

Kerületi Építési Szabályzat

Budapest, X. kerület Kőbánya

Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület

Programjavaslat

Megrendelő: **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat**
1102 Budapest, Szent László tér 29.

Tervező: **Pro Arch. Építész Stúdió**
1085. Budapest, József krt. 36.
proarch.epstudio@gmail.com

Településtervezés: **Adorján Anna, TT, TK, K 13-1263**
okl. tájépítész, településtervező

Leel-Óssy Zsolt
okl. településmérnök

Sunkel Diána Alexandra
okl. településmérnök

Tájépítészeti: **Adorján Anna, TT, TK, K 13-1263**
okl. tájépítész, településtervező

Közlekedés: **Heckenast & Heckenast Bt.**
Heckenast Judit okl. közlekedéstervező

Közművek: **KÉSZ kft.**
Bíró Attila okl. építőmérnök
Hancár Emőke okl. építőmérnök

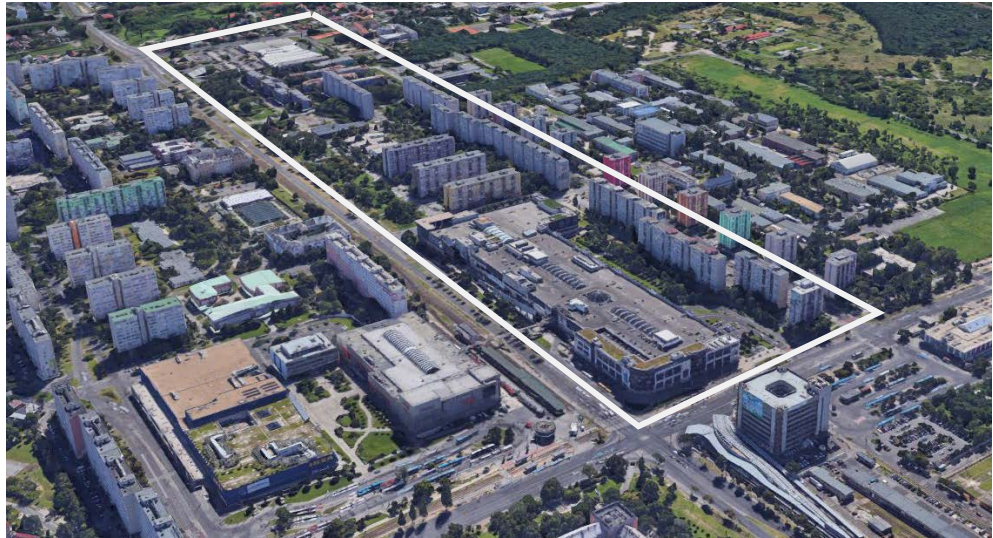


2020

TARTALOMJEGYZÉK

.....	4
Bevezetés.....	4
1. Megalapozó vizsgálat	5
1.1. Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész.....	5
1.1.1. Településrendezés.....	5
1.1.1.1. Hatályos kerületi Integrált Városfejlesztési Stratégia és Integrált Településfejlesztési Stratégia vonatkozó megállapításai	7
1.1.1.2. Tervezési területre készített Telepítési Tanulmányterv	8
1.1.1.3. Szabályozás (KSZT a 9/2013. (02.25.) önk. rendelet szerint).....	9
1.1.1.4. Fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata	14
1.1.1.5. Humáninfrastruktúra vizsgálat	20
1.1.1.6. Településszerkezet és területhasználat vizsgálat.....	21
1.1.1.7. Telekvizsgálat.....	22
1.1.1.8. Épületvizsgálat.....	23
1.1.2. Közlekedési vizsgálat	24
1.1.3. Táj-, természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálat.....	26
1.1.4. Környezetvédelmi vizsgálat	28
1.1.5. Közművizsgálat	34
1.1.6. Örökségvédelmi vizsgálat	37
1.2. Helyzetértékelés.....	40
2. Programjavaslat.....	42
2.1. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció.....	42
2.2. Zöldterületfejlesztés és környezetvédelem	44
2.3. Közlekedésfejlesztés.....	44
2.4. Közműfejlesztés.....	44

BEVEZETÉS



Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a 32/2018. (V.23.) számú KKB határozatával támogatta, hogy az AmRest Kft. által a 39210/101 hrsz-ú ingatlanon tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében benyújtott telepítési tanulmány alapján a Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt területre kerületi építési szabályzat készüljön. Az AmRest Kft. a Kerületi Építési Szabályzat elkészítésével bízta meg a Pro Arch. Építész Stúdió Bt munkatársait.

A tervezési terület a Kerepesi út mellett található az Örs vezér terétől a városhatár felé vezető közút mellett, a kerület északi határán. A területen fejleszteni szándékozó AmRest Kft. beruházási területe a 39210/101 hrsz-ú ingatlanon található, ahol egy nemzetközi gyorsétteremlánc új egységét kívánja megvalósítani.

A tervezés célja, hogy a területen létesítendő KFC gyorsétterem megvalósításának lehetőségét előkészítse, továbbá új Kerületi Szabályozási terv elkészítésének lehetőségét megvizsgálja.

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 alapján és annak 32.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárás lefolytatásával készül.

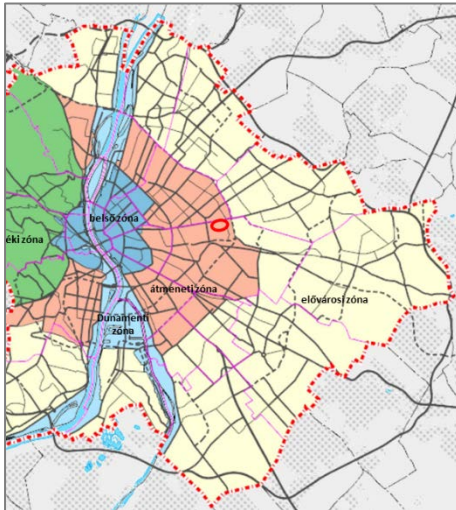
A tervezési területre vonatkozó szabályozás előzményének a 9/2013. (II.25.) önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzatot és a mellékletét képező Szabályozási Tervet (a továbbiakban: KSZT) lehet tekinteni, amit 2019. 06. 14-én hatályon kívül helyeztek (de a Telepítési Tanulmány készítésekor még hatályos volt). A szabályzat a Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca – Fehér út – 39210/14 hrsz-ú közterület – 39210/11 hrsz-ú telek – 39210/55 hrsz-ú telek – Gyakorló utca – Keresztúri út által határolt területre vonatkozott, aminek egy része a tárgyi tervezési terület.

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

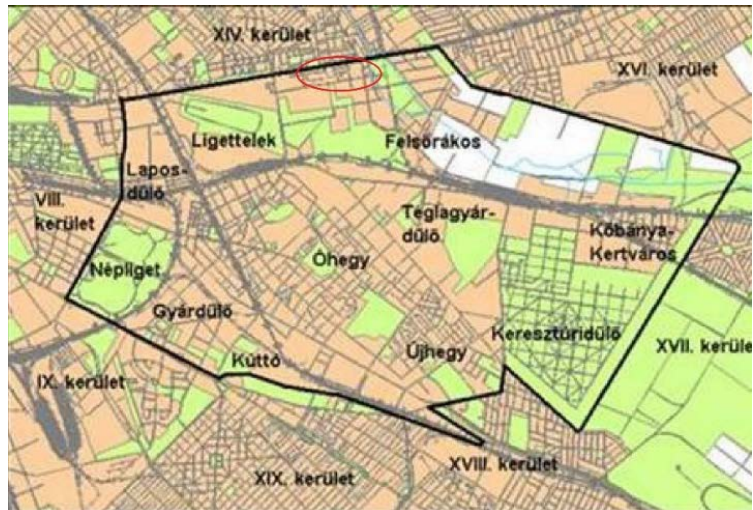
1.1. Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész

1.1.1. Településrendezés

A tervezési terület Kőbánya észak határán helyezkedik el, közel a XVI. kerülethez. Kőbánya Budapest X. kerülete, ami a Főváros pesti oldalának centrumában van, 7 kerülettel határos. Elhelyezkedéséből adódóan átmenetet képez a főváros központi (belső zóna) és külső (elővárosi zóna) kerületei között, összeköti a déli és az északi kerületeket. Északról a XIV. kerület, keletről a XVI. és a XVII. kerület, délről a XVIII. a XIX. és IX. kerület, míg nyugatról a VIII. kerület határolja.



Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ),
Budapest zónarendszere

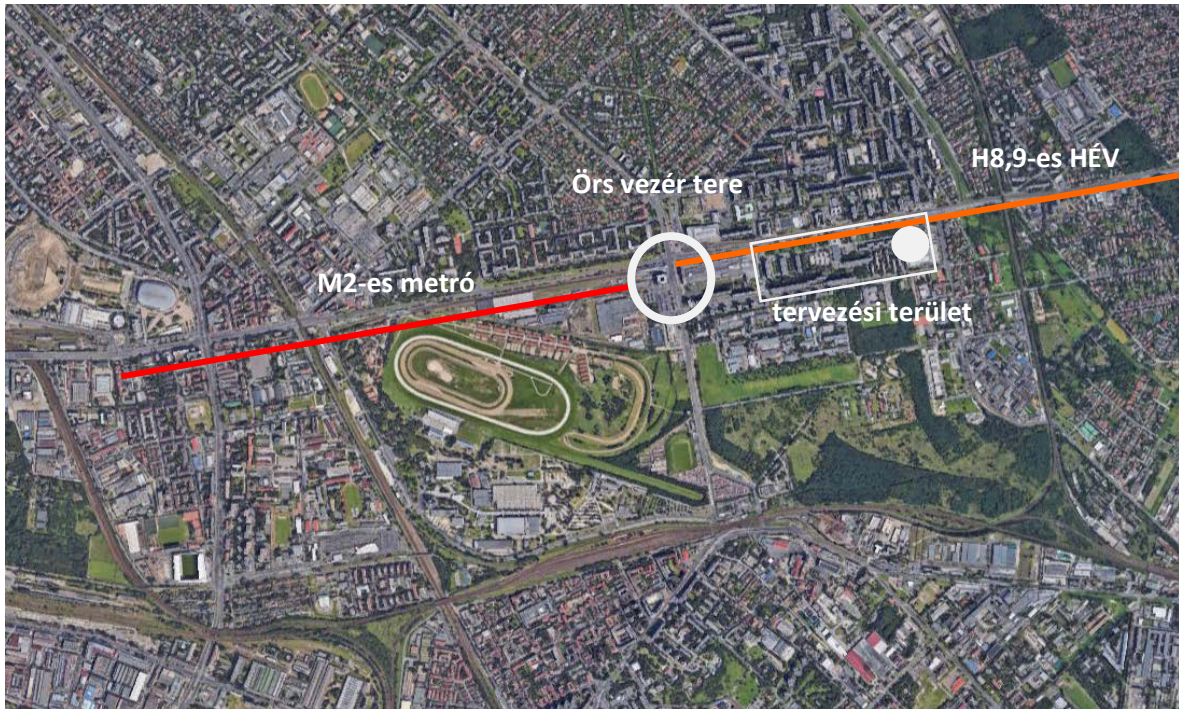


Kőbánya városrészei, kerületi IVS

A tervezési terület Kőbánya északi részén, a fővárosi zónarendszer szerinti átmeneti zónába tartozó részének keleti, az elővárosi zónával határos szélén van.

A Fővárosi Fejlesztési Stratégia alapján a terület Budapest úgynevezett átmeneti zónájában fekszik, a belső és a külső területek között. Ezen térségi részek az 50-es évek előtti várostest külső övezetei voltak, melyekben nagyobb iparterületi zónák alakultak ki. Napjainkban ezen a többségükben alulhasznosított zárvány területek átstrukturálódása folyik. Több új városszerkezeti közlekedési vonal kiépítése, új fejlesztési területek beépítése várható a stratégiai elképzelésekkel összhangban,- a terület környezetében is. Nagyvonalú városszerkezeti stratégiai elképzelés (pld: zöld zóna, városi bevezető arculatot meghatározó beépítés) ezeken a területeken és a konkrét vizsgált tömbökben nem fogalmazódott meg.

A vizsgált terület a Kerepesi út mellett található. A kerület északi határvonalán haladó főúttal párhuzamosan futnak a gödöllői, illetve csömöri HÉV vágányai. A terület nyugati határa mellett van az Örs vezér tér, a 2-es metróvonal végállomása.



A területtől keletre a Rákospatakot és a hozzá tartozó alacsony intenzitású lakóterületekkel beépült térséget találjuk. A tágabb térséget átszövik az országos vasút vonalak, így a terület kissé elszigetelten kapcsolódik a városi szövetbe.



A fővárosi Településszerkezeti terv (TSZT) közlekedés fejlesztési tervlapja szerint a területtől keletre a pesti oldal „külső” körútját tervezik, a Kerepesi út mellett a gyorsforgalmi tömegközlekedés fejlesztése várható.

1.1.1.1. *Hatályos kerületi Integrált Városfejlesztési Stratégia és Integrált Településfejlesztési Stratégia vonatkozó megállapításai*

Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS)

2010 márciusában fogadták el a kerület Integrál Városfejlesztési Stratégiáját, amely 2012-ben felülvizsgálatra került, frissültek a KSH adatai, valamint változtak az önkormányzatokra vonatkozó szabályok (szabályozás, adókiivetés, ellátandó feladatok). Több helyi fejlesztés módosult, továbbá a kerület új gazdasági programot fogadott el.

Az IVS tartalmazza a kerület 2015-ig elérendő céljait, a tervezett projekteket, valamint az ezekhez tervezett forrásokat. Kőbánya önmagát az IVS-ben dinamikus, innovatív, a környezettudatos beruházásoknak és a magas hozzáadott értékű fejlesztéseknek teret adó kerületként határozza meg. Egyik fő feladatának továbbra is azt tekinti, hogy kitörjön a köztudatba beépült munkásterület skatulyából és vonzó, élhető kerületté váljon, valamint Budapest számára is fontos jelentőséggel bírjon.

A tervezési terület az IVS alapján a Felsőrákos akcióterületbe tartozik. Az akcióterület fejlesztéseinek fő célja, hogy a kihasználatlan és alulhasznosított területek megfelelő funkciót kapjanak, valamint a természeti értékeket védelemmel lássák el.

A Felsőrákosi akcióterület beavatkozási pontjai:

- „Felsőrákosi rétek” projekt
- „Felsőrákosi kertváros” projekt
- Gyógyszergyári út, Fehér út és a vasútvonalak közötti szabad terület hasznosítása
- Fővárossal közreműködve az Éles sarok átjárhatóvá tétele, intermodális csomópont kialakítása
- Örs vezér téren P+R parkoló építése

A jelen KÉSZ módosítás alapját képző tervezési területet egyik akcióterületi beavatkozási pont sem érinti.

Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)

A szabályozási és környezeti változások következtében 2016-ra időszzerűvé vált Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégiájának (ITS) felülvizsgálata. Ennek alapját a 2015 áprilisában elkészült IVS felülvizsgálatához készített Megalapozó vizsgálatok munkarész képezi, valamint a helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész alapján készített helyzetérékelő munkarész. Fontos megjegyezni, hogy a tervezés széleskörű partnerséggel (államigazgatási szervek, szomszédos önkormányzatok, kulturális, gazdasági és civil szervezetek, lakosság) valósult meg, melyet az önkormányzat partnerségi terve biztosított. Ennek eredményeként fogalmazódott meg Kőbánya célrendszere a 2014-2020 közötti időszakra.

A stratégia a kerület egészére, valamint egyes városrészeire is meghatároz különböző célkitűzéseket. Felsőrákos (ahol a tervezési terület található) célrendszerébe tartozik a sportinfrastruktúra fejlesztés, a lakókörnyezet minőségi, kertvárosias jellegű fejlesztése, valamint a Rákos-patak mente komplex revitalizációja.

Felsőrákos városrészt érintő stratégiai célok közül erős a kapcsolat az alábbiakkal:

- közlekedésfejlesztés Kőbánya gazdasági és lakóterületeinek jobb megközelíthetősége, közlekedési kapcsolatainak javítása érdekében (MÁV Körvasút új megállók, P+R építés)
- a zöldfelületek rekreációs célú, valamint lakókörnyezet kertvárosias jellegű fejlesztése
- kiemelt területek (Rákos-patak mente, Liget tér és környezete, szociális városrehabilitációs területek) területspecifikus fejlesztései

A tervezési területhez közeli fejlesztésként említi a stratégia a Kerepesi út – Fehér út melletti P+R kialakítását, ami nem kerületi projekt, de a közlekedését is segíti. A Budapest Közút által létesített parkolót 2017 őszén adták át.

A tervezési területet érintő fejlesztések:

- szociális városrehabilitáció részeként a Kerepesi úti orvosi rendelő felújítása, melyet 2016 őszén át is adtak.

1.1.1.2. Tervezési területre készített Telepítési Tanulmányterv

Az AmRest Kft. megbízásából a Pro Arch Építész Stúdió munkatársai Telepítési tanulmányt készítettek Budapest X. kerület Kőbánya, Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt területre. A tanulmány megállapításai alapján:

- a módosítással érintett terület a 39210/101 hrsz-ú telken található
- beruházó célja a jelenleg a tervezési területen működő autómosó helyett új gyorsétterem létesítése
- a leendő étterem megközelíthetősége adott, a szükséges parkolóhelyek biztosíthatók
- a Kerepesi út mentén széles zöldsáv határolja az f+10 szintes, '70-es években épült lakótelepi paneleket
- a Kerepesi út – Keresztúri út kereszteződésében intézményi zóna alakult ki gazdasági szereplőkkel
- a tömböt nyugatról az Árkád bevásárló központ határolja, míg keletről a Keresztúri út túloldalán családiházak beépítés található
- a vizsgálat tömb jelentős zöldterületekkel rendelkezik, valamint a többségi lakóterületeken kívül, egyházi, egészségügyi és oktatási intézmények, gazdasági egységek alkotják

1.1.1.3. Szabályozás (KSZT a 9/2013. (02.25.) önk. rendelet szerint)

A tervezési terület szabályozása

A területre vonatkozó szabályozás előzményét képző Szabályozási Tervet a Műhely Kft. készítette Dr. Nagy Béla vezető tervezővel. A KSZT-t a 9/2013. (02.25.) rendelettel fogadták el és 2019. 06. 14-én helyezték hatályon kívül.

Az eddig érvényben lévő KSZT a tömböt, a fővárosi településrendezési előírások alapján, nagyvárosias lakóterületre és intézmény területre tagolta. Az övezetekben belül, a területhasználat szerint, -alövezeteket állapított meg, melyek részletesen meghatározták a lakóházakkal beépített, a jellemzően zöldterületű, illetve az intézmények telkeinek részletes szabályozási paramétereit.

A területen belüli építési övezetek

építési övezet	telek						épület		
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)		legkisebb zöldfelület	legkisebb terület	legnagyobb épület- magasság	legkisebb épület- magasság
		terepszint felett	terepszint alatt	általános	parkolási	(%)	m ²	(m)	(m)
L7-X-01	sz	70	-	8,0	-	20	1600	33,0	-
L7-X-02	sz	25	-	2,5	-	35	1600	33,0	-
L7-X-03	sz	40	-	2,5	-	40	5000	16,5	-
L7-X-04	sz	30	-	1,5	-	60	4000	16,5	-
L7-X-01INT	sz	25	-	0,5	-	60	1600	10,5	-
L7-X-20INT	sz	70	-	1,5	-	15	800	10,5	-
L7-X-01K	-	-	-	-	-	20	-	-	-
L7-X-01Z	sz	10	-	0,1	-	85*	-	4,5	-
L7-X-02Z	sz	10	-	0,1	-	40	-	4,5	-
I-X-01	sz	40	-	1,5	-	35	1600	10,5	-
I-X-02	sz	15	-	0,3	-	35	3500	5,5	-
I-X-03	z	35	-	0,41	-	20	7500	10,5	-

* a legkisebb zöldfelület értéke a játszótér területével, de legfeljebb 10%-kal csökkenthető

A lakótelepen belül külön övezet került kialakításra a lakóházak, az intézmények és a zöldfelületek, valamint a lakóutcák számára. Így az építésre szánt övezetek és a beépítésre szánt övezetek a szintterületi mutató eltérőek, 0,1-8 m²/m² között változtak. Nehezen viszonyíthatók az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség értékekhez. (Ln-T övezetben max. 2,0 m²/m²)

A területen három I jelű intézményi övezet van (de 6 intézmény), ezek az új beépítések megvalósítását szolgálták a Keresztúri út mellett. A jelen szabályozásban meghatározott építési hely és a terepszint beépítésére lehetőséget adó lehatárolás nem felel meg a mai épületeknek.

A terület jelenleg régészeti területként van nyilvántartva, ennek ábrázolása nem jelent meg a szabályozási tervlapon.

A Kerepesi út és a Keresztúri út sarkán lévő területen magassági korlátozása volt előírva, az FRSZ viszont nem tartalmaz ilyen jellegű megköötést.

