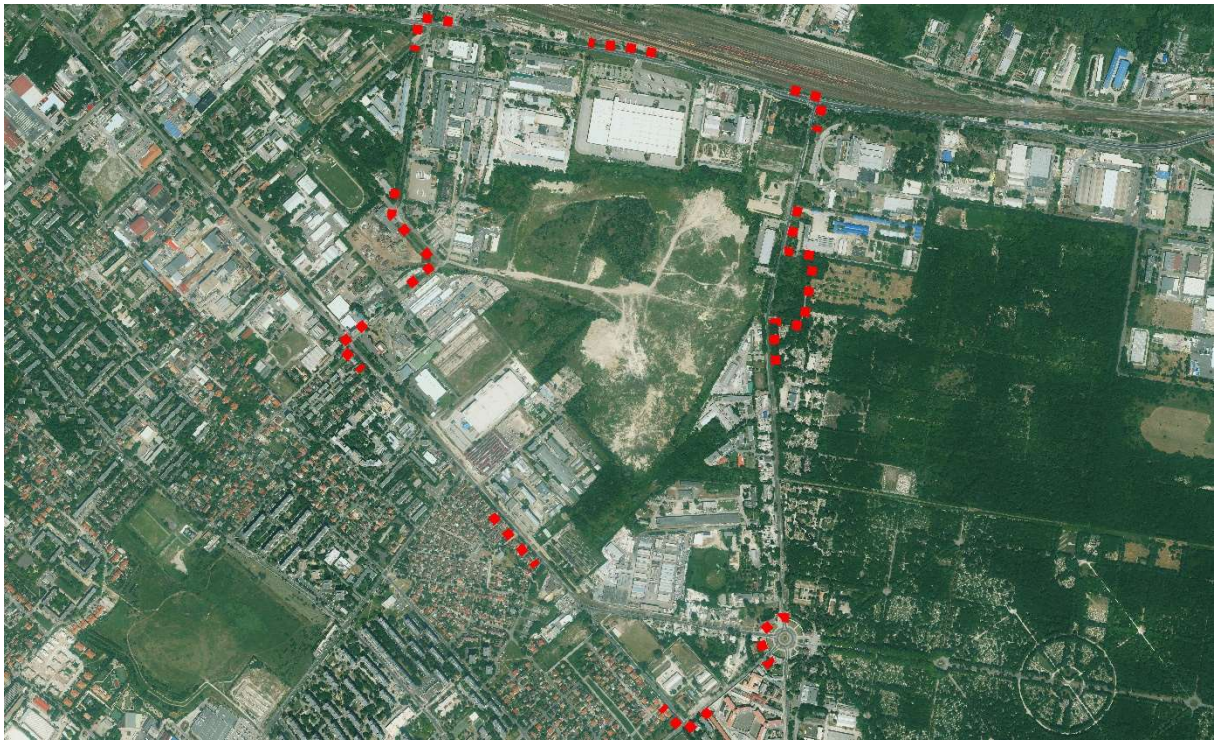
Megrendelő: **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat**
1102 Budapest, Szent László tér 29.

Tervező: **KASIB Komplex Kft.**
Székhely: 1053. Bp., Károlyi utca 14.
Iroda: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.

Tsz.: 2550

Budapest X. kerület, Akna utca, Gránátos utca, Tárna utca, Jászberényi út, Kozma utca, Meténg utca, Csucsor utca, Harangláb utca, Kozma utca, Újhegyi út és Maglódi út által határolt terület

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

2025. május

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
1102 Budapest, Szent László tér 29.
Képviseli: Kovács Róbert polgármester

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
székhely: 1053 Budapest, Károlyi u. 14.
iroda: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
Képviseli: Dr. Remete Sándor ügyvezető

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Pintér Ferenc
okl. építészmérnök
településtervezési vezető tervező
területrendezési tervező
településrendezési szakértő
É 01-1719, TT/1 01-1719
TR 01-1719, SZTT 01-1719

Bálizsné Nagy-Pál Anna
okl. építészmérnök
építész vezető tervező
településtervezési vezető tervező
területrendezési tervező
É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574

Juhász Gergely András
tájrendező és kertépítő mérnök

ZÖLDFELÜLET
KÖRNYEZETVÉDELEM:

Rosivall Emese
okl. tájépítészmérnök
településtervező
K 01-5190, TK 01-5190, TT 01-5190

Stump Ferenc
okl. táj- és kertépítészmérnök
K/1 01-5069, TK-01-5069

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

ALTERVEZŐK

KÖZLEKEDÉS:

"KÖZLEKEDÉS" Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.

Rhorer Ádám
okl. közlekedésmérnök
Tkö 01-3157

Orosz Ágnes
okl. közlekedésmérnök
01-2615

KÖZMŰVEK:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök,
okl. városépítési szakmérnök
TE, TH, TV-01-2418

Bíró Attila
okl. vízépítőmérnök
TE, TH, TV-01-2456

Bíró Előd
Ördög-Beke Ágnes
Csima-Takács Judit
Hanczár Gábor
Herczik Eszter
Szolóczki Bálint
Tóth Árpád
Tóth Domonkos
Tóth Gábor
Zimán Gergely

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS 5
1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT 8
1.1. Helyzetfeltáró munkarész 8
1.1.1. Településszerkezeti összefüggések 8
1.1.2. Hatályos Integrált Városfejlesztési Stratégia és Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai 10
1.1.3. Településképi arculati kézikönyv (TAK) és Településkép védelmi rendelet (TKR) ... 11
1.1.4. Hatályos szabályozási tervek 14
1.1.5. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök 20
1.1.6. Területfelhasználás vizsgálata 24
1.1.7. Telekstruktúra vizsgálata 36
1.1.8. Építmények vizsgálata 45
1.1.9. Az épített környezet értékei 53
1.1.10. Zöldfelületi rendszer vizsgálata 54
1.1.11 Környezetvédelem 72
1.1.12 Közlekedés 87
1.1.13 Közművesítés 95
1.2. Helyzetelemző-, helyzetértékelő munkarész 103
2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ 107
2.1. Településrendezési javaslatok 107
2.2. Változással érintett területek és szabályozási koncepció 107
2.2.1. Új tervezett beépítések 108
2.2.2. Korábban tervezett beépítések módosítása 111
2.2.3. Közterületi szabályozások 143
2.2.4. Meglévő övezetekre vonatkozó előírások módosítása 145
2.2.5. Új védelmi és korlátozó elemek 154
2.2.6. Településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása 154
2.2.7. Településszerkezeti változások összhangja Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégiájával 154
2.3. Zöldterületfejlesztés 156
2.4. Környezetvédelmi javaslatok 158
2.5. Közlekedési javaslatok 166
2.6. Közművesítési javaslatok 166
2.7. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása 166
3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ 167

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

BEVEZETÉS

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Területfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága ***70/2018. (XI. 21.) KKB határozatában*** egyetértett a Budapest X. kerület Akna utca, Gránátos utca, Tárna utca, Jászberényi út, Kozma utca, Metény utca, Csucsor utca, Harangláb utca, Kozma utca, Újhegyi út és Maglódi út által határolt területre (továbbiakban: tervezési terület) vonatkozó kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) elkészítésének kezdeményezésével.
2012-ben a X. kerület Akna utca, Gránátos utca, Tárna utca, Jászberényi út, Kozma utca, Újhegyi út és Maglódi út által határolt területre Kerületi szabályozási terv készült. A tervezési terület akkori lehatárolása nem tartalmazta a Kozma utca, Metény utca, Csucsor utca, Harangláb utca által határolt 42528/8 hrsz.-ú kb. 1,5 ha-os ingatlant. A teljes tervezési terület jelenleg a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KŐKÉSZ) hatálya alá tartozik, ezért a KÉSZ elkészítése a KŐKÉSZ módosításával történik.

Az Önkormányzat a KÉSZ tervezési területre vonatkozó elkészítésével a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-t bízta meg. 2022-2023-ban elkészült és leszállításra került a KASIB Kft-vel 2019-ben megkötött tervezési szerződés 1-2. üteme, azaz a vizsgálati munkarész, programjavaslat és szabályozási koncepció. Az elkészült tervdokumentációt Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága ***19/2023 (X. 17.) KKB határozatával*** elfogadta.
A tervezési munka folytatására az Önkormányzat a KASIB Komplex Kft-vel kötött szerződést. A KŐKÉSZ módosítása ***egyszerűsített eljárás*** keretében történik a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Kormányrendelet 68. §-a szerint.
A jelen tervezés célja egyrészt a vonatkozó magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés és összhang megteremtése, másrészt a tervezési területen bekövetkezett és a jelenleg tervezett változásokra kiterjedő módosítás a 2020-ban elkészített vizsgálati munkarészek és a szabályozási tartalom szükség szerinti figyelembevételével, a gazdasági területekre vonatkozóan a hulladékhasznosítással és a sírkőfaragással kapcsolatos szabályozási előírások felülvizsgálata, valamint a kiszolgáló utakra vonatkozó szabályozási vonalak felülvizsgálata.
A tervezés kezdetekor vizsgálatra került 15 módosítási tételből 5 törlése - részben jogszabálynak meg nem felelés, részben önkormányzati döntés miatt, – a Kupa étterem hasznosításával kapcsolatos módosítás pedig pótlólag vált szükségessé. Jelen tervdokumentáció az alábbi 13 módosítást tartalmazza, melyek sorrendje az alátámasztó munkarész Kormányrendeletben előírt felépítését követi:

1. Villamosforduló területének hasznosítása
2. A 42518/55 hrsz.-ú ingatlan telekterületének bővítése
3. Kozma utca mentén övezethatáron álló épületek telekalakításának vizsgálata
4. Bányaterület kiterjedése okozta beépítési korlátok problematikája
5. Övezethatár pontosítása
6. A Gránátos utca magánterületen kiépített szakaszának kiszabályozása
7. A kiszolgáló utakat érintő szabályozási vonalak felülvizsgálata, pontosítása

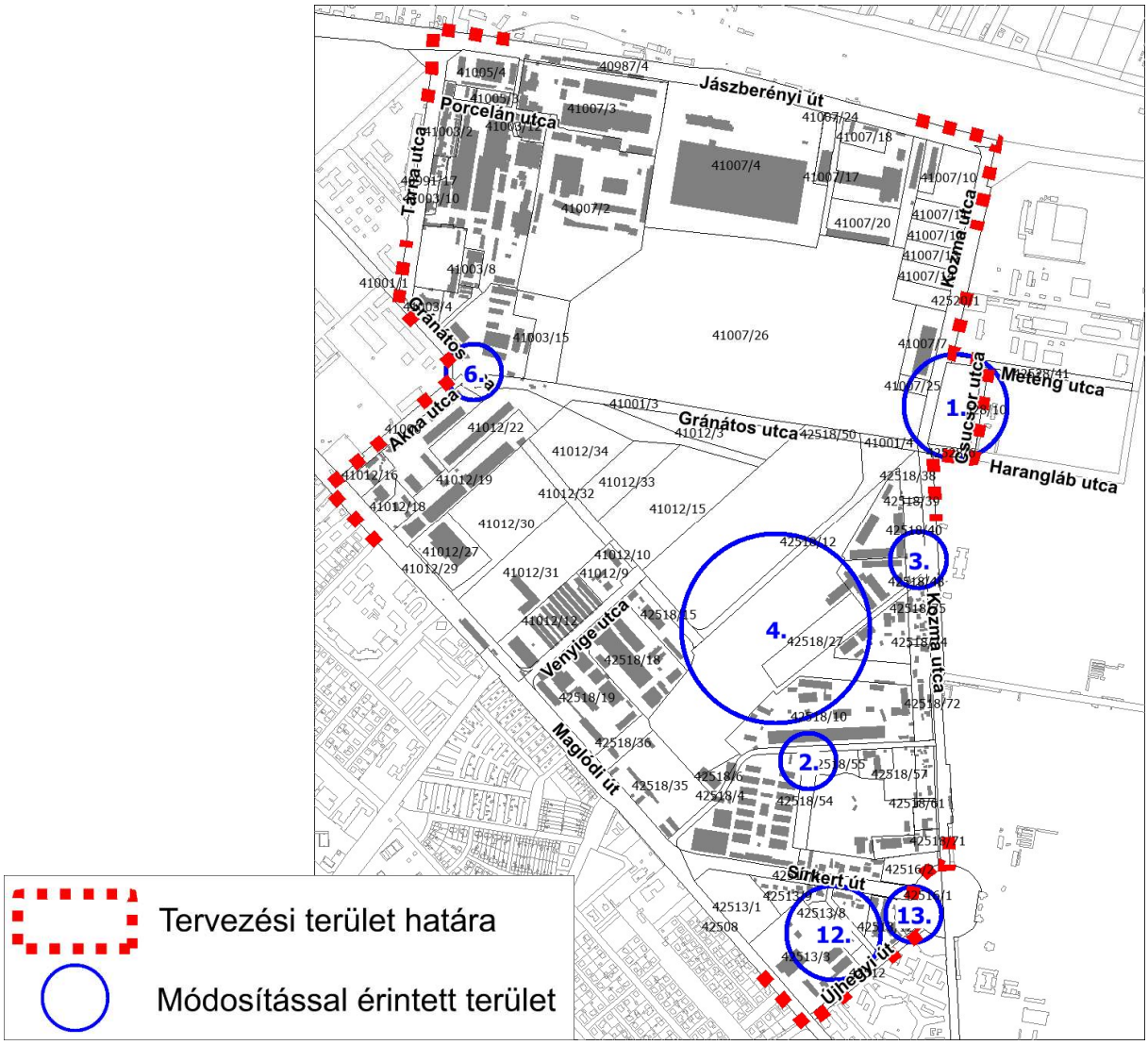
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

8. A Kúria állásfoglalása alapján a hulladékfeldolgozási kapacitásra vonatkozó előírások felülvizsgálata
9. Gksz-2/8 jelű építési övezetben sportfunkció megengedése
10. Sírköves műhelyek telekalakításának, az elhelyezhető funkciók körének módosítása
11. Volt konyha hátsó épületének bővítési igényének biztosítása
12. Sírkert út és Újhegyi út között kiszabályozott belső feltáró út déli oldalán lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanokon létesíthető funkciók körének bővítése
13. Kupa Étterem telkén elhelyezhető funkciók felülvizsgálata

A Megalapozó vizsgálat kiterjed a teljes tervezési területre. Az Alátámasztó munkarész a 12 módosítási javaslatra korlátozódik, beépítési javaslat a módosítással érintett területekre szükségszerűen készül.

A 12 módosítási tételből 4 esetben csak a KŐKÉSZ szöveges módosítása, 5 esetben csak a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv és 4 esetben mindkettő módosítása szükséges. A szabályozási vonalak felülvizsgálata során csak minimális pontosítás vált szükségessé.

A módosítás területileg lehatárolható tételei az alábbi áttekintő ábrán találhatók:



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Területfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a tervdokumentációt megtekintette és a módosításokkal egyetértett. A bányaterülettel kapcsolatban állásfoglalás született, mely szerint a KŐKÉSZ módosítás keretében a hatályos TSZT területfelhasználási kategóriáján belül (Gksz-2) - tehát TSZT módosítás nélkül – kerül megoldásra a módosítás a szakértői vizsgálatok eredményeinek figyelembevételével.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az ***59/2024. (II. 22.) KÖKT határozatában*** döntött a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Akna utca, Gránátos utca, Tárna utca, Jászberényi út, Kozma utca, Metény utca, Csucsor utca, Harangláb utca, Kozma utca, Újhegyi út és Maglódi út által határolt területre vonatkozó módosításának kezdeményezéséről, a terv megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata tartalmának meghatározásáról, valamint a kiszolgáló utak tekintetében a szabályozási vonalak felülvizsgálatáról.

Jelen tervdokumentáció az új tervezési szerződés 1. ütemeként 419/2021 (VII. 15.) Kormányrendelet 68. §-a szerint szerinti véleményezési és záró szakasz lefolytatásához szükséges tervdokumentációt *(alátámasztó javaslat, kerületi építési szabályzat, továbbá az aktualizált vizsgálati munkarész)* ***tartalmazza*** tulajdonosi egyeztetések, a Képviselő-testület és a Főépítészi Osztály észrevételeinek figyelembevételével.

Mivel a KASIB Komplex Kft. a korábbi KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. szervezeti átalakulásából jött létre, a korábbi cég anyagai korlátlanul felhasználhatók.

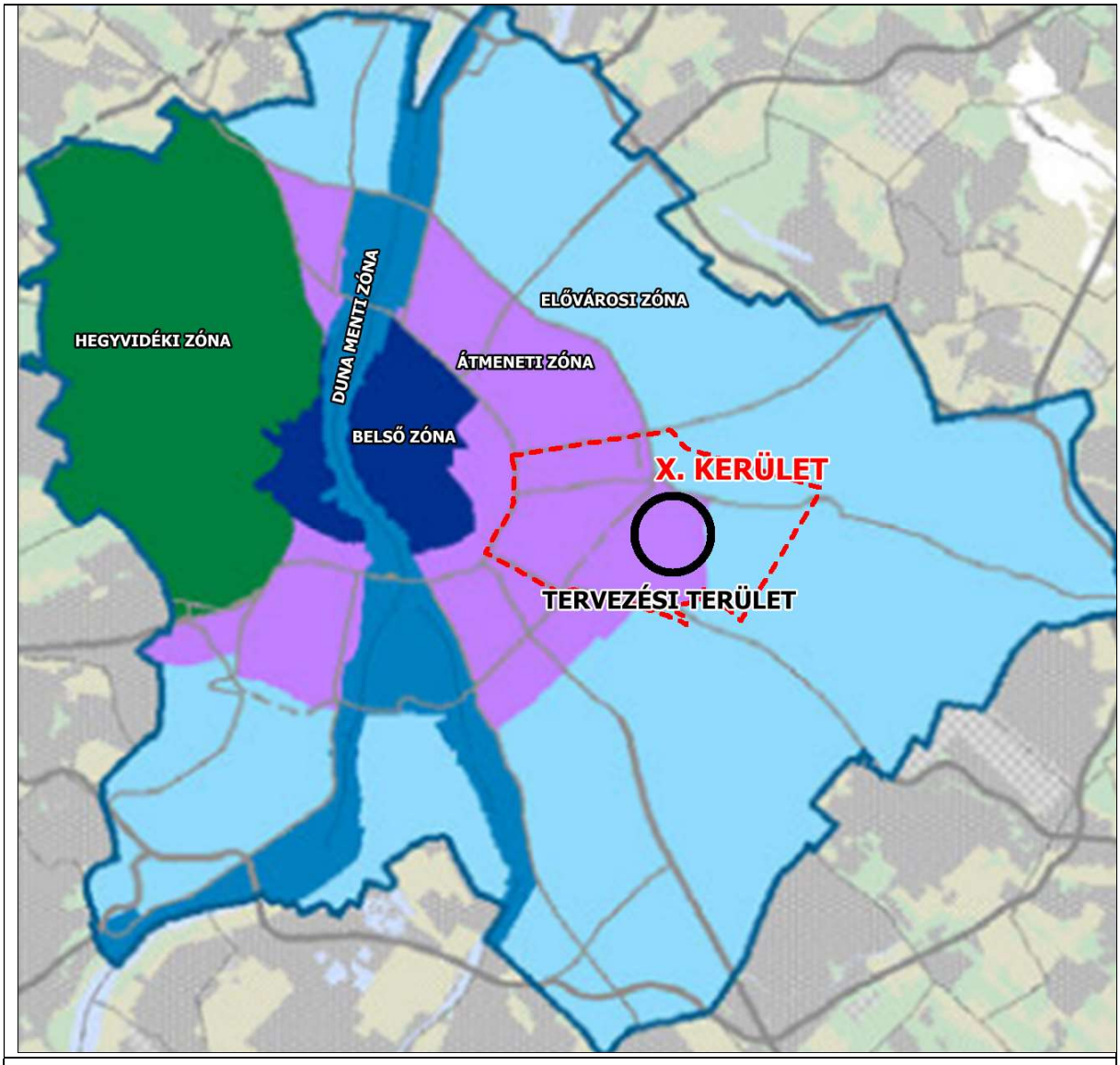
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. Helyzetfeltáró munkarész

1.1.1. Településszerkezeti összefüggések

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

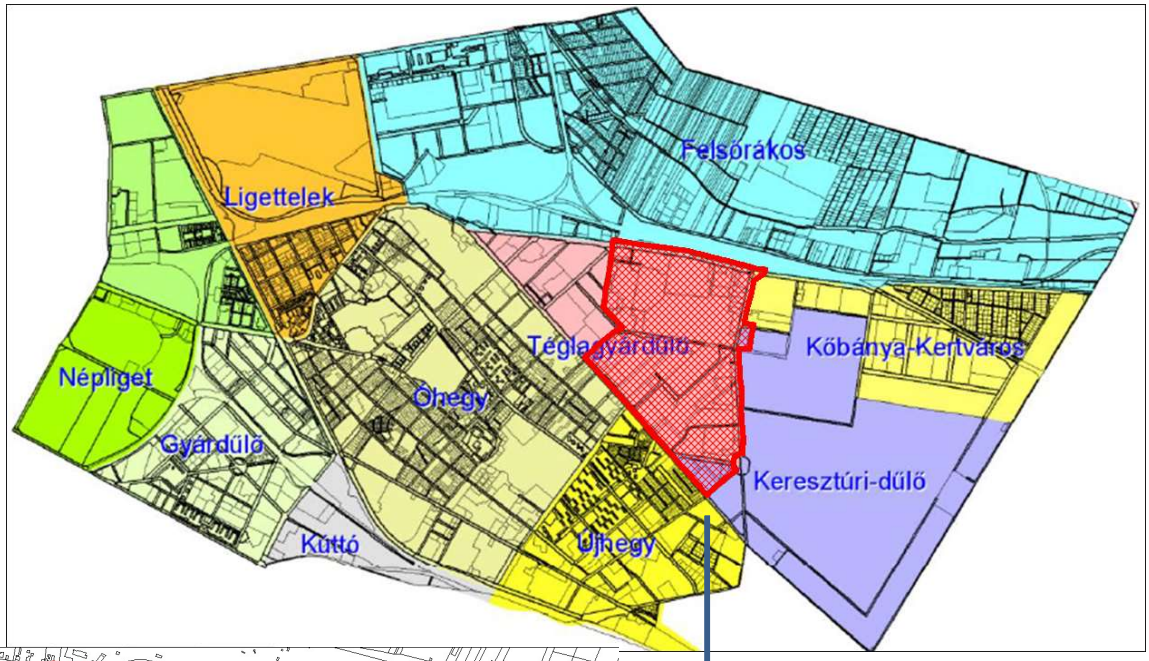


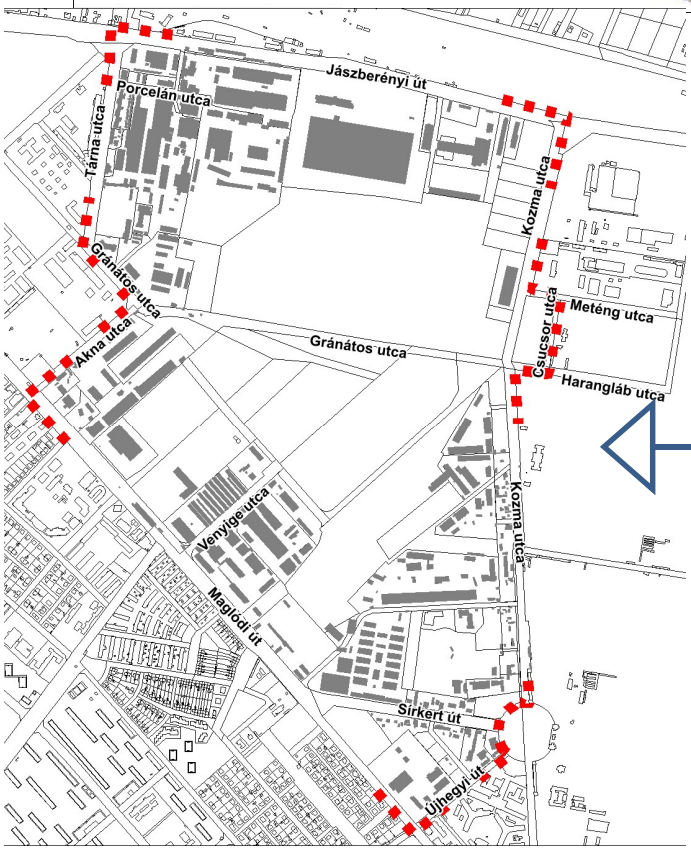
TSZT - Budapest zónarendszere
(*Forrás: http://budapest.hu/telepulesrendezesitervek*)

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A jelen tervezés tárgyát képező terület Kőbánya középső harmadában, a kerület Téglagyárdűlő nevű városrészében, az Új Köztemető mellett helyezkedik el. A több tömböt magába foglaló, csaknem 200 ha-os területet északon a Jászberényi út, keleten a Kozma utca és a Csucsor utca, délen az Újhegyi út és a Maglódi út, nyugaton pedig az Akna utca, Gránátos utca és a Tárna utca határolja. Belső tagolását elsősorban a Gránátos utca, a Venyige utca és a Sírkert út biztosítja.

(Forrás: Kőbányai Önkormányzat)





Tervezési terület határa

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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

Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) 2012.

A 2010 márciusában elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégia 2012-re több elemét tekintve - az alapul vett adatok, tények változása és az azok alapján kialakított fejlesztési konstrukció miatt - revízióra szorult. A stratégiák és az alapvető következtetések megváltoztatása azonban nem vált szükségessé, mivel azok stabil alapokon nyugodtak az IVS 2010. márciusi elfogadásakor is.
Az IVS tartalmazza a kerület és részeinek 2015-ig elérendő céljait, a tervezett projekteket, illetve az ezek elérése érdekében mozgósítani tervezett forrásokat.
A Téglagyárdűlő városrészre vonatkozóan megállapítja:

A lakosság létszámához képest igen magasnak mondható a funkcióellátottság, de semmi esetre nem bír a városrész központi szereppel. A gazdasági funkciók magas értékét negatívan ellensúlyozza a közösségi és a humán funkciók igen alacsony száma.

Az IVS a történetileg kialakult kerületrészek egyszerűbb elemzése érdekében megállapítja, hogy azok összevonása szükséges. Ennek során a Téglagyárdűlő, a Keresztúri dűlő és Kőbánya Kertváros a továbbiakban „C" jelű városrészként kerül elemzésre. Ezen belül Télagyárdűlő jellemzőit az alábbiak szerint összegzi:

A Maglódi és Jászberényi út közé "szorult" városrész az egykor itt működő téglagyárról kapta nevét, és képét napjainkig is az ipartelepek határozzák meg, amellett, hogy jelentős családi házas övezet is található már a területen. Lakosságszáma a XIX. század végén kezdett növekedni, amikor a főváros közeli területek gyors iparosodása következtében felduzzadt lakosság számára olcsó lakóhelyet kellett teremteni, és ehhez a kerületrészben jelentős szabad területek álltak rendelkezésre. Így itt épült meg az első pesti szükséglakótelep a városrész északi határát alkotó Jászberényi út mellett 1886-ban.

Téglagyárdűlő lehetőségeit a SWOT-ELEMZÉS a következők szerint állapítja meg:

Ipari parkok, logisztikai és inkubátor házak létesítése gazdasági fejlődést eredményezhet;
Akna utcai bánya területe sportpályaként történő hasznosítása.

A veszélyek szempontjából az alábbiakra irányítja a figyelmet:

Környezetszennyező cégek működése, nagy mennyiségű szemét keletkezése megakadályozza a lakóterületek további növekedését.

Kőbánya parkvárosi jellegének megőrzése érdekében többek között megemlíti:

A felszíni bányaterületek felhagyása illetve rekultivációja révén, különösen a Téglagyárdűlő területén újabb parkterületek nyerhetők.

A Téglagyárdűlőre vonatkozóan a kerületrészenkénti kitűzött célok között szerepelnek:

Közlekedési csomópontépítés;
Környezetszennyezés csökkentése;
Iparfejlesztés;
Sporttelepfejlesztés.

A részletes funkcióelemzés alapján az alábbi konzekvenciát vonja le:

TÉGLAGYÁRDŰLŐ humánszolgáltatási, államigazgatási és közösségi funkciókkal szinte egyáltalán nem rendelkezik (1 bölcsődéje, 1 szakiskolája és 1 kollégiuma van; a területen polgárőrség működik), inkább gazdasági (kiskereskedelmi üzletek, pénzügyi szolgáltatók, ipartelep és ipari park, logisztikai központ, szálloda) és közlekedési funkciókban bővelkedik. Az ipar erős jelenléte miatt – azonban annak további fejlesztése mellett - a környezetszennyezés csökkentése a cél. Alacsony lakosságszáma (1 031 fő) miatt a lakófunkció és annak kiszolgálását végző egyéb funkciók bővítése nem indokolt (mindazonáltal sporttelep-fejlesztés is tervezett).

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia teljes körű Megalapozó Vizsgálatra alapozva készült el 2015-ben.
Az alulhasznosított és barnamezős területek térképi ábrázolása a tervezési terület déli részének jelentős hányadát alulhasznosított területként jelöli.
Téglagyárdűlő jellemzéseként az alábbiakat tartalmazza:

> *A Maglódi és Jászberényi út közé "szorult" városrész az egykor itt működő téglagyárról kapta nevét, és képét napjainkig is az ipartelepek határozzák meg, amellett, hogy jelentős családi házas övezet is található már a területen. Lakosságszáma a XIX. század végén kezdett növekedni, amikor a főváros közeli területek gyors iparosodása következtében felduzzadt lakosság számára olcsó lakóhelyet kellett teremteni, és ehhez a kerületrészben jelentős szabad területek álltak rendelkezésre. Így itt épült meg az első pesti szükséglakótelep a városrész északi határát alkotó Jászberényi út mellett 1886-ban.*
>
> *…*
>
> *A Keresztúridűlő és a Téglagyárdűlő lakónépesség számát nagyrészt a városrészekben működő büntetésvégrehajtási intézmények teszik ki (mintegy 1800 illetve 1600 fő az intézmények létszáma), illetve a lakónépesség számának alakulását főként a fogvatartottak száma befolyásolja…*

Az IVS 2017-ben felülvizsgálatra került:

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

Városrészi célok tekintetében Téglagyárdűlővel kapcsolatban az alábbi feladatot tartalmazza:

> *Téglagyár-dűlő: barnamezős területek „helyzetbe hozása"; az energiakapacitásában és ipari vízhálózatában rejlő lehetőségek kiaknázása; az ipari tevékenység okozta környezeti ártalmak mérséklése;*

1.1.3. Településképi arculati kézikönyv (TAK) és Településkép védelmi rendelet (TKR)

Településképi arculati kézikönyv (2017.)

Budapest Főváros X. kerület 318/2017. (IX. 21.) KÖKT határozattal elfogadott ***Településképi arculati kézikönyve*** Téglagyárdűlőre vonatkozóan az alábbi megálapítást teszi:

> *Lehatárolás: Jászberényi út (a Maglódi úttól) – Kozma utca – Sírkert út – Maglódi út (a Jászberényi útig)*
> *A Jászberényi út – Kozma u. – Maglódi út közötti háromszöget elfoglaló városrész jórészt a két főútvonal mentén sorakozó kisebb-nagyobb ipartelepekből, gazdasági területekből és a középső részen (az Akna u. környékén) elterülő, rekultivációra váró agyaggödörből áll.*

A tervezési terület jelentős része a településképi szempontból meghatározó területek közül a ***nagytelkes gazdasági területek*** közé sorolt. Erre vonatkozóan az alábbi ajánlások kerültek megfogalmazásra:

- környezethez illeszkedő beépítés
- épülettömegek tagolása (szín, méret, anyaghasználat)
- rossz állagú épületállomány felszámolása
- funkcióval összhangban lévő beépítési karakter
- épületek külső megjelenése mértéktartó, minimalista, modern, bátor színhasználattal
- egységes homlokzati kialakítás (kapuk, nyílászárók)
- meglévő épületek felújításakor a karakter megtartása, alázatos bővítés
- környezeti hatásoknak ellenálló anyagok használata
- épülettel harmonizáló kerítések

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

- burkolt felületek minimalizálása, zöldfelület növelése
- parkolók fásítása, zöldsávok.

A Maglódi út mentén működő Fővárosi Büntetésvégrehajtási Intézet a településképi szempontból meghatározó területek közül ***zárt intézményterület*** kategóriába tartozik. A speciális funkció sajátos építészeti megoldásokat igényel. Ennek ellenére felújításkor az alábbi ajánlások figyelembevételét javasolja a TAK:

- zárt, falszerű kerítések tagolása, igényes anyaghasználat
- zöld felületek növelése
- környező utcák fásítása.

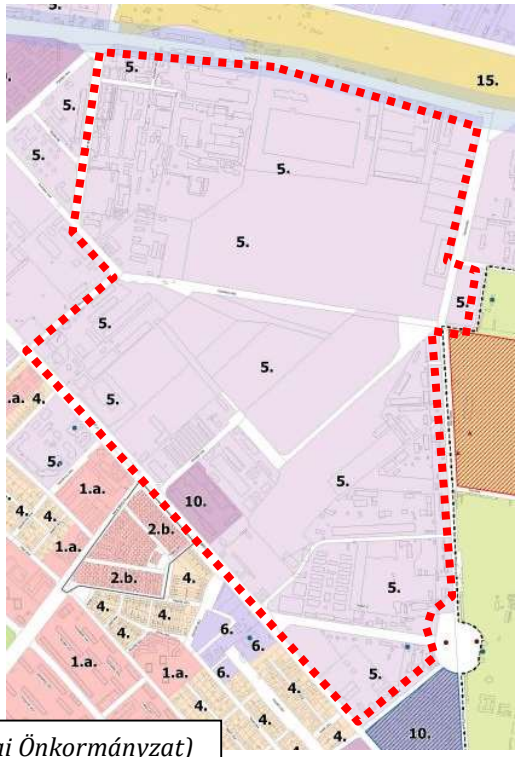
Településkép védelmi rendelet

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

A TKR szerint szinte a teljes tervezési terület a Nagytelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) területbe tartozik. Kivételt képez a Maglódi út mentén működő Fővárosi Büntetésvégrehajtási Intézet épületegyüttese (42518/19 hrsz.), amely a TKR szerint a Zárt intézményterület kategóriát képviseli.

A Jászberényi út kiemelt útvonal.

A Maglódi út, Sírkert út és Újhegyi út által határolt területen belül a Sírkert út mentén egy kerületi védett egyedi érték (Sírkert út 27. 42513/12 hrsz. lakóépület) és egy fővárosi rendeletben védett épület (42515 hrsz.) található.



(Forrás: Kőbányai Önkormányzat)

A TKR a nagytelkes gazdasági területekre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

15.§

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

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

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

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

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

(6) Magastető 45 foknál nagyobb hajlásszöggel nem alkalmazható.

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

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

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

(9) Lakáshoz tartozó bejárat közvetlenül a közterületről nem nyitható.
(10) Meglévő épület esetén rácsozat csak az épület eredeti rácsozatával azonos kialakítással készülhet. Az eredetitől eltérő új rácsozatot vagy betörésvédelmet szolgáló berendezést egységesen, azonos kialakítással és csak úgy lehet elhelyezni, hogy az épület architektúrájához, díszítményeihez, burkolataihoz és színezéséhez igazodjék.
(11) A bejárati akadálymentesítő rámparendszer elsődlegesen telken belül, a meglévő épület jellegéhez illeszkedve építhető ki.

16. §

(1) A telken a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület alakítandó ki.
(2) A telek minimálisan előírt zöldfelületének legalább 50%-át úgy kell kialakítani, hogy a termőtalaj és az eredeti altalaj között egyéb más réteg nem lehet.
(3) A telek minimálisan előírt zöldfelületének legalább 25%-át legalább 2 méter széles egybefüggő felületben kell kialakítani.
(4) A zöldfelület mértékébe nem számítható be a gépjármű-közlekedésre és álló jármű tárolására szolgáló felület.
(5) A zöldfelület mértékébe nem számítható be az 1 méternél keskenyebb és a 10 m^2-nél kisebb alapterületű egységben létesített, növényzettel fedett terület.
(6) Felszíni parkoló kialakítása esetén a parkolóállások közé minden megkezdett négy parkolóhely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, előnevelt fát kell telepíteni legalább 2,25 m2 szabad földterület biztosításával.
(7) Felszíni parkoló közvetlenül a közterületi telekhatár mellett nem létesíthető, a parkoló és a telekhatár között legalább 2 méter széles, takarást biztosító zöldsávot kell kialakítani.
(8) A zöldfelület kialakításakor - amennyiben az egyes településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik -
a) a 3. melléklet 1. pontja szerinti - a táji vagy termőhelyi adottságoknak megfelelő - fafaj telepíthető,
b) a 3. melléklet 2. pontja szerinti fafaj nem telepíthető.

17. §

(1) Konténerépítmény és lakókocsi - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - közterületről látható módon kizárólag a környezetbe illeszkedő homlokzati felület kialakításával létesíthető.
(2) Konténer és lakókocsi az (1) bekezdéstől eltérő módon kizárólag
a) felvonulási épületként, az építkezés szükséges időtartamára, illetve
b) zöldfelület igénybevétele nélkül rendezvény kiszolgálása céljából, annak időtartama alatt ideiglenesen helyezhető el.

18. §

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

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

27.§

(1) A gazdasági épület létesítésénél, átalakításánál és bővítésénél a tömegképzésnek és az építészeti jellemzőknek követniük kell a technológiai és a funkcionális folyamatokat.
(2) Az építmények külső megjelenését mértéktartó formavilággal kell kialakítani, nem alkalmazhatók a lakóterületekre jellemző építészeti elemek.
(3) Az egyes jelentősen eltérő tömegű épületek alaki és méretbeli különbözőségét ellensúlyozni kell a hasonló homlokzati megjelenés, anyaghasználat és homlokzati karakter kialakításával. A környezettől idegen nagy tömegek érzetét az épülettömeg és a homlokzat tagolásával kell csökkenteni.

(4) Az építmény építésére környezeti hatásoknak ellenálló, nem tükröződő felületű anyagot kell alkalmazni.
(5) A kaput és a homlokzati nyílászárót egységes anyaghasználattal, illetve színezéssel kell kialakítani.
(6) A telek határvonalain áttört és tömör kerítés is létesíthető, amely anyagának és megjelenésének (színe, vakolata, burkolata) a fő rendeltetésű épülethez kell igazodnia. A tömör kerítés magassága legfeljebb 2 méter lehet.
(7) A zöldfelületen háromszintes növényállományt kell kialakítani.
(8) Szabadtéri tárolás csak zöld növényzettel eltakart területen történhet.

49.§

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

57.§

(5) A kerület szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében településképi bejelentési eljárás alapján az eseményre vonatkozó reklám legfeljebb évente összesen tizenkét naptári hét időszakra elhelyezhető a nagytelkes gazdasági területen, a különleges sportterületen, valamint az ezeket határoló közterületen kivéve a 2. mellékletben meghatározott településképi szempontból kiemelt területet és kiemelt útvonalat.

A TKR a zárt intézményterületekre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

18. Zárt intézményterület
32.§

Az új épületet a meglévő épületek ritmusához, tömegkialakításához, karakteres jellemzőihez, valamint anyaghasználatához való illeszkedéssel kell kialakítani.

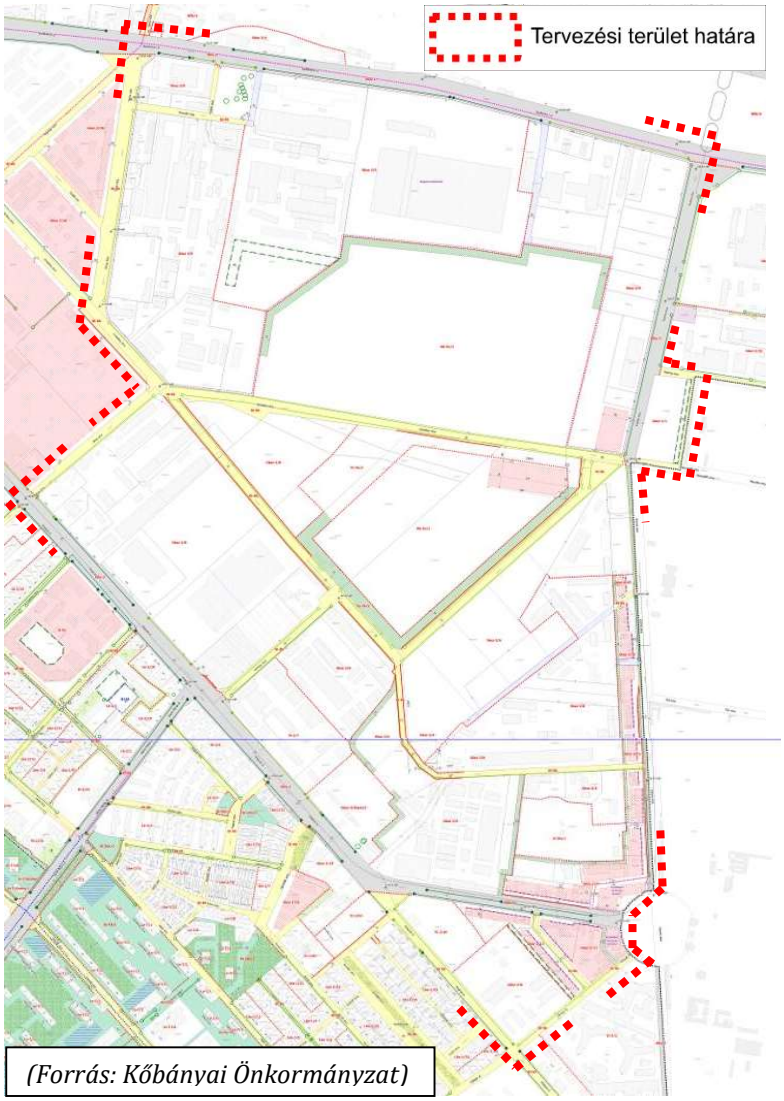
1.1.4. Hatályos szabályozási tervek

16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (KŐKÉSZ)

A tervezési területre jelenleg a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló **16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: KŐKÉSZ) van hatályban. A KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv szerint a terület a Jászberényi út mentén Gksz-2/8 és Gksz-2/5 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetébe tartozik. A Kozma utca menti területek Gksz-2/8, Gksz-2/6 és Gksz-2/13 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteibe soroltak. A Sírkert út környezetében Gksz-2/8, Gksz-2/6 és Gksz-2/13 kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei, valamint K-Vke/1 jelű vízkezelési terület építési övezete és Vi-2/10 jelű intézményterület építési övezetei találhatók. A Maglódi út menti területek Gksz-2/Kozmu2 jelű, kizárólag közműszolgáltatással kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetébe és Vi-2/7 jelű intézményterület építési övezetébe tartoznak. Az Akna utcát Gksz-2/8 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete kíséri. A tömbbelsőben Kb-En/1, Kb-En/2 jelű beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosítási területei, illetve Ev-Ve/1 véderdő terület övezete került kijelölésre.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A Jászberényi út KÖu-2 jelű közlekedési terület övezetébe sorolt I. rendű főútvonal, melyen tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastuktúra nyomvonala, valamint megtartandó és tervezett szerkezeti jelentőségű fasor került jelölésre. A Kozma utca KÖu-3 jelű közlekedési terület övezetébe sorolt II. rendű főútvonal, melyen megtartandó és telepítendő fasor jelölt. A Sírkert út és a Maglódi út csatlakozó szakasza KÖu-3 jelű közlekedési terület övezetébe sorolt II. rendű főútvonalak, melyeken megtartandó és tervezett szerkezeti jelentőségű fasor került jelölésre. A tömb belső és külső feltáró útjai Kt-Kk jelű településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak megtartandó és telepítendő fasorokkal. A tömbön belül megtartandó faegyedek, megtartandő növényállomány és kialakítandó védőzöldsáv is jelölésre került. A tömb további tagolásának biztosítására telken belül be nem építhető terület jelölés biztosítja utak kialakítását. A Jászberényi út mentén lehatárolt területen belül magánút létesíthető.



(Forrás: Kőbányai Önkormányzat)

A KŐKÉSZ a tervezési területre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

12. §

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

37. §

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

(5) A Vi-2/7 építési övezetben
a) büntetés-végrehajtási intézmény, iroda és szolgáltató rendeltetés helyezhető el,
b) az előkert mérete 5 méter,

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

c) az oldalkert mérete 7,5 méter a létesítmény őrzését szolgáló építmény kivételével, amely oldalkertben is elhelyezhető

(8) A Vi-2/10 építési övezetben
a) kizárólag igazgatási, iroda, sport, valamint az azokat kiszolgáló szolgálatás, illetve szállás rendeltetés helyezhető el;
b) az előkert mérete 5 méter,
c) az oldalkert mérete 7,5 méter,
d) a hátsókert mérete 7,5 méter.

42. §

(1) A Gksz-2 építési övezetek területe elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetés és annak építménye elhelyezésére szolgál.
(2) A Gksz-2 építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag
a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) saját alkalmazott számára fenntartott szállás,
d) iroda,
e) parkolóház,
f) üzemanyagtöltő állomás,
g) kutatás-fejlesztés,
h) raktározás, valamint
i) a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás
rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.
(3) A Gksz-2 építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag a megengedett rendeltetésekhez kapcsolódó tevékenység során keletkező hulladék tárolása, kezelése, hasznosítása megengedett.
(4) A Gksz-2/3, Gksz-2/5, Gksz-2/6, Gksz-2/8, Gksz-2/9, Gksz-2/13 és Gksz-2/15 építési övezetben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetés nem helyezhető el.
(5) Saját alkalmazottak számára fenntartott szállás rendeltetés és annak építménye kizárólag a Gksz-2/3-7, Gksz-2/10, Gksz-2/13, Gksz-2/15-17, Gksz-2/28, Gksz-2/29, Gksz-2/35, Gksz-2/41 és a Gksz-2/42 építési övezetben létesíthető.
(6) A Gksz-2 építési övezetek határértékeit a 2. melléklet 13. pontja határozza meg.

43. §

(5) A Gksz-2/5 építési övezetben
a) olyan építési telek nem alakítható ki, amelynek gépjárművel történő megközelítése közvetlenül csak a Jászberényi útról biztosítható,
b) az előkert mérete 10 méter,
c) az oldalkert mérete 9 méter,
d) a hátsókert mérete 9 méter

(6) A Gksz-2/6 építési övezet területén
a) kizárólag a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység, kereskedelmi és szolgáltató, saját alkalmazottak számára fenntartott szállás, iroda és - a Kozma utca menti 40 méteres sáv kivételével - hulladékgazdálkodással összefüggő rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el,
b) a hulladékok szabadtéri tárolása a hulladékgazdálkodás során nem megengedett,,
c) a hulladékgazdálkodási tevékenység végzésének feltétele az ingatlan gazdasági kiszolgálásának a Gránátos utcát és a Venyige utcát összekötő, vagy arról nyíló feltáró útról történő biztosítása, a

Gránátos utca és Venyige utca közötti átkötő útszakasz megépüléséig a 42518/4 helyrajzi számú út használható szállítási útvonalként a Kozma utca felől,
d) a hulladékgazdálkodással érintett hulladék megengedett maximális mennyisége 20 000 t/év/ha,
e) a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a 3000 m2-t,
f) az övezetben előírt minimális zöldfelület 60%-át a telekhatárok mentén kell biztosítani,
g) az előkert mérete 5 méter,
h) az oldalkert mérete 7,5 méter,
i) a hátsókert mérete 7,5 méter
j) háromszintes növényállományú zöldfelület létesítendő

(8) A Gksz-2/8 építési övezetbe
a) a kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg az 5000 m2-t,
b) az előkert mérete 5 méter a Porcelán utca déli oldala kivételével, ahol az előkert 0 méter,
c) az oldalkert mérete 7,5 méter,
d) a hátsókert mérete 7,5 méter.

(13) A Gksz-2/13 építési övezetben
a) kizárólag kőfaragás, sírkőkészítés és az ezekkel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató tevékenység, valamint virág és kegytárgyak árusítása végezhető, illetve ezek építményei helyezhetők el,
b) a Szabályozási Terven „Korlátozott funkciójú terület 1." jellel jelölt területen kizárólag virág- és kegytárgy-kereskedelemmel összefüggő, vendéglátó rendeltetést, illetve temetkezési irodát tartalmazó építmény helyezhető el, a terület a közterület felől nem keríthető le,
c) a Szabályozási Terven „Korlátozott funkciójú terület 2." jellel jelölt területen kizárólag virág- és kegytárgy-kereskedelemmel összefüggő, vendéglátó rendeltetést, illetve temetkezési irodát tartalmazó építmény helyezhető el, a vendéglátó rendeltetéshez kapcsolódóan saját alkalmazottak számára fenntartott szállás rendeltetés az épület jelenlegi tömegén belül kialakítható,
d) a környezeti ártalmak csökkentése céljából szállóporral járó tevékenység csak zárt térben végezhető,
e) a Szabályozási Terven lehatárolt termékbemutató területsávot legalább 30%-ban növényzettel fedett felületként kell kialakítani, burkolt felülete kizárólag a tevékenységhez kapcsolódó termékek bemutatására szolgálhat,
f) új épület utcai homlokzata legalább 80%-ának a „Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal"-on kell állnia.
g) háromszintes növényállományú zöldfelület létesítendő.

(16) A Gksz-2/Kozmu1 és a Gksz-2/Kozmu2 építési övezet területén kizárólag az energiaközművek sajátos építményfajtái, valamint az energiaszolgáltatás funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények, a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el.

49. §

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

35. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

53. §

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

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

42. Megújuló energiaforrás hasznosítási területe (Kb-En)

61. §

(1) A Kb-En övezetben megújuló energiaforrás hasznosításához szükséges energiatermelő létesítmény és a tevékenységhez szorosan kapcsolódó rendeltetésű építmény helyezhető el.

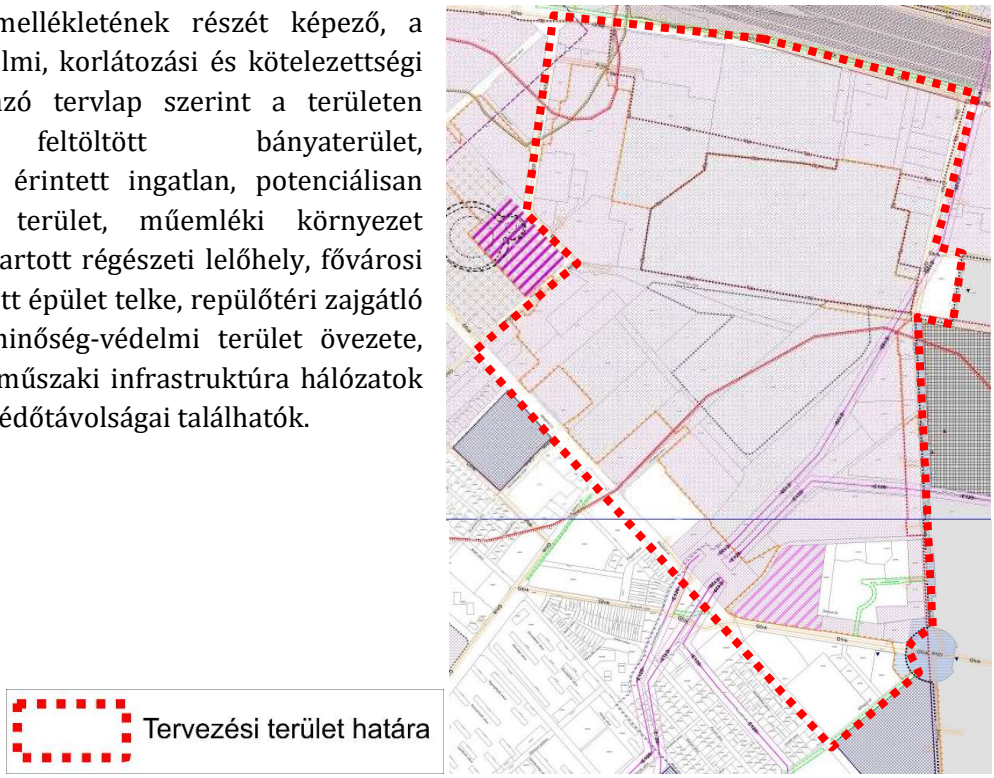
(2 A Kb-En/2 övezetben épület nem helyezhető el.

(3) A Kb-En övezet határértékeit a 2. melléklet 30. pontja határozza meg.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m^2)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/7	5000	SZ	35	3	15	35	50	2	1
Vi-2/10	4000	SZ	35	3	15	45	40	2	1
Gksz-2/5	6000	SZ	45	3	18	25	60	2	-
Gksz-2/6	5000	SZ	45	3	15	25	60	1,5	-
Gksz-2/8	4000	SZ	45	3	15	25	60	1,5	-
Gksz-2/13	1500	SZ	40	3	6	25	60	1	-
Gksz-2/ Közmű2	5000	SZ	35	3	15	25	50	0,5	-
Ev-Ve/1	200000	-	0	-	-	90	0	0	-
Kb-En/1	50000	-	3	-	12	-	10		-
Kb-En/2	50000	-	0	-	-	90	0	0	-

KŐKÉSZ védelmi, korlátozási tervlap

A KŐKÉSZ 1. mellékletének részét képező, a szabályozás védelmi, korlátozási és kötelezettségi elemeit tartalmazó tervlap szerint a területen hulladékkal feltöltött bányaterület, kármentesítéssel érintett ingatlan, potenciálisan talajszennyezett terület, műemléki környezet területe, nyilvántartott régészeti lelőhely, fővárosi rendeletben védett épület telke, repülőtéri zajgátló védőövezet, vízminőség-védelmi terület övezete, veszélyes üzem, műszaki infrastruktúra hálózatok nyomvonalai és védőtávolságai találhatók.

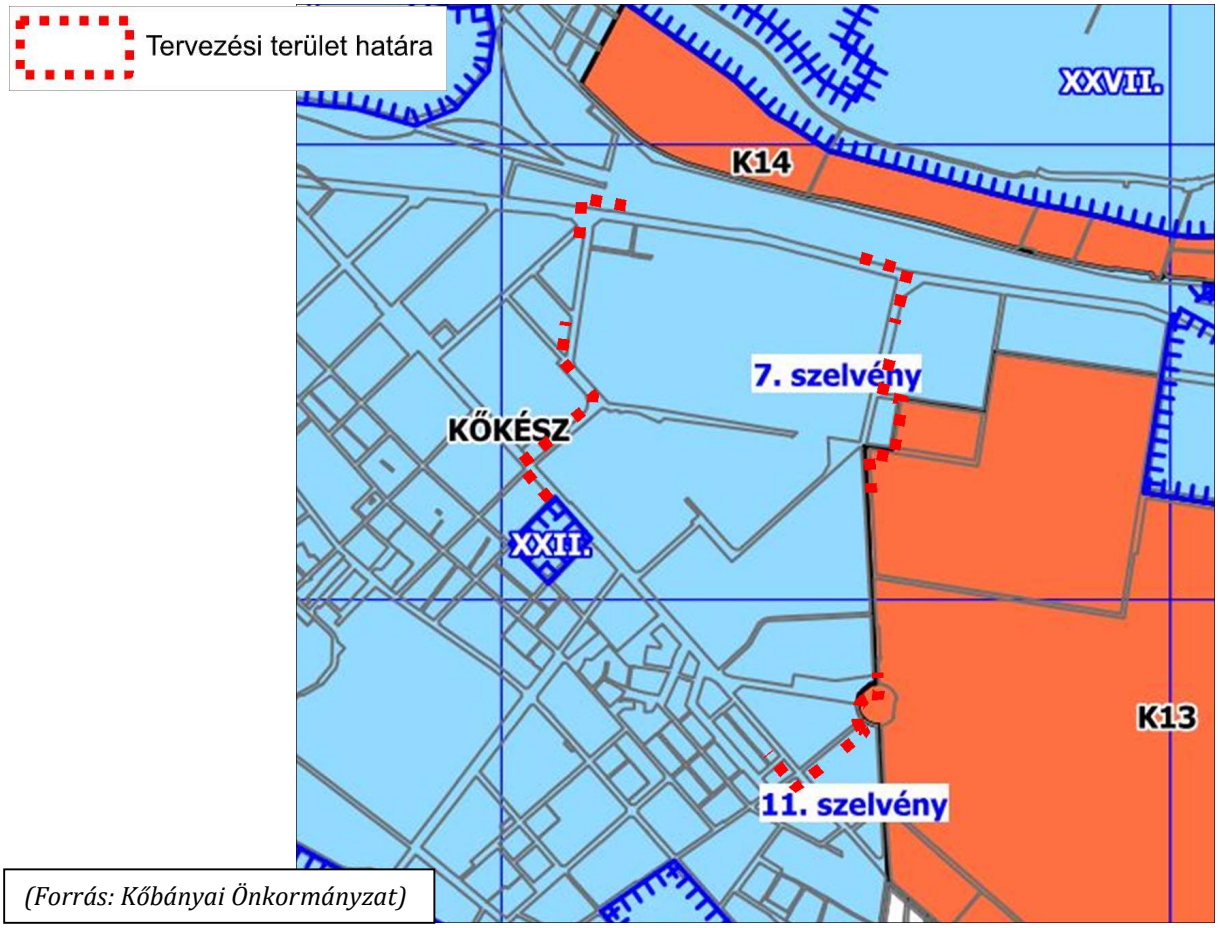


(Forrás: Kőbányai Önkormányzat)

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Csatlakozó területek hatályos szabályozási tervei

A tervezési területtől északra, nyugatra és délre található területekre szintén a **KŐKÉSZ** van hatályban. A tervezési területet északról Kök/4 jelű kötöttpályás közlekedési létesítmények területe övezetébe és Gksz-2/4, illetve Gksz-2/34 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetébe sorolt területek határolják. A Tárna utca és az Akna utca nyugati oldalán a tervezési területet Gksz-2/36 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetébe sorolt területek találhatók. A Maglódi utat délről Lk-2/16, Lk-2/5, Lk-2/15, Lk-2/10, Lk-2/1, Lk-2/4, Lk-2/11 jelű kisvárosias lakóterületek, Gksz-1/35 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetébe sorolt terület, Vi-2/63 jelű intézményterület, valamint Lke-1/33 és Lke-1/35 jelű kertvárosias lakóterületek kísérik.
A Maglódi út déli oldalán XXII. számmal jelölt Maglódi út, Szentimrey utca, Sörgyár utca és Lavotta utca által határolt részterületre, azaz a Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet K-Eü jelű különleges egészségügyi terület építési övezetébe sorolt tömbjére szintén a KŐKÉSZ vonatkozik, mely **XXII. sorszámmal** egyedi előírásokat tartalmaz.
Az Újhegyi út délkeleti oldalán Vi-2/2 és Vi-2/20 jelű intézményterület építési övezetei találhatók. A Kozma utca keleti oldalán csatlakozó Új Köztemető területére a K13 sorszámú, **1/2021. (I. 21.)** önkormányzati rendelettel jóváhagyott KÉSZ vonatkozik. A Kozma utca északi szakaszának keleti oldalát a KŐKÉSZ-ben megállapított Gksz-1/1, Gksz-2/21 és Gksz-2/22 jelű építési övezetbe sorolt kereskedelmi, szolgáltató területek kísérik.



