az új, be nem mért épületek közé tartozik a Balkán utcai CBA élelmiszer áruház, a Bihari utca menti templom, a Bihari utca – Fertő utca sarkán álló társasház garázs épülete, a Makk utcai legújabb társasház, műhely és iroda épületek és néhány garázs épület, köztük a Derecskei utcán álló, közterületen megépült dupla garázs is.

A szintvonalak szerint a tervezési terület síknak tekinthető.

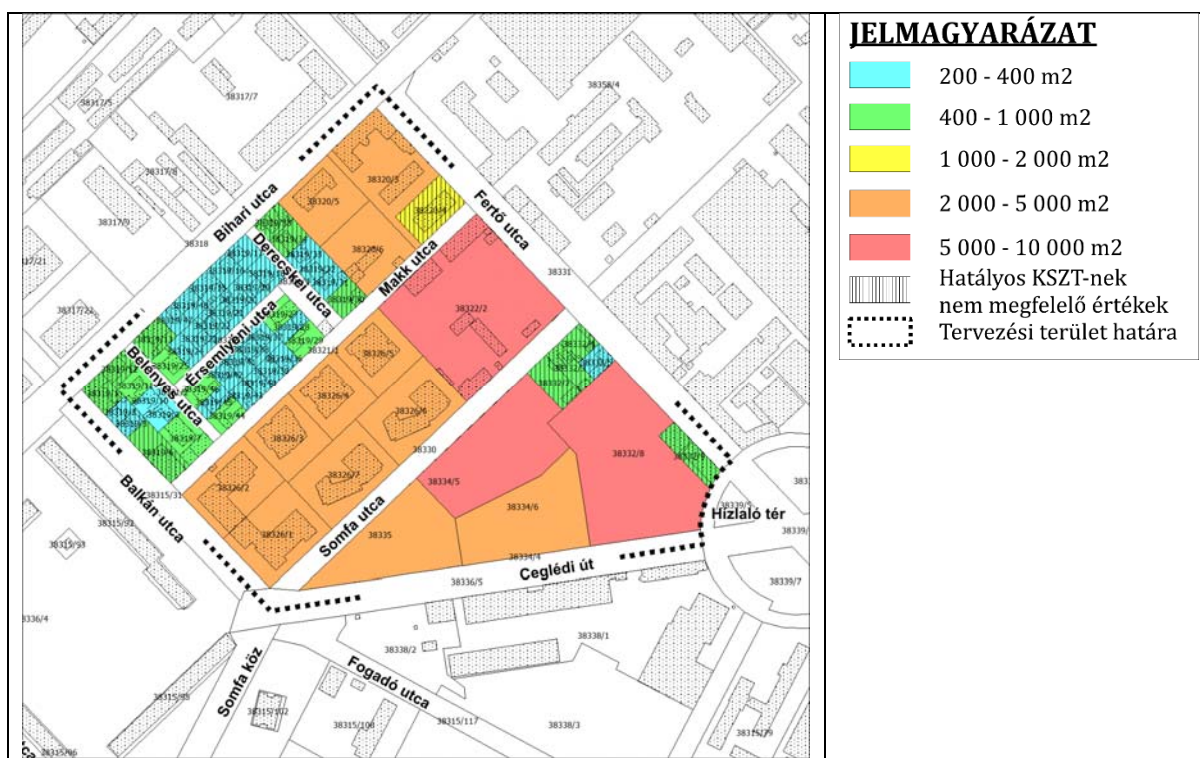


Az alábbiakban következő tematikus vizsgálatok egyben a hatályos Kerületi Építési Szabályzat építési övezeti paramétereivel való összehasonlítást is tartalmazzák a helyzetértékelés fejezet összefoglalójának megalapozásaként.

Telekméret vizsgálat

A kb. 10 ha-os területen belül a Bihari utca menti családiházias beépítésű területen a legkisebb telek területe 250 m² alatti, a telekméret átlaga is a hatályos építési övezetben előírt mérték alatti, a 400 m² sem éri el. Ugyanakkor a Fertő utca mentén található 9000 m²-t meghaladó méretű ingatlanok is.

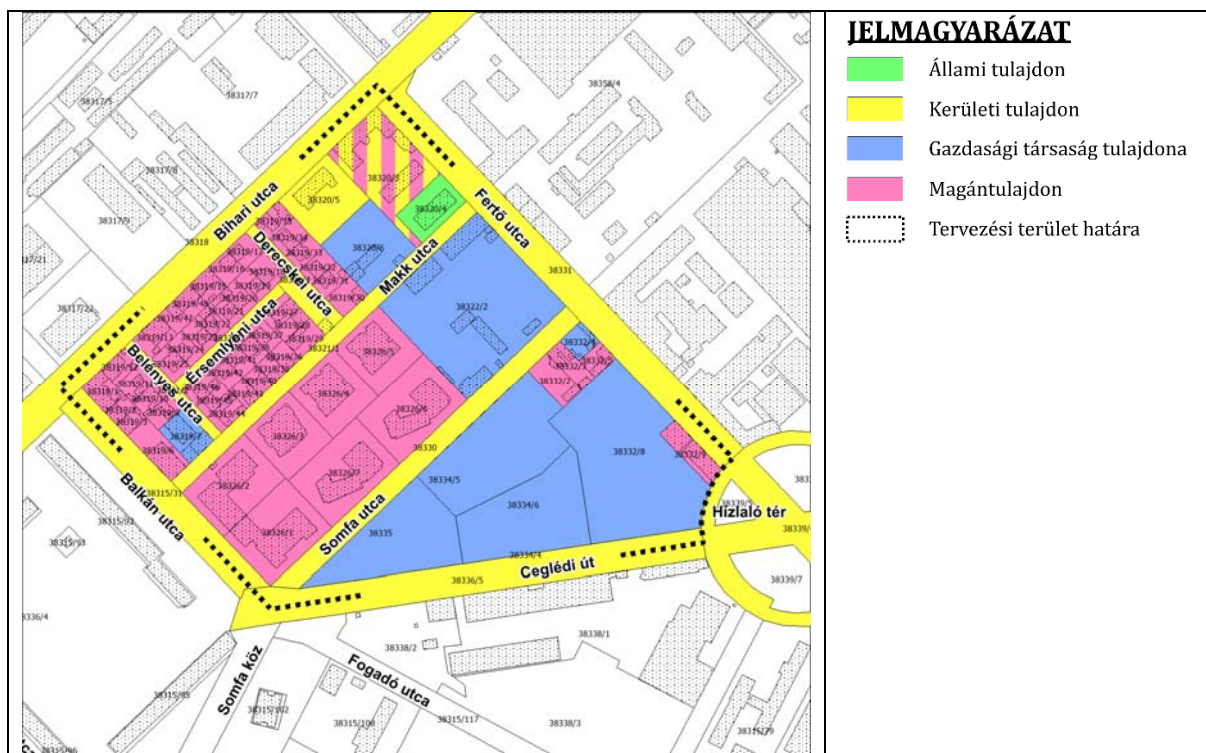
A teljes területen vizsgálva a telkek méretét megállapítható, hogy az átlagos telekméret 1300 m² körüli. A jellemző társasházias beépítésű ingatlanok 2000-3000 m²-es telkeken alakultak ki. A még beépítetlen ingatlanokon pedig kb. 4000-5000 m²-es telkeken várható az új lakóterületi fejlesztés. A hatályos KSZT építési övezeteiben előírt legkisebb telekméreteket (400 m², 1000 m², 2000 m²) a meglévő ingatlanok több, mint 60 %-a nem éri el.



Tulajdonvizsgálat

A tulajdonvizsgálat az Önkormányzat 2019. évi adatszolgáltatásaként átadott földhivatali alaptérkép telekállománya által tartalmazott adatok és a pótlólag megkapott tulajdoni lapok, valamint az OTP tájékoztatása alapján készült.

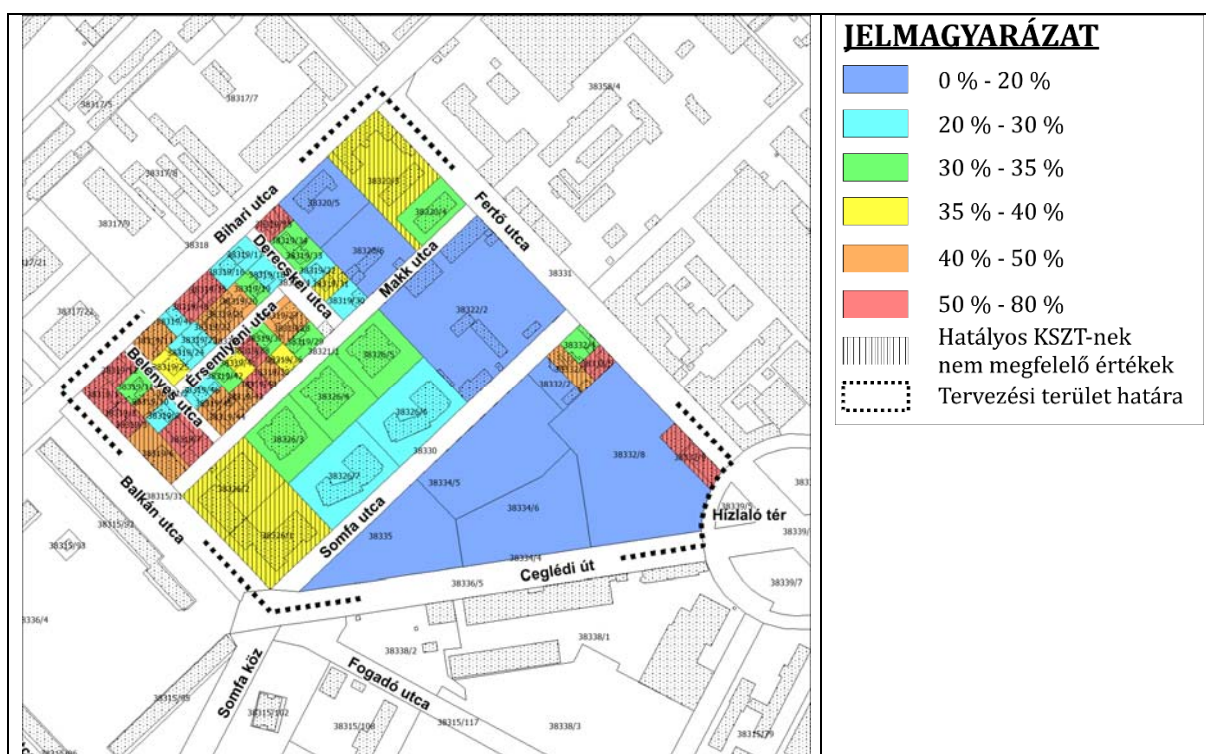
A közterületek és a Vöröskereszt épülete önkormányzati tulajdonban van. A Fertő utca – Bihari utca sarkán álló lakóház magán és kerületi önkormányzati vegyes tulajdonú. A Makk utca – Somfa utca között megépült társasházak magántulajdonban vannak. A beépítésre váró építési telkek és a telephelyek gazdasági társaságok tulajdonát képezik. A családirházas terület ingatlanjainak magánszemélyek a tulajdonosai. Állami tulajdonban van a volt MÁV családos munkásszálló üresen álló épülete a Fertő utca - Makk utca sarkán.



Beépítettség vizsgálata

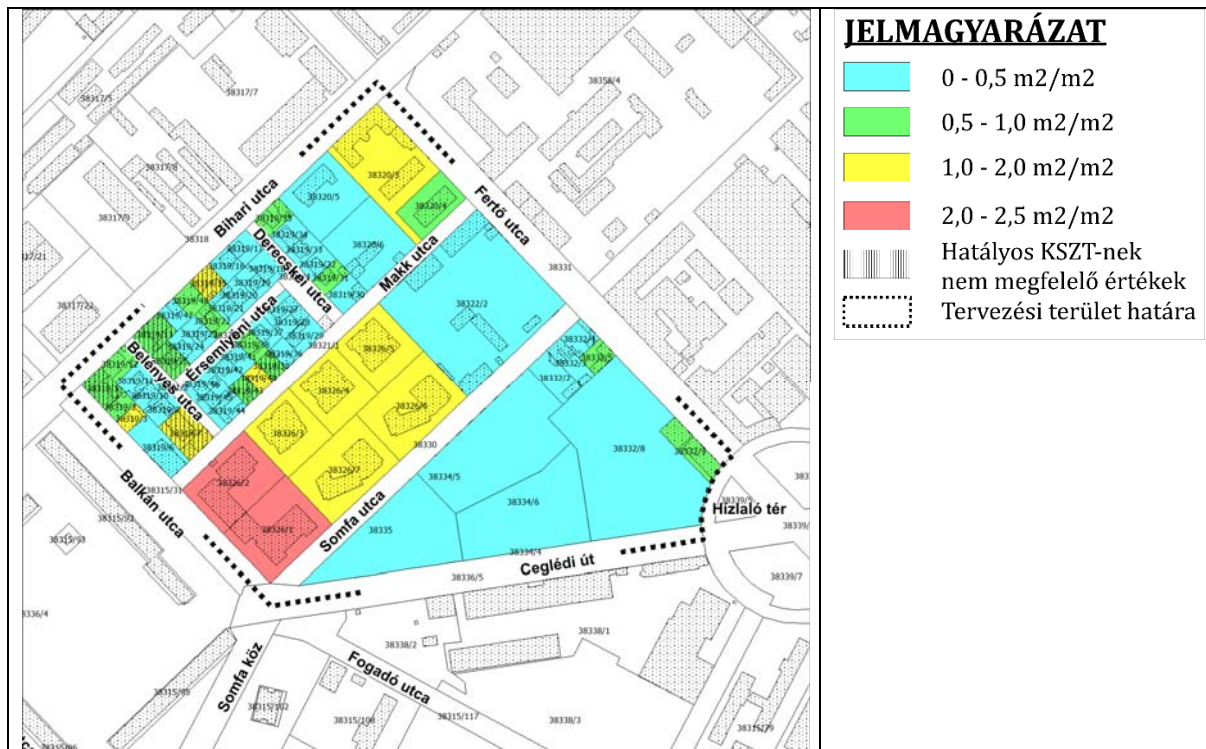
A területen belül a Bihari utca Balkán utca találkozásánál kialakult kistelkes, családiházak, viszonylag sűrű beépítés a Hízaló tér felé haladva egyre lazul a telekméreteknél is köszönhetően. A hatályos KSZT által meghatározott maximális beépítettséget elsősorban a családiházak ingatlanok lépik túl, de társasházak ingatlanoknál éppúgy előfordul, mint gazdasági funkció esetén. Ennek oka a családi házak esetén a sok, elsősorban a hátsókerthben elhelyezett melléképület. Megjegyzendő, hogy még közterületen is, a Derecskei utca Makk utca találkozásánál található beépítés, két garázsos épület áll a Derecskei utcában.

A területen belül a KSZT szabta kereteket túllépő ingatlanok száma az összes építési övezetbe sorolt telekhez képest több, mint 40 %.



Szintterületi mutató vizsgálata

A hatályos KSZT által meghatározott maximális szintterületi mutató is elsősorban a családiházak ingatlanok esetében kerül túllépésre. A túllépések száma kevesebb, mint a beépítési mérték esetén, az összes építési övezetbe sorolt telekhez viszonyítva alig több, mint 1 %.

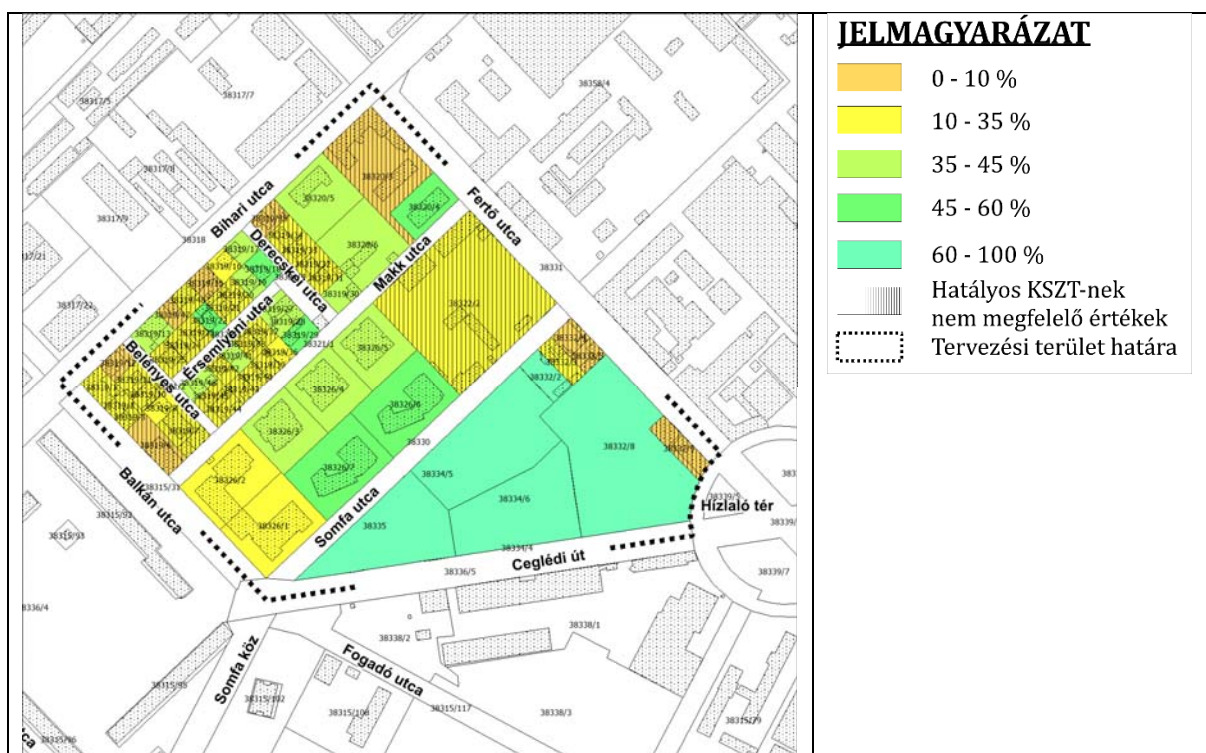


Zöldfelületi arány vizsgálata

A telkek zöldfelületi arányának számítása részben a helyszínelés, részben az ortofotón lemerített zöldfelületek alapján készült.

A vizsgálatok alapján megállapítást nyert, hogy elsősorban a túlépített családiházas ingatlanok szegények zöldfelületekben, de ehhez hozzáadódnak még azok a gazdasági területek, amelyek esetén vagy a kis telekméret, vagy a nagy telekméret ellenére a sok burkolt felületet igénylő jelentős járműforgalom okozza a zöldfelülethiányt.

A társasházias ingatlanok szemrevételezés alapján megfelelő méretű zöldfelülettel rendelkeznek, de ennek esztétikai és használati értékét csökkentik az épületek alatti mélygarázsok hátsókertbe nyúló részei, melyek tetején nem valósítható meg teljes értékű kert (fák nem ültethetők) és az ide telepített szellőző-egységek is.

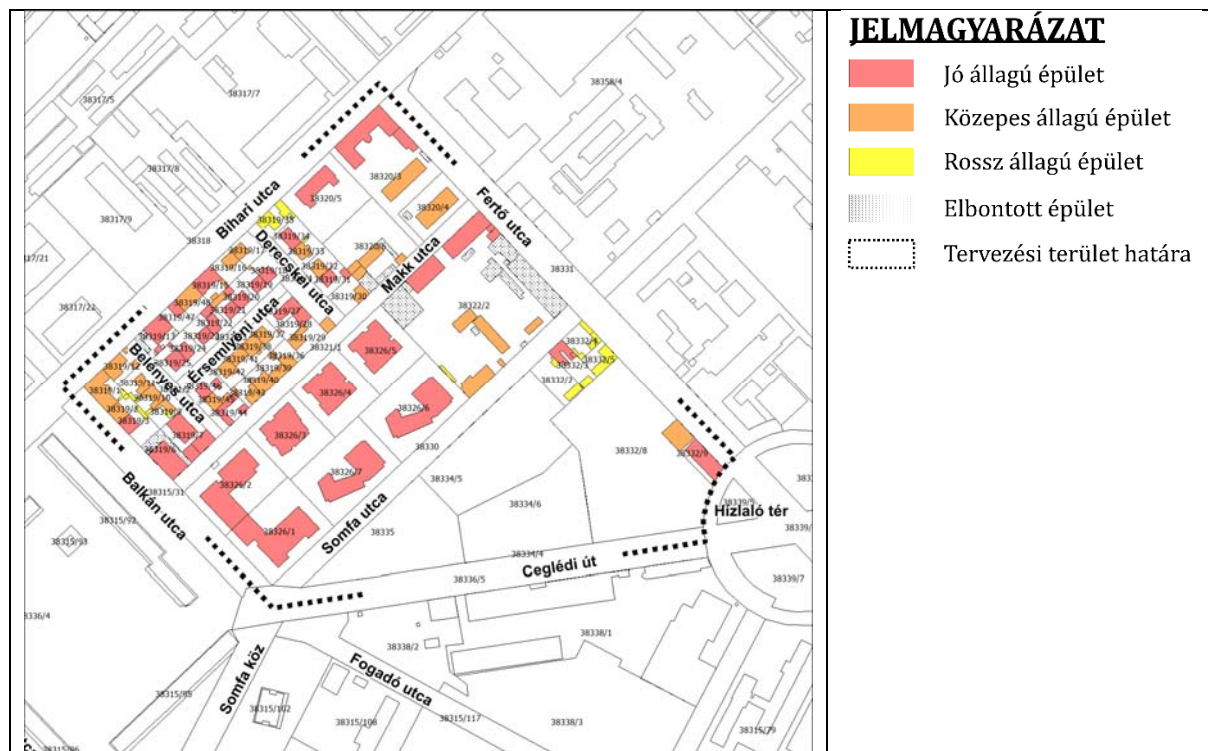


1.1.10. Épület vizsgálat

Épület funkció és állagvizsgálat

A terület épületállományának (kb. 120 db) jelentős részét a lakóépületek teszik ki. Az összes épület kb. 40 %-a lakó funkciót tartalmaz.

Az épületek állaga megfelelő, 40 % a jó állapotú és szintén 40 % a közepes állapotú épületek aránya.



A Bihari utca menti családiházias területen a lakóépületek általában egylakásosak, elvétve található 2-3 lakást tartalmazó épület. A lakóházak közé intézmények, kereskedelmi és vendéglátó létesítmények ékelődnek. A Balkán utcában CBA élelmiszer áruház, valamint egy kocsmá üzemel. A Bihari utca 9/a. alatt református templom található, melyben gyülekezeti ház és lelkeszi hivatal is helyet kapott. Az 1920-as években létrejött gyülekezet a volt Mária Valéria, mai József Attila lakótelep lakóit egykor és ma is tagjai között tudhatja Gyárdűlő lakosai mellett. A Pöttyös utcai metróállomás helyén állt ideiglenes fatemplomot a metróépítés miatt megszüntették. Jelenlegi helyén 1983-ban Nagy Béla tervei alapján alakult ki 1989-re a templom, majd 1994-ben a harangláb is elkészült.

A Balkán utcai sarkon nemzeti dohánybolt működik. A Belényes utca 9. alatti kollégium fővárosi felsőoktatási intézményekben tanuló roma és hátrányos helyzetű hallgatók számára biztosít szállást, alkotóműhelyt, fitness lehetőséget és szakmai segítséget.