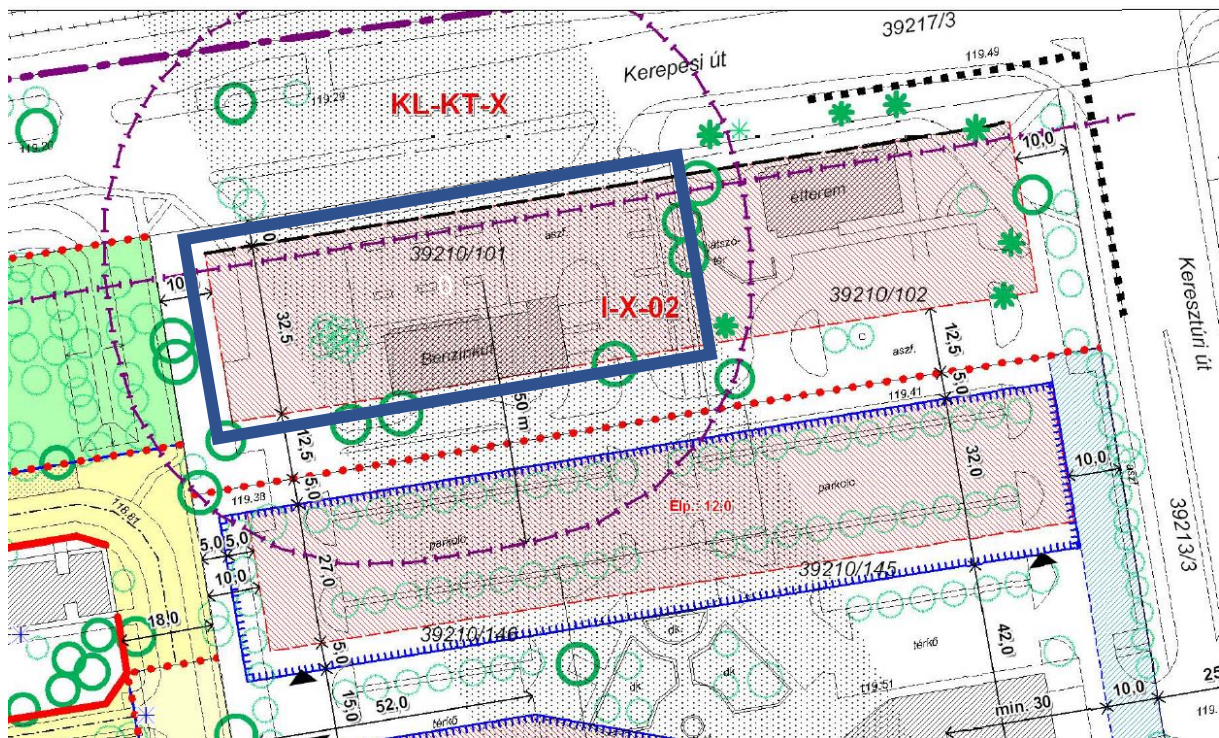
A KSZT-ben a módosítással érintett 39210/102 hrsz-ú területre az alábbiak kerültek meghatározásra:

- a vizsgált, 5000 m²-es telek I-X-02 jelű, intézményi övezetbe tartozott
- melynek beépítési módja szabadon álló
- a legkisebb kialakítható telekméret 3500 m²
- terepszint feletti maximális beépíthetősége 15 %
- legkisebb zöldfelületi érték 25 %
- szintterületi mutatója 0,7
- maximális építménymagassága 5,5 m

Az elkészített Telepítési tanulmány megállapította, hogy a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az övezeti előírásoknak, a további fejlesztéshez szükséges az előírások módosítása.

A szabályozás módosításának célja, hogy az övezeti előírások egyes értékei módosuljanak. Ehhez szükséges:

- a telek maximális beépíthetőségét 15 %-ról 35 %-ra növelni
- a legkisebb zöldfelületi értéket 25 %-ról 20 %-ra csökkenteni



A KSZT tervlap kivonata

Övezeti paraméterek:

övezet jele	beépítési mód	legnagyobb beépítés (%)	szintterületi mutató (m ² /m ²)	legkisebb telekterület mértéke (%)	
				legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb telekterület mértéke (%)

L7-X-01	SZ	70	8,0
		33,0	1600

L7-X-02	SZ	25	2,5
		33,0	1600

L7-X-03	SZ	40	2,5
		16,5	5000

L7-X-04	SZ	30	1,5
		16,5	4000

L7-X-01K	-	-	-
	-	-	20

L7-X-01INT	SZ	25	0,5
		10,5	1600

L7-X-02INT	SZ	70	1,5
		10,5	800

I-X-01	SZ	40	1,5
		10,5	1600

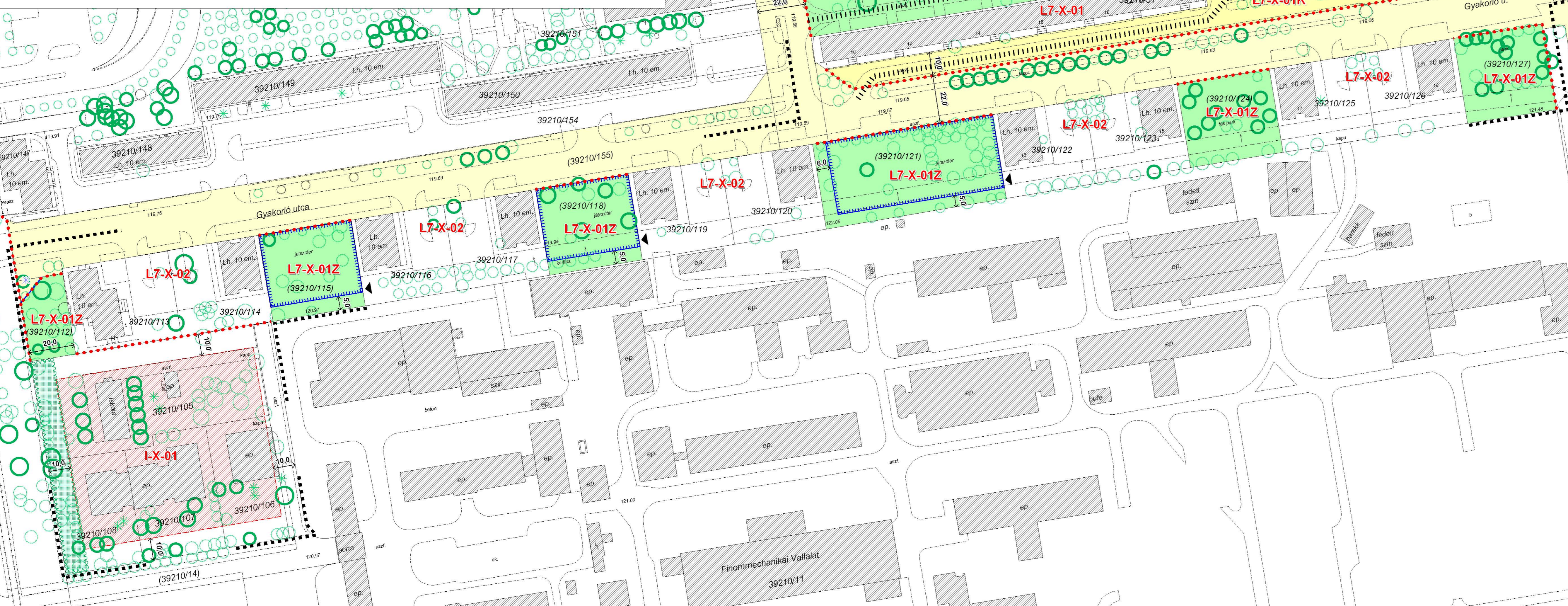
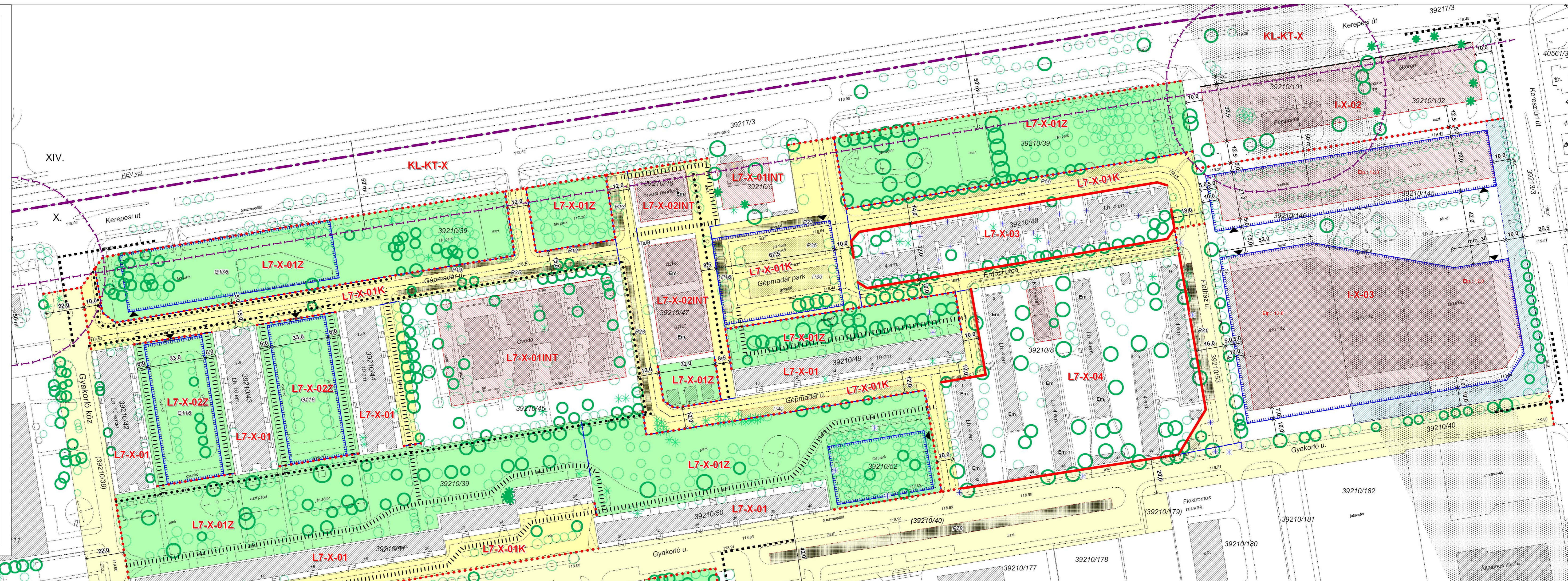
I-X-02	SZ	15	0,7
		5,5	3500

I-X-03	Z	35	0,41
		10,5	7500

L7-X-01Z	SZ	10	0,1
		4,5	-

L7-X-02Z	SZ	10	0,1
		4,5	3500

* a legkisebb zöldfelület értéke a játszótér területével, de legfeljebb 10%-kal csökkenthető



Jelmagyarázat

Alaptérképi elemek:

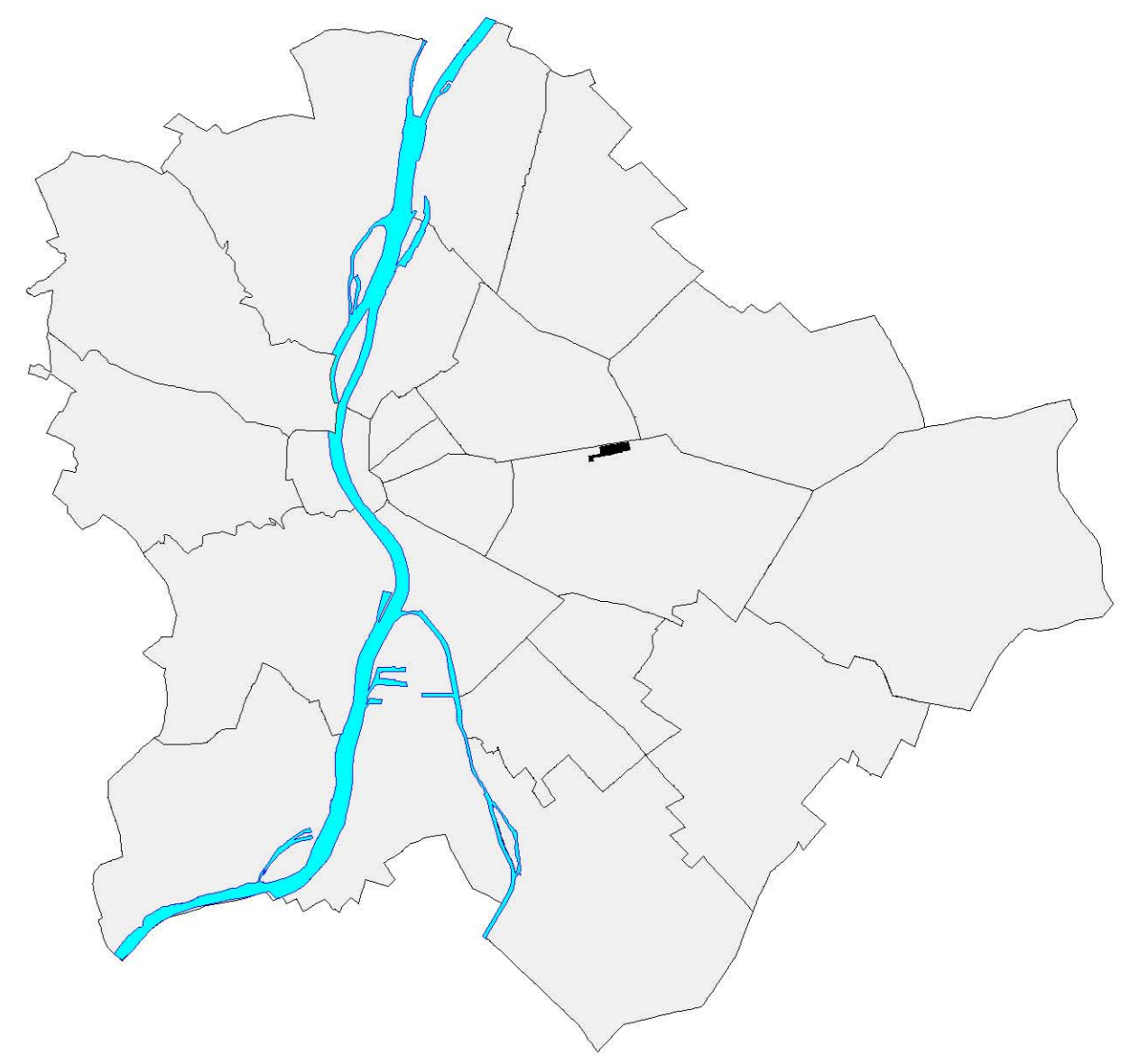
- Meglévő telek határa és helyrajzi száma
- Geodéziai határ, meglévő épület
- Lépcső, támfal, egyéb építmény
- Magasságpont (mB.f)
- Kerülethatár
- Burkolatszegély
- Kerítés
- Töltés, rézsű tető- és lábvonala
- Villamos vágyantengely

Kötelezően betartandó szabályozási elemek

- Tervezési terület határa
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- L7-X-01K Építési övezet, övezet jele
- Szabályozási szélesség, előírt távolság
- Építési hely
- ÉPMP Építmény legmagasabb pontja (m)
- Közhasználat céljára átadott terület időbeni korlátozás nélkül
- Beültetési kötelezettségű terület
- Terepszint alatti járműtároló elhelyezésére kijelölt terület

Nem kötelező (irányadó, tájékoztató) szabályozási elemek

- Javasolt telekhatár
- Megszüntetett jel
- L7 keretövezetbe sorolt közhasználatú zöldterület
- L7 keretövezetbe sorolt közlekedési célú közterület
- Keretövezetbe nem sorolt közlekedési célú közterület
- Gépjárműforgalmi út / tengelye
- Vegyesforgalmú út - / túzólati feltároló tengelye
- Gyalogos tengely
- Terepszint alatti járműtároló megközelítése
- P25 Meglévő felszíni parkoló és kapacitása
- P25 Tervezett felszíni parkoló és kapacitása
- Magassági korlátozási zóna (mikrohullámú sáv)
- Védőtávolság, védősáv határa
- Felmért fa, fasor
- Értékes fa, fasor
- Beteg / kiszáradt / kiszáradó fa
- Emelétréplés megengedett



A 9/2013. (02.25.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyva

EZ A TERV A MŰHELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA. VEDELMEI A 7/1978/II. 1/MT RENDELET BIZTOSÍTÁJA
 MŰ - HELY ZRT.
 Területi és Tervezési
 Irányító és Tervező
 1051 Budapest,
 Dózsa György út 31.

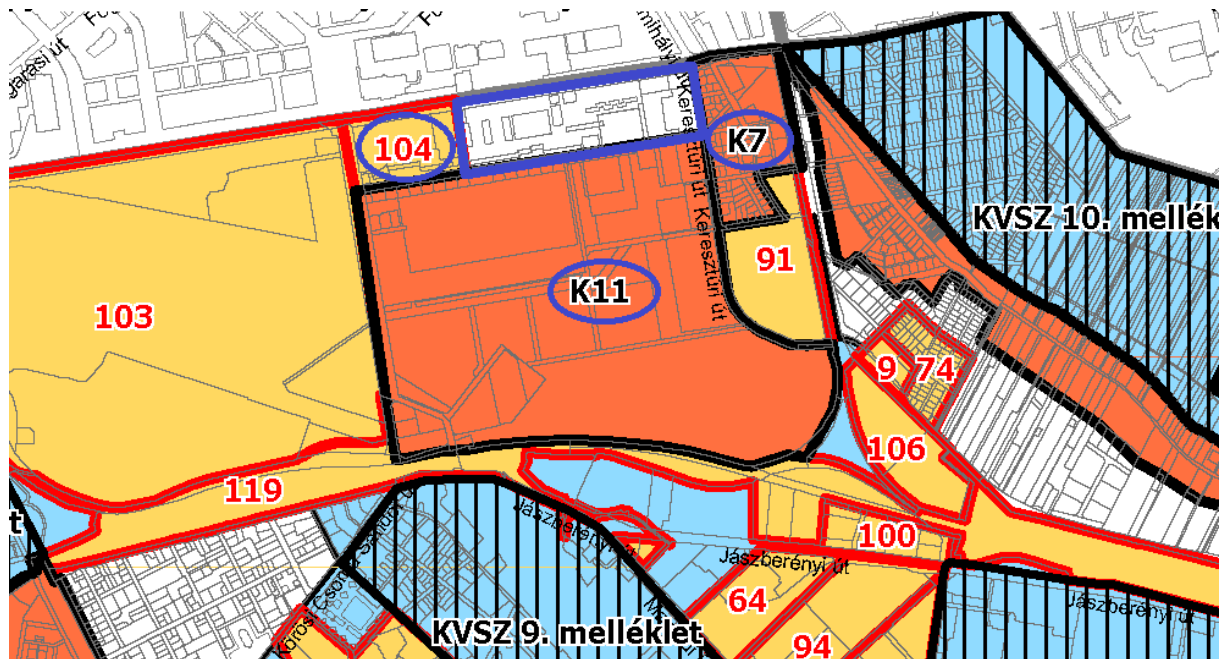
BUDAPEST, X. KERÜLET KEREPESEI ÚT - GYAKORLÓ KÖZ - GYAKORLÓ UTCA -
 FIBER ÚT - 39210/14 HRSZ-Ú KÖZTERÜLET ÉS - 39210/11 HRSZ-Ú TELEK - 39210/55
 HRSZ-Ú TELEK - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÜRŐ ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
 KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (KISZT)

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

TERVEZŐ	Szabó Ákos	VÁZ	Hagy Bibi dr.	LEFELV. M. - 1.000
TITEL	01-3/02	CATUM	2013. FEBRUÁR HO	

KÉSZÜLT AZ ÁLLAM ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL, A MÉRTEREM ÉS HELYSZÍNEI ELLENŐRZÉSSEL

Csatlakozó területek hatályos szabályozási tervei



Kőbánya önkormányzatának honlapja alapján a szabályozási tervek áttekintő térképe

A területre jelenleg nem vonatkozik szabályozási terv. A szomszédos területekre 104-es, K11-es és K7-es sorszámú KÉSZ van hatályban.

1. 104-es sorszámú, a Budapest X. kerület, Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca – Fehér út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 45/2007. (XII.19.) önkormányzati rendelet

A terület az Örs vezér tere melletti tömb a Kerepesi út mellett, a területen az Árkád üzletház és a tervezési területhez kapcsolódó lakótelepi beépítés található.

Kerepesi út – Fehér út sarkánál lévő terület (Árkád bevásárló központ) **I-X/1** jelű vegyes beépítési módú intézményterület övezetébe tartozik.

Elsősorban kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, ellátási-, és irodai funkciók és az azok működtetéséhez, illetve működéséhez szükséges egyéb építmények, továbbá parkolók helyezhetők el az övezetben.

A területtől délre **L7-X/1** jelű telepszerű lakóterület övezete található.