(Forrás: Kőbányai Önkormányzat)

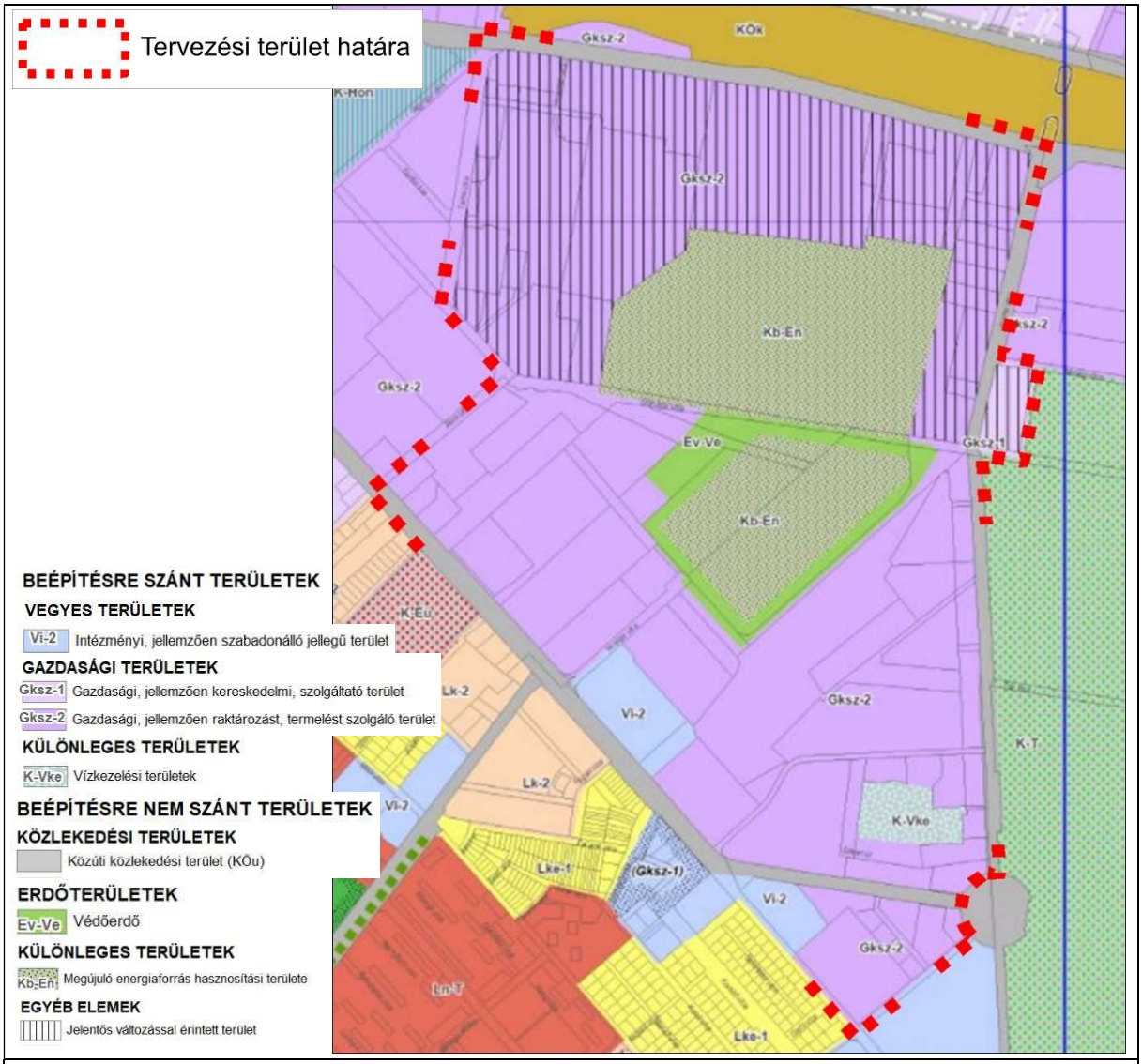
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

1.1.5. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök

Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terve (TSZT)

Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét többször módosították.

A TSZT **1. Területfelhasználás térképe** szerkezeti tervlapja szerint a tervezési terület jelentős része gazdasági területbe tartozik. A Maglódi út mentén intézményterületek, a Kozma utca környezetében különleges vízkezelési terület található. A tervezési terület belsejében a beépítésre nem szánt területek különleges megújuló energiaforrás hasznosítási területbe, illetve védőerdőbe soroltak. A tervezési terület északi részét érinti a Jelentős változással érintett terület jelölés. A Jászberényi út, a Kozma utca, a Sírkert út és a Maglódi út egy része KÖu jelű Közúti közlekedési területbe sorolt.



TSZT 1. Területfelhasználás szerkezeti tervlap
(*Forrás: http://budapest.hu/telepulesrendezesitervek*)

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

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

*Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (**Vi-2**) területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,517 közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.*

*Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (**Gksz-1**) területfelhasználási egységbe azok a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények tartoznak, amelyek nem a lakóterületek integrált részeként vesznek részt a lakosság kiszolgálásában. Egy részük kisebb, lokális vonzáskörzettel rendelkezik, de ide soroljuk a nagy területigényű és elsősorban gépkocsival megközelíthető kereskedelmi létesítményeket (pl. az M3 és az M5 autópályák bevezető szakasza mellettiek) is. Ide tartoznak azok a korábbi iparterületek is, ahol a korábbi nagyüzemi termelés megszűnt, a területek elaprózódtak és jellemzően a kereskedelem és szolgáltatás, és kevésbé a tényleges ipari termelés helyszínévé váltak, vagy válhatnak a jövőben. A területen a vegyesség érdekében irodafunkció, K+F (kutatás-fejlesztés) célú rendeltetések, környezetbarát termelői funkció is létesíthető a környező beépítés zavarása nélkül. A TSZT e területek funkcióváltozásának elsődleges irányát határozza meg. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,5 közötti érték lehet, kivéve a hegyvidéki zóna területén, ahol legfeljebb 1,5-2,0 közötti.*

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

*Vízkezelési terület (**K-Vke**) területfelhasználási egység a közüzemi ivó- és iparivíz ellátáshoz tartozó jelentős kiterjedésű, gépészeti és műtárggyal/műtárgyakkal beépített területek és a víztornyok helybiztosítását szolgálja.*

*Közúti közlekedési terület (**KÖu**) hálózza be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közúti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autóutak, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, a felszíni P+R parkolók és B+R tárolók, üzemi létesítmények (üzemanyagtöltő állomások) alkotják. A főútvonalak és a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak része szinte a teljes villamos-hálózat (a gyalogos elsőbbségű terek, az egyes vonalak közötti kapcsolatot biztosító pályák, továbbá az egyvágányú és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák kivételével), valamint az autóbusz és a trolibusz*

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

közlekedés legfontosabb útvonalait, továbbá a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek egy részét.

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

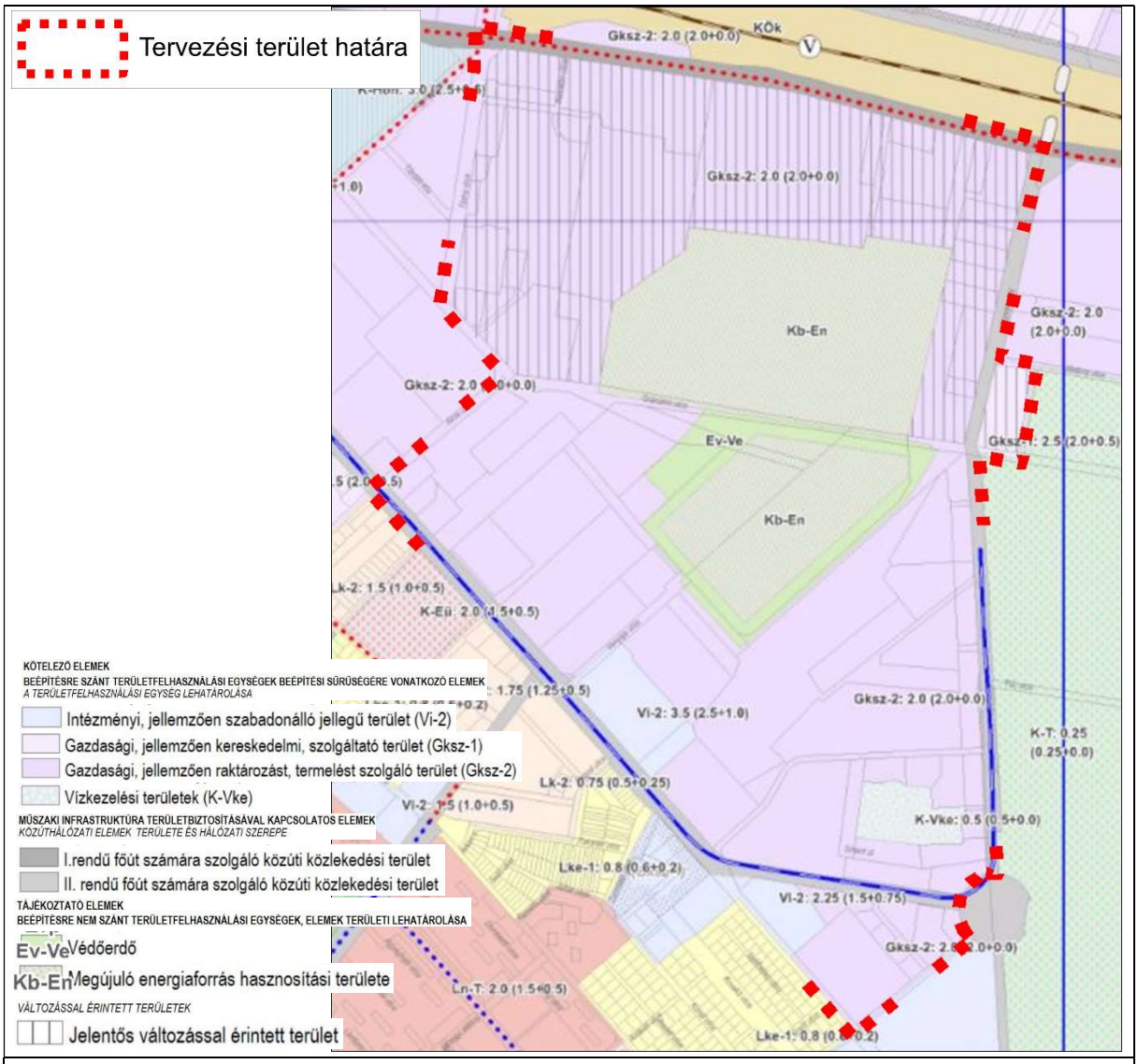
*Megújuló energiaforrás hasznosítási területe (**Kb-En**) területfelhasználási egységbe a számottevő beépítéssel nem járó, megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló energiapark a kapcsolódó létesítményeivel helyezhető el, úgy mint depóniagáz-telep, biogáztelep, napelem-park.*

A TSZT **2. Közlekedési infrastruktúra** szerkezeti tervlapja szerint a Jászberényi út I. rendű főút, melyen tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastuktúra nyomvonala jelölt, a Kozma utca, a Sírkert út és a Maglódi út egy része II. rendű főút. A Maglódi út, Sírkert út és Kozma utca egy szakaszán meglévő felszíni közúti vasút nyomvonala jelölt.
A TSZT **3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű** szerkezeti tervlapja, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, Fővárosi helyi védettségű építményt jelöl a Sírkert út – Újhegyi út találkozásánál. A Jászberényi út és Gránátos utca közötti területen nyilvántartott régészeti lelőhely található.
A TSZT **3. Az épített környezet értékeinek védelme b) jelű** szerkezeti tervlap, mely az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását tartalmazza, a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.
A TSZT **4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** szerkezeti tervlapja a Jászberényi út, a Maglódi út és a Sírkert út mentén településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor jelölést tartalmaz.
A TSZT **5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek** szerkezeti tervlapja a területen belül vízminőség-védelmi területet, feltöltött területet, rekultiválandó bányát, C jelű repülőtéri zajgátló védőövezetet, küszöbérték alatti veszélyes üzemet és potenciálisan talajszennyezett területet jelöl.
A TSZT **6. Védelmi, korlátozási területek** szerkezeti tervlapja a területen áthaladó 120 kV-os távvezeték biztonsági övezetét és a területen belül ásványi nyersanyag lelőhelyet jelöl.

Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ)

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

Az FRSZ **1. mellékletét** képezi A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap. Eszerint – a TSZT-nek megfelelően – a tervezési terület jelentős része Gksz-2: 2,0 (2,0+0,0) jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területbe tartozik. A Kozma utca keleti oldalán a tervezési terület részét képező Metény utca, Csucsor utca, Harangláb utca által határolt terület Gksz-1: 2,5 (2,0+0,5) jelű gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolt. A Maglódi út mentén Vi-2: 3,5 (2,5+1,0), illetve Vi-2: 2,25 (1,5+0,75) jelű intézményterületek, a Kozma utca környezetében K-Vke: 0,5 (0,5+0,0) jelű különleges vízkezelési terület található.



FRSZ 1. melléklet

(*Forrás: http://budapest.hu/telepulesrendezesitervek)*

A tervezési terület belsejében a beépítésre nem szánt területek Kb-En jelű különleges megújuló energiaforrás hasznosítási területbe, illetve Ev-Ve jelű védőerdőbe soroltak. A tervezési terület északi, beépítésre szánt részét érinti a Jelentős változással érintett terület jelölés. A Jászberényi út I. rendű főút, a Kozma utca, a Sírkert út és a Maglódi út egy része II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület.

A Jászberényi út mentén tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala, a Maglódi út, Sírkert út, Kozma utca nyomvonalán meglévő felszíni közúti vasút (villamos) vonal jelölt.

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

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Az FRSZ **2. mellékletét** képező Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek tervlap a tervezési területre vonatkozóan nem tartalmaz előírásokat.

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

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

a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételre kerülő tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,

b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét.

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

a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,

b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,

c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével."

1.1.6. Területfelhasználás vizsgálata

2012-ben Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Akna utca, Gránátos utca, Tárna utca, Jászberényi út, Kozma utca, Újhegyi út és Maglódi út által határolt területére vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv helyzetfeltáró munkaszakasza az általános ismertetést követően részterületenként vizsgálta többek között a jellemző területhasználatot. A következőkben a jobb áttekinthetőség végett a korábbi strukturális felépítés alapján először egy általános ismertetés történik a terület felhasználásáról, majd részterületenként kerül bemutatásra a jellemző területhasználat.

A terület fejlődéstörténetéről röviden összefoglalva elmondható, hogy az elmúlt kb. másfél évszázadban a terület felhasználását elsődlegesen az agyagbányászat és az ahhoz kapcsolódó téglagyártás, illetve egyéb építőipari tevékenység uralta, majd ezt a képet egészítette ki az Újköztemető megnyitása után a temetkezéssel összefüggő funkciók megtelepülése. A bánya az agyagkitermelés befejezését követően is meghatározó adottság maradt, de ekkor már a bányagödrök hulladékkal való feltöltésével, majd a hulladékhasznosítással foglalkozó

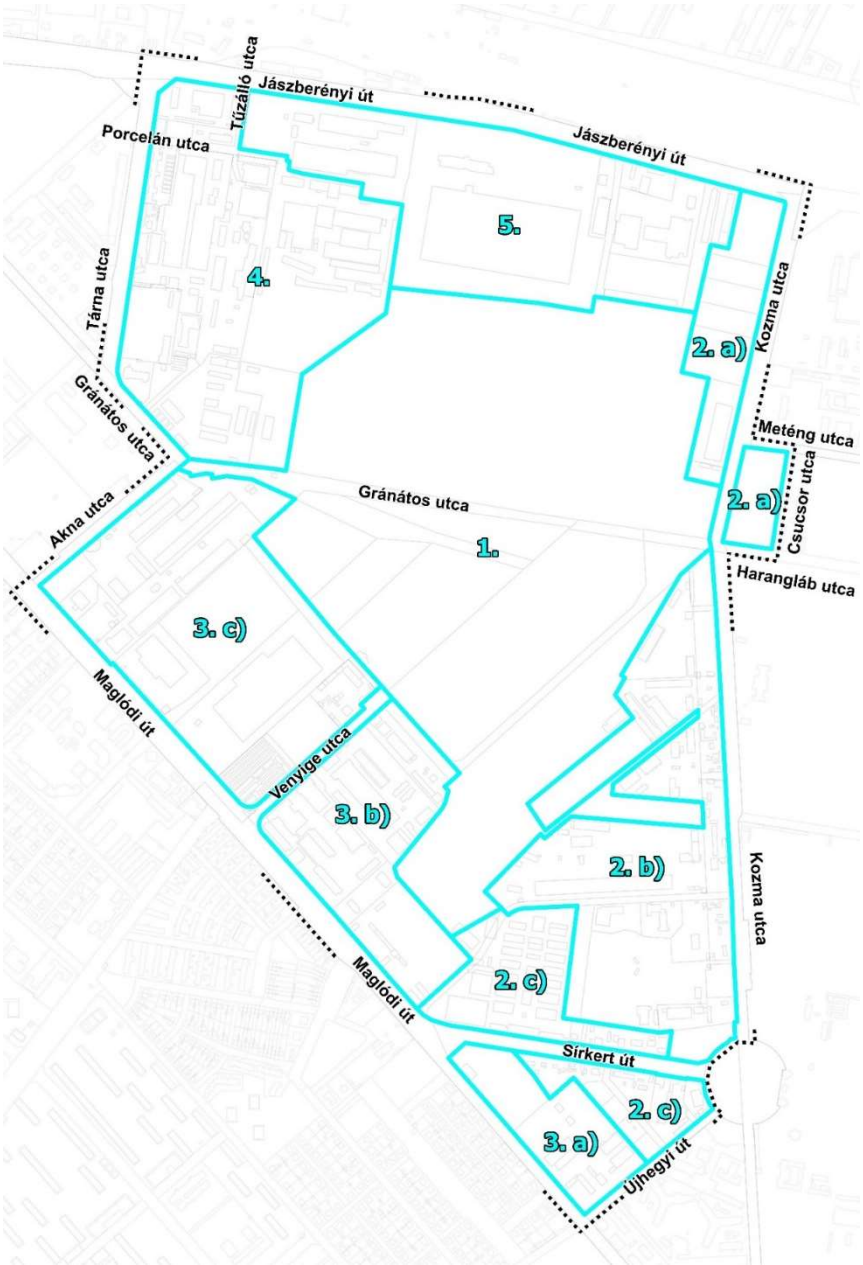
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

vállalkozásokat vonzotta leginkább. Az utóbbi két évtizedben a tulajdonviszonyok változásával párhuzamosan a bánya peremén húzódó területsávokon létesült funkciók fokozatosan visszaszorultak és több helyen is módosultak.

A terület legtöbb részén a régi épületállomány felhasználásával, néhol új épületek építésével mára már vegyes rendeltetéssel jellemezhető munkahelyi területhasználati környezet alakult ki. Ebben a termékgyártástól kezdve az építőipari szolgáltató telepen át a sírkőkészítéssel és forgalmazással foglalkozó tevékenységig a legkülönbözőbb funkciók megtalálhatók.

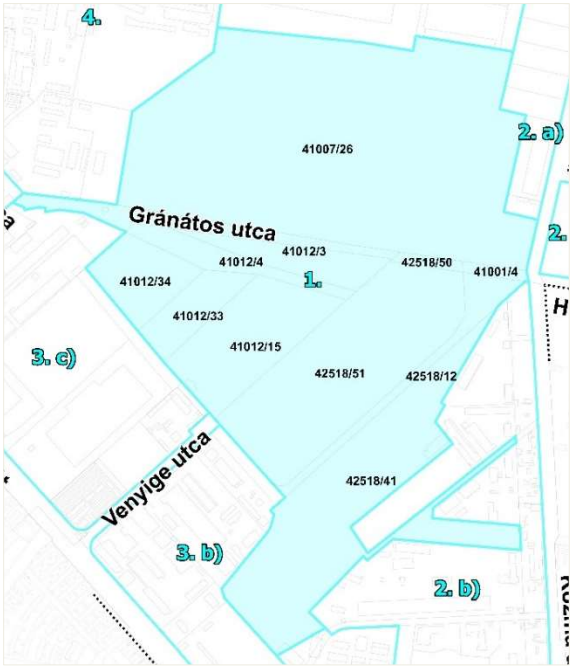
A terület sokrétűségét mutatja, hogy az utóbbi egy évtizedben tovább nőtt a kereskedelmi szolgáltató tevékenységgel, valamint nagykereskedelmi raktározással foglalkozó cégek száma. Jellegzetessége a területnek az országos, illetve fővárosi hatáskörű intézmények jelenléte, mint a BV Holding Kft., a Fővárosi Vízművek Zrt., Fővárosi Büntetés-végrehajtási Intézet, Fővárosi Önkormányzat Rendészeti Igazgatóság. A tervezési területen beépítetlen területek, valamint használaton kívüli ingatlanok is vannak.

A fentebb említetteknek megfelelően részterületenként további bemutatásra kerül a jellemző területhasználat, illetve részletes funkcióvizsgálat az alábbi területi egységek szerinti bontásban.



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

1. A bányaterület és közvetlen környezete



A bányaterület és környezete a terület peremén beépített és hasznosított területek által körülvett beépítetlen, használaton kívüli területet foglalja magába. A tervezési terület belső magját képező 41007/26 hrsz.-ú ingatlan voltaképpen egy zárványtelek, amelyet a jogilag létező Gránátos utca kapcsol a környező közterületekhez, a nyugati oldalon az Akna utcához, a keleti oldalon a Kozma utcához. Gépjármű behajtási lehetőség a zárványrész keleti oldaláról nem lehetséges, csak az Akna utca-Gránátos utca csomópontja felől. A Gránátos utcáról kezdődően a 41012/4 hrsz.-ú ingatlanon halad vasúti iparvágány, amely még manapság is használatban van. Igaz nem a tervezési területen belüli funkciók kiszolgálására, hanem a szomszédos ERECO Zrt. ellátására. A volt bánya területén a 41007/26 hrsz.-ú ingatlanon a terep rendezése befejeződött, jelenleg a telek feltöltött, beépítetlen, ahol a spontán szukcessziós folyamatok megindultak.

A bányaterületet keresztülszelő Gránátos utcától délre kisebb teleknagyságú területeken további beépítetlen földrészletek találhatók, melyek mind a volt bányaterület és a későbbi hulladékfeltöltési területek részeit képezték. A terület déli részén jellemző, hogy a jogi birtokhatároktól eltérések tapasztalhatók a tényleges területfelhasználás vonatkozásában. A 41012/9 hrsz.-ú ingatlanon működő telephely szabadtéri tárolásra használja a 41012/10 és 41012/15 hrsz.-ú ingatlanok egy részét. A 42518/22 hrsz.-ú telken működő üzem a szomszédos 42518/41 hrsz.-ú telekre átnyúló épülettel rendelkezik.

A bányaterület bejárata az Akna utca-Gránátos utca felől

A terület közepén elhelyezkedő 41007/26 hrsz.-ú feltöltött terület

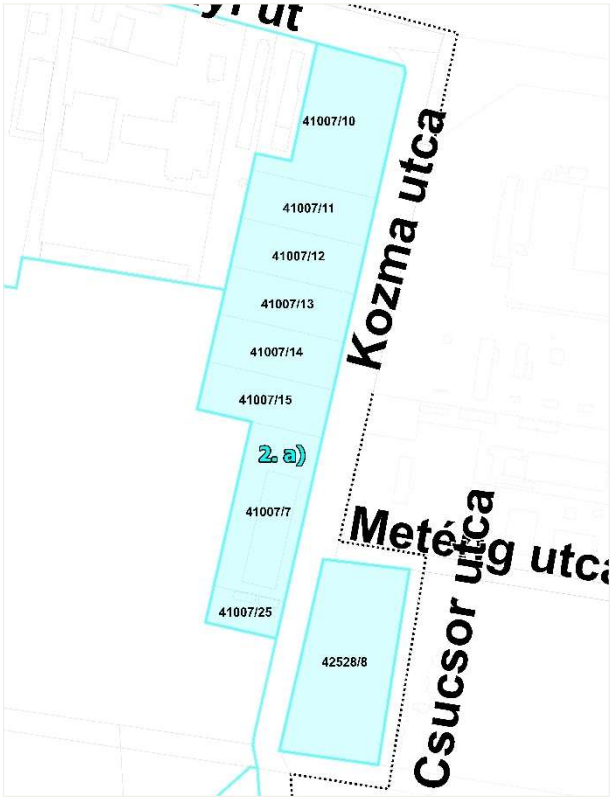
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

2. Kozma utcától nyugatra lévő részterület és a 42528/8 hrsz.-ú ingatlan

Ezen területegységen belül további tagolás alkalmazható az átláthatóbb területhasználati vizsgálat végett.

a) Területegység a Kozma utca északi felének nyugati oldalán a Jászberényi úttól a Gránátos utcáig, kiegészítve a Harangláb utca – Csucsor utca – Meténg utca által közrezárt telekkel.

A Kozma utca nyugati oldalának a Gránátos utcától északra eső része jobbára alulhasznosított. Délről északra haladva a 41007/25 hrsz.-ú ingatlanon építőipari szolgáltató telep működik, szomszédságában a 41007/7 hrsz.-en a SilverKart Gokart pálya és Rendezvényközpont van, mint szabadidős szolgáltatás. A további ingatlan együttesek beépítetlenek, kivételt képeznek a 41007/11 és a 41007/10 hrsz.-ú ingatlanok, melyek jelenleg beépítés alatt állnak. A Harangláb utca – Csucsor utca – Meténg utca által közrefogott 42528/8 hrsz.-ú ingatlanon épület nem áll, a telek beépítetlen és növényzettel sűrűn benőtt.

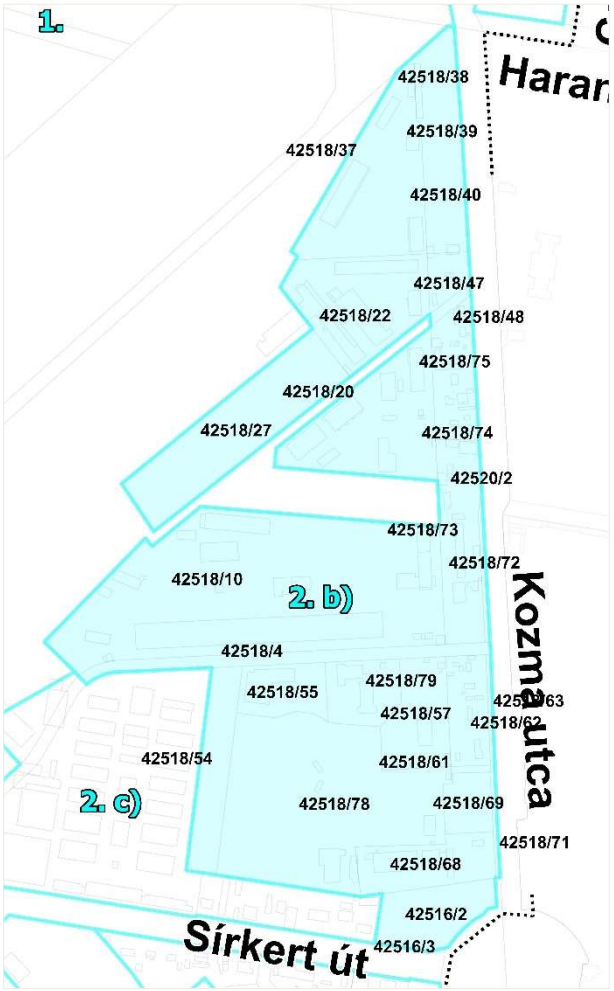


A Kozma utca 1/b alatt lévő ingatlan beépítés alatt álló telke

A SilverKart Gokart pálya és Rendezvényközpont

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

b) Területegység a Kozma utca északi felének nyugati oldalán a Gránátos utcától a Sírkert úti körforgalomig.



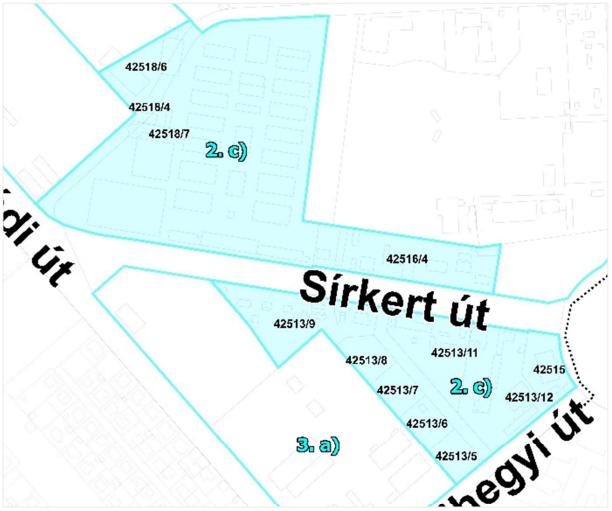
Ezen területegységhez tartozik a Kozma utca nyugati oldalán lévő terület, a Gránátos utcától délre. A terület használatát sajátos kettősség jellemzi. A Kozma utca mentén egy telek mélységig - mintegy 40-45 m széles területsávban - a kőfaragással, sírkőkészítéssel és forgalmazással foglalkozó vállalkozók telephelyei működnek, melyek az önkormányzattól bérelt telkeken működtetik vállalkozásukat. A Sírkert úti körforgalom szomszédságában lévő 42516/2 hrsz.-ú ingatlan és a 42518/69 hrsz.-ú ingatlan jelenleg beépítetlen telek. A Kozma utca mentén fekvő a Harangláb utca felé a 42518/40 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg a Fővárosi Önkormányzat Rendészeti Igazgatóság telephelye működik.

Az egy telek mélység mögött elterülően a Kozma utcáról nyíló nyélszerű keskeny közutakon megközelíthető nagyobb telephelyek funkcionálnak eltérő tevékenységi körrel. Az AVERMANN Hungária Kft. hulladékgyűjtéssel és feldolgozással foglalkozik, találhatóak még nagyobb termékgyártással (3B Scientific Europe Kft.) és kereskedelmi, szolgáltató (HL-CVH Szerviz Kft.) tevékenységgel foglalkozó vállalkozások telephelyei. Nagykereskedelmi raktározást folytat a Piro Prev XII. Tűzvédelmi Kft. és az M.L.Energy Kft. A 42518/57 hrsz.-ú ingatlanon a BOLA 95 Kft.-nek található építőipari szolgáltató telepe. A 42518/78 hrsz.-ú ingatlan a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában van, ugyanakkor az ingatlan területére a szomszédos sírkőkészítéssel foglalkozó vállalkozások területfoglalásai és épületei is átnyúlnak.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A Fővárosi Önkormányzat Rendészeti Igazgatóság telephelye	Kereskedelmi, szolgáltató tevékenységgel foglalkozó vállalkozások telephelyei

c) Területegység a Sírkert út északi és déli felének két oldalán



A Sírkert útról nyíló kőfaragó, sírkőkészítéssel és forgalmazással foglalkozó műhelyeket az oldalfekvésű villamospályán át lehet megközelíteni északi irányba. A 42516/4 hrsz.-ú beépítetlen ingatlantól nyugatra található a Metalloglobus területe, amelyen több, mint 20 bérlő végez különböző vállalkozási tevékenységet. A területen a legmeghatározóbb működő vállalkozás a Fe-Group Invest Zrt., mely hulladékgyűjtéssel és feldolgozással foglalkozik. A tevékenység ugyancsak túlnyúlik a jogi telekhatár területén, a 42518/4 hrsz.-ú úton és a 42518/6 hrsz.-ú telken is találhatók épületeik.
A Sírkert út déli oldalán további sír, és kőkészítéssel és forgalmazással foglalkozó vállalkozás található, közbe ékelődve egy lakóházzal. Az Újhegyi út felé néhány használaton kívüli terület is található, a beépítetlen ingatlanok aránya az Újhegyi út felé számottevően nagyobb. A 42515 hrsz.-ú ingatlanon használaton kívüli – fővárosi rendeletben védett, egykori Kupa vendéglátó – épület.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

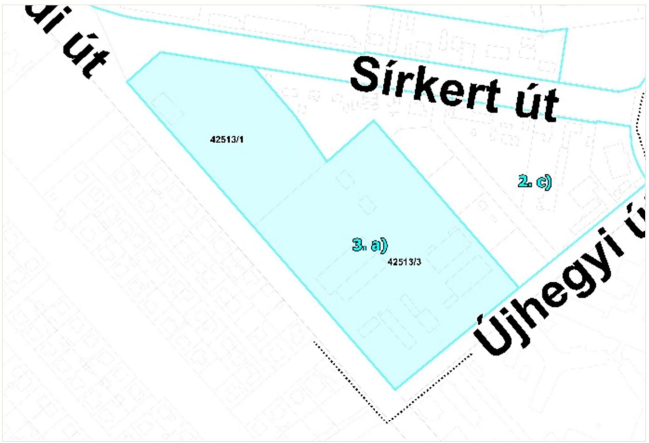
A Sírkert út felől a Metalloglobus terület bejárata	A Sírkert út déli oldalán lévő sír, és kőkészítéssel, forgalmazással foglalkozó telephely

3. Maglódi út menti terület

Az átláthatóbb területhasználati vizsgálat végett további tagolása a területegységnek.

a) Maglódi út északi részének területe, a Sírkert út, Újhegyi út által közrefogott szakaszon.

A Maglódi út Újhegyi út – Sírkert út közötti szakaszának két telkén a büntetés végrehajtás területhasználatához kapcsolódó intézmények találhatók. Az egykori BUFA Kft. jogutódjaként létrejött BV Holding Kft. telephelye működik a területen, illetve északabbra a Sírkert úti focipálya.

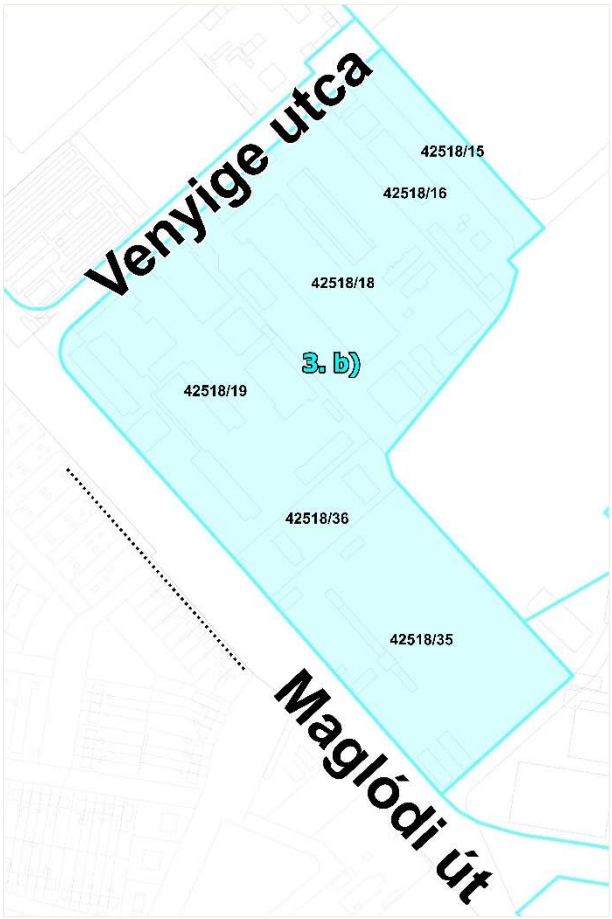


A BV Holding Kft. területe	A Sírkert úti focipálya

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

b) Maglódi úttól északra, a Sírkert út - Venyige utca közötti terület

Az érintett terület területhasználati szempontból funkcionálisan meglehetősen heterogén. A 42518/35 hrsz.-ú ingatlanon áramszolgáltató telep működik. A 42518/36 hrsz.-ú ingatlan jelenleg használaton kívüli. A szomszédságában található 42518/19 hrsz.-on működik a Fővárosi Büntetés-végrehajtási Intézet. Az intézménytől északra a Venyige utcára nyílóan kereskedelmi, szolgáltató telep (KÖBE), illetve az utca végén a használaton kívüli 42518/16 hrsz.-ú ingatlan helyezkedik el.

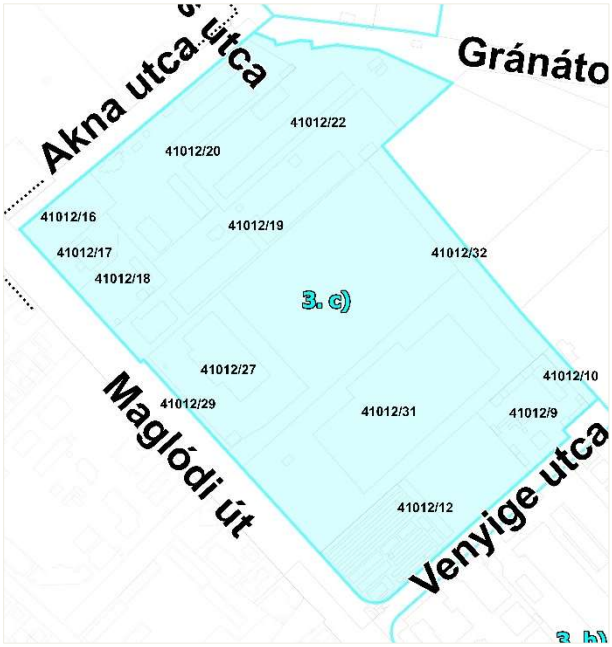


Fővárosi Büntetés-végrehajtási Intézet épülete

KÖBE telephely melletti elhagyatott telephely a Venyige utca 5. szám alatt

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

c) Maglódi út felső szakaszától északra lévő terület az Akna utca-Venyige utca között



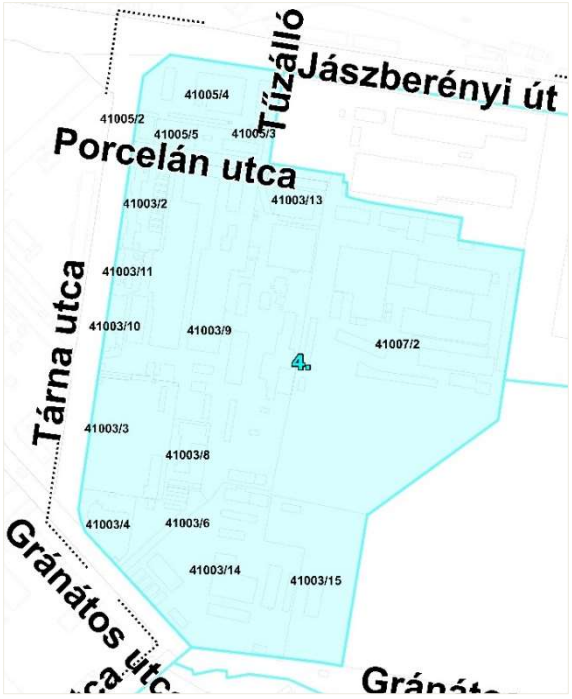
A Venyige utca és az Akna utca közötti szakaszon szintén igen vegyes a területhasználat. Itt található a volt Kőbányai Piac, mögötte a Venyige utcáról nyíló tágas parkolóval, a Venyige utca legvégén pedig az Aszfaltbeton Kft. telephelye funkcionál. A Kft. bérterületként használ egy kisebb részt a volt bányaterületből, de egyúttal elfoglalja a hátsó telekhatára mögötti (41012/10) hrsz.-ú keskeny közterületet is. A volt Kőbányai Piactól észak-nyugatra display és karton-, és csomagolóeszköz gyártással, valamint fa-, építőanyag-, szaniteráru- kereskedelemmel foglalkozó vállalkozások telephelyei találhatók (Lambda Systeme Kft., Euro-Montex Kereskedelmi Kft., Displaygyar Kft. stb.). A 410112/31 hrsz.-on újonnan létesült a WOCO Ipartechnika Kft. csarnoképülete, a mellette fekvő üres 41012/30 hrsz.-ú területen pedig már jelentős földmozgatások kezdődtek el.

Földmunkák a 41012/30 hrsz.-ú területen

A WOCO Ipartechnika Kft. új csarnoképülete

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

4. Tárna utca menti terület



Ezen területi egységen belül található a Gránátos utcáról, a Tárna utcáról és az ebből nyíló Porcelán utcáról megközelíthető vállalkozási telephelyeket. A volt bánya bejáratának közelében a Gránátos utcáról nyílik a Kling Kft. kaputechnikai termékek gyártásával és forgalmazásával foglalkozó telepe. A Kling Kft. melletti ingatlanon található szociális intézmény, a Hajléktalanokért Közalapítványhoz tartozó hajléktalan szálláshely. A Tárna utca 2. sz. alatt az R & G Fuvarozó és Kereskedelmi Kft. kamionok parkoltatására és szervízelésére szolgáló ingatlanja van, mely a nagykereskedelmi raktározást szolgálja ki. A Tárna utcáról további termékgyártással és kereskedelmi, szolgáltató tevékenységgel foglalkozó profilú cégek telephelyei találhatók, mint a PROCONSUL Felületkezelő és Fémmegmunkáló Kft. és a M57 TU AUTÓSZERVÍZ Kft. A Tárna utca – Porcelán utca mentén társasházak állnak. A terület középső részét a Porcelán utcai és Tárna utcai gazdasági bejáratokkal is rendelkező MAVEX-REKORD Kft. birtokolja. A cég kötöttpályás járművek és alkatrészeik gyártásával, javításával és forgalmazásával, vasúti kocsik kereskedelmével és bérbeadásával, valamint vasúti pályaépítési anyagok forgalmazásával, ingatlanforgalmazással foglalkozik. A Porcelán utca zsákszerű végéből nyílik a RATH Hungária Kft., ahol jelenleg a tűzállóanyagok kereskedelmi értékesítése céljából működik telephelyük. A Jászberényi út és a Porcelán utca között négy ingatlan található. A Porcelán utca - Tárna utca sarkán a szabadidős szolgáltatást nyújtó Tárna Fitnesz épülete áll, amelynek Porcelán utcai szomszédja egy beépítetlen telek. A Porcelán utca és a Tűzálló utca sarkán a tisztító és zsírtalanítók, ragasztók-, és tömítőanyagok, kenőanyagok, adalékanyagok kereskedelmével foglalkozó vállalkozás a TECH-MASTERS Hungary Kft. működik. A tömb Jászberényi úttal határos telkén bérraktározás zajlik a Household Depo Kft. által.

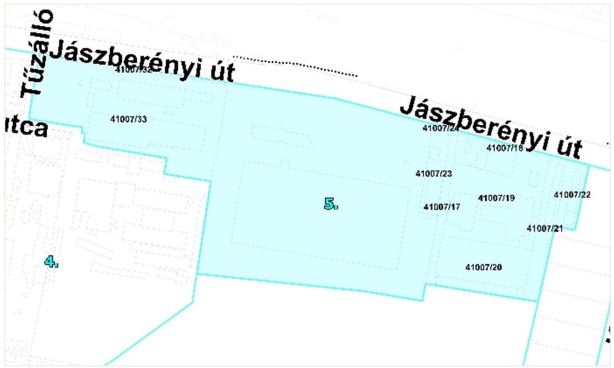
A MAVEX-REKORD Kft. telephely bejárata

Tárna utca menti többemeletes lakóház

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

5. Jászberényi út menti terület

Ezen területi egység Jászberényi út menti területeket foglalja magába a Tűzálló utca és a Kozma utca közötti szakaszon. A 41007/33 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg az Invictus Burkolat Kft. foglalkozik csempék, burkolatok kereskedelmi és szolgáltató tevékenységével. A szomszédos 41007/4 hrsz.-ú ingatlanon nagykereskedelmi raktározást folytatnak több, kisebb-nagyobb vállalatok. Egyik legnagyobb működő vállalkozás a területen a Liegl & Dachser Logisztikai Kft. A Jászberényi útról nyíló nyélszerű magánútról megközelíthető, az út végén lévő homlokzati állványok kölcsönzésével foglalkozó MODUL Állványkölcsönző Kft., mint építőipari szolgáltató telep. Tőle északi szomszédságban az MKM Üveg Design Stúdió Kft. működik, mint zuhanykabinok, üvegkorlátok, üvegfalak, üvegajtók kereskedelmével és forgalmazásával foglalkozó vállalkozás. A Jászberényi útról közvetlen nyílóan a fa termékek és nyersanyagok értékesítésével foglalkozó Nádland Kft. működik. Velük szemben a magánút másik oldalán a Szafi Products Kft. mentes alapanyagok termékgyártásával foglalkozik. A Jászberényi út Kozma utca felőli végénél található egy a Könyvkötő Kft. tulajdonában működő könyvkötő műhely. Szomszédságában pedig a Hajléktalanokért Közalapítvány működtet nappali melegedőt, éjjeli menedékhelyet és átmeneti szállást magába foglaló szociális intézményt.



A Liegl & Dachser Logisztikai Kft új épületegyüttese

Az MKM Üveg Design Stúdió Kft. működő telephelye

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Budapest, X. kerület
Akna utca–Gránátos utca–Tárna utca –Jászberényi út-
Kozma utca - Meténg utca - Csucsor utca - Harangláb utca
- Kozma utca - Újhegyi út – Maglódi út által határolt terület

JELMAGYARÁZAT

- Áramszolgáltató telep
- Beépítés alatt
- Beépítetlen
- Büntetés végrehajtás
- Büntetés-végrehajtási Intézet
- Építőipari szolgáltató telep
- Fővárosi Vízművek szolgáltató telep
- Használaton kívüli
- Hulladékgyűjtés, feldolgozás
- Kereskedelmi szolgáltató
- Közlekedési közterület
- Lakó
- Nagykereskedelmi raktározás
- Rendészeti Igazgatóság
- Sírkőkészítés és forgalmazás
- Szabadidős szolgáltatás
- Szociális intézmény
- Termékgyártás
- Tervezési terület határa

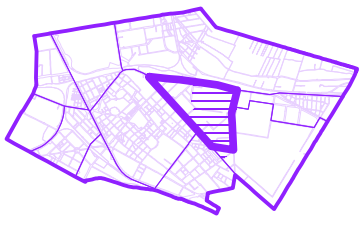
KÉSZ

KASIB mérnöki manager iroda

VIZSGÁLAT

Részletes funkcióvizsgálat

M = 1:8000



2023. április

1.1.7. Telekstruktúra vizsgálata

Telekméret vizsgálat

1. A bányaterület és közvetlen környezete

A bányaterület és környezete a terület közepén helyezkedik el. A legnagyobb méretű telkek is itt helyezkednek el. A Gránátos utcától északra található 41007/26 hrsz.-ú ingatlan, mely a legnagyobb a maga kb. 250 000 m² területével. A Gránátos utcától keletre a 42518/50 hrsz.-ú és a 41001/4 hrsz.-ú ingatlanok kisebb 2000-3000 m² közötti területek. Az utcától délre szintén 50 000 m² feletti ingatlanok terülnek el, illetve kisebb 10 000-20 000 m² közöttiek, valamint 20 000-50 000 m² közötti beépítetlen telkek.

2. Kozma utcától nyugatra lévő részterület és a 42528/8 hrsz.-ú ingatlan

a) A Jászberényi út – Kozma utca sarkán elhelyezkedik egy 10 000 m² feletti telek. Attól délre több kisebb kb. 5000 m²-es telek helyezkedik el. A Metény utcával szemben található egy nagyobb 9700 m²-es telek, valamint egy kisebb kb. 2100 m²-es ingatlan. A kicsi telek területe a KŐKÉSZ építési övezeti előírásaival ellentmondásban van, ugyanis a hatályos építési övezetben a kialakítható legkisebb telek terület 4000 m². A Harangláb utca – Csucsor utca – Metény utca által közrefogott 42528/8 hrsz.-ú ingatlan kb. 15 000 m².

b) A Kozma utca nyugati oldalán, a Gránátos utcától délre, jellemzően a kőfaragással, sírkőkészítéssel és forgalmazással foglalkozó vállalkozók telkei 1500-8500 m² közöttiek. A sírkőkészítéssel foglalkozó telkek esetében összesen 5 db telek a Kozma utca nyugati részén, melyek közül a legkisebb telek területe 1900 m², a legnagyobb telek területe 8150 m². A sírkőkészítéssel foglalkozó vállalkozások telkei átlagosan 5100 m²-esek. A Kozma utca szélesítése érdekében 5 méter szélességben további telkeket alakítottak ki a Kozma utca – Fűz utcától délre a körforgalomig. A 42518/40, 42518/39 és a 42518/38 hrsz.-ú ingatlanok a kialakítható legkisebb telek terület 5000 m² alatt van.
Az egy telek mélység mögött elterülően észak felé nagyobb 10 000-20 000 m² közötti telkek, míg délebbre nagyobb 20 000-50 000 közötti, illetve kisebb területű 4000-8000 m²-es telkek területei alakultak ki.

c) A Sírkert útról nyíló kőfaragó, sírkőkészítéssel és forgalmazással foglalkozó műhelyek egy-egy nagyobb telken helyezkednek el. Az északi oldalon 42516/4 hrsz.-ú 7700 m², míg a mellette fekvő 42518/7 hrsz.-ú 40 000 m² feletti. A tervezési területbe tartozó 42518/6 hrsz.-ú ingatlan 3000 m², mellyel a hatályos KŐKÉSZ szerinti kialakítható legkisebb telek terület 5000 m² alatt marad.
A Sírkert út déli oldalán a sírkőkészítéssel foglalkozó vállalkozások 4000-8000 m² közötti telkeken helyezkednek el. Az Újhegyi út-Sírkert út sarkán lévő 42515 hrsz.-ú ingatlan kb. 2500 m². A 42513/10 hrsz.-ú önkormányzati út telke mellett 4 kisebb, 1500-2000 m²-es telek található. A területegységen belül a sírkőkészítéssel foglalkozó telkek összesen 5 db-ot számlálnak. A Sírkert út két oldalán elhelyezkedő telkek közül a legkisebb telek területe 1500 m², a legnagyobb telek területe 7700 m². A sírkőkészítéssel foglalkozó vállalkozások telkei átlagosan 5800 m²-esek.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

3. Maglódi út menti terület

a) A Maglódi útnak az Újhegyi út – Sírkert út közötti szakaszának két telke 29 000 m², illetve kb. 14 000 m².
b) A Maglódi út mentén a Sírkert út-Venyige utca közötti szakaszon nagyobb 20 000-50 000 m² között fekvő építési telkek helyezkednek el. A 42518/36 hrsz.-ú ingatlan 5300 m²-es, míg a Venyige utca végén fekvő 42518/16 hrsz.-ú telek 9300 m². A Venyige utcára merőleges 42518/15 hrsz.-ú út területe 4000 m².
c) A Venyige utca és az Akna utca közötti szakaszon a nagyobb telkek 20 000-50 000 m² területűek. A területegységre jellemzőek még a 10 000-20 000 m² közötti telkek. Az Akna utca – Maglódi út sarkán már kisebb 4000-8000 m² közötti ingatlanok is vannak. A 41012/17 hrsz.-ú, illetve a 41012/29 hrsz.-ú telkek nem érik el a kialakítható legkisebb telek területet.

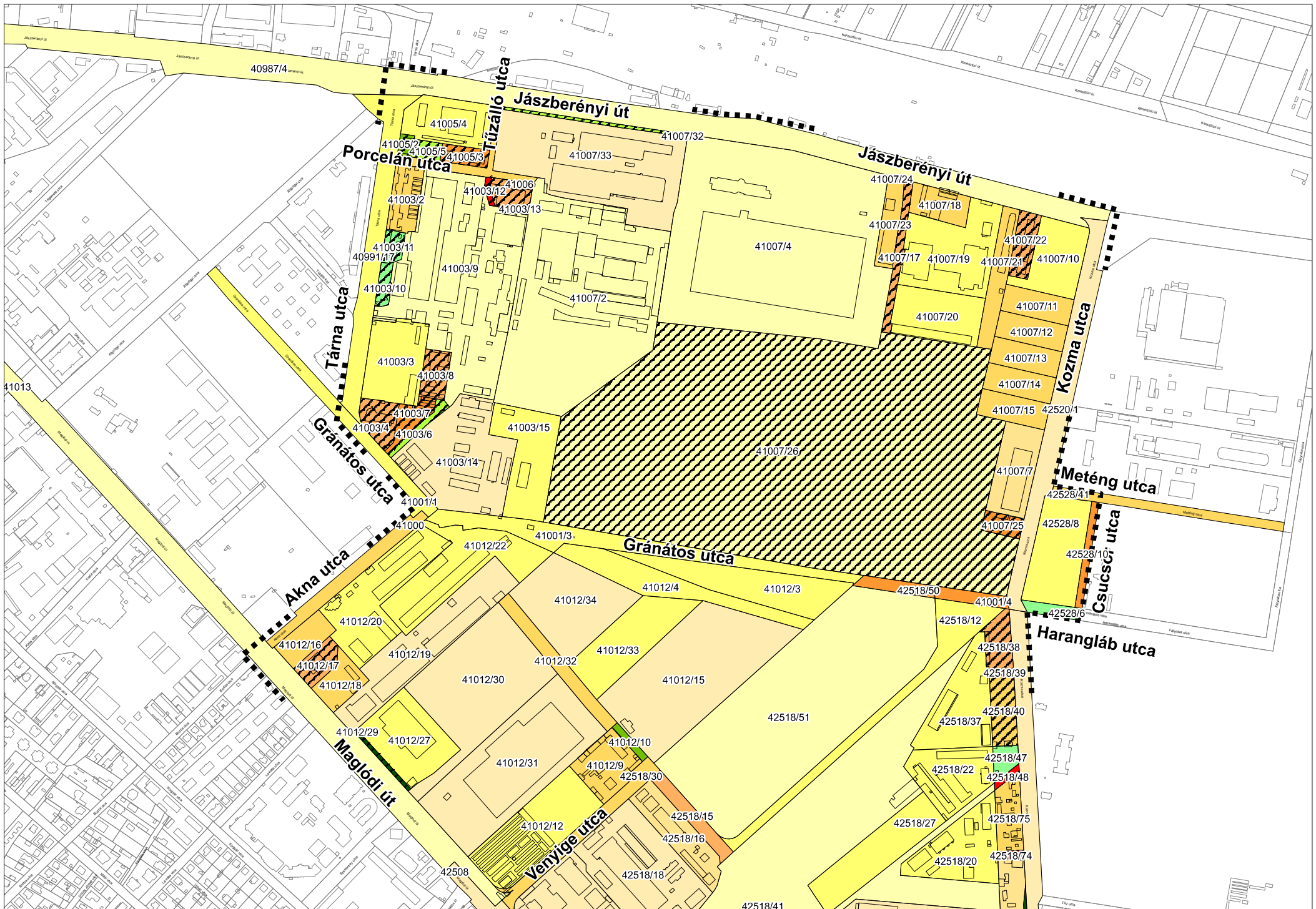
4. Tárna utca menti terület

A Tárna utca menti területet a rendkívül vegyes telekméreti struktúra jellemzi. A 41007/2 és a 41003/9 hrsz.-ú ingatlan 50 000 m² feletti területűek. A Kling Kft. területéhez tartozó 41003/14 hrsz.-ú ingatlan kb. 25 000 m². A Gránátos utca-Tárna utca sarkánál 3000-4000 m² közötti telkek találhatók, melyek a kialakítható legkisebb telek terület 4000 m²-es határ alatt maradnak. A 41003/11 és a 41003/10 hrsz.-ú ingatlanok szintén konfliktusos területek, ugyanis az 1500, 1600 m²-es területükkel bőven a kialakítható legkisebb telek terület alatt maradnak. A 41003/2 hrsz.-ú ingatlan területe kb. 5000 m². A Porcelán utcáról nyíló 41003/13 ingatlan 3200 m²-es, mely ugyancsak a kialakítható legkisebb telek terület 4000 m² alatt van. A Porcelán utca - Tárna utca – Jászberényi út – Tűzálló utca között fekvő tömbön belüli 4 ingatlan közül csak a 41005/4 hrsz.-ú felel meg a kialakítható legkisebb telek terület előírásainak, a többi telek az 1000-2000 m²-es területével alatta van.

5. Jászberényi út menti terület

A Jászberényi út menti területeken a legnagyobb telek területe a 41007/4 hrsz.-ú, mely 100 000 m² feletti. A tőle nyugatra fekvő 41007/33 hrsz.-ú kb. 40 000 m² teleknagyságú, míg az előtte fekvő hosszú és keskeny telek kb. 1500 m². A 41007/32 hrsz.-ú ezzel a kialakítható legkisebb telek terület 6000 m² alatt van, így konfliktusosnak minősül. A Jászberényi út Kozma utca felőli részén 10 000-20 000 m² között fekvő, illetve 2000-3000 m² közötti telkek helyezkednek el. Konfliktusos teleknek minősül a 4000 m² a kialakítható legkisebb telek terület alatti 41007/24, 41007/17, 41007/22 hrsz.-ú telkek.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



JELMAGYARÁZAT

(m2)		(m2)	
0 to 400		3 000 to 4 000	
400 to 600		4 000 to 8 000	
600 to 800		8 000 to 10 000	
800 to 1 000		10 000 to 20 000	
1 000 to 1 500		20 000 to 50 000	
1 500 to 2 000		50 000 to 700 000	
2 000 to 3 000			

Tervezési terület határa

Telek értékelés

Konfliktus

Budapest, X. kerület
Akna utca–Gránátos utca–Tárna utca –Jászberényi út-
Kozma utca - Meténg utca - Csucsor utca - Harangláb utca
- Kozma utca - Újhegyi út – Maglódi út által határolt terület

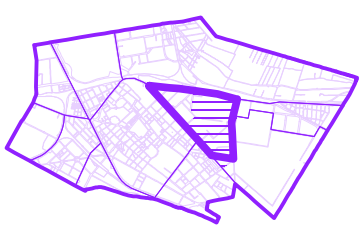
KÉSZ

VIZSGÁLAT

KASIB
mérnöki manager iroda

Jelenlegi telekméretek

M = 1:8000



2023. április

Tulajdonjogi vizsgálat

1. A bányaterület és közvetlen környezete

A bányaterület és környezetében a Gránátos utától északra található 41007/26 hrsz.-ú ingatlan gazdasági társaság tulajdonában álló ingatlan. A Gránátos utca nyugati felén lévő ingatlan önkormányzati tulajdonú. Az utcától délre a 41012/15 hrsz.-ú ingatlan és az iparvágányok vasúti végállomásaként használt két ingatlan állami területek. A 42518/51, 42518/50, 41012/33, 41012/34 hrsz.-ú telkek úgyszintén gazdasági társaságok területe. A terület keleti felén elhelyezkedő 41001/4, 42518/12, 42518/41, 42518/27 önkormányzati tulajdonban vannak.