A Bihari utca 15. szám alatti Vöröskereszt ingyen-konyhát és melegedőt üzemeltet. A Bihari utca Fertő utcai sarkán a földszinten fogorvosi rendelő és fogtechnika található.

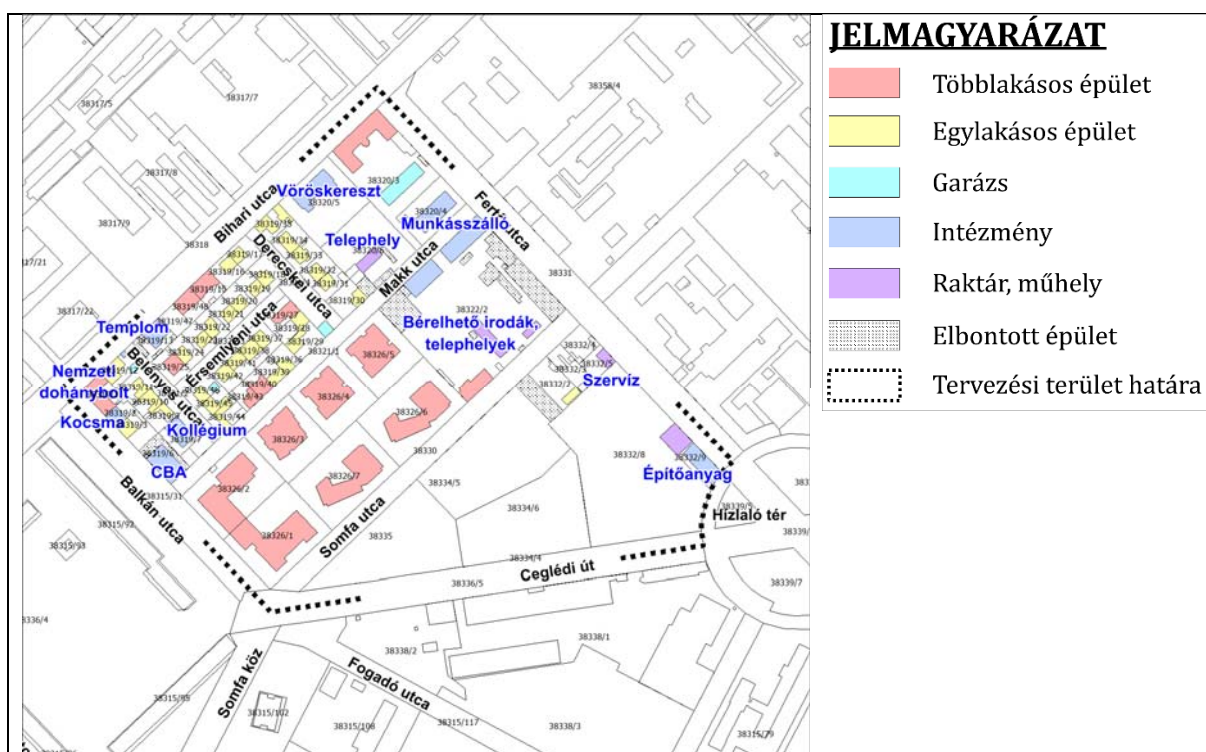
A Makk utca 12. szám alatti épület korábban a MÁV családos munkásszállóként működött, az épület 2010 óta üresen áll.

A Makk utca 10. szám alatt található telephely útépítéssel, felújítással foglalkozik.



A Fertő utca mentén a Makk utca és Somfa utca között, a terület legnagyobb méretű telkén gazdasági tevékenység működik, a terület bérlők által hasznosított.

A Makk utca és a Somfa utca menti telkeken jelentős lakásszámmal épültek meg a társasházak. A legnagyobb lakásszámmal a Balkán utca mentén zártan összeépült két társasház rendelkezik, összesen 130 lakást tartalmaznak. Ez lehetett az oka annak, hogy a mélygarázsokon kívül még az előkertekben is parkolóhelyek kerültek kialakításra a földszinti üzletek vendégparkolóin kívül. Az épület földszintjén gyógyszertár, ingatlan iroda, szépségszalon működik. A többi társasházban üzletek nem kerültek kialakításra, ennek ellenére egyes épületek földszintjén parkoló-beállók létesültek a mindenhol megtalálható mélygarázsokon kívül.



A Somfa utca – Fertő utca – Ceglédi út által határolt terület nagy része az OTP tulajdona. Az alapintézmény számára kijelölt területnek a védett tömbbelsőben az önkormányzat számára átadásra kerülő területén kívül a telkeket társasházak és intézményi funkciók beépítésével kívánják értékesíteni.

A Fertő utca Hízaló tér felőli szakasza mentén kisebb telkek ékelődnek a tömbbe, melyeken felhagyott, vagy még működő gazdasági funkciók találhatók, pl. építőanyag kereskedés, autószerelv.



Budapest X. kerület,
Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzat

Bihari utca menti tömbök		
		
Ikres beépítés az Érsemlyéni utcában	CBA áruház a Balkán utcában	Kollégium a Belényes utcában
Bihari utca menti tömbök		
		
Református templom a Bihari utca – Belényes utca sarkán	Vöröskereszt Szervezete a Bihari utcában	A volt MÁV munkásszálló a Fertő utca - Makk utca sarkán
Makk utca és Somfa utca közötti tömb		
		
Társasházak a körforgalom felől	Társasházak a Makk utcában	Bérbeadott gazdasági terület a Makk utcában
Somfa utca – Fertő utca – Ceglédi út által határolt tömb		
		
Hízlaló tér felőli sarkon építőanyag kereskedés	Kisebb telephelyek a Fertő utca mentén	Beépítésre váró terület



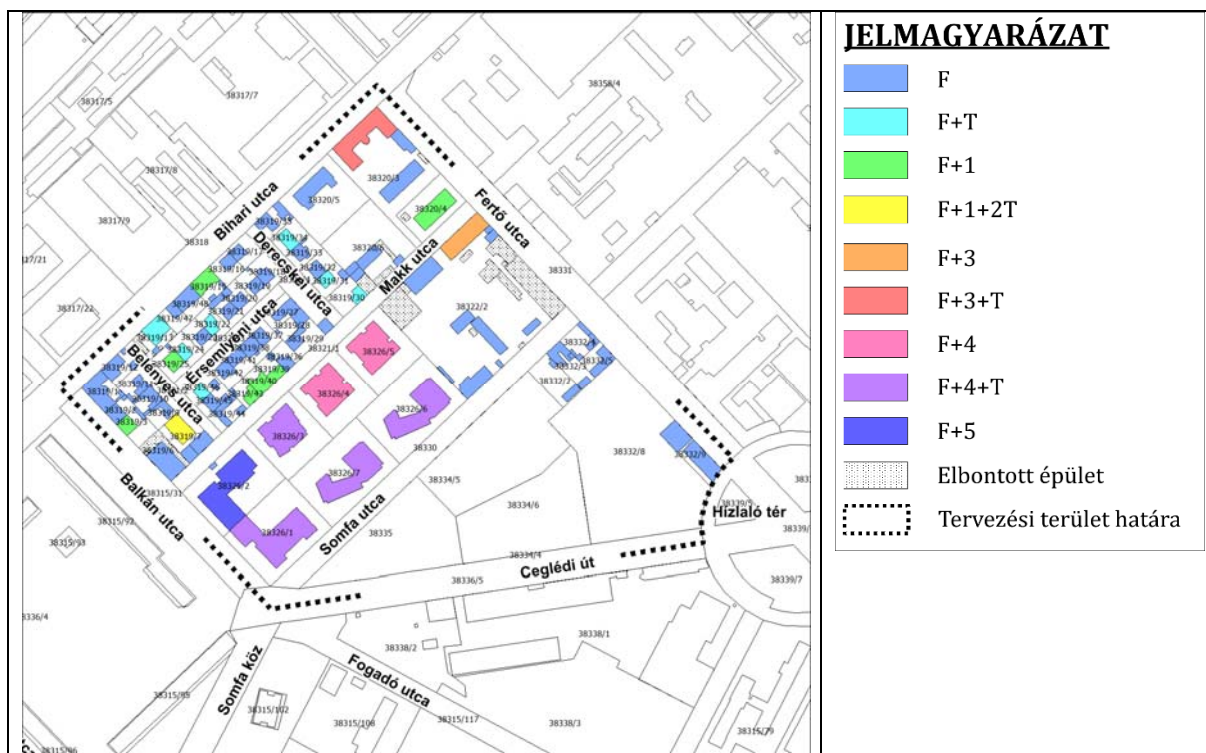
Épület szintszám vizsgálata

A területen a beépítés általában a hatályos KSZT által meghatározott legnagyobb építménymagasság (7,5 m, illetve 15,0 m) betartásával alakult ki. A terület beépítése magasságilag nem illeszkedik a környező területek szintén meglehetősen változatos beépítéseihez.

Jóllehet a Bihari utca, mint II. rendű főút jelentős közlekedési hálózati útvonal, ezen szakasza mentén a kialakult családiházias beépítés csak földszintes térfalat képez. Egyetlen magasabb épület a Fertő utca sarkán álló Orbán Jenő „műépítész” 1930-ban épült lakóháza.

Magasabb, viszonylag egyenletes utcaképet adó beépítést a Somfa utca és Makk utca közötti tömbben épült társasházak alkotnak. Jellemzően F+4 - F+5 szintesek.

Ehhez hasonló beépítés várható a Somfa utca déli oldalán a jelenleg üres telkeken is.



1.1.11. Táj-, természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálat

Táj – és természetvédelem

Kőbánya, a főváros X. kerülete a Pesti síkság északi részén, Pest földrajzi centrumában található. A vizsgált közel 10 ha-os terület a Gyárdűlő nevű városrészben, a kerület déli szélén, az Üllői út közelében helyezkedik el. A TSZT szerkezeti tervlapja szerint a területen belül a Fertő utca és a Ceglédi út mentén Vi-2 jelű *Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület* került kijelölésre. A Bihari utca – Derecskei utca – Makk utca – Balkán utca által határolt terület *Lk-2 jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe* sorolt. A Makk utca és Somfa utca közötti sáv déli része *Ln-3 jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe* tartozik. A Bihari utca és a Fertő utca *KÖu jelű Közúti közlekedési területbe* sorolt.

A TSZT 4. *Zöldfelület-, táj- és természetvédelem* szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz.

A TSZT 5. *Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek szerkezeti tervlapja* a területet érintően nem tartalmaz vonatkozó elemeket.

A TSZT 6. *Védelmi, korlátozási területek szerkezeti tervlapja* szerint a Fertő utca vonalán 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete húzódik.

A vizsgált terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint.

A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan nem jelölnek védendő természeti értékeket. Az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott erdő nem található a területen.

Közterületi zöldfelületek

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

A vizsgált terület zöldfelületi szempontból kevésbé változatos, többnyire kétszintes növényállomány jellemző, keskeny gyepes zöldsáv és fasor. A társasházak előtti útszakaszokon, a Makk és a Somfa utcában előfordul cserjetelepítés is.

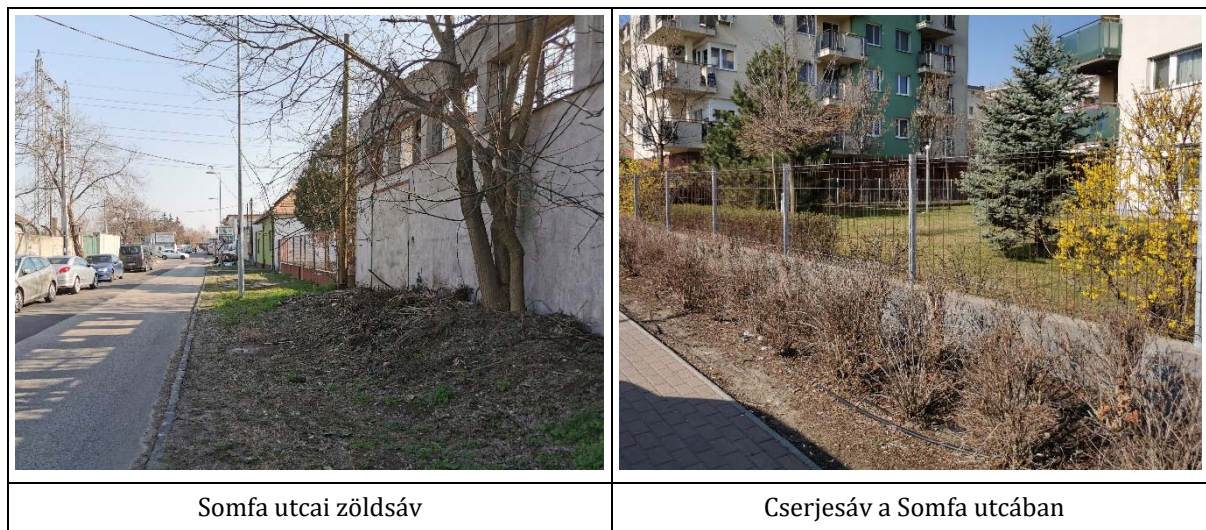
A vizsgált tömböket határoló utak fasorai hiányosak, helyenként előregedettek, a Ceglédi úton jelenleg egyáltalán nem található fasor, a Fertő és Bihari utca egyes szakaszain azonban megindult új, egységes fiatal fasor telepítése.



A Fertő utca széles zöldsávval rendelkezik, de gyepterületei porosak, nagyobb szakaszokon teljesen kikoptak, feltételezhetően az állandó parkolási igény eredményeként.



A Somfa utcában kétoldali zöldsáv került kialakításra, a fejlesztési terület mentén jelenleg gondozatlan gyepterület látható, a társasházak előtt nyírt cserjesáv húzódik. A Somfa és Balkán utca kereszteződésénél talajtakaró cserjék, kiemelt ágyásban dekoratív növénykiültetés található, valamint kőládák kerültek kihelyezésre.



A Makk utcában a telephelyek előtt burkolt felületek dominálnak, a lakóházak előtt azonban keskeny kétoldali zöldsáv látható, gondozott, jó állapotú gyepterületekkel, fasorral, helyenként cserjesávval. Az Érsemlyéni utcában zömében burkolt felületek, elszórtan egy-egy öreg akácfa és néhány cserje látható. A keskeny Belényes utca közterületi szakasza végig burkolt, zöldfelület egyáltalán nem került kialakításra. Az utcákban kiültetésre került növényállományt tekintve akác (*Robinia*), juhar (*Acer*), ostorfa (*Celtis*), kőris (*Fraxinus*), platán (*Platanus*) és lepényfa (*Gleditsia*) egyedek jellemzőek. Az útmenti gyepes zöldsávok helyenként gondozottak, de többségük kikopt, kedvezőtlen képet mutat, főként a határoló utak esetében.





Gondozott zöldsáv kétszintes zöldsáv a Makk utcában



Rossz állapotú zöldsáv a Balkán utcában

Telkeken belüli zöldfelületek

A családiházas ingatlanok esetében túlépítés jellemző, magas a burkolt felületek aránya, a kialakított kevés zöldfelület vegyes képet mutat, dísz- és gyümölcsfák, örökzöldek és kerítés mentén telepített cserjesávok jellemzőek.

A Fertő és Makk utcából nyíló telephelyek esetében a legalacsonyabb a zöldfelületi arány, mely elsősorban a terület jellegéből adódóan a gazdasági funkciónak megfelelő jelentős méretű beépített területek, burkolt felületek következménye.

A Somfa és Makk utcában épült társasházak kertjei gondozottak, tervszerűen kialakítottak. A telkeken többszintes növényállomány került telepítésre, a kerítések mentén sövény beültetés látható, mely esztétikai szerepe mellett takaró funkcióval is bír. A Makk utcai társasházak alatt kialakított mélygarázsok sok esetben túlnyúlnak a hátsókert területe alá is, így a fatelepítésre alkalmas területek korlátozottak, főként a belső kerítések mentén kialakítottak.

Legnagyobb zöldfelülettel a jelenleg gyepes, beépítetlen, Ceglédi út, Somfa- és Fertő utca által határolt fejlesztési terület rendelkezik.



Makk utcai társasház kertje

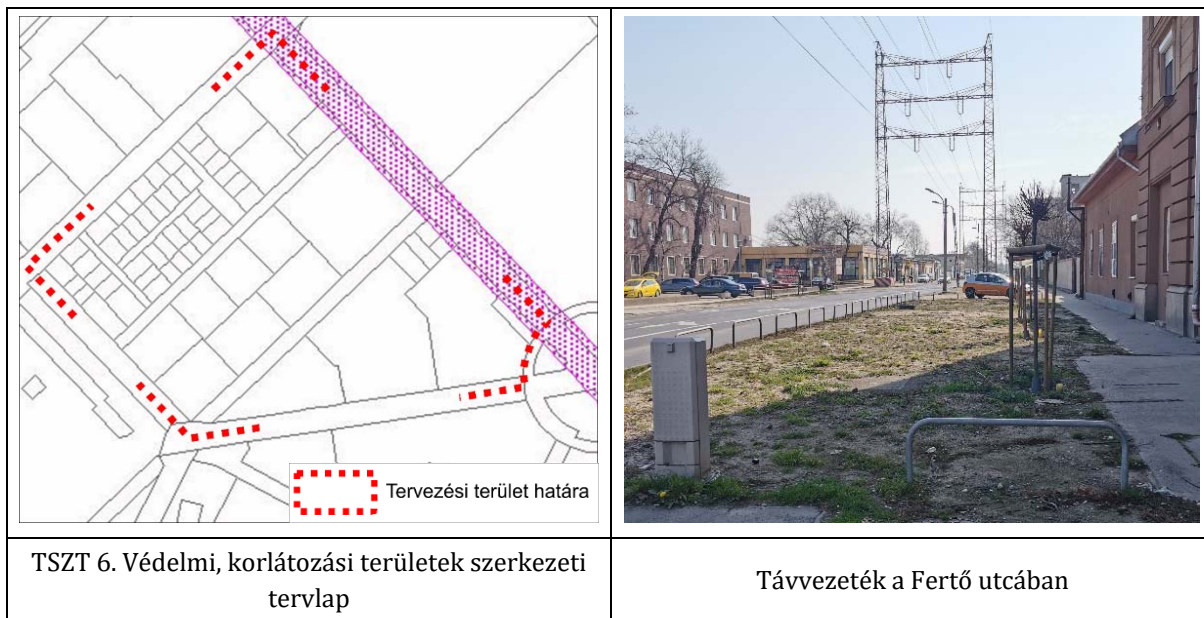


Ceglédi út, Somfa- és Fertő utca által határolt fejlesztési terület



1.1.12. Környezetvédelem vizsgálata

A TSZT 6. *Védelmi, korlátozási területek szerkezeti tervlapja* szerint a Fertő utca vonalán 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete húzódik.



Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti vizek szempontjából a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg. Ennek alapján a teljes X. kerület, így a vizsgált terület is a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny, ezen belül kiemelten érzékeny területnek számít. Az OTTrT 3/7. melléklete alapján a kerület egészét lefedi az Országos vízminőség-védelmi terület övezete.

A kerületet nem érinti felszín alatti vízbázis és hidrológiai védőterület.

A X. kerület északkeleti részén haladó vízfolyás a Rákos-patak, melynek állapota erősen szennyezett és vízminősége az elmúlt években nem javult. A patak a kerület északi részén folyik, így a vizsgált területet közvetlenül nem érinti.

A TSZT 5. *Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek szerkezeti tervlapja* potenciálisan talajszennyezett területeket nem jelöl a vizsgált területen és környezetében.

Talajszennyezés szempontjából problémát okozhat az illegális hulladéklerakás, mivel a spontán keletkezett lerakókból ismeretlen eredetű és összetételű anyagokkal szennyeződhet a talaj. A vizsgált területen a Fertő utca egy-egy pontján, illetve a Somfa utca – Fertő utca kereszteződésénél kisebb mértékben előfordul illegális hulladék lerakatok megjelenése.



Levegőminőség

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

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

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

A Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációt érintő csoportok a következők:

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

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

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

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

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

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

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

Közlekedési eredetű légszennyezés

A X. kerületben, a belváros és az agglomeráció között zajló jelentős áthaladó forgalom miatt, a közlekedési eredetű légszennyezés a legjelentősebb, ami növeli a szén-monoxid, nitrogén-oxid és a szálló por koncentrációját. Nagyobb mértékű terhelést a terület közelében haladó Üllői út, valamint a határoló utak közül a Ceglédi út, a Bihari és a Fertő utca forgalma okoz. A vizsgált területet érintő utcák mindegyike rendelkezik burkolt útfelülettel, így a földutak esetében előforduló diffúz porszennyezés nem jellemző.

Üzemi jellegű és fűtésből keletkező légszennyezés

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



Zajterhelés

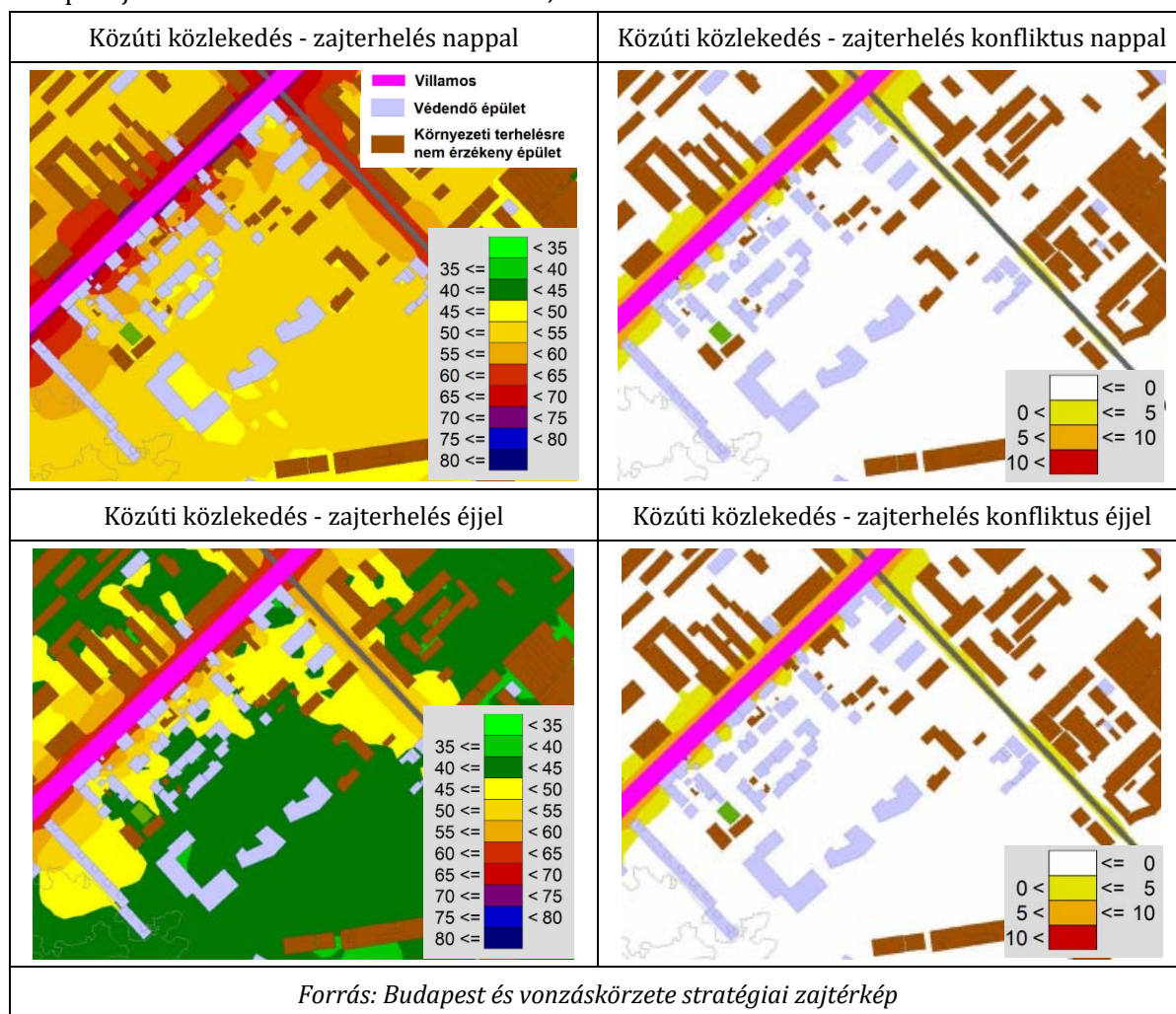
Kőbányán a keletkező zajterhelés legnagyobb részét a közlekedés okozza, mivel számos közúti főközlekedési útvonal, vasút és légi folyósó halad keresztül a területen.