Az övezetben elsősorban lakótelepek, lakóparkok többlakásos lakóépületei, valamint az épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a lakóterületekre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített határértéket, továbbá az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

A szabályozási területen belül található még **KL-KT-X** jelű közlekedési terület, ami kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló övezet.

2. K11-es sorszámú, a Budapest X. kerület Fehér út, Gyakorló utca, Keresztúri út és vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2019. (V.16.) önkormányzati rendelet

A terület a Gyakorló utca mellett kapcsolódik a tervezési területhez. Az északi részén lévő magasabb, pontszerű lakóterületi beépítés a Gyakorló utcai lakótelepi beépítés szerves része, a déli részen átalakuló gazdasági területeket, oktatási és sportlétesítményeket és zöldfelületet, erdőt találunk.

A szabályozás egy nagy kiterjedésű területre vonatkozik, ahol több övezetre is tagolódik a térség. A rendelet a 5/2015 (II. 16.) Főv. Kgy. rendelt hatálybalépése után készült, alkalmazza a jelenleg érvényben lévő fővárosi övezeti rendszert.

Az **Ln-T jelű nagyvárosias telepszerű lakóterületek** elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amin kívül kizárólag kiskereskedelmi, szolgáltató, egészségügyi, kulturális, igazgatási vagy iroda rendeltetés helyezhető el.

A **Vi-2 intézményi**, jellemzően szabadonálló jellegű terület, ahol bizonyos kivételekkel kizárólag igazgatási, iroda, kiskereskedelmi, szolgáltató, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sport rendeltetés helyezhető el.

Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület a **Gksz-2 övezet**, ahol kizárólag környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató, iroda, kutatás-fejlesztés, valamint raktározás rendeltetés helyezhető el.

A területen található továbbá **tematikus intézménypark (K-Tp)** ami elsősorban tematikus bemutató és szabadidőpark kialakítására szolgál, valamint eltérő közlekedési övezetek: I. rendű főutak területe (Köu-2), II. rendű főutak területe (Köu-3), Településszerkezeti gyűjtőutak területe (Köu-4), Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk), valamint Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy) is. Zöldterületek tekintetében a szabályozási területen belül van Védelmi erdőterület (Ev), Közpark területe (Kt-Zkp), Közkert területe (Kt-Zkk), Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek), valamint Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületi terület (Kb-Ez).

3. K7-es sorszámú, a Budapest X. kerület, Kerepesi út, MÁV körvasútpálya, Méhes utca, Rákospatak árapasztó medre, Ladányi utca és Keresztúri út által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet

A szabályozás a K11-es jelű tervhez hasonlóan nagyobb területre terjed ki, jellemzően kertvárosias lakóterületi beépítésű területek, zöldfelületek találhatóak a vasútvonal és a Rákospatak mellett. A területre jóváhagyott rendelet az 5/2015 (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet hatálybalépése után készült, és készítése során alkalmazták a jelenleg is érvényben lévő fővárosi övezeti rendszert.

A **kertvárosias lakótereken (Lke-1)** belül kizárólag lakás, a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, valamint szállás jellegű rendeltetés helyezhető el. A K-11-es sorszámú szabályozási területhez

hasonlóan itt is megjelenik **Vi-2 jelű** jellemzően szabadon álló jellegű intézményi terület, Közlekedési területek (KÖu-2, KÖu-4, Kt-Kk).

Ezekon kívül a szabályozási tervben található Közjóléti erdőterület (Ek) ahol épület nem helyezhető el, Energiaellátás területe (En) ahol kizárólag az energiaellátás és elektronikus hírközlés létesítményei és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló iroda, raktár és gépjárműtároló helyezhető el, valamint Folyóvizek medre és parti sávja (Vf) ahol csak vízgazdálkodási építmény helyezhető el és a medertől 3-3 méter széles sávot kell biztosítani.

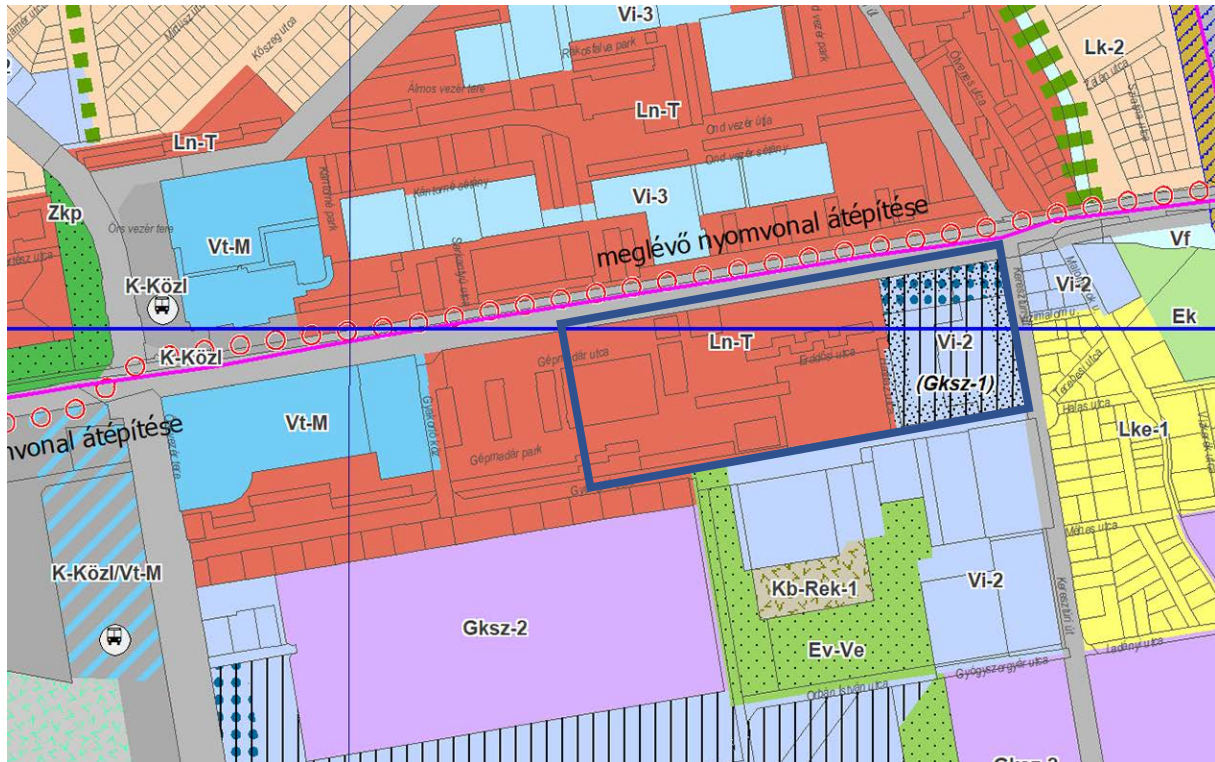
A csatlakozó területeken előforduló övezetek beépítési paraméterei:

építési övezet	telek						épület		
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)		legkisebb zöldfelület	legkisebb terület	legnagyobb épület- magasság	legkisebb épület- magasság
		terepszint felett	terepszint alatt	általános	parkolás i	(%)	m ²	(m)	(m)
L7-X/1	sz	35	-	2,4	-	35	750	33,0	6,0
Ln-T	sz	25	25	2,8	-	35	1600	33,0	-
Lke-1/1	sz	25	30	0,5	0,2	50	800	7,5	-
Lke-1/2	sz	25	30	0,5	0,2	50	800	5,5	-
Lke-1/3	o	25	30	0,5	0,2	50	800	5,5	-
Lke-1/4	sz	25	30	0,7	0,2	50	800	7,5	-
Lke-1/5	sz	35	40	1,0	0,2	30	2000	7,5	-
Vi-2/1, K7	sz	45	50	1,8	0,5	30	800	10,5	-
Vi-2/1, K11	sz	40	40	1,5	0,75	35	1600	10,5	-
Vi-2/2, K7	sz	45	50	0,7	0,5	30	800	10,5	-
Vi-2/2, K11	sz	30	30	1,0	-	35	3000	10,5	-
Vi-2/3, K7	sz	45	50	1,0	0,5	35	2000	10,5	-
Vi-2/3, K11	sz	40	60	2,4	1,2	40	5000	20,0	6,0
Vi-2/4	sz	40	60	2,4	1,2	40	5000	20,0	6,0
Vi-2/5	sz	40	60	2,4	1,2	40	5000	20,0	6,0
Vi-2/6	sz	65	65	3,0	1,25	25	9500	23,0	10,5
Vi-2/7	sz	40	60	2,0	1,0	40	10000	20,0	6,0
Vi-2/8	z	85	85	2,4	1,2	10	10000	20,0	6,0
Vi-2/9	sz	30	30	1,0	-	40	20000	10,5	-
Vi-2/10	sz	30	30	1,0	-	40	4500	10,5	-
I-X/1	vegyes	80/100	-	4,5	-	20	1000	19,0	4,5
Gksz-2/1	sz	40	40	1,5	-	30	2500	10,5	-
Gksz-2/2	sz	30	30	0,6	-	40	9000	10,5	-
Gksz-2/3	sz	30	30	0,9	-	40	20000	10,5	-
K-Tp	sz	35	20	0,6	-	40	10000	20,0	-
Kt-Zkp	sz	1	0	0,01	-	75	10000	4,5	-
Kt-Zkk/1	-	0	-	0	-	75	4000	-	-
Kt-Zkk/2	-	0	-	0	-	60	4000	-	-
Ev	-	0	0	0	-	-	20000	-	-
Kb-Rek	sz	3	0	0,06	-	35	10000	7,5	-
Kb-Ez	-	0	0	0	-	90	20000	-	-

A szomszédos területek kerületi építési szabályzataiban meghatározott nagyvárosias lakóterületek és a tervezési területen jellemző lakótelepi beépítés szabályozási paraméterei

hasonlóak, azokat egy egységes KÉSZ-ben azonosan kell majd szabályozni. Jelenleg ezek szabályozása eltérő szinterületi mutatóval és övezeti jellel került meghatározásra.

1.1.1.4. Fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata



Budapest Településszerkezeti Terv, Területfelhasználás

A Főváros Közgyűlés 2015. januárjában fogadta el az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy határozatával Budapest főváros Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT), valamint megalkotta a Fővárosi Rendezési Szabályzatról szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendeletet (a továbbiakban: FRSZ). Jelenleg a rendezési szabályzat módosítás alatt áll, 2020. márciusában lépett a véleményezési szakaszba. A módosítások első sorban a P+R parkolók, beépítési sűrűségi értékek, közlekedési területek lehatárolása, Duna-parti sétányok állapota témakörökben történtek.

A tervezési területen nem módosult a főváros szerkezeti terve: jelentős részén ezután is telepszerű, nagyvárosi lakóterületet határoz meg, míg a keleti végen vegyes intézményi területet átmeneti kereskedelmi-szolgáltató hasznosítással, ami jelentős változással érintett területnek minősül és kizárja új lakófunkció létesítését a Kerepesi út felé.

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű szerkezeti tervlapja, mely a más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemeket tartalmazza a vizsgált terület egészén nyilvántartott régészeti lelőhely területét jelöli.

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) jelű szerkezeti tervlapja, mely az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását tartalmazza, a Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Hatház utca által határolt tömb egésze változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő terület, ahol magassági korlátozást (III. párkánymagassági kategória) határoz meg.

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek szerkezeti tervlapja a terület nyugati részét karsztos területként jelöli, mely a Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása szerinti állítás.

A TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védelmi, korlátozási elemet tartalmaz a vizsgált terület északi részén végig, a tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának a védelmi zónáját jelöli

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve az alábbiak szerint jellemzi a tervezési területen és környezetében lévő területfelhasználásokat:

Beépítésre szánt területek

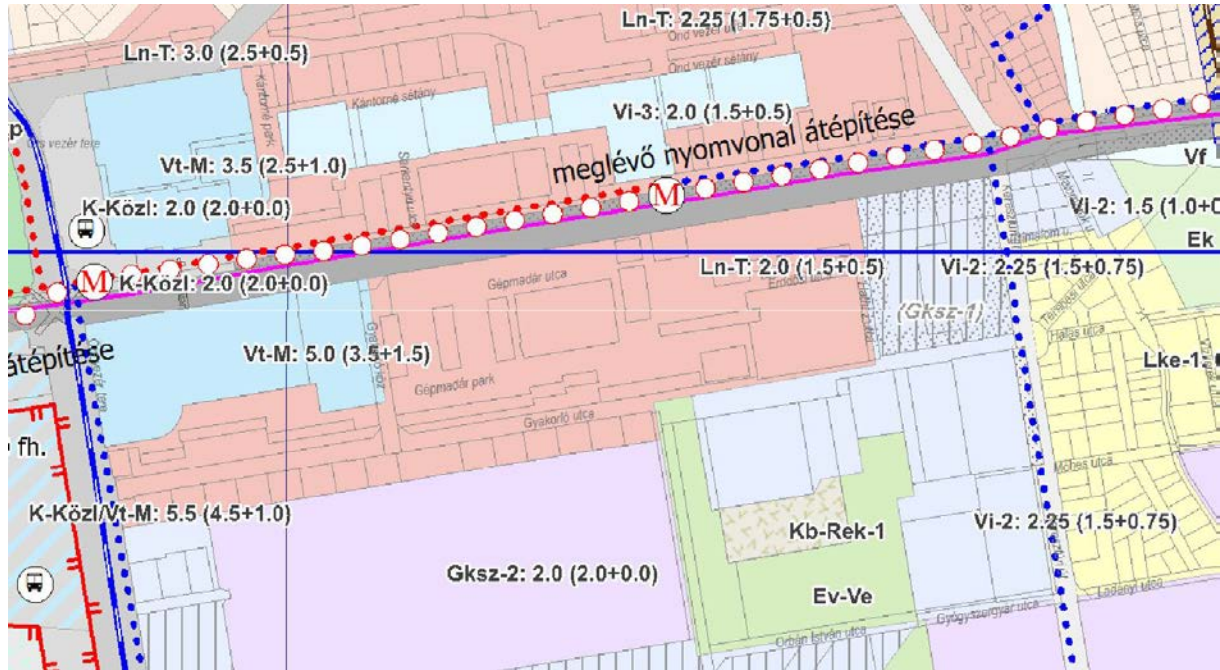
- **Nagyvárosias, telepszerű beépítésű lakóterület (Ln-T):** beépítési sűrűsége és karaktere alapján nagyvárosi lakóterület. Sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet is magába foglaló, 12,5m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Ide tartoznak az intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelep, átlagosan 5-11 közötti szintszámmal. Az épületek között húzódó zöldfelületek nagyvonalúak és közhasználatúak. A lakótelepek biológiai aktivitásának megőrzése érdekében 35% a minimálisan kialakítandó zöldfelület aránya.
- **Vegyes intézményi terület (Vi):** az OTÉK alapján az intézményi vegyes területfelhasználású területek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, de el lehet helyezni többek között iroda, kereskedelmi, kulturális, sport vagy hitéleti rendeltetést is. Beépítését tekintve lehet zárt sorú vagy szabadonálló, illetve lakosság alapellátását biztosító terület.
- **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz):** a kereskedelmi, szolgáltató területek olyan gazdasági területek, amik a környezetükre nem gyakorolnak jelentős hatást. Fő célja a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek elhelyezése, ezért önállóan lakóépület nem helyezhető el, de a gazdasági épületen belül a tulajdonos és személyzet számára lakás kialakítható. Szerepkörüket tekintve megkülönböztetünk jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területet és jellemzően raktározást, termelést szolgáló területet.
- Különleges közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl): a közlekedési rendszerek jelentős méretű épületeinek (pályaudvar, parkolóház, járműtelep...) elhelyezésére szolgáló területfelhasználási egység. Kőbányán ilyen területek az észak-déli (M3) valamint a kelet-nyugati (M2) metróvonalak végállomása, járműtelepei, valamint P+R parkoló, mélygarázs és pályaudvar.

Városszerkezetiileg a területet több közlekedési infrastruktúra fejlesztés érinti:

A határoló utak közösségi közlekedési fejlesztése napirenden van, Kerepesi út mellett a gyorsforgalmi tömegközlekedés fejlesztése várható. A távlati elképzelések szerint megvalósul az elővárosi vasútvonal (HÉV) és a Metro összekapcsolása az Örs vezér tere csomópontban.

A terület mellett tervezik a fővárosi külső körút (körvasút menti körút) kialakítását. A TSZT 6. *Védelmi, korlátozási területek szerkezeti tervlapja* a területre vonatkozóan védelmi, korlátozási elemet tartalmaz a vizsgált területe északi részén végig, a tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának a védelmi zónáját jelöli.

Fővárosi Rendezési Szabályzat:

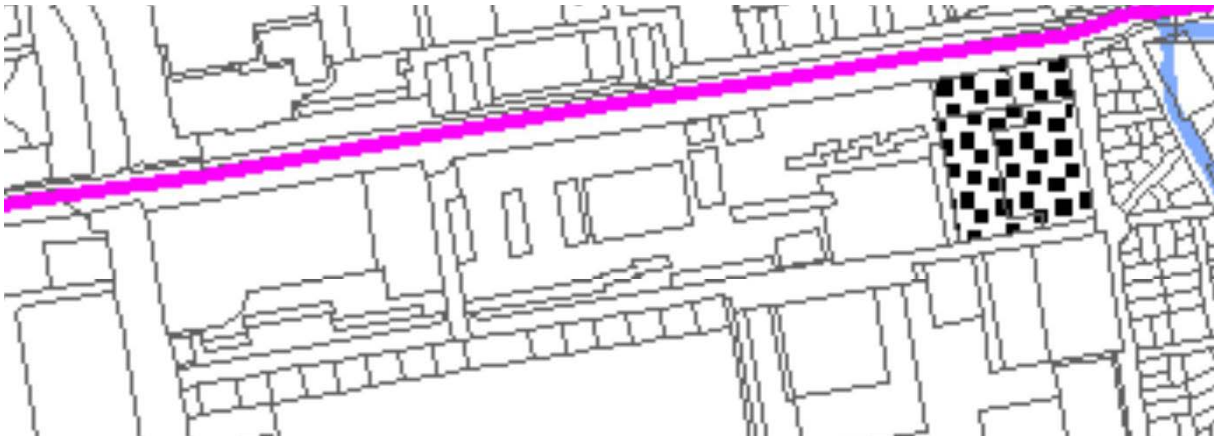


FRSZ, 1. melléklet, a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemei

Az FRSZ 1. melléklete tartalmazza az egyes területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét. A megengedett beépítési sűrűség (*bs*) az utána feltüntetett területfelhasználási kategória szerinti általánosan elhelyezhető funkcióvonalhoz tartozó érték (*bsá*) és a kizárólag épületen belül elhelyezett parkolóhelyek számára igénybe vehető érték (*bsp*) összege. Az FRSZ módosításában szereplő *bs* értékek nem különböznek a jelenleg hatályos szabályozásban szereplőktől.

A módosítással érintett terület jelentős részét képező Ln-T területfelhasználás 2,0 (1,5+0,5) *bs* értékű, míg Vi-2 területfelhasználási kategória 2,25 (1,5+0,75) *bs* értékű.

A tervezési terület szomszédos területfelhasználási kategóriáinak beépítési sűrűsége az alábbiak szerint alakul: Vt-M 5,0 (3,5+1,5), K-Közl 2,0 (2,0+0,0), Gksz-2 2,0 (2,0+0,0), Lke-1 0,8 (0,6+0,2), Vi-3 2,0 (1,5+0,5).



FRSZ. 3. melléklet, Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek

A tervezési területet tekintve az FRSZ 3. melléklete szerint a terület jelentős részére és környezetének többségére nem vonatkozik szabályozás, egyedül a területtől délre fekvő terület, valamint a keleti szélén lévő vegyes intézményi területfelhasználású telkek tartoznak a melléklet „Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek magassági szabályozása” nevű részének Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)” övezetébe.

Az FRSZ meghatározása alapján, a változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zárt sorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés lesz meghatározva a kerületi szabályozási során a III. párkánymagassági kategóriába tartoznak. A dokumentum alapján a cél az, hogy a jelentősebben átalakuló, vagy éppen létrejövő új utcák esetében kedvezőbb térarány jöjjön létre a sűrű beépítésű belső városrészekhez képest és akár magasabb, de jó térarányú beépítés alakuljon ki. Ezért például az előkert létesítése esetén a közterület szélessége és az előkert mérete együtt adja ki azt a távolságot, amelyhez viszonyítva a megengedett legnagyobb párkánymagasság e távolság 1,25-szöröse lehet.

A hatályos FRSZ 7.§-a tartalmazza a III. párkánymagassági kategória 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 metszésvonaltól

- a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és
- b) e metszésvonal 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 /. 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 /. 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 szerint épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.

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

- a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
- b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,

e) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és

ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,

eb) 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 épületdísz visszaépítése, helyreállítása - beleértve a pesti és a budai Duna-parti épületsort is,

b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,

e) 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,

e) 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,

e) 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."