2. Kozma utcától nyugatra lévő részterület és a 42528/8 hrsz.-ú ingatlan

a) A területegységhez tartozóan a Jászberényi út – Kozma utca sarkán és attól délre önkormányzati tulajdonú telkek sorakoznak. A Metény utcával szemben gazdasági társaság tulajdonában áll a 41007/7 hrsz.-ú ingatlan, míg a mellette fekvő 41007/25 hrsz.-ú természetes személyek területe. A Harangláb utca – Csucsor utca – Metény utca által közrefogott 42528/8 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van.
b) Az egy telek mélység mögött elterülő további telkek jobbára gazdasági társaságok tulajdonában állnak. Kivételt képez ez alól a 42518/10 és a 42518/22 hrsz.-ú, amik állami tulajdonú telek területek.
c) A Sírkert út két oldalán a telkek területei önkormányzati tulajdonban vannak. A földhivatali nyilvántartás alapján két telek, a 42515 és a 42518/7 hrsz.-ú ingatlanok képeznek állami tulajdont.

3. Maglódi út menti terület

a) A Maglódi út Újhegyi út – Sírkert út közötti szakaszán a két telek állami tulajdonú.
b) A Maglódi út mentén a Sírkert út-Venyige utca közötti szakaszon a 42518/35, 42518/16 és a 42518/6 hrsz.-ú területek állami tulajdonban lévő területek. A Venyige utca mentén a 42518/18 és a 42518/19 hrsz.-ú ingatlanok területei gazdasági társaságok tulajdonában állnak. Önkormányzati tulajdonú a Venyige utca telke, illetve a 42518/36 és a 42518/15 hrsz.-ú telek.
c) A Venyige utca és az Akna utca közötti szakaszon a nagyobb telkek jórészt gazdasági társaságok tulajdonában vannak. Kivételt képeznek ez alól a volt Kőbányai Piac (41012/12 hrsz.) és a mögötte húzódó 41012/9 és a 41012/10 hrsz.-ú ingatlanok. Továbbá szintén állami tulajdonban vannak az Akna utca-Venyige utca sarkán elhelyezkedő 3 telek (41012/16, 41012/17, 41012/18), valamint az Akna utcáról nyíló 41012/22 hrsz.-ú ingatlan.

4. Tárna utca menti terület

A Tárna utca menti területek legnagyobb ingatlanjai természetes személyek területi tulajdonában állnak. Kivételt alkot a 41007/2 hrsz.-ú ingatlan, ami gazdasági társaság tulajdonában áll. A Tárna utca-Gránátos utca találkozásánál lévő két telek területe (41003/3, 41003/4) állami tulajdonban van. A Porcelán utca - Tárna utca – Jászberényi út – Tűzálló utca között fekvő tömbön belüli 4 ingatlanok közül két-két telek állami (41005/2, 41005/3), illetve gazdasági társaság (41005/5, 41005/4) tulajdonában van.

5. Jászberényi út menti terület

A Jászberényi út menti területeken a telkek többsége gazdasági társaságok tulajdonát képezi. Csupán néhány ingatlan van természetes személyek tulajdonában (41007/17, 41007/18, 41007/21), illetve kivételt képez a 41007/22 hrsz.-ú telek, mely tulajdonjogi szempontból egyéb jogi személyek területébe sorolt.

Hrsz.	Terület (m²)	Művelési ág	Tulajdon
40991/17	17669	közterület	Önkormányzatok területe
41000	6775	közterület	Önkormányzatok területe
41001/4	2449	közterület	Önkormányzatok területe
41007/24	151	közforgalom elől el nem zárt magánút	Gazdasági társaságok területe
41012/10	900	közterület	Önkormányzatok területe
42512	4492	közterület	Önkormányzatok területe
42517/1	14570	út	Önkormányzatok területe
42518/15	3997	közterület	Önkormányzatok területe
42518/39	389	út	Önkormányzatok területe
42518/48	515	út	Önkormányzatok területe
42528/10	2118	közterület	Önkormányzatok területe
41003/12	430	magánút	Természetes személyek területe
41003/15	14230	ipartelep	Természetes személyek területe
41005/3	2280	lakóház, udvar	Gazdasági társaságok területe
41007/10	10485	beépítetlen terület	Önkormányzatok területe
41007/12	5000	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
41007/14	5000	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
41007/18	4903	üzem	Természetes személyek területe
41007/20	11784	üzem	Gazdasági társaságok területe
41007/25	2161	beépített terület	Természetes személyek területe
41012/12	18833	telephely	Állami területek
41012/27	14116	áruház, raktár, udvar	Gazdasági társaságok területe
41012/3	15857	telephely	Állami területek
42513/8	1585	beépítetlen terület	Önkormányzatok területe
42518/10	45930	üzem	Állami területek
42518/36	5343	épület, udvar	Önkormányzatok területe
42518/61	269	magánút	Önkormányzatok területe
42518/71	212	közforgalom elől el nem zárt magánút	Állami területek
42518/72	722	magánút	Önkormányzatok területe
42518/74	570	magánút	Önkormányzatok területe
41001/3	16686	közterület	Önkormányzatok területe
42513/10	2257	út	Önkormányzatok területe
42516/1	7896	közterület	Önkormányzatok területe
42518/12	13759	közterület	Önkormányzatok területe
42518/30	7402	közterület	Önkormányzatok területe
42518/4	7827	építményrész, közterület	Önkormányzatok területe
42520/1	20300	közterület	Önkormányzatok területe
41003/10	1500	lakóház, udvar	Természetes személyek területe
41003/13	3268	ipartelep	Természetes személyek területe
41003/2	5141	lakóház, udvar	Természetes személyek területe
41003/8	3333	ipartelep	Természetes személyek területe
41005/2	842	gazdasági épület, udvar	Gazdasági társaságok területe
41007/17	3287	saját használatú út	Természetes személyek területe
41012/18	4558	üzem	Állami területek

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

41012/29	787	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
41012/32	6100	magánút	Gazdasági társaságok területe
42516/3	93	magánút	Önkormányzatok területe
40987/4	82430	közterület	Önkormányzatok területe
41001/1	11211	közterület	Önkormányzatok területe
42520/2	42749	közterület	Önkormányzatok területe
42528/41	5835	közterület	Önkormányzatok területe
41003/11	1641	lakóház, udvar	Természetes személyek területe
41007/11	5001	beépítetlen terület	Önkormányzatok területe
41007/13	5000	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
41007/15	4999	beépítetlen terület	Önkormányzatok területe
41012/15	40619	telephely	Állami területek
41012/16	4378	üzem	Állami területek
41012/22	19079	üzem	Állami területek
42513/11	4666	lakóház, udvar, egyéb épület	Önkormányzatok területe
42513/5	1501	beépítetlen terület	Önkormányzatok területe
42516/4	7766	gazdasági épület, udvar	Önkormányzatok területe
42518/20	13660	üzem	Gazdasági társaságok területe
42518/37	14532	üzem	Önkormányzatok területe
42518/50	2485	magánút	Gazdasági társaságok területe
42518/55	4327	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
42518/57	6228	üzem	Gazdasági társaságok területe
42518/6	3044	üzemi terület	Állami területek
41006	4112	közterület	Önkormányzatok területe
41003/14	25886	ipartelep	Természetes személyek területe
41007/19	19178	üzem	Gazdasági társaságok területe
41007/22	3721	üzem	Egyéb jogi személyek területe
41007/26	253629	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
41012/17	3195	üzem	Állami területek
41012/30	33363	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
41012/9	7599	telephely	Állami területek
42513/9	6546	egyéb épület, udvar	Önkormányzatok területe
42514/1	91	magánút	Önkormányzatok területe
42516/2	5913	beépítetlen terület	Önkormányzatok területe
42518/19	28353	műhelyépület, udvar	Gazdasági társaságok területe
42518/22	11820	üzem	Állami területek
42518/38	3761	sportpálya	Önkormányzatok területe
42518/54	6207	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
42518/62	4326	üzem	Önkormányzatok területe
42518/69	2711	beépítetlen terület	Állami területek
42518/73	8150	üzem	Önkormányzatok területe
42518/75	4897	üzem	Önkormányzatok területe
41003/3	12520	irodaépület, raktár, udvar	Állami területek
41005/4	10533	telephely	Állami területek
41007/2	74193	üzem	Gazdasági társaságok területe
41007/21	6542	üzem	Természetes személyek területe
41007/23	4239	üzem	Gazdasági társaságok területe
41007/7	9727	épület, udvar, gokartpálya	Gazdasági társaságok területe
41012/19	21986	üzem	Gazdasági társaságok területe
41012/33	14963	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
42513/12	7128	lakóház, udvar, gazdasági épület	Önkormányzatok területe
42513/6	1532	beépítetlen terület	Önkormányzatok területe
42518/18	28076	üzem	Gazdasági társaságok területe
42518/27	14539	beépítetlen terület	Önkormányzatok területe

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

42518/35	25122	telephely	Állami területek
42518/40	4749	sportpálya	Önkormányzatok területe
42518/56	29522	üzem	Gazdasági társaságok területe
42518/56	4482	üzem	Gazdasági társaságok területe
42518/63	548	magánút	Önkormányzatok területe
41013	73515	közterület	Önkormányzatok területe
41007/4	104966	udvar, iroda, raktár, porta épület	Gazdasági társaságok területe
41012/4	12767	telephely	Állami területek
42513/7	1513	beépítetlen terület	Önkormányzatok területe
42515	2522	vendéglő	Állami területek
42518/41	98465	üzem	Önkormányzatok területe
42518/68	6283	üzem	Állami területek
42528/6	1823	közforgalmú vasút	Állami területek
41003/4	3840	óvoda	Állami területek
41005/5	1387	lakóház	Állami területek
41007/3	1472	üzem	Gazdasági társaságok területe
41007/3	39174	üzem	Gazdasági társaságok területe
41012/20	19017	udvar, iroda, transzformátorház, üzem, raktár	Gazdasági társaságok területe
41012/31	38175	telephely	Gazdasági társaságok területe
41012/34	20258	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
42518/47	1879	üzem	Önkormányzatok területe
42518/51	87185	üzem	Gazdasági társaságok területe
42518/70	296	közforgalom elől el nem zárt magánút	Állami területek
42528/8	14557	saját használatú út	Önkormányzatok területe
41003/6	1356	magánút	Természetes személyek területe
42513/3	29070	üzem	Állami területek
42518/7	41568	üzemi terület	Állami területek
42508	44800	közterület	Önkormányzatok területe
41003/7	2905	ipartelep	Természetes személyek területe
41003/9	55957	ipartelep	Természetes személyek területe
42513/1	14727	sportpálya	Állami területek
42518/15	9276	közterület	Önkormányzatok területe

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Budapest, X. kerület
Akna utca–Gránátos utca–Tárna utca –Jászberényi út-
Kozma utca - Meténg utca - Csucsor utca - Harangláb utca
- Kozma utca - Újhegyi út – Maglódi út által határolt terület

KÉSZ

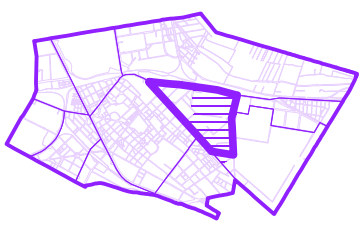
KASIB

VIZSGÁLAT

mérnöki
manager
iroda

Tulajdon vizsgálat

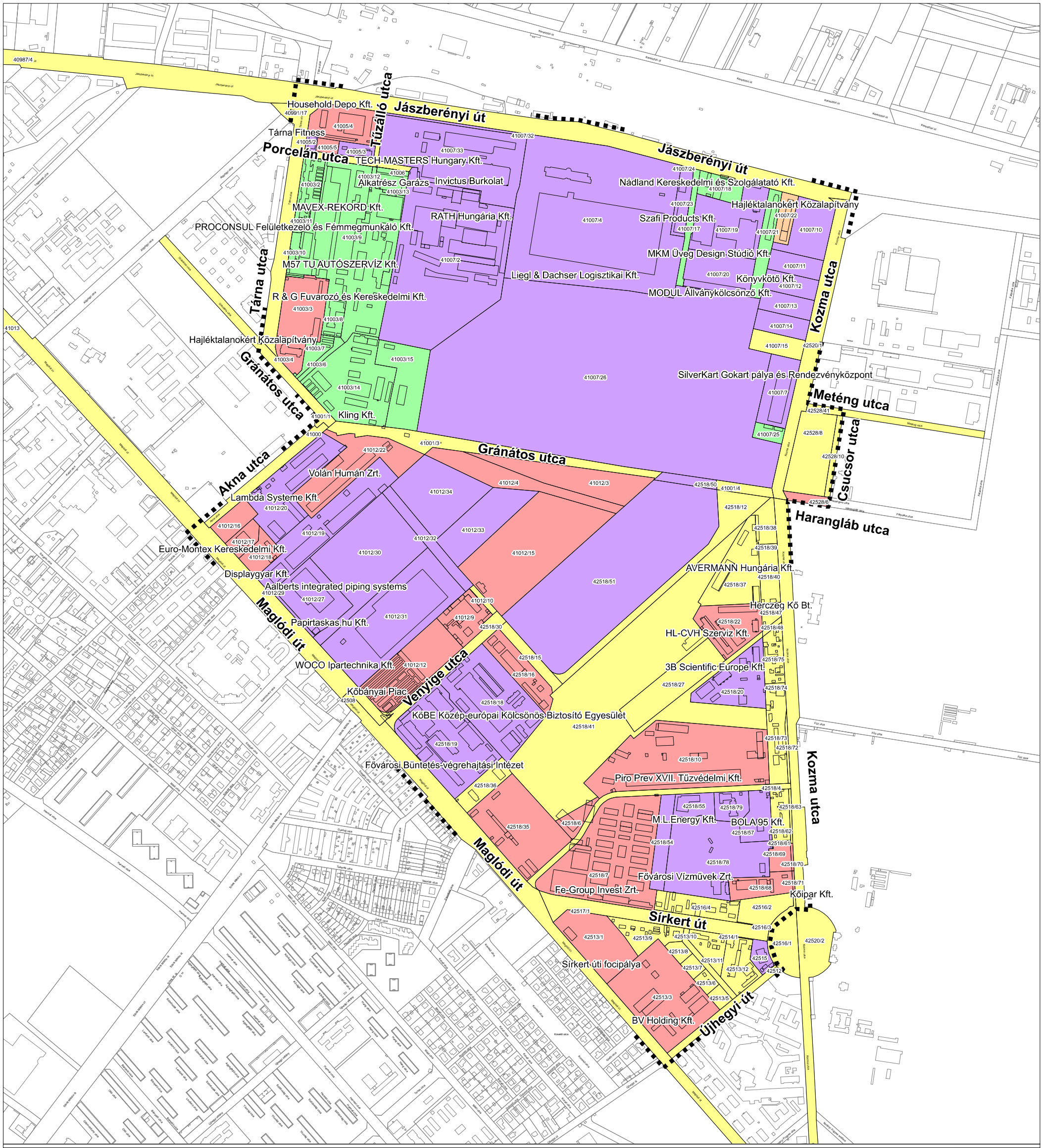
M = 1:8000



2023. április

JELMAGYARÁZAT

- Állami területek
- Egyéb jogi személyek területe
- Gazdasági társaságok területe
- Önkormányzatok területe
- Természetes személyek területe
- ■■■■■■ Tervezési terület határa



JELMAGYARÁZAT

- Állami területek
- Egyéb jogi személyek területe
- Gazdasági társaságok területe
- Önkormányzatok területe
- Természetes személyek területe
- Tervezési terület határa

Budapest, X. kerület
Akna utca–Gránátos utca–Tárna utca –Jászberényi út-
Kozma utca - Metény utca - Csucsor utca - Harangláb utca
- Kozma utca - Újhegyi út – Maglódi út által határolt terület

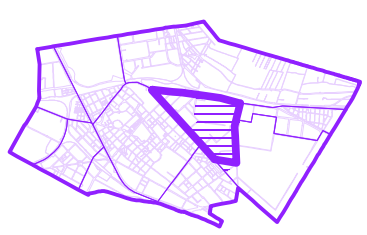
KÉSZ

VIZSGÁLAT

KASIB
mérnöki manager iroda

Részletes tulajdon vizsgálat

M = 1:8000



2023. április

1.1.8. Építmények vizsgálata

Beépítési jellemzők

1. A bányaterület és közvetlen környezete

A tömb közepén lévő korábbi agyagbánya területén, épületállomány - néhány ideiglenes felvonulási épülettől eltekintve - szinte egyáltalán nincsen. Épületrészek a szomszédos telephelyekről nyúlnak át a területre, mint a 42518/22 hrsz.-ú ingatlanról és a 42518/6 hrsz.-ról. A 41012/15 hrsz.-re szintén délről épületek lógnak be. A hatályos Szabályozási Terv szerint a telkek Kb-En/1, Kb-En/2, Ev/1, Kt-Kk, valamint Gksz-2/6, Gksz-2/8 építési övezetbe tartoznak. Konfliktusos telkeknek minősülnek a 41012/15 hrsz.-ú ingatlan, mivel az átnyúló épületek miatt az Ev/1 övezetben megengedett legnagyobb 0%-os beépítettség mértéke sérül. A másik sarkalatosan konfliktusos telek a 42518/6 hrsz.-ú, mivel telken lévő túlnyúló beépítés bőven a hatályos Szabályozási Tervben lévő megengedett legnagyobb 45%-os beépítettség mértéke felett van.

2. Kozma utcától nyugatra lévő részterület és a 42528/8 hrsz.-ú ingatlan

a) A területegységhez tartozóan a Jászberényi út – Kozma utca sarkán és attól délre lévő ingatlanok beépítetlenek, illetve jelenleg építés alatt állnak, így adatokkal még nem rendelkezünk. A Metény utcával szemben a 41007/7 hrsz.-ú ingatlan 30%-os beépítettség mértékével, míg a tőle délre fekvő 41007/25 hrsz.-ú telek kb. 10% beépítéssel rendelkezik. A két telken lévő beépítés a hatályos építési övezeti előírások szerint helytállóak. A Harangláb utca – Csucsor utca – Metény utca által közrefogott 42528/8 hrsz.-ú ingatlan szintén beépítetlen területű.

b) A Kozma utca nyugati oldalán, a Gránátos utcától délre az első telek soron rendkívül vegyes a beépítési sűrűség jellemzője. Északi részű ingatlanokon kisebb 3-10%-os a beépítési jellemző, míg dél felé haladva sűrűsödés figyelhető meg, 10-22% közötti beépítési mértékkel. A belsőbb telkekre bekötő utak természeten beépítés nélküliek, valamint a 42518/69 hrsz.-ú is beépítetlen telek terület.
   A Kozma utcától beljebb eső telkek területein a beépítettség kifejezetten magas. 20%-35%-os beépítési mutatóval rendelkező telkek vannak, ez alól csak a 42518/57 hrsz.-ú képez kivételt a maga 8%-ával. Ezen területrészen beépítettségi számok mindenhol a hatályos építési övezetekben megengedett legnagyobb beépítettség mérték alatt vannak.

c) A Sírkert út északi oldalán a 42518/7 hrsz.-ú ingatlanon közel 40%-os beépítési jellemző mutatkozik meg. Tőle keletre fekvően a sírkő készítéssel foglalkozó vállalkozások telkein kb. 25% a beépítési százalék. A Sírkert út déli oldalán 13-25% közötti beépítési mutatók kimutathatók, de ugyanakkor a 42513/10 hrsz.-ú önkormányzati úttól délre-nyugatra 4 db 0-3%-os beépítettségű telkek sorakoznak.

3. Maglódi út menti terület

a) A Maglódi útnak az Újhegyi út – Sírkert út közötti szakaszának a 42513/3 hrsz.-ú telkén 16%-os beépítési mutató a jellemző, míg a tőle észak-nyugatra fekvő telken 3%-os az érték.

b) A Maglódi út mentén a Sírkert út-Venyige utca közötti szakaszon a 42518/35 és a mellette elterülő 42518/36 hrsz.-en viszonylag alacsony, 7-13% közötti a beépítési százalék. A Fővárosi Büntetés-végrehajtási Intézet telkén a beépítési százalék, több mint 36%, ami a

hatályos Vi-2/7 építési övezetben megengedett legnagyobb 35%-os beépítettség mértékén túlmutat. A Venyige utcáról nyíló 42518/18, 42518/16 hrsz.-ú telkek 28-38% közötti beépítettséggel rendelkeznek és a hatályos Gksz-2/8 építési övezetben megengedett legnagyobb 45%-os beépítettség mérték alatt marad.

c) A Venyige utca és az Akna utca közötti szakaszon a nagyobb telkeken 20-44%-os beépítési mutatók a jellemzők, ugyanakkor a megengedett legnagyobb 45%-os beépítettség mérték alatt maradnak. A 41012/30 hrsz.-ú ingatlan jelenleg beépítettlen, épület nincs rajta, ahogy a 41012/16 hrsz.-ú telken sem. A 41012/18 hrsz.-ú telken jelenleg kevesebb, mint 10%-os a beépítettség.

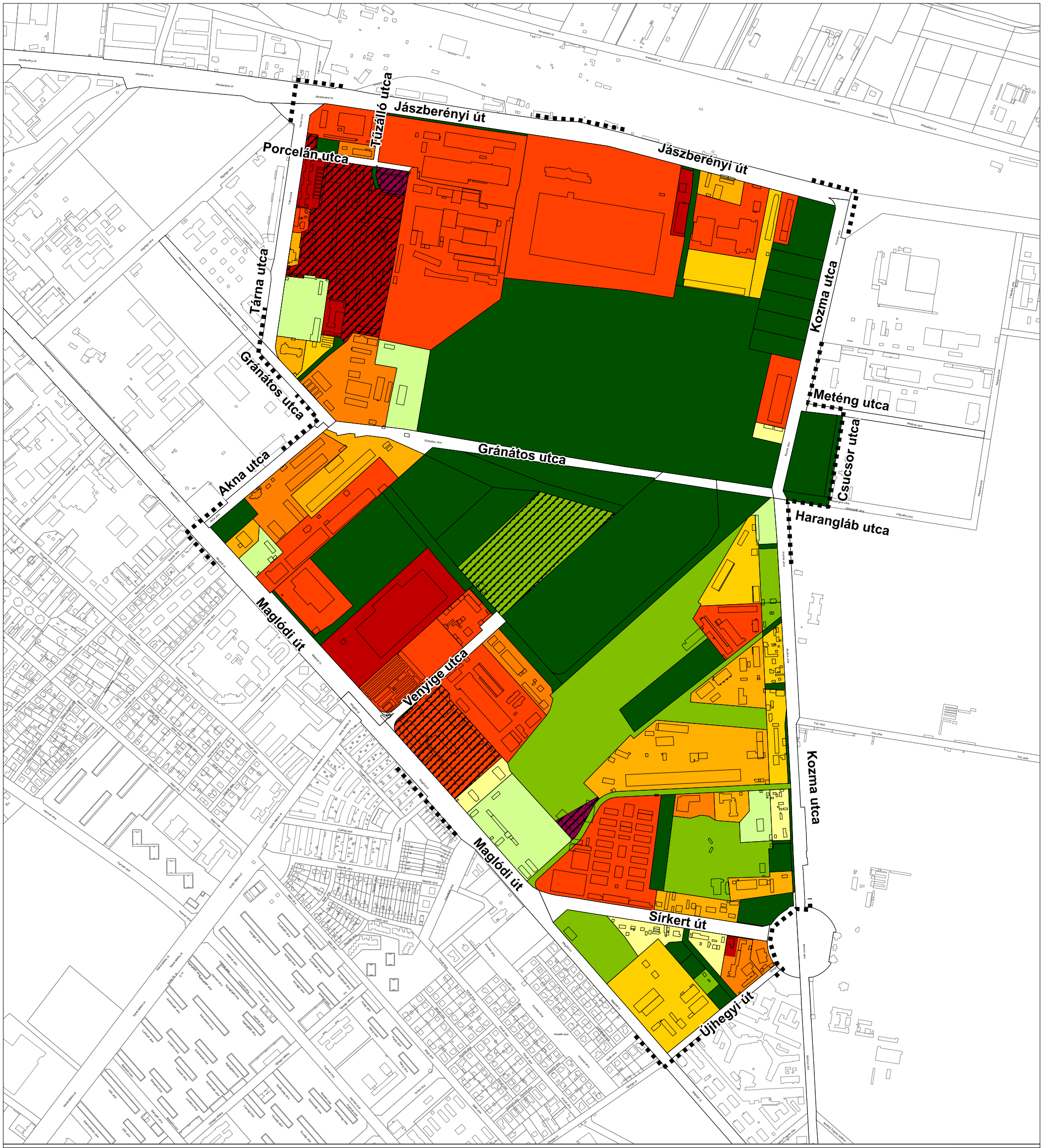
4. Tárna utca menti terület

A Tárna utca menti területek legnagyobb ingatlanjai, mint a 41003/9 és a 41007/2 hrsz.-ú 30-47%-os beépítési mértékűek. A megengedett legnagyobb 45%-os beépítettség mértékét nem haladja meg a 41005/2, 41003/13, 41003/9 hrsz.-ú telkeken lévő beépítés. A területegységen belüli beépítés mértéke rendkívül vegyes, a 5-10%-tól a 15-20%-át a 30-40%-ig minden megtalálható.

5. Jászberényi út menti terület

A Jászberényi út menti területeken a telkek többségét nézve a beépítés 30-40% közötti. A 41007/23 hrsz.-ú telken valamivel magasabb 41%-os érték tapasztalható. A többi hrsz.-ú telkek területén a beépítés 20-25% között van. Az építési övezetekben lévő megengedett legnagyobb beépítettség mértékének mindegyik telek megfelel.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



Budapest, X. kerület
Akna utca–Gránátos utca–Tárna utca –Jászberényi út-
Kozma utca - Meténg utca - Csucsor utca - Harangláb utca
- Kozma utca - Újhegyi út – Maglódi út által határolt terület

KÉSZ

VIZSGÁLAT

KASIB
mérnöki manager iroda

JELMAGYARÁZAT

(%)		(%)		(%)		(%)
0	to	0	20	to	25
0,01	to	5	25	to	30
5	to	10	30	to	40
10	to	15	40	to	50
15	to	20	50	to	100

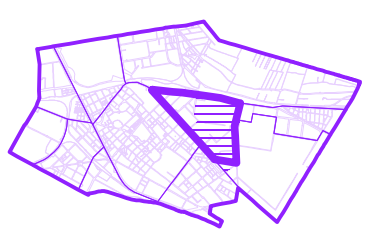
Telek értékelés

Konfliktus

Tervezési terület határa

A beépítés mértéke

M = 1:8000



2023. április

Magasság, szintszám, szintterületi mutató

1. A bányaterület és közvetlen környezete

A tömb közepén lévő korábbi agyagbánya területén, épületállomány attól a néhány ideiglenes felvonulási épülettől eltekintve nincsen. Ezek az épületek, épületrészek egy szintesek, földszintesek, viszonylag rossz épületállagúak is. További épületrészek a szomszédos telephelyekről nyúlnak át a területre, amik némely ingatlanokon emelik a szintterületi mutatót 0,01-0,4 m^2/m^2-re. A többi beépítetlen ingatlanon a szintterületi mutató értéke 0 m^2/m^2.

2. Kozma utcától nyugatra lévő részterület és a 42528/8 hrsz.-ú ingatlan

a) A területegységhez tartozóan a Jászberényi út – Kozma utca sarkán és attól délre lévő ingatlanok beépítetlenek, illetve jelenleg építés alatt állnak. A Metény utcával szemben a 41007/7 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg egy földszintes épület áll, jó épületállagú. A tőle délre fekvő 41007/25 hrsz.-ú ingatlanon szintén egyszintes, földszintes, viszont rossz állagú épületek találhatók. Szintterületi mutatóval kifejezve a két ingatlan 0,01-0,4 m^2/m^2 értékkel rendelkezik. A Harangláb utca – Csucsor utca – Metény utca által közrefogott 42528/8 hrsz.-ú ingatlan szintén beépítetlen, építmény nem található rajta, szintterületi mutatója 0 m^2/m^2.

b) A Kozma utca nyugati oldalán, a Gránátos utcától délre az első telek soron a különböző telephelyek jellemzően szabadon álló beépítésűek, földszintes kialakításúak közepes, illetve rossz állagú épületállománnyal rendelkeznek. A 42518/73 hrsz.-ú ingatlanon van F+T szintes beépítés. A szintterületi mutató nem éri el a 0,5 m^2/m^2-t.

   A Kozma utcától beljebb eső telkek területein nagyobb alapterületű raktárcsarnokok helyezkednek el. Leginkább földszintes épületek, de némely telkek esetében F+1, kétszintes jó állapotú épületek is épültek. Konfliktusos épület csak a 42518/68 hrsz.-ú ingatlanon van, ahol F+2, háromszintes épületrészt is találhatunk, mely szembe megy a hatályos KŐKÉSZ-ben meghatározott legnagyobb épületmagasság 6 m-es értékével. A szintterületi mutató 0,01-0,4 m^2/m^2, egyedül a 42518/68 hrsz.-ú ingatlanon található magasabb 0,4-0,7 m^2/m^2.

c) A Sírkert út északi oldalán a mind az épületállomány állaga, mind a beépítés módja igen rendezetlen. Leginkább földszintes épületekkel tarkított a 42516/4 hrsz.-ú ingatlan. A 42516/2 hrsz.-ú ingatlanon épület nem található. A 42518/7 hrsz.-ú ingatlanon az épületek földszintes kialakításúak, egyedül a főbejárati épületegyüttesben található A+F+1 3 szintes épület. A beépítés paraméterei mindenhol a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke alatt maradnak, a területen 0,001-0,7 m^2/m^2 a szintterületi mutató.

   A Sírkert út déli oldalán további elaprózódott sírkőkészítéssel foglalkozó vállalkozások telephelyeinek épületei találhatók, melyek többségében földszintes épületek, állaguk pedig eléggé leromlott. A 42513/12 hrsz.-on található lakóház F+1 kétszintes épület, mely a hatályos építési övezetben meghatározott 3 m-es épületmagasságot meghaladja. A területegységen a szintterületi mutató 0,01-0,4 m^2/m^2 közötti értékek között van, kivéve a beépítetlen telkek területein, ahol 0 m^2/m^2 az érték.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

3. Maglódi út menti terület

a) A Maglódi útnak az Újhegyi út – Sírkert út közötti szakaszának a 42513/3 hrsz.-ú és 42513/1 hrsz.-ú telkén az ott lévő épületállományt vizsgálva megállapítható, hogy a földszintes, helyenként közepes, illetve rossz épületállaggal rendelkező beépítés van jelen. A szintterületi mutatója a területnek szintén rendkívül alacsony, mindössze 0,01-0,4 m^2/m^2 közötti.

b) A Maglódi út mentén a Sírkert út-Venyige utca közötti szakaszon a beépítés vegyes állagú, de viszonylag magas a jó állagú épületek aránya. A szabadon álló beépítésű ingatlanok oldalhatáron álló beépítésűekkel vegyesek. Az áramszolgáltató telep telkén van földszinti és földszinti épületnél magasabb, (F+1, P+F+2) épületek, építmények. A tőle észak-nyugatra fekvő 42518/36 hrsz.-ú telken F+3 szintes épületek is megtalálhatók. Ezek a hatályos építési övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság értékének megfelelnek, ugyanis a 12 m épületmagasságot nem érik el. A Fővárosi Büntetés-végrehajtási Intézet telkén az építménymagasság azonban túllépi az építési övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasságot, a 12,0 m-t. A börtönépületi együttes F+8 szintes épületei kb. 27 m magasak. A mögötte található Venyige utca menti épületegyüttesek jobbára földszintes kialakításúak, ugyanakkor az utcafront felől megtalálhatók F+2 szintszámú épületek is. A 42518/16 hrsz.-ú ingatlanon az épületállomány rendkívül rossz állapotú és leromlott. A szintterületi mutató a börtöntelek alatt magasabb 1-2,5 m^2/m^2 közötti.

c) A Venyige utca és az Akna utca közötti szakaszon a nagyobb telkeken földszintes jó állapotban lévő raktárcsarnok épületek találhatók. A Kőbányai Piac ingatlanját és a mögötte elhelyezkedő telephely területén szintén sűrűn, egymás mellett elhelyezkedő földszintes építmények vannak, közepes, illetve a volt piac területén rossz állapotban. A kétszintes F+1 szintes épületeket helyezkednek el az Akna utca-Maglódi út sarkán lévő telephelyek területein. A 41012/17 hrsz.-en F+4+T közepes épület áll, mely azonban az építési övezetben lévő legnagyobb épületmagasságot meghaladja. A szintterületi mutató a telkek esetében rendkívül vegyes, van 0-2,5 m^2/m^2 szintterületi mutatóig minden.

4. Tárna utca menti terület

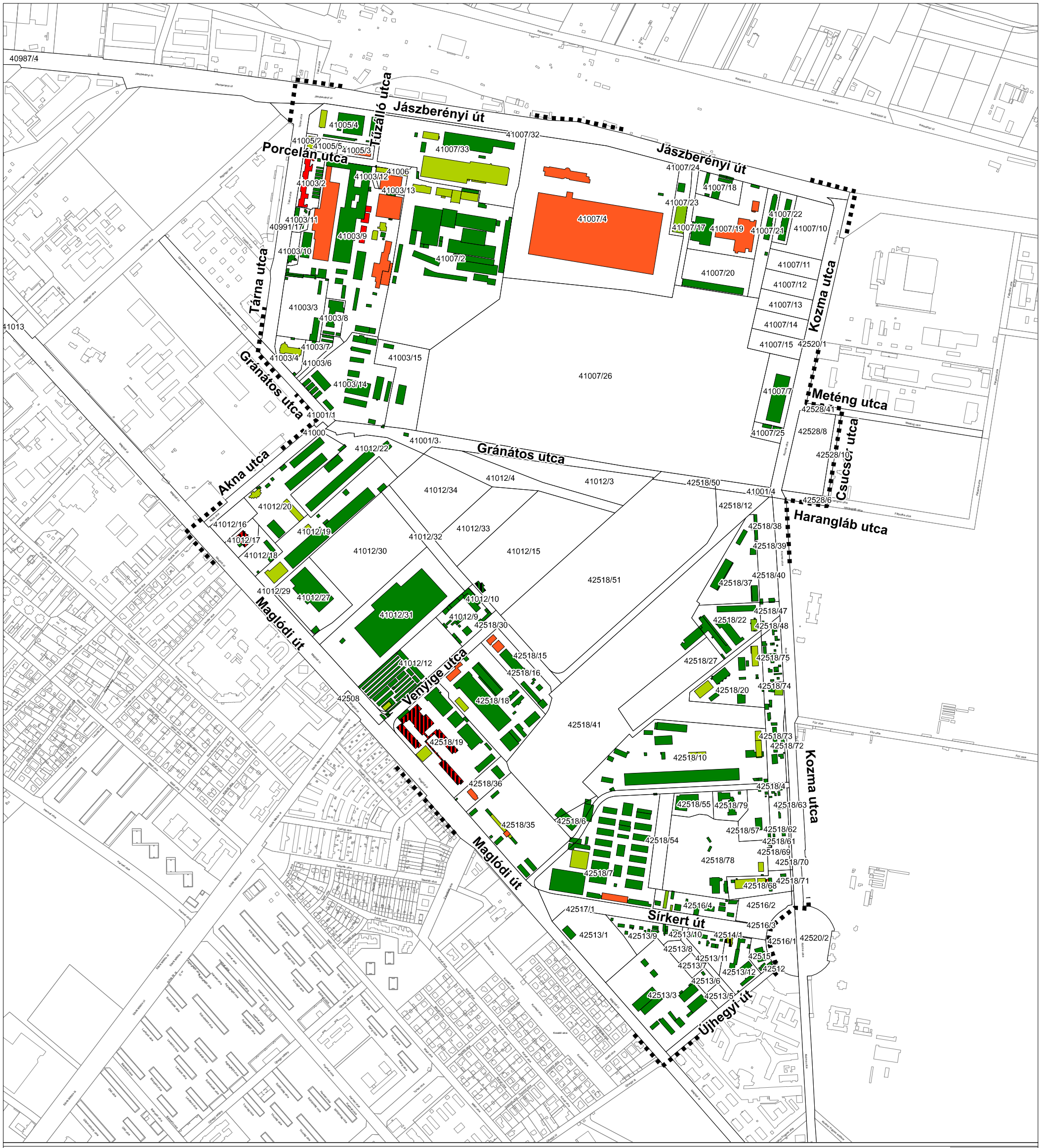
A Tárna utca menti területek épületállományát elsősorban a korábbi téglagyár épületei képezik. Ennek megfelelően a beépítés áttekinthetetlen, nem nevezhető jellemzően szabadon állónak sem. Az épületek zöme rossz állagú. A 41003/2 hrsz.-ú telken lévő lakóház F+4 szintszámú, öt szintes épület. A mellette fekvő 41003/9 hrsz.-en lévő iparterületen szintén nagyon vegyes az épületállomány, mivel földszintes, F+1, P+F+2 és F+4 szintes épületek is megtalálhatók a belső részeken. A Porcelán utca - Tűzálló utca – Jászberényi út – Tárna utca által közre zárt tömbön belül úgyszintén vegyes földszintes, F+1 és A+F+1 épületek épültek. A szintterületi mutatót nézve jobbára alacsony, 0,01-0,4 és 0,4-0,7 m^2/m^2 közötti értékek az irányadók. A 41003/9, 41003/13 és a 41003/2 hrsz.-en 1-2,5 m^2/m^2 közötti szintterületi mutató értékek találhatók. Konfliktusos területként ábrázolható a 41003/2 és a 41003/13 hrsz.-ú, mivel a hatályos építési övezetben megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke feletti értékeket mutat mindkét terület.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

5. Jászberényi út menti terület

A Jászberényi út menti területeken a 41007/4 és a 41007/19 hrsz.-ú telkeken fedezhetők fel nagyobb szintszámú épületek, 3-5 szintszámúak. A többi telken az épületek lazán helyezkednek el. Épületállomány állaga is heterogén, a jó állapotú, újonnan épült logisztikai központokon keresztül a keskeny, hosszú erőteljesen leromlott állagú régi gazdasági épületekig minden megtalálható. Az építménymagasság szempontjából minden ingatlan megfelel az előírásoknak. A szintterületi mutató a 41007/4 hrsz.-ú telken a legnagyobb, 1-2,5 m^2/m^2-es. A többi ingatlanon 0,0-1,0 m^2/m^2 között maradnak a szintterületi mutatók.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



Budapest, X. kerület
Akna utca–Gránátos utca–Tárna utca –Jászberényi út-
Kozma utca - Metény utca - Csucsor utca - Harangláb utca
- Kozma utca - Újhegyi út – Maglódi út által határolt terület

KÉSZ

KASIB

VIZSGÁLAT

mérnöki
manager
iroda

JELMAGYARÁZAT

szintek száma

- 0 to 1,5
- 1,5 to 2
- 2 to 2,5
- 3 to 5
- 5 to 10

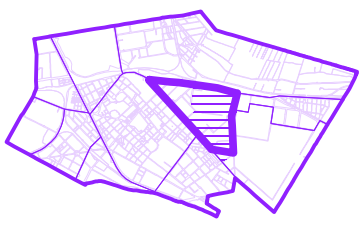
Tervezési terület határa

Telek értékelése

Konfliktus

Szintszám vizsgálat

M = 1:8000



2023. április

JELMAGYARÁZAT

(m2/m2)

0	to 0
0,01	to 0,4
0,4	to 0,7
0,7	to 1
1	to 2,5

Tervezési terület határa

Telek értékelés

Konfliktus

Budapest, X. kerület
Akna utca–Gránátos utca–Tárna utca –Jászberényi út-
Kozma utca - Meténg utca - Csucsor utca - Harangláb utca
- Kozma utca - Újhegyi út – Maglódi út által határolt terület

KÉSZ

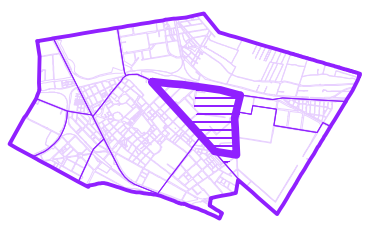
KASIB

VIZSGÁLAT

mérnöki
manager
iroda

Szintterületi mutató

M = 1:8000



2023. április

1.1.9. Az épített környezet értékei

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű szerkezeti tervlapja, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, Fővárosi helyi védettségű építményt jelöl a Sírkert út – Újhegyi út találkozásánál. A tervezési területen belül az alábbi fővárosi rendeletben védett épület található:

- 42515 hrsz.-ú ingatlanon található Kupa étterem épülete
  (30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet.

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) jelű szerkezeti tervlap, mely az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását tartalmazza, a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó-elemeket.
A KŐKÉSZ 1. mellékletének részét képező, a szabályozás védelmi, korlátozási és kötelezettségi elemeit tartalmazó tervlap szerint a területen műemléki környezet területe, nyilvántartott régészeti lelőhely, fővárosi rendeletben védett épület telke találhatók.
A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) központi hatósági nyilvántartásában a Bp. X. Jászberényi út 43-47. szám alatti ingatlant érinti a 36486 azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhely, mely általános régészeti védettséget élvez.
A vizsgált területen műemlékek, ideiglenes műemléki védelem alá helyezett ingatlanok nem találhatók.

Helyi védelem

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 1. mellékletében a védett egyedi értékek listájának 27. tétele a 25. nyilvántartási számú Sírkert út 27. alatti 42513/12 hrsz.-ú lakóépület, mely 1898 körül épült.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

1.1.10. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

Zöldfelületi rendszer elemeinek vizsgálata és értékelése

A tervezési terület zöldfelületeit, a biológiailag aktív felületek kiterjedését és minőségét is meghatározta az ide települt ipar, melynek hatására a telkeken belül zöldfelületek az aktuális ipari, gyártó, raktározó tevékenységnek, illetve a korábbi bányászati és feltöltési tevékenységnek alárendelt szerepet töltöttek be.

A tervezési terület zöldfelületei átalakulóban vannak.

A rendszer meghatározó felületi eleme a terület központjában elhelyezkedő volt bánya területe, ahol a spontán növénymegtelepedés folyamata figyelhető meg. A hulladéklerakó területén, és az azokhoz csatlakozó utak és távvezetékek mentén, kialakult zöldfelületek gondozatlanok, azonban beépítetlenségük miatt ***potenciális zöldfelületként*** értékesek.

Az egykori bánya területeihez csatlakoznak a volt gyárak telephelyei, melyek szűkös, többnyire gyenge minőségű, elöregedett növényállománnyal rendelkező zöldfelületek.

Az utak menti vonalasan elhelyezkedő fásított zöldsávok értékes zöldfelületi infrastruktúra szempontjából értékesek. A fővárosi kezelésben lévő területeken szakaszos fasortelepítések figyelhetőek meg, (Jászberényi út) illetve fasor rekonstrukcióval is találkozhatunk (Sírkert út).

A telephelyek zöldfelületének minőségében fejlődést eredményez, hogy az új beruházások esetén, a zöldfelületi arány a szabályozásnak megfelelő mértékű és kialakítású, gondozott (pl. WOCO telephely, SilverKart, Kling).

A zöldfelületi rendszerbe beékelődve található az intézményi övezetben elhelyezkedő füves sportpálya a Maglódi út és a Sírkert utca között, mely teljesen felújított és karbantartott, így a zöldfelületet gazdagítja. A régi telephelyek, gyárak területén lévő ingatlanokon értékes zöldfelületi elemként találhatóak a meghagyott koros nyárfák, valamint a főleg az ingatlanhatárok mentén egykor eltelepített és még mára meghagyott jegenyenyárfa sorok nyújtotta lombtömeg jelentős. A sírköves forgalmazók számos esetben sírkő bemutató kertet alakítottak ki, területüket rendezték, és ezáltal kedvezőbb képet mutatnak az utca felé.

1. Gksz 1 jelű Gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területek

a) Villamosforduló területe (A vizsgálat területi lehatárolásában a 2/a részterület.)

Tervezett gazdasági szolgáltató terület a Kozma utca mentén található egykor villamosfordulóként hasznosított terület (TSZT-*Gksz1*, KŐKÉSZ-*Gksz1*).

	A Kozma utcáról lefűződő egykori villamosforduló területe pionír fákkal, főként akáccal betelepült zöldfelület. A terület a szomszédos temető területét választja el a Kozma utcától. A hatályos terv csak 20% zöldfelületet határoz meg, amely a szomszédos temetőterületek miatt kevésnek tűnik. A keleti oldalon 10 méter szélesen megtartandó növényállományt jelöl a terv. Ez a sáv nem tervszerűen telepített, hanem spontán települt növényállományt tartalmaz.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

2. Gksz 2 jelű Gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területek

A TSZT szerint a **Gksz 2** területfelhasználásba tartozik a vizsgált terület nagy része, mely a belső magként funkcionáló egykori bánya területét körülöleli. Az egykori ipari területek hagyatékát őrzik a zöldfelületek lenyomatai is. A nagyobb gyárak területén csak kisebb területekre szakadó, úgynevezett hulladékterületek szolgáltak zöldfelületként. Ezeken a szórványterületeken találkozhatunk leginkább lombos fákkal. Az újabb beépítések esetén a szabályozási előírások betartásával a zöldfelületek mennyisége és minősége is pozitív irányban változott. Megjelentek a fásított parkolók és az ingatlanokat elválasztó fásított zöldsávok is.

a.) Kozma utca és Sírkert út menti terület

A Kozma utca menti területegység esetében meghatározó tevékenység a hulladékgazdálkodás, a Sírkert út mentén a sírkő készítés is, ennek megfelelően a zöldfelületi borítottság nagyon alacsony, némelyik telek esetében a nullához közelít. Ez alól kivételt képez a Vízművek területe, a tervezett virágpiac ingatlana, amely Sírkert út Kozma utca sarkán található, valamint a Kozma utca északi részen lévő beépítetlen telkek területe. A Sírkert úttól délre eső nagyobb telephelyeknél megfigyelhető, hogy csak az ingatlanok utcától távolabb eső részei fásítottak, a többi terület a munkával kapcsolatos manipulációs és raktározási célt szolgál. A sírkő készítéssel foglalkozó telephelyeken igyekeztek a szabályozásban előírt előkerti-utcafronti részt rendezetten bemutatókertként kialakítani. (A vizsgálat területi lehatárolásában a 2/a, 2b, 2c részterület.)

Sírkőforgalmazók rendezett bemutatóhelye

A távvezetékek nyomvonala mentén erdősült sávok találhatóak

A tervezett virágcsarnok telkén lévő jegenyenyárfák

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Telephelyeken a meghagyott nyárfák jelentenek értéket, egyben gondozási feladatot. A baloldali nyárfa a telekhatár közelében áll és a kímélése érdekében nem készült utcafronti kerítés.

A Kozma utcai telephelyek kevésbé frekventált elhelyezkedésükből és méretükből adódóan, még kisebb kiterjedésű és még kevésbé karbantartott zöldfeleületekkel rendelkeznek. A Fővárosi Önkormányzat autótároló telephelye parkolója burkolatot kapott, de nem került fásításra. Az Avermann Hungária telephelye gyakorlatilag zöldfelület mentes. A további telephelyek esetében jó példával is találkozhatunk, ilyen a SilverKart és a 3B Scientific Europe Taneszközgyártó és Forgalmazó Kft. telke, ahol ápolt, rendezett kertet alakítottak ki. A belső tömbökben a meglévő feltáróutak, illetve a telepek telekhatárai mentén lévő fásítások, jegenyefasorok jelentenek zöldfelületi értéket.

Sírköves, kőfeldolgozó telephely előkertje

A hulladékgazdálkodási tevékenységhez szükséges nagy kiterjedésű burkolt felületek

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A távvezetékek mentén a fővárosi tulajdonban lévő ingatlanon és az elektromos művek telephelye mögötti bányatevékenységgel nem érintett területen a spontán erdősülés figyelhető meg.

Nyárfa matuzsálem	*Feltáró út mentén lévő nyárfasor*

b.) Maglódi út menti

A jelenleg hasznosított, működő telephelyek kertjei szépek, ápoltak, ilyen a Yorkshire Fittings Gyártó Kft., Köbe Biztosító, Euro-Montex Kft., Lambda Systeme Kft. - BIS Hungary telephelyei.

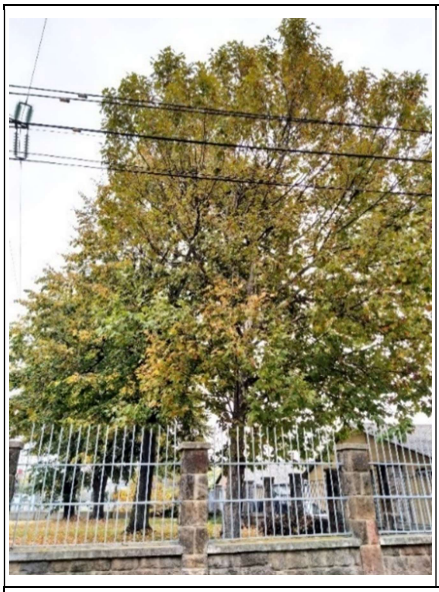
A területegységen található az ELMŰ transzformátorállomása, mely rendezett, rendszeresen fenntartott zöldfelülettel rendelkezik. Előkertjében értékes faegyedek, idős, szép habitusú hársak (Tilia sp.) is találhatók. A szabályozási terven a Vízmű területére jelölt *Megtartandó faegyedek* (platán és hársfák) egészséges állapotban találhatóak meg. A telephely körüli *„Kialakítandó védőzöldsáv”*-ként jelölt területen megvalósult, és funkcionál a védőzöldsáv.

	A volt bazár területe és parkolója nem felel meg a zöldfelületi előírásoknak, értékelhető zöldfelülettel nem rendelkezik, a parkoló fásítás hiányzik.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Az Asztfalt Beton Venyige utcai telkén egy gyűjteményes kertet alakítottak ki változatos, minőségi növényállománnyal. Ennek ellentéte a volt piac, illetve a Zsepi Kft. telephelye, ahol minőségi és mennyiségi szempontból is a negatív példa.

ELMŰ telephelyén található értékes hársfa	*Yorkshire Fittings Kft. telephelyének kertje*	*Zsepi Kft. leromlott állagú zöldfelületei*



Elektromos művek megtartandó hárs és platánfái. 2022

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

c.) Tárna utca menti terület (A vizsgálat területi lehatárolásában a 4. részterület.)

„Lakóépület parkja" a Tűzálló utcában

Az itt lévő gazdasági területek a bányászatra épülő téglagyártás és porcelángyártás gyártó, raktározó és iroda épületeit, illetve azok kiszolgáló egyéb funkcióit, lakó, és intézményi területeit foglalják magukba. A bánya megszűnésével, illetve a gyártás jelentős visszaszorulásával a funkciók is átalakultak, a terület alulhasznosítottá vált, mely az amúgy is alacsony zöldfelületi borítottság minőségének leromlásával, degradálásával járt. A lakóépület körüli zöldfelület gondozatlan, degradált.

A zöldfelület leromlásának tendenciája alól kivételt képeznek azok a telephelyek, ahol jelenleg is prosperáló tevékenység működik, így a KLING Kft. telephelye, továbbá a Jászberényi út, Tárna utca sarkán lévő tömb telke. Ezek a telephelyek bár sok esetben az előírtnál alacsonyabb zöldfelületi borítottsággal rendelkeznek, de munkahelyi környezetük javítása, fejlesztése érdekében minőségi zöldfelület kialakítására törekszenek. A területegységen kiemelkedő botanikai érték nem található, egy-egy idősebb egyedtől eltekintve.

Inter System ápolt kertje 2012 és 2022-ben

d.) Jászberényi út menti terület (A vizsgálat területi lehatárolásában az 5. részterület.)

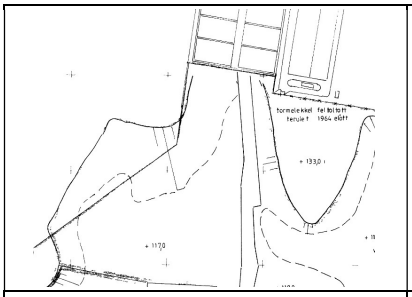
A területegység meghatározó eleme egy nagy kiterjedésű logisztikai telephely. A néhány éve létesített beruházás keretében a zöldfelület kertépítészeti terv alapján lett kialakítva, mely a viszonylag rendezett, ápolt. A terület szomszédságában található a Zalakerámia, valamint az egykori Téglagyár területe, ahol a gyártás megszűnésével megindult a terület zöldfelületi degradációja. Botanikai érték a Zalakerámia telkén lévő néhány platán (Platanus hybrida) és vadgesztenye (Aesculus hippocastanum), ettől eltekintve összességében a kertek biológiai

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

aktivitása az elhanyagoltságból adódóan alacsony. Az új építéseknél rendezettek a zöldfelületek és fásítottak a parkolók.

Logisztikai bázis kertje 2012-ben, fásított parkolója napjainkban.

Az egykori Tűzállóanyaggyár telkének déli része fásszárúakkal, lombos fákkal borított. Az ingatlan ezzel a jelenleg zöldfelülettel borított területtel éri el az előírásbeli 25% minimális zöldfelületet.
A területegységen a szabályozási terv „M*egtartandó növényállomány*" jelöléssel ábrázolja az L alakú, 20 méter széles sávot, mely főként nyárfákkal benőtt. Az ingatlanterület hátsó része – a bányaterületre vonatkozó tájrendezési terv felmérési tervlapján - a bányászott, hulladéklerakóként hasznosított területként érintett.



Téglagyár tájrendezési Terv 1995 felmérés-kivágat

SZT kivágat Megtartandó növényállomány

Űrfotó

3. Intézmények zöldfelületei

A TSZT-n ***Vi-2*** *Intézményterület városias, laza beépítésű* területfelhasználási kategóriába sorolt két területegység. ***A TSZT a területfelhasználási egységre Legkisebb zöldfelületi átlagértéket határoz meg.*** *Ezt a területfelhasználási egységek területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagértéket figyelembe kell venni, 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek és kiterjedésüktől függetlenül a jelentős változással és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek esetében*. Ez az *Intézményterület városias, laza beépítésű része területegységen* - ***Vi-2*** **-ben 25%.**

a) Maglódi út menti terület (A vizsgálat területi lehatárolásában a 3.b részterület.)

A Maglódi út mellett a Venyige utcánál a Büntetés-végrehajtási Intézet ingatlana és egy szomszédos ingatlan tartozik intézményi területbe, melyek funkciójukból adódóan zöldfelületi szempontból eltérnek egymástól. A Venyige utcai BVI telek zöldfelületei rendszeresen fenntartottak, rendezettek, azonban nagyrészt egyszintű növényzet található rajtuk, így csak kondicionáló funkciójuk említhető. A szomszédos ingatlan nagyobb zöldfelületi aránnyal és több koros lombos fával bír.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

b) Sírkert út menti sportpálya (A vizsgálat területi lehatárolásában a 3.a részterület.)

Szintén a BVI-hez tartozik a Sírkert utca sarkán elhelyezkedő sporttelep a sportpályáival. A spottelep új kiszolgáló épületet kapott, valamint a pálya is megújult így teljesen rendezetté vált. A sportpálya élőfüves, és zöldfelülettel keretezett.
A vizsgált Vi-2 területegység itt kisebb, mint három hektár. A *Vi-2/10* építési övezetben a zöldfelület minimum 45%.

Börtön gyepes zöldfelülete	*Felújított sportpálya és öltöző*

3. Különleges területek

a) Vízkezelési terület

A vizsgált területen helyezkedik el a ***X. Délpesti ipari zóna medence 42518/78 (K-Vke).*** *A területfelhasználási egység a közüzemi ivó- és iparivíz ellátáshoz tartozó jelentős kiterjedésű, gépészeti és műtárggyal/műtárgyakkal beépített területek és a víztornyok helybiztosítását szolgálja.*
Az ingatlan beépítetlen részei és a medencék műtárgya is zöldfelülettel borítottak. A hatályos terven 50% a minimum zöldfelület. A szabályozási terven a javasolt telekosztás utáni szomszédos ingatlanokon jelölt - vízmű területet védő - zöldsáv nem valósult meg. A védő zöldsáv területébe meglévő épület is belenyúlik.

b) Megújuló energiaforrás hasznosítási területe (Kb-En) (A vizsgálat területi lehatárolásában 1. részterület.)

A TSZT Megújuló energiaforrás hasznosítási területe (Kb-En) területfelhasználási egységbe a számottevő beépítéssel nem járó, megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló energiapark a kapcsolódó létesítményeivel helyezhető el, úgy, mint depóniagáz-telep, biogáztelep, napelem-park.
A vizsgált terület belső magja 34,76 ha, mely az egykori agyagbánya nagy részét és a hulladékkal feltöltött területet fedi le.
A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja *rekultiválandó bányaterületként jelöli.* A szabályozási terven a Gránátos úttól délre *Kb-En1* övezetbe, míg az északra eső terület *Kb-En/2* övezetbe sorolt.
2012-ben még engedéllyel végzett inert anyagok hasznosítása és a terület feltöltése zajlott. A hulladékkal feltöltött terület roskadásai miatt keletkező egyenetlenségek tereprendezését azóta is folytatták.. Hiányzik a termőfölddel lezárt felső rétegű terepfelszín kialakítása, ez hatással van

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

a növényzet megtelepedésére (továbbra is degradált a terület). A teljes terület rekultivációja nem történt meg.

A hatályos szabályozásban a ***Kb-En/1*** **övezetbe** sorolt területen a meghatározott 50 000m2 legkisebb telekméret mellett 3%-os a beépíthetőség, 12 méteres legnagyobb épületmagasság van meghatározva, zöldfelületi minimumérték nem került megadásra. Az *FRSZ ugyanide 9m*-es legnagyobb építménymagasságot ír elő.

A degradált területen csak a legszívósabb pionír növényfajok tengődnek. A déli területegységre benyúlnak a vasúti iparvágányok, melyek egykor aktívan kapcsolták be az iparterületet a gazdasági vérkeringésbe.