Közlekedési eredetű zajterhelés

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

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

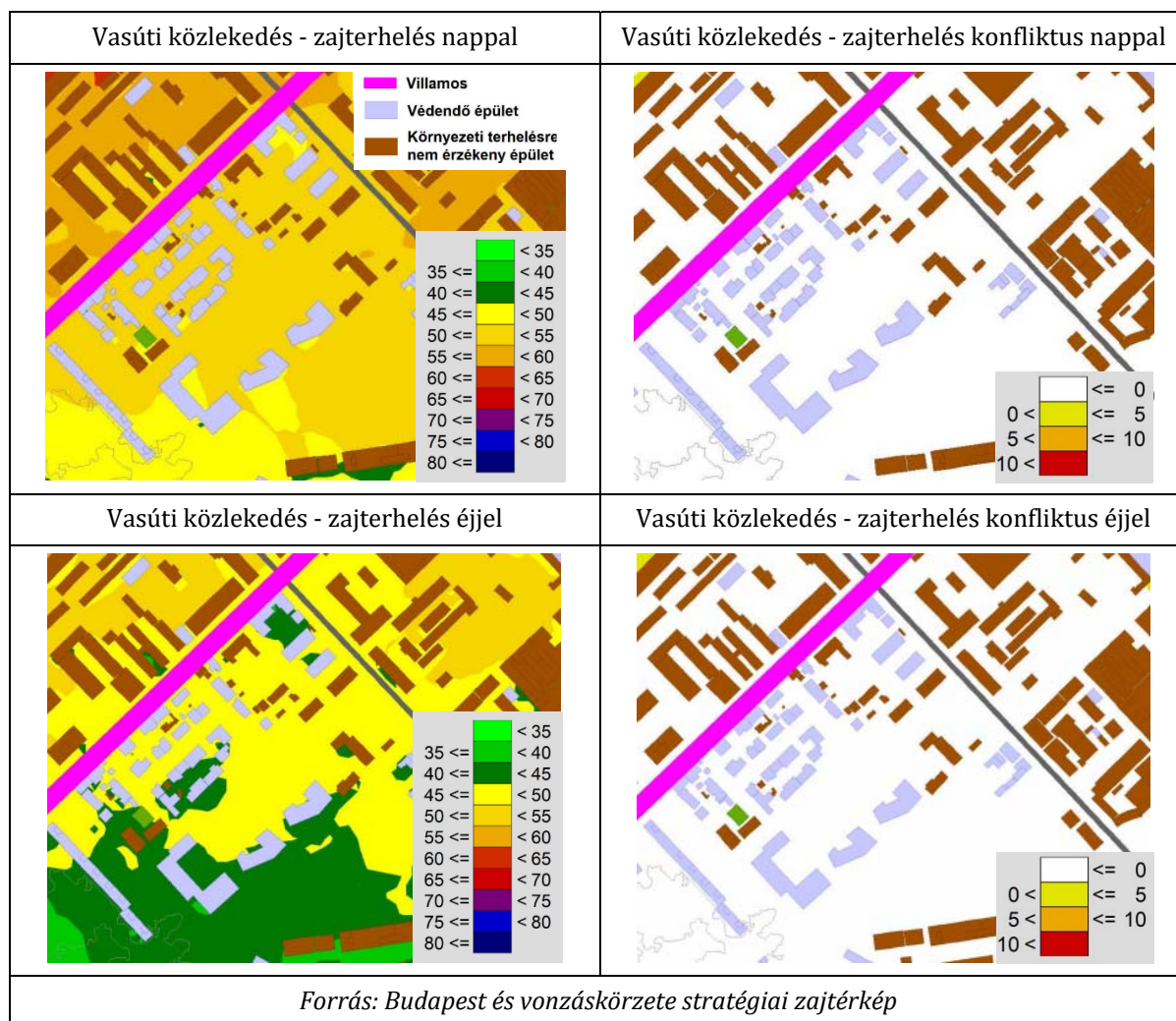
A környezeti zaj értékeléséről és kezeléséről 280/2004 (X.20.) Korm. rendelet szerint az Lden olyan „átlagos” zajszintet jelent, ami egy nap teljes 24 órájának jellemzésére szolgál. Az Léjjel az éjszakai időszak (22-06 óra) átlagos zajszintje. A zajterhelési térkép kivágatok az egyes térképi pontokban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



A térképek alapján megállapítható, hogy elsősorban a Bihari utca és a Fertő utca forgalma okoz jelentős mértékű, 65-70 dB zajterhelést nappal, 55-60 dB-t éjjel. A gépjármű forgalom mellé hozzáadódik a sűrűn közlekedő villamos- és buszforgalom is, mely a Bihari utca esetében 5-10 dB, a Fertő utca esetében 0-5 dB stratégiai küszöbérték túllépést eredményez. Konfliktust okozó zajterhelés a vizsgált terület belső kisebb utcáiban nem keletkezik.

Vasúti közlekedésből eredő zajterhelés

Gyárdűlő városrészen halad át a Kelenföldet és Kőbánya-Kispest vasútállomást összekötő forgalmas vasútvonal, ez azonban a vizsgált területtől távol, több mint 300 m-re található. A zajtérképeket vizsgálva is látható, hogy a vasúti közlekedésből eredő zajterhelés nem jelentős mértékű, nem okoz konfliktust a területen.



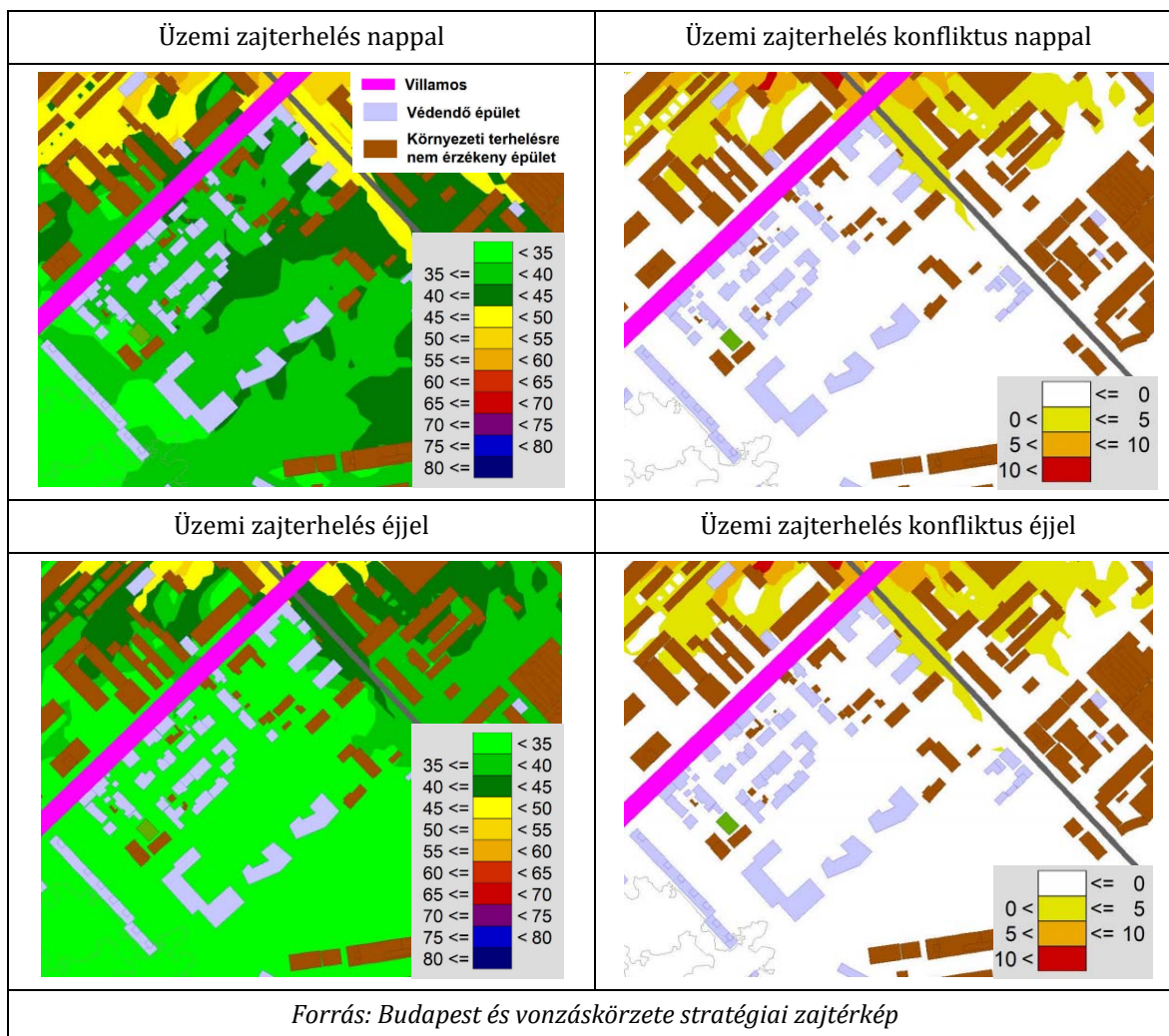
Légi közlekedésből eredő zajterhelés

A kerület ugyan közel helyezkedik el a Liszt Ferenc Repülőtérhez, de stratégiai küszöbértékeket meghaladó zavaró mértékű zajterhelés nem keletkezik a vizsgált területen.



Üzemi eredetű zajterhelés

Az üzemi eredetű zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete határozza meg. A vizsgált területen sem nappal, sem éjjel nem működik jelentős zajterheléssel járó üzemi létesítmény a 2017. évi Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérkép alapján. A zajtérképekre épülő Intézkedési Terv sem jelöl jelentős zajterheléssel járó üzemi létesítményt a vizsgált területen és közvetlen közelében. A Fertő utca – Bihari utca találkozásánál kismértékű 0-5 dB stratégiai küszöbérték túllépés jelentkezik.



Hulladékkezelés

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

Veszélyes hulladék nem keletkezik a területen.

A vizsgált tömbök környékén illegális hulladéklerakás a Fertő utca egyes szakaszain, illetve a Somfa utca – Fertő utca találkozásánál időszakosan előfordul.



1.1.13. Értékvédelmi vizsgálat

A TSZT 3. **Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű** szerkezeti tervlapja, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, sem a tervezési területen belül, sem környezetében nem jelöl védett elemeket.

A TSZT 4. **Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz.

A TSZT 5. **Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek** szerkezeti *tervlapja* a területet érintően nem tartalmaz figyelembe veendő elemeket.

A hatályos 45/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott KSZT a területre vonatkozóan értékvédelmi elemet nem tartalmaz.

A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI.27.) önkormányzati rendelet (TKR) szerint a Bihari utca 17. szám alatti (hrs.: 38320/3) ingatlan Bihari utcai főépülete védett egyedi értéként kerületi védelem alatt áll. A megalkotott TKR előírásai biztosítják a védett egyedi érték megfelelő megőrzését.



1.1.14. Közlekedési vizsgálat

Közúti közlekedés, hálózati kapcsolatok

A tömböt határoló utak hálózati funkciója: a Fertő utca a X. kerület Gyárdűlő városrész gyűjtőútja, a Bihari utca másodrendű főút, a Balkán utca és Ceglédi út kiszolgáló utcák.

A **Fertő utca** a Vajda Péter utca – Fertő utca – Basa utca útvonal része, az útvonal biztosítja a kapcsolatot a Könyves Kálmán körút és a Kőér utca felé. A 2x1 forgalmi sávós út mentén változó kialakítású parkoló sáv van a tömb felőli oldalon. Az út fölött nagyfeszültségű távvezeték húzódik kapu jellegű vezeték tartó oszlopokon.

Az út forgalma a csúcsidőszakokban 6-800 Ej/óra/irány.

A **Bihari utca** 2x1 sávós, az északi oldalon szélső helyzetű villamospályával. A Bihari utca Fertő utcai és Balkán utcai csomópontja jelzőlámpás szabályozású. Forgalma a csúcsidőszakokban 8-900 Ejármű/óra/irány.

A **Balkán utca** 2x1 sávós, a Ceglédi úttal, Somfa utcával, Fogadó utcával és Somfa közzel alkotott csomópontja körforgalmú.

A **Ceglédi út** 2x1 sávós, a tömb felőli oldalon 8 m széles zöldsávval. A Fertő utcai csomópontja a Hizláló téren forgalomtechnikai szempontból kedvezőtlen hatágú kialakítású.

A **Somfa utca** 2x1 sávós, jelentős részben parkolásra veszik igénybe zöldsávval, az utcában 30 km/h sebességkorlátozás van érvényben. A Ceglédi úthoz körforgalmú csomópontban csatlakozik.

A területen belüli Makk utca, Derecskei utca, Érsemlyéni utca és Belényes utca lakóutcák, Tempó 30 övezet részei.

		
Fertő utca	Somfa utca	Balkán utca
		
Makk utca	Érsemlyéni utca	Bihari utca



Közösségi közlekedés

A terület északi határán a Bihari utcán közlekedő 3-as villamosnak megállója van a Fertő utcánál, megfelelő megközelítést biztosít a területről (átlagosan 300m). A 3-as villamosnak az M3 metró Ecseri úti állomásánál jó átszálló kapcsolata van.

A Fertő utcán közlekedő 99-es autóbuszjárat kapcsolatot biztosít a városközpont (Blaha Lujza tér) és az M3 metró (Határ út) felé. Megállói a Bihari utcánál és a Hizlaló térenél vannak.

A területtől az M3 metróvonal Pöttyös utcai állomása 400 méterre található.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területhez legközelebbi kerékpárút az Üllői úton van. A tömböt határoló kiszolgáló utcák alkalmasak kerékpáros közlekedésre.

A Ceglédi úton, és a Fertő utcában a tömb mentén nincs kiépített járda.

Parkolás

A Fertő utca mentén található kereskedelmi – szolgáltató létesítmények parkolása az útpálya és a telekhatár közötti sávban rendezetlen formában történik.

A Makk utca - Somfa utca között megépült társasházak lakásonkénti 1 parkolója az épületek alatti mélygarázsban megvalósult. A Somfa utca és a Balkán utca üzletei számára kiépített parkolók létesültek.

A Bihari utca és Makk utca közötti családi házas beépítésű tömbökben a parkolás többnyire telken belül megoldott, de a leállósávon kívül várakozó járművek akadályozzák a forgalmat.

A Balkán utcai CBA üzletháznak telken belüli 12 férőhelyes parkolója van. Az utca nyugati oldalán merőleges beállású parkolósáv épült.



1.1.15. Közművizsgálat

A területen belüli meglévő létesítmények számára a teljes közműellátás kiépítésre került. A vizsgált területet övező 4 utca közül egyedül a Balkán utca alatt nem üzemel olyan közműnyomvonal, amelyik a tágabb térség ellátását is biztosítja. A vizsgált területen így jelentkező közműves eredetű korlátozást jelentő közművek a következők:

- Fertő utca alatt haladó NÁ 800-as iparivízvezeték
- Ceglédi út alatt haladó 220/275-ös gravitációs egyesített csatorna
- Bihari utca alatt haladó 150/225-ös gravitációs egyesített csatorna
- Bihari utca alatt haladó DN 400-as nagyközép-nyomású földgázvezeték
- Somfa utca alatt haladó 2 x NÁ 500-as távhővezeték
- Fertő utcában páros oszlopokon vezetett 132 kV-os villamosenergia vezetékek

Vízellátás

Budapesten a vízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja egységes fővárosi hálózati rendszeréről. A tervezési terület a 20-as számú, úgynevezett Pesti alapzóna ellátási körzetéhez tartozik. Ez a zóna Budapest nagyságrendileg legjelentősebb ellátási zónája, amiben 6 betápláló gépház, valamint 6 ellennyomó medence biztosítja a vízellátást. A zónában víznyomásproblémák nincsenek.

A tervezési területen a meglévő létesítmények ellátására a vezetékes vízhálózat mindenhol kiépült. A Somfa utcai és a Makk utcai vezetékek kivételével a hálózat ma már korszerűtlenebbnek tekintett öntöttvas csövekből áll.

A terület ivóvízellátását a környező vezetékekről táplált, a terület utcáiban NÁ 80-as és NÁ 150-es átmérő között változó vezetékek biztosítják.

A terület vízvezetékeire az előírások szerinti sűrűségben a tűzcsapok felszerelésre kerültek.

Szennyvízelvezetés

A vizsgált területen keletkező szennyvizek zárt gravitációs rendszerű elszállítását a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt biztosítja.

A területen egyesített rendszerű vízvezetés épült ki. A vizsgált területen keletkező szennyvizek két nyomvonalon távoznak. A szennyvizek kisebb részét a Ceglédi út alatti 220/275-ös gravitációs egyesített csatorna fogadja, míg a szennyvizek nagyobbik része a Bihari utca alatti 150/225-ös gravitációs egyesített csatorna közvetítésével hagyja el a területet, de ez a csatorna is később a Ceglédi úti csatornába torkollik. A szennyvíz végül a Ceglédi út – Üllői út nyomvonalon kerül kivezetésre, majd az elszállított szennyvíz a Ferencvárosi Szivattyútelep közvetítésével a Csepel-sziget északi csúcsánál üzemelő Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre kerül, ahonnan kezelést követően végbefogadóként a Dunába jut.

A terület minden utcájában kiépítésre került a gravitációs szennyvízelvezetés.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület utcáinak túlnyomó többségében kiépült a zárt csapadékvíz elvezetés a szennyvízelvezetéssel közös egyesített csatornahálózat képében.

Földgázellátás

A vizsgált terület földgázellátását a NKM Földgázhálózati Kft. biztosítja.

A vizsgált terület ellátásának bázisa az FGSZ Zrt. "Ikarusz" gázátadó állomása, ahonnan kiinduló 40 bar-os nagynyomású célvezeték köti be a NKM Földgázhálózati Kft. Salgótarjáni úti



nyomásszabályozó állomását. A nyomásszabályozó állomásról kezdetben DN 700-as mérettel kiinduló nagyközép-nyomású vezeték a Salgótarjáni utca – Pongrác út – Mázsa tér – Bihari út nyomvonalon érkezik DN 400-as átmérővel a területre, ahol elágazva köti be a terület lakossági és magáncélú nyomáscsökkentő műtárgyait. A terület lakossági gázfogyasztóinak ellátása növelt-kisnyomású elosztóhálózatról történik.

Távhőellátás

A vizsgált területen üzemel a Veolia Energia Magyarország Zrt kiserőművétől induló vezetékpár, ami a vizsgált területen belül a Somfa utca alatt halad 2 x NÁ 500-as vezetékként. A Ceglédi út 9-es telekre és a Somfa utca 2-es telekre – az adatszolgáltatás szerint - beállással rendelkezik.

Villamosenergiaellátás

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft.

A terület ellátásának bázisai a közeli Népliget 132/25/10 kV-os és a Kispest 132/10 kV-os alállomások. Az alállomásokról induló 10 kV-os földkábelek képezik az elosztás gerincét. A 10 kV-os vezetékek fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat, amelyekről induló kifeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlenül a fogyasztókat.

A terület északi oldalánál a Fertő utca szelvényében halad a Pesterzsébet és Népliget alállomások összekötő oszlopokon vezetett kétrendszerű 132 kV-os nyomvonal.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

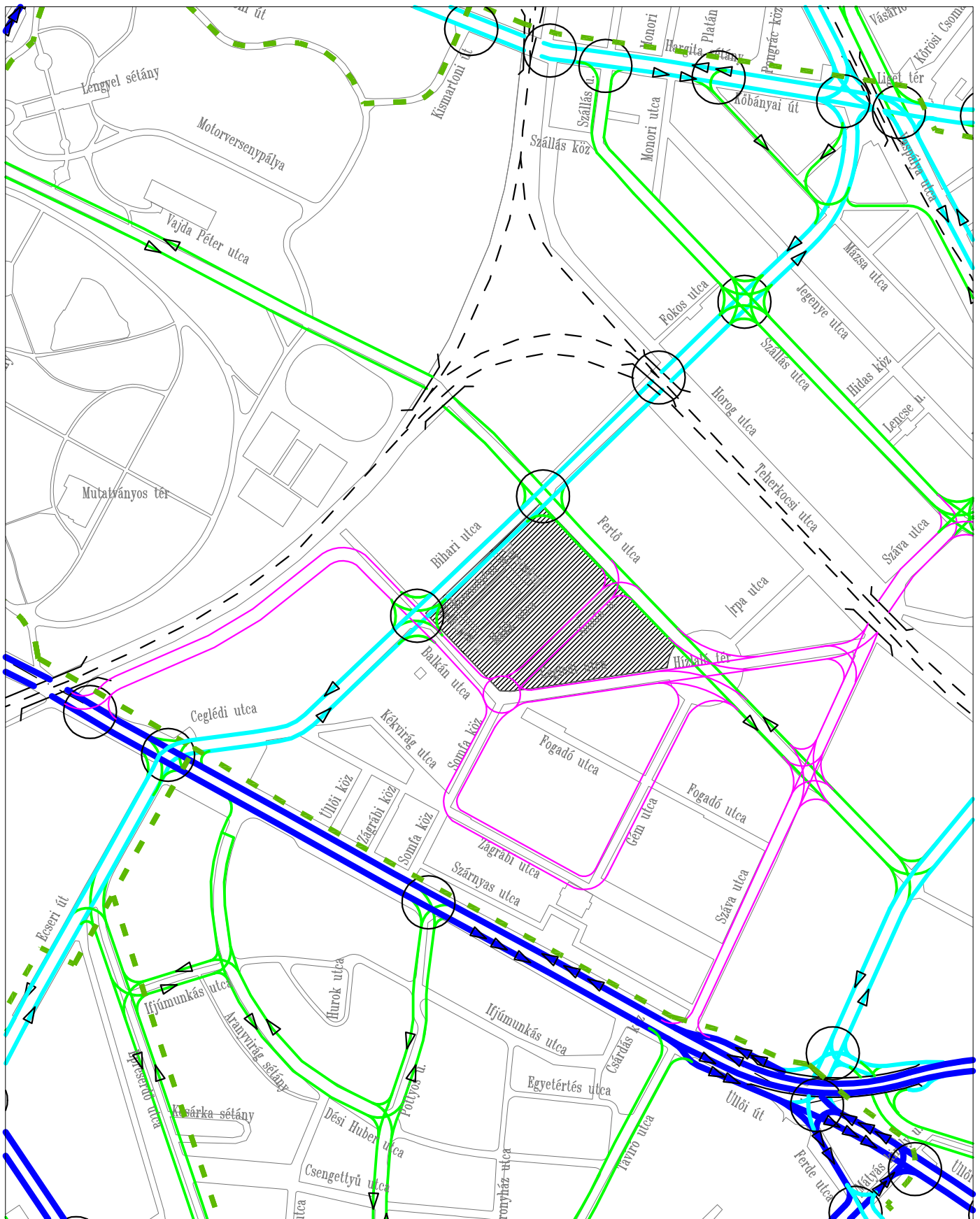
A tervezési terület környékének vezetékes távközlési ellátására jelenleg a Magyar Telekom, a Vodafone (korábbi UPC) és a DIGI hálózatai állnak rendelkezésre. A Budapesti szekunderközpontozó tartozó primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről az igénylők az 1-es körzetszámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vizsgált terület távközlési hálózatai többségében már alépitményben haladnak, a légvezetékes szakaszokat a nagyobb üzembiztonság érdekében folyamatosan építik át.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények








A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget biztosít.