1.1.1.5. Humáninfrastruktúra vizsgálat

A humáninfrastruktúra vizsgálat a tervezési terület nevelési és oktatási intézményekkel való ellátottságára, valamint a közösségi funkciók kiépítettségére irányul. Kőbánya népessége 78030 fő (KSH, 2019), melyből 9283 (KSH, 2001) fő Felsőrákos településrészen él. A tervezési területen található a Gyakorló utcai lakótelep nagy része, mely körülbelül 1450 lakást jelent, amiben Felsőrákos lakosságának az egyharmada él. A kerületrészen a Gyakorló utcában további épületei vannak a lakótelepnek, azt szegélyezve pedig ipari és gazdasági területek épületei találhatóak. A terület keleti része kertvárosias, kertesházakkal.

A lakótelep felújítására számos koncepcióterv készült. Az utóbbi években a Gyakorló utca déli épületei homlokzatfelújításon estek át. A tervezési területen főként közterületi, közösségi újítások voltak jellemzők. Kialakításra és felújításra került valahány játszótér, sportpálya, fitnesspark és kutyafuttató is, ezzel kielégítve a telepen élők igényeinek sokszínűségét. Új parkolók létesültek és a már meglévők is felújításon (burkolat és/ vagy új felfestés) estek át, ezzel a megnövekedett igényeknek eleget téve.

A Felsőrákoson lévő egyetlen háziorvosi rendelőintézete (felnőtt és gyermek), valamint bölcsődéje is a tervezési területen található. A rendelő az elmúlt években teljes felújításon esett át. A tervezési területen belül két oktatási intézmény található: egy nagyobb férőhelyes bölcsőde és egy óvoda. Kőbánya Integrált Városfejlesztési Stratégiája szerint az óvodába 2008-ban 163 gyermek járt. A vizsgált területen lakóterületbővítésre nincs lehetőség, mely növelné az igényeket, de vélhetőleg a családtámogató intézkedések férőhelybővítést kívánnak majd. Az óvoda és bölcsőde védett helyen, a lakóterület központi részén helyezkedik el. Az épületek földszintesek, melyen vertikális bővítés elképzelhető, beépítettsége 22%. Kőbányán az Integrált Településfejlesztési Stratégia (2015) szerint újabb, 80 férőhelyes bölcsődét létesítenek majd.

A tervezési terület közelében, Felsőrákos területén található Keresztury Dezső Általános Iskola, a Gyakorló utca déli oldalán a Keleti Károly Közgazdasági Szakgimnázium, valamint a Keleti István Alapfokú Művészeti Iskola és Művészeti Szakgimnázium a Fehér úton.

Új intézmény létesítésére a tervezési területen nincs lehetőség, csupán a terület központjában lévő óvoda-bölcsőde fejlesztésére, férőhelynövelésére.

1.1.1.6. Településszerkezet és területhasználat vizsgálat



A Gyakorló utca panelházai



A Gépmadár park zöldterülete

A tervezési terület Budapest X. kerületének, Kőbányának a határán, a Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt területen található, amely könnyen megközelíthető, a határoló Kerepesi út a város egyik fő útvonala, ami mentén autóbussz járatokon kívül a H8-as gödöllői és a H9-es Csömöri HÉV is közlekedik. A területen több buszmegálló van, valamint szomszédos az Örs vezér térrel, Budapest egyik jelentős intermodális csomópontjával. Maga a vizsgált tömb két részre bontható: a keleti (kisebbik) vége egy kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület míg a nagyobbik, nyugati rész egy lakó dominanciájú terület. A lakóterületek többségében úszótelteken vannak a nagyméretű zöldterületben, de tömbtelkes lakóterület is található itt. A lakóépületek kívül intézmények is vannak: bölcsőde és óvoda, kereskedelmi, gazdasági épület, egészségügyi (háziorvosi) rendelő, valamint egyházi (templom) épület is.

A Kerepesi út mellett széles zöldsáv kíséri a lakótelep magas-házás beépítését, a hangvédő dombként kialakított zöldterületbe parkok, kutyafuttató és parkolók ékelődnek be. A panel épületek f+10 szintesek, a 70-es években épültek, többségében úszó telkes beépítésűek. A Keresztúri út kereszteződésénél intézményi zóna alakult ki, itt jelenleg iparcikk és élelmiszerüzletek, étterem, gyors étterem, benzinkút, raktáráruháza található.

A terület középső zónájában (ahol a Kerepesi út túloldalán állt, régi, családirházas területek súlypontja volt) néhány közintézmény épült fel, kisebb lakóterületi központot alkotva. Itt áll a háziorvosi rendelőintézet, szakköznevelési iskola, étterem (Don Pepe) ettől nincs messze az általános iskola bejárata a tervezési terület mellett.

A Kerepesi út mellett, a Gyakorló köz túl oldalán az Árkád bevásárló központ található. A tömb a bevásárló központ épületével kapcsolódik a fővárosi, kerületi jelentőségű központi területhez, az Örs vezér térhez.

A vizsgált területet keletről családirházas beépítés határolja, délen 10 szintes pontházak épültek a volt Finommechanikai Vállalat telepének határára. A Gyakorló utca és a Keresztúri út sarkán lévő tömbben az 1970-80-as évek között több oktatási intézménynek és a transzformátor állomásnak alakítottak ki telkeket.



Gyakorló utca 10 szintes panelházak



Gyakorló utca, 5 emeletes régi házai



Kerepesi út, utcakép

1.1.1.7. Telekvizsgálat

A terület keleti (gazdasági) része 4 különálló telekből áll, melyeket a négy oldalukról közutak határolnak. A nyugati, lakó dominanciájú terület jobban fel van darabolva, mert az egyes telkek egy nagy közös zöldterületen belül helyezkednek és közutakkal vannak belül összekötve.

Telekméret vizsgálat

A vizsgált területen számos eltérő méretű telek található: az alig több, mint 500 m²-estől kezdve a több, mint 1,5 hektárosig. A legkisebb kategóriába (500 m²-1999 m²) mindössze kettő, intézményi telek tartozik: egy egészségügyi és egy vallási telek. A következő, 2000 m²-4999 m² közötti kategóriában van az összes úszótelkes lakóépület, valamint három gazdasági egység. 5000 m² és 14999 m² között csak két telket találunk a területen, az egyik intézményi (bölcsőde és óvoda), a másik pedig gazdasági terület. Az ezeknél nagyobb alapterületű telkeket nem osztottuk tovább, mindhárom a 15000+ m² kategóriába esnek. A legnagyobb méretű telek, amin belül helyezkednek el a lakó és intézményi telkek, de ide tartozik még a tömbtelkes lakóterület és egy gazdasági is.

Tulajdonviszony vizsgálat

Az egyes ingatlanok eltérő tulajdonban vannak, melynek vizsgálatához az önkormányzat biztosított adatszolgáltatást. A vizsgált terület északi határát jelentő Kerepesi út fővárosi főút, így fővárosi tulajdonban van. A terület mentén és azon belül húzódó többi közterület önkormányzati tulajdonú csak úgy, mint a háziorvosi rendelő vagy a mellette lévő gazdasági terület telke. A templom telke a vallási felekezet, a keleti szélén lévő gazdasági

területek pedig gazdasági társaságok tulajdonában állnak. A lakóépületek telkei vagy teljesen magán, vagy részben önkormányzati tulajdonok.

Beépítettség vizsgálata

A vizsgált terület nyugati részén lévő nagyméretű telken nincs beépítés, mert az épületek saját telken állnak, valamint az egyik úszó telek beépítetlen. Alacsony beépítést (9%) kapott a két Kerepesi út melletti gazdasági terület. 10% és 29% közötti beépítésű a bölcsőde és óvoda telke, a templom telke, valamint a tömbtelkes lakóterület telke és egy gazdasági terület is. A 30%-49,9% beépítettségű kategóriába tartozik a nagyméretű gazdasági telek, valamint az önkormányzati gazdasági telek. Mivel az úszótelkes panelek épületeinél csak minimálisan nagyobb a telkük, ezért az ilyen lakóterületek egyik fele (a háziorvosi rendelővel együtt) az 50%-69,9%-os beépítettségű, másik részük pedig a legmagasabb 70%-79,9%-os beépítettségű kategóriába tartozik.

Szintterület vizsgálata

A szintterületi mutatók a telkek többségében (a keleti rész gazdasági területei, a bölcsőde és óvoda, valamint a templom területe) a 0-0,5 közötti tartományba esnek, ahol a telkek alacsony beépítettségűek, illetve nem magasak az ottani épületek. Szintén alacsony (0,5-2,0 közötti) az egészségügyi intézmény, az önkormányzati gazdasági terület és a tömbtelkes lakóterület szintterületi mutatója. Közepes szintterületi mutatójú (3,8) a 4 emeletes panelépület telke.

1.1.1.8. Épületvizsgálata

Szintszám vizsgálata

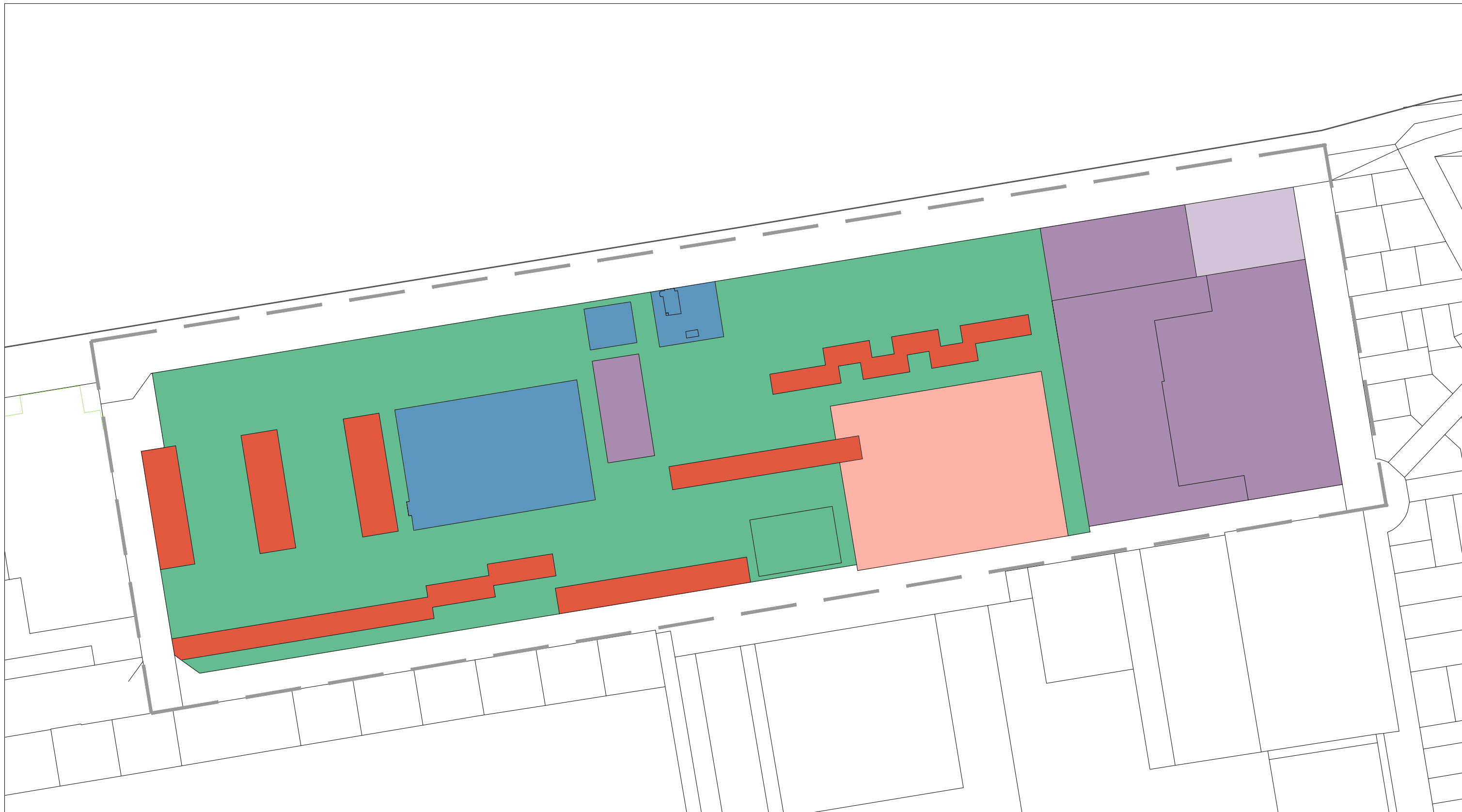
Elsődlegesen a gazdasági és intézményi területek földszintesek, valamint a tömbtelkes lakótelken vannak garázsépületek, míg a telken belüli lakóépületek földszint +3/+4 emeletesek. A panel épületek között egy ötszintes épület van, a többi a klasszikus 10 emeletes lakóépület.

Állag vizsgálata

A vizsgált területen rossz állagú épület nincsen, többségükben közepes állagúak. Van néhány felújított, vagy fiatalabb épület, ami jó állagú (főként az intézmény, illetve a Kerepesi út menti gazdasági területeken és a tömbtelkes lakóterületen).



A Hatház utca 11. épülete



Jelmagyarázat

- üszótelkes lakó
- kereskedelmi, szolgáltató
- tömbtelkes lakó
- vendéglátó
- intézményi
- zöldterület

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.
Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

Kerületi Szabályozási Tev módosítás
 Budapest főváros X. kerület
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz
 által határolt területre
Jelenlegi telekhasználat

városrendezés:
Pro Arch. Építész Stúdió
 Adorján Anna
 Leel-Össy Zsolt

közművek:

tájrendezés:
Pro Arch. Építész Stúdió
 Adorján Anna

közlekedés

V1



2020 április
 M=1:2500



Jelmagyarázat

- 500-1999 m²
- 2000-4999 m²
- 5000-14999 m²
- 15000+ m²

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat
Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.
Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

Kerületi Szabályozási Tev módosítás
 Budapest főváros X. kerület
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz
 által határolt területre
Telekméret vizsgálat



városrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna Leel-Össy Zsolt	közművek:	tájérendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna	közlekedés
---	-----------	---	------------

2020 április
M=1:2500



Jelmagyarázat

- önkormányzati tulajdon
- gazdasági társaság tulajdona
- részben önkormányzati tulajdon
- magántulajdon
- fővárosi tulajdon
- hitéleti tulajdon

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.
Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

Kerületi Szabályozási Tev módosítás
 Budapest főváros X. kerület
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz
 által határolt területre
Ingenytervezési terv kiadására

városrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna Leel-Össy Zsolt	közmvékek:	tájrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna	közlekedés
---	------------	--	------------








V3

PRO ARCH
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT

2020 április
M=1:2500



Jelmagyarázat

	0-49%		30-49,9%		22% beépítettség mértéke
	5-9,9%		50-69,9%		
	10-29,9%		70-79,9%		

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.

Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

Kerületi Szabályozási Tev módosítás
 Budapest főváros X. kerület
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz
 által határolt területre
Telkek beépítettsége

V4



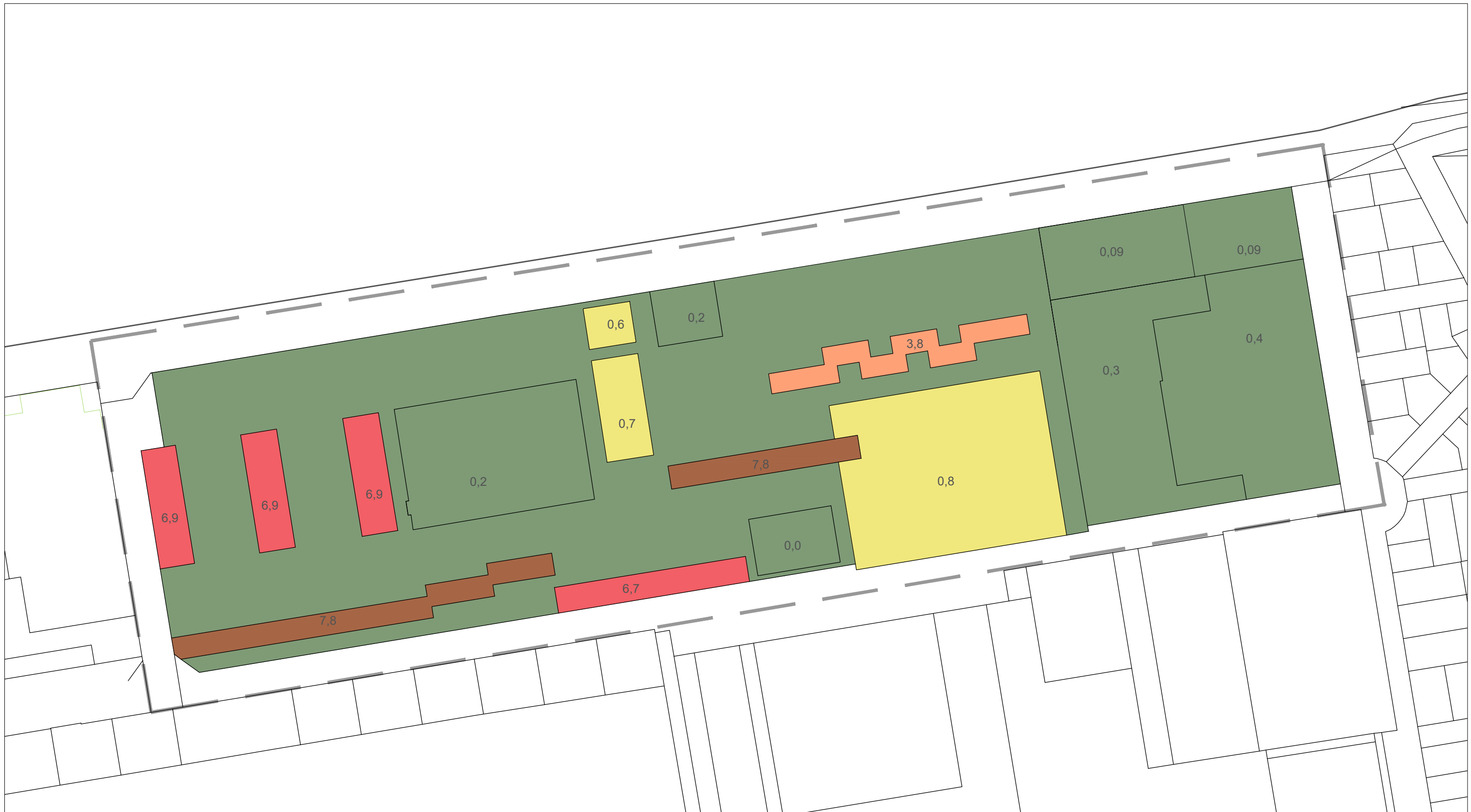
városrendezés:
Pro Arch. Építész Stúdió
Adorján Anna
Leel-Össy Zsolt

közművek:

tájérendezés:
Pro Arch. Építész Stúdió
Adorján Anna

közlekedés

2020 április
M=1:2500



Jelmagyarázat

- 0-0,5
- 0,5-2,0
- 2,0-5,0
- 5,0-7,0
- 7,0-8,0
- 0,7 szintterületi mutató

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.
Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

Kerületi Szabályozási Tev módosítás
 Budapest főváros X. kerület
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz
 által határolt területre
Telkek szintterületi mutatója

városrendezés:
 Pro Arch. Építész Stúdió
 Adorján Anna
 Leel-Össy Zsolt

közművek:

tájrendezés:
 Pro Arch. Építész Stúdió
 Adorján Anna

közlekedés

V5



2020 április
 M=1:2500



Jelmagyarázat

- földszint
- földszintes + tetőtér
- földszint + 1 emelet
- földszint + 1 emelet + beépített tetőtér
- földszint + 4 emelet
- földszint + 10 emelet

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.
Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

Kerületi Szabályozási Tev módosítás
 Budapest főváros X. kerület
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz
 által határolt területre
Jelenlegi épületek szintszámai

városrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna Leel-Össy Zsolt	közmvévek:	tájrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna	közlekedés
---	------------	--	------------

V6

2020 április
M=1:2500



Jelmagyarázat

- jó állapotú épület
- közepes állapotú épület
- rossz állapotú épület

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.
Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

Kerületi Szabályozási Tev módosítás
 Budapest főváros X. kerület
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz
 által határolt területre
Épületek állagvizsgálata

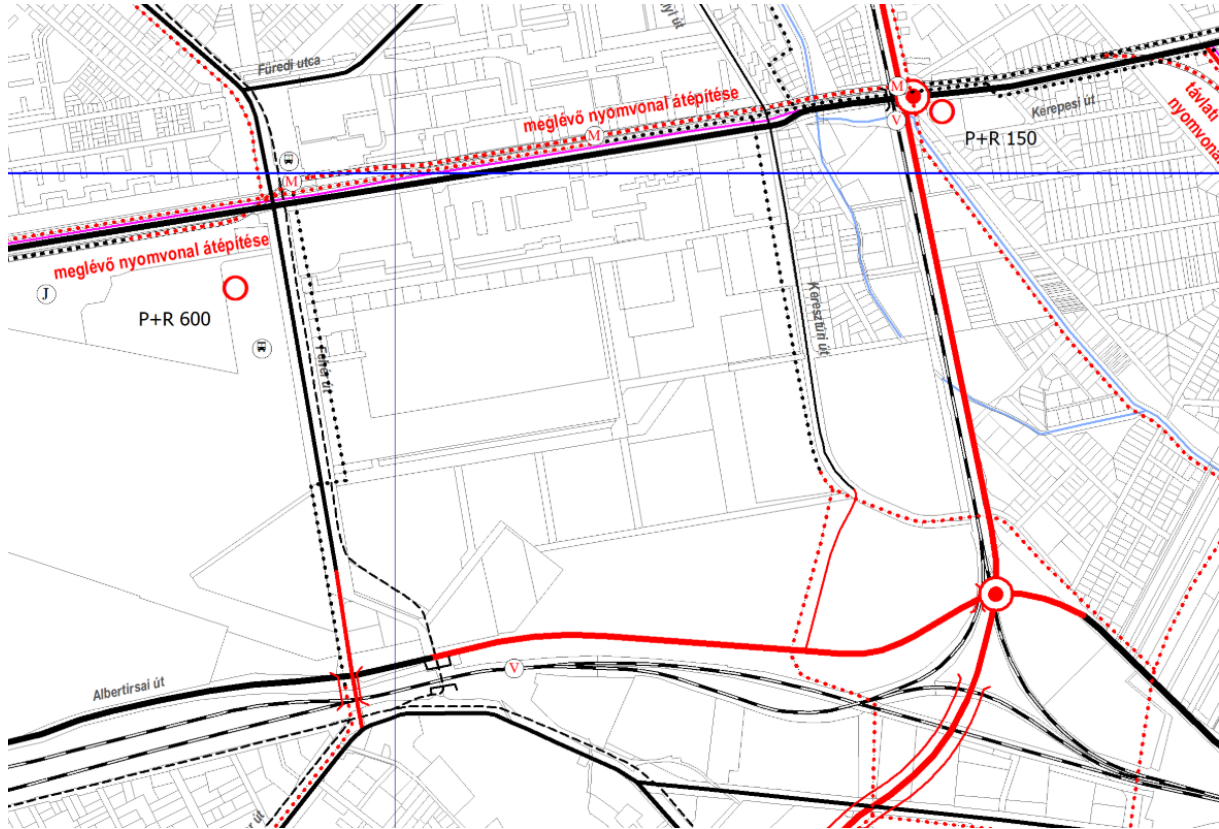


városrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna Leel-Össy Zsolt	közművek:	tájérendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna	közlekedés
---	-----------	---	------------

2020 április
M=1:2500

1.1.2. Közlekedési vizsgálat

Hálózati kapcsolatok



TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra - kivágat

Kőbánya forgalmi helyzetét alapvetően az áthaladó főközlekedési utak, a vasútvonalak és a Repülőtér közelsége határozzák meg.