A *Kb-En/2* övezet a képzeletbeli Gránátos utca északi területén található, mely egy nagy egybefüggő ingatlant jelent, amely az egykori bányászott terület nagyrészét lefedi. Ezen a területegységen van az átadott hulladéklerakó rekultiváció. Az érintett ingatlanokon a tájrendezés megtörtént, ennek során a feltöltött területre 1-3 méter vastagságban fedőréteg került, illetve gyepesítést és cserjetelepítéseket végeztek. A kedvezőtlen termőhelyi viszonyoknak köszönhetően a növénytelepítés csak részben bizonyult sikeresnek, nagy felületek maradtak degradáltan, melyhez kapcsolódóan a szélerózió is jelentkezik. A növényzettel fedett területeken a szélsőséges viszonyok között megmaradt lágyszárú vegetáció, illetve néhány fás szárú faj található, melyek képesek elviselni a porterhelést, valamint a gyenge minőségű talajt. A fás szárú állomány fő alkotója a nyár különböző hibrid fajai (Populus), illetve a tágtűrésű akác (Robinia).

A növényállomány 2012	*Degradált terület, háttérben faállománnyal - 2012*

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Háttérben a bánya feltöltött, rekultivált területe - 2022

. A növényzet megtelepedése inkább csak a spontán betelepülésnek köszönhető és nem az alapos rekultivációnak. A gyér növényzetet csak a peremterületen váltja fel erőteljesebb vegetáció. Itt valószínűleg a termőréteg vastagabb, ezért jobb a vízháztartás, ennek következtében gyorsabban zajlanak a szukcessziós folyamatok.

A bányaterület keleti és déli oldalán 2012-ben még tartott a tereprendezési tevékenység. Itt kiterjedtek a törmelékes, biológiailag inaktív felületek, melyek zöldfelülete nem képes megújulni, így az előírás *Kb-En/2* övezetre vonatkozó minimális zöldfelületi fedettség (90%) jelenleg sem tud teljesülni.

A hatályos tervben A ***Kb-En/2*** övezetben 50 000m2 legkisebb telekméret mellett 0%-os a beépíthetőség, 90% zöldfelületi minimummal volt meghatározva. A hatályos szabályozási terven ezen felül 15 méteres „*Kialakítandó védőzöldsáv*" meghatározott, amely területen télen is takaró lomb- és tűlevelű örökzöldeket is tartalmazó háromszintes növényállományú zöldfelületet kell létesíteni.
A feltöltött peremterület az északi oldalán rézsűvel csatlakozik a szomszédos ingatlanokhoz. A rézsű 8-10 méter szintkülönbséget hidal át. A jelenleg meglévő erőteljes rézsűt is megfogó

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

fásszárú növényzet 35-50 méter szélességben húzódik az északi ingatlanhatár mentén örökzöld fajok nélkül. Ez a fásodott rézsűs rész foglalja magába a *„Kialakítandó zöldsáv”* területét.

A feltöltött terület rézsűvel csatlakozik a gazdasági területekhez

4. Erdő övezet zöldfelülete

Védelmi erdőövezet (Ev-Ve) a TSZT -n a Gránátos úttól délre eső területen, a *Kb-En terület határai mentén jelölt.* A szabályozási terven Ev/1 övezetbe sorolt a *Kb-En1 jelű* övezet keleti oldalán lévő területegység, valamint a déli és keleti oldala mentén, a *„Kialakítandó védőzöldsáv”* területe. A kialakítandó védő zöldsáv a déli oldalon 25 méter, míg a keleti oldalon 18 méter szélességben volt meghatározva. A déli oldalon a *védőzöldsáv* területe, ahol tudott kialakult, de örökzöld fajok nélkül. Az övezetben található fás szárú állomány fő alkotója a nyár különböző hibrid fajai (Populus), illetve a tág tűrésű akác (Robinia).

5. Közterületi zöldfelületek, növényzet

A Budapesti TSZT Zöldfelület, Táj-és természetvédelem című tervlapja Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasort jelöl a Jászberényi út, Maglódi út és Sírkert út mentén.

A fasorok zöldfelületi rendszerben betöltött szerepe igen sokrétű. A közlekedési útvonalak melletti zöldsávoknak, fasoroknak feladatuk egyrészt a közlekedés által szennyezett levegő tisztítása, másrészt vizuális szerep betöltése a figyelem irányításával, továbbá az összeköttetést biztosítása a nagyobb kiterjedt zöldfelületek között. A fák kondicionáló hatása, környezetvédelmi és esztétikai szerepe is vitathatatlan.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

a) Sírkert út

A,
A temető főbejárata átépült, az új körforgalmi csomópont rendezett képet ad. Ehhez kapcsolódóan a kétoldali *Fővárosi védettségű vadgesztenye fasor* rekonstrukciója megtörtént. A járda mentén lévő zöldsáv talajtakaró cserjével telepített.
A rekonstrukciónak is köszönhetően a közterület több helyen tartalmaz kiépített értékes zöldfelületet, fasorokkal facsoportokkal, cserjésítésekkel, virágkiültetéssel. Ilyen például a Temető főbejárata előtti körforgalomhoz kapcsolódó zöldfelületek, a Maglódi út Sírkert út sarkán lévő ostorfákkal (Celtis) telepített gyepesített háromszög alakú terület.
A TSZT *„Településképvédelmi jelentőségő meglévő fasort" jelöl.*

b) Maglódi út

A TSZT *„Településképvédelmi jelentőségő meglévő fasort" jelöl.* A Maglódi út menti közterületek vegyes képet mutatnak. Az utca déli oldalán a Sírkert útig ostorfákból álló fasor húzódik. Az utca északi oldalán, a villamossínek menti sávban, az ELMŰ előtt, még széles zöldsáv található. A további szakaszokon a területet, ahol engedik a terepviszonyok, parkolóként használják. A parkolásra igénybe vett közterület hosszan elnyúló, jelentős méretű. Rendezett, kiépített fásított parkoló a börtön előtti szakaszon van. Sajnos a parkolót, többnyire gömbkőrisekkel fásították, amely koronaformájából és növekedési erejéből adódóan árnyékolásra kevésbé alkalmas, és a börtön komor magas épületének utcai látványát sem képes oldani.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A közterület a volt bazártól kezdődően rendezetlen képet mutat. A Venyige út és WOCO bekötő útjáig parkolónak igénybe vett zöldfelület nélküli fátlan sáv, teljesen degradált, lehangoló képet nyújt. A további szakaszon az Akna utcáig találhatóak koros nagytermetű fekete és szürke nyárfákból facsoportok és magányos fák.

A Maglódi út Sírkert utca és Újhegyi út közötti szakaszán vegyes kétoldali fasor húzódik, amelynek egyes szakaszain megtörtént az új fasor telepítés és a meglévő fasorok kiegészítése.

A KÉSZ tervlapján ábrázolt *Meglévő fasorok* megtalálhatóak. A szélesebb közterületeken több helyen találhatunk értékes zöldfelületet, fasorokkal facsoportokkal, például ilyenek a villamos pálya mellett húzódó szélesebb zöldfelületek (Elmű előtt).

c) Jászberényi út

Jelen állapotban az út déli oldala mentén, a szélesebb közterületi zöldsávokban, a (Porcelán) Tűzálló utcától kezdődően keleti irányban friss fasortelepítés található. A Jászberényi úton a TSZT *„Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor”-t* a szabályozási terv *Szerkezeti jelentőságú meglévő* és *telepítendő fasort jelöl.* Az út északi oldalán a fasor nem egyöntetű és elhanyagolt benyomású, főként akác faegyedekből áll.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

d) Kozma utca

	A Kozma utca nyugati oldala mentén, a temető főbejáratához közel, a járda és az úttest közötti zöldsávban, néhány faegyedből (ostorfa) álló fasor húzódik. Jellemző a rendezetlen parkolásra árurakodásra igénybe vett degradált közterület. A villamos nyomvonala mentén nincs fasor telepítve. A KŐKÉSZ tervlapján a szakaszosan jelölt *Meglévő fasorok* megtalálhatóak. A Kozma utca nyugati oldalán a Jászberényi út felé eső részén folytatott új fasortelepítés nagyrésze kiszáradt.

f) Akna utca

	Az utcaképben pozitív változás, hogy az utca déli oldalán néhány faegyedből, szivarfából (Catalpa) álló fasor található, valamint az utca végének északi oldalán lévő zöldsáv fenyővel és cserjékkel beültetett, rendezett.

e) Tárna utca

	A Tárna utcában, annak keleti oldalán, a hatályos szabályozási terv *Telepítendő fasor*t jelöl Itt a keskeny zöldsávban, jellemzően a lakóépületek előtt találhatóak meglévő sorfák (akác és korai juhar). A burkolt út és a vasúti vágány közötti zöldsáv tartalmaz néhány értékes koros faegyedet is.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

	A tervezési területen kívül, a vasúti pálya és a kerítés között húzódó közterület zöldfelületi sávjában **értékes platánfasor él.**

f) Akna utca

	Az utca déli oldalán néhány faegyedből, szivarfából (Catalpa) álló fasor található. Az utca északi oldalán lévő zöldsáv fenyővel és cserjékkel beültetett, rendezett.

g) Venyige utca

	az utca keleti oldalán gömbakác fasor húzódik. Új, gondozott közterületi zöldfelület az Aszfaltbeton Kft. telephelye előtt található. Itt gömb szivarfa fasorral és talajtakaró cserje kiültetéssel gazdagított a zöldfelület. A volt bazár és parkolója előtti közterület teljesen degradált, értékelhető zöldfelület nélkül.

h) Újhegyi út

Maglódi út Kozma utca közötti részen, csak a nyugati oldalának keskeny zöldsávjában, annak is csak a Maglódi úthoz eső felében találhatunk akácfákból álló fasort.

i) Famentes utcák

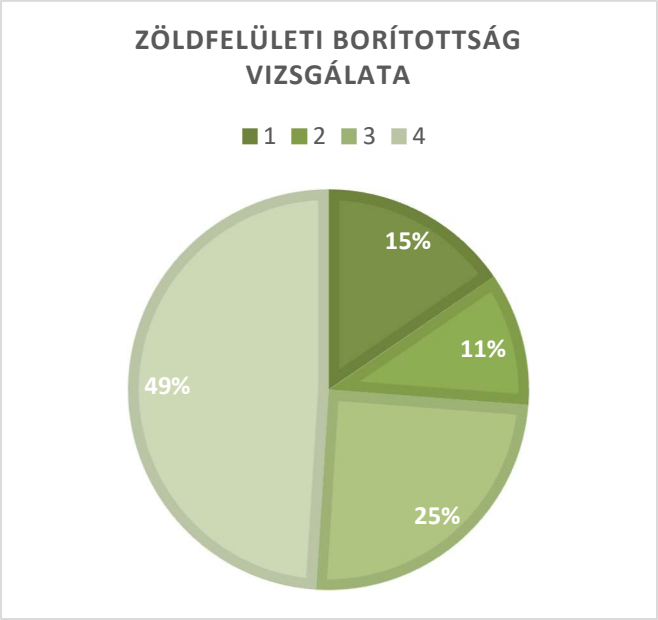
- A keskeny utcák fa és fasor mentesek-ezek a Porcelán utca, Tűzálló utca és Gránátos utca.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Zöldfelületi borítottság

A tervezési területet a helyszíni bejárás és Ortofotó alapján *zöldfelület értékelés* szempontjából is kiértékeljük. A szabályozási terv előírásainak és paramétereinek meghatározását elősegítő zöldfelületi borítottsági kategóriákat állítottunk fel, melyet *Zöldfelületi rendszer aktuális állapota vizsgálat* című rajzban térképi formában is megjelenítünk.

1. Többszintű növényállománnyal, lombos fákkal *fedett aktív zöldfelület*. A mikroklimatikus hatásuk távérzékeléssel is kimutatható. A vizsgált terület mindössze -15%-a.
2. Épületek, burkolatok közötti *maradvány, un. hulladék zöldfelületek* került ebbe a kategóriába. ide. A mikroklimatikus hatásuk távérzékeléssel nem kimutatható Jellemzően főleg gyepszinttel rendelkeznek esetleg elszórt faállománnyal. A vizsgált terület -11%
3. *Degradált bánya terület, egyéb degradált zöldfelületek* - más célra hasznosított potenciális zöldfelületek. A vizsgált terület 25%-a
4. *Növényzet nélküli, zöldfelületként nem aktivizálható területek (burkolatok, épületek).*



Növényzettel fedett felületek-1-es kategória	*Növényzettel fedett felületek 1-es kategória*

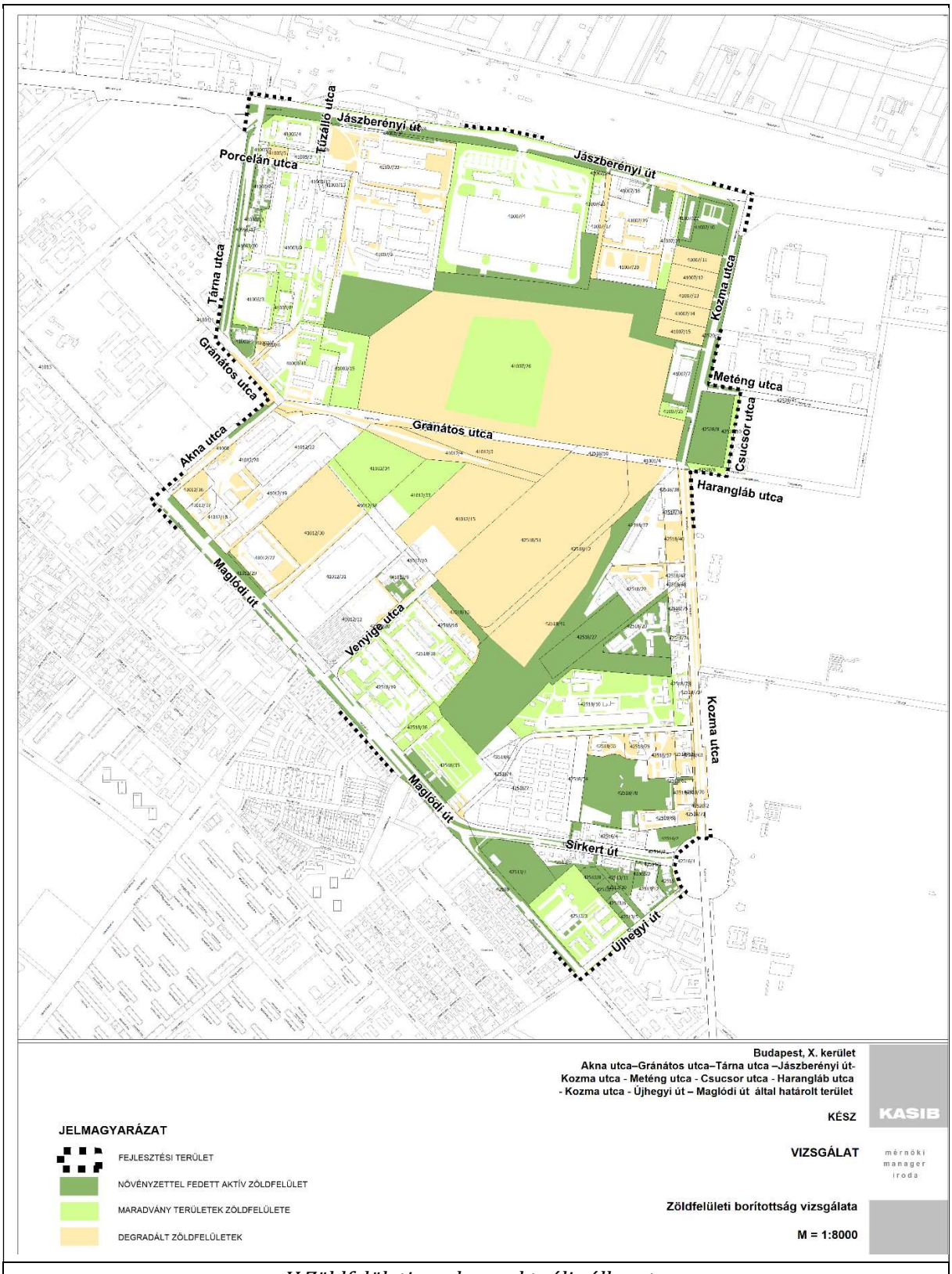
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Növényzettel fedett maradvány zöldfelületek 2. kategória	*Növényzettel fedett maradvány zöldfelületek 2.kategória*
Degradált felületek 3. kategória	*Közterületi degradált zöldfelület 3. kategória*

A három kategóriából az 1. és a 2. pontba tartozó növényzettel fedett területek számíthatók be a telkek minimális zöldfelületi fedettségébe. Jelentős zöldfelületi, és városökológiai szempontból számottevő tartalékot jelent a 2. és 3. kategória 1-be történő minél nagyobb arányú átvezetése.
A diagramm még szemléletesebben mutatja, hogy a **minőségi fejlesztéssel, és a potenciális zöldfelületek kialakításával akár 50 %-hoz közeli zöldfelületi arány elérése lehetséges a tervezési területen belül.**

Elsősorban azon ingatlanoknál adódik konfliktus, ahol az ingatlanon végzett tevékenység jelentős burkolt felület meglétét igényli. Ilyenek a Kozma utca menti sírköves, valamint a hulladékgazdálkodó tevékenységet végző telephelyek, de a jelenlegi és múltbeli gyártással, és raktározással foglalkozó telephelyeknél is jelentkezik az említett probléma. Ezeken a helyeken a jelentős kiterjedésű burkolatok miatt a minimális zöldfelületi fedettséget nem tudják telken belül biztosítani, annak ellenére, hogy az előírt beépíthetőségi arány betartásra került.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



V Zöldfelületi rendszer aktuális állapota

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

1.1.11 Környezetvédelem

Talaj, felszíni és felszín alatti vizek

Felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján a kerület a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából **„érzékeny"** területnek számít, továbbá „**kiemelten érzékeny** felszín alatti vízminőség-védelmi terület". A Pesti hordalékkúp-síkság kistáj területén fekvő vizsgált terület, 140-145 mBf szintű, sík, kissé hullámos felszíni rész, amely észak felé lejt a Rákos-patak felé.
A terület ÉNy-i határán kiemelt felszíni helyzetben lévő miocén korú, túlnyomó részben karbonátos kőzetek, vulkáni tufák, továbbá nagyvastagságú pannóniai agyagok, homoklisztes képződmények fordulnak elő, melyek felett pleisztocén korú folyóvízi, szárazföldi üledék találhatók. A vizsgálti terület É-i határának közelében a Rákos patak húzódik, ettől délre nagyvastagságú, uralkodóan agyagos jellegű, pannóniai üledéksor található. Erre települt az agyagbánya.

A bányaművelés következtében **80 ha terület került feltöltésre**, melyből a fejtett bányaterület 51,4 ha. A tömörítetlen feltöltés szerkezete laza, helyenként üreges. Anyaga heterogén **nagyrészt bányameddő**, de jelentős hányadban tartalmaz salakot, épület és kőtörmeléket, ipari és kommunális hulladékot. A középső nagy kiterjedésű bányaterületen található a kommunális hulladék feltöltés. A területen elhelyezett hatalmas mennyiségű kommunális hulladék a vizsgált terület legjelentősebb környezetterhelése.
2007-ben a KDV elfogadta a bánya részletes tényfeltárási záró dokumentációját, valamint a Jász Goldot a területen lévő monitoring rendszer bővítésére és kármentesítési monitoring végzésére kötelezte. A monitoring program napjainkban is folyik a kutakat meghatározott időközönként ellenőrzik. Az ELGOSCAR-2000 Kft. által készített 2012 januári monitoring jelentésben foglaltak szerint: "Megállapítható, hogy a terület nagy részén a talajvízben oldott szulfát és ammónium tartalom a határértéket többszörösen meghaladja, míg a nitrát, és foszfát esetében csak lokális anomáliák fordulnak elő. Vízminőség-romlást a korábbi monitoring eredményekhez képest az általános vízkémiai komponensek esetében nem tapasztaltunk.

Összefoglalásként elmondható, hogy a korábban itt működött hulladéklerakó volt Budapest és egyben ***az ország legnagyobb kiterjedésű kommunális hulladéklerakó területe***. Mennyiségileg is ezen a területen helyezték el a legtöbb hulladékot. A közel 40 évig tartó hulladék elhelyezés során, gyakorlatilag az egész hulladéklerakó területén nem alkalmaztak műszaki védelmet, melynek területén belül ugyan találhatók a felszín alatti vízkészletben anomáliák. ***Számítani kell arra, hogy a környezeti hatások elsősorban a felszín alatti vizek tekintetében évtizedekig kockázatot jelentenek***, ezért szükséges a felszín alatti vizek monitoring rendszere, mely során figyelemmel kísérhető, hogy a szennyezések ne jussanak ki a területről. A vizsgálatok alapján eddig a lokális szennyezések nem hagyták el az egykori lerakó határait."
Részletesen kifejtésre kerül a talaj, felszíni és felszín alatti vizek témaköre a *Bányaterület problematikája cí*mű fejezetben.

A Pest Megyei Kormányhivatal az előzetes véleményében a következőkre hívta fel a figyelmet:
Kármentesítési szempontból:

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A rendezés alá vont terület Gksz-2 besorolású 41012/33 és 41012/34 hrsz. alatti ingatlanjainak területén fejlesztés, építés, bővítés vagy rendeltetésváltás csak abban az esetben történhet, ha külön jogszabály szerinti kármentesítést (beavatkozást) igénylő szennyeződés nem található a területen, vagy a külön jogszabály szerinti hatósági előírások teljesültek, illetve, ha az ingatlanra vonatkozó kármentesítési célállapot határértékek az új rendeltetésnek megfelelnek.

- A kármentesítéssel érintett területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a kármentesítési létesítmények műszaki állapotára, azok területigényét a terület egyéb hasznosítása során figyelembe kell venni. A településrendezési eszközök felülvizsgálatánál továbbá kiemelt figyelemmel kell lenni a tartós környezeti kárral is jellemezhető területek fennmaradó szennyezettségének helybentartásához, csökkentéséhez szükséges (megelőző) intézkedésekre. A tervezett területhasználatnak összhangban kell lennie a környezeti és kármentesítési célokkal azok megvalósíthatósága érdekében.

A rendezés alá vont terület 41012/34 és 41012/33 hrsz. alatti ingatlanjainak Gksz besorolású területeire, ahol a területhasználat nincs összhangban a környezeti és kármentesítési célokkal. A 41012/33 hrsz. alatti ingatlan a volt 41012/14 hrsz. alatti ingatlanból vált ki, míg az egykori 41012/34 hrsz. alatti ingatlan a 41012/15 hrsz. alatti ingatlan része volt. Tárgyi ingatlanok az egykori és a ingatlanok tekintetében is szennyeződéssel érintettek, amelynek tényét másodfokú környezetvédelmi hatóság által PE/KTFO/606-21/2019 számon megváltoztatott, illetve az illetékes elsőfokú a környezetvédelmi számokon módosított, hatóság által PE-O6/KTF/928-16/2019 PE-06/KTF/2028-18/2018 továbbiakban: Határozat) megállapítja. Fenti Határozat által előírt monitoring vizsgálatok számon kiadott eredményei és PE-O6/KTF/O7404-8/2020 kármentesítési alapján pedig határozat a (a 41012/34 és 41012/33 hrsz. alatti területek tartósan a megállapított (D) kármentesítési célállapot határértékek feletti felszín alatti szennyeződéssel érintettek. A (D) kármentesítési célállapot határértékek megállapításánál nem számoltak olyan intenzív terület igénybevétellel, illetve emberi jelenléttel, amit a Gksz jelű besorolás lehetővé tesz, tehát az ingatlanra vonatkozó kármentesítési határértékek az ingatlanok rendeltetésének nem felelnek meg, az egészségügyi kockázatok nem ismertek. Fentieken kívül a 41012/33 hrsz. alatti ingatlan közvetlen környezetében létesült a Határozatban mintavételezésre kijelölt, rendkívül magas koncentrációkkal jellemezhető szennyezettséget mutató C jelű monitoring kút, melynek puszta létét, így a kármentesítési monitoring tevékenység eredményét is veszélyeztethetik az adott ingatlanon történő beruházások.

Mindezek pedig szükségessé teszik, hogy a fenti ingatlanok Gksz besorolású részeit érintő fejlesztés, építés, bővítés vagy rendeltetésváltás során figyelembe vehetőek legyenek a környezetvédelmi érdekek. Fentiekre tekintettel, valamint kármentesítési a Dokumentációban foglaltak alapján, amennyiben a figyelembe veendő szempontú észrevételeket a továbbtervezés során figyelembe veszik, a tervezett módosítás kármentesítési szempontból várhatóan nem lesz kedvezőtlen hatással a rendezés alá vont területek felszín alatti közeget érintő környezeti állapotára.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

A hatályos KÖKÉSZ *1. melléklet II. Szabályozási terv-a szabályozás védelmi, korlátozási és kötelezettségi elemei tervlapján* tájékoztató elemek *Kármentesítéssel érintett ingatlanok* lefedik a két megadott ingatlan területét.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Levegőtisztaság és védelme

Levegőminőség-védelmi szempontból a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, Budapestet az 1. kategóriába sorolja. Ez Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti, ennek alapján a légszennyezettségi agglomeráció az alábbi zóna csoportokba tartozik:

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitro-gén-dioxid	Szén-monoxid	PM_{10}	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM_{10} Kadmium (Cd)	PM_{10} Nikkel (Ni)	PM_{10} Ólom (Pb)	PM_{10} benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

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

Ezek a következők:

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.

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

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

Az elmúlt években visszaszoruló ipar miatt a tervezési terület levegő minőségét a határoló utak közlekedési eredetű légszennyezése, a szomszédos ERECO telephely, a bánya porszennyezése, valamint a területtől távolabb elhelyezkedő EGIS Gyógyszergyár oldószer kibocsátása, továbbá a Kőbányai Sörgyár esetenkénti élelmiszeripari szagkibocsátása határozza meg.

<u>Közlekedési légszennyezés</u>

A területen vonalas légszennyező forrásként jelenik meg a Maglódi és a Sírkert út, az Újhegyi és a Kozma utca, továbbá a Jászberényi út, amely a legnagyobb forgalmat bonyolító út lévén a leginkább terhelő a levegőminőségre nézve. A közlekedési eredetű emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják. Ezek közül a telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le. A vizsgált területet

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

érintő utcák mindegyike rendelkezik burkolt útfelülettel, így az ebből származó diffúz porszennyezés nem jellemző.
A közlekedési légszennyezésen belül kézzelfogható probléma a repülőgépek hajtóműveinek légszennyezőanyag-kibocsátása. Ezzel kapcsolatos lakossági panaszok kivizsgálására 2019 őszén a Kőbányai Önkormányzat az Országos Meteorológiai Szolgálat szakértőivel együttműködve a hajtóművek légszennyező anyag kibocsátási mértékének megismerése céljából levegőszennyezés vizsgálatot végeztetett a Sibrik Miklós út 76-80. szám alatti (41089/7 helyrajzi számú) ingatlan udvarán. A mérés időszakában a napi átlaghőmérséklet az évszaknak megfelelő vagy a sokévi átlagnál melegebb volt. A kedvező időjárás (amelynek köszönhetően kisebb mértékű volt a lakossági tüzelés) következtében a mérési időszakban egyik légszennyező komponens 24 órás átlagkoncentrációja sem haladta meg a jogszabályban előírt egészségügyi határértéket.

Üzemi légszennyezés

Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) önbevallásos alapon működő adatai szerint 11 telephelyen 14 légszennyező tevékenységet folytató objektum található a vizsgált területen. A légszennyező tevékenységet folytató telephelyek közül 9 esetén az emissziót (szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-monoxid) jellemzően a fűtés okozza. A nyilvántartása szerint a fűtési eredetű emisszión kívüli egyéb szennyezőanyagot 4 telephely bocsát ki: egy nyomóforma készítő üzem, egy nyomda, a tanszereszközgyártó üzem és egy autószervízt, valamint fémmegmunkáló üzemet tartalmazó telephely. A nyomda főleg petróleumot bocsát ki, míg a többi telephelyen benzol, acetát, aceton, toulol, xilolok, ciklohexán és tetraklór-etilén a fő szennyezőanyag.
A tervlapon feltüntetésre kerültek azok a pontszerű légszennyező források, melyek technológiai eredetű, bejelentett forrásként vannak nyilvántartva az OKIR adatbázisában. Ezek kibocsátására a telephelyeknek bejelentési kötelezettsége van.
Szintén ebbe a kategóriába tartozik a tervezési területen kívül elhelyezkedő acélhulladék, színesfém, akkumulátor hulladék felvásárlását, begyűjtését, előkészítését és hasznosításukhoz való eljuttatását, valamint kommunális hulladék begyűjtését végző ERECO Zrt., amely cég kőbányai telephelye 7,2 ha-os területével a tervezési terület közvetlen nyugati szomszédja. A telephely elsősorban porterhelésével rontja a levegő minőséget.

Diffúz légszennyezés

A terület levegőminőségét meghatározta a bánya, amelynek terhelése részben a hulladék feltöltésből adódó átdiffundált gázképződésből származott. A metán átdiffundálva az 1-3 méteres takarórétegen a levegőbe jutva felhígult, oxidálódott. A metán gázra vonatkozó 2012 előtt készült vizsgálatok során a feltöltés felett 1 méter magasságban nem sikerült kimutatható koncentrációt mérni. A bánya egyenetlen feltöltése miatt, a mélyben a vízréteggel való érintkezés kiszámíthatalanná teszi a lebomlási folyamatokat, így a gázképződés folyamatát is. Ez a folyamat hosszasan elhúzódhat, így légszennyezésben is továbbra is konfliktust okozhat. Újabb vizsgálatok nem készültek az elmúlt időszakban, azonban a gázképződéssel járó folyamtok bizonytalansága miatt ellenőrzése javasolt. A bánya levegőre gyakorolt negatív hatása elsősorban a növényzettel fedetlen területek kiporzásából, valamint a szállítási útvonalak porterheléséből származik.
A szélsőséges termőhelyi viszonyokhoz alkalmazkodó gyomnövények pollenjeikkel is szennyezik a levegőt. Ehhez hozzájárul még a Sírkert út és a Kozma utca déli részén elhelyezkedő kőfaragó műhelyek, sírkövesek tevékenysége, amely szintén a porterhelést növeli.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Összefoglalva a tervezési területen a levegőminőség esetében a porterhelés a legmeghatározóbb probléma, de az esetleges gázképződési folyamatok sem zárhatók ki. Ezt valamelyest csökkenti az uralkodó szélirány (Ny-ÉNy-i), amely a temető zöldfelületei felé viszi a szennyező anyagot.

Zaj- és rezgésterhelés

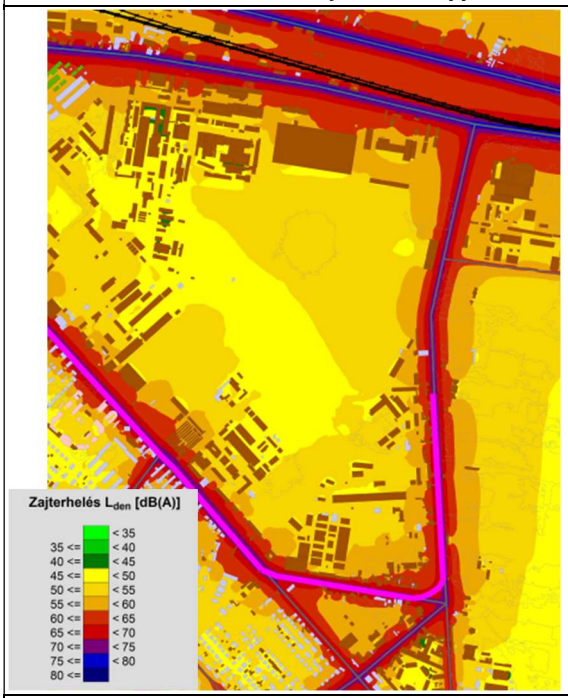
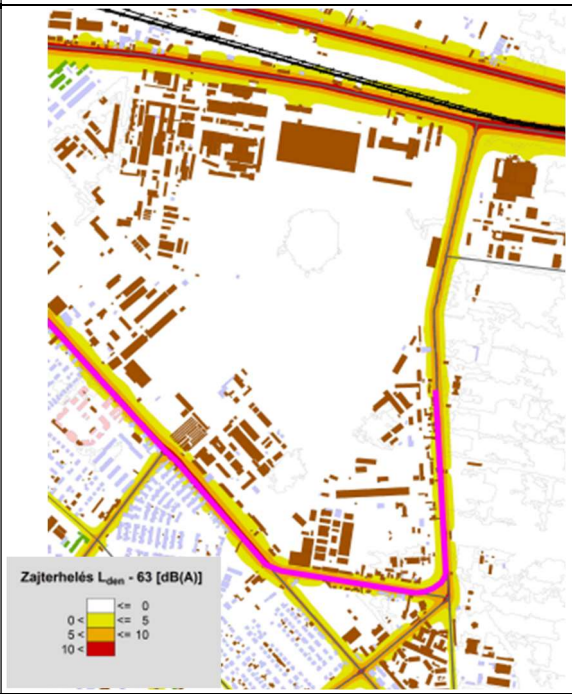
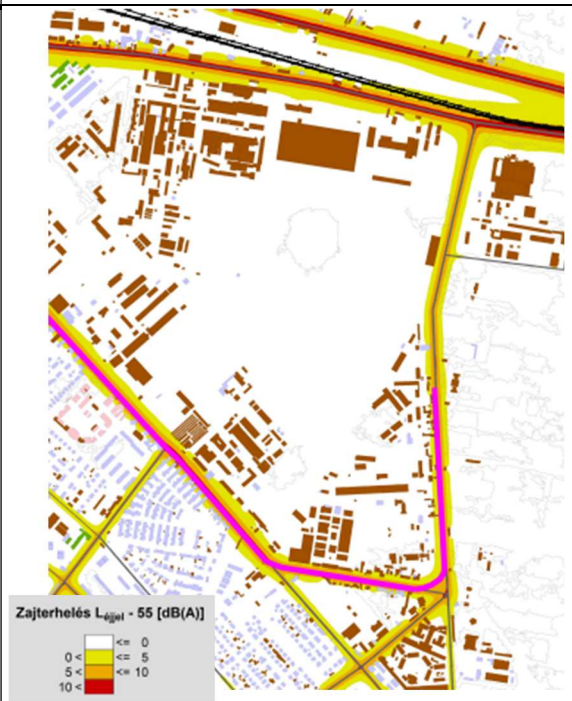
A települések általános zajterhelését a közúti közlekedésből és az üzemi tevékenységből származó zaj mértéke jellemzi. A vizsgált terület zajterhelését Budapest és vonzáskörzete 2017-es stratégiai zajtérképe, Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat környezetvédelmi programja alapján értékeljük.
A X. kerület területén számos közúti főközlekedési útvonal, vasút és légi folyosó halad keresztül, amelyek a tervezési területet is érintik. Külön problémát jelent a Liszt Ferenc Repülőtér közelsége, amely miatt a repülőgépek a térségben felszínhez közel haladnak. A források szerint a kerületben fekvő jelentős üzemi zajforrások közül a vizsgált területen egy található.

Közlekedési eredetű zajterhelés

A terület zajterhelésének egyik fő meghatározó eleme a **közúti forgalom**. A vizsgálati területet határoló utak közül a Jászberényi út, a Maglódi út, a Kozma utca, az Újhegyi út, továbbá az átkötést biztosító Sírkert út a legforgalmasabbak. A Maglódi út zajterhelését növeli villamos vonal is. Budapest és vonzáskörzete 2017-es stratégiai zajtérképe szemléletesen mutatja, hogy ezen utak mentén a legmagasabbak a zajterhelési értékek. A stratégiai zajtérképeken a zajhelyzetet kétféle zajmutatóval ábrázolják. Az L_{den} egy olyan „átlagos" zajszint, ami egy nap teljes 24 órájának jellemzésére szolgál. Az $L_{éjjel}$ az éjszakai időszak átlagos zajszintje. Az alábbi zajterhelési térképek az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják. A konfliktustérképek pedig mutatják, hogy a zajterhelés az egyes pontokban mennyivel magasabb, mint a stratégiai küszöbérték, amely alatt nem határértéket, csupán elérendő célértékeket kell érteni. Ez utóbbi jól tükrözi a zaj szempontjából konfliktusos területeket, útszakaszokat.
A terület forgalmas útjainak nyomvonalán a nappali, illetve az éjszakai zajterhelés is átlagosan 10 dB-el túllépi a stratégiai küszöbértéket. A túllépés mértéke a tervezési terület ingatlanjainak határán az 5-10 dB-es tartományba esik.
Mivel a területen jórészt gazdasági területek helyezkednek el a nagy forgalmú utak mentén, így kiemelésre kerültek azok az épületek melyek zaj szempontjából védendőek. A tervezési területen belül kevés a zajra érzékeny funkció, mint a Tárna utca menti lakóépület, a Jászberényi úti valamint a Tárna és a Gránátos utcák sarkán levő szociális intézmény, hajléktalanszálló, valamint a Sírkert utca 27. szám alatti lakóépület. A tervezési területen kívül, de annak szomszédságában zajra érzékeny funkciók a következők: Sírkert és Maglódi utca menti lakóterületek, a temető, valamint a Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet.
A stratégiai zajtérkép értékelése szerint az egész napi terhelés (L_{den}) jelentősnek mondható, és a szöveges értékelés tartalmazza, hogy a Jászberényi és a Maglódi út környezetében nagyon magas (L_{den}=70-75 dB) a zajterhelés. A tervezési területen azonban a nevezett utak mentén lakóterületek nem találhatók.
A tervezési területre jelentős számú közlekedési zajforrás koncentrálódik. Befolyásolja a közúti forgalom zajkibocsátását az út burkolata és a felület minősége. A tervezési területen az utak burkolatának minősége átlagos, azonban a Tárna és a Maglódi út esetében a minőség átlag alatti.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

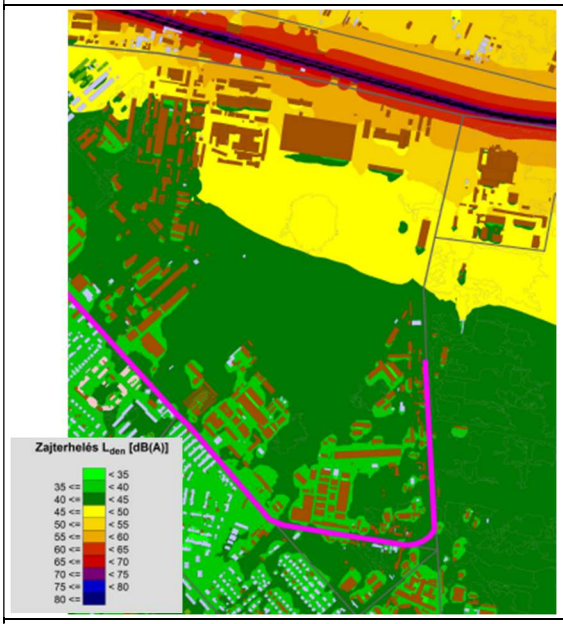
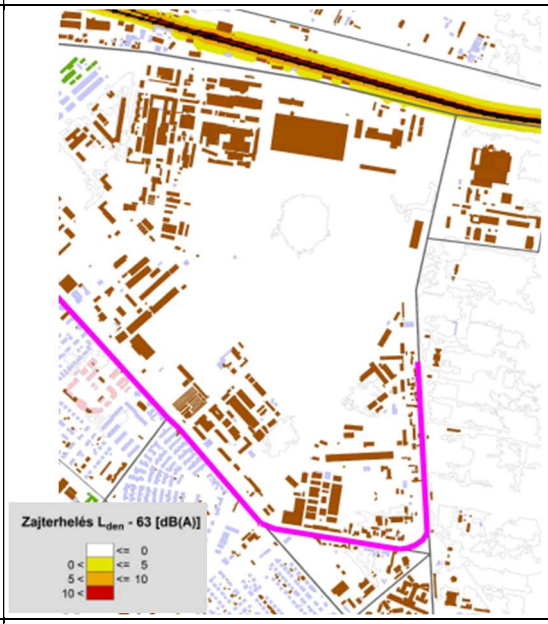
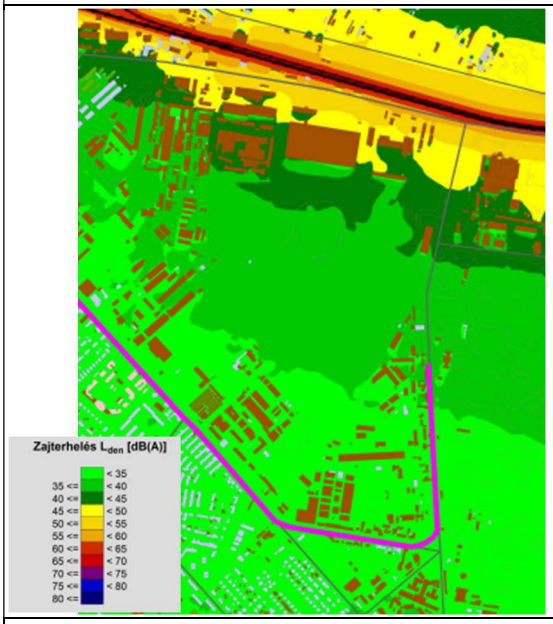
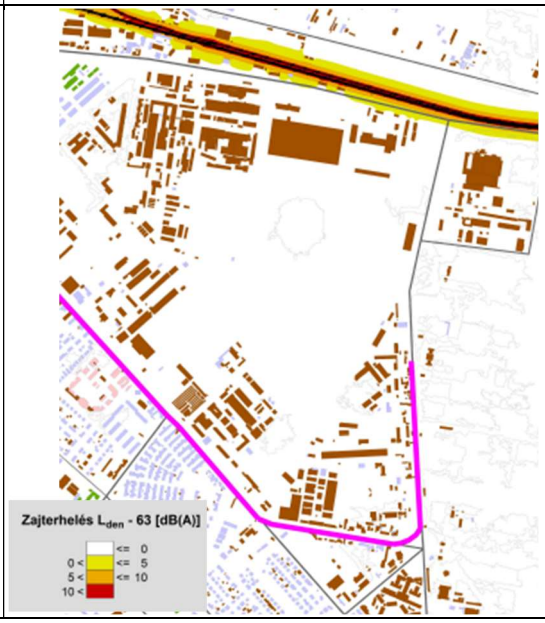
A nem karbantartott, hibás, egyenetlen útfelületen zajló forgalom a zajkibocsátásban meghatározó szerepet játszik.

Közúti közlekedés - zajterhelés nappal	*Közúti közlekedés - zajterhelés konfliktus nappal*
	
Közúti közlekedés - zajterhelés éjjel	*Közúti közlekedés - zajterhelés konfliktus éjjel*
	
Forrás: Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép 2017	

Vasúti eredetű zaj forrása a Jászberényi úttól északra elhelyezkedő Rákosrendező pályaudvar, valamint az itt haladó 80. (Budapest-Hatvan-Miskolc) és a 120. (Budapest-Szolnok-Békéscsaba) vasútvonal, amelyeknek zajterhelése szintén érinti a vizsgált terület északi határát. A vasúti

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

zajterhelés konfliktustérképén látható, hogy a Jászberényi út mentén elhelyezkedő ingatlanok telekhatárán a stratégiai küszöbértékhez viszonyított túllépés 5-10 dB közötti.
A vasúti forgalom okozta zajterhelés csökkentését célzó intézkedéseket a „Budapesti Vasúti zajvédelem 2017-2022" című tanulmány tartalmazza részletesen. A zajcsökkentési feladatok legfontosabb eleme a meghatározó mértékadó zajforrás azonosítása. A vasúti zajterhelés csökkentése két alapvető módon történhet, a forrás, azaz a zajkibocsátás csökkentésével, valamint a keletkezett zaj csökkentésével.

Vasúti közlekedés - zajterhelés nappal	*Vasúti közlekedés - zajterhelés konfliktus nappal*
	
Vasúti közlekedés - zajterhelés éjjel	*Vasúti közlekedés - zajterhelés konfliktus éjjel*
	
Forrás: Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép 2017	

Légi közlekedési eredetű zaj tekintetében a helyszínelés során is tapasztalható volt zavaró szintű zajhatás, ugyanis a Liszt Ferenc repülőtér legforgalmasabb légifolyosója épp a terület felett

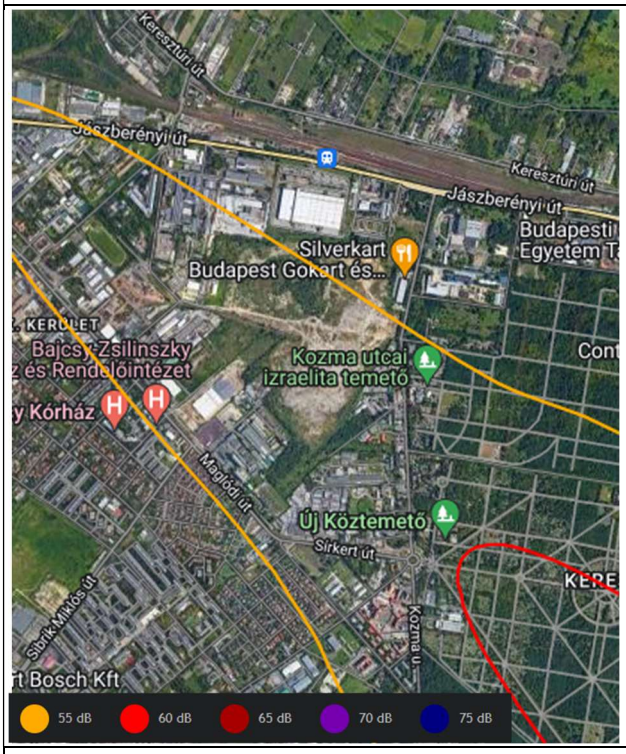
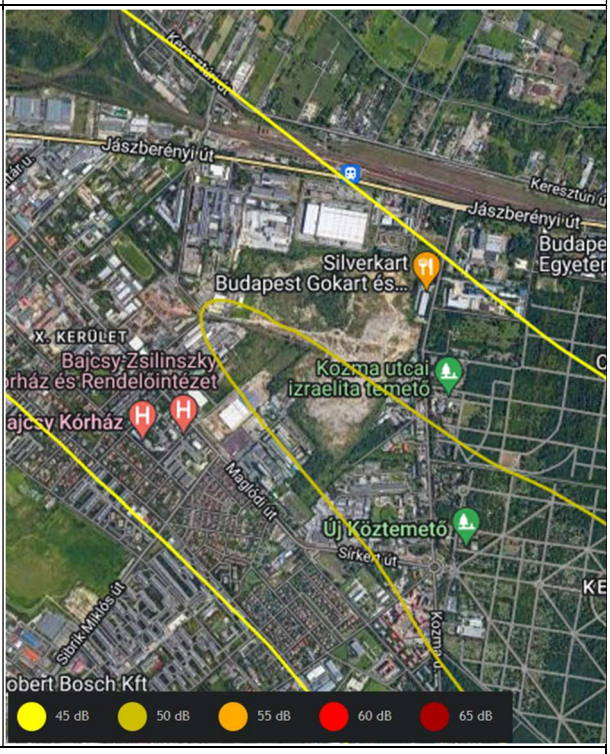
húzódik, növeli a zajterhelést, hogy a fel és leszálló gépek felszín közelében (300 m magasan) haladnak.

A repülési zajterhelés nyomon követése érdekében 2004. májusában a Budapest Airport Zrt. zajmonitor rendszer üzemeltetését kezdte meg a Repülőtér közelében. A hat telepített állomásból kettő (Fehér út 10. szám alatt és a Keresztúri út 164. szám alatt) folyamatosan érzékeli, rögzíti a háttérzajt, valamint a légi járművek és egyéb zajforrások tényleges zajterhelését, ellenőrzi a vonatkozó jogszabályban előírt határértékeknek való megfelelést.

A lakosság hiteles és pontos tájékoztatása érdekében a Budapest Airport rendszeresen elkészíti a nappali és az éjszakai zajterhelési térképeket, a legnagyobb zajterhelést adó, legforgalmasabb 6 hónapban.

A térképek alapján látható, hogy a nappali repülési zajterhelés a tervezési terület nagy részét érintve 55 dB nagyságú, míg az éjszakai terhelés 45-50 dB. Meg kell említeni, hogy kísérletek történtek a Budapesti Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér zajgátló védőövezetének lehatárolására, a tervezési terület egy részét a C övezet éritette a tervezet szerint. Az érdekek ütközése miatt azonban a zajgátló védőövezet határozata nem emelkedett jogerőre.

A számos lakossági panaszt figyelembe véve 2019. augusztusától bevezették az éjszakai repülési tilalmat Budapest felett éjfél és hajnali 5 óra között.

Repülési zajterhelés nappal	*Repülési zajterhelés konfliktus nappal*
	

Forrás: Budapest Airport - Zajtérkép 2021

Összességében megállapítható, hogy a tervezési területet jelentős közlekedési zajterhelés éri. A közúti zajterhelés a Jászberényi, a Maglódi és a Kozma utca közvetlen közelében meghaladja a táblázatban megadott határértékeket, azonban a zajterhelés a telkeken elhelyezett építmények esetén már határértéken belüli. A vasúti közlekedés zajterhelése a tervezési terület északi részét érinti, de határérték feletti terhelés csak egy keskeny sávban meghatározó. A légi forgalomból

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

adódó zajterhelés az egész kerület szempontjából konfliktust jelent, de stratégiai küszöbértékeket meghaladó zavaró mértékű zajterhelés nem keletkezeik a vizsgált területen.

A közlekedésből származó zaj szempontjából a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 3. mellékletének határértékeit kell figyelembe venni.

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	**Határérték (L_{TH}) az $L_{AM,kö}$ megítélési szintre (dB)**					
		Kiszolgáló úttól; lakóúttól származó zajra		országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a település tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől származó zajra		országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önk. tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, első- és másodrendű főutaktól, az autóbusz pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és a pályaudvarától, a repülőtértől, és a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől származó zajra	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű, a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

A vizsgálati terület övezeteit tekintetbe véve, gazdasági és intézményi területek lévén leginkább a vegyes és a gazdasági területekre vonatkozó előírások érvényesek.

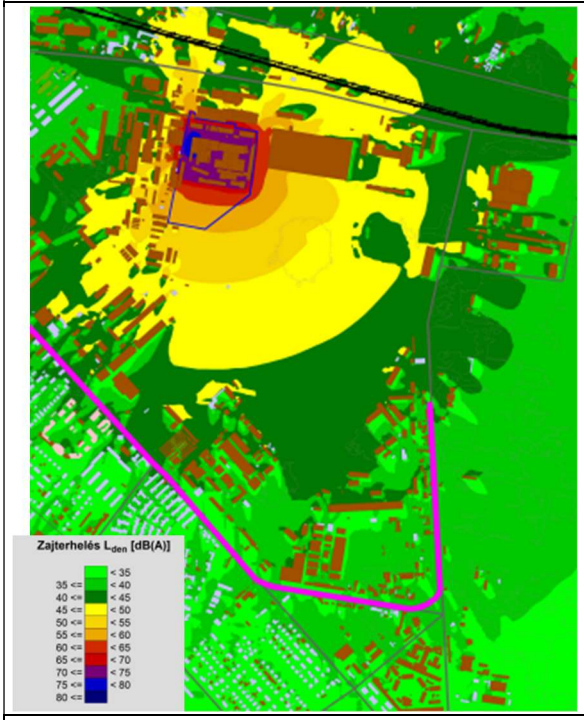
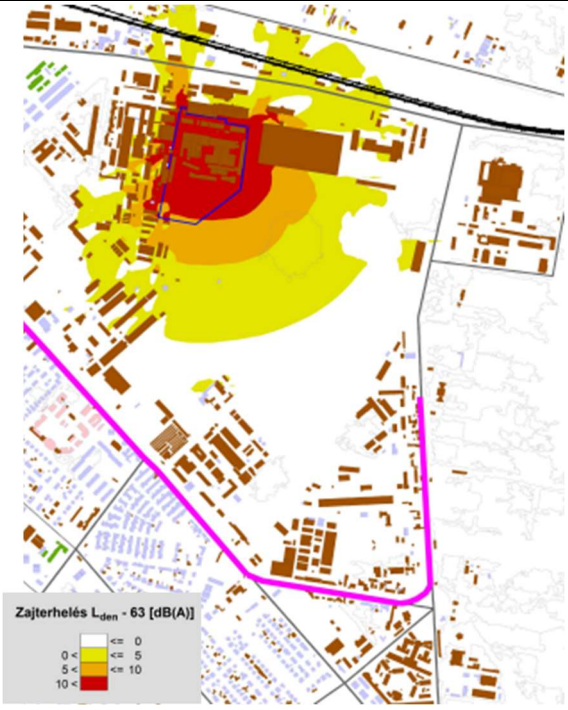
Üzemi eredetű zajterhelés

Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép és az üzemi tevékenységre vonatkozó nappali konfliktus térképe szerint a tervezési terület északnyugati sarkában található jelentős zajkibocsátással járó üzemi tevékenység. A tűzálló anyag gyártó üzem (Rath Hungária Kft.) zajkibocsátása a létesítmény közvetlen közelében 70-75 dB. Az üzemi zajterheléssel gazdasági területek érintettek, amelyekre a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet nappal 60 dB, éjjel 50 dB határértéket állapít meg. A tevékenység nem érinti hátrányosan a tervezési terület zaj szempontjából érzékeny Tárna utca menti lakóterületet, valamint a Jászberényi úti szociális létesítményt.

A zajtérkép szerint üzemi zajterhelést okoz a Kozma utca 3. szám alatti SilverKart elnevezésű szórakoztató létesítmény, ahol gokart pálya is üzemel. A fedett csarnokot nyáron megnyitják, így a zajterhelés időszakos, a melegebb hónapokra esik és a létesítmény funkciójánál fogva hétvégi kibocsátással is számolni kell.

A 2012-es vizsgálat szerint az ERECO tevékenységével kapcsolatban bejelentett panasz is érkezett a környezetvédelmi felügyelőséghez, továbbá a helyszínelés során is tapasztalható volt a jelentős zajkibocsátással járó tevékenység. A 2017-es Budapest és vonzáskörzetére készült stratégiai zajtérkép nem tartalmazza a telephelyet jelentős üzemi zajforrásként.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Üzemi - zajterhelés nappal	*Üzemi - zajterhelés konfliktus*
	

Forrás: Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép 2017

Üzemi jellegű zajkibocsátásra vonatkozóan a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM –rendelet 1. mellékletében megállapított zaj és rezgésterhelési határértékek az irányadóak.

	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű, a vegyes terület)	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

A vizsgálati terület övezeteit tekintetbe véve az üzemi és szabadidős tevékenységtől származó határértékei zajtól védendő területen gazdasági terület esetén a zajtól védendő létesítményeknél nappal 60 dB, éjjel 50 dB.
A gazdasági tevékenység és a közlekedés nem választható el egymástól, ezért a telephelyek működésénél nem csak az alaptevékenységből származó, hanem a hozzá kapcsolódó logisztikai, szállítmányozási feladatokat is figyelembe kell venni.

Hulladékkezelés

Kommunális hulladék

A területen a kommunális szilárd hulladékok gyűjtése megoldott, melynek gyűjtését és elszállítását a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. (FKF Zrt.) rendezett keretek között heti egy alkalommal végzi.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Hulladékgazdálkodással foglalkozó telephelyek

A tervezési területen az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) adatai alapján két nagyobb telephely működik, amelyen veszélyes hulladék és nem veszélyes hulladék begyűjtéssel, előkezeléssel és hasznosítással foglalkoznak.

A Sírkert utcában, a Metalloglobus telephelyén 2012-ben végzett vizsgálatok szerint, 4 cég foglalkozott hulladék hasznosítással, amely cégek összesen 45 000 t hulladékot gyűjtöttek be évente. Jelenleg az OKIR adatai alapján a telephelyen szintén négy cég (BD Kft., Feparec Kft. és Folipet Kft., FE-GROUP INVEST Zrt.) végez veszélyes és nem veszélyes hulladék gyűjtésével, előkezelésével és kereskedelmével kapcsolatos tevékenységet.

A BD Kft. telephelyén évi 1400 t az átvett és átadott hulladék mennyisége. Veszélyes hulladékok közül egyedül az ólomakkumulátor szerepel a cég kezelt hulladékainak listáján.

A Feparec Kft. hulladék újrahasznosító telepen 2174 t az átvett és 2785 t az átadott hulladék mennyisége. A cég kizárólag nem veszélyes hulladékkal dolgozik, nagyobb mennyiségben papír és karton csomagolási hulladék van jelen a területen.

A Folipet Kft. műanyag csomagolási hulladékot kezel évről-évre csökkenő mennyiségben, a 2018-as adatok szerint 58 t/éves mennyiséget dolgoztak fel, néhány év alatt tizedére csökkent a területen megforduló hulladék mennyisége.

A Metalloglobus telephelyén működő FE-GROUP INVEST Zrt. hulladékgazdálkodásra vonatkozó engedélyeit az önkormányzat rendelkezésre bocsátotta. A hulladékgazdálkodással foglalkozó cég az OKIR adatbázisban is szerepel. A hulladékgazdálkodásra vonatkozó engedélyek 2020-ban kerültek megújításra, amely szerint a telephelyen gyűjthető veszélyes hulladékok mennyisége 28 295 tonna/év, míg a nem veszélyes hulladékoké 169 700 tonna/év. Az OKIR adatok az engedélyekben szereplő hulladékmennyiségeknél kevesebbet tartalmaznak, amely szerint 2020-ban 21842 t volt az átvett, nem veszélyes hulladék mennyisége, 2312 t veszélyes hulladék, melyből 1185 tonna ólomakkumulátor.

Az Avermann területén a 2012-es vizsgálat szerint az ASA Magyarország Kft., valamint az Agm-Recycling Kft. végzett hulladékgazdálkodási tevékenységet. A telephelyen tevékenykedő két cég összesen évi 33.000 t hulladékot gyűjtött be és hasznosított. Az OKIR adatbázisa szerint a telephelyen jelenleg egyetlen egyéni vállalkozónak van érvényes környezetvédelmi engedélye a nem veszélyes hulladék kereskedelmére vonatkozóan. Az OKIR cég hulladékgazdálkodásra vonatkozó utolsó adata 2017-es, amely szerint kizárólag papír és karton hulladék kezelése történik évi 100 t nagyságrendben.