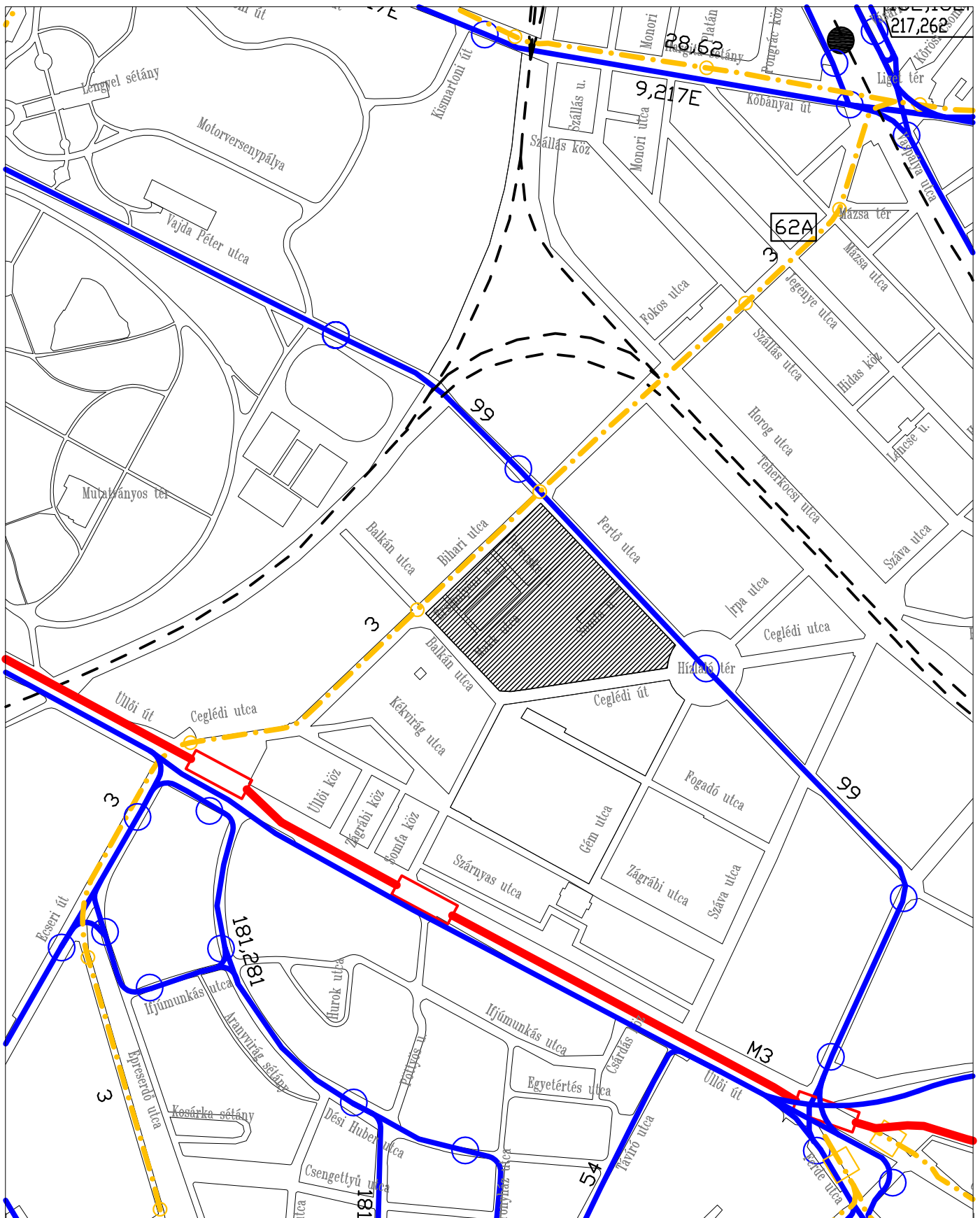


0m 100 200 300 400 500

Jelmagyarázat:






- | | | | |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| tervezési terület | autópálya, autótű | elsőrendű főút | másodrendű főút |
|  |  |  | |
| gyűjtő út | kiszolgáló út | jelzőlámpás csp. | |

Jelenlegi közúti hálózat

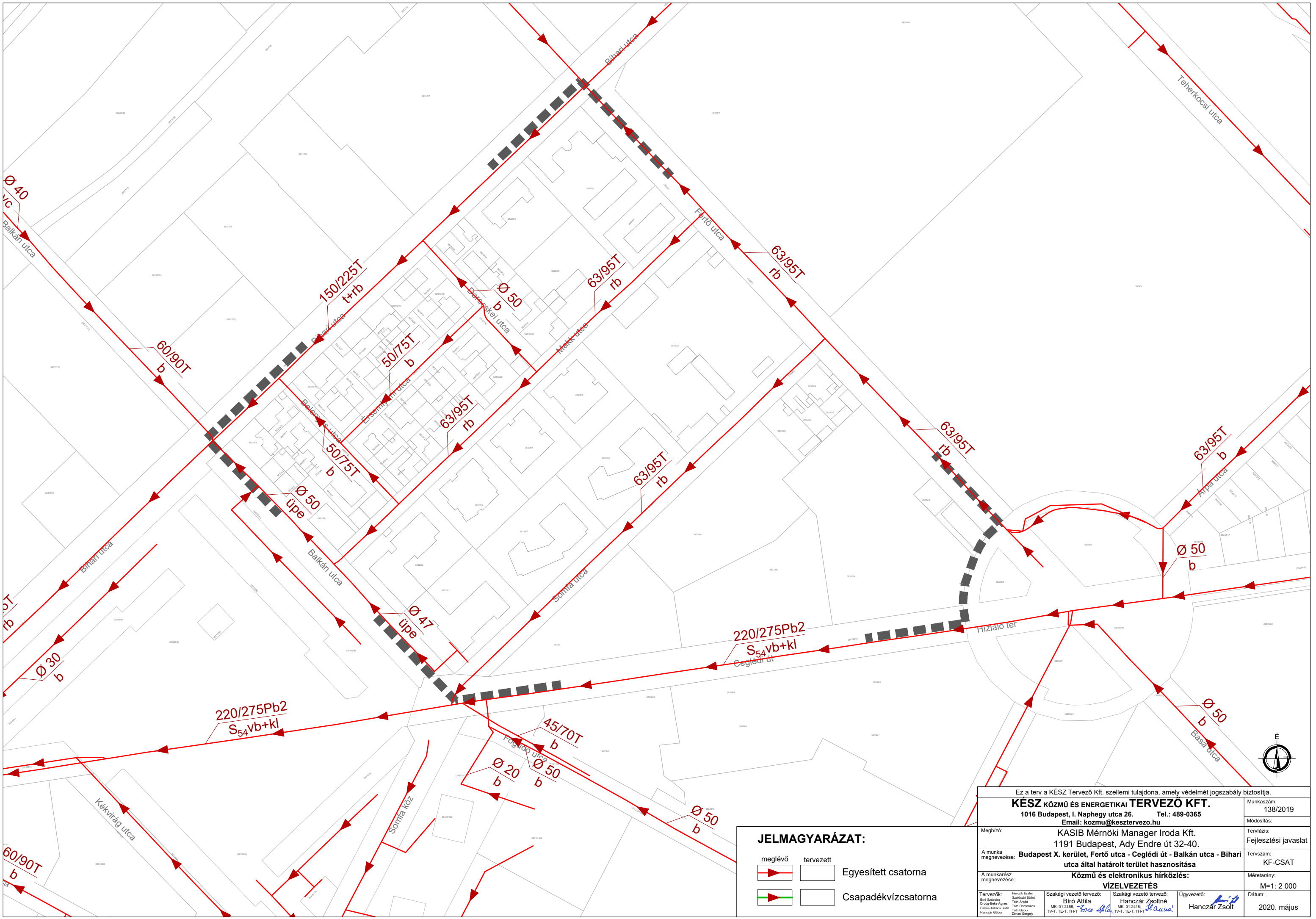


0m 100 200 300 400 500

Jelmagyarázat:

- | | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| tervezési terület | metró vonal | autóbusz vonal |
| |  |  |
| | villamos vonal | vasút vonal |

Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat



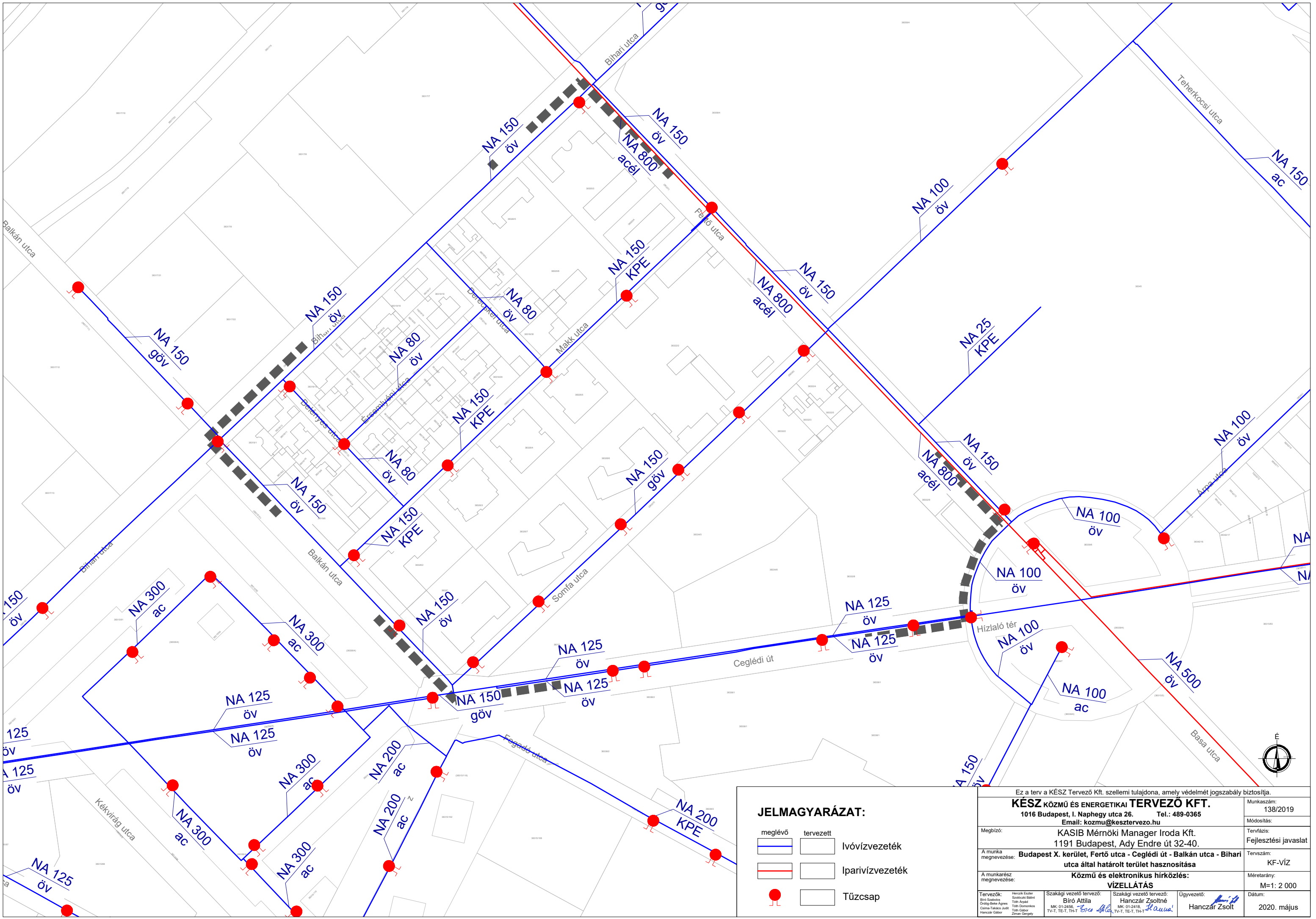
JELMAGYARÁZAT:

	megelevő		tervezett
	↳ Egyesített csatorna		↳ Csapadékvízcsatorna

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám:	138/2019
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365		Módosítás:	
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervfázis:	Fejlesztési javaslat
Megbízó:	KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.	Tervszám:	KF-CSAT
A munka megnevezése:	Budapest X. kerület, Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Bihari utca által határolt terület hasznosítása	Méretarány:	M=1: 2 000
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés: VÍZELVEZETÉS	Dátum:	2020. május
Tervezők: Biro Attila Ordog-Béres Agnes Csoma-Takács Judit Hanczár Gábor	Hercsik Eszter Sabolcski Bálint Tóth Árpád Tóth Domonkos Tóth Gábor Zsáner György	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456 TV-1, TE-1, TH-1	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418 TV-1, TE-1, TH-1
Ügyvezető: Hanczár Zsolt			





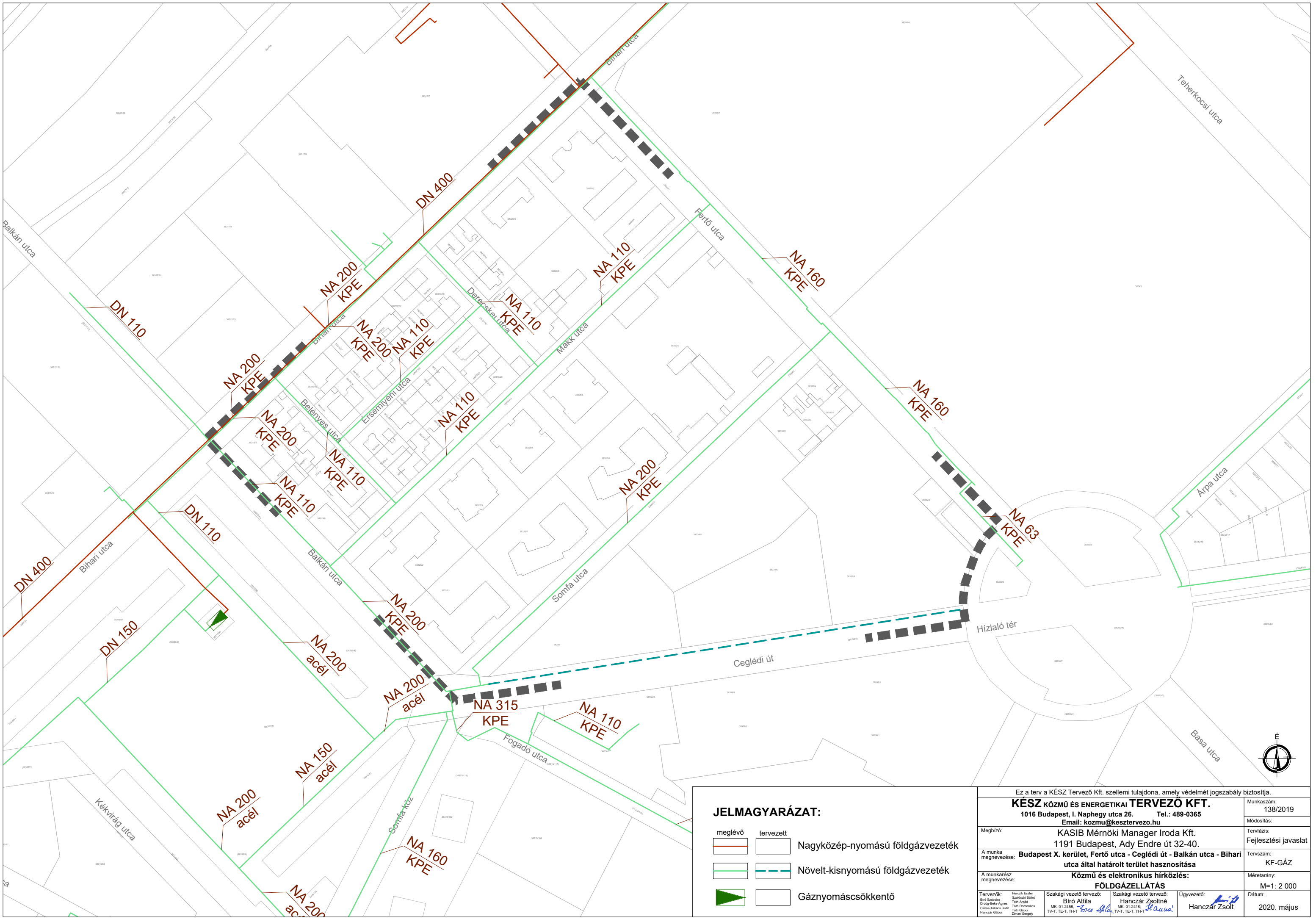
JELMAGYARÁZAT:

-
-
-







Ivívvezeték
 Iparívvezeték
 Tűzcsap

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám: 138/2019
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365		Módosítás:
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervfázis: Fejlesztési javaslat
Megbízó:	KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.	Tervszám: KF-VÍZ
A munka megnevezése:	Budapest X. kerület, Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Bihari utca által határolt terület hasznosítása	Méretarány: M=1: 2 000
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés: VÍZELLÁTÁS	Dátum: 2020. május
Tervezők: Bili Szabolcs Orsolya-Béla Ágnes Csoma-Takács Judit Hanczár Gábor	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MKK-01-2456, TV-1, TE-1, TH-1	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MKK-01-2418, TV-1, TE-1, TH-1
Ügyvezető: Hanczár Zsolt		

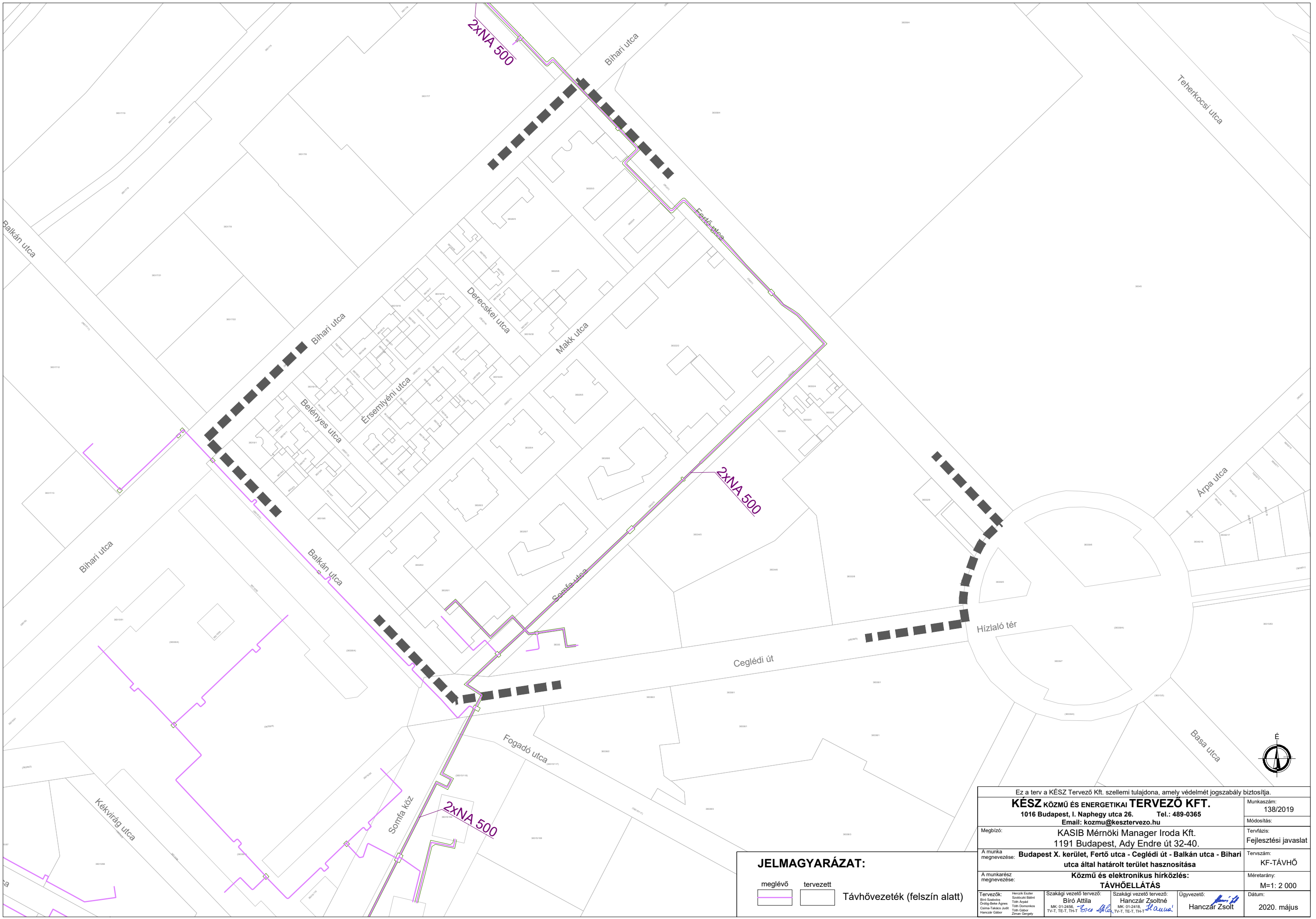


JELMAGYARÁZAT:


		Nagyközép-nyomású földgázvezeték
		Növelt-kisnyomású földgázvezeték
		Gáznyomáscsökkentő

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: 138/2019
Megbízó:	KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.	Módosítás:
A munka megnevezése:	Budapest X. kerület, Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Bihari utca által határolt terület hasznosítása	Tervfázis: Fejlesztési javaslat
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés: FÖLDGÁZELLÁTÁS	Tervszám: KF-GÁZ
Tervezők: Biro Attila Ortutó-Béres Ágnes Csoma-Takács Judit Hanczár Gábor	Helyi vezető tervező: Bíró Attila Mű: 01-2456, TV-7, TE-1, TH-1 Evo	Méretarány: M=1: 2 000
Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Mű: 01-2418, TV-1, TE-1, TH-1 Flamma	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2020. május



JELMAGYARÁZAT:

	meglévő		tervezett
---	---------	---	-----------









Távhővezeték (felszín alatt)