A vizsgált terület egyik legfontosabb hálózati kapcsolatát a Kerepesi út adja, mely Budapest belvárosába vezet. A sugárirányú út a 3-as számú országos főútra csatlakozik. Erre merőlegesen fut a Keresztúri út, mely észak-déli irányú és Alsórákost (XIV. Kerület) és Felsőrákost kapcsolja össze. Az út üzemi területeket is feltár. A TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapján egy tervezett főutat jelöl a területtől keletre, a vasút mentén, azzal párhuzamosan. Az út a Gitár utcába csatlakozna, melyet felszín alá vinnének az Óhegyi szakaszon. A beruházás a Keresztúri út forgalmát csökkentené és a településrészek közötti kapcsolatot erősítené, melyet jelenleg a vasút a déli irányban akadályoztat. A tervezési terület Rákosfalva hévállomás érinti északon, melynek összeköttetését tervezik a 2-es metróval, ezzel egy közvetlenebb hálózati kapcsolatot biztosítva a belvárossal.

Közúti közlekedés

A Kerepesi út és a Keresztúri út 2x2 sávosak, kétirányúak, középen elválasztó szigetekkel. A tervezési terület északkeleti felénél a két út 2-2 kanyarodósávval bővül. A tömböt határoló másik két utca, a Gyakorló utca és Gyakorló köz 2x1 sávosak, szintén kétirányúak. A Keresztúri

út bővítését tervezik a területtől délre lévő vasúti sínek irányába, ahol az Élessarok felől a Fehér közzel és egy csomópontot alakítanak ki a szintén tervezett, már említett észak-déli irányú főúttal.

Parkolás

A vizsgált terület keleti részén az áruháznak saját, kialakított parkolója van, merőleges parkolóállásokkal. A terület díszkőburkolattal ellátott. A terület többi részén lakóterületek, két intézmény (óvoda és egészségügyi) és üzletek. Az üzlet mellett a Hatház utcában merőleges parkolót alakítottak ki. A lakóutcákban utcamenti parkolás a jellemző, párhuzamosan, illetve merőlegesen. A Gépmadár utca folytatásában (Kerepesi út) 45°-os parkolóállások találhatóak. A parkolás a Gyakorló utcában és a terület nyugati felén (Gépmadár nyugati része) fizetős, a Hatház utcában és a Gépmadár utcában ingyenes.



Benzinkút és parkolóhelyei a tervezési területen

Közösségi közlekedés

A tervezési területet északon H8-as (Örs vezér tere – Gödöllő) és H9-es (Örs vezér tere – Csömör) hévek érintik, a terület északkeleti részén található Rákosfalva megálló. A Kerepesi úton halad a 44-es, 45-ös és 67-es buszok, valamint a 908-as és 931-es éjszakai járatok is, a Gyakorló utcában pedig a 277-es busz áll meg.

Kerékpáros közlekedés

A Keresztúri út egy szakaszán van kerékpárút, amit a tervek szerint bővíteni fognak déli irányban, illetve a Rákos-patak mentén is kialakítanak egy új kerékpársávot. A Kerepesi úton is biztosítani fogják a tervek szerint a kerékpáros infrastruktúrát.

Gyalogos közlekedés

A gyalogos közlekedés a területen megoldott, a templom mellett a rendelő körül új, széles sétányon lehet megközelíteni az intézményeket. Az üzletek mellett szintén szélesebb járda található. A lakóépületeket az azok mentén kialakított betonúton lehet elérni. A zöldfelületeket az épületek és a gyalogátkelő helyek vonalában burkolt felületű utakkal lettek átvágva, de sok helyen észlelhető „levágás”, kitaposott utak is, ami a gyorsabb megközelíthetőség érdekében alakultak ki.

1.1.3. Táj-, természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálat

Táj – és természetvédelem

Kőbánya a Pesti síkság északi részén fekszik, amin belül a tervezési terület a kerület északi határában található, a XIV. Kerület mellett.

A vizsgált, közel 4 ha-os terület Felsőrákos nevű városrészben, a kerület északi szélén van, a Kerepesi és Keresztúri út kereszteződésénél. A településrész nagy részén Felsőrákosi-rétek található, ahol a Rákos-patak is folyik. A helyi jelentőségű természetvédelmi területet 2018-ban kibővítették. A településrész döntő része zöldterület, melyet iparterületek és vasúti területek szakítanak meg. az északi részén főként lakóterületek található.

Területfelhasználás, Településszerkezeti Terv

A Településszerkezeti Terv a területen Ln-T, Nagyvárosias telepszerű lakóterületet jelöl a terület nyugati oldalán, keleti oldalán, a Keresztúri út felőli tömbben pedig Vi-2, intézményi területet és Gksz-1, kereskedelmi-szolgáltató területet jelöl.

A TSZT 4. *Zöldfelület-, táj- és természetvédelem szerkezeti tervlapja* a tervezési területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz. A területtől délre az Országos Erdőállomány Adattár szerinti közjóléti erdő található, a Keresztúri út túloldalán pedig a Rákos-patak folyik. A 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény, a természetes vizekről pedig a 147/201. (IV.29.) kormányrendelet rendelkezik.

A TSZT 5. *Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek szerkezeti tervlapján a Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása szerint* a vizsgált terület nyugati felén karsztos terület található. A karsztos területek védelméről a 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet rendelkezik.

A TSZT 6. *Védelmi, korlátozási területek szerkezeti tervlapja* a területre vonatkozóan északon a hév mentén, tervezett, gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszt jelöl, valamint a terület keleti részén, a Rákos-patak mellett, 120 kV-os távvezetés biztonsági övezetét jelölték ki.

Közterületi zöldfelületek

A jelentős zöldterülettel bíró kerület magas számú közterületi zöldfelülettel rendelkezik. A vizsgált területen a közutak mentén fasorok, növénykiültetések és zöldszigetek található, melyeknek a zöldfelületi rendszerben való szerepük mellett számos pozitív hatása van a környezetre. A kondicionáló, szennyezéscsökkentő és zajfelfogó hatása mellett esztétikai szempontokat is képvisel, hiszen az utakat tagolja, a különböző rendeltetésű felületeket (pl.: közút, járda) elválasztja. A terület nyugati részén, a Kerepesi út felől nagyobb kiterjedésű zöldfelületek található, magas számú faállománnyal, cserjeszinttel. Sportpályák, játszóterek is helyet kaptak itt. A parkok északi felén mesterséges dombok húzódnak, melyeknek biztonsági és zajvédelmi funkciója van. A területen a közterületi zöldfelületek általános alkalmazása jelen van, de főként a fasorok és a füvesített zöldsávok vannak. Változatosabb, több szintes növénykiültetések kevésbé jellemzik területet. Útsorfaaként főként akácokat (*Robinia*) alkalmaztak, de számos kőris (*Fraxinus*), juhar (*Acer*) és ostorfa (*Celtis*) egyed is megtalálható a területen, utóbbiak a tömbbelső közterületeire jellemzők. Cserjetelepítés

nem jellemző a közterületen. A növényállomány nagy része közepes vagy jó állapotú, de néhány elöregedett és/ vagy kiszáradt egyed is található. Számos új fát telepítettek a fővárosi faültetési akció keretén belül. A Kerepesi út fővárosi tulajdonú, a Keresztúri út és a tömbök közterületei pedig önkormányzati tulajdonúak.



A Gépmadár utca – Gyakorló köz közötti zöldterület

Magánterületi, telkeken belüli zöldfelületek

A területen a lakótelepek magán, vagy részben önkormányzati tulajdonúak. Megközelíthetőségüket az önkormányzati tulajdonban lévő közterületekről biztosított. A telkek mindegyike gyepesített és számos fával rendelkezik. A terület zöldfelületi aránya így kiemelkedően magas.

A lakótelepek bejáratai az utca forgalmától magasított területen, lépcsővel elválasztottak, valamint jellemzően puszpáng (*Buxus*) sövényvel védettek. A bejáratok mellett egyedi növénykiültetések is jelen vannak, mint virágágyások, kisebb-nagyobb cserjék stb. Az intézmények (óvoda, rendelő) és a rendelő melletti kereskedelmi egységek telkei önkormányzati tulajdonban vannak.

Az óvoda körbekerített és idősebb faegyedekkel rendelkezik, telkén belül a fű sok helyen hiányos. A rendelőt pár éve újították fel, mely kiterjedt a környezetének felújítására is. Díszkőburkolattal ellátott sétányon növénykazetták kaptak helyet. A templom szintén körbekerített, füvesített telek, fákkal. A hátsó udvarban melléképületek találhatóak.

A tervezési terület keleti részén gazdasági tulajdonú telek van, ahol nagyobb áruház és raktár, egy benzinkút, valamint egy gyorsétterem található. A benzinkút és környezete kissé lelakott, a növényzet kitaposott, elöregedett. A gyorsétterem és az áruház környezete viszont igényesen kialakított, gondozott. Egységes díszkőburkolattal kiépített, a parkolók között növénytávok vannak, árnyékot biztosító fákkal.

1.1.4. Környezetvédelmi vizsgálat

Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek



A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek szerkezeti tervlapja potenciálisan talajszennyezett területeket nem jelöl a vizsgált területen és környezetében. A tervezési terület nyugati része karsztos terület.

A felszín alatti vizek szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg és sorolja fokozottan érzékeny, érzékeny, kevésbé érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület kategóriákba a településeket és Budapest kerületeit. A karsztos adottságoknak köszönhetően, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet értelmében Kőbánya egésze, így a tervezési terület is „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a karsztos területek a felszín alatti víz állapota szempontjából szintén érzékeny területnek minősül. A kerületet nem érinti felszín alatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület. A területet közvetve érinti az Egis gyógyszergyár, melyet a Katasztrófavédelem veszélyes üzemként tartja. A Rákospatak túlfelén potenciálisan talajszennyezett terület van.

A tervezési területet nem érinti felszíni víz. Legközelebb a kerület északkeleti részén található Rákospatak van. A talajvíz mélysége nyugatról keletre egyre alacsonyabb szinteken jelentkeznek: 5 métertől akár 17,5 méter mélységig.

Levegőminőség

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

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint										
Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol	Talajközeli ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ Benzapirén (BaP)
E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

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. (1. 14.) VM rendelet 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik:

B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a

levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra

tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja

a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.

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.

E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az

alsó vizsgálati küszöb között van.

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

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

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

A táblázat alapján megállapítható, hogy Budapesten és környékén a nitrogén-dioxid (NO₂) és a szálló por (PM₁₀) koncentráció jelent levegőminőségi problémát.

Cím: X. ker. Gergely u.

Mérőállomás: Budapest Gergely utca

[Bővebb információt a mérőállomásról az Információk menüpont alatt találhat!](#)

Színkódok:

kiváló	jó	megfelelő	szennyezett
erősen szennyezett			

Mérési eredmények:

NO	NO ₂	NO _x	SO ₂
2.7	21.2	25.3	8.2
ug/m ³	ug/m ³	ug/m ³	ug/m ³
CO	O ₃	PM ₁₀	PM _{2,5}
427	77.8	9	3.4
ug/m ³	ug/m ³	ug/m ³	ug/m ³

2020.05.04. 18:00-i mérés, <http://www.levegominoseg.hu/automata-merohalozat?city=2>

A nitrogén-oxidok (NO_x) kibocsátását részben a közlekedés, részben a helyhez kötött források, például a lakossági földgázfelhasználás és az ipari tevékenységek eredményezhetik. Az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat mérési adata szerint Kőbányán (Gergely utcai Mérőállomás) a légszennyezettség a Budapesti átlagnál jobb.

A vizsgált azonban a közlekedési eredetű légszennyezés és az üzemi területek szennyező hatása erősebb az átlagnál. Mind a Kerepesi, mind pedig a Keresztúri út nagy forgalmat, áruforgalmat bonyolít le. A Kerepesi út az agglomerációs területeket köti össze a Belvárossal, míg a Keresztúri út ipari területeket tár fel. A közlekedésből adódó légszennyezést a szén-monoxid, nitrogén-oxid és a szálló por koncentrációja (PM 10, 2.5) okozza. Az üzemi területek szabályozott határértéken belül szén-dioxidot, szén-monoxidot és nitrogén-oxidokat bocsájtanak ki.

Zajterhelés

A X. Kerület ezen részén a zajterhelés fő oka a közlekedés okozta hangzavar. A vizsgált területet forgalmas közutak zárják közre, valamint vasúti vonalak is érintik, melyek személy- és teherforgalmat is bonyolítanak. A vasút és a tervezési terület között üzemek vannak, melyek szintén nagyobb zajterheléssel bírnak. A légi folyosó elkerüli a kerületrészt.

A főváros és agglomerációs térségére kiterjedő zajterhelésre vonatkozó adatokat a Herman Ottó Intézet Nonprofit Kft. szolgáltat. Az értékek a www.zajterkepek.hu oldalon érhetők el. A

térképeket 5 évente frissítik, melyek a pillanatnyi állapotról nem közvetít pontos értéket, azonban különböző kategóriák alapján vizsgálták a területet (közút, vasút, üzemi és reptéri zajhatások), nappal és éjjel is. A kiugró értékek szemléltetésére pedig konfliktustérképeket is elérhetővé tettek. A térképeken feltüntették a védendő épületeket (általában lakóépületek), világos lila színnel és a környezeti hatásokra nem érzékeny létesítményeket (általában üzletek), barna színnel. A területen zajvédő létesítményként jelölik a Kerepesi út mentén húzódó mesterséges dombokat is, világos türkiz színnel.

A 280/2004 (X.20.) Korm. rendelet értelmében az Lden a teljes napi zajterhelést jellemzi, míg Léjjel az éjszakai időszak (22-06 óra) átlagos zajsztintje. A zajterhelési térkép kivágatok az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják Lden és Léjjel időszakokban, tehát a napi átlagot és az éjszakai állapotot vizsgálva, különböző zajterhelési tényezőket bemutatva.

Közlekedésből származó zajterhelés

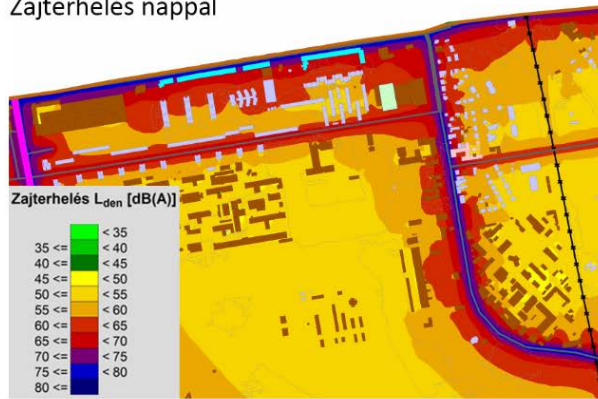
A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27 /2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. melléklete határozza meg, ami szerint a tervezési területen a következő határértékek érvényesek:

Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM ^{ko} 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, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvartól, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel és leszállóhelytől*** származó zajra	
	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Az alábbi térkép kivágatokon jól kirajzolódnak azok a közutak, melyek a határértéket súrolják vagy megugorják. Ilyen például a Kerepesi út, mely a maga nappali 60-65 dB értékével eléri, és kicsit túl is lépi a területen megengedett 60 dB értéket, illetve éjjel az 50-55 dB-vel az 50dB határértéket. Vasúti zajterhelés nem éri el a területre előírt határértéket. A zajvédőfalként funkcionáló dombok eredményesen védik a területet.