Az OKIR hulladékgazdálkodásra vonatkozó adatai és az önkormányzat adatszolgáltatásából származó hulladékgazdálkodási engedélyek szerint az Avermann telephelyen üzemelő vállalkozások száma kevesebb lett, valamint jelentősen csökkent a hulladék kezelés mennyisége az elmúlt tíz év során. A Metalloglobus telephelyén egy nagy hulladékgazdálkodással foglalkozó cég működik és három kisebb kapacitású. Veszélyes anyag kezelésével csak két cég foglalkozik, FE-GROUP INVEST Zrt. nagy mennyiségű veszélyes hulladékot vesz át és kezel, míg a BD Kft. 50 tonna ólomakkumulátor kereskedelmét intézi területén.

A tervezési területen kívül az Akna és a Gránátos utcák által határolt ERECO telephelyén a 2012-es vizsgálat szerint 100 000 t/éves mértékű hulladékgazdálkodási és hasznosítási tevékenységet végzett. Az önbevalláson alapuló OKIR adatbázis szerint a telephelyen napjainkban az Épszerk Pannonia Invest Építőipari Kft.-nél 2020-as adatok alapján 1836 t beton és 670 t kevert építési és bontási hulladék keletkezett és került átadásra.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A 2012-ben az egykori bánya területén egyes nem veszélyes hulladékok begyűjtésére és hasznosítására kaptak engedélyt, mely tevékenységüket a terület keleti részén, az egykori Kék-tó környéki területen folytatták. A területre építési és bontási törmelékeket szállítottak, amelyet helyben osztályoztak, aprítottak, alkalmassá téve további felhasználásra. A telephelyre beszállított anyag egy része inert hulladékként lerakásra került, míg a hasznosításra alkalmas anyagokat az elszállításig depóniába rakták. Jelenleg a területen nem folytatnak hulladékgazdálkodással kapcsolatos tevékenységet.

A Pest Megyei Kormányhivatal az előzetes véleményében a következőkre hívta fel a figyelmet:
Budapest Főváros X. kerületben a rendeletmódosítás tervezete szerint megjelölt területeken az alábbi hulladékgazdálkodási szervezetek találhatók (megjegyzendő, hogy a hrsz. számok pontos ismerete nélkül lehetnek olyan cégek, amelyek kimaradtak a felsorolásból):

Hulladékgazdálkodási szervezet neve/címe	Hull.gazd. engedély száma
FE-GROUP INVEST Vagyonkezelő, Tanácsadó és Nagykereskedelmi Zrt. 1108 Budapest, Sírkert utca 2-4. (42518/6, 42518/7 , 42518/35 hrsz.)	PE-06/KTF/18854-8/2019.
NIKOM Kereskedelmi és Szolgáltató Kft 1108 Budapest, Sírkert utca 2-4. szám (42518/7 hrsz.)	PE-O6/KTF/07585-7/2020.
FEPAREC Papírhulladék Kereskedelmi és Újrahasznosítási Kft. 1108 Budapest, Sírkert utca 2-4. (42518/6, 42518/7 hrsz.)	PE-06/KTF/1193-3/2019.
METALLOGLOBUS Fémöntő és Kereskedelmi Kft. 1108 Budapest, Sírkert utca 2-4. (42518/7 hrsz.)	PE-06/ÉKTFO2225-10/2019.
BD Fémhulladék Gyűjtő és Értékesítő Kft. 1103 Budapest, Sírkert utca 2-4. (42518/7 hrsz.)	PE-O6/KTF/2960-10/2018.
MINERAL-PROCESSING Kft. 1108 Budapest, Sírkert utca 2-4. (42518/7 hrsz.)	PE-06/ÉKTF0O3493-13/2019.
Aszfaltbeton Vállalkozási és Kereskedelmi Kft. 1108 Budapest, Venyige utca 4. (41012/9 hrsz.)	PE-06/KTF/03514-11/2021.
Zalai HUKE Hulladék Kezelési Kft. 1108 Budapest, Kozma utca 5-7. szám (42518/37 hrsz.)	PE-0O6/KTF/20099-11/2020.
Sion King Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1108 Budapest, Kozma utca 5/B. (42518/37 hrsz.)	PE-06/KTF/04371-9/2021.
RE-GLASS Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1108 Budapest, Sírkert utca 2-4. (42518/7 hrsz.)	PE-06/KTF/06374-16/2020.

Telephelyek tevékenységéből keletkező veszélyes hulladék

A vizsgált területen folyó nem hulladékgazdálkodással foglalkozó telephelyek hulladékképződés szempontjából nem okoznak jelentős környezetvédelmi gondot, kockázatot. A működő telephelyek tevékenységük során keletkező veszélyes anyagokat tartalmazó hulladékokat elkülönítetten, üzemi gyűjtőhelyeken tárolják, rendszeres időközönként elszállítják, a jogszabályi előírásoknak megfelelően. A fenti gazdasági és üzemi tevékenységek folytatása során keletkezett veszélyes hulladékok az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) önbevallásos alapon működő adatbázisában szerepelnek az alábbiak szerint:

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Objektum név	Objektum cím	Hulladék típusa	Hulladék mennyisége (kg/év)
NYOMÓFORMAKÉSZITŐ ÜZEM	1106 Budapest 10. ker. Porcelán u. 3-9.	veszélyes hulladékot tartalmazó szerves anyag	9550
Tűzálló anyag gyártó üzem - létesítmény	1106 Budapest 10. ker. Porcelán u. 1.	motor, hajtómű- és kenőolaj, veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, fénycsövek és egyéb higanytartalmú hulladék, azbeszttel szennyezett fémből készült csomagolási hulladék	6327
Raktár	1106 Budapest 10. ker. Jászberényi út 45.	fénycsövek és egyéb higany tartalmú hulladék	18 607
Autószerviz	1106 Budapest 10. ker. Maglódi út 16.	olajszűrő, ásványolaj alapú kenőolaj	1480
Üzlet-Központ	1106 Budapest 10. ker. Akna utca 2-4.	elemek, akkumulátorok, fénycsövek és egyéb higany tartalmú hulladék	31
Fittinggyártó üzem	1106 Budapest 10. ker. Maglódi út 16/D.; 18/C.	kiselejtezett elektronikus és elektromos berendezések, halogénmentes hűtő-kenő emulzió és oldat, fénycsövek és egyéb higanytartalmú hulladék, csomagolóanyagok	239 856
TELEPHELY	1106 Budapest 10. ker. Maglódi út 18.	veszélyes anyagokat tartalmazó festékek, tinták, gyanták, ragasztók, nyomdafesték hulladék	1820
Autóipari műanyag fröccsöntő üzem	1108 Budapest 10. ker. Maglódi u. 18.	veszélyes, szilárd porózus mátrix, olaj-víz szepaátorokból származó olajat tartalmazó víz, szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok stb.	72 198
MOSODA, ZÖLDSÉGFELDOLGOZÓ ÜZEM	1108 Budapest 10. ker. Venyige u. 1-3	veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék, szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok	2260
Taneszközgyártó üzem és nagykereskedés	1108 Budapest 10. ker. Kozma u. 9/B.	egyéb halogénezett oldószer és oldószer keverék, veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó csomagolási hulladék,	2105
Telephely	1106 Budapest 10. ker. Porcelán u. 3-9.	ásványolaj alapú kenőolaj, szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok, csomagolási hulladékok	3360
		veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok	1125

Az OKIR 2020-as adatai szerint 11 vállalkozás tevékenysége közben keletkezik veszélyes hulladék, a 2012-es vizsgálat során 8 cég esetében kellett számolni ilyen jellegű hulladékkal. A legnagyobb mennyiségben az autóipari műanyag fröccsöntő (240 t) és a fittinggyártó cég (72 t) üzemelése során jönnek létre veszélyes hulladékok, melyek kezeléséről a cégek gondoskodnak.

Illegális hulladéklerakás

Illegális hulladéklerakás a tervezési terület több pontján, jellemzően a hasznosítatlan területek esetében volt tapasztalható. Ezeket a lerakó pontokat a mellékelt tervlapon szerepeltettük.
A 42518/41 hrsz Elmű területtől északra lévő területegységén, - a bányagödör hulladéklerakással érintett területén felül - nagy mennyiségű, több méter magas építési hulladék került elhelyezésre.

Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A környezeti konfliktustérkép alapja a részletes, környezetvédelmi szempontok érvényesülését is tekintetbe vevő területhasználati kategóriák, melynek differenciálása az *1.4 Területhasználat c.* fejezetben és az ahhoz tartozó térképlapon került kifejtésre. Ezeken megkülönböztetésre kerülnek a gyártási tevékenységet folytató üzemek a raktározással, kereskedelemmel foglalkozó telephelyektől. A Környezetvédelmi vizsgálati tervlapon már a konkrét konfliktusok kerültek bemutatásra. A konfliktusok feltárása érdekében feltüntettük azokat a telephelyeket, amelyek az OKIR adatok alapján légszennyező pontforrások, valamint megkülönböztettük a

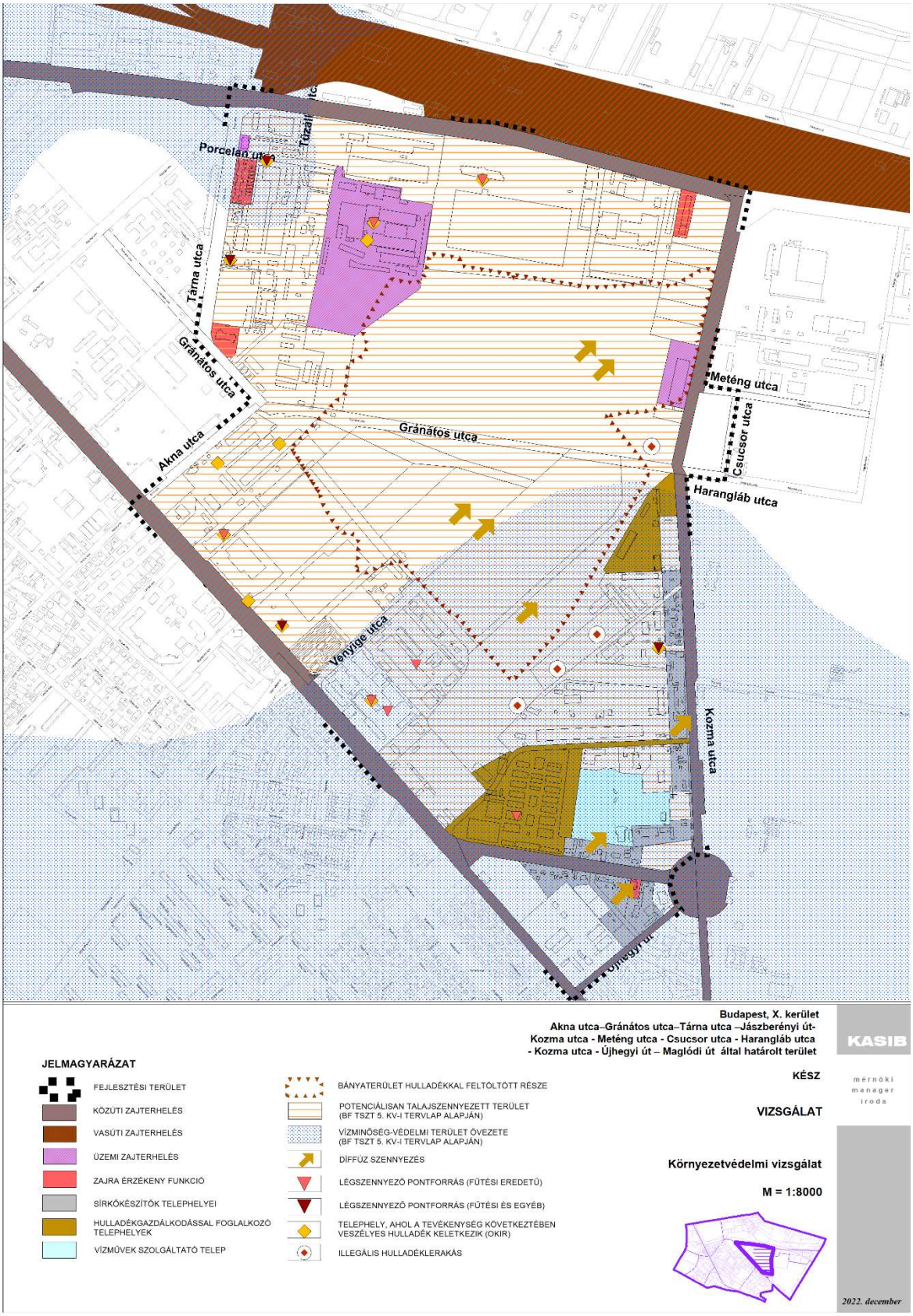
hulladékgazdálkodással foglalkozó telephelyeket és azon telephelyeket, ahol a tevékenység következtében veszélyes hulladék keletkezik.

Felületileg ábrázolásra kerültek a zajforrások, a közlekedési, a vasúti és az üzemi zajterhelések forrásai. A zajra érzékeny funkciók is szerepelnek a térképlapon, a lakó és szálláshelyekkel együtt, mint védendőbb területhasználatok. További konfliktusforrást jelent a sírkövesek zavaróbb tevékenysége, mely külön színnel került megkülönböztetésre. A konfliktusok a közvetlen szomszédos eltérő területhasználatok mentén fokozódnak.

A beépítetlen, feltöltött bányaterület már az előző fejezetekben részletezett többféle szempont szerint külön megkülönböztetésre került a többi beépítetlen, felhagyott degradált területtől, melyek környezeti szempontból szintén negatív hatásokat okoznak. A diffúz terhelések, az illegális hulladéklerakások helyszínei szintén konfliktusként jelentkeznek a környezetben.
A környezetvédelmi vizsgálat egyes fejezeteiben már részletezett fő szennyező források konfliktusként jelentkeznek, melyek a térképlapon is szemléletesen megjelennek, mint hulladékkal foglalkozó telephelyek, hulladékkal vegyes feltöltés, fedetlen kiporzással járó területek, zajterhelések.
A területen elhelyezett hatalmas mennyiségű kommunális hulladék a vizsgált terület legjelentősebb környezetterhelése. A Pest Megyei Kormányhivatal az előzetes véleményében a következőkre hívta fel a figyelmet:
Kármentesítési szempontból:
Az önkormányzat által elkészíttettet 42518/41hrsz-ra vonatkozóan egy a *Geotechnikai feltárási jelentés*-t, mely megállapítja, hogy az ingatlan nagy része feltöltött, depóniagáz kiáramlással terhelt terület, ezért hasznosítása csak korlátozottan történhet.
Az illegális hulladéklerakás által a területen több száz köbméter ismeretlen eredetű és összetételű anyag került lerakásra.

A TSZT *5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek* tervlapja szerint került bemutatásra a hulladékkal feltöltött terület, valamint az országos vízminőség-védelmi terület övezete.
Konfliktust jelent, hogy a bányászattal érintett, majd hulladékkal feltöltött területtel a talajvíz test le lett fejezve (a környező bolygatatlan terület talajvízzel való kapcsolata a lemélyítések következtében el lett vágva), és így nem értelmezhető ezen a területen a vízminőség-védelmi övezet.
A TSZT a 42518/41hrsz-ú ingatlan területén nem jelöli a feltöltött területrészt. A hulladékkal feltöltött területet ásványi nyersanyagvagyon területével érintetten jelzi.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

1.1.12 Közlekedés

Közúti közlekedés

A terület elsőrendű főúthálózati kapcsolata a Jászberényi út a 31. számú országos főút fővárosi bevezető szakasza. A főút 2x1 forgalmi sávos, a Porcelán utcától nyugati irányban buszsávval.
Az út forgalma 28000 Ej/nap, kapacitáskihasználtsága igen nagy. Az út csomópontjai közül a Kozma utcai jelzőlámpás szabályozású, a többi egyszerű útcsatlakozás.
A terület keleti határán a Kozma utca másodrendű főút, 2x1 forgalmi sávos keresztmetszetű, a 28-as villamos pályája oldalfekvésű, a közúttól elválasztott. A Sírkert út – Újhegyi úti csomópont körforgalom. Az út forgalma 16000 Ej/nap.
A terület déli határa a Sírkert út, 2x1 forgalmi sávos, másodrendű főút.
Az útpálya északi oldalán a villamos pálya a közúttól elválasztott.
Az út forgalma 9500 Ej/nap.
A Maglódi út a terület DNY-i határa 2x1 sávos másodrendű főút, az oldalfekvésű villamos pályának a terület felőli oldalán szakaszosan szerviz út szolgálja ki az ingatlanokat. Az út átlagos forgalma 18000 Ej/nap.
A területen belül a Jászberényi utat és a Maglódi utat összekötő kiszolgáló útvonal a Tárna utca – Gránátos utca – Akna utca az iparvágány hálózatot több helyen keresztezi.
A Venyige utca a Maglódi úthoz jelzőlámpás csomópontban csatlakozó zsákutca.
A Porcelán utca a Jászberényi úthoz és a Tárna utcához kapcsolódó telephelyi kiszolgáló utca.

Közösségi közlekedés

Kötöttpályás közlekedés

A terület és a városközpont közvetlen kapcsolatát biztosítja a Maglódi út – Sírkert út – Kozma utca vonalán közlekedő 28-as villamos illetve a 37-es és 28A betét járat, amelynek az Új köztemetőnél van a végállomása. A 28-as járat csak napközben (8 – 16h) közlekedik 20 perces követéssel, a 28A egész nap 10 percenként. A 37-es járat a csúcsidőszakokban, 15 perces követéssel közlekedik.
A területtől északra átlagosan 500 – 1000 méterre van Rákos vasútállomás, ahol a 80a és 120a számú vasútvonalon közlekedő személyvonatok biztosítanak utasforgalmi kapcsolatot.

Autóbusz közlekedés

A területet határoló főutak autóbusz vonalai a környező közösségi közlekedési centrumok (Kőbánya Kispest, Örs vezér tere, Kőbánya központ) felé jó kapcsolatot biztosítanak.

- A Jászberényi úton közlekedő járatok (161, 161A, 162, 162A, 262) követési ideje 10–15 perc, csúcsidőben a közös követés 3–4 perc.
- A Kozma utcán közlekedő 68-as járat 15 perces, a Kőbánya – Kispest felé a 202E járat 10 – 13 perces követéssel jár.
- A Maglódi út – Sírkert út irányban a 95 és 195-ös járatok követési ideje 5–10 illetve 30 perc.

Az átlagos megálló-távolság a vonalakon 5–700 m.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területen kiépített kerékpáros infrastruktúra nincs.
A gyalogos létesítmények a Maglódi úti villamos megálló környezetében és az Új köztemető előterében korszerű módon kiépültek.
A belterületi utakon legalább egyoldali kiépített a gyalogosforgalmi igényeknek megfelelő járda van.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Parkolás

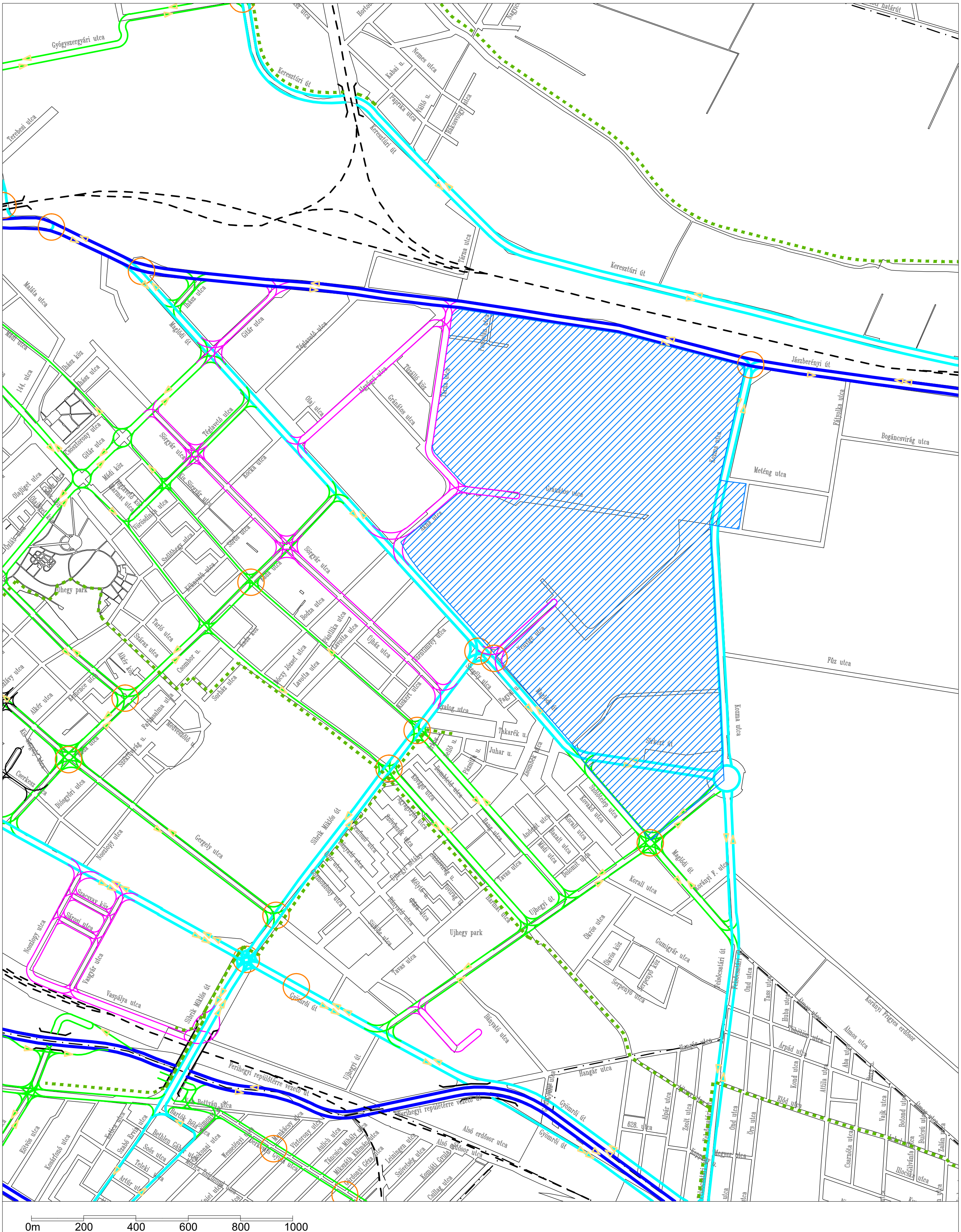
A közterületi parkolás fő területei:

- az Új köztemető előterében kiépült parkoló
- a Maglódi út szerviz útján, a Büntetővégrehajtási Intézmény és a már nem működő, elbontott Kőbányai bazár előtt, közforgalom elől elzárt módon
- a Venyige utcában parkoló sávban.

A gazdasági terület telephelyeink a teherjárművek és személygépkocsik parkolását a telken belüli burkolatok biztosítják.

A Jászberényi úti logisztikai központ területén a teherjárművek számára önálló parkolót alakítottak ki.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

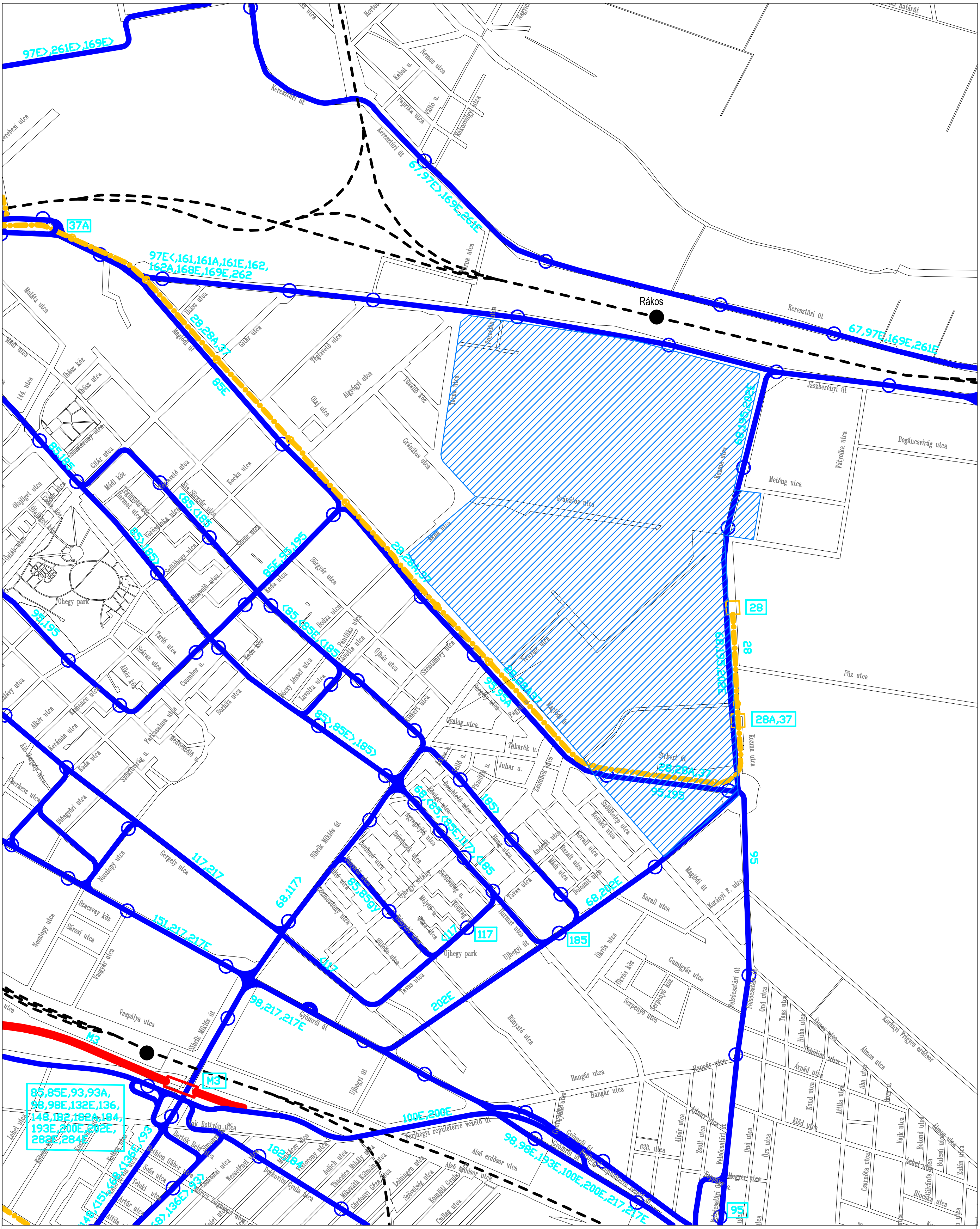


Jelenlegi közúti hálózat

Jelmagyarázat:

- tervezési terület
- autópálya, autóút
- elsőrendű főút
- másodrendű főút
- gyűjtő út
- kiszolgáló út
- jelzőlámpás csp.
- kerékpáros útvonal

KÖZLEKEDÉS TERVEZŐIRODA



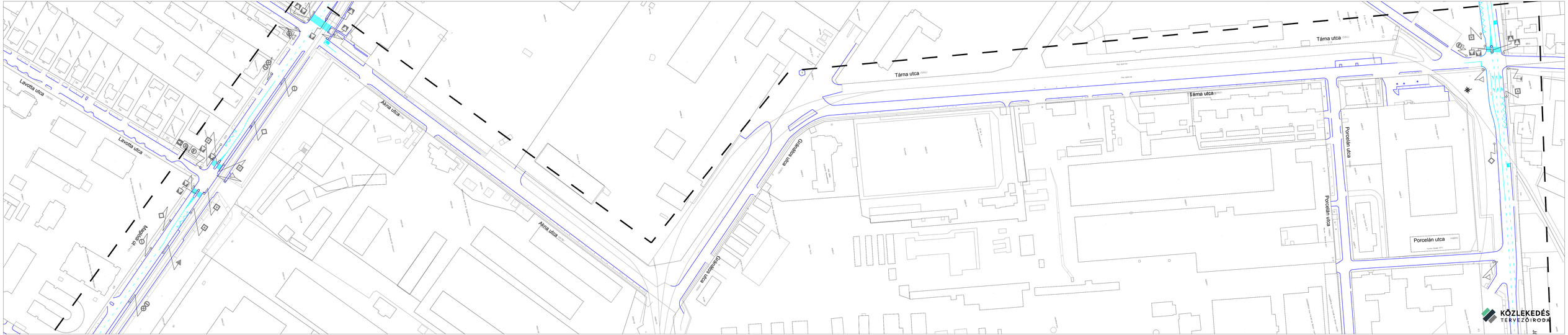
0m 200 400 600 800 1000

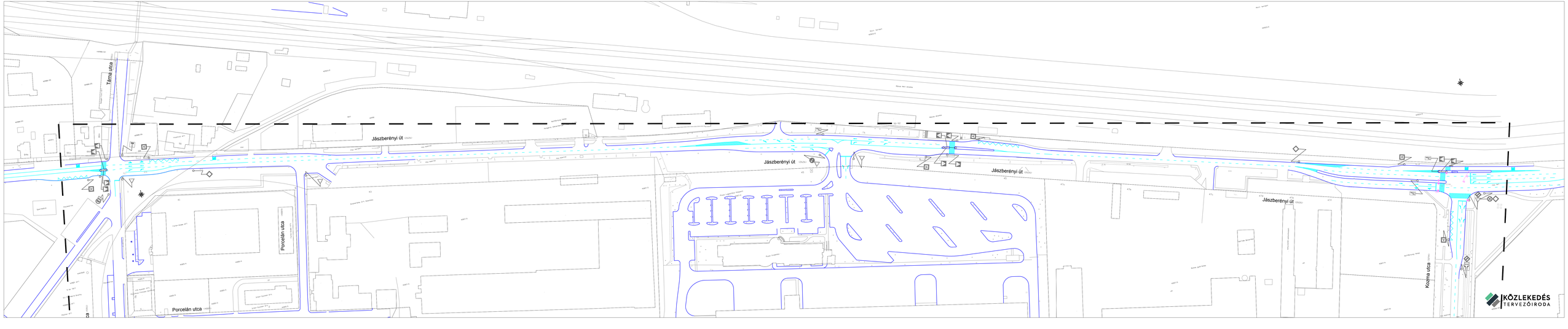
Jelmagyarázat:

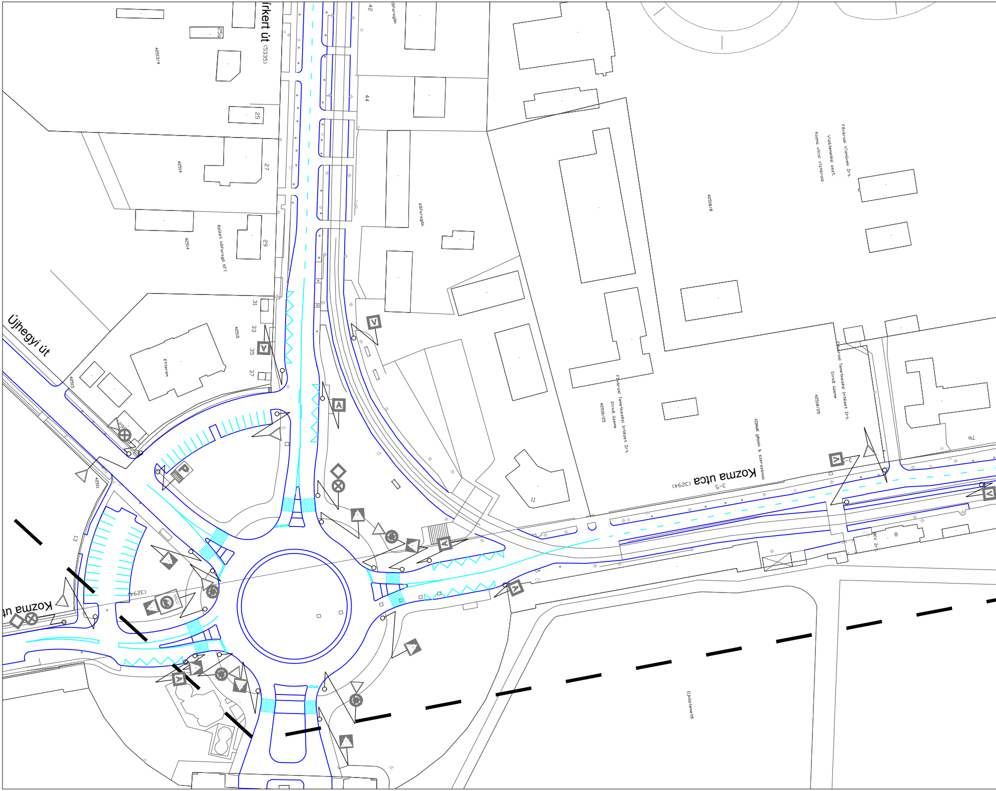
- tervezési terület
- metró vonal
- HÉV vonal
- autóbusz vonal
- trolibusz vonal
- villamos vonal
- vasút vonal

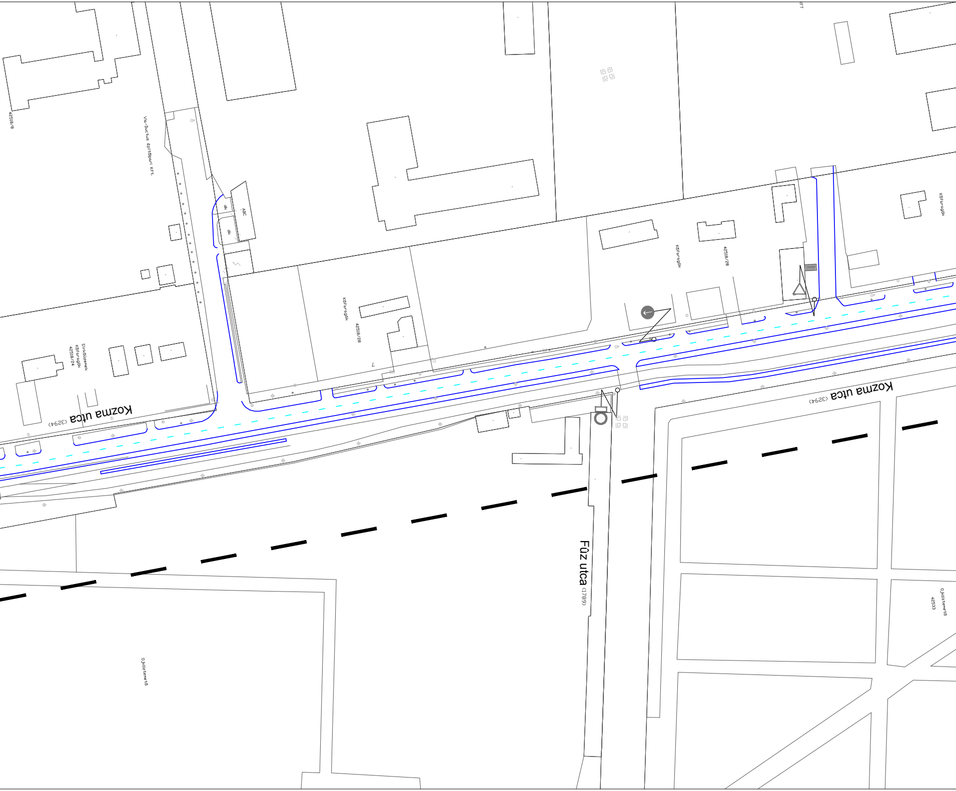
Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

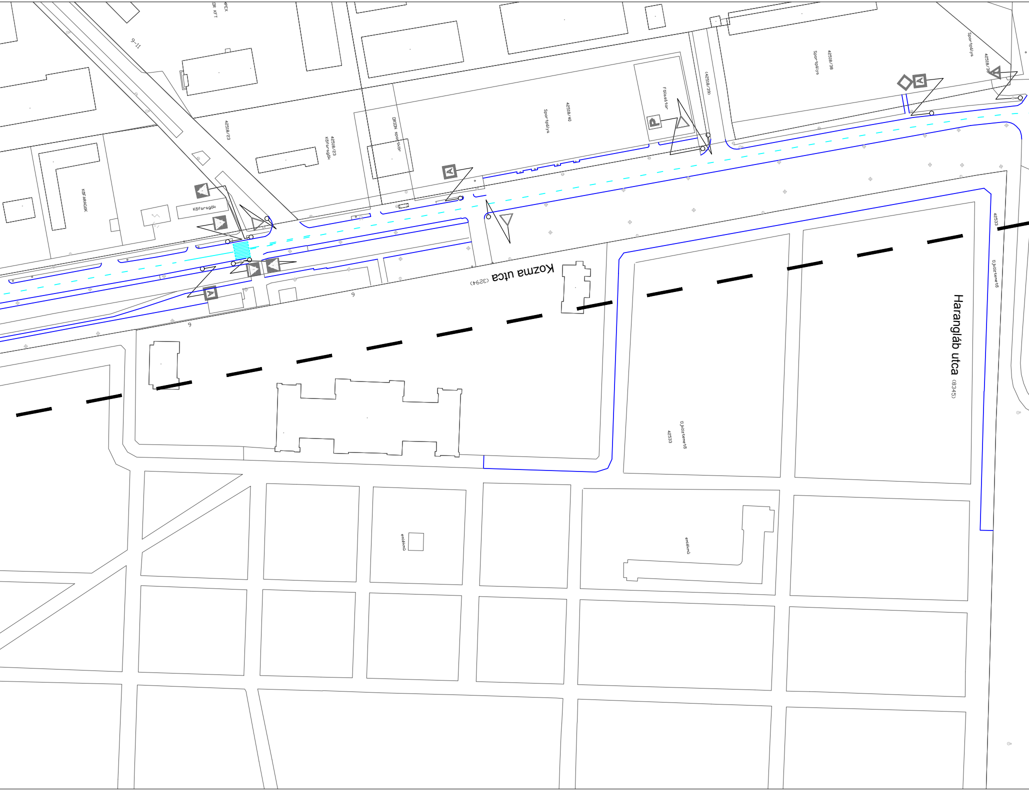
KÖZLEKEDÉS TERVEZŐIRODA

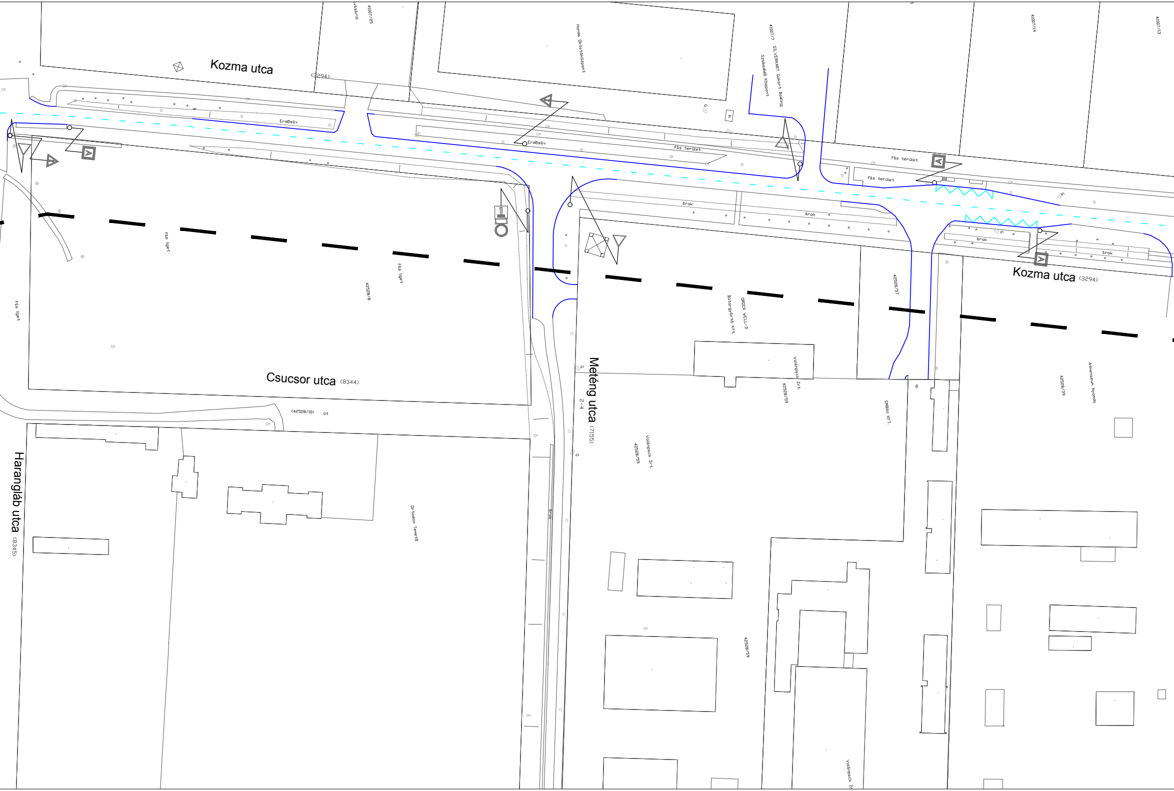

Lavotta utca
Lavotta utca
Magdolna utca
Akna utca
Akna utca
Gránátos utca
Gránátos utca
Tárna utca
Tárna utca
Tárna utca
Porcelán utca
Porcelán utca
Porcelán utca
KÖZLEKEDÉS
TERVEZŐIRODA

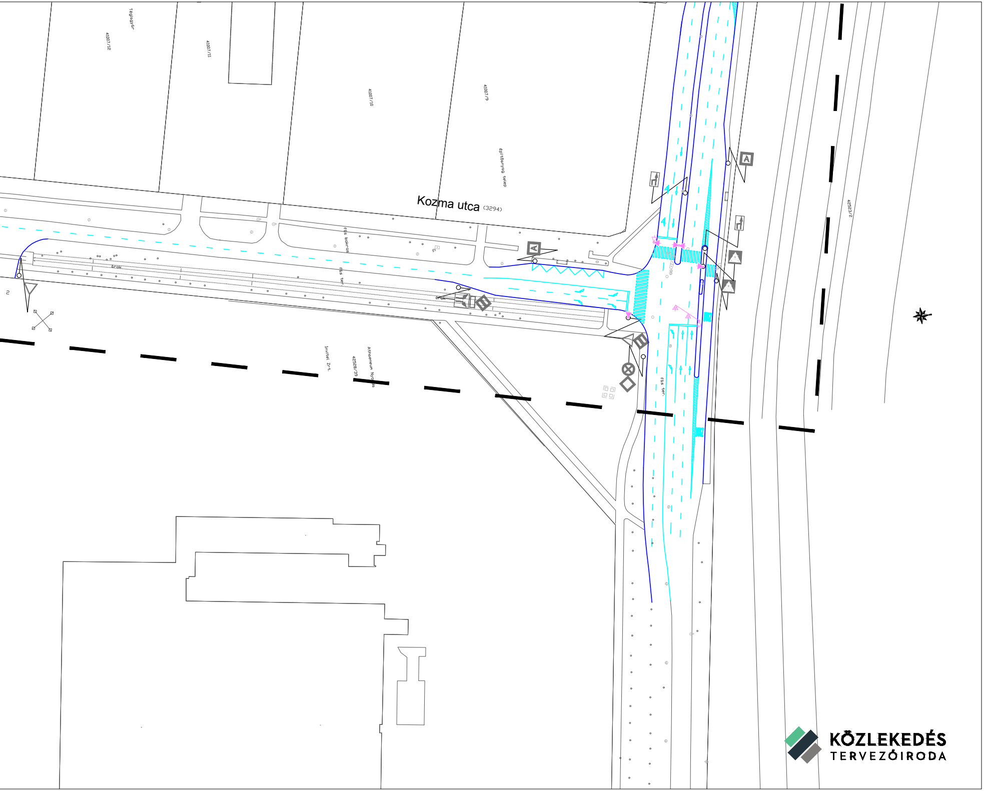

Jászberényi út
Jászberényi út
Jászberényi út
Jászberényi út
Porcelán utca
Porcelán utca
Kozma utca
KÖZLEKEDÉS
TERVEZŐIRODA


írkert út (5335)
Újhegyi út
Kozma utca (3294)
Kozma ut
(3294)
3-5
42
44
25a
25
27
29
31
33
35
37
13
11
8
76
42513/4
42514
42514
42515
42515
42511
42518/8
42518/25
42518/25
Épület kőfaragó KFT
Kőfaragók
Kőfaragók
Étterem
Fővárosi Vízművek Zrt.
Víztermelési oszt.
Kozma utcai víztároló
Fővárosi Temetkezési Intézet Zrt.
Sírkő üzeme
Fővárosi Temetkezési Intézet Zrt.
Sírkő üzeme
KDMÁR gépek & szerszámok
BKV Zrt.
Újköztemető
ZÓNA
P
A
V

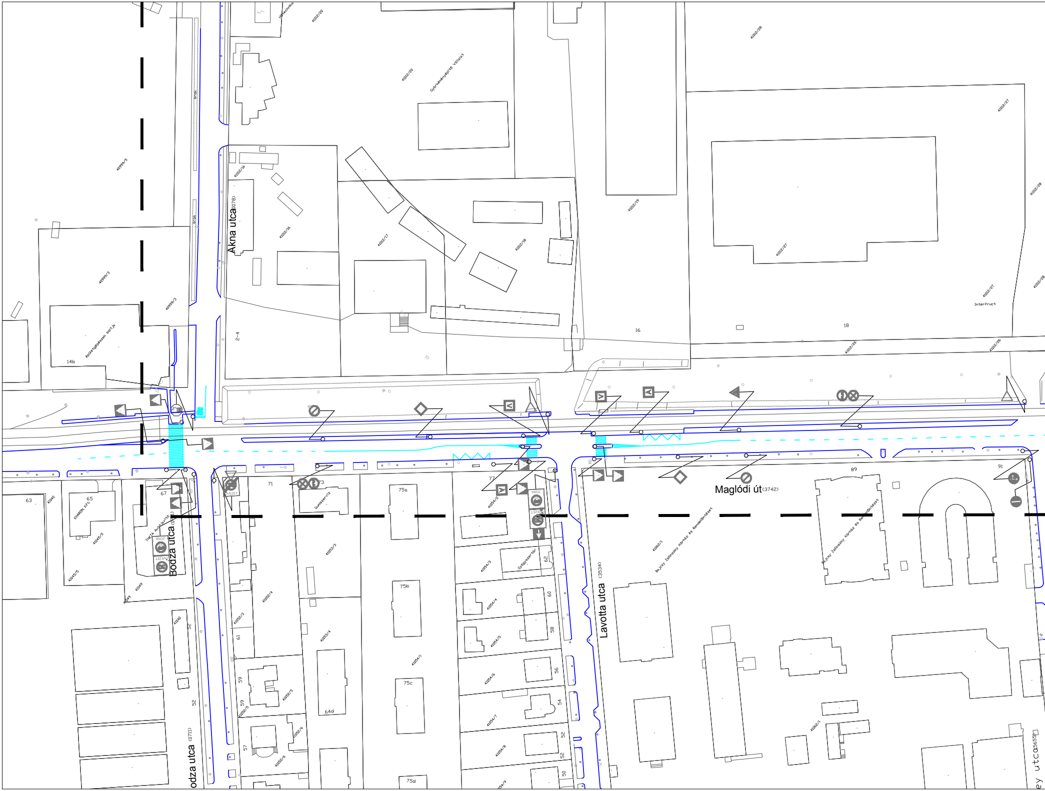

42518/8
Via-Ductus Építőipari Kft.
ABC
dk
dk
Sírkőüzemek
Kőfaragók
42518/24
Kőfaragók
42518/28
Kőfaragók
42518/28
Kőfaragók
Kozma utca (3294)
Kozma utca (3294)
Fűz utca (1789)
Újköztemető
Újköztemető
42533

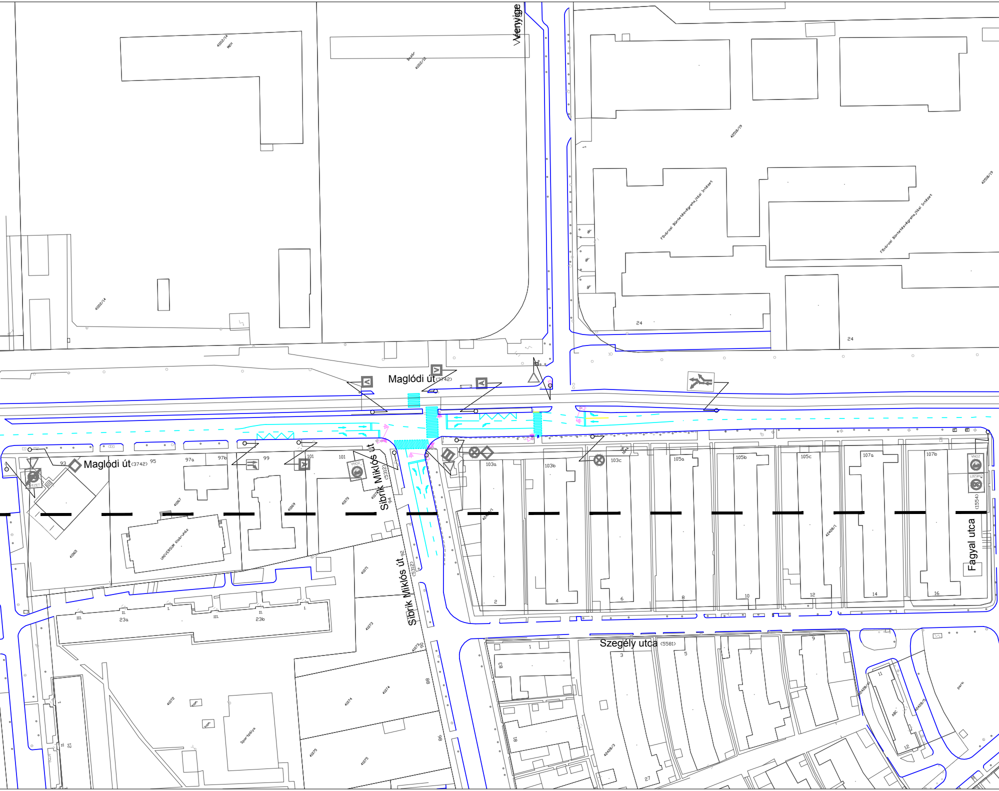

MPEX
DR KFT
9-11
42518/23
42518/23
Kőfaragók
KŐFARAGÓK
Kőfaragók
DRION sportkör
Sportpálya
42518/40
Fóliasátor
(42518/39)
Sportpálya
42518/38
Sportpálya
42518/38
P
A
A
A
A
Kozma utca (3294)
9
9
6
Harangláb utca (8345)
42533
Újköztemető
42533
Újköztemető
emlékmű
emlékmű

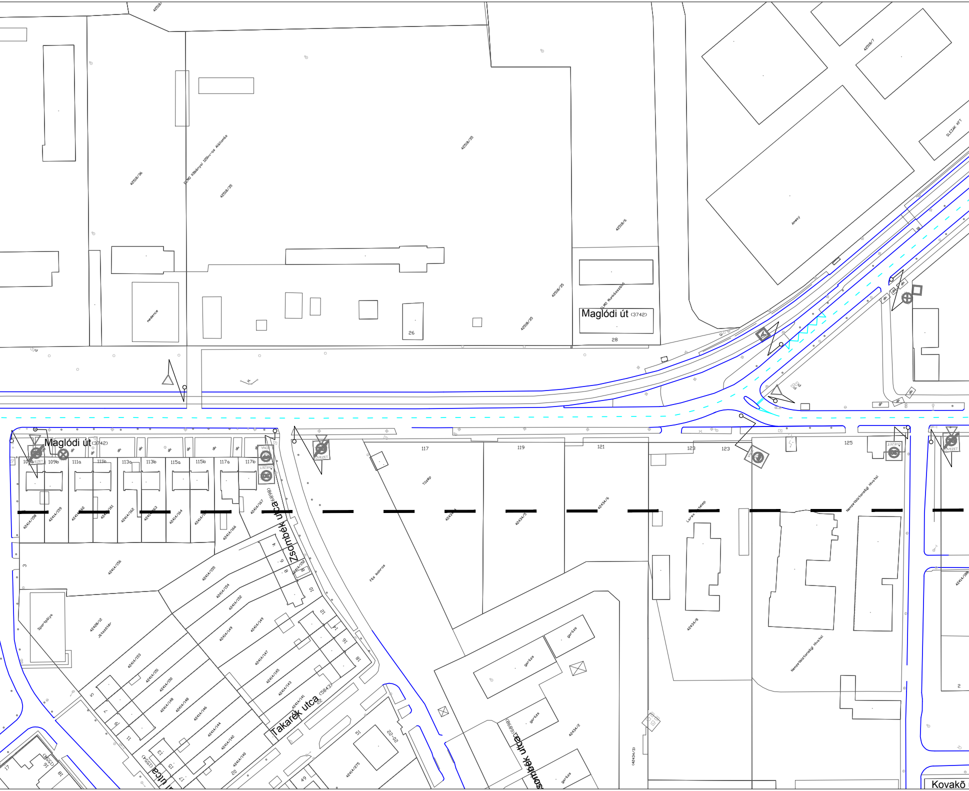

vásárló
41007/25
Kozma utca
(3294)
Honda Oktatóközpont
41007/7
SILVERKART Gokart Bowling
Szabadidő Központ
G
A
Erdősáv
Erdősáv
fás terület
fás terület
fás terület
41007/14
41007/13
árok
árok
árok
árok
G
A
A
A
Kozma utca
(3294)
fás liget
fás liget
fás liget
42528/8
42528/57
DROCK WELL-D
Bútorgyártó Kft.
Csucsor utca
(8344)
(42528/10)
út
Meténg utca
2-4
(7155)
G
G
Volánpack Zrt.
42528/59
Volánpack Zrt.
42528/59
42528/59
EMBAU KFT.
4
42528/39
Athenaeum Nyomda
Harangláb utca
(8345)
Ortodox Temető
árok
Volánpack Zr


Téglagyár
41007/12
41007/11
41007/10
41007/9
Epitőanyag telep
Kozma utca (3294)
fás bokros
fás ter.
Árok
Invitel Zrt.
42528/39
Athaeneum Nyomda
fás ter.
42523/2

KÖZLEKEDÉS
TERVEZŐIRODA


Akna utca (3078)
Bodza utca (0711)
Bodza utca (0711)
Maglódi út (3742)
Lavotta utca (3534)
ey utca (3655)
Hűtéstechnika
41012/20
41012/20
Gyáriépítményépítő Vállalat
41012/16
41012/16
41012/17
41012/18
41012/19
41012/28
41012/27
41012/27
41012/27
41012/28
41012/28
Interfruct
41012/26
41012/26
16
18
2-4
40999/5
40999/3
40999/3
Épületgépészek boltja
14b
63
41040
65
KHARON Kft.
41045/5
41045/5
67
THETA Autójavító
41049
41049
71
73
Gumiszerviz
41053/3
41053/4
41052/4
41052/3
61
59
59
41052/5
41052/5
41052/6
41052/6
57
41040
52
52
64d
75a
75b
75c
75d
41054/1
77
41054/2
41054/3
Gyógyszertár
62
41054/4
60
41054/5
58
41054/6
56
41054/7
54
41054/8
52
52
50
41054/9
89
91
41062/1
Bajcsy Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet
Bajcsy Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet
41062/1
ZÓNA
VÉZET
árok
árok


Venyige
Maglódi út (3742)
Maglódi út (3742)
Sibrik Miklós út (5312)
Sibrik Miklós út (5312)
Szegély utca (5581)
Fagyal utca (1554)
93
95
97a
97b
99
101
101
94
92
90
88
86
83
81
103a
103b
103c
105a
105b
105c
107a
107b
2
4
6
8
10
12
14
16
1
3
5
7
9
11
12
27
24
24
23a
23b
UNIVERSUM Kisáruház
Sportpálya
ABC
park
Fővárosi Büntetésvégrehajtási Intézet
Fővárosi Büntetésvégrehajtási Intézet
MGH
4102/14
4102/18
4251/19
4251/19
4242/1
4242/1
4242/3
41065
41067
41069
41070
41071
41072
41073
41074
41075


Maglódi út (3742)
Maglódi út (3742)
Zsombék utca (86898)
Takarék utca (5843)
Zsombék utca (86898)
Kovakő
42518/36
ELMŰ Kőbányai 120kv-os Alállomás
42518/35
42518/35
42518/6
42518/35
42518/35
ELMŰ Munkásszálló
42518/7
SLEZAK KFT
medence
26
28
109b
111a
111b
113a
113b
115a
115b
117a
117b
42414/158
42414/159
42414/160
42414/161
42414/162
42414/163
42414/164
42414/166
42414/167
42414/156
42414/155
42414/154
42414/152
42414/153
42414/151
42414/150
42414/149
42414/149
42414/148
42414/148
42414/147
42414/146
42414/145
42414/144
42414/143
42414/142
42414/141
42414/140
42414/275
42428/12
Játszótér
Sportpálya
Fás bokros
Tüzép
117
119
121
123
123
125
42434/5
42434/6
Lorex telep
Nemzetbiztonsági Hivatal
Nemzetbiztonsági Hivatal
42434/8
42434/2
(42434/3)
garázs
garázs
garázs
garázs
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
16
17
17
18
18
20
22
20-22
49
51
(1554)
(1554)
42414/186
2
ZÓNA
ÖVEZET

Sírkert út (5335)
Maglódi út (3742)
Maglódi út (3742)
Maglódi út (3742)
Szőlőtelep utca (5805)
Szőlőtelep utca (5805)
Kovakő utca (5465)
Kovakő utca (5465)
utca (5465)
Grafit utca (8339)
Újhegyi út (6291)
Budapesti Fegyház és Börtön
42513/3
42513/1
Grund 1986 FC
32-36
55
A
127a-b
127c
127d
127e
127f
129a
129b
131a
131b
133a
133c
133d
135
4
6
8
10
12
14
16
18
20
22
24
26
28
3
5
7
9
11
13
15
17
19
21
23
25
27
29
30
42

KÖZLEKEDÉS
TERVEZŐIRODA

1.1.13 Közművesítés

Vízi közművek

Vízellátás

A vizsgált tömb és környezetének vízellátása az egységes fővárosi hálózati vízellátási rendszer részeként épült ki. A vízellátó rendszert a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemelteti. A vízellátás vízbázisa a Duna, aminek vizét parti szűrésű kutakkal termelik ki, ahonnan táplált gerincvezetékek szállítják a vizet a főváros vízelosztó hálózatába.

A főváros nagy kiterjedése és változatos topográfiai adottságára tekintettel a szolgáltató a vízellátó rendszerét ellátási zónákra osztotta. A vizsgált terület az ún. 23. sz. Keletpesti felső, illetve a 53. sz. Sibrik Miklós utcai nyomászóna hálózati rendszer határánál helyezkedik el.