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

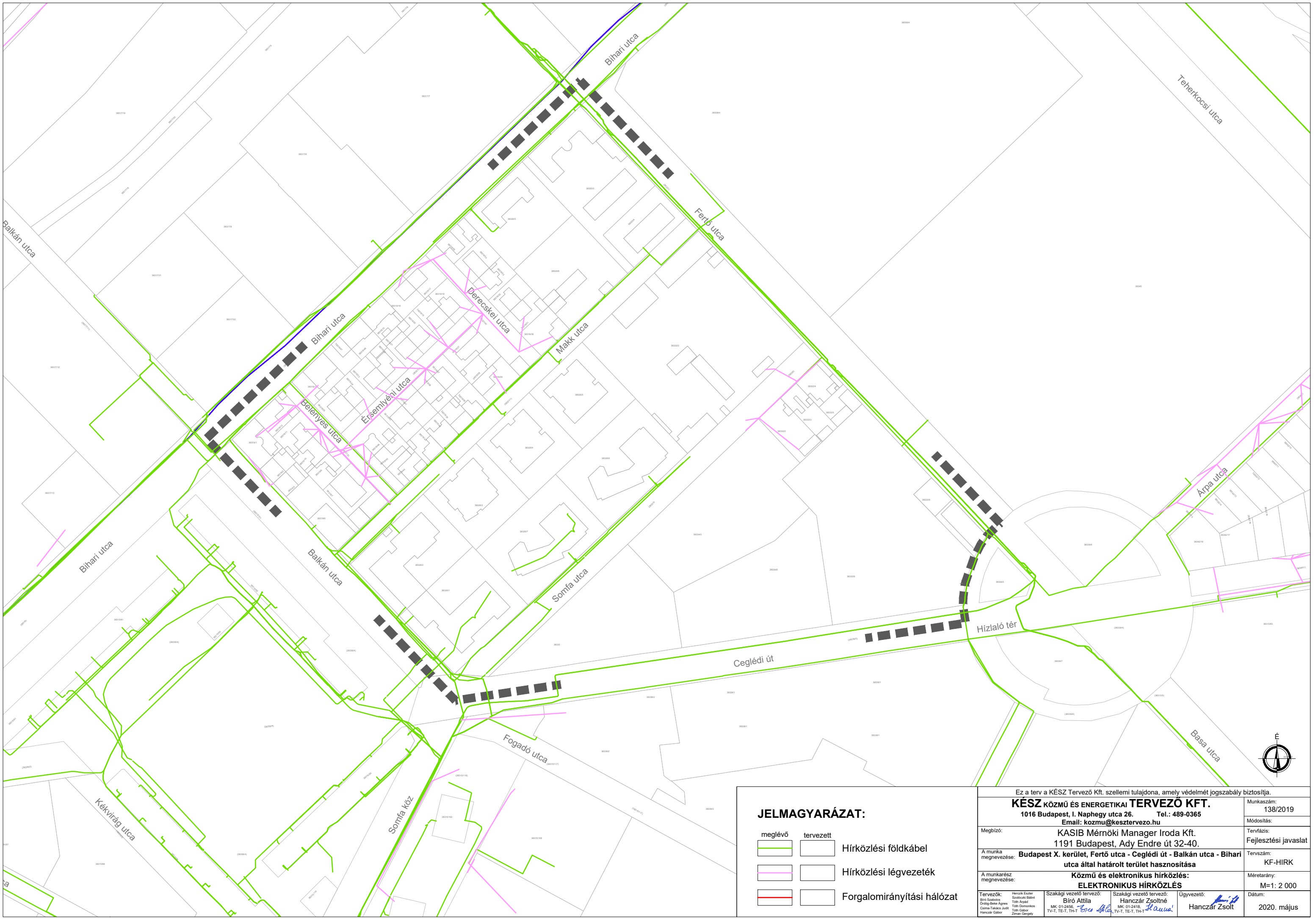
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: 138/2019
Megbízó: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.	Tervfázis: Fejlesztési javaslat	Módosítás:
A munka megnevezése: Budapest X. kerület, Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Bihari utca által határolt terület hasznosítása	Tervszám: KF-TÁVHŐ	A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: TÁVHŐELLÁTÁS
Tervezők: Biro Szabolcs Ordog-Béler Agnes Csoma-Takács Judit Hanczár Gábor	Hercsik Eszter Sasvárosi Bálint Tóth Árpád Tóth Domonkos Tóth Gábor Zsáner Gergely	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456, <i>Evo</i>
Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418, <i>Flamma</i>	Ügyvezető: <i>Hanczár Zsolt</i>	Dátum: 2020. május
Mérretarány: M=1: 2 000		















JELMAGYARÁZAT:

			132 kV-os oszlopokon vezetett főelosztóhálózat
			10 kV-os felszín alatti elosztóhálózat
			Transzformátor

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám: 138/2019	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365		E-mail: kozmu@kesztervezo.hu	
Megbízó:	KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.		Tervfázis: Fejlesztési javaslat
A munka megnevezése:	Budapest X. kerület, Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Bihari utca által határolt terület hasznosítása		Tervszám: KF-VILL
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés: VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS		Méretarány: M=1: 2 000
Tervezők:	Herczák Eszter Székelyi Bálint	Szakági vezető tervező: Bíró Attila	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné
Bíró Szabolcs Csigó-Béke Ágnes Csima-Takács Judit Hanczár Gábor	Toth Árpád Toth Domonkos Toth Gábor Zsáner György	MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T	MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T
Ügyvezető:	Hanczár Zsolt		Dátum: 2020. május



JELMAGYARÁZAT:

			meglévő	tervezett	
					Hírközlési földkábel
					Hírközlési légvezeték
					Forgalomirányítási hálózat

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: 138/2019
Megbízó:	KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.	Módosítás:
A munka megnevezése:	Budapest X. kerület, Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Bihari utca által határolt terület hasznosítása	Tervfázis: Fejlesztési javaslat
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés: ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	Tervszám: KF-HIRK
Tervezők: Biro Szabolcs Orbán-Béres Agnes Csoma-Takács Judit Hanczár Gábor	Helyi vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456, TV-7, TE-1, TH-1 <i>Evo</i>	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418, TV-1, TE-1, TH-1 <i>Flamma</i>
Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2020. május	Méretarány: M=1: 2 000

1.2. Helyzetértékelő munkarész

A tervezési terület Kőbánya déli szélén, a kerület Gyárdűlő nevű városrészében, a jelentős forgalmú Bihari utca és Fertő utca mentén, kedvező közlekedési adottságú helyen található. A hat tömböt magába foglaló, csaknem 10 ha-os területet északnyugaton a Bihari utca, északkeleten a Fertő utca, délen a Ceglédi út, délnyugaton pedig a Balkán utca határolja. A területet a Somfa utca, a Makk utca, a Derecskei utca, a Belényes utca és az Érsemlyéni utca osztja tömbökre.

A hatályos KSZT a terület több, mint 80 %-át intézményi (I), a többi részét kertvárosias lakóterületbe (L4) sorolja. A terület kb. kétharmadán a beépítés kialakult, beépítésre vár a Somfa utcától délre eső tömb.

Kialakult és egyenletes térfalat, de illeszkedés szempontjából a Bihari utca jellemzően 2-3 emeletes utcaképénél jóval alacsonyabb beépítést alkot a terület családiházazs területe. A Makk utca és Somfa utca között megépült társasházak a Balkán utca túloldalán álló 10 emeletes panelházak magasságát ugyan nem érik el, de kedvező átmenetet alkotnak a Fertő utca túloldalán meglévő, vegyes megjelenésű gazdasági területek felé. A Somfa utcától délre eső tömb megvalósulásával a társasházazs sáv összeérhet a Ceglédi úttól délre kialakult lakóparkokkal.

A jelentős lakóterületi fejlesztésekre tekintettel az önkormányzat előírta, hogy a térségben történő termódosítások során a Gyárdűlő városrész egészére a közelmúltban elkészítettett humáninfrastruktúra-vizsgálat (KASIB Kft. – 2018) és fejlesztési javaslat megállapításait is figyelembe kell venni.

Ezen kívül a terület a kereskedelmi szolgáltatás terén is ellátatlan, ekkora lakónépességszám növekedéshez az Üllői út menti üzletek és a Balkán utcai CBA nem elegendő, gyalogos távolságon belül nincs nagyobb élelmiszerüzlet.

A KSZT előírása szerint a Fertő utca menti, a Makk utca és a Somfa utca között elhelyezkedő volt Hungarocamion Rt. által használt terület és környezete csak az adott ingatlan (hrsz.: 38322/2) teljes talajvizsgálata alapján építhető be. A terület hasznosítása előtt javasolt a talaj vizsgálatának elvégzése.

A természetvédelmi és zöldfelületi szempontból a vizsgált terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint.

A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) sem jelölnek a területre vonatkozóan védendő természeti értékeket. Az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott erdő nem található a területen.

A vizsgált terület zöldfelületi szempontból kevésbé változatos, többnyire kétszintes növényállomány jellemző, keskeny gyepes zöldsáv és fasor. A társasházak előtti útszakaszokon, a Makk és a Somfa utcában előfordul cserjetelepítés is. A vizsgált tömböket határoló utak fasorai hiányosak, helyenként elöregedettek, azonban egyes szakaszokon már megindult új, egységes fiatal fasor telepítése. A telephelyek és keskenyebb utcák esetében burkolt felületek dominálnak, de több utcában kétoldali zöldsáv került kialakításra, mely a társasházak környezetében rendezett, gondozott képet mutat. A családiházazs ingatlanok esetében túlépítés jellemző, magas a burkolt felületek aránya, a kialakított kevés zöldfelület vegyes képet mutat. A társasházak kertjei gondozottak, tervszerűen kialakítottak, többszintes növényállomány került telepítésre a telkeken belül, ugyanakkor a kertek alá kinyúló mélygarázsok korlátozzák a fatelepítés lehetőségét.



Környezetvédelmi szempontból a vizsgált terület a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny, ezen belül kiemelten érzékeny területnek számít. A kerület egészét lefedi az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, azonban nem érinti felszín alatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület

A TSZT 5. *tervlapja* alapján potenciálisan talajszennyezett terület nem jelölt a vizsgált területen és környezetében.

A levegőtisztaság-védelmi és zajvédelmi szempontból a terhelés legnagyobb részét a közlekedés okozza. A forgalmas Bihari- és Fertő utca nyomvonalán nagyobb mértékű a zajterhelés, mivel a gépjármű forgalom mellé hozzáadódik a sűrűn közlekedő villamos- és buszforgalom is. A vasúti közlekedésből eredő zajterhelés nem jelentős mértékű, nem okoz konfliktust a területen.

A vizsgált területen sem nappal, sem éjjel nem működik jelentős zajterheléssel járó üzemi létesítmény.

A vizsgált területen illegális hulladéklerakás előfordul a Fertő- és Somfa utca kereszteződésénél.

A terület közlekedési hálózata kialakult. A Hízlaló tér átépítése, a hiányzó járdák kialakítása, a szűk keresztmetszetű lakó utcák forgalomcsillapítása, a kerékpárhálózat fejlesztése a terület használatának javítása szempontjából indokolt.

A területen belüli meglévő létesítmények számára a teljes közműellátás kiépítésre került.

A vízhálózat elavult szakaszainak korszerűsítése, a Somfa utca alatt futó távhőhálózat fokozottabb igénybevétele, a megújuló energia hasznosítása a terület korszerű beépítésének feltétele.

Tárgyi munka egyeztetési eljárása során az előzetes tájékoztatásra beérkezett vélemények alapján a továbbtervezés során figyelembe veendő javaslatok érkeztek.

Budapest Főváros Főpolgármestere felhívja a figyelmet arra, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 35. pontja szerint az FRSZ telekalakítási és építészjogi szabályozási elemeket nem tartalmazhat, ezért ezen követelményeiről a KÉSZ-ben kell részletesen rendelkezni:

- 15. § (1) bekezdése, amely a változással érintett területen a közlekedési infrastruktúra helyigényére,
- 18. § (1) bekezdése, amely a gyalogosfelület szabadon tartandó szélességére,
- 18. § (4) bekezdése, amely a helikopter-leszállóhely létesítésére,
- 18. § (5) és (6) bekezdései, amelyek a magánutak és a zsákutcák kialakításának követelményeire,
- 19. § (3) bekezdése, amely teljes közművesítettség biztosítására,
- 19. § (5) bekezdés a) pontja, amely a csapadékvíz késleltetett módon való elvezetésére vonatkozik.

Megfontolásra javasolja szabályozási eszközökkel szorgalmazni a lakóépületeken belüli egyéb funkciókhoz és a lakások látogató-forgalmához tartozó parkolásnak a telken belüli megoldását. A közterületek kialakítása segítse elő az új beépítés gyalogos és kerékpáros megközelítését. A tervezés közben munkaközi egyeztetést kér a BKK Zrt.-vel.



**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal Hatósági Főosztály
Környezetvédelmi Osztálya:**

- javasolja megnövelni az új beépítésű telkek létrejövő zöldfelületeinek méretéhez kapcsolódó faültetési kötelezettség mérőszámát,
- a területen tervezett új, elsősorban lakóterületi beépítések következtében megnövekvő személygépkocsi forgalom közlekedési, forgalomtechnikai hatásainak vizsgálatát is fontosnak tartja,
- a kereskedelmi és szolgáltató funkciók üzemeltetéséhez szükséges áruszállítás helybiztosításának telken belüli megoldására vonatkozó előírás alkalmazását is javasolja.

A környezeti vizsgálat szükségességéről nyilatkozni illetékes szakhatóságok nem kérték annak elkészítését.



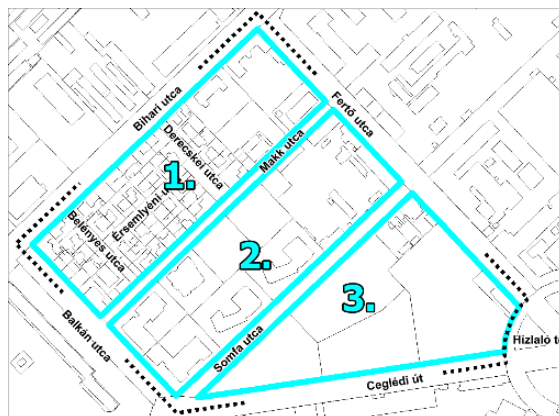
2. PROGRAMJAVASLAT

2.1. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció

Településszerkezet, területfelhasználás

A terület Kőbánya Gyárdűlő átalakuló területének része. Északon a forgalmas Bihari utca és Fertő utca határolja, délen 10 emeletes lakótelepi tömbök csatlakoznak hozzá. A Ceglédi út felől az annak déli oldalán elkezdődött átalakuló területek folytatását képezi. A Fertő utca és a Bihari utca átellenes oldalán gazdasági területek találhatók. (A könnyebb beazonosítás érdekében tömbszámozás kerül alkalmazásra.)

A területen belül a kialakult beépítés vegyes képet mutat. A földszintes családiháztól a hatszintes társasházig, az ideiglenes műhely épülettől a nagytelkes telephely többszintes irodaházáig, a templomtól a kollégiumig sokféle épület megtalálható. A terület belső utcahálózata kialakult, keskeny, a társasházak környezetében már a jelenlegi forgalmat is nehezen bonyolítja. A tervezett további társasházak forgalomnövelő hatása miatt megfontolandó a Makk utca és a Somfa utca egyirányú utcapárként való kialakítása.



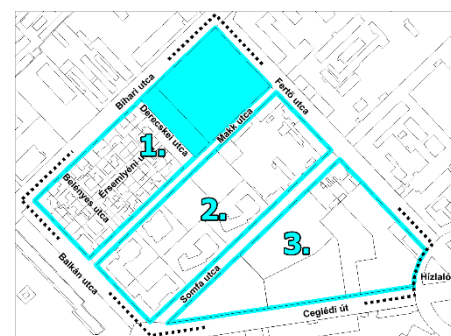
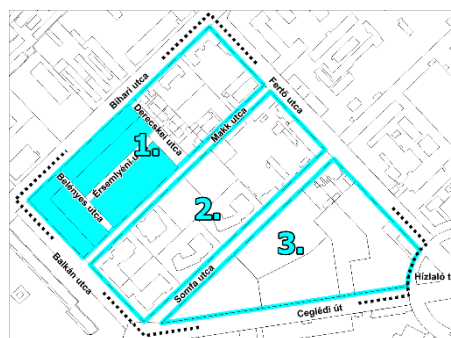
Az FRSZ-nek is megfelelő és a terület felértékelődését is előmozdító területhasználat az alábbiak szerint alakulhat.

1. A Bihari utca menti három lakóterületi tömbben a kis telkek miatt jelentősebb átalakulás nem valószínű, elsősorban az épületek korszerűsítése, megújulása, esetleg zártorú beépítés kialakulása várható.

A Bihari utca környezetterhelése és az alapintézményi többlet-kapacitás hiánya miatt – a hatályos KSZT-nek megfelelően – a Bihari utca menti teleksor esetén továbbra sem javasolt a lakó funkció, viszont elősegítendő a magasabb térfalat alkotó változás.

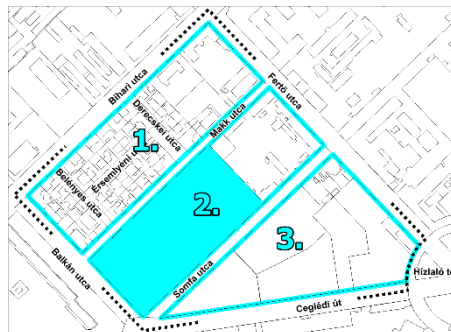
A Bihari utca Fertő utca felőli vegyes intézményi-lakó tömbjében változást a lakó telkek esetében a szintén kistelkes sűrű beépítés, illetve a helyi védett lakóház fennmaradása miatt nem lehet várni. A Vöröskereszt telkén esetleg mind vertikális, mind horizontális fejlesztés elképzelhető, mely esetén lakó funkcióval nem lehet számolni, elsősorban intézményi funkció létesülhet a Bihari utca környezeti hatásai miatt.

A beékelődő gazdasági terület intenzívebb beépítéssel és intézményi (iroda, kereskedelem, szolgáltatás) funkcióváltással jobban illeszkedhet a környező lakóterületekhez. A volt MÁV munkásszálló új szerepe akár kollégium, vagy munkásszálló, akár irodaház, vagy kisvállalkozások inkubátorházaként is

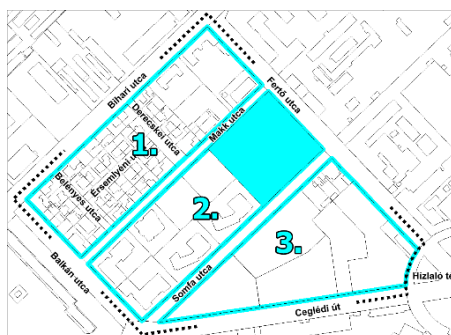


elképzhető. Főleg olyan funkció kedvező, mely kis gépjárműforgalmat vonz, a telken belüli parkolás lehetséges mértéke szabja meg a kapacitást. Minimális telekterület és ezáltal parkolófelület növelése érhető el a szomszédos, Bihari utca 17. alatti társasház Makk utcáig nyúló használaton kívüli teleknyúlványának megszerzése által.

2. A Makk utca – Somfa utca közötti tömbben a társasházias terület hosszú távra kialakulnak tekinthető. A lakóépületek a hatályos KSZT-nek csaknem megfelelően épültek, az építési övezetek paraméterei megfelelnek továbbra is. Kisebb módosítás csak a jelenlegi intézményi építési övezet helyett az FRSZ által kijelölt Ln-3 jelű területfelhasználási kategória miatt szükséges



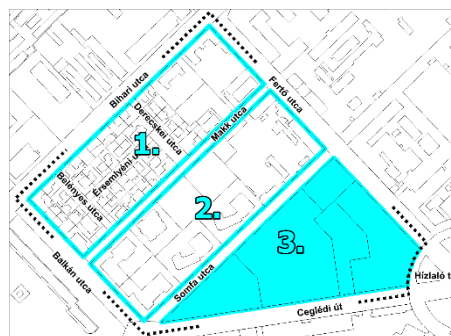
A Fertő utca felőli bérelhető telephely – akár telekosztás útján is – kereskedelmi, szolgáltató, intézményi átalakulással adhatna átmenetet a lakóterületek és a Fertő utca túloldalán működő gazdasági terület között. A csaknem 1 ha-os telek megosztása esetén a társasházakkal beépített területhez csatlakozóan – az alapintézményi elláthatóság függvényében - lakások elhelyezése is megfontolható.



3. A Somfa utcától délre első tömbre a jelentős területtel rendelkező OTP először Előkészítő hasznosítási tanulmányt (EHT), majd Telepítési tanulmánytervet (TT) készített. Az ezek eredményeként kialakult építési övezeti rendszer kerül alkalmazásra.

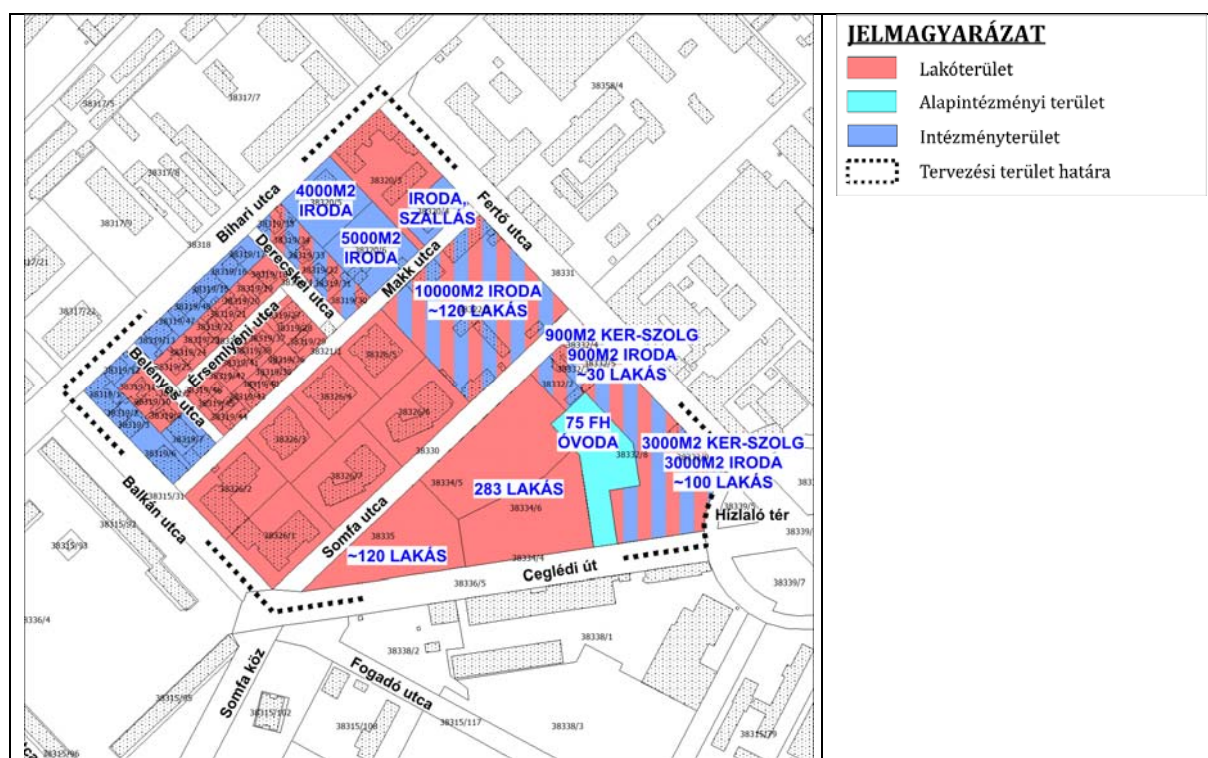
A területen az OTP beruházásában társasházias beépítés várható amellyel, hogy a tömbbelsőben alapintézményi funkció (75 fh-es óvoda), a Fertő utca mentén pedig főleg intézményi funkció fog megvalósulni.