Budapest X. kerület Kőbánya
 Kerepesei út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület
 Kerületi Építési Szabályzat

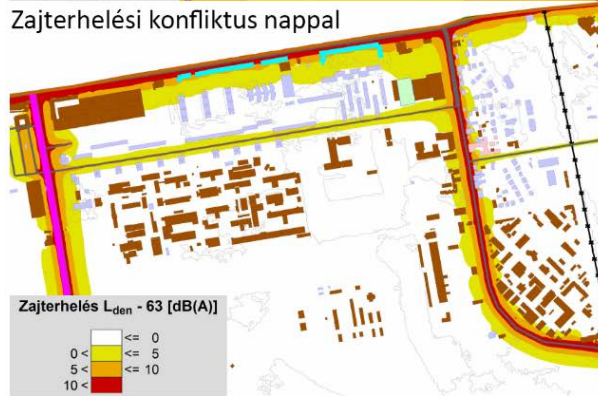
Zajterhelés nappal



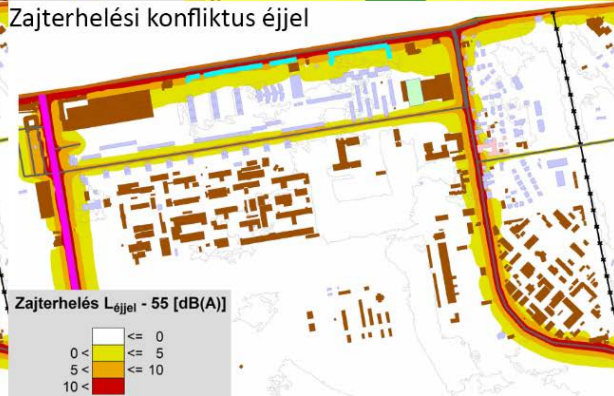
Zajterhelés éjjel



Zajterhelési konfliktus nappal

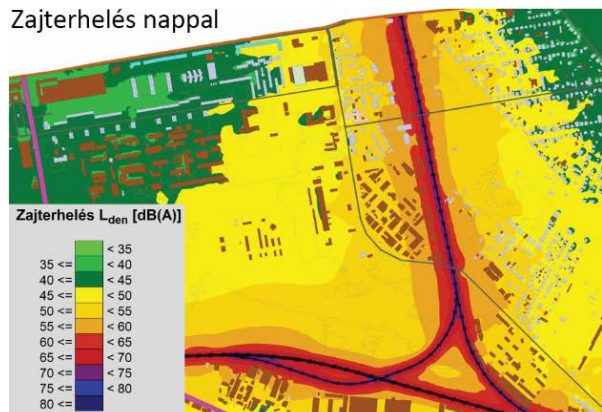


Zajterhelési konfliktus éjjel

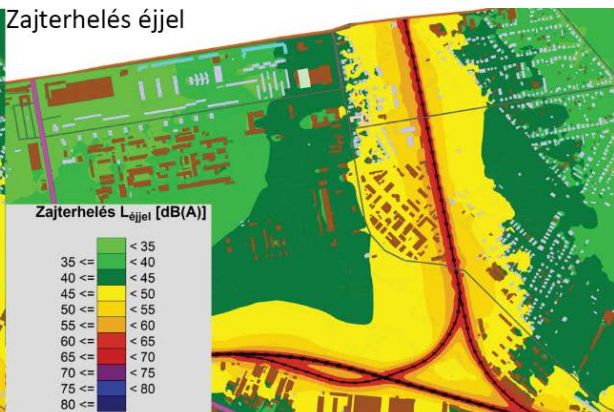


Közúti közlekedés okozta zajterhelés

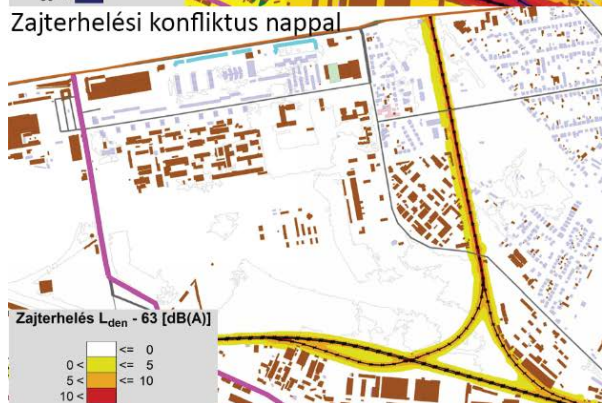
Zajterhelés nappal



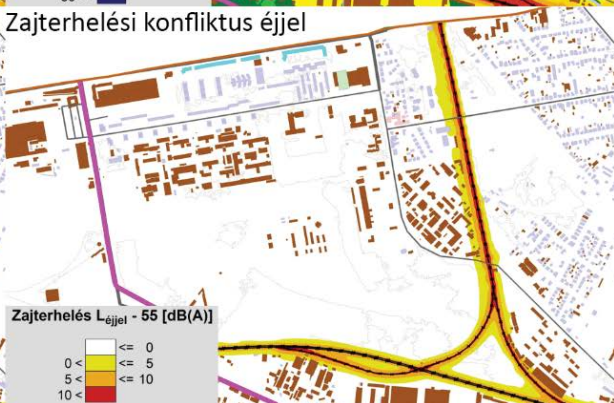
Zajterhelés éjjel



Zajterhelési konfliktus nappal



Zajterhelési konfliktus éjjel



Vasúti közlekedés okozta zajterhelés

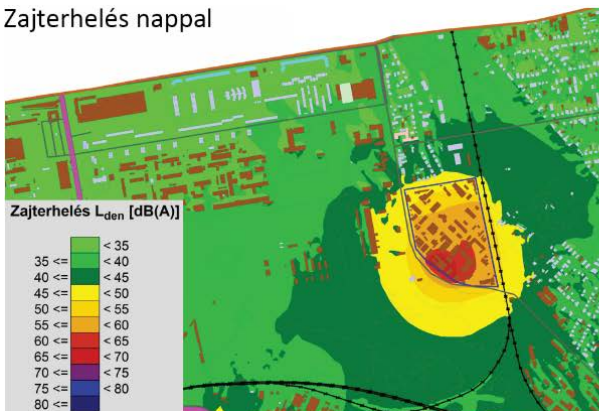
Üzemi eredetű zajterhelés

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, ami szerint a tervezési területen a következő határértékek érvényesek:

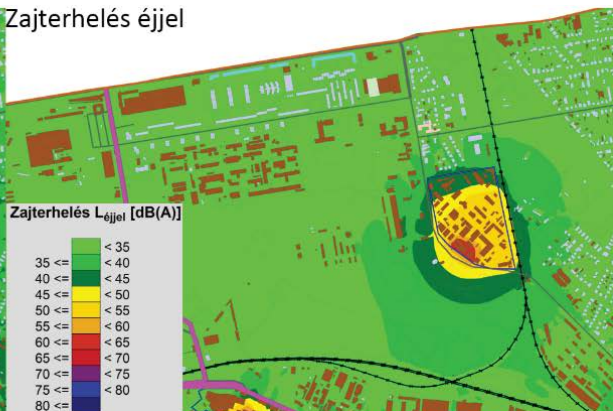
A	B	C
zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
Gazdasági terület	60	50

Az alábbi, szintén 2017-es térképkiadvatokon jól kirajzolódik a tervezési terület közelében található üzem és annak zajterhelése. A terhelés az értékhatárt nem lépi át védendő épületek közelében, a tervezési területen pedig az üzemi zajhatás 35dB körüli. Az üzem (Egis Gyógyszertár) az üzemi területére van nagy zajhatással (körbe rajzolt terület), lakóépületeket nem érint.

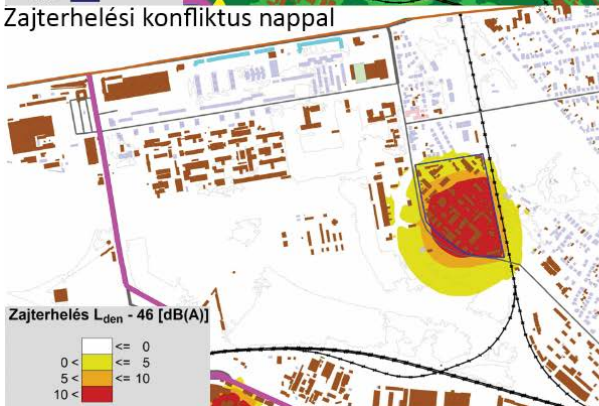
Zajterhelés nappal



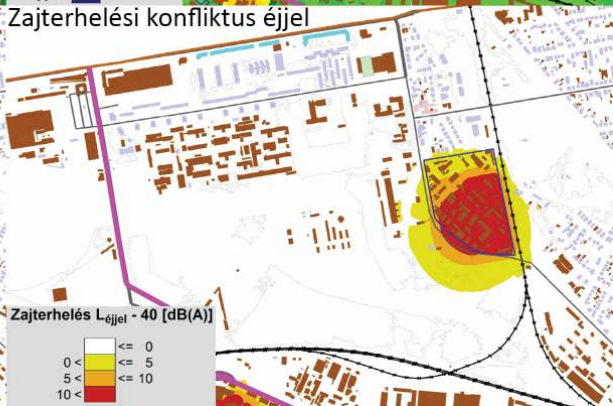
Zajterhelés éjjel



Zajterhelési konfliktus nappal



Zajterhelési konfliktus éjjel



Üzemi működtetés okozta zajterhelés

Hulladékkezelés

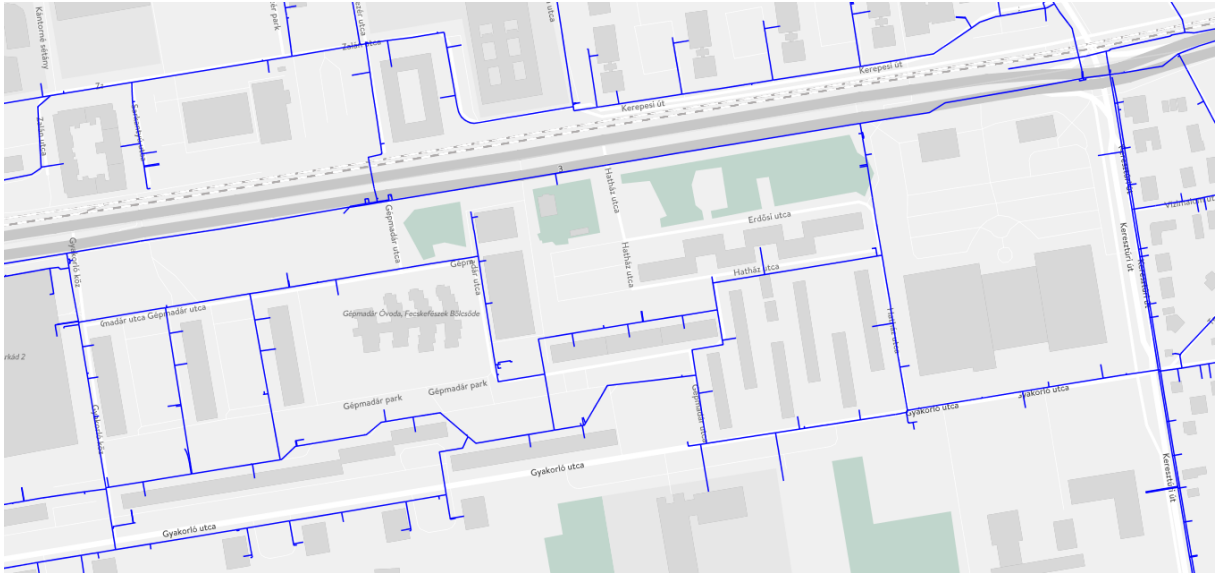
Kőbányán -mint Budapest minden kerületében- a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. biztosítja a hulladékelszállítást és kezelést. A tervezési területen illegális hulladéklerakás nem jellemző. A lakótelepeken szelektív hulladékgyűjtésre kihelyezett tárolók is vannak, épületen belül.

A területen lévő, korábbi hulladékgyűjtő szigeteket az utóbbi években felszámolták.

1.1.5. Közművizsgálat

A területen belüli meglévő létesítmények számára a teljes közműellátás kiépítésre került. A vizsgált terület szélénél halad több közműnyomvonal is, amelyek tágabb területek ellátását biztosítják.

Vízellátás



Vízhálózat a tervezési területen

Budapesten a vízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja egységes fővárosi hálózati rendszeréről. A kelet-pesti felső zónát, magát Kőbányát, a Cinkotai úti medencét, ezen keresztül pedig a XVII. kerületet is ellátja a Kőbányai víztelep. A vízellátás a vizsgált terület összes épületében biztosított.

Vízvezetés

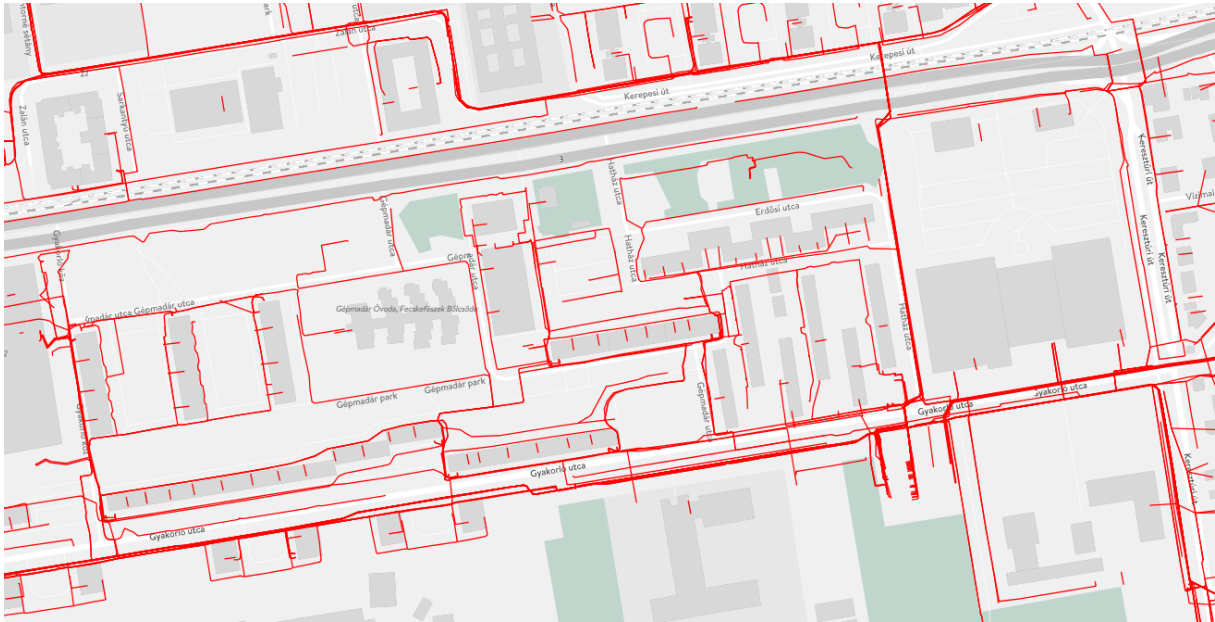


Csatornahálózat a tervezési területen

A vizsgált területen keletkező szennyvizek vezetékes rendszerű elszállítását a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. A terület minden utcájában kiépítésre került a gravitációs szennyvízelvezetés.

Villamosenergia

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Nyrt. Mindegyik épületben biztosított az áram, illetve a közterületi világítás is megoldott.



Villamosenergia-hálózat a tervezési területen

Földgázellátás

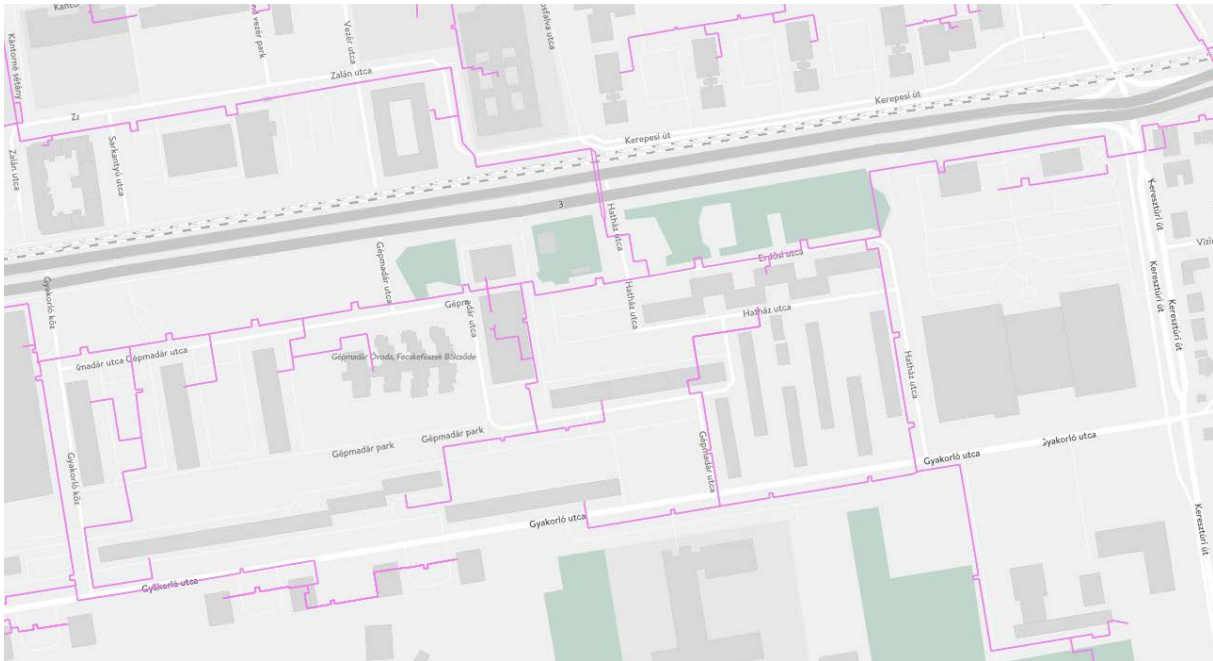
A vizsgált terület földgázellátását a NKM Földgázhálózati Kft. biztosítja. A tervezési területen lévő lakóépületek és üzletek mindegyikét szolgálja. A területen egyedül a templomot és melléképületét, illetve a rendelőt nem érinti gázvezeték.



Földgázhálózat a tervezési területen

Távhőellátás

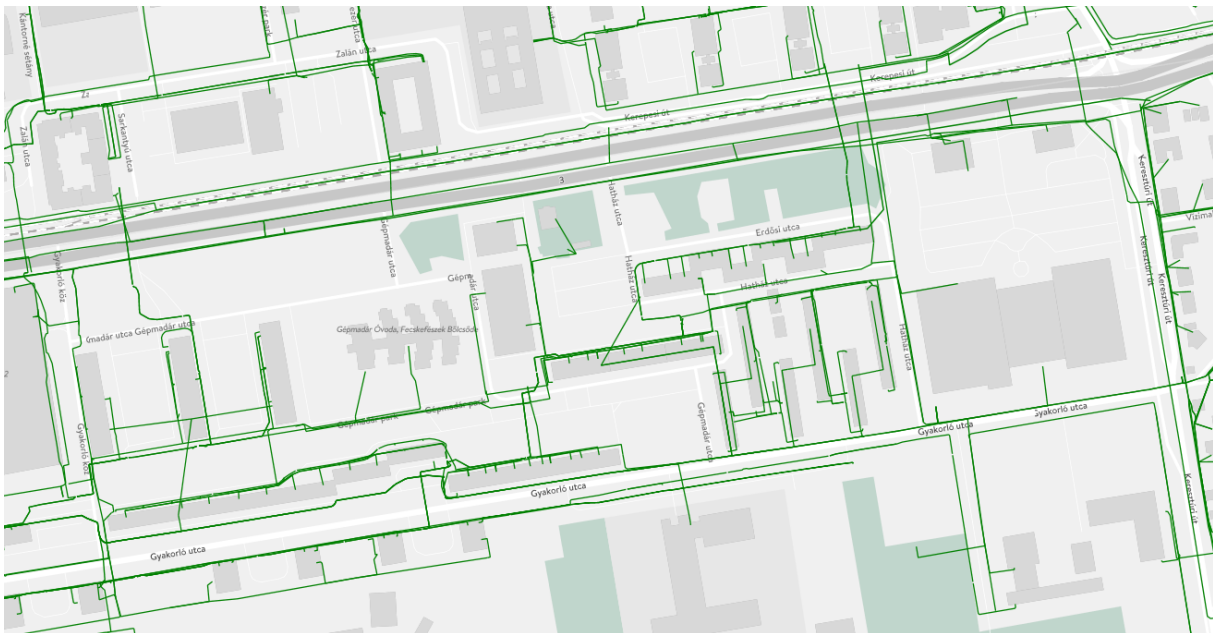
A vizsgált területen a távhőellátást a FŐTÁV Zrt. biztosítja. A templomot és melléképületét, valamint a nagy áruházat nem érinti.



Távhőhálózat a tervezési területen

Hírközlés

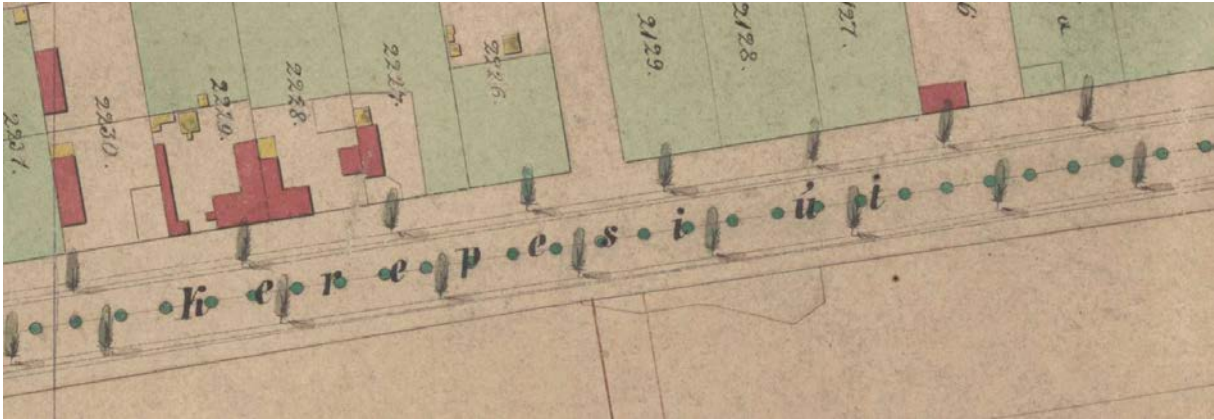
A tervezési terület környékének vezetékes távközlési ellátására jelenleg a Magyar Telekom (a terület egészén), a HWR Telecom (Erdősi utca), a Vodafone (mindenhol, kivéve a gazdasági terület) és a DIGI (Gyakorló utca és Hatázház utca) hálózatai állnak rendelkezésre. A vezeték nélküli mobiltelefonok használatának területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget biztosít.