Az E-közmű nyilvántartása szerint a tömb északi oldalán, a Jászberényi úton a vízellátó rendszer egy NA 500-as ac gerincvezetéke halad, amely a Mádi utcai gépház és a Ferihegy gépház között épült ki. A Jászberényi úton a gerincvezeték mellett halad végig egy NA 200-as öv elosztóvezeték, amelyről a Tárna utca felé egy NA 150-es öv és a Kozma utca felé pedig egy NA 250 öv ivóvízvezetéket épített ki. A tömböt keletről határoló Kozma utca mellett, a vizsgált területen üzemel egy ipari vízmedence, amelyből egy NA 600-as öv gerincvezeték ágazik le déli irányba egy magántelken keresztül a Sírkert út irányába, valamint egy másik NA 600-as öv gerincvezeték halad tovább a Kozma utcán át az Újhegyi úton déli irányba. A medencéből egy NA 300-as öv gerincvezeték is kiépítésre került a Sírkert, valamint a Maglódi úton át a Sibrik Miklós út irányába. A tömböt délről határoló Maglódi út egy szakaszán áthaladó NA 300-as gerincvezetékről ágazik le egy NA 275 öv és NA 125 öv ivóvíz elosztóvezeték. A Venyige utcában NA 150-es ac elosztóvezetéket építettek ki. A tömböt keletről határoló Tárna, a Gránátos utca egy részén és az Akna utcában NA 150-es öv ivóvezeték üzemel.

A vizsgált területen üzemelő elosztóhálózatok paraméterei és anyagai jelzik, hogy jellemzően régi építésűek, korszerűnek már nem tekinthetők, átépítési igényükre lehet számítani.

A vizsgált területet határoló utcákban üzemelő vízvezetékekre az előírásoknak megfelelően a tüzivíz csapok elhelyezésre kerültek, amelyek a térség számára a jelenlegi igényeknek megfelelő tüzivíz ellátást biztosítani tudják.

Szennyvízelvezetés

A vizsgált tömb térségében egyesített rendszerű vízelvezetés üzemel, csak egyes, az utóbbi években épített szakaszok épültek elválasztott rendszerben. A kiépített vízelvezető hálózatot Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemelteti.

A térségben üzemelő egyesített rendszerű csatornahálózat az összegyűjtött szenny- és csapadékvizeket a főgyűjtő gerinchálózat segítségével a csepeli Központi Szennyvíztisztító telepre szállítja, ahol azok megtisztításra kerülnek, a tisztított szennyvizek befogadója pedig a Duna.

A vizsgált tömböt északról határoló Jászberényi úton csak részben épült ki a vízelvezető hálózat. A Jászberényi úton a Tárna utca kereszteződésénél induló 40/60T egyesített rendszerű beton csatornába a Tárna utca felől 30-as pvc újabb építésű szennyvízcsatorna és egy 30-as egyesített rendszerű beton csatorna csatlakozik. A Jászberényi úton a Tárna és a Kozma utca közötti szakaszon nem épült ki a szennyvízelvezetés, ott csak csapadékvíz gyűjtő csatorna üzemel, A tömb déli részén, a Kozma utcai középső szakaszától déli irányba lefelé 60/90 t beton és 50/75t üpe gyűjtőcsatorna került kiépítésre. Az Újhegyi utcában 50/100T üpe, míg a Sírkert úton pedig egy 40-es beton csatorna halad. A Maglódi úton eltérő hosszban 120 üpe, 100 vasbeton és 40 beton

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

csatorna működik. A vizsgált tömbön belül a telkek nagyrésze rendelkezik vízelvezetés bekötéssel, ez alól csak az északi részen és a tömb belső részében lévő telkek a kivételek.
Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a főváros főgyűjtő- és gyűjtő csatornáinak kapacitását, a jelenleg érvényes általános csatornázási tervben rögzítették, amelyből általánosan megállapítható, hogy a meglévő hálózat gyakorlatilag a főváros területén általánosan telített, többlet vizek fogadására csak korlátozott mértékben képes, illetve folyamatos fejlesztési igényével kell számolni.
Csapadékvíz elvezetés
A vizsgált tömbből a csapadékvizek elvezetése döntően az egyesített rendszerű csatornahálózattal történik, de vannak elválasztott rendszerű csapadékcsatorna szakaszok is. A Kozma utcán, a Jászberényi út-Metény utca közötti szakaszon, a Sírkert felöli oldalon nyílt árok gyűjti össze a csapadékvizeket és szállítja a csatornahálózatba.
A csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt általános csatornázási terve alapján a terület lefolyási tényezője csak a lehulló csapadékvizek kis hányadának az egyesített csatornába vezetését teszi lehetővé. Így várhatóan a keletkező többlet csapadékvizek elvezetését, elhelyezését víz-visszatartását telken belül kell biztosítani. A vizsgált tömb középső részén, a rekultivált bányaterületen található véderdő és megújuló energiahasznosításra kijelölt területen jelenleg a csapadékvizek elszikkadnak, a beépítéssel rendelkező peremterületeken pedig jellemzően az egyesített rendszerű, kis hányadban az elválasztott vízelvezető hálózattal kerülnek elvezetésre. A területhez legközelebb eső csapadékvíz befogadására alkalmas csatorna a Jászberényi úttól északra, a Budapest-Hatvan vasútvonallal párhuzamosan haladó Rákos-patak, mivel a terület a Rákos-patak vízgyűjtőterületéhez tartozik.

Energiaellátás
Jelenleg a tervezési terület és térségének a teljes közműellátásához szükséges vezetékes energiahordozók rendelkezésre állnak. A főváros kiépített hálózati rendszereiről biztosított, a villamosenergia és a földgáz, de valamivel távolabbról a távhőellátás kiépítésnek lehetősége is biztosítható.
Villamosenergia-ellátás
A főváros kiépített villamosenergia elosztóhálózatának üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft.
A vizsgált tömb déli részén, a Maglódi úton található az ELMŰ Kőbányai 132/10 kV-os alállomása, amely a térség villamosenergia ellátásának bázisa. Az alállomástól a Kozma utca-Haragláb utca kereszteződésétől a Kozma úttal párhuzamosan északi irányba, valamint a Fűz utca és a Maglódi út irányába is leágazik egy-egy oszlopokra fektetett 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat, amelynek nyomvonalának és biztonsági övezetének helyigényét és az arra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.
Az alállomást tápláló oszlopokra fektetett 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózatok nyomvonala és az azokhoz tartozó 16-16 m-es biztonsági övezet érinti a terület dél-keleti részét.
Az alállomásról induló 10 kV-os a középfeszültségű hálózat táplálja a vizsgált tömbben és térségében elhelyezett fogyasztói transzformátorokat. A fogyasztói transzformátoroktól induló kisfeszültségű elosztóhálózat jellemzően földalatti kivitelezésű.
Az érintett tömböt határoló közterületi utcákban a megfelelő közvilágítást is kiépítették. A közvilágítást, ahol a kisfeszültségű elosztóhálózat földalatti kivitelezésű, ott az önálló világítótesteket földalatti kábelhálózat táplálja, ahol a kisfeszültség föld feletti, ott a közvilágítás a hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott.

Földgázellátás

A földgázellátást az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

A vizsgált tömb és a tágabb térségének ellátási gerincét a Kőbányai gázátadótól induló nagyközép-nyomású gerinchálózatok biztosítják. A tömb nagyrésze nagyközép-nyomású földgázvezetékről ellátott, az ellátás egyik nagyközép-nyomású DN 200-as acél gerincvezetéke a Metény utcán át, a másik DN 400-as acél gerincvezeték pedig az Új Köztemetőn keresztül, a Sírkert útnál érkezik meg a területre. A Jászberényi úton és a Kozma utcában DN 200-as acél vezeték halad, a Tárna utcában DN 160-as KPE, az Akna utcában pedig DN 100-as acél vezeték került kiépítésre. A Venyige utcában nem épült ki földgázellátás. A Maglódi út egy szakaszán néhány telek földgázellátására DN 100-as acél nagyközépnyomású-földgázvezetéket építettek ki, de az utca többi részének ellátására a Maglódi úton található gáznyomásszabályzótól induló kisnyomású elosztóhálózatról történik az érintett fogyasztók közvetlen kiszolgálása.

Távhőellátás

A távhőszolgáltatás hálózati rendszerét Budapesten a FŐTÁV Zrt. üzemelteti.

Megújuló energiaforrások alkalmazása

Az energiahordozók árrobbanásának hatására az energiafogyasztók a energiaellátásuk fenntarthatósága érdekében, az egyéni megtakarítások mellett a megújuló energiahordozók hasznosítási lehetőségét keresik. Eddig is már előírás volt, a 7/2006 TNM rendeletben rögzítettek alapján, hogy új épületek esetén közel nulla energiaigényű épületek építését kell szorgalmazni. Ezen követelmény mellett a tervezett új épület összesített energiaigényének legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Így a tervezett új beruházások megvalósításánál ennek teljesítését már kötelezettségként kell kezelni.

A megújuló energiahordozók közül a napenergia kínálja a leghatékonyabb hasznosítási lehetőséget. Reálisan a vizsgált területen gazdaságosan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

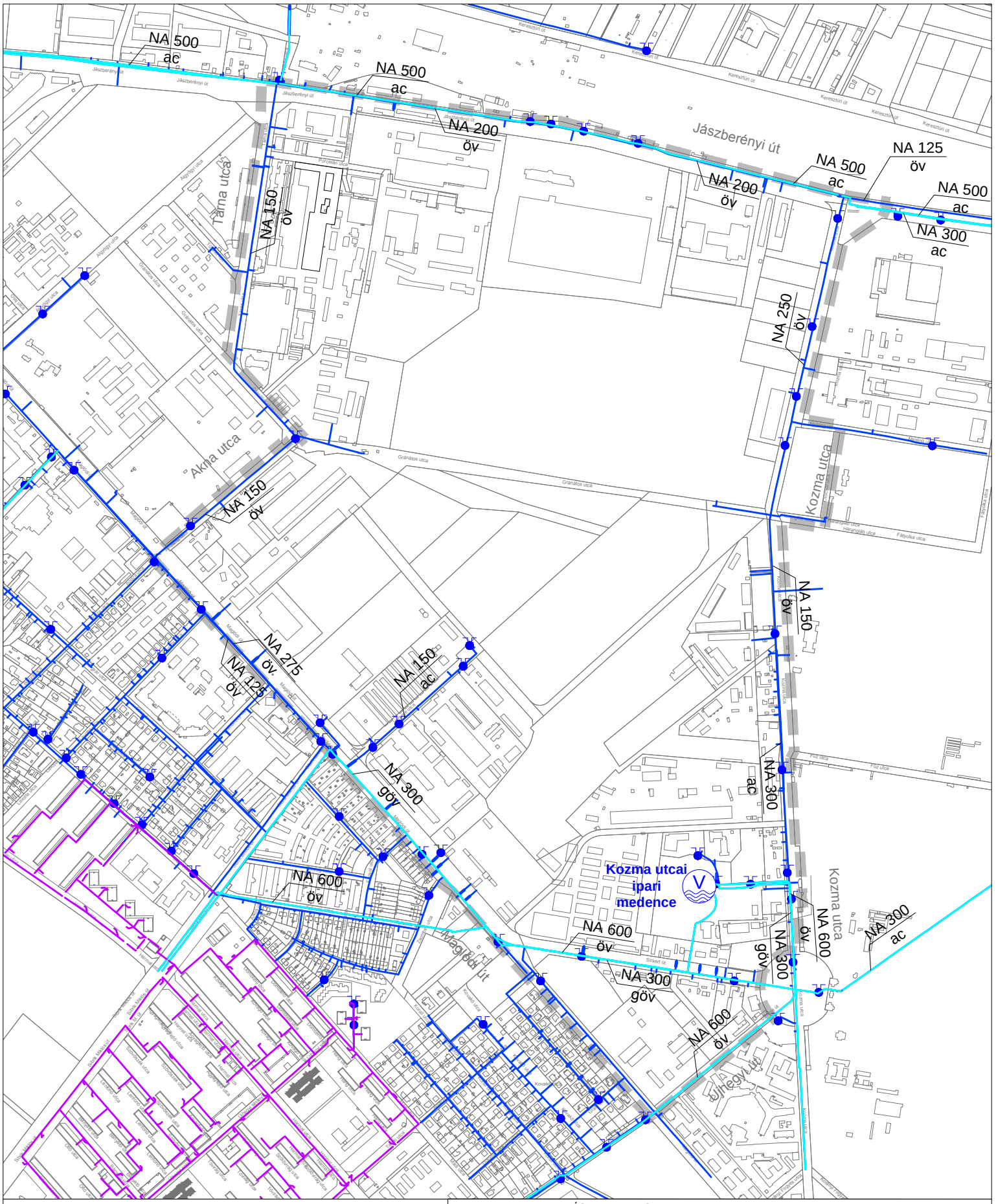
Budapest, benne a X. kerület, s így a vizsgált terület közszolgáltatásként igénybe vehető vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A hírközlési hálózat jól kiépített a tervezési területen. Több szolgáltató elérhető, az ellátó hálózat többnyire föld alatti elhelyezésű, de oszlopokon vezetett szakaszok is előfordulnak.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vizsgált területen valamennyi vezeték nélküli hírközlési (Magyar Telekom, Yettel, Vodafone, stb) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani, a vizsgált terület térségében üzemelő vezeték nélküli antennáinak a segítségével.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



JELMAGYARÁZAT:

- Ivóvíz gerincvezeték
- Ivóvíz elosztóvezeték (Keletpesti felső 23-as nyomászóna)
- Ivóvíz elosztóvezeték (Sibrik M. u. 53-as nyomászóna)
- Tűzcsap
- Víztározó medence

N

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

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 222/2022

Módosítás:

Megbízó: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal
1102 Budapest, Szent László tér 29.

Tervfázis: VIZSGÁLAT

A munka megnevezése: **Budapest, X. ker Akna utca térsége KÖKÉSZ felülvizsgálat**

Tervszám: KV-V

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés:
VÍZELLÁTÁS

Méretarány: M=1: 10 000

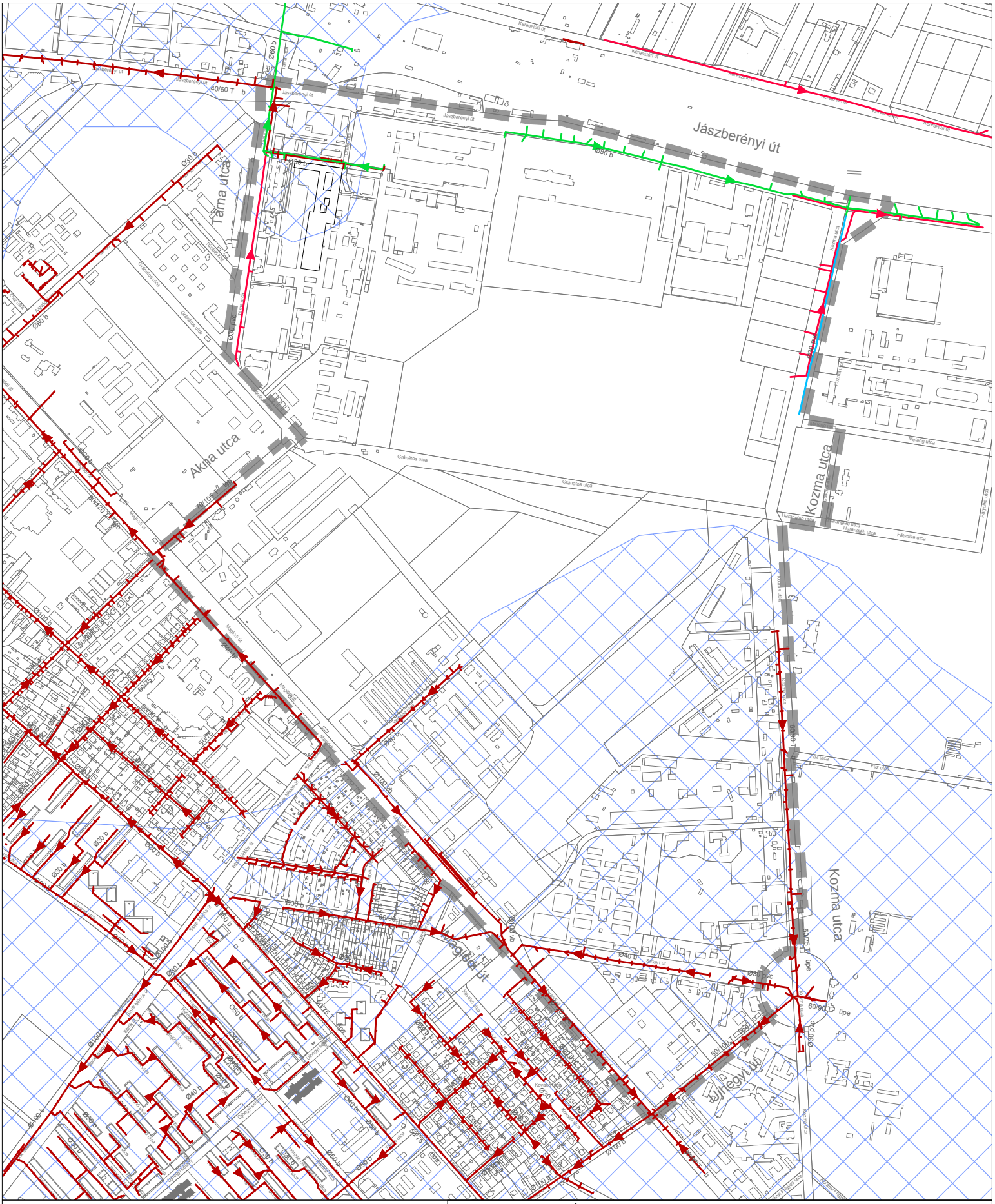
Tervezők: Bíró Előd, Bíró Szabolcs, Csima-Takács Judit, Dessewffy Márton, Hanczár Gábor, Herczik Eszter, Ördög-Beke Ágnes, Szolóczki Bálint, Tóth Árpád, Tóth Domonkos, Tóth Gábor, Ziman Gergely

Szakági vezető tervező: Bíró Attila, MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné, MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető: Hanczár Zsolt

Dátum: 2023. január



JELMAGYARÁZAT:

- Egyesített csatorna
- Gravitációs szennyvízcsatorna
- Gravitációs csapadékvízcsatorna
- Nyílt árok
- Vízminőség-védelmi terület

N

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

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 222/2022
Módosítás:

Megbízó: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal
1102 Budapest, Szent László tér 29.

Tervfázis: VIZSGÁLAT

A munka megnevezése: **Budapest, X. ker Akna utca térsége KÖKÉSZ felülvizsgálat**

Tervszám: KV-VE

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés:
VÍZELVEZETÉS

Méretarány: M=1: 10 000

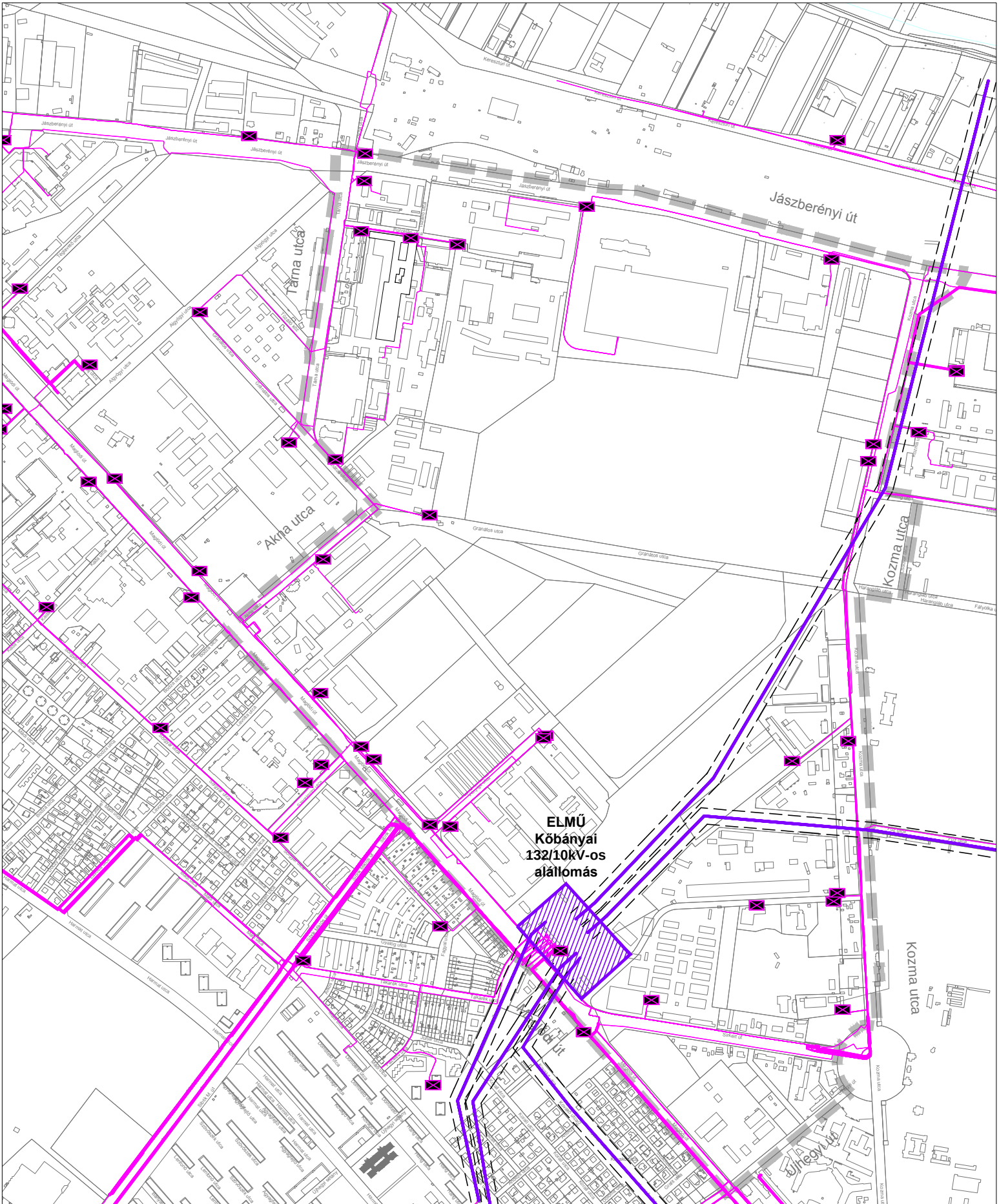
Tervezők: Bíró Előd, Bíró Szabolcs, Csima-Takács Judit, Dessewffy Márton, Hanczár Gábor, Herczik Eszter, Ördög-Beke Ágnes, Szolóczki Bálint, Tóth Árpád, Tóth Domonkos, Tóth Gábor, Ziman Gergely

Szakági vezető tervező: Bíró Attila
MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető: Hanczár Zsolt

Dátum: 2023. január



JELMAGYARÁZAT:

- 132 kV-os nagyfeszültségű villamosenergia főelosztó hálózat az oszlop tengelyétől mért 16-16 m-es biztonsági övezettel
- 10 kV-os villamosenergia földkábel
- 132/10 kV-os alállomás
- 10/0,4 kV-os transzformátor

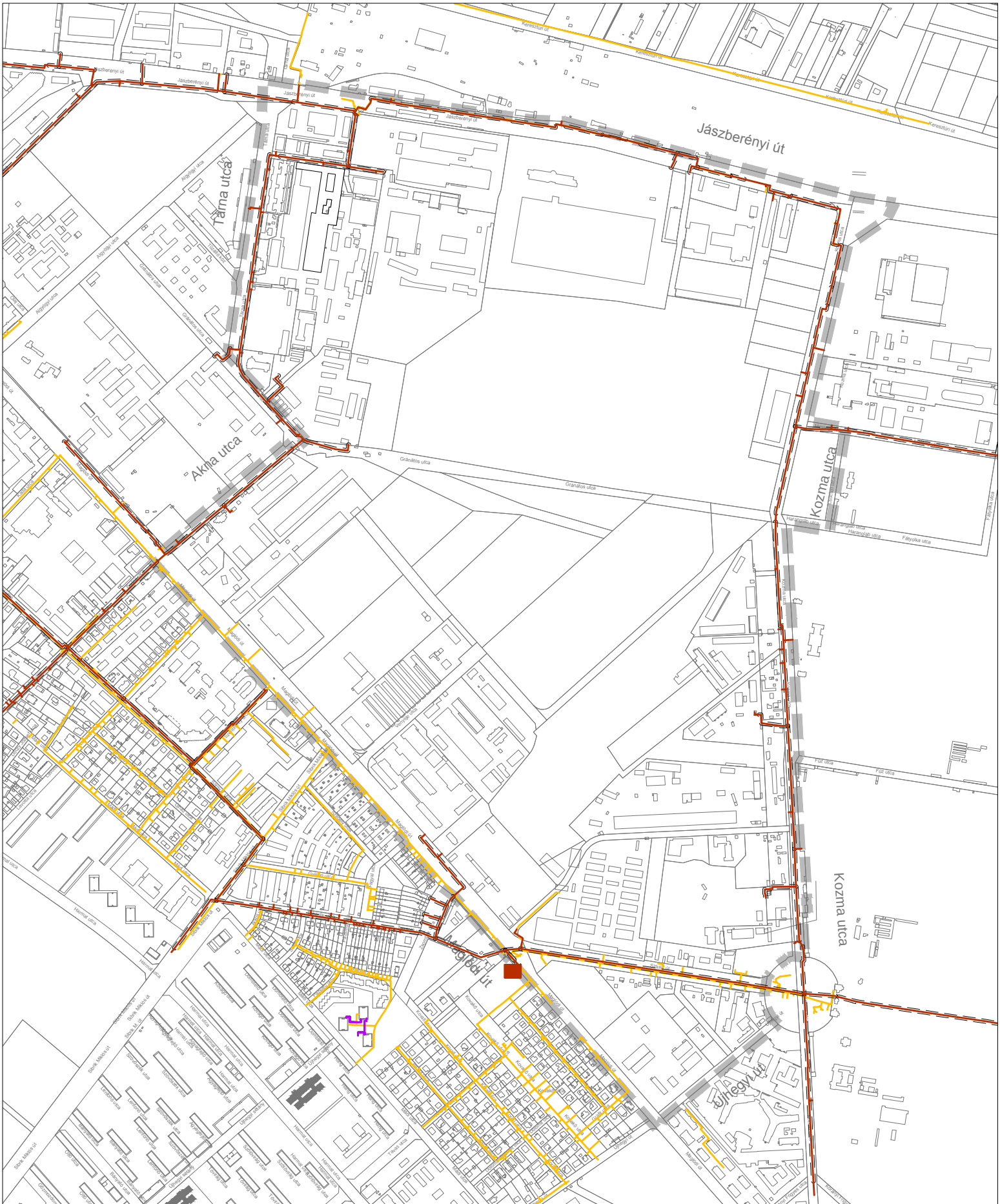
N

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

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:	222/2022
Módosítás:	
Megbízó:	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal 1102 Budapest, Szent László tér 29.
Tervfázis:	VIZSGÁLAT
A munka megnevezése	**Budapest, X. ker Akna utca térsége KÖKÉSZ felülvizsgálat**
Tervszám:	KV-VILL
A munkarész megnevezése	Közmű és elektronikus hírközlés: **VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**
Méretarány:	M=1: 10 000

Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Bíró Előd, Bíró Szabolcs, Csima-Takács Judit, Desewffy Márton, Hanczár Gábor, Herczik Eszter, Ordóg-Beke Ágnes, Szolóczki Bálint, Tóth Árpád, Tóth Domonkos, Tóth Gábor, Ziman Gergely	Bíró Attila MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2023. január



JELMAGYARÁZAT:

- Nagyközép-nyomású földgázvezeték 4-4m-es biztonsági övezettel
- Nagyközép-nyomású nyomásszabályzó
- Kisnyomású földgázvezeték
- Távhővezeték (föld alatt)

N

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

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 222/2022

Módosítás:

Megbízó: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal
1102 Budapest, Szent László tér 29.

Tervfázis: VIZSGÁLAT

A munka megnevezése: **Budapest, X. ker Akna utca térsége KÖKÉSZ felülvizsgálat**

Tervszám: KV-FG

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés:
FÖLDGÁZ- ÉS TÁVHŐELLÁTÁS

Méretarány: M=1: 10 000

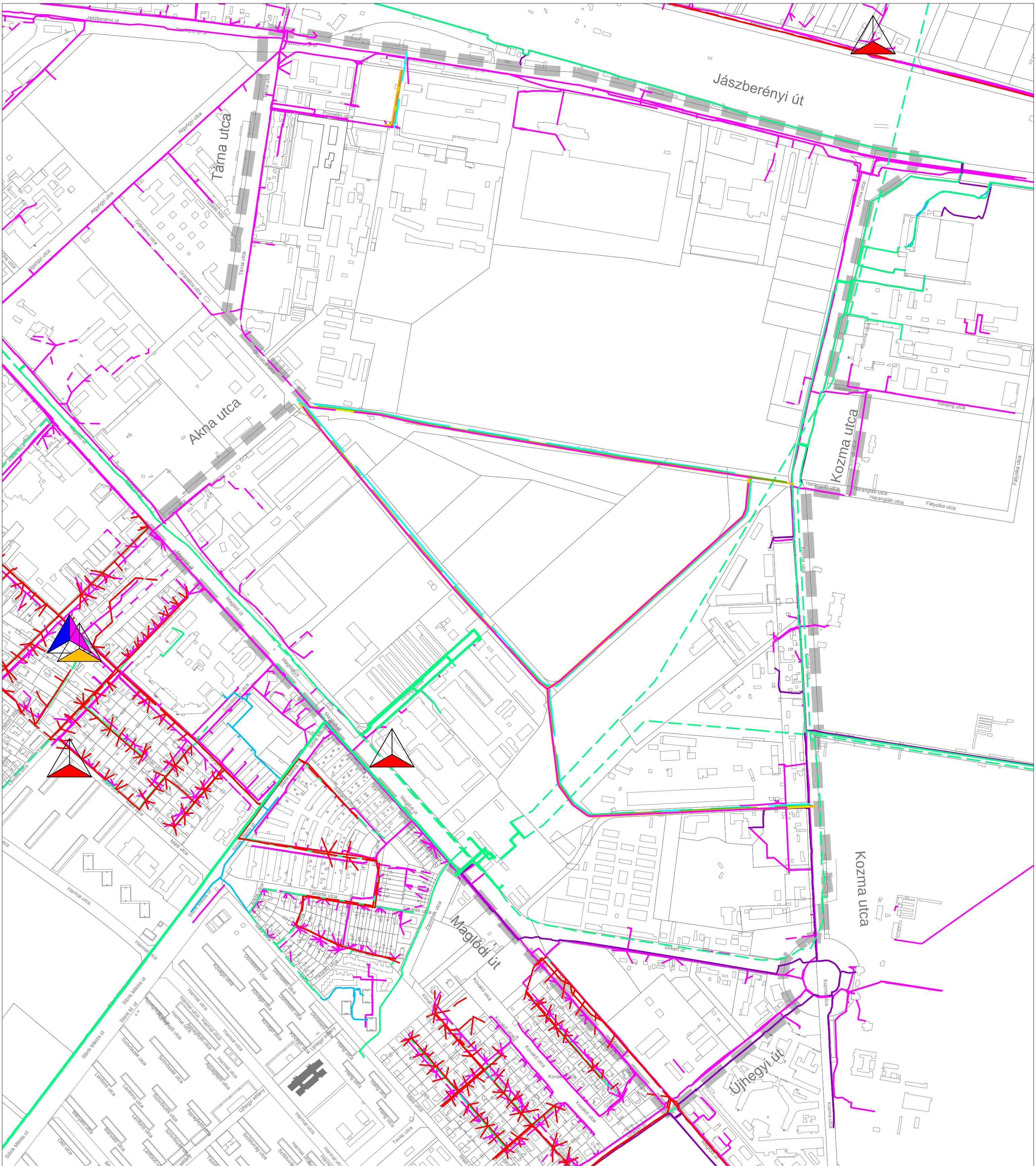
Tervezők: Bíró Előd, Bíró Szabolcs, Csima-Takács Judit, Dessewffy Márton, Hanczár Gábor, Herczik Eszter, Ördög-Beke Ágnes, Szolóczki Bálint, Tóth Árpád, Tóth Domonkos, Tóth Gábor, Ziman Gergely

Szakági vezető tervező: Bíró Attila
MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető: Hanczár Zsolt

Dátum: 2023. január



JELMAGYARÁZAT:

- Hírközlési hálózat föld alatt (DIGI)
- Hírközlési hálózat föld felett (DIGI)
- Hírközlési hálózat föld felett (Vodafone)
- Hírközlési hálózat föld alatt (Invitech)
- Hírközlési hálózat föld felett (Invitech)
- Hírközlési hálózat föld alatt (Telekom)
- Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)
- Hírközlési hálózat föld alatt (Egyéb)
- Hírközlési hálózat föld felett (Egyéb)
- Hírközlési antenna (Vodafone)
- Hírközlési antenna (DIGI)
- Hírközlési antenna (Telekom)
- Hírközlési antenna (Yettel)

N

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

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:	222/2022
Módosítás:	
Megbízó:	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal, 1102 Budapest, Szent László tér 29.
Tervfázis:	VIZSGÁLAT
A munka megnevezése	**Budapest, X. ker Akna utca térsége KÖKÉSZ felülvizsgálat**
Tervszám:	KV-HIRK
A munkarész megnevezése	Közmű és elektronikus hírközlés: **ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**
Méretarány:	M=1: 10 000
Tervezők:	Bíró Előd, Bíró Szabolcs, Csima-Takács Judit, Dessewffy Márton, Hanczár Gábor, Herczik Eszter, Ördög-Beke Ágnes, Szolóczki Bálint, Tóth Árpád, Tóth Domonkos, Tóth Gábor, Ziman Gergely
Szakági vezető tervező:	Bíró Attila, MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T
Szakági vezető tervező:	Hanczár Zsoltné, MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T
Ügyvezető:	Hanczár Zsolt
Dátum:	2023. január

1.2. Helyzetelemző-, helyzetértékelő munkarész

Városrendezés

A jelen tervezés tárgyát képező terület Kőbánya középső harmadában, a kerület Téglagyárdűlő nevű városrészében, az Új Köztemető mellett helyezkedik el. A több tömböt magába foglaló, csaknem 200 ha-os területet északon a Jászberényi út, keleten a Kozma utca és a Csucsor utca, délen az Újhegyi út és a Maglódi út, nyugaton pedig az Akna utca, Gránátos utca és a Tárna utca határolja.

A hatályos KŐKÉSZ szerint a terület a Jászberényi út mentén Gksz-2/8 és Gksz-2/5 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetbe tartozik. A Kozma utca menti területek Gksz-2/8, Gksz-2/6 és Gksz-2/13 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteibe soroltak. A Sírkert út környezetében Gksz-2/8, Gksz-2/6 és Gksz-2/13 kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei, valamint K-Vke/1 jelű vízkezelési terület építési övezete és Vi-2/10 jelű intézményterület építési övezetei találhatók. A Maglódi út menti területek Gksz-2/Kozmu2 jelű, kizárólag közműszolgáltatással kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetébe és Vi-2/7 jelű intézményterület építési övezetébe tartoznak. Az Akna utcát Gksz-2/8 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete kíséri. A tömbbelsőben Kb-En/1, Kb-En/2 jelű beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosítási területei, illetve Ev-Ve/1 véderdő terület övezete került kijelölésre.
A TSZT szerkezeti tervlapja szerint a tervezési terület jelentős része gazdasági területbe tartozik. A Maglódi út mentén intézményterületek, a Kozma utca környezetében különleges vízkezelési terület található. A tervezési terület belsejében a beépítésre nem szánt területek különleges megújuló energiaforrás hasznosítási területbe, illetve védőerdőbe soroltak.
A TSZT-nek megfelelően az FRSZ-ben is – a tervezési terület jelentős része Gksz-2: 2,0 (2,0+0,0) jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területbe tartozik. A Kozma utca keleti oldalán a tervezési terület részét képező Metény utca, Csucsor utca, Harangláb utca által határolt terület Gksz-1: 2,5 (2,0+0,5) jelű gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolt. A Maglódi út mentén Vi-2: 3,5 (2,5+1,0), illetve Vi-2: 2,25 (1,5+0,75) jelű intézményterületek, a Kozma utca környezetében K-Vke: 0,5 (0,5+0,0) jelű különleges vízkezelési terület található. A tervezési terület belsejében a beépítésre nem szánt területek Kb-En jelű különleges megújuló energiaforrás hasznosítási területbe, illetve Ev-Ve jelű védőerdőbe soroltak.
Az egykori bánya peremterületeinek rendeltetése már jelentősen átalakult. A tömbbelső és a tömb szélein lévő területek tulajdonosi, funkcionális és településképi szempontból egyaránt rendkívül heterogén - helyenként alulhasznosított vagy használaton kívüli - munkahelyi és intézményi területek. Homogén rendeltetésűnek csupán a Kozma utca és a Sírkert út menti területsáv tekinthető, ahol az Új Köztemető közelsége miatt idetelepült kőfaragók és sírkőkészítők többnyire rendezetlen utcaképi megjelenésű és forgalmi szempontból gyakran csak nehézkesen kiszolgálható telephelyei sorakoznak. A hatályos tervek előírásai és a kialakult állapot között feltárt ellentmondások elsősorban funkcionális természetűek, főként az üzemi területekbe beékelődő, illetve azokkal szomszédos szállás- és lakóépületek jelenlétéből adódnak. A beépítési paraméterek tekintetében számottevő túllépés nem jellemző, viszont a zöldfelületi arány kirívóan alacsony. Feltétlenül megemlítendő, hogy az övezethatárok, a jogi telekhatárok és a tényleges területhasználat több helyen is eltér.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Zöldfelületek

Közterületi zöldfelületekre és fasorokra vonatkozó:

a) pozitív megállapítások

- A telephelyek előtti közterületi zöldfelületek rendezett igényes kialakítására is van jó példa az Akna utca, Venyige utca mentén.
- A területen található fasorok faállománya összeségében javult.
- Sírkert utca - rekonstrukción átesett a fővárosi védettségű vadgesztenye fasor, valamint kiültetett rendezett közterületi zöldfelületek a sírköves telepek előtt is.
- Maglódi út ostorfa (Celtis) fasora erőteljes, jó állapotú.
- Sok új szakaszos fasor telepítés található pl. Jászberényi út, Kozma utca, Maglódi út.
- Sok telephely körül, elválasztó jelleggel ültetett jegenyenyár, fekete nyárfa (Populus) fasorok zöldsávok megtalálhatók, melyek gondossággal sokáig megőrizhetőek.
- Meglévő értékes védelemre javasolt fasor található a Tárna utcában.

b) negatív megállapítások

- Az önkormányzati tulajdonú fák, fasorok gondozatlanok.
- A kisebb utcák (Venyige u., Akna u., Újhegyi út) fasor kiegészítései nem történtek meg.
- Famentes utcák - Porcelán utca, Tűzálló utca és Gránátos utca.
- Út menti zöldsávok gyepfelületei a rendezetlen közterületeken a parkolási terhelés miatt sok helyütt gyakorlatilag megszűntek (volt bazár környéke). Óriási a kontraszt a temető előtti rendezett terület és a volt bazár rendezetlen, gondozatlan, értelmezhetetlen közterülete között. A zöldfelület, fásítás hiánya az utcaképet kedvezőtlen irányban befolyásolja, és a biológiai aktivitást nullára redukálja.
- Az új telepítésű utcai fák, fasorok elpusztulnak, legyengülnek az ápolás hiánya miatt. (Kozma utca)

Gazdasági, intézményi, és különleges területek zöldfelületeire vonatkozóan

a) pozitív megállapítások:

- Az új építéseknél betartva a szabályokat biztosított a zöldfelületi arány és a zöldfelületek növényanyaga és fenntartása jó minőségű. (pl. WOCO telephely).
- A sírköves forgalmazók is igyekeztek a bemutatóterületüket rendezni - főleg a Sírkert utca mentén -, és ahol ez megtörtént ott rendezett képet, igényes sírkő bemutató kertet találhatunk

b) negatív megállapítások:

A Gksz területeken a hatályos építési paraméterek közül jelenleg, a korábbi vizsgálatban megállapítottakhoz hasonlóan, a minimális zöldfelület betartása okozza a legnagyobb gondot. A jelentős kiterjedésű burkolatok miatt a minimális zöldfelületi fedettséget nem tudják telken belül biztosítani a régebben kialakított és a kis alapterületű bérelt telephelyeken, annak ellenére, hogy a megengedett beépítési %-ot nem lépik túl.

Környezetvédelem

Felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján a kerület a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából **„érzékeny"** területnek számít.

A tervezési terület legjelentősebb **környezetterhelése a nagy mennyiségű kommunális hulladékkal is feltöltött volt bánya területe**. A bányaművelés következtében 80 ha terület

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

került feltöltésre, amelyből a fejtett bányaterület 51,4 ha. A vizsgálatok alapján összefoglalva megállapítható, hogy a tömörítetlen feltöltés szerkezete laza, helyenként üreges, anyaga heterogén nagyrészt bányameddő, de jelentős hányadban tartalmaz salakot, épület és kőtörmeléket, ipari és a középső nagy kiterjedésű bányaterületen kommunális hulladékot. A közel 40 évig tartó hulladék elhelyezés során, gyakorlatilag az egész hulladéklerakó területén nem alkalmaztak műszaki védelmet.

A rendezés alá vont terület Gksz-2 besorolású 41012/33 és 41012/34 hrsz. alatti ingatlanjainak területén fejlesztés, építés, bővítés vagy rendeltetésváltás csak abban az esetben történhet, ha külön jogszabály szerinti kármentesítést (beavatkozást) igénylő szennyeződés nem található a területen, vagy a külön jogszabály szerinti hatósági előírások teljesültek, illetve, ha az ingatlanra vonatkozó kármentesítési célállapot határértékek az új rendeltetésnek megfelelnek. Jelenleg ezeken az ingatlanokon a célérték nincs összhangban a területfelhasználással.

Az önkormányzat által elkészíttettet 42518/41hrsz-ra vonatkozóan egy a *Geotechnikai feltárási jelentés*-t, mely megállapítja, hogy az ingatlan nagy része feltöltött, depóniagáz kiáramlással terhelt terület, ezért hasznosítása csak korlátozottan történhet.

Közlekedési eredetű légszennyezést a tervezési területen a jelentős átmenő forgalmat is bonyolító utak személy- és tehergépjármű forgalma eredményezi. A közlekedési eredetű szennyezés leginkább a legforgalmasabb Jászberényi út, a Maglódi út, Kozma utca, Újhegyi út, továbbá az átkötést biztosító Sírkert út nyomvonalán jelenik meg. A vizsgálati terület további útszakaszai is nagy forgalommal terheltek.

Az **üzemi jellegű légszennyezés** tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) önbevallásos alapon működő adatai szerint 11 telephely 14 légszennyező objektum található a területen.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból kiemelt figyelmet kell fordítani a **diffúz légszennyezésre,** melynek egyik meghatározó forrása a feltöltött bánya, valamint a sírköves műhelyek porszennyezése.

A tervezési terület **zajterhelését** meghatározza a számos közúti főközlekedési útvonal és terület északi határán haladó vasútvonal. Külön problémát jelent továbbá a légi folyosó és a Liszt Ferenc Repülőtér közelsége, amely miatt a repülőgépek a térségben felszínhez közel haladnak. Üzemi zajforrások közül egy jelentős található a vizsgált területen.

Két telephely (a Metalloglobus és az Avermann) ad helyet **hulladékgazdálkodással foglalkozó cégeknek**, ahol veszélyes és nem veszélyes hulladék begyűjtése, előkezelése és hasznosítása történik. Az egyes hulladékkezeléssel foglalkozó telephelyek által begyűjtött hulladékok mennyiségét az OKIR önbevalláson alapuló több évet is feltüntető adatbázisa alapján becsültük meg.

A vizsgált területen folyó nem hulladékgazdálkodással foglalkozó telephelyek hulladékképződés szempontjából nem okoznak jelentős környezetvédelmi gondot, kockázatot. Az OKIR 2020-as adatai szerint 11 vállalkozás tevékenysége közben keletkezik veszélyes hulladék A legnagyobb mennyiségben az autóipari műanyag fröccsöntő és a fittinggyártó cég üzemelése során jönnek létre veszélyes hulladékok.

Illegális hulladéklerakás a tervezési terület több pontján, jellemzően a hasznosítatlan területek esetében volt tapasztalható. A 42518/41 hrsz Elmű területtől északra lévő területegységén, - a bányagödör hulladéklerakással érintett területén felül - nagy mennyiségű, több méter magas építési hulladék került elhelyezésre.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Közlekedés

A tervezési terület minden oldalán főutakkal határolt, megközelítése kedvező. A területen belüli kiszolgáló utak kiépítettsége azonban részleges, sokszor magánút oldja meg az ingatlanok feltárását. A tömegközlekedési kapcsolatok jónak mondhatók, a határoló utakon autóbusz járatok, a Maglódi út – Kozma utca vonalon kötöttpályás villamos biztosítja a terület ellátását. A Jászberényi út mentén 500–1000 méterre van Rákos vasútállomás. Kiépített kerékpáros infrastruktúra nincs. A gyalogos létesítmények a Maglódi úti villamos megálló környezetében és az Új Köztemető előterében korszerű módon kiépültek.

Közterületi parkolók az Új Köztemető bejáratánál, a Maglódi út szerviz útján a Büntetővégrehajtási Intézmény és a volt Kőbányai bazár előtt, valamint a Venyige utcában található.

Közművesítés

A vizsgálattal érintett tömb Budapest X. kerületében, a Téglagyárdűlőben, az Akna utca-Gránátos utca- Tárna utca- Jászberényi út- Kozma utca- Meténg utca- Csucsor utca- Harangláb utca- Újhegyi út- Maglódi út által határolt területen található. A mintegy 200 ha-os terület térségének területfelhasználása átalakulóban van. Korábban, mintegy másfél évszázadon át a terület hasznosítását a bányászati és az ahhoz kapcsolódó építőanyag-gyártás illetve egyéb építőipari tevékenységek határozták meg. Ezek azonban idővel megszűntek, és a tömb belsejében található korábbi anyagnyerő helyeket, a bányagödröket betemették, a bánya rekultivációja az elmúlt évtizedekben megtörtént. Ezáltal lehetőség nyílt a volt bányaterület újrahasznosítására, valamint a bányászattal nem, vagy csak részben érintett peremterületek funkcióváltására. A tömböt jelentős szereppel bíró főutak határolják, ezért fontos szempont a meglévő külső úthálózatról közvetlenül nem kiszolgálható, beépítésre szánt, de jelenleg zárvány jellegű területek megközelítésének biztosítása.

A hatályos TSZT szerint a vizsgált tömb nagy része kereskedelmi gazdasági (Gksz) hasznosítású, jellemzően raktározási, termelést szolgáló terület, amelynek a Jászberényi út felöli része jelentős változással érintettként jelölt. A kereskedelmi gazdasági területbe délről egy kisebb intézményi (Vi) terület ékelődik be, valamint beépítésre nem szánt véderdő (Ev-Ve) és megújuló energiaforrás hasznosítási területek (Kb-En) is találhatók a tömbben. Továbbá különleges beépítésre szánt vízkezelési terület K-Vke övezetbe sorolva itt található még a Kozma utcai ipari víztározó medence is.

A terület régóta beépített, illetve beépített környezetben fekszik, így a főbb utak mentén és a kisebb utcákban is ma már a teljes közműellátás rendelkezésre áll. A teljes közműellátásra a városi közhálózati rendszer részeként kiépült a vízellátás, az egyesített rendszerű vízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, valamint a vezetékes elektronikus hírközlés. A vizsgált tömb egyes telkeinek közműellátásához a közhálózati csatlakozásokat részben már kiépítették, de több telek is van, ahol nincs kiépített szennyvízelvezetés. Mivel a közműhálózat régebbi építésű, ezért az akkor használt csőanyagok már elöregedtek, nem korszerűek, így a vizsgált tömböt határoló utcákban a földalatti fektetésű közművezetékek folyamatos cseréjére, felújítására lehet számítani.

A közművek vizsgálata a településrendezési eszközök és az E-közmű felhasználásával készült

.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

2.1. Településrendezési javaslatok

A Budapest X. kerület, Akna utca, Gránátos utca, Tárna utca, Jászberényi út, Kozma utca, Metény utca, Csucsor utca, Harangláb utca, Kozma utca, Újhegyi út és Maglódi út által határolt, több tömböt magába foglaló, csaknem 200 ha-os területet jelentős főutak határolják, amelyek lényegében már a XIX. század végére kialakultak. Ennél fogva a térség helyzete településszerkezeti szempontból régóta meghatározott, ebben alapvető változások nem várhatók. A terület belső tagolását elsősorban a Gránátos utca, a Venyige utca és a Sírkert út biztosítja. Ez a belső – részben meglévő, részben tervezett - úthálózat – kisebb pontosítástól eltekintve - nem kerül módosításra.
A terület jelentős méretű középső részét elfoglaló bányaterület feltöltése befejeződött, a kommunális hulladékkal való feltöltés véget ért, az ezzel összefüggésben korábban hulladékhasznosító funkciót a bányát övező területre vonzó hatás kimerülni látszik. Ennek következtében a területet határoló főutak mentén a területhasználat változása várható. A bányaterület lehatárolása azonban további pontosítást igényel.

2.2. Változással érintett területek és szabályozási koncepció

Az önkormányzat által meghatározott változtatási igények és az azokra vonatkozóan kidolgozott módosítási javaslatok, valamint az egyéb tervezői javaslatok – az alátámasztó munkarész előírt felépítéséhez igazodó sorrendben és a bevezetőben alkalmazott sorszámokkal - az alábbiakban kerülnek ismertetésre.
Mivel a hatályos terv lehatárolásához képest a jelenlegi tervezési terület kiegészítésre került a Kozma utca, Metény utca, Csucsor utca, Harangláb utca által határolt 42528/8 hrsz.-ú ingatlannal, ezért a telekre tervezett funkciók ***új tervezett beépítésként*** jelennek meg:

1. Villamosforduló területének hasznosítása

Három módosítás esetében a korábbi tervekhez képest területnövekedés, telekalakítás, illetve az építési lehetőségek felülvizsgálata miatt ***a korábban tervezett beépítések módosítása*** vált szükségessé:

2. A 42518/55 hrsz.-ú ingatlan telekterületének bővítése
3. Kozma utca mentén övezethatáron álló épületek telekalakításának vizsgálata
4. Bányaterület kiterjedése okozta beépítési korlátok problematikája
5. Övezethatár pontosítása

Közterületeket érintő módosítások:

6. A Gránátos utca magánterületen kiépített szakaszának kiszabályozása
7. A kiszolgáló utakat érintő szabályozási vonalak felülvizsgálata, pontosítása

A meglévő övezetekre vonatkozó előírások módosítása:

8. A Kúria állásfoglalása alapján a hulladékfeldolgozási kapacitásra vonatkozó előírások felülvizsgálata
9. Gksz-2/8 jelű építési övezetben sportfunkció megengedése
10. Sírköves műhelyek telekalakításának, az elhelyezhető funkciók körének módosítása
11. Volt konyha hátsó épületének bővítési igényének biztosítása
12. Sírkert út és Újhegyi út között kiszabályozott belső feltáró út déli oldalán lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanokon létesíthető funkciók körének bővítése
13. Kupa Étterem telkén elhelyezhető funkciók felülvizsgálata

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

2.2.1. Új tervezett beépítések

1. Villamosforduló területének hasznosítása

A tervezési terület részét képezi a Kozma utca, Harangláb utca, Csucsor utca és Metény utca által határolt, volt villamosforduló beépítetlen területe is. A Kozma utca és az Ortodox zsidó temető ravatalozója közötti jelenleg beépítetlen terület hasznosítása kegyeleti okokból nagy körültekintést igényel.

A Kozma utca, Harangláb utca, Csucsor utca és Metény utca által határolt területen már elbontásra kerültek a korábbi villamosforduló vágányai. A 42528/8 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonú saját használatú útként szerepel a földhivatali alaptérképen, területe: 14557 m^2. A négy közterülettel határolt ingatlan Gksz-1/1 jelű építési övezetbe sorolt. A növényzettel sűrűn benőtt telek mögött található az Ortodox zsidó temető, melynek bejáratánál a háromosztatú ravatalozó áll. A temető megközelítése a Harangláb utca felől lehetséges.
A volt villamosforduló területével szemben, a Kozma utca túloldalán a SilverKart Gokart és Rendezvényközpont működik. E két szélsőséges funkció között elhelyezkedő ingatlanon olyan, a dús növényzet megtartásával elhelyezhető funkció javasolt, mely biztosítja a temető további nyugalmát. Javasolt nem túl nagy forgalmat vonzó, elsősorban irodai funkciókat magába foglaló épület, pl. inkubátorház kisebb vállalkozások számára. Megközelítésére a Metény utca felőli bejárat lenne kedvező, ezáltal a Harangláb utca továbbra is zavartalanul szolgálná a temető megközelítését.
A tervezett módosítás mind a KŐKÉSZ szöveges, mind a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv módosítását igényli.

A területen belül nagy forgalmat vonzó tevékenység nem ajánlott és kegyeleti okok miatt nem javasolt elhelyezni az építési övezetben egyébként engedett alábbi rendeltetéseket:

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység,
b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakó,
c) kereskedelmi, szolgáltató,
d) saját alkalmazott számára fenntartott szállás,
g) parkolóház,
h) üzemanyagtöltő állomás,
i) sport,
k) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint,
l) raktározás

A Kozma utca Metény utca és Jászberényi út közötti szakasza kb. 36 méter széles. A Metény utca és a Harangláb utca közötti szakaszon jelenleg csak kb. 25 méter széles. A Kozma utca ezen szakaszának távlati szélesítésének biztosítása érdekében az előkert méretére vonatkozó új előírás beiktatása javasolt.
Ennek megfelelően a KŐKÉSZ 41. §-a (1) bekezdése helyébe az alábbi új (1) bekezdés lép:

(1) A Gksz-1/1 építési övezet területén
a) kizárólag igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el,

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

b) az előkert mérete a Kozma utca felől 15 méter.

További módosítás szükséges a KŐKÉSZ 40. § (3) bekezdését érintően, mivel kizárásra kerül a Gksz-1.1 jelű építési övezet területén a saját alkalmazott számára fenntartott szállás rendeltetés és annak építménye:

A KŐKÉSZ 40. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(3) A saját alkalmazott számára fenntartott szállás rendeltetés és annak építménye kizárólag a ~~Gksz-1/1-3,~~ Gksz-1/2, Gksz-1/3, a Gksz-1/5, a Gksz-1/16 és a Gksz-1/19 építési övezetekben létesíthető.

A hatályos szabályozási terven a temető felől jelölt 10 méter széles megtartandó növényállomány szélessége 15 méterre módosul, mely a szabályozási terven jelölésre kerül.

A Harangláb utca mindkét oldalán a zöldfelületi sávokban jelenleg is található akácfából és ostorfából álló faállomány. Az eltérő funkciók lehatárolására, illetve az Ortodox Temető megközelítő útjának méltósága érdekében ***javasolt a szabályozási tervben a Harangláb utca északi felén Megtartandó fasor-t jelölni.***

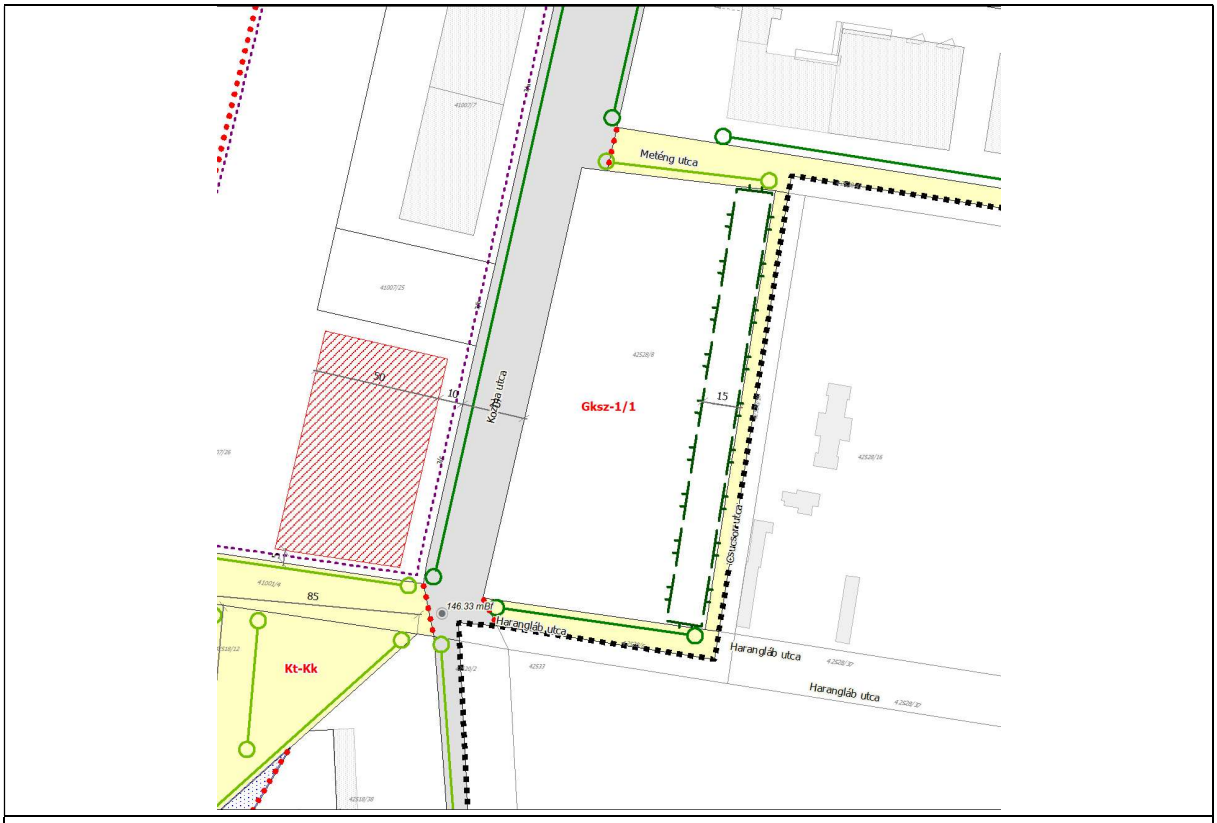
További javaslat, hogy az értékes, jó egészségi állapotú tűrőképes fák figyelembevételével, azok megtartásával, körültekintő (ütemezett) fasor telepítés történjen. ***Javasolt a szabályozási tervben a Meténg utca déli oldalán Tervezett fasor-t jelölni.*** A meglévő és telepítendő fák, életterét, gyökérzónájának védelmét az építési telek Harangláb és a Meténg utca felé eső részének zöldfelülettel való csatlakoztatása tovább növelheti.