A hatályos KSZT a Ceglédi út - Somfa utca - Fertő utca által határolt tömbön belül 3400 m² alapintézményi területet jelölt ki a létesítendő óvoda, bölcsőde, stb. számára, de az alapintézményi építési övezetet ugyanazokkal a paraméterekkel tervezte, mint a nem alapintézményi területeket. Ebből adódott az a kölcsönös előnyökön alapuló lehetőség, miszerint ha az OTP átadja az önkormányzatnak az alapintézmény céljára kijelölt 3400 m² területet - ráadásul a tömbön belül egy kedvezőbb adottságú helyen – ennek fejében saját fejlesztési ingatlanjain felhasználhatja az alapintézmény esetében ki nem használható többlet építési lehetőségeket az önkormányzattal egyeztetett - településrendezési szerződés keretében rögzített - módon.



Az OTP az előzetes egyeztetéseken nyilatkozott arról, hogy az óvoda létesítéséhez a tömbbelsőben szándékában áll átadni a szükséges területet. Az önkormányzat feltételként szabta, hogy a szintterület átrendezéséből az OTP területén adódó többlet szintterület (kb. 5000 m²) további lakásépítés számára nem, csak egyéb – intézményi, iroda, kereskedelem, szolgáltatás, stb. – funkció bruttó szintterület növelése céljából vehető igénybe. Ezen kívül az OTP a 38335 hrsz.-ú saroktelken a földszinten üzleteket kell létesítsen, az épület viszont magasságilag lehet hangsúlyosabb, illeszkedve a körforgalom környezetében kialakult szomszédos területek szintén magasabb beépítéséhez. A Fertő utca mentén főleg intézményi funkciók kívánatosak, lakások a Fertő utca telekhatárától mért 50 m-en belül az épületek közterület (Fertő utca és Hízlaló tér) felőli traktusában csak 6,0 m-es padlószint magasság felett létesíthetők. Mindez rögzítésre került az érintett tömbre kidolgozott és az illetékes bizottság által elfogadott Telepítési tanulmánytervben.

Fentieknek megfelelően a területhasználat és a várható funkció az alábbiak szerint javasolt:

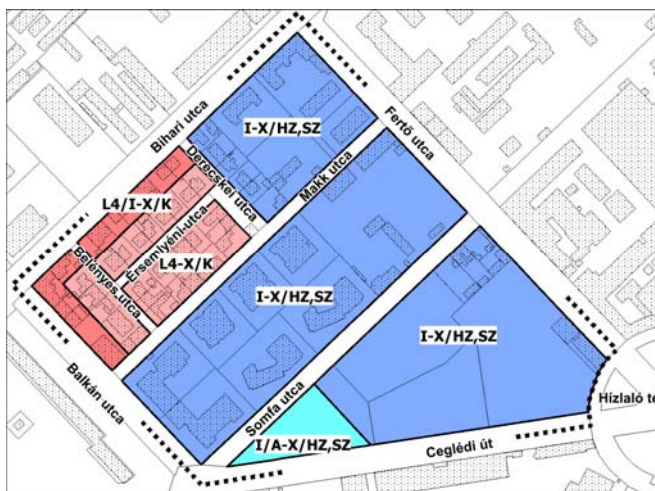


A feltüntetett értékek a telken még létesíthető maximális kapacitást jelzik, melyet természetesen nem feltétlenül kell kihasználni.



Budapest X. kerület,
Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzat

A hatályos KSZT az alábbi övezeti rendszert és építési övezeti paramétereket tartalmazza:

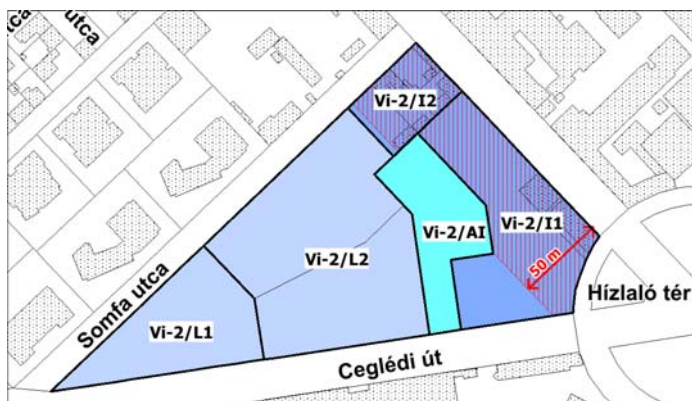


	L4/I-X/K	L4-X/K	I/A-X/HZ,SZ	I-X/HZ,SZ
beépítés módja	szabadonálló, ikres, hézagosan zárt sorú, zárt sorú		hézagosan zárt sorú, szabadonálló	
legkisebb telekterület	1000 m ²	400 m ²	2000 m ²	
maximális beépítettség	40 %		30 %	35 % 40 %*
maximális szintterületi mutató	0,7 m ² /m ²		2,1 m ² /m ²	
minimális zöldfelület	35 %		45 %	35 %
legkisebb építménymagasság	4,5 m		4,5 m	
legnagyobb építménymagasság	7,5 m		15,0 m	
terepszint alatti beépítés mértéke	40 %		30 %	75 % 65 %**

*saroktelek esetén

**lakófunkció esetén

Az OTP által készített telepítési tanulmányterv a Somfa utca - Fertő utca - Ceglédi út által határolt területre vonatkozóan - azzal a kikötéssel, hogy a Fertő utca telekhatárától mért 50 m-en belül az épületek közterület (Fertő utca és Hízaló tér) felőli traktusában lakások csak 6,0 m-es padlósínt magasság felett létesíthetők - az alábbi övezeti rendszert javasolta:



	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
10	Építési övezet jele	A kialakítható telek	Az építési övezetben							
11		legkisebb területe	a beépítési mód	a legnagyobb szintterületi mutató		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett		a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
12				általános	parkolási		legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke		
13		(m ²)	rövidítés	m ² /m ²		(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
14	Vi-2/L1	2000	SZ	2,5	0,70	35	4,5	21,0	35	70
15	Vi-2/L2	2000	SZ	2,1	0,65	35	4,5	15,0	35	65
16	Vi-2/AI	2000	SZ	0,7	0,35	35	4,5	10,0	40	35
17	Vi-2/I1	2000	Z	2,5	0,70	45	4,5	15,0	30	70
18	Vi-2/I2	2000	Z	2,1	0,70	45	4,5	15,0	30	70

Fenti övezeti javaslatok összehangolása érdekében a FRSZ alkotta korlátok vizsgálata szükséges.



FRSZ alapján számított szintterületi mértékek

Az alábbi számítások azt a célt szolgálják, hogy a tervezett övezeti paraméterek – különösen a szintterületi mutató mértéke – ellenőrzésre, esetleg módosításra kerüljenek.

Az FRSZ-nek való megfeleltetés az érintett területfelhasználási kategóriák teljes területére vonatkoztatva vizsgálható. A pontos számítás a kerület által rendelkezésre bocsátott FRSZ területfelhasználási egység adatszolgáltatás alapján készült.

Teljes terület és szintterületi sűrűség alapján számított bruttó szintterületek:

Terület- felhasználási kategória	Terület m²	FRSZ bsá m²/m²	Funkció összes szintterület m²	FRSZ bsp m²/m²	Parkolás összes szintterület m²
Lk-2	17977,43	1,0	17977,43	0,5	8988,72
Ln-3	22961,72	1,75	40183,01	0,75	17221,29
Vi-2	110776,17	1,75	193858,30	0,75	83082,13

Közterületek nélküli terület alapján számított átlagos szintterületi mutatók:

Terület- felhasználási kategória	Terület m²	Felszíni szintterületi mutató m²/m²	Funkció összes szintterület m²	Felszín alatti szintterületi mutató m²/m²	Parkolás összes szintterület m²
Lk-2	13886,05	1,294	17968,54	0,647	8984,27
Ln-3	19147,52	2,098	40171,49	0,899	17213,62
Vi-2	90731,35	2,136	193802,16	0,915	83019,18

Az FRSZ által meghatározott területfelhasználási kategóriák közül az Lk-2 és az Ln-3 jelűek nem terjednek túl a tervezési terület határain, így az azok alapján számított értékeknek való megfeleltetés területen belül biztosítandó. A Vi-2 jelű területfelhasználási kategória azonban délkeleti irányban a szomszédos területekre is átnyúlik, így a megfeleltetés érdekében területarányos számításra van szükség. A területet a Ceglédi út tengelyében megosztva a tervezési területre eső Vi-2 területével kell kiszámítani a tervezési területen belül építhető területeket.

A tervezési területen belül közterületek nélküli terület alapján számított építhető összes terület, azaz bruttó szintterület:

Terület- felhasználási kategória	Tervezési területen belüli terület m²	Felszíni szintterületi mutató m²/m²	Tervezési területen belüli funkció összes szintterület m²	Felszín alatti szintterületi mutató m²/m²	Tervezési területen belüli parkolás összes szintterület m²
Vi-2	49311,28	2,136	105328,89	0,915	45119,82

Mivel a Ceglédi út déli oldalán a Ceglédi út, Hízlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt területre is jelenleg készül a KÉSZ, a Vi-2 területfelhasználási kategória adta lehetőségek kihasználása arra a területre is területarányos számítás alapján történt.

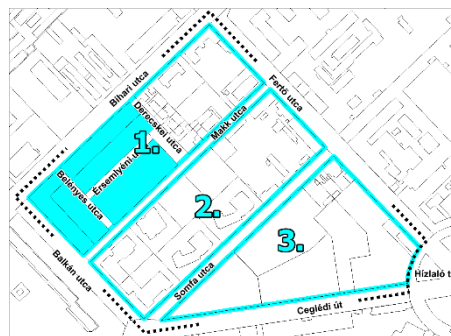


1. Az FRSZ által Lk-2 jelű kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt terület a hatályos KSZT szerint L4 jelű intenzív kertvárosias lakóterület.

A KSZT által meghatározott paraméterek közül a „maximális beépítettség” (40 %) azonban nem felel meg az OTÉK 2. melléklete szerinti kertvárosias terület határértékének (30 %).

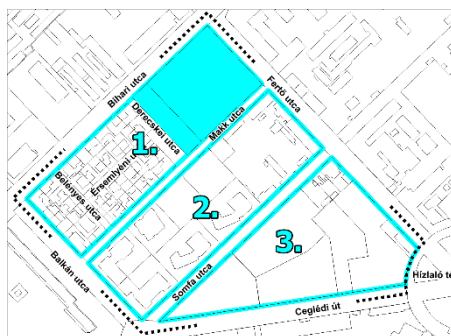
Ezen kívül még a kialakult beépítés sem felel meg a KSZT paramétereinek, a telkek csaknem 20 %-a túllépi a meghatározott szintterületi mutatót ($0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$) és kb. 50 %-uk túlépített.

Ezért az Lk-2 jelű építési övezetekben javasolt a felszíni+felszín alatti szintterületi mutató átlagát $1,2+0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értékben meghatározni, mely a kétféle építési övezet szerint differenciálásra kerül annak érdekében, hogy a tömbbelső lakóházai védelmére a Bihari utca mentén intézményi funkciót tartalmazó magasabb beépítés alakulhasson ki.

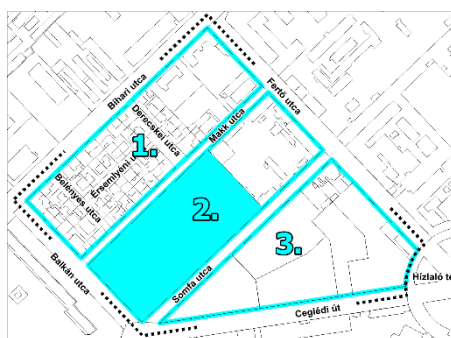


A Bihari utca – Fertő utca találkozásánál lévő tömbben családiházias beépítés is, intézmények és soklakásos társasház is található. Ezek közül a helyi védett társasház tekinthető hosszú távon megtartandónak, a terület többi részének átalakulásával lehet számolni. Javasolt olyan intézményi építési övezet kijelölése, amely a forgalmas Bihari utca és Fertő utca mentén – a fokozott környezetszennyezésre való tekintettel – nem ad lehetőséget újabb lakások építésére, utcafépi és környezetvédelmi szempontból azonban zárt és magas beépítést tesz lehetővé.

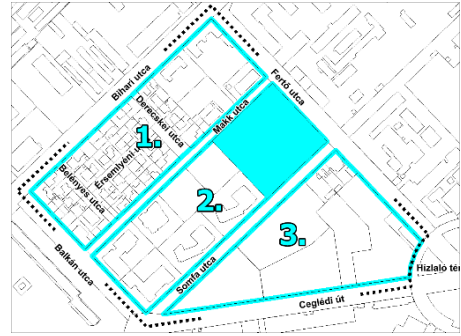
Az FRSZ alapján alkalmazható szintterületi mutató $2,1+0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$.



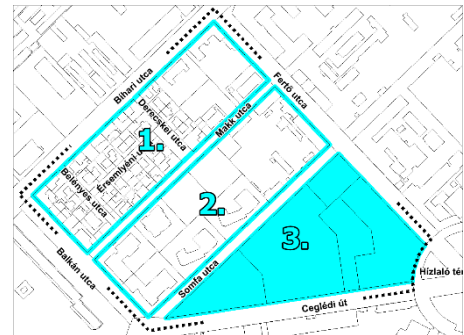
2. Az FRSZ szerint Ln-3 jelű nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt társasházakat a hatályos KSZT I jelű intézményi területbe sorolja. A kialakult beépítésű területen a felszíni szintterületi mutató értéke $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ körüli, a beépítés mértéke 25-40 % között mozog, ezért az Ln-3 jelű építési övezetben javasolt a felszíni+felszín alatti szintterületi mutatót $2,0+0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értékben meghatározni.



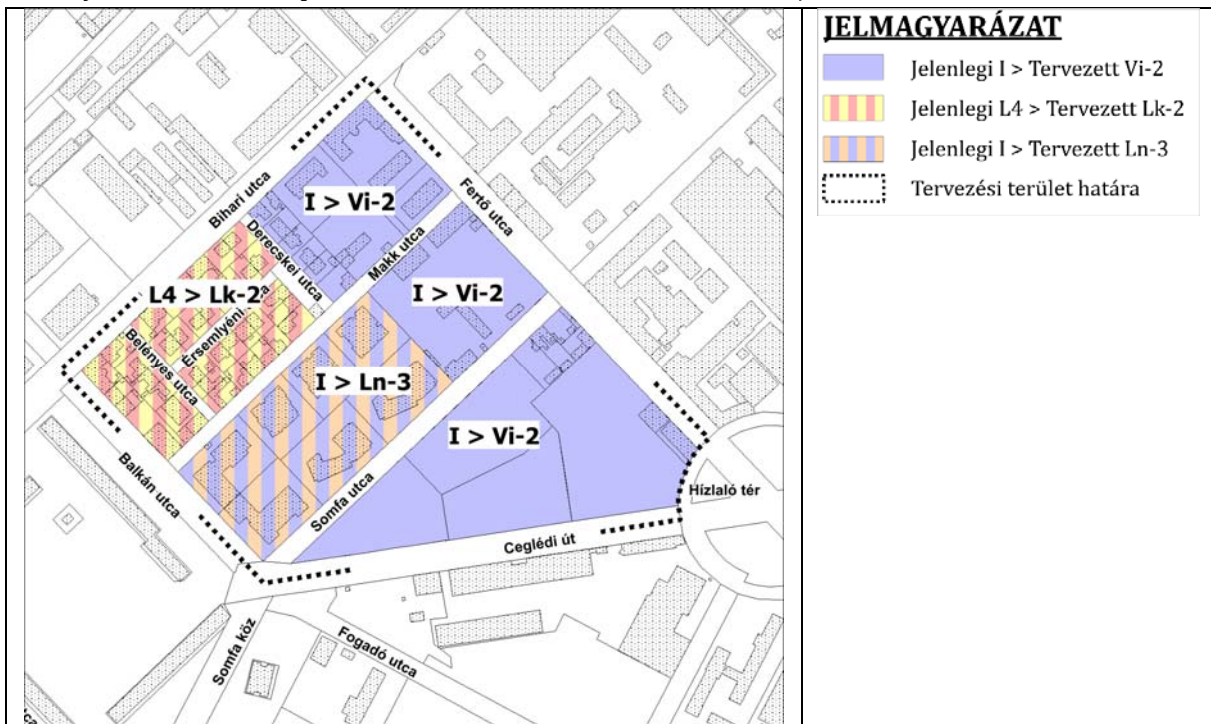
A Fertő utca mentén a Makk utca és a Somfa utca között telephelyként bérbe adott nagyméretű telek található. Az FRSZ szerint is jelentős változással érintett területként olyan elsősorban intézményi hasznosítás javasolt, mely a mögötte kialakult társasházakhoz csatlakozóan lakó funkciót is lehetővé tesz. Javasolt, hogy a Fertő utca telekhatárától mért 50 m-en belül az épületek közterület felőli traktusában lakások csak 6,0 m-es padlósínt magasság felett legyenek létesíthetők. A Fertő utca környezeti hatásaitól azonban leginkább intézményi funkciót tartalmazó zárt sorú beépítés védené meg a tömbbelső, melynek további előnye, hogy az alapintézmény-igényes lakó funkció területét nem növelné. Az FRSZ alapján alkalmazható szintterületi mutató $2,1+0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$.



3. Az elsősorban az OTP tulajdonában lévő Ceglédi út - Somfa utca - Fertő utca által határolt területre először Előkészítő hasznosítási tanulmány (EHT), majd Telepítési tanulmányterv (TT) készült. Ezek eredményeként kialakult a terület övezeti rendszere, mely jelen KÉSZ elkészítésének alapjául szolgált és az FRSZ előírásainak is megfelel, ezek az építési övezetek kerülnek beépítésre a tervbe.



A hatályos FRSZ a területen meghatározta a terület-felhasználási kategóriákat. A hatályos szabályozási tervhez képest az FRSZ miatti változás az alábbi rajzon látható:



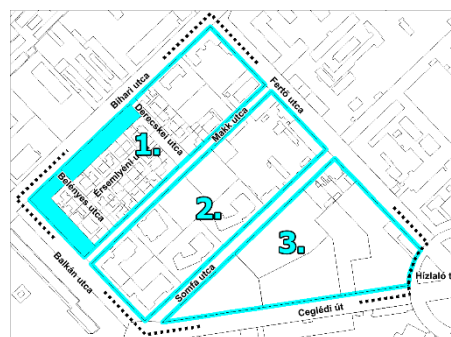
Övezeti rendszer, szabályozási koncepció

1. A Bihari utca menti családiházias terület az FRSZ szerint Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt. Ezzel szemben a CBA élelmiszer áruházon kívül szabadon álló épület nincs. A beépítés jellege vegyes képet mutat, többnyire zárt sorú, részben ikres beépítés jellemzi. A terület magassági viszonyait tekintve a földszintes beépítés dominál. A TSZT éppen az ilyen típusú - a 30%-ot jelentősen meghaladó beépítési mérték alapján kisvárosias lakóterületbe sorolt kertvárosias magassággal beépült - területekre vonatkozóan a megengedett legnagyobb beépítési magasságot 7,5 méterben korlátozta. Mivel a terület azonban nem szerepel az FRSZ 3. mellékletében, mégsem vonatkozik rá a TSZT korlátozása.

A hatályos KSZT szerinti legkisebb telekterület, zárt sorú beépítési mód, legkisebb építménymagasság és a minimális zöldfelület mértéke nem módosul.

Bihari utca – Balkán utca menti építési telkek

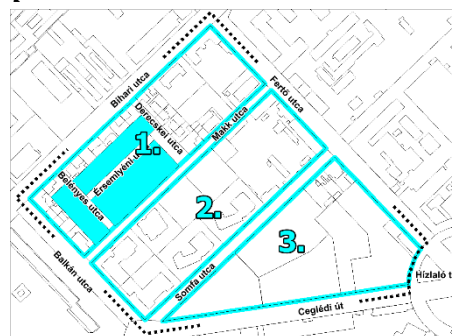
A Bihari utca környezetszennyező forgalma és elvárható zárt-magas városias utcaképe miatt ugyan kedvező lenne a zárt sorú beépítés, de ez csak a jelenlegi 40 %-os beépítési mérték növelése esetén valósulhat meg. Ezért a beépítés mértéke javasoltan 50 % (saroktelken 60%). A hatályos KSZT a Bihari utca és a Balkán utca mentén lehatárolt építési övezetben lakó funkciót nem engedélyez még az emeleten sem, ezért az OTÉK szerinti 12,5 m-t meg nem haladó beépítés felső szintjeit is csak pl. irodai funkciók tölthetik meg. A Bihari utca környezetterhelése miatt lakó funkció létesítése továbbra sem javasolt.



Fentieket alapján zárt sorú beépítés, viszonylag magas beépítési mérték, 35 % zöldfelület és legfeljebb 10,5 m-es legnagyobb beépítési magasság javasolt. A szintterületi mutató $1,5+0,6=2,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értékben kerül megállapításra. Az előkert mérete:0.

Makk utca – Belényes utca – Érsemlyéni utca menti építési telkek

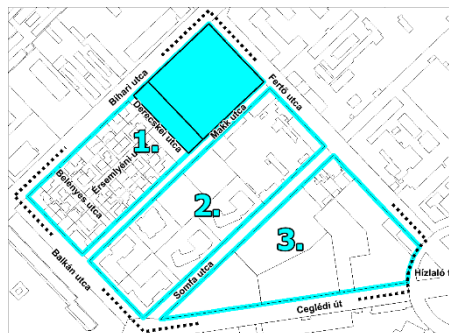
A tömbbelső felé eső ténylegesen csak lakó funkciót lehetővé tevő családi házas építési övezet paraméterei azonosak a Bihari utca – Balkán utca menti területtel, csak a telekméret került kisebb értékben meghatározásra. A terület kialakult beépítéssel rendelkezik, azon kívül, hogy az FRSZ adta lehetőségek figyelembe vételével kerülnek meghatározásra az építési övezeti paraméterek, nagyobb változásra nincs kilátás. A javasolt zárt sorú beépítés kezelni tudja a hol ikresen, hol zárt sorúan kialakult beépítést, a viszonylag magas beépítési mérték biztosítja az épületbővítéseket, a 35 % zöldfelület a hatályos KSZT-nek és a TSZT-nek is megfelel, a legfeljebb 7,5 m-es legnagyobb beépítési magasság a KSZT-hez képest nem okoz változást. Az FRSZ alapján számított szintterületi mutató $1,1+0,6=1,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értékben kerül megállapításra. Az előkert mérete:0 m a kialakult állapot miatt.



A Derecskei utca kiszélesedő területének használata közterületi zöldként javasolt a közterületen álló elbontandó garázsok helyére is kiterjedően.

Bihari utca – Fertő utca menti építési telkek

A tömb Fertő utca felőli részén kétféle Vi-2 jelű építési övezet javasolt. A Derecskei utca menti lakóterületen kistelkes zárt sorú, legfeljebb 10,5 m-es beépítési magassággal, mely átmenetet képezhet az alacsonyabb családi házas és a magasabb intézmény terület között és lehetőséget ad a terület átalakulására. Lakó funkció itt megengedett, a beépítés mértéke a kis telkek miatt magasabb, mint a KSZT szerinti, a zöldfelület mértéke marad 35 %.