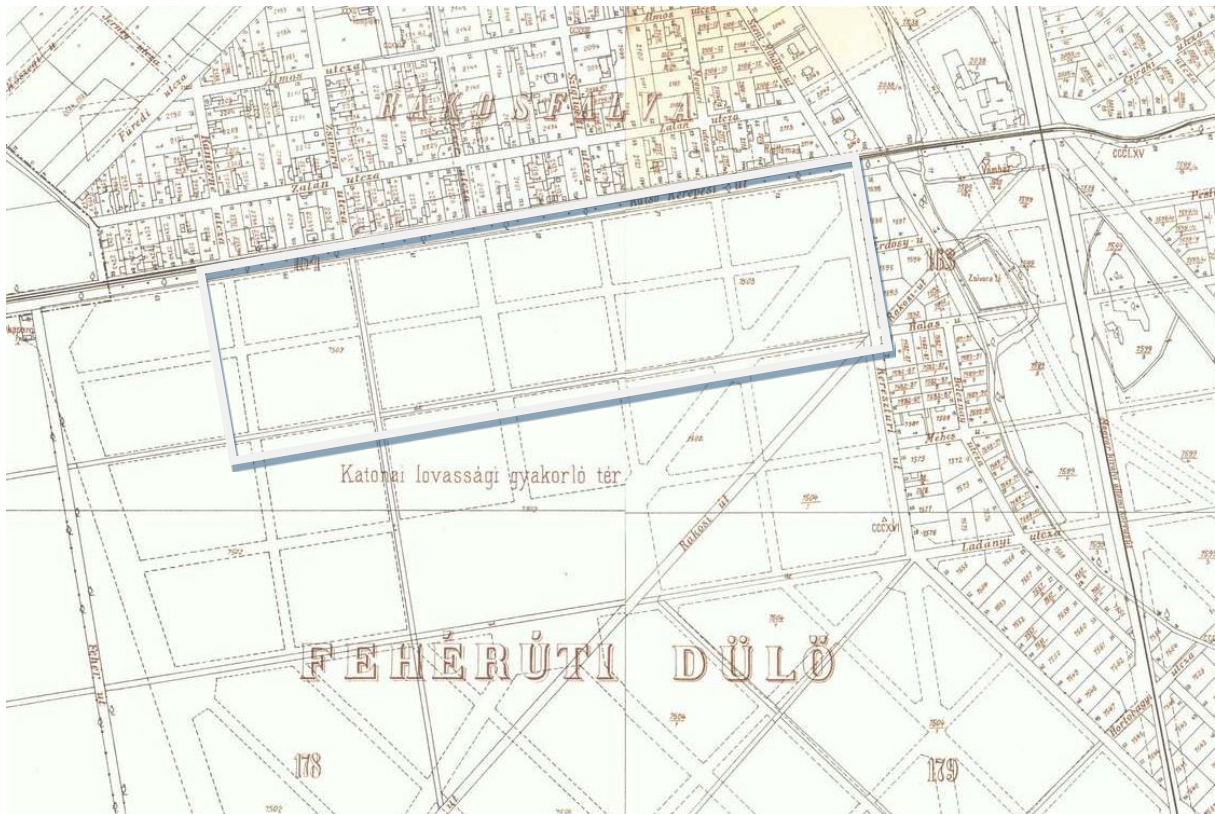
Hírközlési hálózat a tervezési területen

1.1.6. Örökségvédelmi vizsgálat

Jelenlegi környezeti struktúra történelmi kialakulása



Hajdan volt fasor a Kerepes felé vezető út mellett, a terület beépítetlenül állt.



1887-es kataszteri térképen látható, hogy a terület teljes felosztását tervezik, de a legelő, rét használata a katonai lovassági gyakorló térhez tartozik.

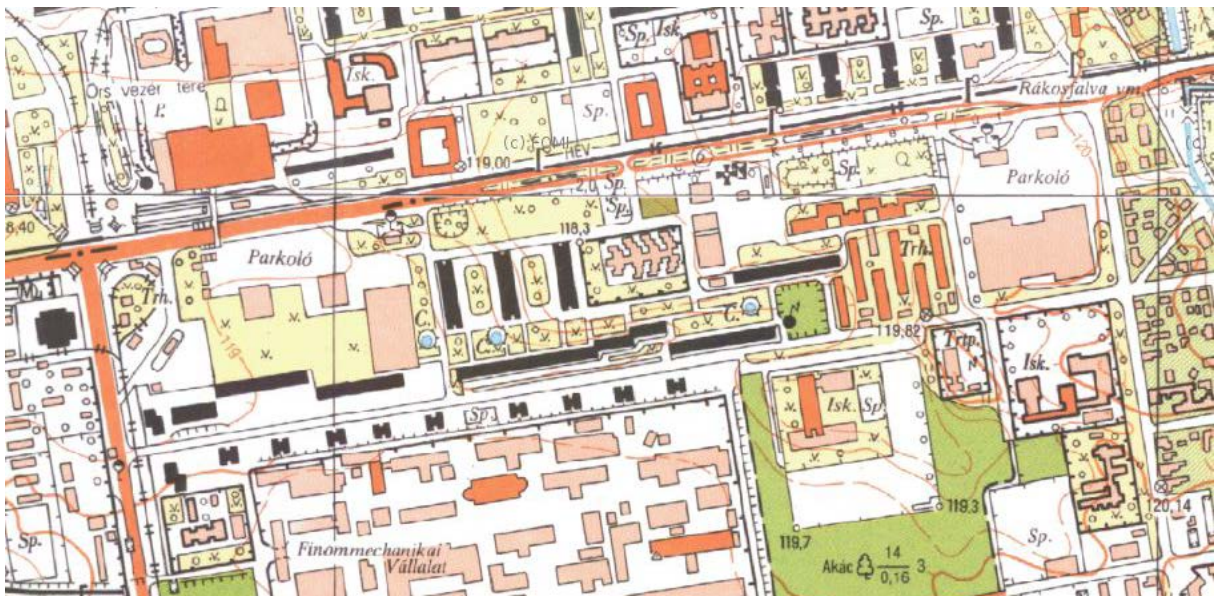


1937-es térkép rekonstrukció szerint, szükséglakások voltak a területen és állt a református templom.



Az eredeti 1937-es térképen látható a református templom és a szükség lakótelep.

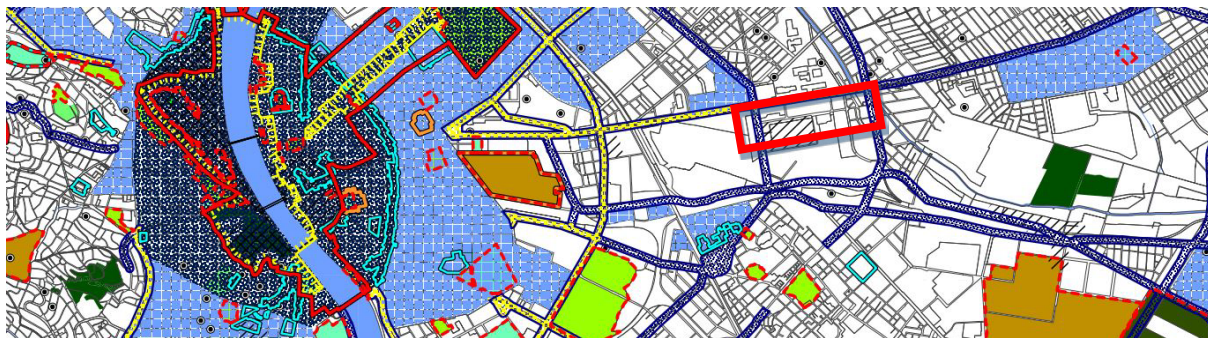
1975-ben készült, de ma is használatos katonai térkép a XX. század második felében felépült lakótelepi beépítést, oktatási létesítményeket is ábrázolja. Azonban hiányzik még a XXI. század elején készült Árkád bevásárló központot.



Területi értékek a Fővárosi Településszerkezeti terv szerint

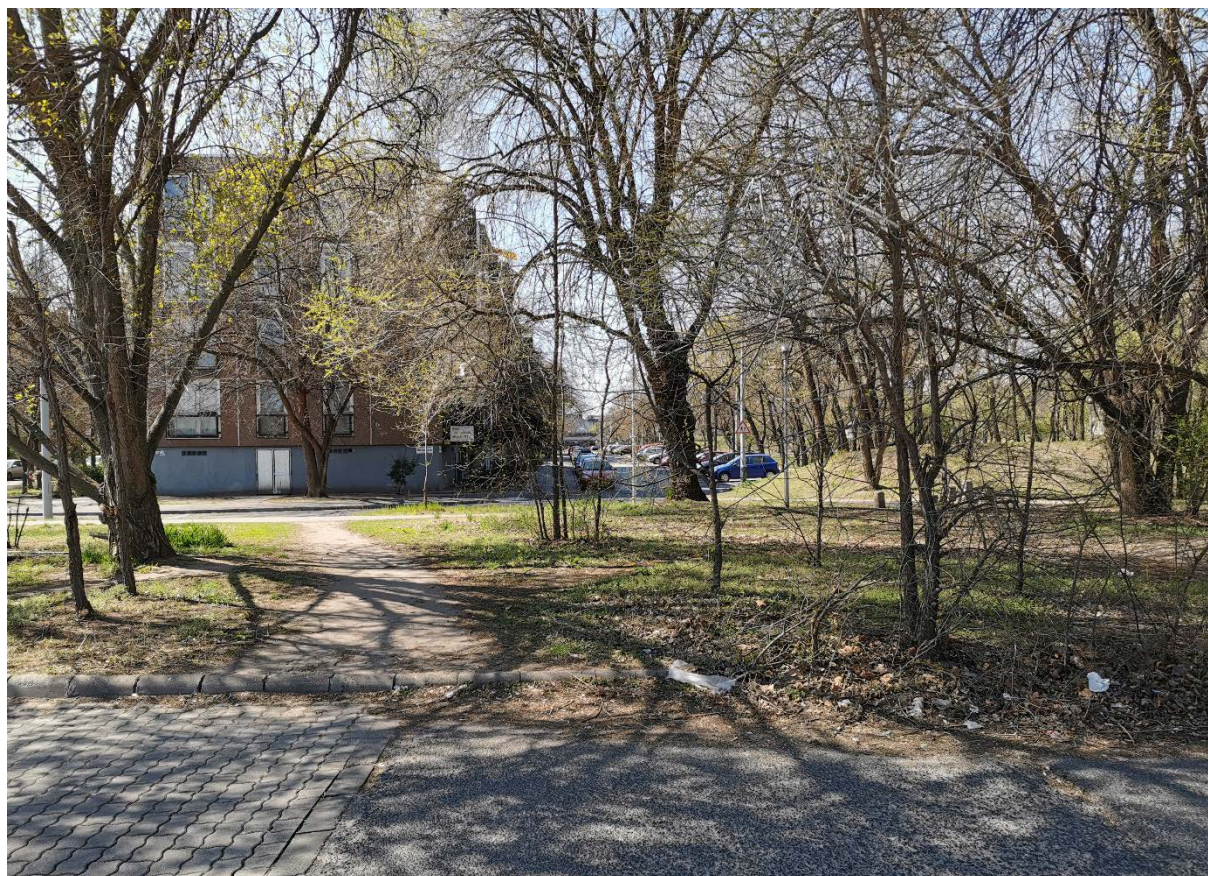
A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű szerkezeti tervlapja, mely a más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemeket tartalmazza a vizsgált terület egészén (66474 azonosító számú) nyilvántartott régészeti lelőhely területét jelöli.

A TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz, csupán a Gyakorló utca túloldalán jelöl az Országos Erdőállomány Adattára szerinti és kiváló termőhelyi adottságú erdőterületet.



Örökség,- tájképvédelmi szempontból a területen nincs védendő elem, de a főút arculata a Főváros szempontjából fontos.

Műemléki védelem alatt álló épület és természetvédelmi érték nincs a területen, a hatályos szabályozási terv a területre vonatkozóan értékvédelmi elemet nem tartalmaz.





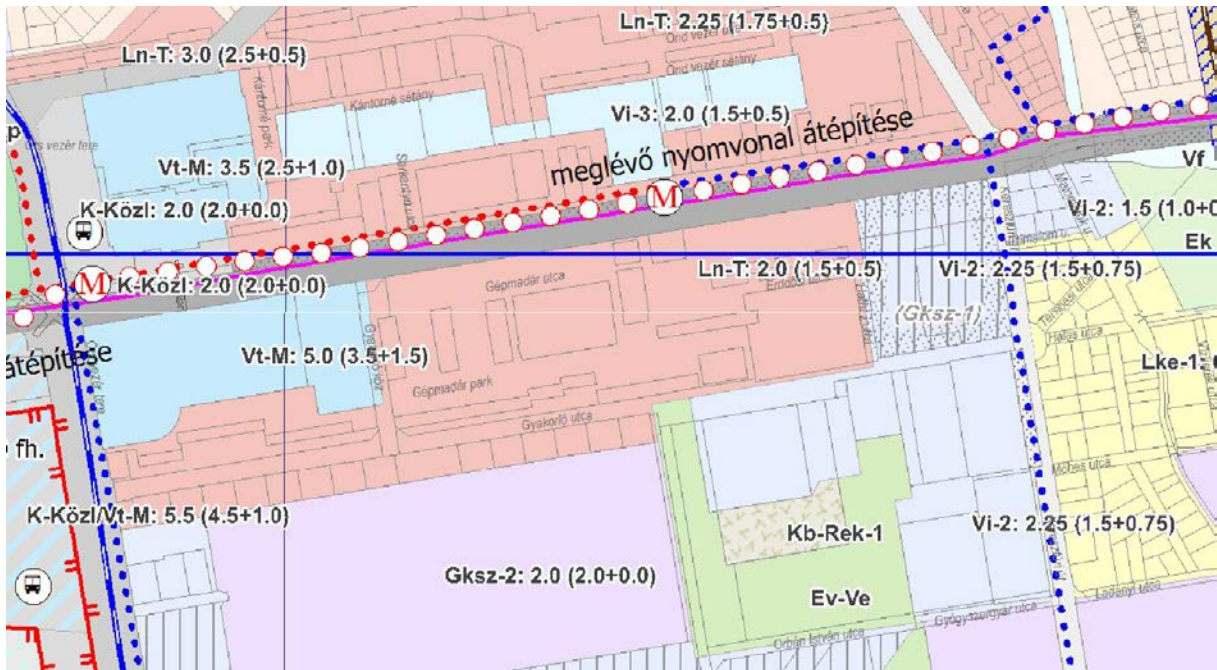
1.2. Helyzetértékelés

A Kerepesi út melletti lakóterület része az Örs vezér tere környéken, a '70-es években kialakult modern lakótelepi beépítésnek. A terület jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, az északi oldalon H8-as és H9-es HÉV vonalak határolják, nyugaton a területhez csatlakozik az M2-es metróvonal végállomása.

A terület beépítése kialakult. A legrégebben felépült épületek a Gyakorló utca mellett álló szükség lakótelep négyszintes, tömbtelkes házai. A '70-es évektől épült ki a Gyakorló utca két oldalán a jellemzően tízsintes beépítés. A lakótelepek közepén intézmények kaptak helyet: az alapvető szociális ellátást biztosító bölcsőde és óvoda, valamint a terület déli szélén oktatási létesítmények épültek fel. A Kerepesi út és a Keresztúri út sarkán lévő tömb az elmúlt évtizedben épült be, kereskedelmi-szolgáltató jellegű létesítményekkel. A lakótelepen az épületek és a zöldterületek kialakult arculata kellemes környezetet mutatnak. Problémát jelent a parkolók hiánya.

A KSZT a tömböt, a fővárosi településrendezési előírások alapján, nagyvárosias lakóterületre és intézmény területre tagolta. Az övezeteken belül, a területhasználat szerint, -alövezeteket állapított meg, melyek részletesen meghatározták a lakóházakkal beépített, a jellemzően zöldterületű, illetve az intézmények telkeinek részletes szabályozási paramétereit.

A lakótelepen belül külön övezet került kialakításra a lakóházak, az intézmények és a zöldfelületek, valamint a lakóutcák számára. Így az építésre szánt övezetek és a beépítésre szánt övezetek a szintterületi mutató eltérések, $0,1-8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ között változtak. Nehezen viszonyíthatóak az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség értékekhez. Az FRSZ beépítési sűrűség alapján két részre osztja a tömböt. A nyugati része telepszerű nagyvárosias lakó (Ln-T) területben van és $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ beépítési sűrűségű, míg a keleti része intézményi vegyes (Vi) területfelhasználási egységű, $2,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ megengedett beépítési sűrűséggel.



FRSZ, 1. melléklet, a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemei

A lakóterület településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt mérete mintegy 149 669 m²-nyi területű, ahol a területen elhelyezkedő épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete 135 273 m², így a beépítési sűrűsége 0,9 m²/m², ami megfelel az előírásnak.

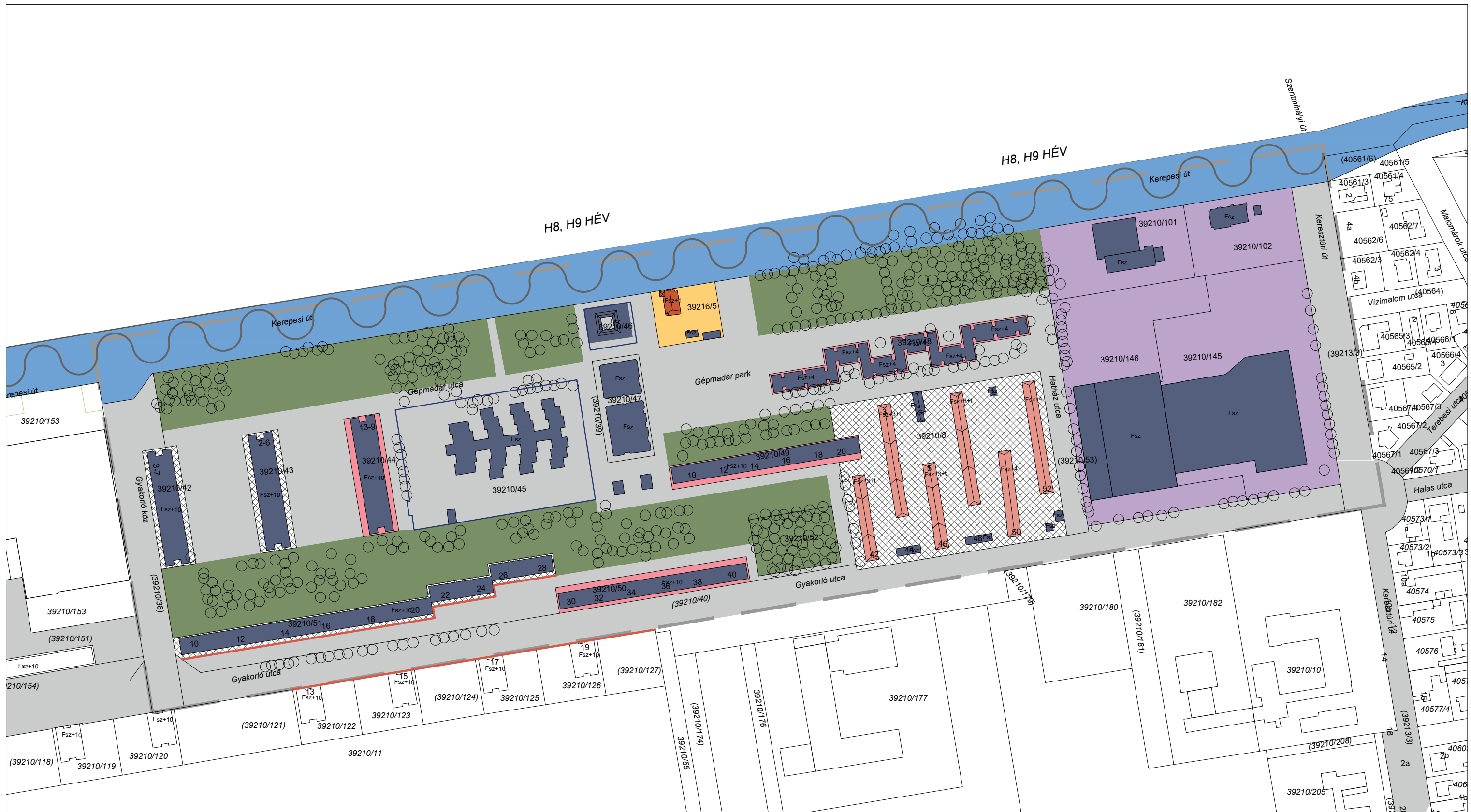
A vegyes intézményi terület településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt mérete mintegy 38 893 m²-nyi területű, ahol a valamennyi épületszint bruttó alapterülete 10 591 m², így a beépítési sűrűsége 0,27 m²/m², ami megfelel az előírásnak.

A terület jelenleg régészeti területként van nyilvántartva. A Kerepesi út és a Keresztúri út sarkán lévő területen magassági korlátozása van előírva, az FRSZ viszont nem tartalmaz ilyen jellegű megkötést.

A területen fejleszteni szándékozó AmRest Kft. beruházási területe a 39210/101 hrsz-ú ingatlanon található, ahol egy nemzetközi gyorsétteremlánc új egységét kívánja megvalósítani.

Az elkészített Telepítési tanulmány megállapította, hogy a telek beépítettsége nem felelt meg az akkor hatályos övezeti előírásoknak, a további fejlesztéshez szükségessé vált a szabályozási módosítása.