Hatályos szabályozási terv kivágata

Beépítési vázlat

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv módosítását igényli.



Javasolt szabályozási terv kivágata

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

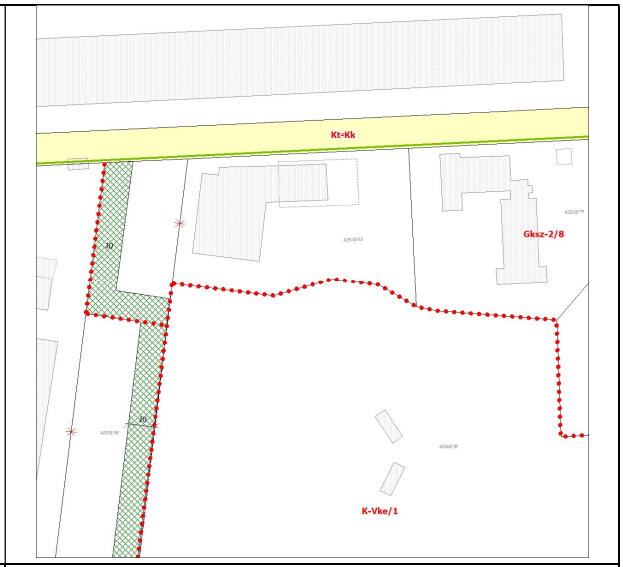
2.2.2. Korábban tervezett beépítések módosítása

2. A 42518/55 hrsz.-ú ingatlan telekterületének bővítése

A Kozma utca, Sírkert út találkozásánál elhelyezkedő vízmű telep északi szomszédja, az üdítő italok nagykereskedelmi forgalmazásával, viszonteladók kiszolgálásával foglalkozó cég területnövelése érdekében a tőle nyugatra működő hulladékfeldolgozó területen tervezi terjeszkedését. Meglévő telkének bővítése akár további beépítés, akár szabadtéri tárolás érdekében történik, övezethatár módosítást igényel.

A 42518/55 hrsz.-ú ingatlan a Fővárosi Vízművek ipari víztározó telepétől északra, a 42518/4 hrsz.-ú önkormányzati közterületről megközelíthetően helyezkedik el. A telek nyugati szomszédja a 42518/54 hrsz.-ú beépítetlen ingatlan, mely gazdasági társaságok tulajdona, illetve attól nyugatra a 42518/7 hrsz.-ú állami tulajdonú telek, melyen hulladékfeldolgozó cégek működnek.
A tervezett telekterület bővítése elsősorban a 42518/47 hrsz.-ú, közvetlenül szomszédos telket érinti. A tervezett teleknövekmény kb. 1800 m².

Hatályos szabályozási terv kivágata



Javasolt szabályozási terv kivágata

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv módosítását igényli.

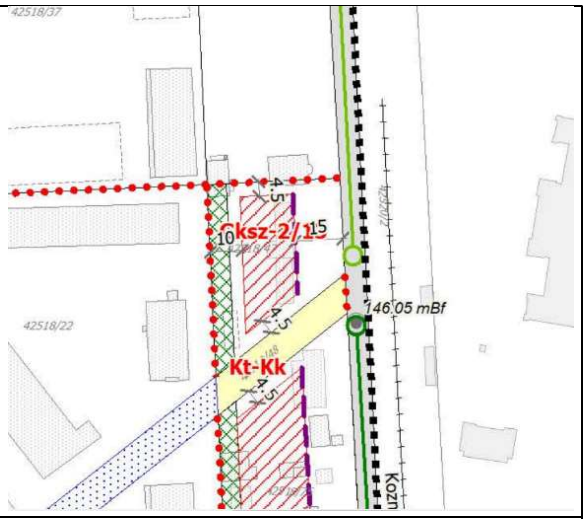
A 42518/55 hrsz.-ú telek jelenleg Gksz-2/8 jelű építési övezetbe sorolt. A 42518/54 hrsz-ú ingatlanból hozzácsatolni tervezett telekrész Gksz-2/6 jelű építési övezetbe tartozik, melynek a 42518/55 hrsz.-ú telekkel közös telekhatára mentén 10 m széles kialakítandó védőzöldsáv került kijelölésre. Mind az építési övezet határa, mind a védőzöldsáv módosítása szükséges a telekterületek összevonása érdekében. Az építési övezetek határának módosításával a védőzöldsávot javasolt a megnövelt területű 42518/55 hrsz.-ú telken belül kijelölni, mivel a visszamaradó telken arra hely már nem marad.

A megszűnő telekhatárok mentén a „javasolt megszüntető jel” helyett „kötelező megszüntető jel” tervezett részben a közterületi kapcsolattal nem rendelkező visszamaradt belső telekrész miatt, részben a közterület mentén kialakult, de az építési övezeti 4000 m2-es kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő méretű telekrész miatt.

3. Kozma utca mentén övezethatáron álló épületek telekalakításának vizsgálata

A jelenleg hatályos szabályozási terv készítésének idején a tervezett övezethatár nem érintett épületet, ennek megfelelően a tervezett beépítés is másként került megjelenítésre. Időközben iroda épület létesült az egyébként szabadtéri tárolásként funkcionáló, nagy beépítetlen területtel rendelkező ingatlan déli végében. A kialakult helyzet előírásoknak való megfeleltetése érdekében az övezethatár és a tervezett építési hely határának módosítása vált szükségessé.
A Kozma utca 5/C. alatti, nagyobb részében a 42518/40 hrsz.-ú telken álló két épületben a Fővárosi Önkormányzati Rendészeti Igazgatóság működik. A telek Gksz-2/6 jelű építési övezetbe sorolt. Mivel ebben az építési övezetben mind az oldalkert, mind a hátsókert 7,5 méterben került meghatározásra, megállapítható, hogy sem a főépület, sem a melléképület nem felel meg az előírásoknak, mindkét épületet „kettévágja” a telekhatár, ráadásul a melléképület a hátsó telekhatáron áll.

Forrás: X. kerület épületvizsgálat



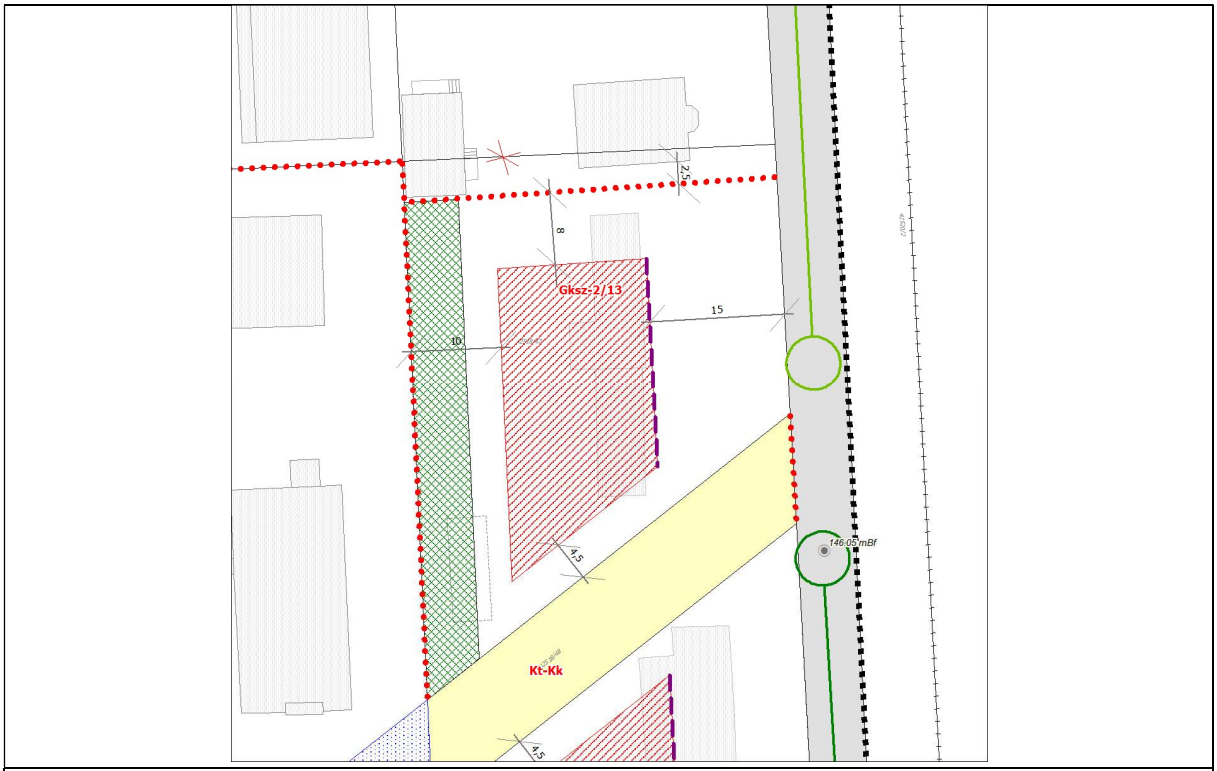
Hatályos szabályozási terv kivágata

A Rendészeti Igazgatóság épülete jó állagú kétszintes épület. Épített kerítése van a sírköves területek felől, mely nem a telekhatáron került megvalósításra. Ennek megfelelően kerítés és az épület közötti távolság csak kb. 2,5 méter. Az építési övezet határa a kerítés vonalára kell kerüljön, ezért az épület és kerítés távolsága 2,5 m-ben kerül meghatározásra.
A Gksz-2/6 jelű építési övezetben a legnagyobb épületmagasság 15,0 m-ben, a Gksz-2/13 jelű építési övezetben a legnagyobb épületmagasság 6,0 m-ben került meghatározásra. Mivel a sírkertes telken ideiglenes állapotú építmények állnak, az épületek közötti szükséges távolság (15,0/2+6,0/2= 10,5) érdekében az építési hely határát a módosított övezethatártól 8 méterre kell kijelölni (2,5+8,0=10,5).
A tervezett módosítás a KŐKÉSZ szöveges módosítását nem igényli.
Mivel mindkét épület által érintett telek fővárosi és kerületi önkormányzati tulajdonú és éppen jelen módosítás tárgyát képezi a sírköves vállalkozók számára a telekalakítás és értékesítés, az

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

övezethatár elmozdítása szükséges a sírköves terület rovására, majd ezt követően a helyzet telekalakítással rendezhető.
Összefoglalva: A Rendészeti Igazgatóság épületétől 2,5 méterre kerül kijelölésre az övezethatár, ehhez kerül igazításra a sírkertes telken jelölt hátsó kerti védőzöldsáv és az övezethatártól 8 méterre kerül módosításra a sírköves telken az építési hely oldalkerti határa.

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv módosítását igényli.



Javasolt szabályozási terv kivágata

4. <u>Bányaterület kiterjedése okozta beépítési korlátok problematikája</u>

A Budapest X. kerület, Akna utca, Gránátos utca, Tárna utca, Jászberényi út, Kozma utca, Meténg utca, Csucsor utca, Harangláb utca, Kozma utca, Újhegyi út és Maglódi út által határolt, több tömböt magába foglaló, csaknem 200 ha-os terület jelentős méretű középső részét elfoglaló hulladékkal feltöltött terület nagysága korábbi lehatárolásához képest várhatóan nagyobb kiterjedésű, ami a Gksz korábban beépíthetőnek jelzett területének határát nagy mértékben befolyásolja.

A feltöltött terület 1938-2012. közötti vizsgálatai alapján szükséges volt a - korábbi vizsgálatokhoz képest feltételezhetően nagyobb kiterjedésű - hulladékkal feltöltött terület további szakértői vizsgálatára. A feltáráshoz szükséges ***fúrási helyszínekre és mintavétel*** céljára (mélységére, vizsgálandó tulajdonságokra) ***az alábbi tervezői javaslat fogalmazódott meg***:
A szakértői feladat (geotechnikai jelentés) készítésének javaslata, melynek célja, hogy meghatározható legyen a lehetséges beépítésre alkalmas, nem alkalmas, illetve bizonyos beépítési

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

feltételek mellett alkalmas ***területek lehatárolása*** és ennek tükrében a szabályozási terv módosítása.
A korábbi szakértői jelentések alapján a talajvíz szennyeződhet, illetve a szennyezett vízzel a lemélyített rész feltelhet. Ezért vizsgálni kell az elért ***talajvíz állapotát***, szennyezésének mértékét, a lehetséges áramlási irányát, és meg kell határozni a szükséges beavatkozásokat.
A javasolt fúrási mintavétel helyszíneit és a vizsgálat körét a megbízott szakértő szakmai szempontok alapján tovább bővítheti.

A fúrási helyszínek kijelölése az alábbi szempontok figyelembevételével javasolt:

- A korábbi vizsgálat megállapította, hogy legtöbb mintavétel a bolygatott terület szélén, a lemélyítéssel kevésbé érintett területrészeken található, és a rendelkezésre álló a *Tájrendezési előterv helyszínrajza*, az ortofotók és szakvélemények alapján a 42518/41 hrsz-ú területen nem történtek olyan feltáró fúrások, amelyek a meglévő viszonyokat megnyugtatóan feltárták volna.
- Fentiek okán javasolt, hogy a problémás területeken legyenek mintavételi helyek. Így a 42518/51 hrsz-ú ingatlan építési hely területén és az eddig nem vizsgált, de a vizsgálat alapján kimélyítéssel, bolygatással, feltöltéssel érintett 42518/41hrsz-ú ingatlan területén.
- A rendelkezésre álló 42518/41hrsz-ú ingatlan telekmegosztási vázrajza szerinti, minden tulajdonos területegységén legyen mintavétel.
- A terepmetszetek a valóságot jól tükröző meghatározása miatt szükséges a fúrási helyszínek besűrítése. A feltáró fúrások terepmetszetei nagy biztonsággal akkor pontosíthatóak, ha a mintavételi helyszínek a lemélyített terület közepén, és a lehetséges szélső pontjai közelében kerülnek kijelölésre. Ehhez a *Tájrendezési előterv helyszínrajza*, a távvezetékek védőpilléreinek lehetséges határa került figyelembevételre. A mintakeresztmetszetek pontossága érdekében a 42518/41 hrsz-ú ingatlan bolygatással érintett területrészén a nagyfeszültségű távvezeték nyomvonala mentén is szükségesek fúrások.

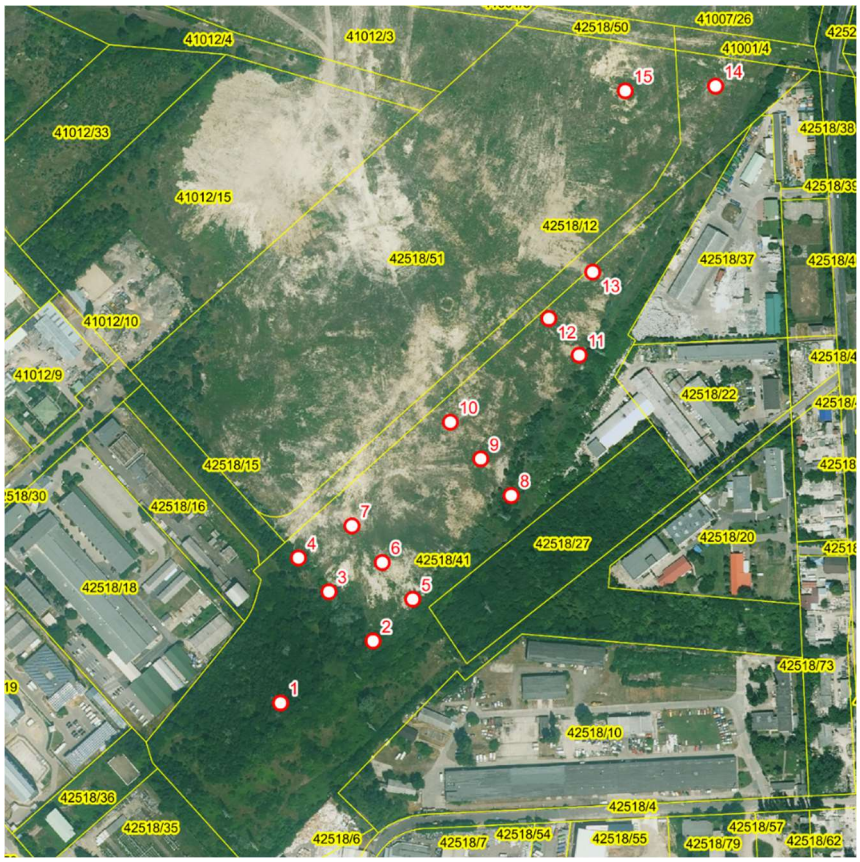
A fúrási, mintavételi mélységek minden esetben érjék el a termett, hulladékkal már nem szennyezett talajszintet.

A fentiek szerinti 15 db fúrási helyszínt a *mellékelt Javasolt mintavételi helyszínek térképvázlata* és az alábbi táblázat tartalmazza a javasolt fúrási pontok koordinátáival.

Táblázat a fúrási pontok koordinátáival.

Fúrási pont száma	EOV x koordináta	EOV y koordináta
1	659342,50	236981,89
2	659420,69	237034,29
3	659383,40	237075,89
4	659357,69	237104,50
5	659454,19	237069,60
6	659428,50	237100,60
7	659402,80	237131,60
8	659537,40	237157,20
9	659511,69	237188,20
10	659486,00	237219,20

11	659594,90	237275,79
12	659569,19	237306,79
13	659606,30	237346,00
14	659710,09	237503,10
15	659633,78	237499,12



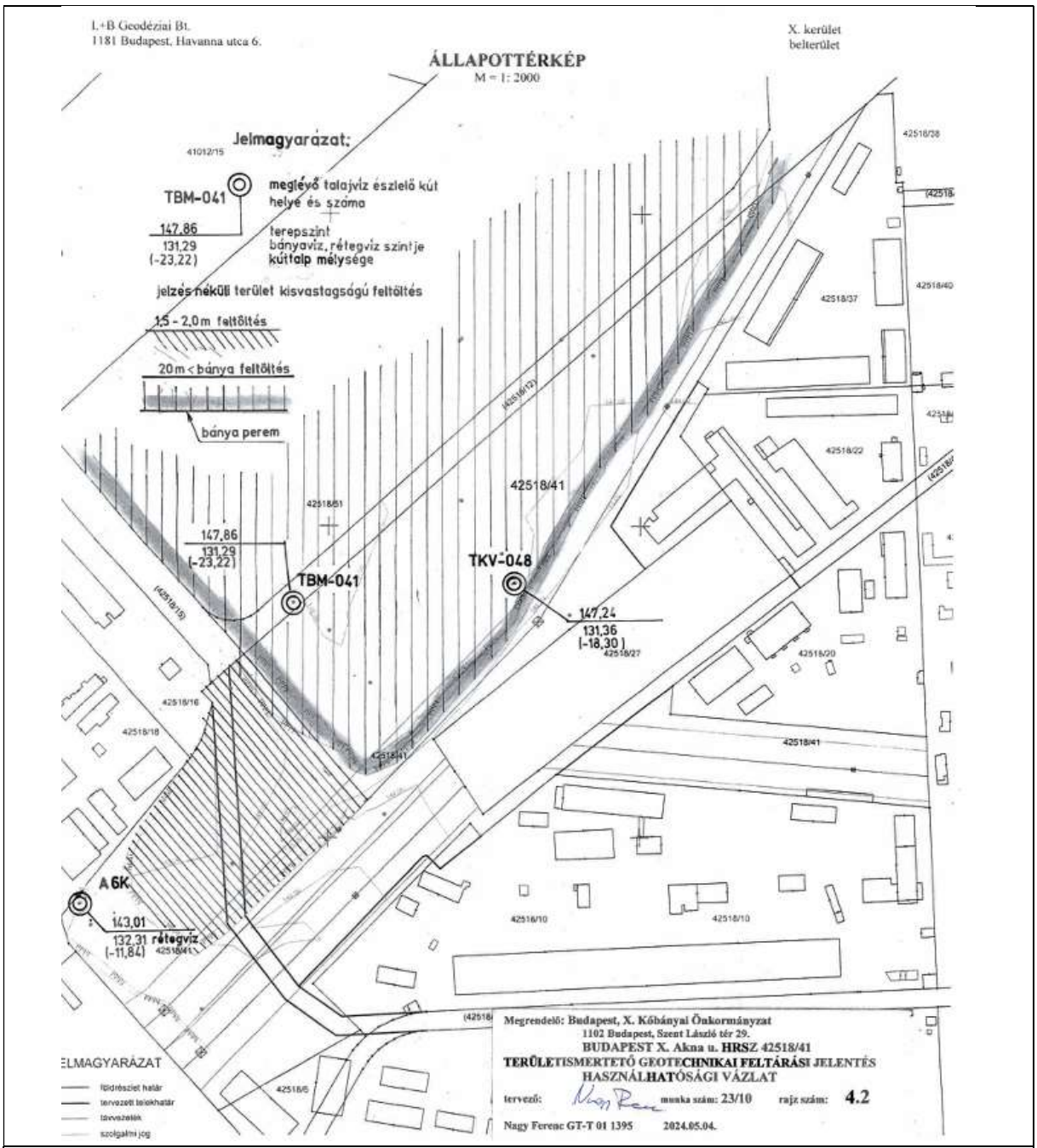
Aknabánya terület fel nem tárt részének komplex szakértői vizsgálata, a fenti tervezői javaslat figyelembevételével megtörtént. A tervezői javaslat alapján a Kőbányai Önkormányzat megrendelte a HRSZ 42518/41 telek területére vonatkozó ***geotechnikai feltárási jelentést***, melyet Nagy Ferenc okl. építőmérnök végzett el 2024-ben. Ennek célja volt, hogy feltáró vizsgálatok alapján, annak eredményeképpen pontosíthatóvá váljon a be nem építhető terület körül határolása.

A szakvélemény az alábbi, a szabályozási tervet is érintő megállapításokat tett:
A 2024. júniusban elkészült geotechnikai feltárási jelentés összefoglaló véleménye alapján a vizsgálat tárgyát képező 42518/41 hrsz.-ú telek hasznosítása az alábbiak szerint lehetséges:

- a 42518/35 hrsz.-ú telek (ELMŰ Kőbányai alállomás) északkeleti telekhatárától mért 50-60 m-es sávban bányagödör nem található, a terület korlátozás nélkül hasznosítható
- ettől északabbra a 42518/18 hrsz.-ú telek (kereskedelmi, szolgáltató telep - KÖBE) és a távvezeték védősávja közötti területet kb. 1,5-2,0 m vastag feltöltés borítja, de alatta természetes állapotú talaj található, itt bányagödör nem volt, ez a területrész a feltöltés eltávolítása után hasznosítható. A tervezett út a vegyes feltöltés eltávolítása után megépíthető.

- a feltöltött, 20-40 m mélységű bányagödör területe nem építhető be
- a nagyfeszültségű elektromos távvezeték védősávjában – attól függetlenül, hogy alatta bányagödör nem található - beépítés nem létesíthető

Az alábbi állapottérképen beazonosíthatók a fent felsorolt területek:



A Geotechnikai feltárási jelentés -Használhatósági vázlat

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A vizsgálatok eredményének tükrében:

- Beigazolódtak a feltételezett problémák, a nem konszolidálódott hulladék feltöltések, ezért a tárgyi terület ***szabályozása módosítandó***.
- A tovább-tervezés vonatkozásában előzetesen az alábbi két fő irány volt körvonalazható:
  1. A kerület TSZT módosítást kezdeményez, amelynek keretében a terület - feltételezhetően - a szomszédos bánya terület területfelhasználási kategóriájába kerül (Kb-En), és ennek megfelelően történhet majd az övezeti átsorolás és a hozzá kapcsolódó részletes szabályozás a KŐKÉSZ módosításaként. Ez a TSZT módosítása után történhetne meg ezért ez elvetésre került.
  2. A KŐKÉSZ módosítás keretében a hatályos TSZT területfelhasználási kategóriáján belül (Gksz-2) - tehát TSZT módosítás nélkül - történik a módosítás a szakértői vizsgálatok eredményeinek figyelembevételével.
     A jelenlegi Gksz-2/6 építési övezet helyett új építési övezet létrehozása lesz szükséges, tervezői javaslat szerint: Gksz-2/En.

A korábbi szakértői megállapításokat tartalmazó, a további vizsgálat szükségességét megalapozó fejezet kiegészült a 2024-es *geotechnikai feltárási jelentés* releváns megállapításaival.

A korábbi dokumentumok átvizsgálása alapján az alábbiak kerültek megállapításra

A bányászat környezetvédelmi szempontú kronológiája a vizsgált területen

1838 Agyagkitermelés megkezdődött, mely előbb a Drasche téglagyárat (Jászberényi út), majd a Kőbányai Gőztéglagyárat (Maglódi út) látta el alapanyaggal

1963-ig Törmelék, meddő anyag visszatöltés folyamatosan

1963 Kommunális hulladékkal való feltöltés kezdete, mely folyamatosan 2000-ig tartott (a főváros hulladék-elhelyezési gondjainak megoldására indult meg a feltöltés)

1974 Bányatelek megállapítása határozattal

1992-ig Bányászat és feltöltés párhuzamosan folyik

1992 Bányaművelés befejeződése, ásványvagyon elszámolás

1995 Tájrendezési terv elkészítése és beadása a szolnoki bányakapitányságnak, X. ker. Önkormányzat javaslatára nem hagyják jóvá, a Bánya törvény szerint a tájrendezésnek a „területet újrahasznosításnak alkalmas állapotba kell hozni, vagy természeti környezetbe illően kialakítani”

1997 A tájrendezésnek nem volt feladata az Önkormányzat hatósági jogkörébe tartozó szemétfeltöltés környezeti hatásainak vizsgálata, ezért megbízták a REAQUA Kft.-t, hogy készítsen környezeti állapotfelmérést

1999 Tájrendezési terv jóváhagyása

2000 Kék tó feltöltése megkezdődik

2004 A KDV kötelezi a tulajdonost a bánya részletes tényfeltárásának elkészítésére

2005 Bányatelek törlési határozat, Szolnoki Bányakapitányság a bányászati jogot törölte, de a tájrendezési kötelezettség megmaradt

2005 Szolnoki Bányakapitányság hatósági helyszíni szemlét tűzött ki a tájrendezés elvégzésének ellenőrzésére

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

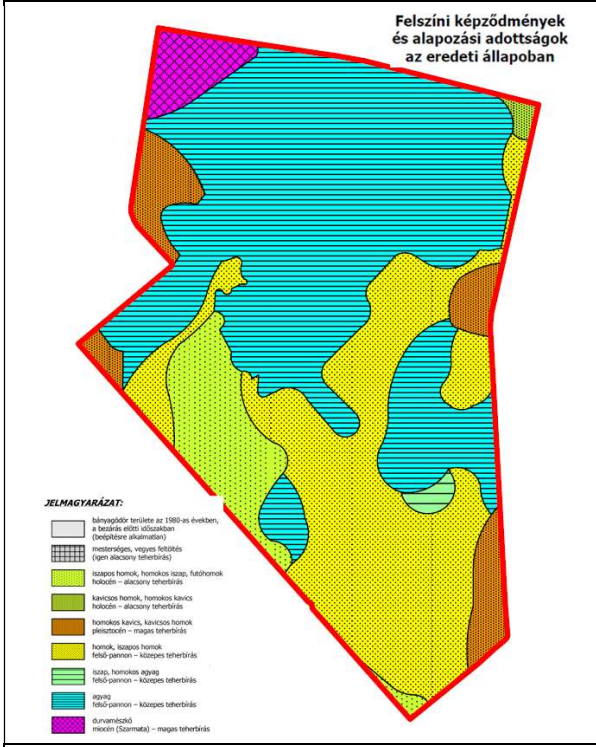
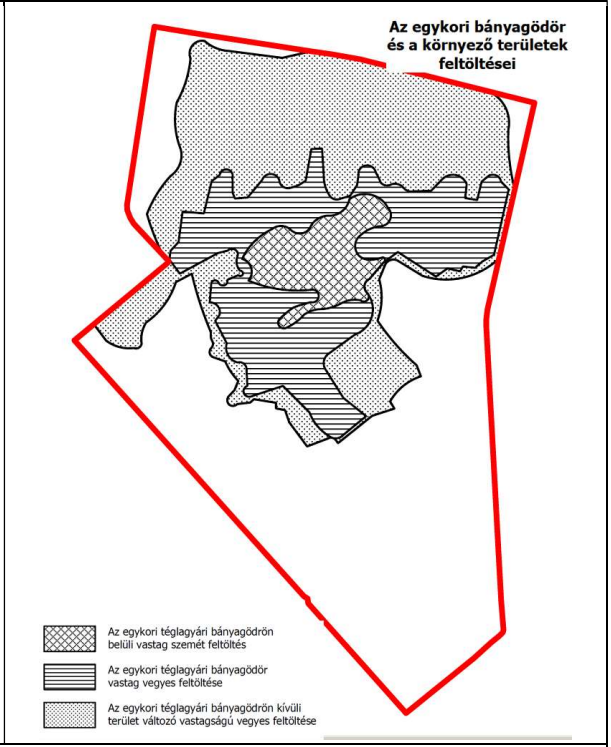
2007 A KDV elfogadta a bánya részletes tényfeltárási záró dokumentációját és a Jász Goldot a területen lévő monitoring rendszer bővítésére és kármentesítési monitoring végzésére kötelezte, továbbá a területet tartósan környezetkárosodottnak minősítette
2007 Jász Gold kérelmezi a Bányakapitányságot a tájrendezés befejezetté nyilvánítására - KDV nem véleményezett
2009 Kármentesítési monitoring terv elkészül
2009 Nem veszélyes hulladék begyűjtési, előkezelési és hasznosítási engedély
2010 KDV kiadta a hozzájárulását a tájrendezés befejezetté nyilvánításához
2010 Bp.-i Bányakapitányság határozata a tájrendezés elvégzéséről (2009-ben a 41007/26 hrsz.-ú területre nem veszélyes hulladék kezelésére a KDV engedélyt adott ki inert építési és bontási hulladék hasznosítására
2010 Év végéig határidő a monitoring kutak kiépítésére
2011 Építésföldtani szakértői vélemény elkészül a Jász Gold megbízásából
2011 2012 július 24-ig a "Kék-tó" szilárd anyaggal való feltöltésére vonatkozó építési engedély meghosszabbítása
2012 Vízjogi üzemeltetési engedély kérelem a Jász Gold megbízásából a monitoring kutakra

2012-től a bánya területén az inert anyagú feltöltés is befejeződött, ez alól csak a süllyedések, roskadások terepi kiegyenlítése kivétel. **A Kék tó és az Akna utcától délre fekvő bányaterületnek nincs befejezett rekultivációja.**

Felszín alatti víz szempontjából *a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján a kerület a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából* ***„érzékeny"*** *területnek számít, továbbá „****kiemelten érzékeny*** *felszín alatti vízminőség-védelmi terület". A Pesti hordalékkúp-síkság kistáj területén fekvő vizsgált terület, 140-145 mBf szintű, sík, kissé hullámos felszíni rész, amely észak felé lejt a Rákos-patak felé.*

A terület ÉNy-i határán kiemelt felszíni helyzetben lévő miocén korú, túlnyomó részben karbonátos kőzetek, vulkáni tufák, továbbá nagyvastagságú pannóniai agyagok, homoklisztes képződmények fordulnak elő, melyek felett pleisztocén korú folyóvízi, szárazföldi üledék találhatók. A vizsgálti terület É-i határának közelében a Rákos patak húzódik, ettől délre nagyvastagságú, uralkodóan agyagos jellegű, pannóniai üledéksor található. Erre települt az agyagbánya.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Felszíni képződmények eredeti állapota	*Bányagödör és környezetének feltöltései*
	
Forrás: GEOSZI - Geotechnikai talajvizsgálati jelentés	

A korábbi vizsgálat szerint: A Törzsgyári agyagbánya 1838-ban létesült azzal a céllal, hogy a megnövekedett számú építkezéseket kielégítse építőanyaggal a Fővárosban. A folyamatos bányászati tevékenység mellett a téglagyártás közel 150 évig üzemelt és 1992-ben fejeződött be.

A bányagödör nyitását megelőző kutatófúrások 30-40 m mélységben, a rétegsoron belül csak néhány cm-es, helyenként 1-2 m-es finomhomokos, iszapos homokrétegeket harántoltak. A bánya 1992 évi leállásakor a bányagödör mélysége elérte helyenként a 114 mBf-i szintet. A bányagödör alján visszamaradt összlet jó vízzáró, tömör agyag. Ezt bizonyítják a múltban kialakult bányatavak is.

*A téglagyártás leállítása elsődlegesen a **jó minőségű, téglagyártásra alkalmas ásványvagyon kimerülése miatt** következett be. Ezalatt az idő alatt több mint **10 millió m3 agyagot bányásztak ki,** és ennek megfelelő bányagödrök alakultak ki. Ezeket eleinte a téglagyártásra alkalmatlan **meddő anyaggal, illetve gyártási melléktermékkel kezdték feltölteni**, majd a '60-as évektől kezdve engedélyezték, hogy itt kerüljön lerakásra a Főváros **kommunális hulladékának** egy része is. Az egykori bányaterületet a '90-es évek elejétől külső vállalkozásoknak kapták meg, hogy azt nem veszélyes szilárd hulladékkal feltöltsék.*

*A bányaművelés következtében **80 ha terület került feltöltésre**, melyből a fejtett bányaterület 51,4 ha. A tömörítetlen feltöltés szerkezete laza, helyenként üreges. Anyaga heterogén **nagyrészt bányameddő**, de jelentős hányadban tartalmaz salakot, épület és kőtörmeléket, ipari és kommunális hulladékot. A középső nagy kiterjedésű bányaterületen található a kommunális hulladék feltöltés.*

„A területen elhelyezett hatalmas mennyiségű kommunális hulladék a vizsgált terület legjelentősebb környezetterhelése. A hatályos tervek készítésének időszakában a REAQUA Kft. a bányaművelésről és a hulladékok lerakásáról fellelhető korábbi dokumentációk alapján olyan fúrási tervet készített, amely mind talajtani, mind pedig hidrogeológiai szempontból biztosítja, hogy a mért adatok alapján

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

megbízható következtetéseket lehessen levonni a szennyezettség mértékéről, elhelyezkedéséről és prognosztizálni lehessen a környezeti kockázatok mértékét." (Forrás: REAQUA a Környezeti állapotfelmérés 1997, Hulladéklerakó környezetvédelmi felülvizsgálata 2003)
Összesen 30 db 10 m mélységű fúrás és talajmintavétel helye került kijelölésre döntően a terület D-DK -i oldalán (Maglódi út - Sírkert u. - Kozma u. felöli területen), valamint 4 db 40 m mélységű fúrás és talaj-mintavételezés volt tervezve azokon a területeken, ahol a legvastagabb volt a lerakott kommunális hulladék réteg. Összességében a lemélyített fúrások az egész területről átfogó és jellemző képet adtak (lásd.: Bányászati tevékenység c. térképlap).
A hulladéklerakó területének sajátossága miatt 34 db lemélyített fúrás közül mindössze 13 fúrásban volt talajvíz. Az akkori figyelőkutak kijelölése a fúrások lemélyítése után történt meg. Az I.-IV. fúrásokat, valamint a 10 m-es fúrások közül ötöt mintavételre alkalmas megfigyelőkútnak alakította ki, egy később kialakítandó monitoring rendszer részeként. A fúrások után a furatokat talaj-levegő mintavételezésre használták 1997-ben. A vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy a talajminták mindegyike a semleges, gyengén lúgos pH tartományban van, ami egyben azt is jelenti, hogy az egyes nehézfém komponensek stabil formában vannak jelen, rövidtávon a kioldódásuk nem jelent reális környezeti kockázatot.

A talajkémiai vizsgálatok eredményeit a "Holland lista" alapján is elemezték. A "Holland lista" talajok és talajvizek szennyezettségének jellemzésére szolgáló, kategóriákba való besorolásra alkalmas határértékeket tartalmaz. A 7 fúrás anyagában található szennyezésre utaló nehézfém koncentráció. Ezek közül pedig ***4 esetben a szennyezőanyag koncentrációja*** *olyan* ***magas****, hogy meghaladja a "Holland lista" "C" értékét, azaz a környezet veszélyeztetésének elkerülése érdekében* ***beavatkozás szükséges****. Ugyancsak "C" értékhatár feletti a IV. sz. fúrásnál, a kommunális hulladéklerakóban vett minta értéke is.*
Pontszerűen az egyik fúrásban higanyszennyeződést mértek a 41012/28 hrsz-en, a 12. sz. fúrás és a vasúti sínek mentén mélyült 22. sz. fúrás minta anyagában réz és arzén dúsulást mutatott ki a vegyelemzés. Különös figyelmet igényel az említett 12-es, 22-es sz. és a 41012/15 hrsz-en a 13-as fúrások körzete, és e területen belül is a 8-12 m-es mélységű rétegek, mivel az innen vett talajminták réz, arzén tartalma magas és jelentősen meghaladja a "C" alsó határértékét. Ebben az esetben is szükséges a szennyezés kiterjedésének mielőbbi lehatárolása és a kárelhárítás szükségességének hatóság általi megítélése.

A vizsgált vízminták többsége toxikus nehézfémtartalom szempontjából többségük megközelíti a "C" határértéket. A kommunális hulladéklerakó központjában mélyített fúrás esetében a talajvíz is rendkívül szennyezettnek bizonyult mind az általános vízkémiai elemzések, mind pedig a toxikus nehézfémek koncentrációjának szempontjából. A lerakó területén több fúrásban nem érték el a talajvizet, mely azt jelenti, hogy ezeken a területeken a szennyezett talaj nem érintkezett talajvízzel, tehát sem a kioldódás, sem pedig a transzport nem valósult meg. ***A hulladéklerakó kommunális hulladékkal feltöltött területének, ahol a talajvizet észlelték, a víz erősen szennyezett volt.*** *Az altalaj a lerakó egész területén agyag, ami vízzáró így a szennyezettség az alsóbb rétegekbe nem jut le. A talajvízszint mélyen van és a lerakó altalajának pereme magasabban helyezkedik el, így a szennyezett víz nem tud oldalirányba elszivárogni. A fúrásos feltárásokból az a következtetés vonható le, hogy az agyagbányászás során az eredeti talajvízszint és* ***a talajvízáramlások megváltoztak, bolygatásra kerültek****. Az egyes vízvezető szintek lefejezésre kerültek, így* ***a természetes talajvízáramlás a lerakón belül nem tudott kialakulni****. A talajvízrendszer teljes*

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

regenerálódása csak több évtized alatt mehet végbe. A fúrólyukakban talajlevegő gázelemzés is készült, mely alapján megállapításra került, hogy a területen ***intenzív a gázképződés.*** *Az egyes kutakban mért metán koncentrációkból következtethető a korábban elhelyezett hulladékok szervesanyag-tartalma, mely alapján kimutatható, hogy a bányaterület mely részére került kommunális hulladék. Az 1997-ben még megtalálható volt a területen az úgynevezett* ***Kék-tó****, melynek vízmintáit részletesen elemezték, és* ***potenciális veszélyforrásként*** *határozták meg a területet. 2001-ben megindult a* ***területfeltöltés****.*

2007-ben a KDV elfogadta a bánya részletes tényfeltárási záró dokumentációját, valamint a Jász Goldot a területen lévő monitoring rendszer bővítésére és kármentesítési monitoring végzésére kötelezte. Az Elgoscar-2000 Kft. végezte a tényfeltárást, majd 2009-ben a részletes kármentesítési monitoring tervet, és 2012-ben beadta a monitoring kutak egységes vízjogi üzemeltetési engedélykérelmét, mely szintén vizsgálta a terület szennyezettségét. Az ebben foglaltak alapján a terület aktuálisabb helyzetéről kaphatunk információt.

Szennyezés típusa: BTEX, TPH, PAH, klórozott szénhidrogének, ammónium, nitrát, szulfát, bór, és toxikus fémek. A tényfeltárás során 24 ponton történt talaj és 16 ponton talajvíz mintavételezés. A vizsgálatok alapján a következő szennyezésre vonatkozó megállapításokat tették:

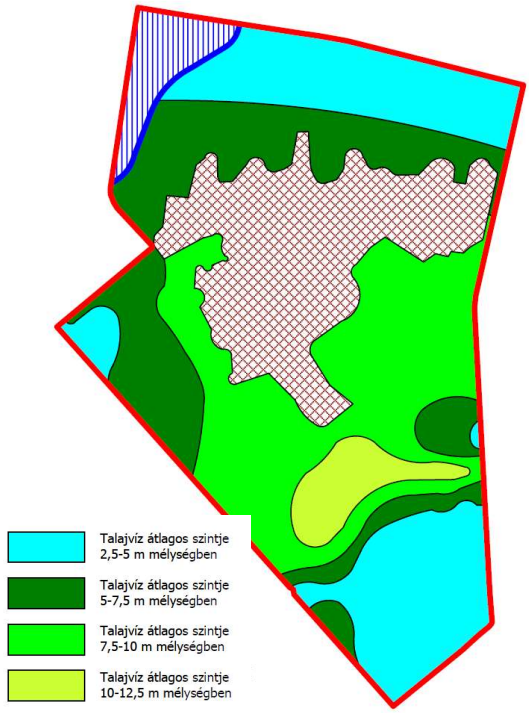
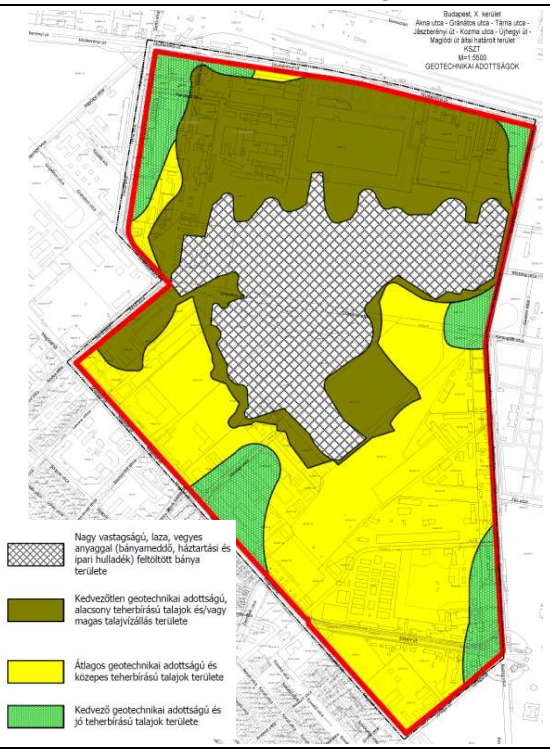
- *Pontszerűen klórbenzol, klórozott alifás szénhidrogének, BTEX, PAH vegyületek fordulnak elő nagy koncentrációban a terület déli részén. A szennyeződés évek óta ismert, a monitoring vizsgálatok folyamatosan mutatták meglétét. Feltételezhetően a vasúti töltő-átfejtő üzemeltetése során keletkezett, vagy a 90-es évek előtt deponált salakos törmelékes feltöltés eleve tartalmazott ilyen szennyeződést.*
- *Ugyanezen szennyező anyagok megtalálhatók az egykori északi bányagödör területén lévő I jelű kútban és annak tágabb környezetében, eredete jelenleg még nem tisztázott.*
- *Nagy kiterjedésben bór fordul elő a talajvízben, melynek eredete technológiai jellegű, az egykori kerámiagyártáshoz köthető. A feltöltésben potenciálisan található még kioldható bór, nagy része a csapadékvizek kilúgozó hatása következtében azonban beoldódott a talajvízbe.*
- *A bányaterület közel teljes területén „B" határértéket meghaladó ammónium és szulfát koncentráció jellemző, ami a feltöltésben található kommunális hulladékhoz köthető.*
- *A terület északkeleti részén, a „Kék tó" környezetében határértéket meghaladó nitrát, ólom, valamint szelén szennyezés tapasztalható.*

A területen különböző időpontokban, eltérő műszaki kialakítással létesültek figyelőkutak, melyek csak részben lettek bevonva jelen kármentesítési monitoring programba. Tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban több kút áthelyezése, újrafúrása vagy felújítása történt meg, ezekből 7 kút használható monitoringozásra. A talajvíz monitorozásához a Felügyelőség 3 db új megfigyelőkút és 1 db rétegvíz figyelőkút telepítését írta elő. Az új kutak telepítésének célja, a lerakó ÉNy-i, K-i illetve DK-i részeinek figyelemmel kísérése tekintettel arra, hogy azokon a területeken eddig nem volt megfigyelőkút. A talajvíz mintázás a vonatkozó műszaki irányelveknek megfelelően történt az erre a célra használt Honda EX típusú szivattyúval. A részletes anyagok bemutatásra kerültek a 2012-es vizsgálatok során. Összességében a vizsgált szerves kémiai paraméterek tekintetében csak az aromás és alifás VOCl esetében volt tapasztalható határérték túllépés.

A monitoring program napjainkban is folyik a kutakat meghatározott időközönként ellenőrzik.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Az ELGOSCAR-2000 Kft. által készített 2012 januári monitoring jelentésben foglaltak szerint: "Megállapítható, hogy a terület nagy részén a talajvízben oldott szulfát és ammónium tartalom a határértéket többszörösen meghaladja, míg a nitrát, és foszfát esetében csak lokális anomáliák fordulnak elő. Vízminőség-romlást a korábbi monitoring eredményekhez képest az általános vízkémiai komponensek esetében nem tapasztaltunk. ***A 2011 II. félévi labor eredmények alapján a területen vízminőség romlás nem történt, beavatkozásra továbbra sincs szükség."***

Vízföldtani adottságok	*Geotechnikai adottságok*
	
Forrás: GEOSZI - Geotechnikai talajvizsgálati jelentés	

„Összefoglalásként *elmondható, hogy a korábban itt működött hulladéklerakó volt Budapest és egyben* ***az ország legnagyobb kiterjedésű kommunális hulladéklerakó területe****. Mennyiségileg is ezen a területen helyezték el a legtöbb hulladékot. A közel 40 évig tartó hulladék elhelyezés során, gyakorlatilag az egész hulladéklerakó területén nem alkalmaztak műszaki védelmet, melynek területén belül ugyan találhatók a felszín alatti vízkészletben anomáliák. Számítani kell arra, hogy a környezeti hatások elsősorban a felszín alatti vizek tekintetében évtizedekig kockázatot jelentenek, ezért szükséges a felszín alatti vizek monitoring rendszere, mely során figyelemmel kísérhető, hogy a szennyezések ne jussanak ki a területről. A vizsgálatok alapján eddig a lokális szennyezések nem hagyták el az egykori lerakó határait."*

A terület geotechnikai adottságainak részletes ismertetése a GEOSZI - Geotechnikai talajvizsgálati jelentésében szerepel. Ebben megkülönböztetésre kerülnek a fenti ábrán is látható laza nagy vastagságú hulladékkal vegyes feltöltésű bányaterületek, a főleg feltöltéssel érintett kedvezőtlen geotechnikai adottságú területek, az átlagos és kedvező adottságú részektől*.*

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

2022-es tervezés során feltárt kockázati tényezők

A korábbi településrendezési megállapítások, övezeti besorolások, építési helyek kijelölését ezen a területegységen a fenti ismertetett vizsgálatra és azok eredményeire támaszkodva, a szakértői értékelésnek függvényében, annak folyományaként történtek.

A fent bemutatott vizsgálat és szakértői jelentések a fúrási jegyzőkönyveket is alapul vették. A mintavételi fúrások helyéről digitális és nyomtatott térképi adatszolgáltatás készült. Ezekből megállapítható, hogy a fúrások az agyagbánya és hulladékkal feltöltött terület (a továbbiakban együttesen bányagödör megnevezéssel) legszélén, a tulajdonképpeni bányagödör peremén, valamint a meghagyott vasúti sínpálya mentén - ahol szintén csak kisebb mértékű lemélyítés történt -, és a nem bolygatott terepű telephelyek mentén készültek. A bányagödörbe lemélyített fúrások: I.-IV. és 12., 13., 22., 23., 24., sorszámú fúrási helyek.

Felülvizsgálva a korábbi anyagokat a *Geotechnikai talajvizsgálati jelentésről* megállapítható, hogy a ***talajok teherbírására vonatkozó ábrája és az osztályozást magyarázó szövege nincs összhangban a fúrási jegyzőkönyvekkel, metszetekkel, valamint a területről készült infravörös és hagyományos légifelvételekkel, hulladékfeltöltéssel érintett területekkel.***

Részletek a *Geotechnikai talajvizsgálati jelentés* osztályozást magyarázó szövegéből:

1. *Nagyon kedvező geotechnikai adottságú terület*

> ***Nagyon kedvező geotechnikai adottságú*** terület. A feltöltés vastagsága 0–1 m között várható. Beépítésre két vagy több pinceszintű, nagyobb terhelésű és/vagy süllyedésre, süllyedés-különbségre érzékeny létesítmények esetében alkalmas.
>
> A területen kialakított létesítmények geotechnikai kockázata az átlagosnál jóval alacsonyabb.
>
> Szerkezeti vagy alapozási megkötöttség nincs, a talajvíz mélyen helyezkedik el.

Eredeti talajfelszínt feltételez.

2. *Kedvező geotechnikai adottságú terület:* 0-1méter feltöltés várható

> ***Kedvező geotechnikai adottságú*** terület. A feltöltés vastagsága 0–1 m között várható. Beépítésre egy esetleg két pinceszintű, nagyobb terhelésű és/vagy süllyedésre, süllyedés-különbségre érzékeny létesítmények esetében alkalmas.
>
> A területen kialakított létesítmények geotechnikai kockázata az átlagosnál alacsonyabb.
>
> Különleges szerkezeti vagy alapozási megkötöttség nincs.

Eredeti talajfelszínt feltételez.

3. *Átlagos geotechnikai adottságú terület:* 0-1méter feltöltés várható

> ***Átlagos geotechnikai adottságú*** terület. A feltöltés vastagsága 0–1 m között várható. Beépítésre csak kis és közepes terhelésű, legfeljebb egy pinceszintű, süllyedésre és süllyedés-különbségre kevésbé érzékeny létesítmények esetében alkalmas.
>
> A területen kialakított létesítmények geotechnikai kockázata átlagos.
>
> Az építmények merev, doboz jellegű szerkezetként vagy merev vb. alapozási szerkezettel építhetők.

Eredeti talajfelszínt feltételez.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

4. *Kedvezőtlen geotechnikai adottságú terület*: A feltöltés vastagsága 1-5méter körül várható

> ***Kedvezőtlen geotechnikai adottságú*** terület. A feltöltés vastagsága 1–5 m között várható. Beépítésre csak kis terhelésű, legfeljebb egy pinceszintű, süllyedésre és süllyedés-különbségekre nem érzékeny létesítmények esetében alkalmas.
>
> A területen kialakított létesítmények geotechnikai kockázata az átlagosnál magasabb.
>
> Az építmények csak merev, doboz jellegű szerkezetként és vb. lemezzel vagy vb. gerendaráccsal alapozhatók.

A feltöltés vastagsága 1-5méter körül várható.

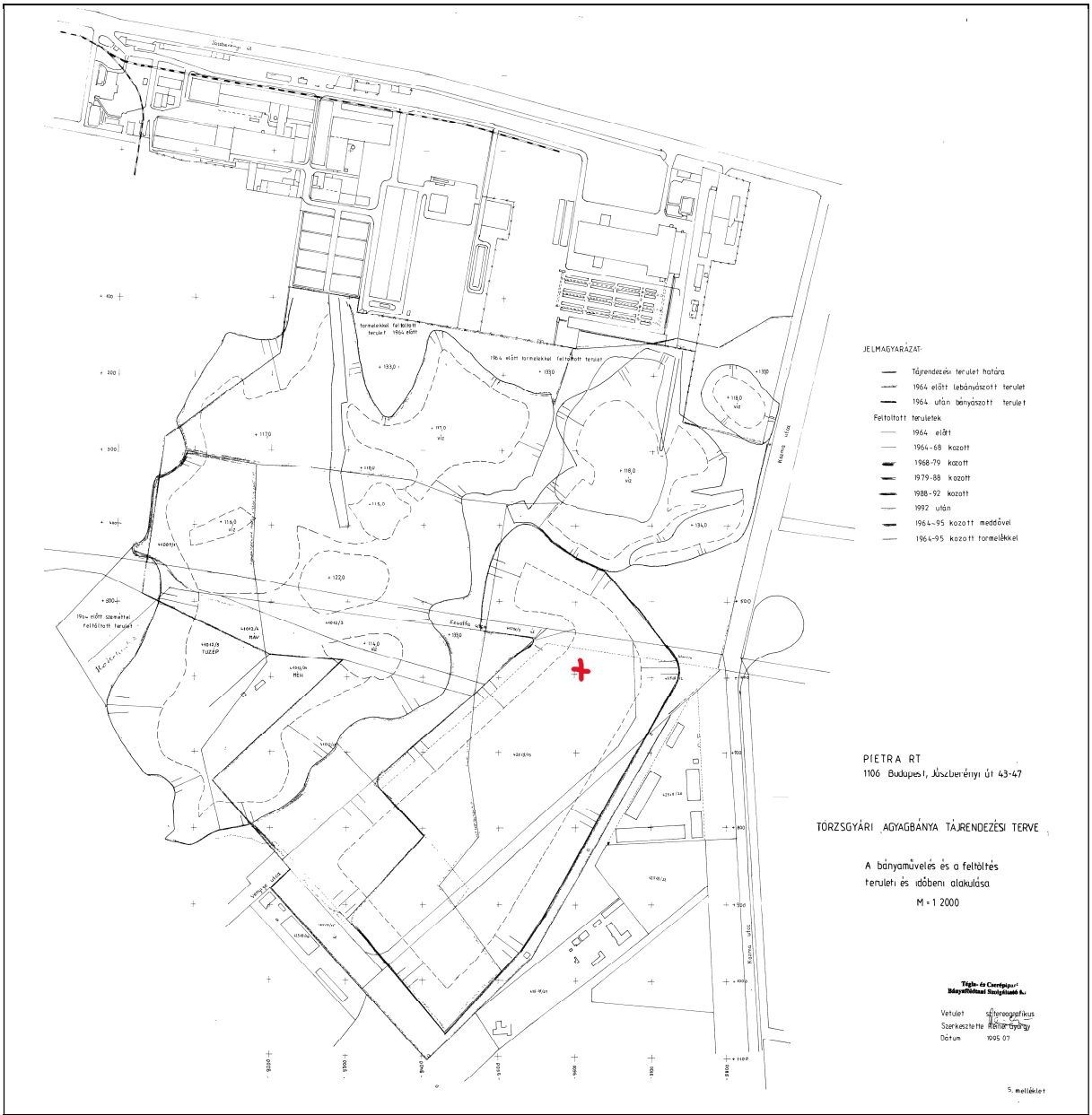
5. *Nagy vastagságú hulladékkal feltöltött terület*

> ***Bányaterület***. Nagy vastagságú, laza, vegyes anyaggal feltöltött terület. A feltöltés vastagsága jellemzően 10–30 m között változik. Beépítésre csak ideiglenes jellegű, alkalmi vagy alárendelt jelentőségű melléklétesítmények esetében alkalmas. Célszerű növényzettel beültetett zöldterületként (pl. erdő), parkként hasznosítani. A területen időszakosan és helyenként kisebb-nagyobb felszínsüllyedésekre, szélsőséges esetben felszíni talajbeszakadásra is számítani lehet.
>
> A területen kialakított létesítmények geotechnikai kockázata kiemelkedően magas.
>
> Ha végleges jellegű építmények elhelyezése szükséges, akkor azok csak könnyű, merev, doboz jellegű szerkezetként és vb. lemezzel vagy az alaprétegig levitt cölöppel (javasoltan vert cölöp), résfallal alapozhatók. A mélyalapok teherbírásának és alakváltozásának meghatározásakor feltöltés ülepedésének hatására kialakuló negatív köpenysúrlódást és a szinte elhanyagolható nagyságú vízszintes ágyazást is számításba kell venni!
>
> A közmű vezetékek csak rugalmas csőanyagból és flexibilis csőkötésekkel vagy védőcsőben vezetve építhetők.

A feltöltés vastagsága 10-30 méter között változik!

A szakértői jelentéshez mellékelt légifotók, infrafelvétel, és tájrendezési tanulmány, bemutatja, hogy a téglagyártással kapcsolatban kitermelt lemélyített gödör területe megnőtt a hulladéklerakás idején, a peremterületek legszéléig, Délen a telephelyek kerítéséig telekhatárig, illetve az elektromos távvezeték nyomvonaláig kiterjedt. A lemélyítés jelentős mélységben történt (a vasúti sínpályát kivéve). A tájrendezési tanulmányterv felmérési tervlapján ábrázolt a bányagödör kiterjedés és mélysége, valamint a vízfelületek (tavak) megjelenése. Ez összhangban van és nyomon követhető a légifotón látható bolygatott terület nagyságával is. Az infrafelvételen látható nagy mélységű bolygatás miatt a vízfelületek a következő területeken jelennek meg: 42518/41, 42518/51, 41012/3 hrsz., a Gránátos utca telkén. A Kék-tó területétől délre két másik nagy kiterjedésű vízfelület látható.