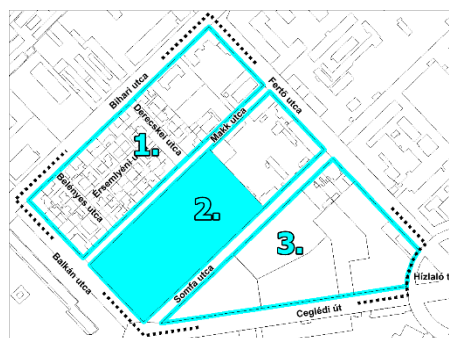


Az intézménydomináns, nagy telkes építési övezetben lakó funkció létesítésére nincs lehetőség, a jelenleginél magasabb a beépítési mérték, a javasolt intézményi funkció nagyobb földszintes épületrészei érdekében a hatályos 35 %-os zöldfelület helyett 30 % kerül előírásra. A szintterületi mutató mindkét építési övezetben a hatályos terv szerinti, változatlanul 2,1+0,9 m²/m².

2. A Makk utca és a Somfa utca között 7 db társasházban megépült több, mint 350 db lakás mélygarázzsal, parkosított kerttel. A Fertő utca felőli területen a 3. jelű tömb hasonló helyzetű telkeire már kidolgozott javaslatokkal azonosan kerülnek megállapításra a beépítés feltételei.

Társasházak

A Makk utca és Somfa utca között megépült társasházak esetében övezetváltásra csak az FRSZ-nek való megfeleltetés miatt van szükség. Az építési övezet jele Ln-3, paramétereit tekintve egyedül a szintterületi mutató értéke módosul, mivel a hatályos terv szerinti 2,1 m²/m² helyett a felszíni+felszín alatti bontásban megadott érték: 2,0+0,8 m²/m².

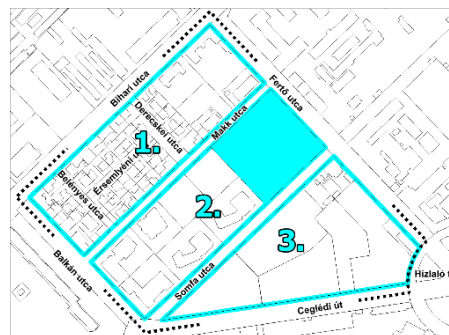


Gazdasági funkció telke

A csaknem 1 ha-os telek megosztható és az alapintézményi ellátottság függvényében elsősorban intézményi, esetleg lakó funkció is kialakítható.

A közterületek túlterheltsége és szűk keresztmetszete mindenképpen figyelembe veendő a tervezett funkció kiválasztásakor.

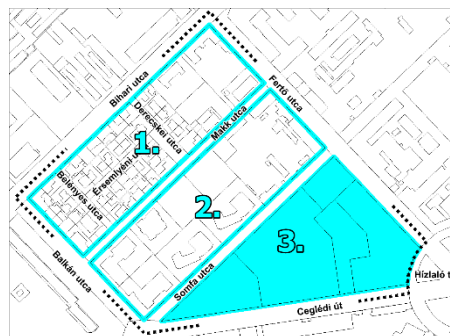
A javasolt építési övezet és a beépítés feltételei is azonosak a Fertő utca mentén a Somfa utca túloldalán csatlakozó építési övezetben előírtakkal. Ennek megfelelően az építési övezet Vi-2/I2 jelű



intézményi építési övezet, azzal a kikötéssel, hogy a Fertő utca telekhatárától mért 50 m-en belül az épületek közterület felőli traktusában lakások csak 6,0 m-es padlósínt magasság felett létesíthetők.

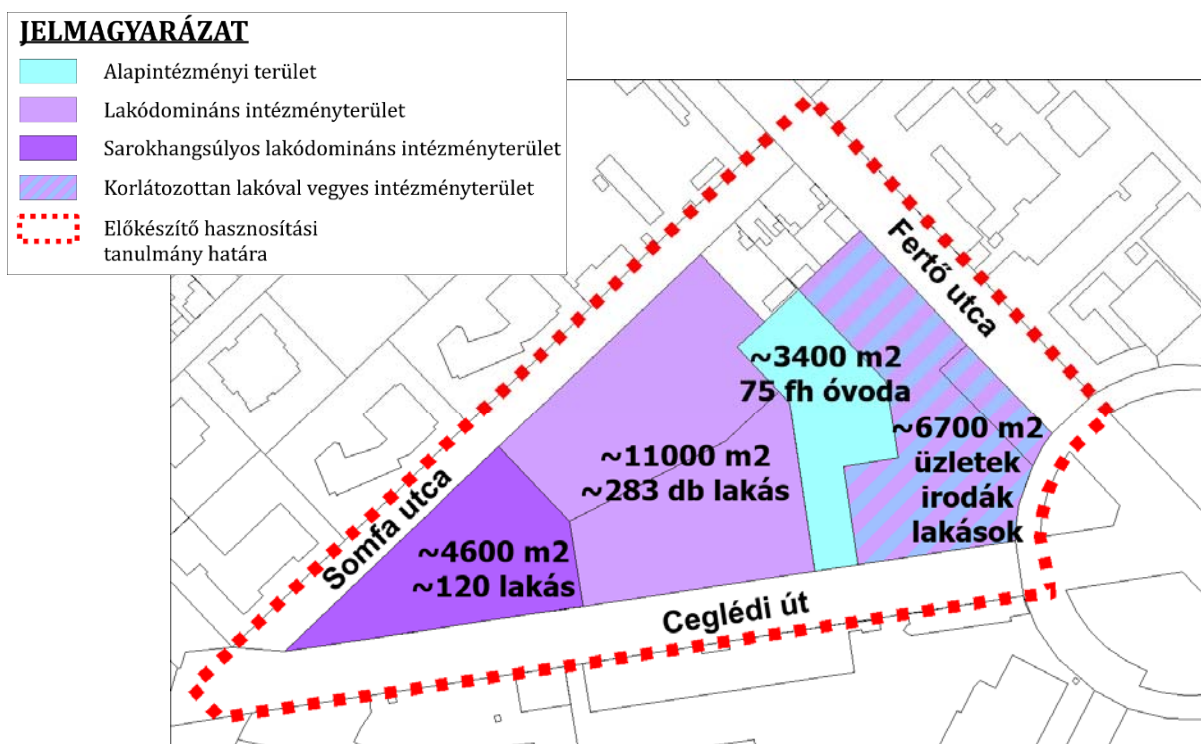
A Fertő utca mentén mindenképpen zártosú beépítés kívánatos.

3. Az elsősorban OTP tulajdonban lévő telkeken – a korábban elkészült hasznosítási és telepítési tanulmányoknak megfelelően – lakásépítés várható. Az önkormányzattal egyeztetett koncepció szerint az OTP átadja az óvoda létesítésére a kijelölt telket a tömbbelsőben. Az óvoda által fel nem használható szintterületet (kb. 5000 m²) az OTP csak intézményi funkció számára használja fel oly módon, hogy a Fertő utca telekhatárától mért 50 m-en belül az épületek közterület (Fertő utca és Hízaláló tér) felőli traktusában lakásokat csak 6,0 m-es padlósínt magasság felett létesít.

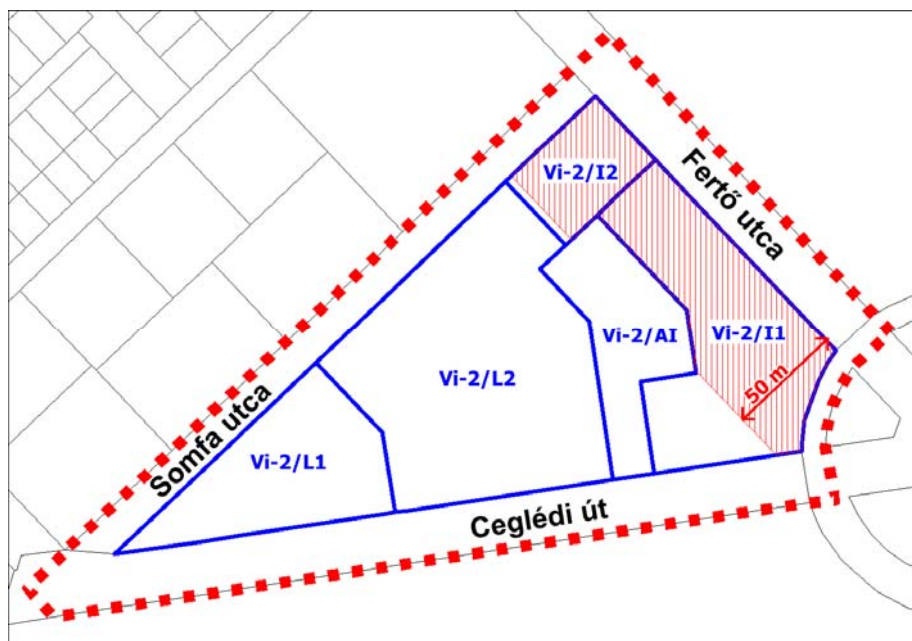


A körforgalom környezetében magasabb beépítéssel építhet lakóházat illeszkedve a körforgalom környezetében kialakult szomszédos területek szintén magasabb beépítéséhez, a földszinten azonban üzleteket kell létesítsen.

Az OTP megrendelésére 2019. novemberében kidolgozott Telepítési tanulmányterv - a korábban elkészült Előkészítő hasznosítási tanulmányra alapozva - az FRSZ előírásain alapuló beépítési sűrűség, a terület telkeinek adottságai és a beruházó elképzelései figyelembe vételével az alábbi területhasználatot tartalmazta:

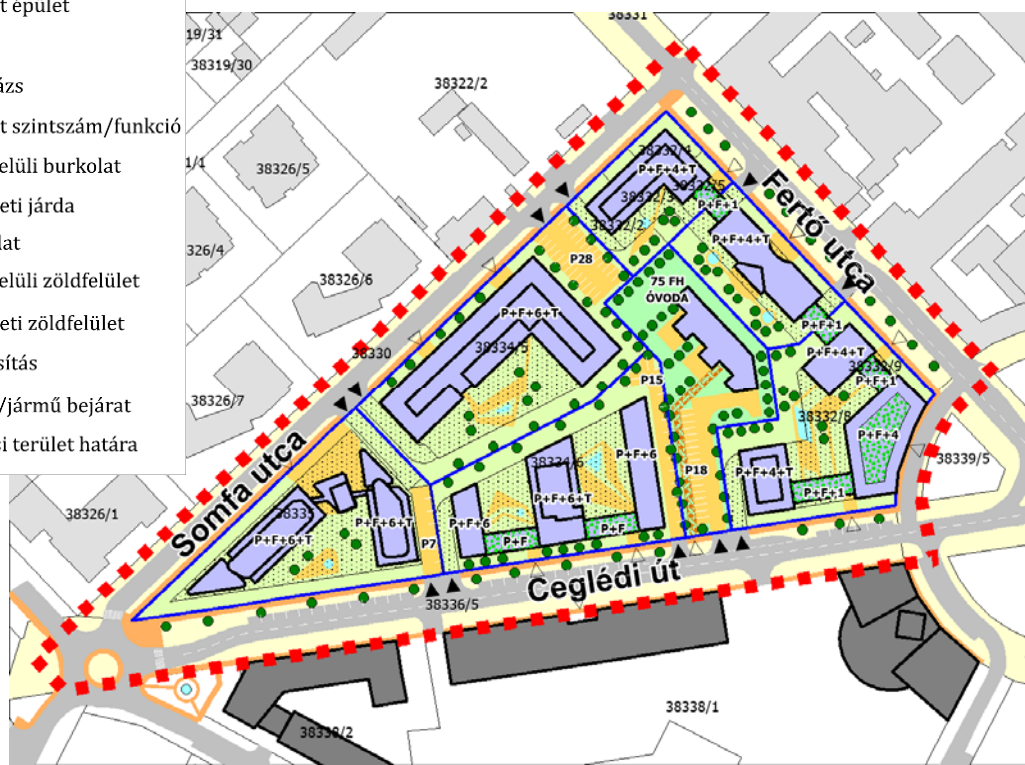


Az önkormányzattal előzetesen ennek megfelelően került legyeztetésre az alábbi övezeti rendszer és beépítési javaslat:



JELMAGYARÁZAT

	Tervezett épület
	Zöldtető
	Mélygarázs
	Tervezett szintszám/funkció
	Telken belüli burkolat
	Közterületi járda
	Útburkolat
	Telken belüli zöldfelület
	Közterületi zöldfelület
	Fasor, fásítás
	Személy/jármű bejárat
	Tervezési terület határa

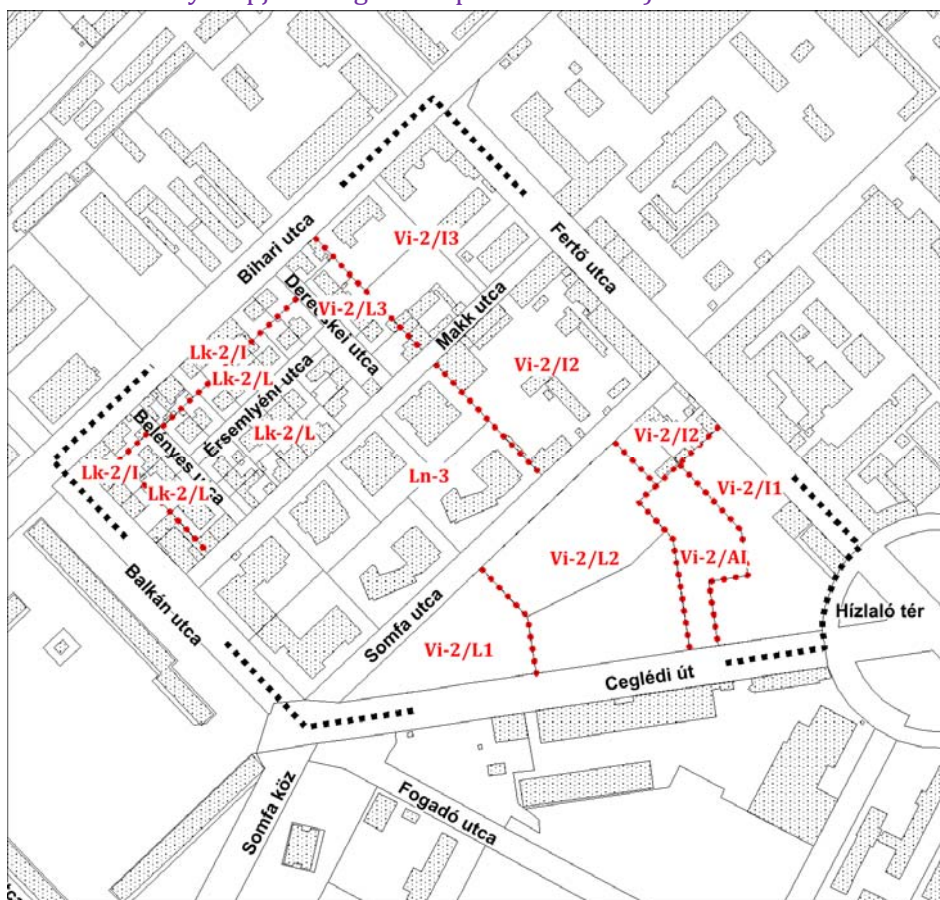


Az építési övezeti paraméterek és az övezeti rendszer az alábbiak szerint tervezett. (A hatályos KSZT-hez képest módosult értékek pirossal lettek megjelölve.)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1		A kialakítható telek	Az építési övezetben							
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a legnagyobb szintterületi mutató		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett		a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3				általános	parkolási		legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke		
4		(m ²)	rövidítés	m ² /m ²		(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
5	Lk-2/L	400	Z	1,1	0,6	50 (60)	4,5	7,5	35	60
6	Lk-2/I	1000	Z	1,5	0,6	50 (60)	4,5	10,5	35	60
7	Vi-2/L3	400	Z	2,1	0,9	60	4,5	10,5	35	75
8	Vi-2/I3	2000	Z	2,1	0,9	45	4,5	15,0	30	70
9	Ln-3	2000	SZ	2,0	0,8	35	4,5	15,0	35	75
10	Vi-2/L1	2000	SZ	2,5	0,70	35	4,5	21,0	35	70
11	Vi-2/L2	2000	SZ	2,1	0,65	35	4,5	15,0	35	65
12	Vi-2/AI	2000	SZ	0,7	0,35	35	4,5	10,0	40	35
13	Vi-2/I1	2000	Z	2,5	0,70	45	4,5	15,0	30	70
14	Vi-2/I2	2000	Z	2,1	0,70	45	4,5	15,0	30	70

(saroktelek esetén)

(OTP telepítési tanulmány alapján elfogadott építési övezetek)



A tervezett építési övezetek alapján építhető bruttó szintterületek és az FRSZ adta lehetőségek összevetése (ellenőrző számítás):

Építési övezet	Területe (m ²)	Tervezett felszíni szintterületi mutató (m ² /m ²)	Építhető bruttó szintterület (m ²)
Lk-2/L	9325,87	1,1	10258,45
Lk-2/I	4561,32	1,5	6841,98
Lk-2 összesen			17100,43 < 17968,54
Ln-3	19147,30	2,0	38294,60
Ln-3 összesen			38294,60 < 40171,49
Vi-2/L3	2347,65	2,1	4930,06
Vi-2/I3	19298,29	2,1	40526,41
Vi-2/L1	4636,00	2,5	11590,00
Vi-2/L2	10924,00	2,1	22940,40
Vi-2/I1	6694,00	2,5	16735,00
Vi-2/I2	2016,0	2,1	4233,60
Vi-2/AI	3400,0	0,7	2380
Vi-2 összesen			103335,47 < 105328,89

Megállapítható, hogy az FRSZ szerinti terület-felhasználási kategóriákon belül létrehozott építési övezetekben építhető bruttó szintterület minden esetben kisebb, mint az FRSZ alapján létesíthető összes terület, tehát az építési övezeti paraméterek helyesen lettek megválasztva, a terület beépíthetősége **megfelel az FRSZ által támasztott követelményeknek.**

Egyéb szabályozási elemek:

- Építési hely nem kerül ábrázolásra, az építési övezetekben szövegesen lesz meghatározva a beépíthető terület részben a kialakult, illetve tervezett beépítéseknek megfelelően, részben az illeszkedés biztosítása érdekében. A Bihari utca mentén, a Balkán utcának a Bihari utca – Makk utca közötti szakaszán, valamint a Hízlaló tér mentén az előkert mérete 0. A többi helyen az előkert mérete 5,0 m. Az oldalkert és a hátsókert mérete az OTÉK szerinti.
- A Bihari utca és a Balkán utca mentén a zártosuló beépítés – a telekszélesség és a tervezett beépítés mértéke függvényében – helyenként megszakítható, un. hézagosan zártosuló beépítés is megengedett.
- A Fertő utca mentén az előkert méretét az oszlopokon vezetett 132 kV-os távvezeték biztonsági övezete határozza meg.
- A Fertő utca menti, a Makk utca és a Somfa utca között elhelyezkedő volt Hungarocamion Rt. által használt terület és környezete csak az adott ingatlan (hrsz.: 38322/2) teljes talajvizsgálata alapján építhető be.
- A Fertő utcai telekhatártól mért 50 m-en belül az épületek közterület (Fertő utca és Hízlaló tér) felőli traktusában lakások csak 6,0 m-es padlószint magasság felett létesíthetők.
- A Derecskei utca kiszélesedő területének használata közterületi zöldként javasolt a közterületen álló elbontandó garázsok helyére is kiterjedően.



Összefoglalva az építési övezeti rendszer kialakításának fő szempontjai az alábbiak:

- FRSZ által meghatározott területfelhasználási kategóriáknak való megfeleltetés,
- a hatályos KSZT alapján keletkezett építési jogok lehetőség szerinti megtartása,
- az alapintézményi ellátottság hiányzó kapacitásai miatt – az elfogadott telepítési tanulmánnyal és településrendezési szerződéssel rendelkező 3. tömb területének tervezésénél követett metodika szerint a további területeken - új lakások elhelyezése csak a vonatkozó humán infrastruktúra vizsgálatban feltételezett lakásszámokat meg nem haladó mértékben javasolt, ettől eltérő esetben szükséges az alapintézményi elláthatóság ismételt felülvizsgálata, szükség esetén a hiányzó kapacitások biztosítása,
- a terület belső kiszolgáló utcáinak kialakult keskeny volta miatt számottevő forgalomművekedéssel járó funkciók elhelyezése nem javasolt,
- a Bihari utca és Fertő utca menti építési övezetekben a környezetterhelés miatt elsősorban intézményi funkció ajánlott, a tömbbelső védelme érdekében zárt sorú beépítés javasolt,
- a Derecskei utca kiszélesedő része elsődlegesen zöldfelületi jelleggel alakítandó ki és tartandó fenn, a közterületen álló garázsok megszüntetendők.

TSZT zöldfelületi átlagérték-előírásai:

A hatályos TSZT előírásokat tartalmaz az egyes területfelhasználási egységek legkisebb zöldfelületi átlagértéke tekintetében:

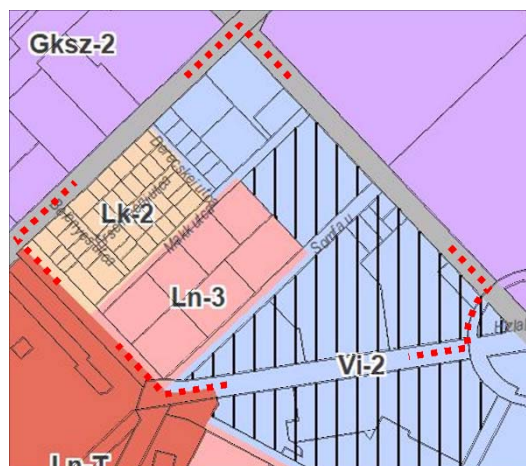
„Az egyes területfelhasználási egységek esetében az OTÉK a Budapesten kialakult állapothoz képest nagyon alacsony zöldfelületi arányt követel meg az építési telek helyi szabályozása esetében. A zöldfelületi intenzitás további fenntarthatósága érdekében a jellemzően magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkező területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan meghatározásra került a legkisebb zöldfelületi átlagérték (%). A területfelhasználási egységek területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagértéket figyelembe kell venni

- 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek és
- kiterjedésüktől függetlenül a jelentős változással és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek esetében.

Néhány területfelhasználási egységnél – különösen a telepszerű lakóterületek egy részén – a meglévő beépítési struktúra miatt a kialakult zöldfelületi arány növelésére nincs reális lehetőség. A legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától akkor lehet eltekinteni, ha egy 3 ha-nál nagyobb területfelhasználási egységen belül ez az érték ma sem biztosított, és a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség. Ebben az esetben a területfelhasználási egységen belül kialakult zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető.

Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi érték az építési szabályzatban természetesen differenciáltan állapítható meg.”

Mivel a tervezési területen belül a jelentős változással érintett terület az FRSZ szerinti Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) egy részére terjed ki, ezen a részen a TSZT előírásait



figyelembe kell venni. A Vi-2 jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egység esetében a TSZT szerint előírt legkisebb zöldfelületi átlagérték 25 %, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani. Ez nem jelenti azt, hogy egy-egy telek beépítéskor elegendő biztosítani a 25 %-ot. Az OTÉK előírásait is figyelembe véve kell differenciálni a beépítési mérték függvényében.

A területen egyes övezetekben a zöldfelületi fedettség mennyiségi követelményei változást mutatnak. A szabályozási koncepció szerint megváltozó építési övezetek és minimálisan előírt zöldfelületi értékek alakulását az alábbi táblázat mutatja.