A határoló utak közösségi közlekedési fejlesztése napirenden van, Kerepesi út mellett a gyorsforgalmi tömegközlekedés fejlesztése várható. A távlati elképzelések szerint megvalósul az elővárosi vasútvonal (HÉV) és a Metro összekapcsolása az Örs vezér tere csomópontban.



Jelmagyarázat

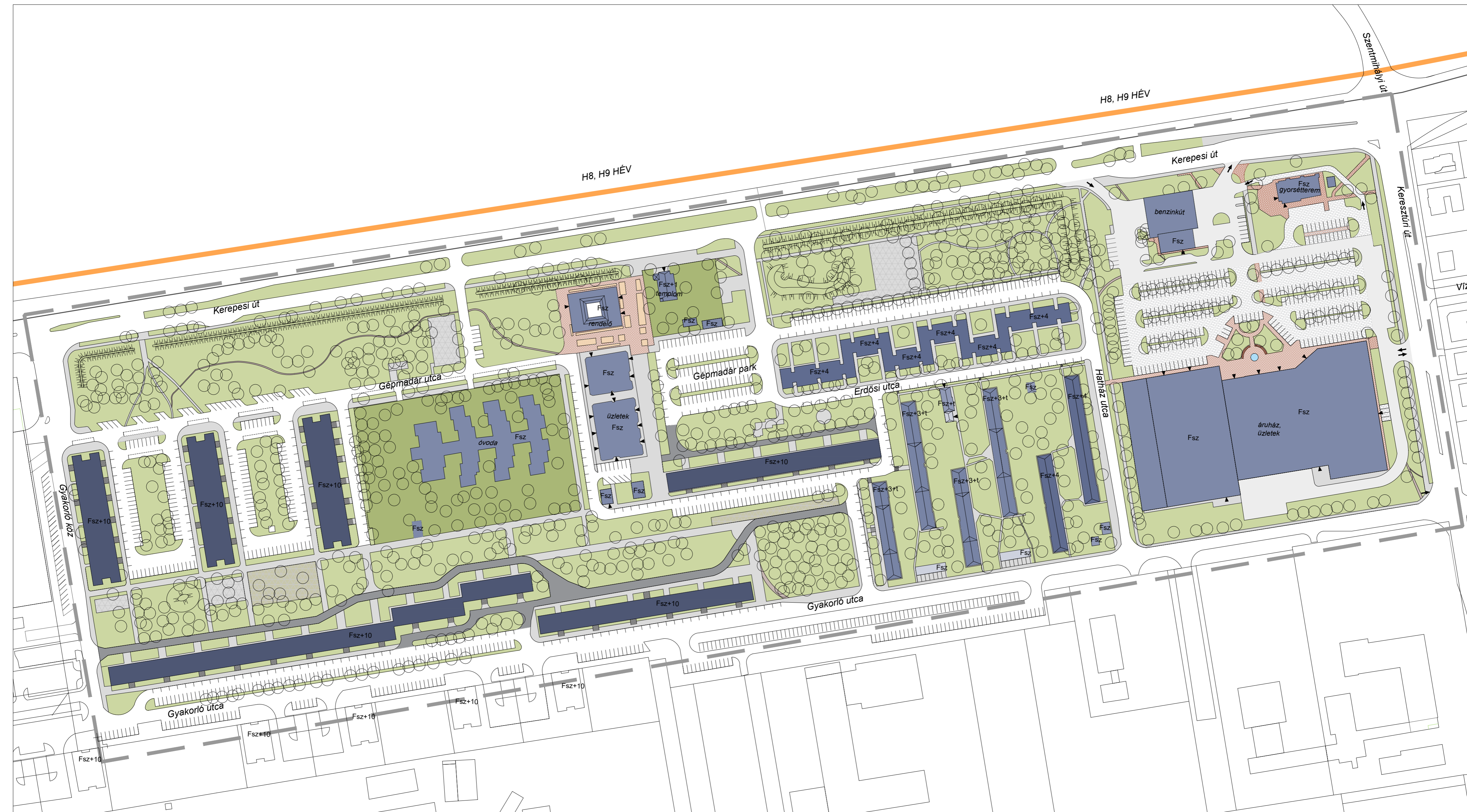
- tervezési terület határa
- fővárosi tulajdon
- önkormányzati tulajdon
- részben önkormányzati tulajdon
- önkormányzati, intézményi terület
- gazdasági társaság tulajdona

- magántulajdon
- egyházi tulajdon
- értékes, de nem védett épület
- értékes beépítése
- kialakult, értékes utcakép
- nagyobb, önkormányzati tulajdonú zöldfelület
- meglévő fasor, facsoport

- zavaró zajforrás
- épület

- F - földszint
- F+t - földszint + tetőtér
- F+1 - földszint + 1 emelet
- F+1+t - földszint + 1 emelet + beépített tetőtér
- F+4 - földszint + 4 emelet
- F+10 - földszint + 10 emelet

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat				V8
Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36. Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263				 PRO ARCH <small>ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT</small>
Kerületi Szabályozási Tev módosítás Budapest főváros X. kerület Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz által határolt területre				
Összegző vizsgálati térkép				
városrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna Leel-Össy Zsolt	közművek:	tájrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna	közlekedés	2020 április M=1:2500



Jelmagyarázat

	Tervezési terület határa		Közút		Térkövezett felület (gyalogos)		Elkerített terület (játszóter, kutyafuttató)
	Épület		Járdafelület		Térkövezett felület (autós, parkoló)		Sportfunkciójú terület (burkolt)
	Zöldterület		Vegyes forgalmú út		Magasított növényágyás		Rézsú
	Intézményi zöldterület		Földút		Faállomány		

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36.
Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263

Kerületi Szabályozási Terv
 Budapest főváros X. kerület
 Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz
 által határolt területre

Környezetalakítási terv - meglévő állapot

városrendezés:
 Pro Arch Építész Stúdió
 Adorján Anna
 Leel-Óssy Zsolt, Sunkel Diána

közművek:

közlekedés:
 Pro Arch Építész Stúdió
 Adorján Anna

környezetvédelem:

V9



2020 június
 M=1:1500

2. PROGRAMJAVASLAT

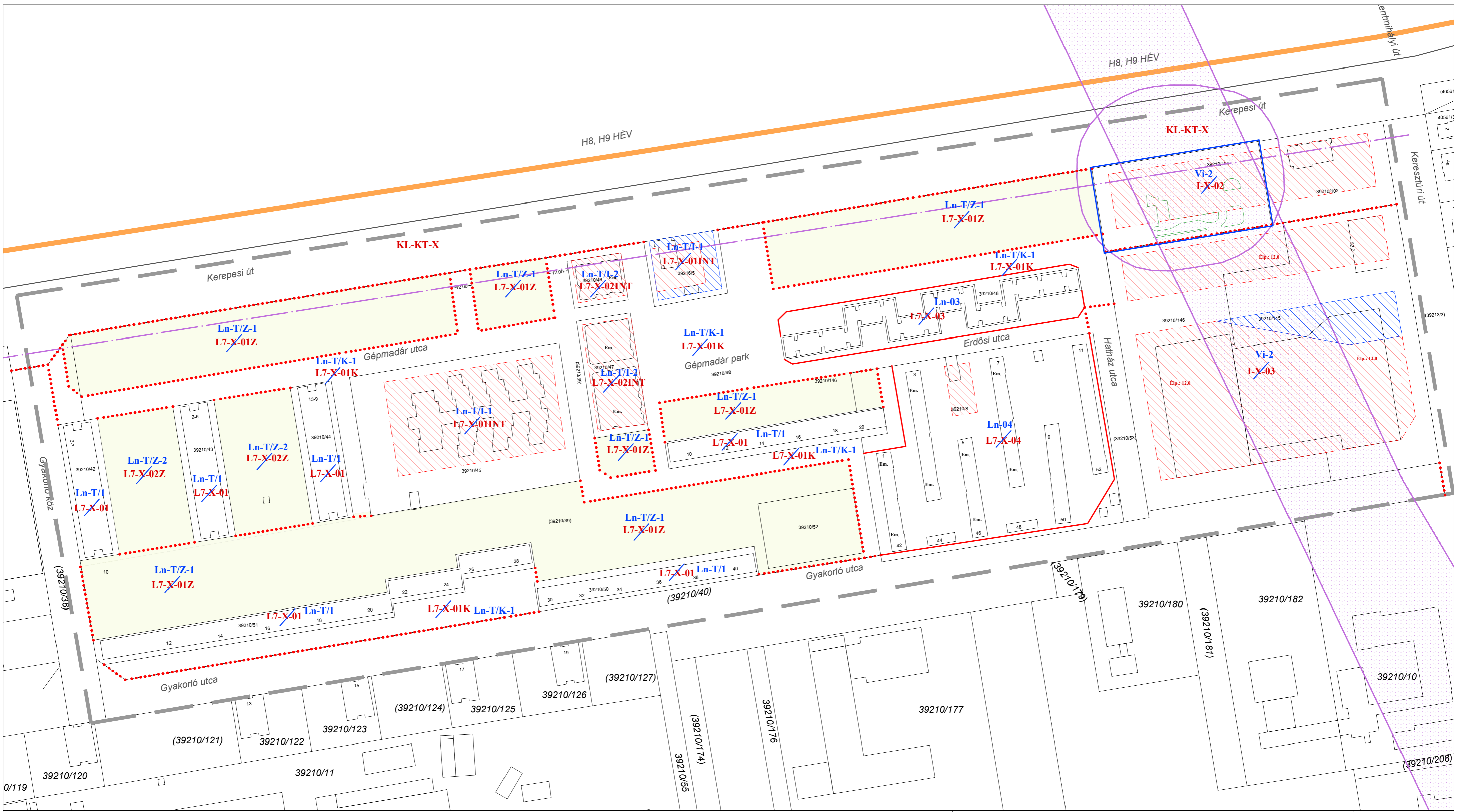
2.1. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció

A tervezési terület tömbjét alkotó Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt területet nem csak a vizsgálatok során bemutatott területfelhasználások alapján lehet két területre osztani, hanem a módosítás, szabályozási koncepció alapján is. A nyugati részt jelentő elsődlegesen lakó – és a hozzájuk kapcsolódó szociális és egészségügyi ellátást szolgáló intézményi – területeken jelentős módosítás nem történik. Az FRSZ-ben a nyugati rész alapvető területfelhasználási egysége nagyvárosias lakóterület, így az új KÉSZ-ben is ez jelenti az alapot, amin belül megkülönböztetünk lakótelepi, intézményi, közlekedési és zöldterületi övezeteket.

A területen belüli építési övezetek módosítása:

építési övezet	telek						épület		
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)		legkisebb zöldfelület	legkisebb terület	legnagyobb épület- magasság	legkisebb épület- magasság
		terepszint felett	terepszint alatt	általános	parkolási	(%)	m ²	(m)	(m)
L7-X-01 Ln-T/1	sz	70	-	8,0	-	20	1600	33,0	-
L7-X-02 Ln-T/2	sz	25	-	2,5	-	35	1600	33,0	-
L7-X-03 Ln-01	sz	40	-	2,5	-	40	5000	16,5	-
L7-X-04 Ln-02	sz	30	-	1,5	-	60	4000	16,5	-
L7-X-01INT Ln-T/I-1	sz	25	-	0,5	-	60	1600	10,5	-
L7-X-20INT Ln-T/I-2	sz	70	-	1,5	-	15	800	10,5	-
L7-X-01K Ln-T/K-1	-	-	-	-	-	20	-	-	-
L7-X-01Z Ln-T/Z-1	sz	10	-	0,1	-	85*	-	4,5	-
L7-X-02Z Ln-T/Z-2	sz	10	-	0,1	-	40	-	4,5	-
I-X-02 Vi-2/1	sz	15 35	-	0,3	-	25 20	3500	5,5 6,5	-
I-X-03 Vi-2/2	z	35	-	0,41	-	20	7500	10,5	-

* a legkisebb zöldfelület értéke a játszótér területével, de legfeljebb 10%-kal csökkenthető
 A keleti részekre, amik jelenleg kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetben vannak az FRSZ vegyes intézményi területfelhasználást határoz meg átmeneti gazdasági hasznosítás biztosításával.



Jelmagyarázat

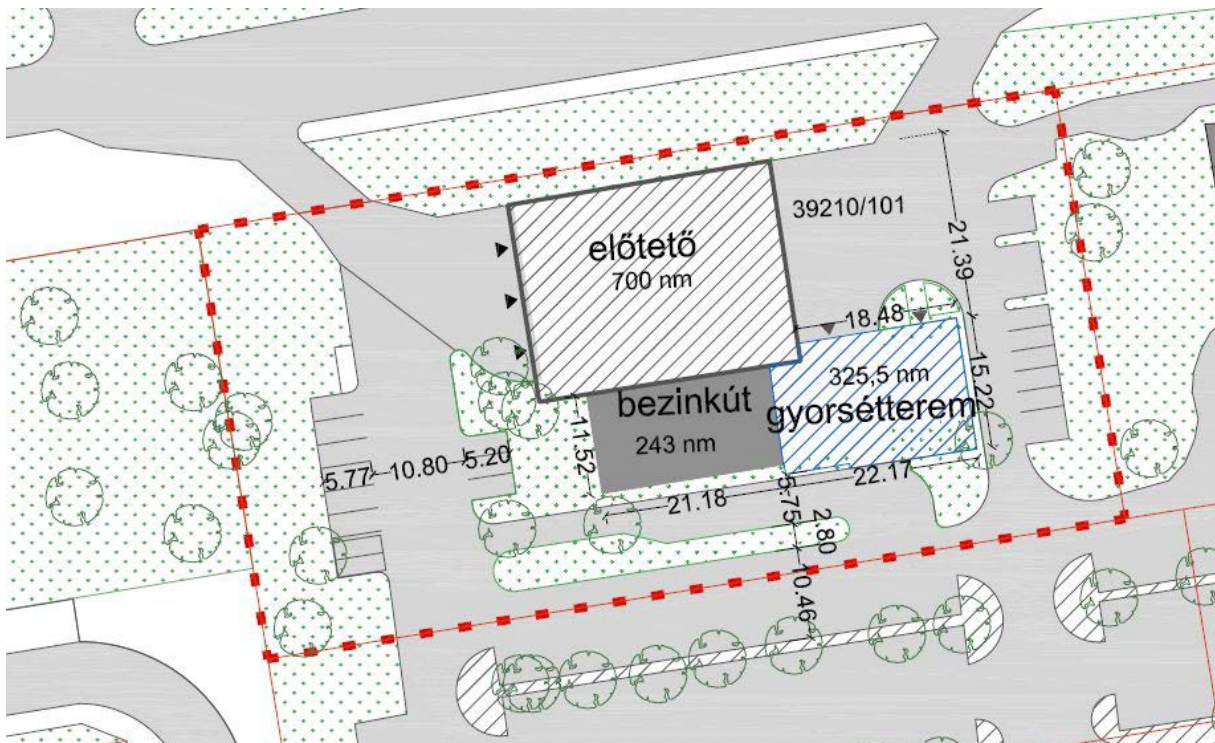
- Tervezési terület határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- I-X-03 Építési övezet, övezet jele
- ←10.00→ Szabályozási szélesség, előírt távolság
- Élp.: 12,0 Építmény legmagasabb pontja
- Építési hely
- L7 keretövezetbe sorolt közhasználatú zöldterület
- L7 keretövezetbe sorolt közlekedési célú közterület
- Keretövezetbe nem sorolt közlekedési célú közterület
- Magassági korlátozási zóna (mikrohullámú sáv)
- Védőtávolság, védősáv határa
- Felmért fa / értékes fa, fasor
- Módosítással érintett telek területe
- Javasolt építési hely
- Ln-T/1 Javasolt építési övezet, övezet jele

Megbízó: Budapest, Főváros X. kerület, Kőbánya Önkormányzat		SZT-Öv	
Tervező: Pro Arch Építész Stúdió, 1085 Budapest, József krt. 36. Vezető tervező: Adorján Anna, okl. tájépítész, településtervező TT, TK, K 13-1263			
Övezeti Szabályozási Program Budapest főváros X. kerület Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca - Gyakorló köz által határolt területre			
városrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna Leel-Össy Zsolt	közművek:	tájérendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Adorján Anna	közlekedés:
			2020 szeptember M=1:1500



39210/101 hrsz.-ú telek területe 5000 m². A telekhatáron nincs kerítés, a közlekedési és zöldfelületek a közforgalom előtt megnyitottak. A földszintes épületek épület magassága 3,5-4,0 m. Beruházó a 39210/101 Hrsz-ú telken új gyorsétterem építését tervezi. A jelenlegi építési helyen a tervezett épület elhelyezhető. A meglévő üzletek, éttermek a parkolóból nyílnak ezekhez kapcsolódik az új létesítmény, s közöttük egy közös köztér alakul ki. A létesítmény közúti megközelítése megoldott, a tervek szerint a szükséges parkolóhely biztosítható. A tervezett beruházás megvalósíthatóságának érdekében a korábbi I-X-02 övezet előírásainak módosítása szükséges.

Tervezett beépítés:



A módosítás során növekedne a terepszint feletti beépítettség. Az övezeten belül egy szomszédos telek található, a 39210/102-es hrsz-ú. A telken jelenleg vendéglátó ipari egység üzemel parkolóval és zöldfelülettel. A tervezett módosítások nem lennének komoly hatással a

szomszéd telekre, ugyanis a megnövelt beépítettség, magasság, közel azonos lesz a közvetlen szomszédos, volt I-X-03 övezet paramétereivel

2.2. Zöldterületfejlesztés és környezetvédelem

A terület zöldfelületei kialakult állapotot mutatnak, érdemes lenne egyes közpark részeket felújítani, a növényállomány pedig megújítani.

Környezetvédelmi szempontból a terület nem szennyezett, a beruházás új környezetvédelmi problémát nem okoz.

2.3. Közlekedésfejlesztés

Mivel a tervezési terület nyugati részén csak jogharmonizáció történik, így a közlekedés tekintetében sem lesz változás. A terület keleti részén lévő, módosítással érintett telek könnyen megközelíthető, közvetlen közút kapcsolata van a Kerepesei úttal, Budapest egyik jelentős főútjával. Ahogy az 1.1.13. Közlekedési vizsgálat című fejezetben is megállapításra került, a területnek rendkívül jó a közösségi közlekedéssel való ellátottsága. Kötőpályás megközelítést a H8-as (Gödöllői) és a H9-es (Csömör) HÉV-ek biztosítják, melyeknek Rákosfalva nevű megállója a tervezett gyorsétteremmel szemben, a Kerepesei út túloldalán található. Több nappali és éjszakai buszjárat érinti a módosítandó telek szélén lévő „Rákosfalva H” nevű buszmegállót. Kerékpárút jelenleg csak a Keresztúri út egy szakaszán kiépítve, de a fejlesztési tervek szerint ezt bővíteni fogják, valamint a Kerepesei úton is tervezik kerékpársáv kialakítását. Gyalogosan minden irányból burkolt járdán megközelíthető a terület. A módosítással érintett telken Az OTÉK 4. mellékletének 4. pontja alapján a tervezett gyorsétterem 90 m²-es fogyasztói teréhez és 14 m²-es teraszához összesen 21 parkolóhelyet szükséges kialakítani a telken belül.

2.4. Közműfejlesztés

A tervezési területen teljes közműellátás biztosított. Az új KÉSZ készítése során a tervezett új gyorsétterem épületén kívül, új fejlesztés nem várható. A tervezett fejlesztés során 90 férőhelyes gyorsétterem és ahhoz kapcsolódóan autós kiszolgáló rész épül. A fogyasztó tér 90 m², a külső terasz 14 m².

Vízellátás

A területet ellátó Kőbányai víztelep rendelkezik megfelelő fejlesztési kapacitással. A tervezett létesítmény napi vízigénye 10 m³ / nap, tűzvíz igény: 900 l/ perc 60 percen át. Várhatóan a meglévő hálózat bővítése nem szükséges.

Vízvezetés

A vizsgált területen keletkező szennyvizek vezetékes rendszerű elszállítását a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. A terület minden utcájában kiépítésre került a gravitációs szennyvízvezetés.

Villamosenergia

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Nyrt. Mindegyik épületben biztosított az áram, illetve a közterületi világítás is megoldott. A tervezett gyors étterem villamos energia igénye legfeljebb: 217kVA (3x315A).

Földgázellátás

A vizsgált terület földgázellátását a NKM Földgázhálózati Kft. biztosítja. A tervezési területen lévő lakóépületek és üzletek mindegyikét szolgálja. A területen egyedül a templomot és melléképületét, illetve a rendelőt nem érinti gázvezeték.

Hírközlés

A tervezési terület környékének vezetékes távközlési ellátására jelenleg a Magyar Telekom (a terület egészén), a HWR Telecom (Erdősi utca), a Vodafone (mindenhol, kivéve a gazdasági terület) és a DIGI (Gyakorló utca és Hatház utca) hálózatai állnak rendelkezésre.

A vezeték nélküli mobiltelefonok használatának területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget biztosít.