Hatályos építési övezet jele	Legkisebb zöldfelület a területfelhasználási egység esetében (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke a hatályos építési övezetben (%)	Javasolt építési övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke a javasolt építési övezetben (%)
L4-X/K	35	35	Lk-2/L	35
L4/I-X/K	35	35	Lk-2/I	35
I-X/HZ,SZ	25	35	Ln-3	35
I-X/HZ,SZ	25	35	Vi-2/I3	30
I/A-X/HZ,SZ	25	45	Vi-2/L1	35
I-X/HZ,SZ	25	35	Vi-2/L2	35
I-X/HZ,SZ	25	35	Vi-2/AI	40
I-X/HZ,SZ	25	35	Vi-2/I1	30
I-X/HZ,SZ	25	35	Vi-2/I2	30

(saroktelek esetén)

(OTP elfogadott telepítési tanulmány alapján alkalmazott építési övezetek és paraméterek)

A táblázat alapján megállapítható, hogy zöldfelületi szempontból a javasolt építési övezetek esetén kismértékű változás történik. A lakó funkciót megengedő területeken a zöldfelület mértéke marad 35 %. Az intézménydomináns, nagy telkes építési övezetben lakó funkció létesítésére nincs lehetőség, a jelenleginél magasabb a beépítési mérték, a javasolt intézményi funkció nagyobb földszintes épületrészei érdekében a hatályos 35 %-os zöldfelület helyett 30 % kerül előírásra.

Az OTP telkének esetében meghatározott előírások a vegyes lakó- és intézményi funkcióval egyeztetve kerültek meghatározásra. A zárt sorú beépítések kialakíthatósága miatt megnövelt beépíthetőség a terület városrészközponti arculatának alakulásához elengedhetetlen, ugyanakkor a tömbbelsőkből továbbra is fennmarad a lehetősége az összefüggő zöldfelületek kialakulásának a telkekre vetítve csökkentett minimumértékek mellett is. Ezekben a területeken javasolt a mennyiségi helyett a minőségi fejlesztésre helyezni a hangsúlyt, sűrűn ültetett, többszintes növényállomány kialakításával.

Összességében az egyes övezetekben **előírt legkisebb zöldfelület mértéke minden esetben nagyobb**, mint az adott területfelhasználási egységre vonatkozó TSZT által meghatározott legkisebb zöldfelületi átlagérték.



2.2. Zöldterületfejlesztés és környezetvédelem

Zöldterületfejlesztés

Közterületi zöldfelületek

A vizsgálatokból kiderül, hogy a terület zöldfelületi szempontból kevésbé változatos, kétszintes növényállomány jellemző, keskeny gyepes zöldsáv és fatelepítés, mely vegyes képet mutat. A Somfa és a Makk utcai zöldsáv jó állapotú, míg a forgalmas Fertő és Bihari utca növényállománya hiányos, elhanyagolt, minőségi funkciót jelenleg nem tölt be. A városi szövetben különösen fontos a környezetminőség javítása, és a zöldfelületi rendszer már meglévő és jó állapotú elemeinek őrzése, fejlesztése. A Derecskei utca kiszélesedő része potenciális fejlesztési terület zöldfelületi szempontból. A jelenleg gondozatlan gyepfelület és idős akácok helyett kiültetésre kerülő tervszerű, dekoratív többszintes növényállománnyal a közterület használati értéke és kondicionáló hatása növekedhet.

A közterületeken gondoskodni kell a megfelelő fenntartásról, a már meglévő faegyedek ápolásáról, különösen a határoló utak menti idős faegyedekről. Az előregedett, beteg, rossz állapotú egyedek kertészeti ellenőrzése, illetve megfelelő növényvédelme javasolt, melynek segítségével a koros állomány élettartama jelentősen meghosszabbítható.

A Fertő utca egyes szakaszain megkezdődött homogén, fiatal fasor telepítése. Az egységes utcakép kialakítása, és a környezetminőség javítása érdekében fasorok ültetése javasolt, a Ceglédi utcában, a Bihari utcában és a Somfa utcában is. Az út menti fasorok és cserjék kiemelkedő környezetvédelmi jelentőséggel bírnak a közlekedésből származó légszennyezés káros hatásainak csökkentésében. A növénytelepítések során figyelemmel kell lenni a meglévő közművekre. Fasorok kialakításakor törekedni kell a homogenitásra. A fajok megválasztásánál fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, megfelelő várostűrő növényanyag kerüljön telepítésre.

Telkeken belüli zöldfelületek

A zöldfelületi arány vizsgálatakor megállapításra került, hogy elsősorban a túlépített családiházias ingatlanok, illetve a gazdasági funkciójú területek szegények zöldfelületekben. Ezekben a területeken a meglévő zöldfelületek aránya adottságként kezelendő, nagyarányú mennyiségi változás a jövőben nem várható. A gazdasági funkciót betöltő területeken adott a burkolt felületek dominanciája, és a hasznosításnak alárendelt alacsony zöldfelületi arány, ezeken az átalakuló területeken elsősorban a minőségi fejlesztést kell szem előtt tartani.

Intézményi területeken a dekoratív, tervszerű növénykiültetések alkalmazása javasolt.

Az óvoda kertje növényalkalmazás tekintetében speciális követelményeket támaszt, fokozott figyelmet kell fordítani a növényfajták megválasztására, különös tekintettel a mérgező termésű és részű, szűrős egyedek elkerülésére. Emellett javasolt védőzöldsáv, sövény és fasor telepítése a kerítés mentén.

A társasházias ingatlanok zöldfelületeinek fásításakor javasolt dekoratív lombbal vagy virágdísszel rendelkező növényfajták telepítése.

A tervezett növénytelepítések során figyelemmel kell lenni a termőhelyi viszonyokra, és törekedni kell a telepítendő funkciónak megfelelő növényfajok alkalmazására. Továbbá javasolt vegyes, többszintes növénytelepítést alkalmazni, melynek ökológiai és kondicionáló értéke jóval magasabb a csak gyepszintből álló zöldfelületekhez képest.



A telekhatárok mentén kialakított sűrű növényzet környezetvédelmi szerepén felül takaró hatása révén esztétikai szempontból is kedvező. A telekhatárok, kerítések mentén javasolt sűrű növényzet, térhatároló cserje- vagy fasor kialakítása. Az így létrejövő térhatár esztétikai szerepén túl védelmet nyújt a káros környezeti hatásoktól is.

A zöldfelületi rendszer már meglévő és jó állapotú elemeit is meg kell őrizni, illetve ahol szükséges, főként az alulhasznosított területek esetében, ott a meglévő növényzet megfelelő fenntartásáról, gondoskodni kell.

Környezetvédelem

Talaj, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek szerkezeti tervlapja potenciálisan talajszennyezett területeket nem jelöl a vizsgált területen és környezetében.

A tervezési területen a Fertő utca egy-egy pontján, illetve a Somfa utca – Fertő utca kereszteződésénél kisebb mértékben előfordul az illegális hulladéklerakatok megjelenése. A meglévő és a jövőben esetlegesen megjelenő lerakatok felszámolása kiemelten fontos a talaj- és talajvízszennyezés megelőzésének szempontjából.

A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani.

A talaj és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése érdekében nem folytathatók veszélyeztető, határérték feletti károsodást okozó tevékenységek a tervezési területen. A talaj és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése érdekében a talaj állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljazaton végezhetőek.

A területen a tereprendezések és építkezések során szennyezett talaj nem használható.

Levegő-tisztaság védelem

A levegő-tisztaságvédelmi szempontból a levegő védelmére vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (jelenleg a 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet) és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló (jelenleg hatályos 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet) előírásait kell alkalmazni.

A fejlesztési területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény létesíthető és üzemeltethető, melynek légszennyezőanyag-kibocsátása a mindenkor hatályos jogszabályokban előírt határértékeket nem lépi túl.

Nagyobb mértékű terhelést a terület közelében haladó Üllői út, valamint a határoló utak közül a Ceglédi út, a Bihari és a Fertő utca forgalma okoz, továbbá a lakossági fűtés emissziója.

A Fertő utca mentén zárt sorú beépítés javasolt, illetve lakófunkció csak a felső emeleteken létesíthető, mellyel biztosítottá válik a tömbbelsők védelme, valamint a tervezett lakások levegővédelmi, zaj-és rezgésvédelmi szempontból kedvezőbb elhelyezkedése. A tömbbelsőkben kialakítható összefüggő többszintes növényállomány jelentős kondicionáló felületet biztosíthat.

A tervezési területen nem várható a levegő-tisztaságot negatívan befolyásoló fejlesztés. Ugyanakkor a tervezett társasházak megépítése után kismértékű forgalomnövekedéssel kell



számolni. A kedvezőbb levegőminőség eléréséhez javasolt a zöldfelületek fejlesztése. A zöldfelületek megőrzésével és fejlesztésével, többszintű út menti növényzavok kialakításával, a terület kondicionáló hatása és mikroklimatikus viszonyai javíthatók. Javasolt a hiányos fasorok pótlása, tervszerű telepítése, elsősorban a Ceglédi út mentén, ahol jelenleg nem található fasor telepítés. Emellett a Fertő utcai parkolásnak alárendelt, rossz állapotú széles zöldsáv minőségi fejlesztése javasolt, mely jelenleg nem tölti be funkcióját. Levegőtisztaság-védelmi szempontból a fasorok mellett a cserjéknek is kiemelkedő környezetvédelmi jelentőségük van a közlekedésből származó, légszennyezés káros hatásainak csökkentésében. A Somfa utcában telepített cserjesorhoz hasonlóan, javasolt a zöldsáv kialakítása a fejlesztési területet határoló utcákban is.

Zaj- és rezgésterhelés

A X. kerületben keletkező zajterhelés legnagyobb részét a közlekedés okozza, mivel számos közúti főközlekedési útvonal halad keresztül a területen.

Közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés

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

Sor sz.	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM'kő megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól, főutaktól, a települési belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű és másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonalától és pályau.tól	
		nappal 06-22h	éjjel 22-06h	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2.	Lakóterület (kis-, kertvárosias, falusias, telepszerű beép), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias), vegyes t.	60	50	65	55	65	55

Jelen tervezés során a zaj- és rezgésterhelést potenciálisan növelő funkciók megjelenését megengedő övezetek kijelölése nem történik.

A területet határoló jelentős forgalmú utak esetében, elsősorban a Bihari és a Fertő utca mentén, ahol a gépjármű forgalom mellé hozzáadódik a sűrűn közlekedő villamos- és buszforgalom is, a közlekedésből származó zajterhelés adottságként kezelendő. A kialakult beépítésű belső városi területeknél a zajterhelések elleni aktív védelem eszközei lehetnek a forgalom-csökkentés, az egyenletes haladást biztosító forgalomirányítás melletti sebességkorlátozás, korszerű "csendes" útburkolat alkalmazása, egyes területrészekben a közúti forgalom korlátozása (súlykorlátozás, engedélyhez kötött behajtás, stb.). A területen tervezett további társasházak forgalomnövelő hatása miatt kedvező megoldás lehet a Makk utca és a Somfa utca egyirányú utcaparként való kialakítása.



Üzemi eredetű zajterhelés

A Fertő utca – Bihari utca találkozásánál kismértékű üzemi eredetű zajterhelés jelentkezik nappal a környező telephelyek miatt. Új üzemi zajforrás létesítése csak a határérték teljesülését biztosító zajvédelmi tervezés alapján engedélyezhető. Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor a tervezés során biztosítani kell az előírt belsőtéri zajterhelési határértékek teljesülését.

A jelenleg hatályos ZHR 1. melléklete szerint az üzemi eredetű zajtól védendő területekre az alábbi határértékek vonatkoznak:

Sor- szám	A	B	C
	zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45

Egyéb zajterhelés

A területen a folyamatban lévő és a jövőbeni építkezések okozta időszakos zajterheléssel is számolni kell. Erre vonatkozóan a ZHR 2. melléklete szerint az alábbi határértékek érvényesek:

Sor- szá m	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM' megítélési szintre* (dB)					
		ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	65	50	60	45	55	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	70	55	65	50	60	45

Hulladékkezelés

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályokat (jelenleg a 2012. évi CLXXXV. törvényt a hulladékról), betartva annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait.

A tervezett lakóterületeken keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a területen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni.

Az építkezések során keletkező hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő gyűjtéséről és elszállításáról gondoskodni kell. A mélyépítési munkálatok során felszínre kerülő szennyezett anyagoktól mentesíteni kell az adott ingatlant.

A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

Illegális hulladéklerakás elvétve előfordul a Somfa és Fertő utca egyes szakaszain, ezért a jövőben esetlegesen megjelenő lerakatok felszámolása kiemelten fontos a köztisztaság biztosításának szempontjából és a talajszennyezés megelőzésének szempontjából is.



2.3. Közlekedésfejlesztés

Hálózati kapcsolatok

A területet fővárosi szintű közlekedési hálózatfejlesztés nem érinti. A Kőér utca vonalán tervezett Körvasút menti körút a területtől 500 - 1000 méterre halad el.

Közúti közlekedés

A területet érintő közúti fejlesztési javaslat a Hízaló tér átépítését tartalmazza, mely szerint a jelenlegi 6 ágú csomópont felbontásra kerül a Fertő utca - Basa utca - Ceglédi út 4 ágú csomópontjára és két alcsomópontra.

A Fertő utca - Ceglédi út - Somfa utca által határolt tömbben tervezett mintegy max. 600 lakás, 75 férőhelyes óvoda és kereskedelmi - szolgáltató létesítmények várható forgalma a csúcsidőszakokban 240 - 300 jármű/óra. A határoló utakon elosztva ez a forgalom megfelelően lebonyolítható, de szükséges a Hízaló tér forgalmi rendezése.

A lakódomináns területek megközelítését két irányban, a Somfa utca és a Ceglédi út felé célszerű biztosítani.

Az óvoda közúti kapcsolata a Ceglédi út felől kerül kialakításra. A 22 m széles szabályozás az útpálya bővítésére, a mindkét irányból biztosított behajtásra, rövid idejű parkolásra is lehetőséget ad.

A Hízaló tér felőli, vegyes lakó- és intézményterület megközelítése mind a Fertő utca, mind a Ceglédi út felől kialakítható. A tervezett beépítéshez várhatóan két közúti kapcsolat szükséges.

A Somfa utca és Makk utca közötti Fertő utca menti területen az irodai beépítés közúti kapcsolatait a Fertő utca és a Somfa utca felől célszerű biztosítani a Makk utca lakóúti funkciójának megtartásával. A beépítéshez szükséges mintegy 500 parkolóhely forgalma két közúti kapcsolattal lebonyolítható.

A Makk utca és Bihari utca közötti terület irodai beépítés forgalmi hatása nem jelentős.

Közösségi közlekedés

A területet közvetlenül fővárosi közösségi közlekedési hálózatfejlesztés nem érinti. A MÁV Keleti pu. - Kelenföldi pu. vonalán a Népligetnél tervezett megálló a területtől mintegy 500 méterre fog megépülni.

A terület beépítése közösségi közlekedési hálózatfejlesztést nem igényel. A meglévő autóbuszvonal kapacitásának növelése válhat szükségessé a térség intenzív beépítése esetén.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Fertő utcában irányhelyes kerékpársáv kialakítása javasolt. A kiszolgáló utak forgalma kerékpárút kiépítését nem teszi szükségessé.

A Ceglédi úton, a Fertő utcában és a Somfa utcában a járda kiépítése szükséges.

Parkolás

A lakóépületeknél a parkolás telken belül felszíni parkolóban vagy terepszint alatt, épületen belül pedig földszinten vagy pinceszinten biztosítandó.

Az óvodához a telek közterülethez csatlakozó szakaszán 15 férőhelyes parkoló létesülhet.

A vegyes lakó- és intézményterületnél az épületek mélygarázsán kívül a közterületen leállóságban célszerű biztosítani a rövid idejű parkolást a szolgáltató funkciókhoz.

A Makk utca - és Somfa utca közötti tömbben javasolt funkció parkolóigénye kb. 400 fh, ez mélygarázsban helyezhető el.



2.4. Közműfejlesztési javaslat

Az tervezési területen javasolt fejlesztések következtében jelentkező többlet közműigények a következőképpen alakulnak:

vízigény (m ³ /nap)	keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	villamos energia igény (kW)	földgáz igény (nm ³ /h)
210	190	2200	250

Fontos megemlíteni, hogy az egyre intenzívebbé váló nyári hőhullámok, valamint egyre enyhébb telek hatására a hűtő-fűtő hőszivattyúk alkalmazása egyre inkább terjed mind egyéni (lakás/iroda/üzlet), mind átfogóbb (teljes épület) szintjén, ezért a termikus hőigénnyel érdemes nem csak földgázigény formájában kalkulálni, hanem villamos energia igényként is. Az egyesített villamos energia igény ezzel együtt **nagyjából 4000 kW**-ra emelkedne.

Uniós irányelv alapján, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet kimondja, hogy új épületekre a hatóság csak abban az esetben adhatja meg a használatbavételi engedélyt, ha az épület megfelel a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület követelményrendszerének. Ezt megújuló energia hasznosítása nélkül nem lehet elérni, ezért a tervezett épületek energiaellátásában szerepet kell adni a megújuló energiának is, amellyel a közhálózatról történő energiaellátási igény is csökkenthető.

A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet úgy rendelkezik, hogy az energiafelhasználás 25 %-át megújuló energiahordozóval kell biztosítani.

A fenti prognosztizált igények a szolgáltató felé előzetes tájékoztató jelzésre alkalmas adatok, a tényleges igénybejelentés a konkrét beépítés épületgépészeti, elektromos tervezése során meghatározott, számított igény alapján történik. A közmű-üzemeltetők a tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igények kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.

A jelenlegi igényt meghaladó, vagy új közműszolgáltatás igénybevételének feltétele - a beruházás nem lakossági tulajdonosi kezdeményezése esetén - a műszaki kapcsolat kiépítésén túl víz, szennyvízcsatorna közhálózati csatlakozása esetében alaphálózat fejlesztésre közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, a többi közmű esetében a szolgáltatás megkezdésének gazdasági feltételeit a szolgáltatók szolgáltatási előszerződésben rögzítik. A gáz és villamosenergia szolgáltatási rendelet rögzíti, hogy e két közmű vonatkozásában az ellátás érdekében létesítendő külső hálózatot a szolgáltatónak saját beruházás keretében kell kivitelezni, s ezért a leendő fogyasztótól csatlakozási díjat kérhet. Természetesen csatlakozási díjként a kötelező saját-részen felül a beruházási költség megtérítését kéri.

A közműhálózatokat (villamosenergia ellátó és vezetékes hírközlési hálózatokat is) kizárólag földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni, a terület funkcionális igényeinek kielégítésére, de egyben hozzájárulva ezzel az esztétikusabb arculat kialakításához.

Az egyes telkek esetén tervezett többlet közműigények kielégítésén kívül a kialakításra, illetve változtatásra javasolt közterület csapadékvíz elvezetését, valamint közvilágítását is a közműfejlesztés keretében kell megoldani.



Vízellátás

A tervezési területen a meglévő létesítmények ellátására a vezetékes vízhálózat mindenhol kiépült. A változással érintett terület ellátását szolgáló Ceglédi úti vezeték ma már korszerűtlenebbnek tekintett régi öntöttvas csövekből áll, ezek cseréje a hálózat üzembiztossága érdekében a jövőben javasolt.

A jelentkező 210 m³/nap vízigény a fejlesztési területtel határos közterületek alatti vezetékekről várhatóan biztosítható, bár a szolgáltató előírhatja a hálózat bővítésének a szükségességét egy távolabbi betáplálási pont vonatkozásában.

A tűzivíz-ellátás biztosítása érdekében a Derecskei utca, Érsemlyéni utca és Belényes utca alatt üzemelő NÁ 80-as vízvezetékeket esetleg szükséges lehet majd legalább NÁ 100-asra átépíteni, de erről biztosat majd a tűzcsapok vízhozam-mérését követően lehet mondani.

Vízelvezetés

A területen egyesített rendszerű vízelvezetés épült ki. A vizsgált területről a szennyvíz a Ceglédi út – Üllői út nyomvonalon kerül kivezetésre, majd az elszállított szennyvíz a Ferencvárosi Szivattyútelep közvetítésével a Csepel-sziget északi csúcsánál üzemelő Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre kerül, ahonnan kezelést követően végbefogadóként a Dunába jut.

A javasolt beépítések teljes megvalósítása esetén jelentkező 190 m³/nap szennyvizet a közterületek alatt kiépített gravitációs csatornák várhatóan fogadni tudják.

Csapadékvíz elvezetés

A csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt általános csatornázási terve alapján a terület lefolyási tényezője csak a lehulló csapadékvizek kis hányadának az egyesített csatornába vezetését teszi lehetővé, így várhatóan a telkekre hulló csapadékvíz jelentős részének kerítésen belüli kezelését meg kell oldani, ezzel is csökkentve a közcsatorna-hálózatba jutó csapadékvíz mennyiségét. A telkek és a közterület esetében minimum 4 éves gyakoriságú csapadékesemények figyelembevételével kell az elvezető rendszert és a szükséges tározókapacitásokat méretezni. Kiemelten fontos, hogy a tározókapacitások esetében nem elegendő a rövid nagyintenzitású csapadékesemények figyelembevétele. Meg kell határozni a tározó szempontjából mértékadó csapadékeseményt. Ehhez a méretezéshez a tározó ürülésének a figyelembevétele is szükséges.

A terület igényesebb arculatának kialakításához előnyös lenne a csapadékvizeket területen belül is zárt csatornával elvezetni.

Földgázellátás

A vizsgált terület 250 nm³/óra földgázigény a jelenlegi hálózatról várhatóan biztosítható lesz, bár a Ceglédi út alatt egy új növelt-kisnyomású vezeték fektetése szükséges lehet, amennyiben a kettéosztani tervezett 38334/4 hrsz-ú telek déli felének, valamint a tervezett óvodának a bekötése közvetlenül a Ceglédi útról történne.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

A vizsgált területen az energiaellátásban a megújuló energiahordozókat is figyelembe lehet venni. Közülük a fejlesztési területen a napenergiának, valamint a föld energiájának van, illetve lehet jelentősebb szerepe, energiagazdálkodási szempontból.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. A kedvező fekvésű napos területeken évi 2000 órányi időtartamban lehet a napenergiát hasznosítani. Az aktív napenergia



hasznosítására napkollektorok, napelemek telepítése szükséges. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is figyelembe véve Kőbánya arculati kézikönyvében szereplő ajánlásokat.

A hőszivattyú alkalmazásával a föld energiájának a hasznosítási lehetősége is elérhetővé válik. Ez is egyedi berendezés, az egyes telkeken belül jelenthet kedvező megoldást. Ezek alkalmazási igényéről a továbbtervezés során lehet dönteni.

Villamosenergia-ellátás

A vizsgált terület 2200 kW villamos energia igénye a terület környezetében jelenleg is üzemelő transzformátorokról az első szakaszban várhatóan biztosítható lesz, de a teljes igény jelentkezésekor már szükség lesz egy további transzformátor telepítésére a területen, aminek a betáplálási lehetőségeiről a szolgáltató az igény jelentkezésekor tud majd tájékoztatást nyújtani. Amennyiben az épületek hőigényét is villamos energia hasznosításával tervezik megoldani, úgy a jelentkező körülbelül 4000 kW villamos energia igény biztosításához már mindenképpen egy új középvezetési kábelkör kialakítása is szükséges lesz 2-3 további transzformátor telepítésével egyidejűleg.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

A jelentkező igények biztosítására a területen több szolgáltató földkábeles hálózata is rendelkezésre áll. Igény esetén a hálózatok továbbépíthetőek.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A területen a vezetékek nélküli szolgáltatók megfelelő lefedettséget biztosítanak.