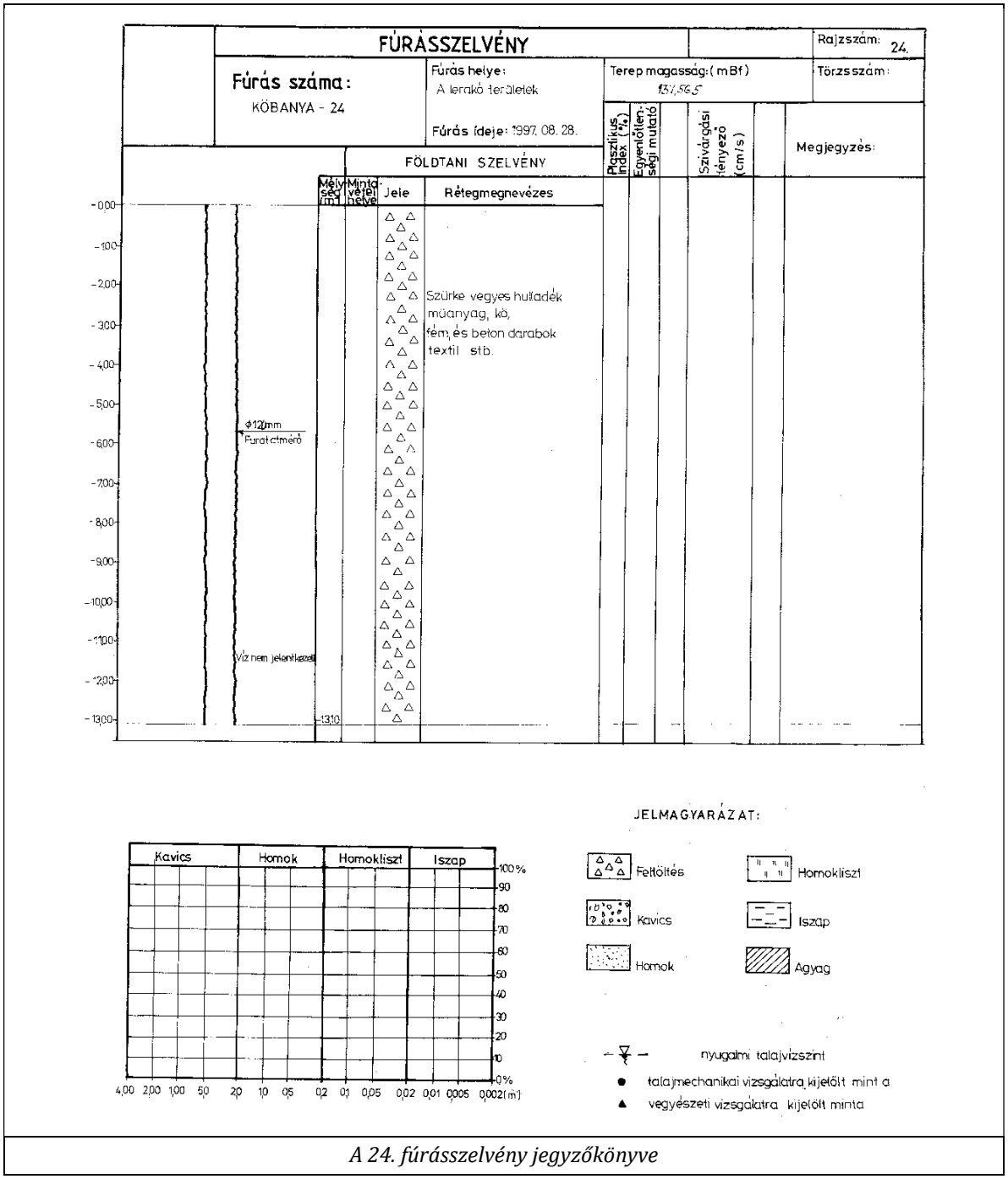
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



Tájrendezési tanulmány – felmérési helyszínrajz magassági adatokkal 1995.

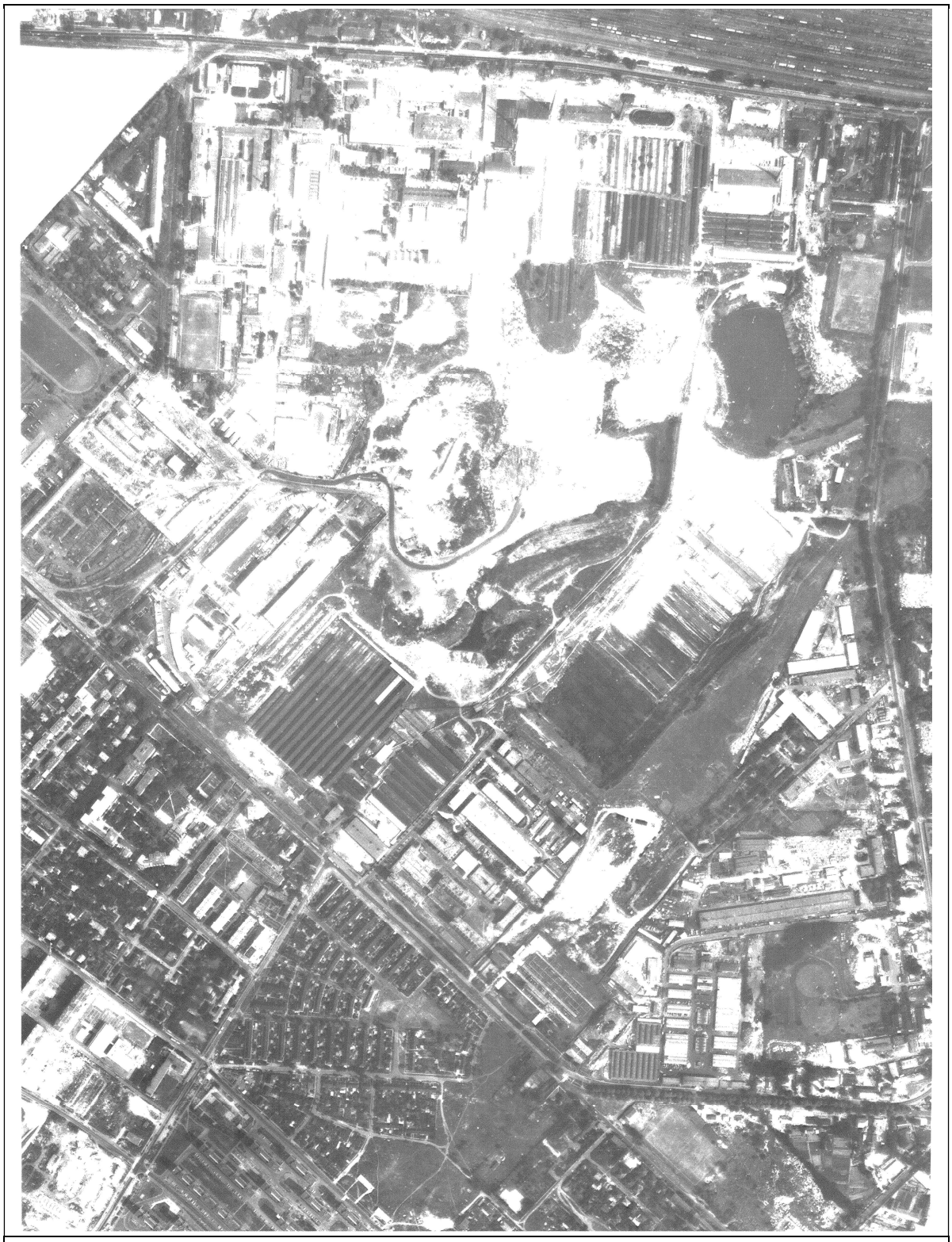
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A hulladékkal való feltöltés nagysága jelentős vastagságú. A 24. fúrás az infrafelvétel szerinti vízzel borított gödör felett van. A 13 méter mélyre lemélyített fúrás csak hulladékrétegen haladt át és nem érte el a bányagödör eredeti bolygatatlan rétegét, illetve az infrafotón látható vízréteget sem. A 137,56 magasságról végzett fúrás 13méter mélyre, azaz 124,56-ra történt. A mostani talajfelszín 147 méter feletti. Tehát a 24. fúrás hulladékkal feltöltött területen és minimum 24 méter feltöltésű helyen fekszik. A 24. fúrás így akár 30 méteres feltöltéssel rendelkező helyre is eshet, melynek alsó rétege biztosan hulladék a fúrási jegyzőkönyv szerint. A csatolt szakértő vélemény *Általános geotechnikai adottságok térképe* szerint átlagos geotechnikai adottságú terület, azaz 1méter feltöltéssel rendelkező terület.



A 24. fúrásszelvény jegyzőkönyve

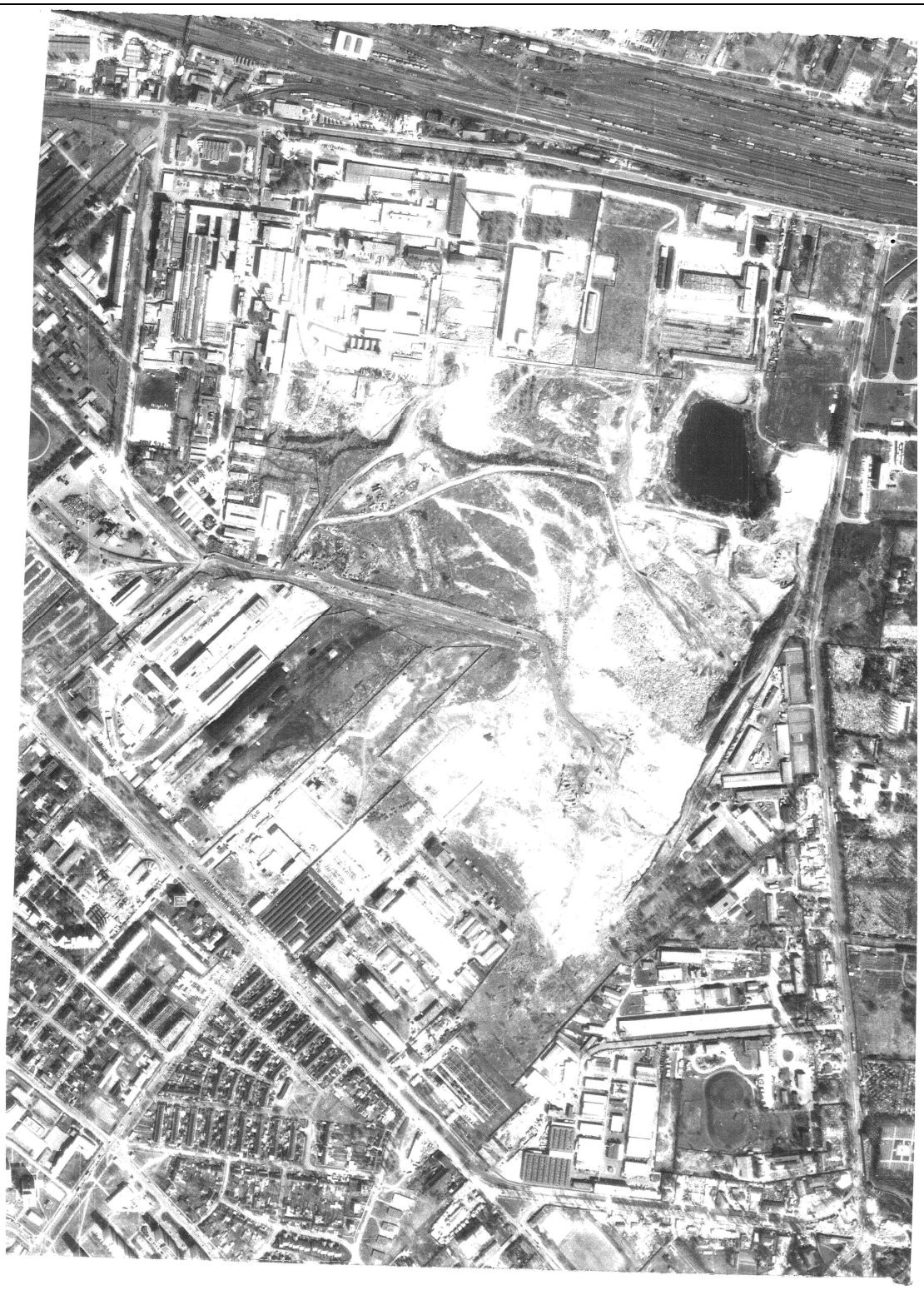
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



Reaqva Kft. Környezeti állapotfelmérés légifotó melléklete (1979)

A fotón látszik, hogy a hulladéklerakás már igénybe veszi a keleti részen a nagyfeszültségű távvezetékhez közel eső területeket is.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



Reaqva Kft. Környezeti állapotfelmérés légifotó melléklete (-1992)

A fenti légifotón látszik a hulladéklerakó keleti határai felé húzódó bővítés és a bolygatott terület nagysága. A Kozma utca felőli részen érzékelhető a lemélyített terület meredek partfala.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Reaqva Kft. Környezeti állapotfelmérés légifotó melléklete – fotódokumentáció melléklet – infrafelvétel (1996?)

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Reaqva Kft. Környezeti állapotfelmérés légifotó melléklete – fotódokumentáció melléklet – infrafelvétel (1996?) a telekhatárok és a fúrási helyek rávetítésével

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Az aktuális ORTO fotó kivágat (2022) a növényzet hiánya kirajzolja a bánya hulladéklerakással igénybe vett keleti, délkeleti határait.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Részlet az ELGOSCAR-2000 Kft. Építésföldtani szakértői véleményből, mely Budapest X. ker. Jászberényi u. 43-47. I. sz. törzsgyári agyagbánya területére készült 2011-ben

Előzmények.

A Budapest, X.ker, Jászberényi u. 43-47. i. sz. törzsgyári agyagbánya területén a JÁSZGOLD Ingatlanfejlesztő Kft. megbízásából az ELGOSCAR-2000 Kft. 2006-ban részletes talaj- és talajvíz tényfeltárást végzett. A felmérési eredményeket a hatályos 219/2004. rendelet szerint tényfeltárási záródokumentációban foglalta össze és nyújtotta be hatósági elfogadásra.

A tényfeltárási záródokumentációt a Közép-Dunavölgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, mint I.fokú hatóság a KTVF:11058-2/2007. sz. határozatban elfogadta, egyúttal a területet tartósan környezetkárosodottnak minősítette és az illetékes körzeti földhivatal felé a kezdeményezte az ingatlan megterhelését a nevezett bejegyzéssel.

A határozatban előírta továbbá részletes feltételek megadása mellett kármentesítési monitoring végzését.

Diszpozíciós adatok.

Helyrajzi számok: 41003/5 (a 41003/1 hrsz. terület tervezett megosztásából keletkezik) 41007/26, 41012/15, 42518/13, 42518/41

Ténymegállapítások

A bányászati tevékenység beszüntetése után a terület több fázisban kommunális hulladékokkal, bányászati meddővel és sokféle egyéb szilárd hulladékkal lett töltve mintegy két évtizeden keresztül, de a bányászati meddő még az üzemeltetés alatt álló bányából is nagy tömegben lett visszatöltve.

A terület a MÁFI M=1:40 000 méretarányú budapesti építésföldtani térképein **bezárt bányaterület, beépítésre alkalmatlan besorolású.**

A feltöltéstest a tényfeltárási záródokumentációban részletes geofizikai, geotechnikai és szennyezettségi kutatás után került jellemzésre. Ebből megállapítható volt, hogy rendkívül heterogén összetételű, nagyon laza, szétesö állagú, kohézió és konzisztencia nélküli, gyakran üregekkel vagy belső omlásokkal terhelt rétegsort képez, melynek legnagyobb vastagsága eléri a 40 métert, beszámítva a bányászatból deponált laza, konszolidálatlan meddőt is. A legfőbb problémát a kommunális hulladékréteg jelenléte okozza, melynek vastagsága eléri a 20 métert. A lerakástól eltelt egy-két évtized alatt is tetemes roskadáson ment keresztül és ez a folyamat folyamatosan zajlik napjainkban is.

Építésföldtani szempontból a töltésnek semmilyen paramétere nem elégíti ki a statikai szabványokban szereplő kötelező értékeket (kohézió, súrlódási szög, összenyomódási modulus, stb.), sőt ezek a fogalmak nem is értelmezhetők a hulladékokra.

A tényfeltárási eredmények megerősítik, hogy a MÁFI elsődleges besorolása helyes és érvényes a ma fennálló állapotokra ezért **javasoljuk az építésre alkalmatlan besorolás megtartását.** Tekintettel arra, hogy ez az állapot a **hosszú időn át várhatóan fennmaradó süllyedésveszély** miatt a területen esetleg mégis **megépíteni tervezett épületek állékonyságát súlyosan veszélyeztethetné, ennek elkerülésére építésföldtani szempontból mindenképpen szükséges** a teljes területre – újabb, a süllyedésveszély elmúltát regisztráló szakvélemény készítéséig tartó – **határozatlan időre építési tilalom elrendelése.**

A konszolidáció előrehaladtával a töltés tulajdonságai idővel várhatóan javulnak majd, ezért a változások nyomon követése szükséges annak az érdekében, hogy a veszélyeztetettséget megszüntető konszolidációs állapot szakmailag megalapozottan megállapítható, az építésföldtani besorolás indokolt esetben megváltoztatható, és az építési tilalom visszavonható legyen.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Az infrafelvételen megfigyelhető, hogy a jelentős lemélyítések következtében, a Kozma utca felőli oldalon, a Kék-tó alatt további 3 vízfelület található.
A fotón kivehető, hogy a terület délkeleti sarkában, 42518/41 hrsz. is jelentős mélységben történik a lerakás. A jellemző fúrási metszet itt is a 24. fúráshoz hasonló eredményt mutatna, azaz jelentős a hulladéktesttel való feltöltés és terepbolygatás. A teherautók lejutását biztosító, vasúti pálya mellett haladó hosszú rámpa is megfigyelhető. A keleti oldalon a távvezeték szélső sávját kivéve szintén látszik a kimélyített terület és azok hulladékkal való feltöltése.

A szakértői jelentés szerinti Bányaterület, jelentős feltöltéssel érintett, építésre alkalmatlan besorolású terület jelölés szinte a teljes hulladéklerakással érintett ingatlanok területét érinti. A bánya területén kijelölt Gksz jelű gazdasági területek építésföldtani szempontból nagy kockázatúak, a feltöltött anyag bizonytalansága, illetve a hulladékkal való feltöltés vastagsága jelentős mértékű. A 24. fúrás minimum 24 méteres töltéssel, melynek az alsó rétege biztosan hulladék a mellékelt fúrási jegyzőkönyv szerint.

A 2024-es geotechnikai feltárási szakértői jelentés HRSZ 42518/41 telken csak a távvezetékek mentén talált bolygatatlan talajszerkezetet. A vizsgált telken a talaj tömörödöttségét ***szabványos helyszíni vizsgálati módszerrel, dinamikus szondázásos technikával történő vizsgálatával*** bebizonyosodott, hogy a felszín több méter laza szerkezetű, építési törmelékkel szennyezett. A mechanikai teherbírása csekély. A vizsgálólyukakból a hulladékkal feltöltött területrészen minden esetben depóniagáz szivárgás volt tapasztalható. A területen található monitoring kút fenékmélysége jelzi, hogy a terület 22-25 méteres mélységben történt. Ezek a kutak azonban a feltételezett hulladéktest szélén helyezkednek el, ezért, a belső részen a prognosztizált mélység ennél is nagyobb.
A felső zárórétegben agyagos réteg is található, mely megakadályozza a csapadék gyors lejutását a hulladéktest gödrébe. Ez előnyös a szennyeződés kijutásának megakadályozása szempontjából késlelteti, vagy megakadályozza azt. A kevesebb bejutott víz viszont a hulladéktest konszolidálási folyamatát lassítja, viszont a depónia gáz képződési folyamatot meghosszabbítja.
A vizsgált terület déli része a, szabályozási terven jelölt út nyomvonala nem a hulladékkal feltöltött, egykor lemélyített területen vezet keresztül, illegális hulladéklerakás során felszíni rátöltés történt.

Kockázati tényezők a talajvíz tekintetében

A korábbi szakvélemények megállapításai:

> *„A monitoring rendszer figyelemmel kiséri a mindenkori talajvízszintet. A kritikus szintet elérve a talajvízszint további emelkedését meg kell akadályozni. Ellenkező esetben a szennyezett talajvíz kijut a környezetbe és a közeli Rákos-patak vízminőségét rontja. A talajvíz szintjének kritikus szintre emelkedésekor a talajvizet ki kell emelni és a lerakó felszínének közelébe elhelyezett dréncsöves, vagy csepegtető öntözéses rendszerbe kell vezetni. A vezetékrendszer kialakítását, illetve a területen történő elhelyezését a rekultivációs tervben szerepeltetni, a rekultiváció során pedig megépíteni szükséges. „*

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

„A bányászás miatt zavart hidrológiai viszonyok alakultak ki, egy új stabil egyensúlyi helyzet kialakulása évtizedekig eltarthat. Ez nehezíti a felszín alatti vízminőségi állapotok prognosztizálását is. A hulladékokból történő beoldódás vízszennyező hatásai már a jelenlegi vizsgálatokból egyértelműen kimutathatók. Figyelemre méltó, hogy az egyes kémiai komponensek koncentráció gradiense igen magas. Az erről készült térképekről leolvasható, hogy a jövőben milyen tendenciák érvényesülnek. Gondot jelent viszont, hogy a ma ismert áramlási viszonyok nem szükségszerűen követnek trendvonalat. A bányatérképek és a talajvízvizsgálatok arra utalnak, hogy jelenleg a talajba kerülő csapadék különböző mélységű "lavórokba" kerül és jelenleg még ezek között nem alakult ki, vagy csak korlátozott az áramlás. Így a szennyezettség is ma még jobbára "folt szerű". Hangsúlyozottan fel kell hívni a figyelmet arra a körülményre, hogy a hulladéklerakó egy olyan fúrási pontján, ahol már vélhetően stabil talajvízviszonyok alakultak ki, rendkívül magas, a „Holland lista" talajvízre vonatkozó, tehát beavatkozást igénylő mértékű arzén, króm, nikkel és cink szennyezést mutattak ki. Várható, hogy az egész feltöltéses területen a talajvíz emelkedni fog, ezáltal a volt bányaterületek hulladékkal tömedékelt részein a talajvízbe beoldódó szennyezőanyag koncentráció is emelkedik. Ez a tendencia a hulladéklerakó legjelentősebb hosszú távú környezeti kockázata."

Várhatóan néhány év múlva a csapadékvíz a hulladéklerakó alján olyan mértékű talajvízemelkedést fog előidézni, amely a szennyezésnek a területről való kijutását megakadályozandó, konkrét műszaki beavatkozást fog igényelni. (A szennyezett talajvíz esetleges kijutására vizsgálataink szerint leginkább a terület É-K-i részén, a Jászberényi útnak a Kozma u. felöli részén van a legnagyobb kockázata, így ennek a területnek a későbbi környezeti monitoring rendszeren belül kiemelt fontossága van.)

A vizsgálatok kimutatták, hogy a hulladék depónia peremén kissé magasabban van a vízzáró altalaj így fontos, hogy a vízszint a kritikus határnál magasabbra ne emelkedjen. Ez az érték a ***IV sz. figyelőkútnál 12 m, a 106 sz. figyelőkútnál 14 m.*** *A vízszint további emelkedése a szennyeződés mobilizálódásának feltételeit biztosítja, amelyet meg kell akadályozni. A vízszint emelkedés megakadályozására kialakítandó rendszert a rekultivációs tervben kell részletesen kidolgozni.*

A fent vázolt probléma, káresemény megelőző elhárítási tervei nem állnak rendelkezésre. Amennyiben beavatkozások szükségszerűek, azok vonalmenti és területi helyigényeket generálnak. melyek a szabályozási előírásokban így nem tudunk helyhez rögzíteni, csak általános szabályozási előírások megfogalmazásával tudjuk azt lehetővé tenni (árokrendszer, megcsapoló és tisztítómű, öntözőrendszer).

A 2024 geotechnikai feltárási szakértői jelentés *vizsgálta a talajvíz kémiáját és a talajvíz mélységét mérte.*

A szakértői jelentés HRSZ 42518/41 telken és annak határán lévő monitoring kút -TBM-041, és TKV-048 - laboreredményei nem mutattak a vízkémiában határértéken kívüli koncentrációt. A fentebb említett kritikus talajvízszint a bányaterület északi részén lévő bányagödörre volt megállapítva. Ez 106sz figyelőkútnál a fúrási jegyzőkönyv szerint 14méter. Ez a 140,11-14m = Bf 126, 11m. A 2024-es vizsgálati területre nem volt megállapított kritikus talajvízszint. A mért adatok szerint a két vizsgál kútban 131,29, illetve 131,36! tehát a a talajvíz szintje kritikus, az északi bányagödörre meghatározott beavatkozást igénylő értéknél 5 méterrel magasabb.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Budapest Településszerkezeti tervétől eltérő állapotok

A hulladéklerakással érintett területek nagysága a fent leírtak miatt eltér a TSZT tervlapjain ábrázoltaktól, azzal nincs teljesen összhangban.

- A TSZT *Védelmi korlátozási területek* tervlapja szerint a volt hulladéklerakó 20-40méteres szeméttel feltöltött területén *Ásványi nyersanyag lelőhely* ábrázolt.
- A TSZT *5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek* tervlapja szerint a hulladékkal feltöltött terület *Országos vízminőség-védelmi terület övezetével* érintett. Itt a talajvíz test le lett fejezve és nem értelmezhető.
- A TSZT *5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek* tervlapján ábrázolt feltöltött terület kiterjedése pontatlan, a valóságban bizonyíthatóan sokkal nagyobb területen húzódik.
- Az FRSZ legfeljebb 9m magas építési lehetőséget jelöl az építésre alkalmatlan területre.

A TSZT fogalmi magyarázata alapján

- *Feltöltött terület - Lehatárolásra kerültek az egykori hulladéklerakó-, illetve hulladékkal, vagy egyéb anyaggal feltöltött volt bányaterületek, amelyek esetében a feltöltés mértéke és anyagösszetétele nem, vagy nem pontosan ismert, így építésföldtani adottságaik bizonytalanok. Feltöltött területek találhatók Budapesten a III., X., XVI., XVII., XVIII., XX., XXI., XXII. és XXIII. kerületekben (pl. III. ker. óbudai volt agyagbányák). Bármely, e területeken* ***tervezett építési tevékenységet megelőzően geotechnikai jelentés készítése célszerű. Szerves anyaggal történt feltöltés esetén depóniagáz-vizsgálat végzése is szükséges.***

Bányászattal, hulladéklerakással érintett területre vonatkozó javaslatok

A hulladékkal feltöltött területek rekultivációt követő hasznosításakor ***elengedhetetlen a hulladék jellemzőinek, illetve a környezetre gyakorolt hatásának feltárása***. A szakirodalom szerint az alábbi emberre, a környezetére és a tervezett területhasználat megvalósítására esetlegesen veszélyt jelentő tényezők igényelnek folyamatos megfigyelést, ellenőrzést:

- lerakógáz (mennyisége és összetétele),
- csurgalékvíz (mennyisége és összetétele),
- talajvíz (összetétele és minősége),
- süllyedések (lerakó alján és a felszínén),
- rézsűk állékonysága,
- a lerakó aljzat- és zárószigetelésének hatékonysága,
- szivárgórendszerek hatékonysága
- korróziós hatások.

A volt bányaterület további hasznosíthatóságát befolyásoló körülmények közül a hulladék konszolidációja, a süllyedések üteme az idő előrehaladtával lassul. A hulladékfeltöltésben nagyobb részben anaerob körülmények uralkodnak, a hulladék lebomlása általában igen hosszú időt igényel. Bár a hulladéktömeg reakcióideje nehezen becsülhető és mindig az adott körülményektől függ, a biokémiai konszolidáció évtizedekig is eltart A kezdeti szakaszban az önsúly hatására bekövetkező süllyedések dominálnak melynek mértéke általában 5-30%-a a feltöltési vastagságnak, és a süllyedések zöme a feltöltés utáni első években lejátszódik. Az

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

következő szakasz időben hosszan elhúzódó, a hulladékban lejátszódó folyamatoktól is jelentősen függő folyamat.

Gázképződés

A hulladékkal feltöltött területek esetén, mint említettük a hulladéktestben lejátszódó folyamatok hosszabb ideig nem szűnnek meg, illetve nem csökkennek le olyan mértékig, hogy a környezet számára ne jelentsenek veszélyt, ezért több tíz évig - rendszeres ellenőrzést, gondozást igényelnek. A terület hasznosíthatósága szempontjából elengedhetetlenül fontos feladat a hulladéktest ***gázmentesítése***, mert a hulladékból a felszabaduló depóniagáz – a levegőnél könnyebb lévén – felfelé diffundálva a rekultivációs rétegszerkezetből kiszorítja a talajlevegőt, ezzel a biológiai rekultiváció sikertelenségét is előidézi. A szakirodalom szerint a depóniagáz egészségkárosító hatású, éghető, robbanásveszélyes és kellemetlen szagú, fő összetevője a metán az egyik legnagyobb üvegház-hatású szennyező, ezért összegyűjtéséről és kezeléséről gondoskodni kell.

A HRSZ 42518/41 telek területére vonatkozó ***geotechnikai feltárási jelentés*** megállapítja, hogy *a* valószínűsíthetően feltöltött területen lévő fúrások beigazolták a feltételezést, miszerint a börtön bányaterület felóli telekhatárának meghosszabbításától északra eső területegységen már a fúrások megkezdésekor, majd annak során depóniagáz szivárgás volt észlelhető. Tehát a vizsgált területen a depóniagáz képződés még tart!

Tehát a hasznosítás során korlátozó tényezőt jelent a depóniagáz képződés.

Talajvíz

További problémát jelent a bánya területén a csapadékvíz. Várhatóan néhány év múlva a csapadékvíz a hulladéklerakó alján olyan mértékű talajvízemelkedést fog előidézni, amely a szennyezésnek a területről való kijutását megakadályozandó, konkrét műszaki beavatkozást fog igényelni. A vizsgálatok kimutatták, hogy a hulladék depónia peremén kissé magasabban van a vízzáró altalaj így fontos, hogy a vízszint a kritikus határnál magasabbra ne emelkedjen. A vízszint további emelkedése a szennyeződés mobilizálódásának feltételeit biztosítja, amelyet meg kell akadályozni.

A 2024-es geotechnikai feltárási szakértői jelentés HRSZ 42518/41 telken megállapítja, hogy a felső zárórétegben agyagos réteg is található, mely megakadályozza a csapadék gyors lejutását a hulladéktest gödrébe. Ez előnyös a szennyeződés kijutásának megakadályozása szempontjából késlelteti, vagy megakadályozza azt. A jelentés a talajvíz áramlási viszonyait nem tudta modellezni a rendelkezésre álló, valamint a vizsgált adatok alapján.

A szakértői jelentés HRSZ 42518/41 telken és annak határán lévő monitoring kút -TBM-041, és TKV-048 - laboreredményei nem mutattak a vízkémiában határértéken kívüli koncentrációt. A mért adatok szerint a két vizsgál kútban Bf 131, 29, illetve Bf 131,36 a talajvíz szintje, ami az északi – Gránátos úttól északra lévő - volt bányagödörre meghatározott beavatkozást igénylő értéknél 5 méterrel magasabb!

A monitoringozás során, emennyiben a talajvíz szintje, és annak szennyezettségi foka arra utal, hogy a káros szennyeződés kijuthat a bányaterületről, akkor a fent vázolt problémát, káreseményt megelőző elhárítási tervet javasolt készíteni megjelölve a szükségszerű beavatkozásokat, vonalmenti és területi helyigényeket.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Feltöltés:

A vizsgálat során bemutatott szakértői jelentés szerinti ***jelentős feltöltéssel érintett, építésre alkalmatlan besorolású terület nemcsak a bányaterületet, hanem szinte a teljes hulladéklerakással érintett ingatlanok területét érinti.***

A 2024-es geotechnikai feltárási szakértői jelentés HRSZ 42518/41 telken a szondázásos technikával történő vizsgálatával bebizonyosodott, hogy a felszín több méter laza szerkezetű, építési törmelékkel szennyezett. A fúrási mintavételi helyekből kiáramló depóniagáz jelezte a terület hulladékkal való feltöltöttségét. A vizsgált területen, és annak határán található monitoring kutak fenékmélysége jelzi, hogy a terület lemélyítése és feltöltése 22-25 méteres mélységben történt. Ezek a kutak azonban a feltételezett hulladéktest szélén helyezkednek el, ezért, a belső részen a prognosztizált mélység ennél is nagyobb. A jelentés eredményeinek figyelembevételével javasolt a hulladékkal feltöltött területegységen az építési tevékenység korlátozása.

A rendelkezésre álló vizsgálatok és szakértői jelentés figyelembevételével az építésre alkalmatlan területek, feltöltött területek pontosítása megtörtént. Ezeken a területeken az építési tevékenységet korlátozni szükséges. A bánya területén kijelölt Gksz jelű gazdasági területek építésföldtani szempontból nagy kockázatúak a feltöltött anyag bizonytalansága, illetve a hulladékkal való feltöltés jelentős vastagsága miatt. A bánya és a hulladéklerakással érintett területre a hulladéktest bolygatásával nem járó hasznosítás javasolt.

<u>Bányászattal, hulladéklerakással érintett területre utóhasznosítási javaslatok</u>:

Bányászattal, hulladéklerakással érintett terület Kb-En/1 és Kb-En/2 jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás terület övezetébe sorolt. A megújuló energiaforrás hasznosítási területe módot ad arra, hogy az egész város(rész) tevőlegesen tudjon a fosszilis energiahordozókkal szembeni alternatív energianyerő helyeket biztosítani és kialakítani. Az alábbiakban a lehetséges hasznosítási módokra adunk javaslatokat amagyarországi tapasztalatok alapján. A pontosabb feltárás csak az adott terület és és a példák átfogó ismeretével rendelkező szaktervezői tudnak adni.

- ***A depóniagáz kinyerése***
  A korábbi szakértői adatok alapján ilyen időtávlatban már a lebomlási időtávlat miatt nem gazdaságos.
- ***A megújuló energiaforrás hasznosítása meglévő adottságokat figyelembe véve***
  Önállóan, mint energiaültetvény (energiafű, fa,) létesítésével, célirányosan, csak a degradált talaj-rekultivációjával, jó minőségű, vízháztartású talajon valósulhat meg gazdaságosan. (Fás szárú esetén 10 éves vágásfordulónál kezd hasznot hozni.)
- ***Bioüzemanyag előállításának céljából történő művelés***
  Többféle növényzet lehet alkalmas bioüzemanyag gyártásra, köztük például a sekély gyökérzetű kukorica, melynek termésátlaga akár 8 t/ha lehet évente. Megjegyzendő, hogy 2022-ben az aszály miatt Magyarországon csak 3,7 t/ha volt az országos átlag. Az 1 hektárról betakarítható termésből 2800 l etanol nyerhető, 1 tonna/350 l etanol készítéssel számolva. Ehhez járul még a visszamaradó 8 tonna/ha szervesanyagból kinyerhető kb. szintén 2800 liter etanol. Így hektáronként összesen 5600 l/etanol gyártható. A 40 ha területre vetítve, kiváló termésátlag esetén 224 000 liter (idei átlagot

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

figyelembe véve 100 000 liter) bioetanol állítható elő. Azonban a feldolgozónak közelben kell lennie, hogy szállítási költség minimalizálásával gazdaságos legyen az előállítás. Jelen esetben feldolgozó nem áll rendelkezésre a közelben.

Fentiek figyelembevételével a területen nem az előbbiekben felsorolt funkciók lennének a megfelelő hasznosítási módok, hanem az alábbiak valamelyike:

1. Az alternatív erőforrások (szélenergia a beépítési korlátok miatt csak újszerű innovatív módon képzelhető el, napenergia, vagy ezek komplex rendszerben történő hasznosítása. Erre vannak jó példák, pl. Újszilváson valósult meg mintaprojekt.

PROJEKTKÉP FORRÁSA
https://www.ujszilvas.hu/ujszilvas/?q=taxonomy/term/35

ÚJSZILVÁSI FOTOVOLTAIKUS NAPELEMPARK

Újszilvás Község Önkormányzatának 2 hektáros ingatlanán 2011-ben megépítettek egy 400 kW teljesítményű, napkövető, fotovoltatikus villamosenergia-termelő rendszert. A naperőmű évi teljesítménye 630.000 kWh.
Nagy szerepet tölt be a Pest megye déli részén található településen, Újszilváson is a megújuló energiarendszer az elkövetkező években. Már ma is geotermikus rendszer biztosította energiával fűtik a polgármesteri hivatalt, az önkormányzat intézményeit, így az általános iskolát és a sportcsarnokot, a művelődési házat, az óvodát és a könyvtárat.

EGYÜTTMŰKÖDŐK
Újszilvás Község Önkormányzata
https://www.ujszilvas.hu/

HELYSZÍN
Magyarország Újszilvás

2. Biogáz (és komposzt) termelésre jó példa a Szarvason működő biogáz erőmű. A Projekt pályázati úton támogatást nyert. A projekt jelentésében szereplő főbb adatok közül az alábbiakat emeljük ki:

   - Környezethasználati engedélye mindössze 5,6 hektár területre vonatkozik
   - A felhasznált alapanyag mennyisége 145 000 Tonna
   - A megtermelt hőenergia 1 700 000m3 földgáz fűtőértékével megegyező.
   - A termelt villamos energia 26 228 300 kWh.

   A már rendelkezésre álló tapasztalatok felhasználásával lehetséges jól működő újabb rendszereket megtervezni, akár még ilyen nagyvárosi környezetben is.
   Az Akna utcai bányaterület esetén kedvező adottság, hogy közel van a termelőforrás (zöld alapanyag) és a lehetséges energia hasznosító, azaz a lakosság.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

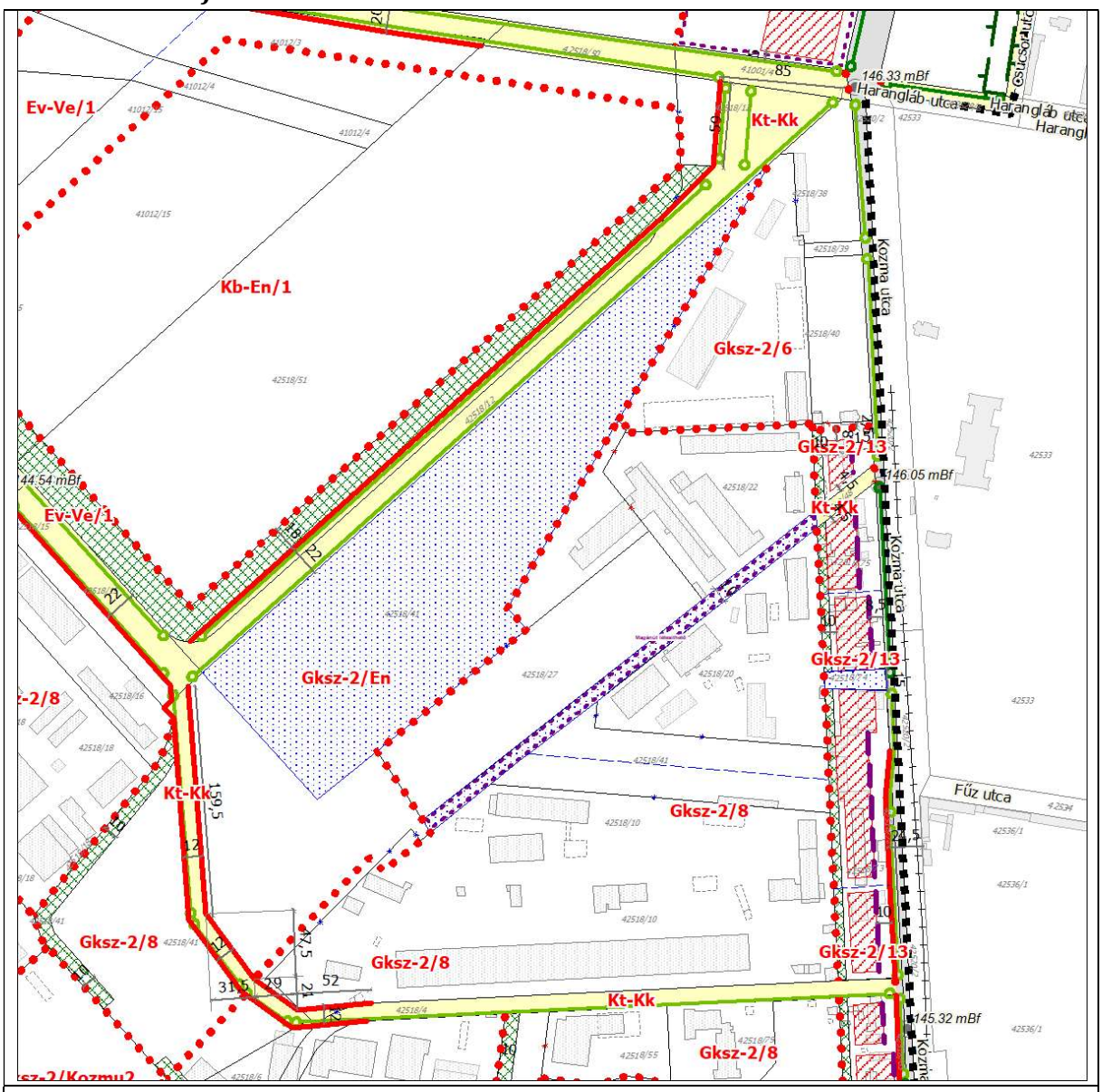
Szarvason működő biogáz erőmű

3. A terület ökológiai (klimatikus) szolgáltatásainak potenciálja kihasználásra vár. Nem szabad elfeledkezni arról, hogy még mindig ökológiai értelemben rombolt felületről beszélünk, de a pionír növényzetnek köszönhetően nem teljesen élettelen a terület. A degradált terület **valós rekultivációjával** egy biológiai értelemben jól működő zöldfelület kialakítása szükséges. Melynek végeredményeként a városi zöld infrastruktúra hálózatba illeszkedő, jól funkcionáló eleme jön létre. Az összefüggő zöldfelület ökológiai szolgáltatásai összvárosi szinten is érzékelhető, jó hatással bírnának a mikroklímára. Ez az ökológiai szolgáltatás közvetlen anyagi javakban nehezen kifejezhető. A városi hősziget hatás mérséklésének eredményei azonban akár számításokkal is kimutatható lehetnek.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Szabályozási javaslatok

Fentieknek megfelelően a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv módosítása az alábbiak szerint javasolt:



Javasolt szabályozási terv kivágata

A bányagödörrel érintett területen olyan új építési övezet (Gksz-2/En) kerül kijelölésre, amely – a fővárosi TSZT módosítását nem igényelve –műszaki indokok miatt a beépíthető területeket jelöli ki. A bányaterület kiterjedése ugyan nem érinti a tervezett 12 m széles úthoz északkeletről csatlakozó területet, de mivel az ebben az építési övezetben létesíthető funkciókhoz esetleg épület elhelyezésére is szükség lehet, a feltöltött terület a telek be nem építhető része jellel kerül lehatárolásra és – telekosztás lehetősége nélkül – e tervezett út mentén 10 % beépítési mértékig létesíthető beépítés. Az új építési övezet területe kb. 59000 m², a beépíthető telekterület a teljes telek kb. 28 %-a.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A 42518/27 hrsz-ú ingatlan – mivel cél a hulladékfeldolgozás területi korlátozása – a csatlakozó Gksz-2/8 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.
Mivel a bányaterület kiterjedésével kapcsolatos vizsgálatok megállapították, hogy feltöltés található a 42518/51 hrsz.-ú ingatlan északkeleti végében is, a korábban ide kijelölt építési hely törlésre kerül.
A tervezett út délnyugati oldalán csatlakozó beépíthető területen a Gksz-2/8 jelű építési övezet javasolt.
Mivel jelen eljárás keretében nem történik TSZT módosítás, ezért a 42518/41 hrsz.-ú ingatlannak az északi, nagyobb része továbbra is beépítésre szánt területként kerül besorolásra, a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen belül Gksz-2/En jelű építési övezetbe kerül. Ebben az építési övezetben az alábányászott telekrész beépítésre alkalmatlan, ezért „Telek nem beépíthető része" jelölés kerül rá. Az építési övezetben legalább 10 % beépítési mértéket kell biztosítani, amely az építési övezetnek azon a déli részén használható ki, ahol nincs építési korlátozás. A teleknek területének legalább 10 %-a beépíthető, melyen elhelyezhetők a kiszolgáló épületek.
Az előzetes egyeztetések alapján az új fővárosi településtervben a beépíthető és a nem beépíthető határvonal mentén eltérő területfelhasználási – és ennek megfelelően eltérő övezeti – kategória fog szerepelni, melynek mentén a telek megoszthatóvá, sőt megosztandóvá válik. Ebben az esetben már nem szükséges előírni az alábányászott telekrészen a 10 %-os beépíthetőséget, mivel az ide kerülő új övezet már beépítésre nem szánt, várhatóan Kb-En jelű övezet lesz.

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ szöveges módosítását is igényli.

A KŐKÉSZ 43. §-a a következő (29) bekezdéssel egészül ki:

(29) A Gksz-2/En jelű építési övezetben kizárólag a megújuló energiaforrás hasznosításához szükséges energiatermelő létesítmény és az ennek kiszolgálását biztosító épület helyezhető el.

A KŐKÉSZ 2. melléklete 13. pontjában foglalt táblázat a következő 43a sorral egészül ki:

12. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek (Gksz-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Építési övezet jele	**Kialakítható legkisebb telek terület**	**Beépítési mód**	**Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke**	**Épületmagasság (m)**		**Zöldfelület legkisebb mértéke**	**Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke**	**Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)**	
		(m^2)		**(%)**	**Legkisebb**	**Legnagyobb**	**(%)**	**(%)**	**Általános**	**Parkolásra fordítható**
43a	Gksz-2/En	50000	SZ	10	3	10	20	-	0,1	-

5. Övezethatár pontosítása

A Kozma utca környezetében a 42518/22 hrsz.-ú ingatlanon működő vállalkozás területhasználata nem azonos a hatályos szabályozási terven övezethatárral jelölt területtel. A területhasználat kiterjed a szomszédos 42518/41 hrsz.-ú ingatlan egy részére, melynek ezáltal elfoglalt területe kb. 1000 m^2. Az önkormányzat állásfoglalása alapján a vállalkozás által használt terület határára, azaz a kerítésük vonalára kerül áthelyezésre az építési övezet határa.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

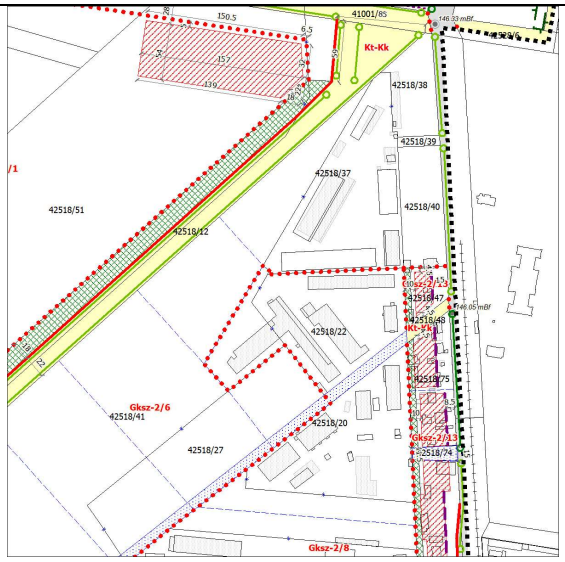
Annak érdekében, hogy a 42518/27, 42518/41 és esetleg a 42518/20 hrsz.-ú ingatlanok közterületi kapcsolata biztosítható legyen feltüntetésre kerül a 42518/48 hrsz.-ú közterülethez csatlakozó, a 42518/41 hrsz.-ú telek részét képező 10 méter széles be nem építhető területként jelölt telekrész kb. 100 méter hosszú szakaszán a „Magánút létesíthető” jelölés. Mivel a KŐKÉSZ 4. §-a a magánút szélességére vonatkozó előírást tartalmaz és ennek a 10 méter széles telekrész nem felel meg, ennek módosítása is szükséges.

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ szöveges módosítását is igényli.

A KŐKÉSZ 4. § (1) bekezdés d) pont da) alpontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

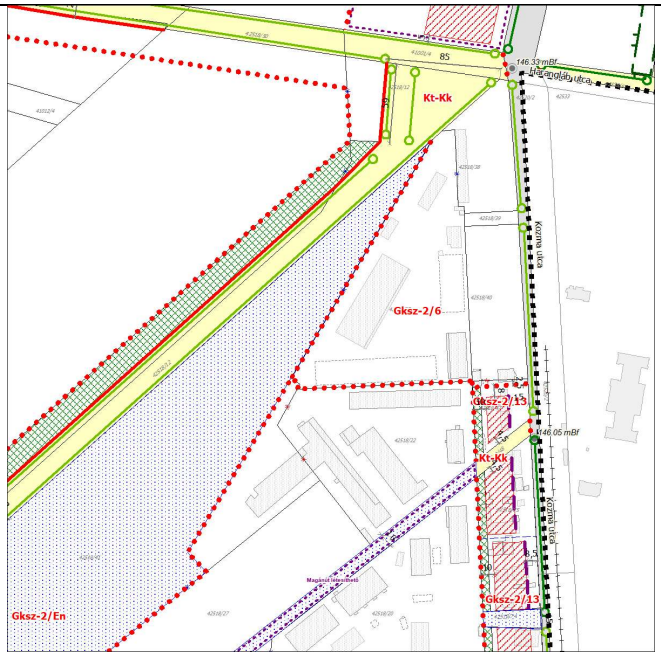
da) – eltérő rendelkezés hiányában - kiszolgáló út hálózati szerep esetén 12 méter,

Ortofotó



Hatályos szabályozási terv kivágata

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv módosítását igényli.



Javasolt szabályozási terv kivágata

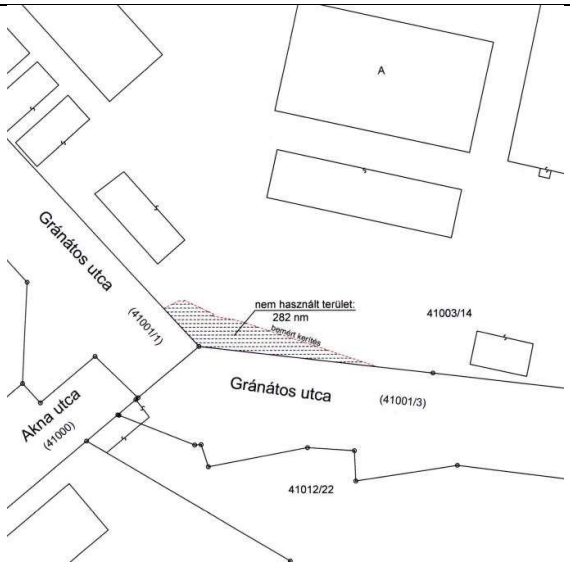
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

2.2.3. Közterületi szabályozások

6. A Gránátos utca magánterületen kiépített szakaszának kiszabályozása

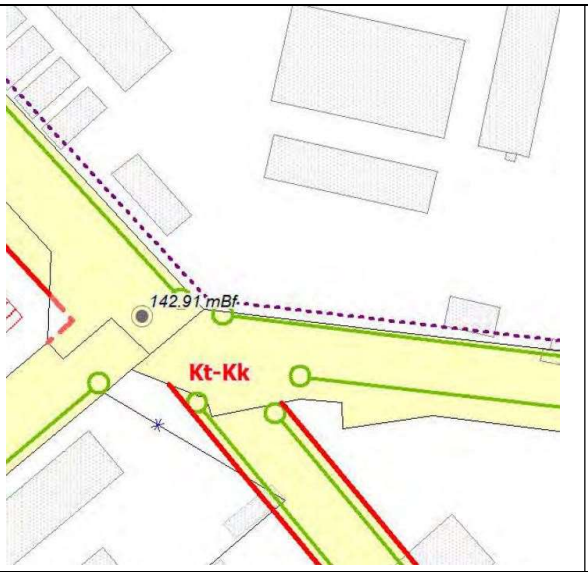
A Gránátos utca aszfalt burkolata az Akna utcai csomópontnál a 41003/14 hrsz.-ú ingatlan területén belül került kiépítésre. A közterületként használt telekterület közterületi kiszabályozása szükséges a terület rendezése érdekében. A geodéziai felmérés alapján a Gránátos utca kiszabályozása javasolt a bemért kerítés vonaláig, valamint az egyéb szöveges szabályozási elem (Épmag. 15 m) határvonalának igazítása az újonnan kiszabályozott közterülethez.

Ortofotó

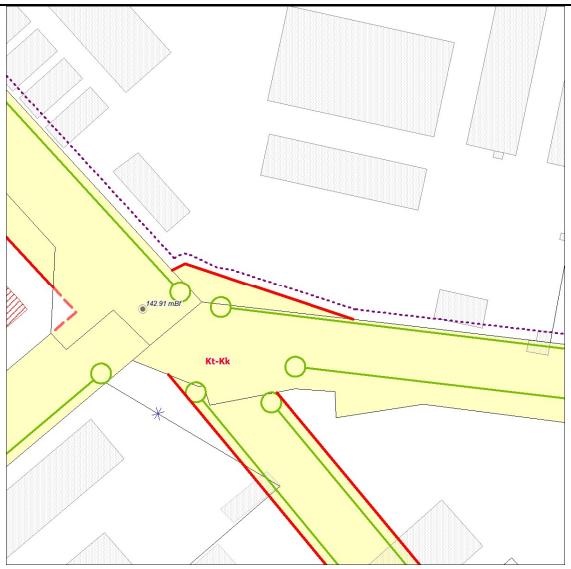


Geodéziai felmérés

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv módosítását igényli.



Hatályos szabályozási terv kivágata



Javasolt szabályozási terv kivágata

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ szöveges módosítását nem igényli.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

7. A kiszolgáló utakat érintő szabályozási vonalak felülvizsgálata, pontosítása

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-Testülete az ***59/2024. (II. 22.) KÖKT határozatában*** döntött a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Akna utca, Gránátos utca, Tárna utca, Jászberényi út, Kozma utca, Meténg utca, Csucsor utca, Harangláb utca, Kozma utca, Újhegyi út és Maglódi út által határolt területre vonatkozó módosításának kezdeményezéséről, a terv megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata tartalmának meghatározásáról, valamint a kiszolgáló utak tekintetében a szabályozási vonalak felülvizsgálatáról.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Métv.) 88. § (5) bekezdése előírja a szabályozási vonalként megjelenő szabályozási elemek 7 évenkénti felülvizsgálatát. Fentiek alapján vizsgálatra kerültek a tervezési területen belüli kiszolgáló utak.

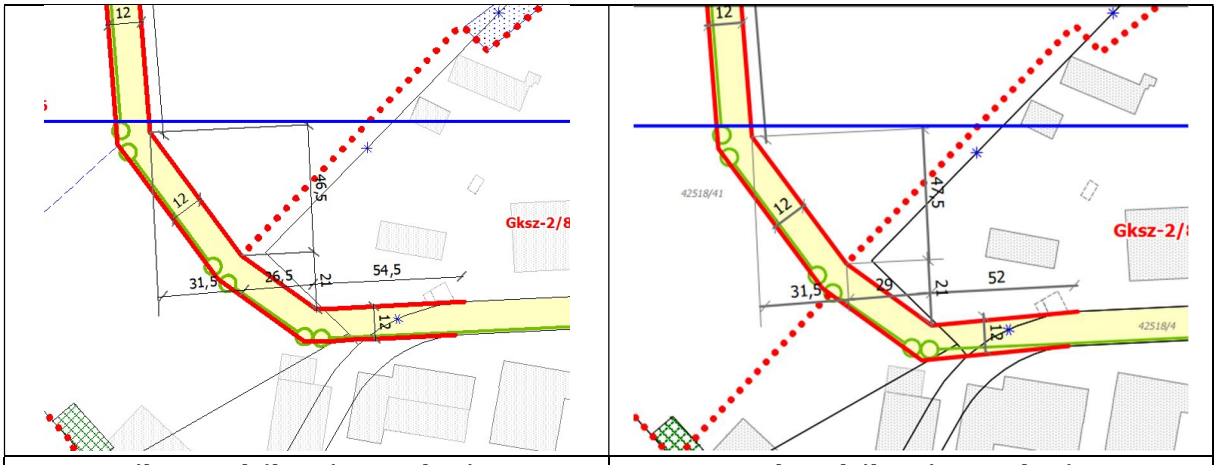
A területet elsősorban főutak határolják. Északon a Jászberényi út I. rendű főút. A Maglódi út, a Kozma utca és a Sírkert út II. rendű főutak. Az Újhegyi út a Maglódi utat a Kozma utcával összekötő gyűjtőút.

Kiszolgáló útként meglévő és tervezett utak is előfordulnak. Meglévő – és szabályozással sem érintett - utak a Tárna utca, a Porcelán utca, a Venyige utca, a Meténg utca, a Csucsor utca, a Harangláb utca és a Sírkert út – Újhegyi út közötti 42513/10 hrsz.-ú névtelen utca.

A hatályos KŐKÉSZ szerinti szabályozás érinti a Gránátos utcát, a folytatásában tervezett utat, valamint a tömbbelsőben tervezett utakat.

Önkormányzati elhatározás alapján minimális pontosítás érinti az Akna utcát, valamint a 42518/4 hrsz.-ú önkormányzati közterület és a 42518/15 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közterület között kapcsolatot biztosító, 12 m széles kiszabályozott utat. Az Akna utca esetében a kialakult állapotnak megfelelő szabályozás feltüntetése volt a feladat. A tervezett 12 m széles összekötő út szabályozási vonalát érintő pontosítás célja, hogy a szabályozással érintett ingatlanok (42518/6, 10 és 41) telekrészeinek elaprózódása csökkentésre kerüljön.

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv módosítását igényli.



Hatályos szabályozási terv kivágata	Javasolt szabályozási terv kivágata

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ szöveges módosítását nem igényli.

Mivel a fenti minimális pontosításon kívül a területen található kiszolgáló utak további módosítása nem tervezett, a meglévő szabályozási vonalak továbbra is szükségesek, változatlanul megtartandók.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

2.2.4. Meglévő övezetekre vonatkozó előírások módosítása

8. A Kúria állásfoglalása alapján a hulladékfeldolgozási kapacitásra vonatkozó előírások felülvizsgálata

A korábbi tervben önkormányzati szándék volt, hogy a hulladékgazdálkodási tevékenység a továbbiakban jelentős mértékben ne növekedjen, ezért előírásra került az évente gyűjthető hulladék mennyiség határa, mely számszerűsítve évi 20 000 t/év/ha-ban került meghatározásra. Jelen tervben a Kúria általánosan az önkormányzatok számára adott állásfoglalása alapján, a kerületi önkormányzat a hulladékfeldolgozási kapacitásra vonatkozó kerületi építési szabályzat 43. § (6) d) pontjának előírásának felülvizsgálata mellett döntött.
A Kúria megállapítja, hogy az önkormányzati rendelet nem lehet ellentétes más jogszabállyal, továbbá a helyi építési szabályzat megalkotása speciális eljárási szabályokkal rendelkezik, melynek során az érdekelt államigazgatási szervekkel való egyeztetés és a lakosság bevonása garanciát jelent egyéb önkormányzati rendeletek megalkotásához képest. Ennek következtében az önkormányzat képviselő testülete nem rendelkezik szabad döntési lehetőséggel abban a tekintetben, hogy a helyi előírások megállapításakor az Étv.-ben szabályozott eljárási rendet, vagy ezen kötöttségek nélkül elfogadott önkormányzati rendeletalkotást alkalmazza. Fentiek miatt a hulladékfeldolgozás kapacitásának korlátozása nem tekinthető az építés rendjének körébe tartozó rendelkezésnek. Megállapítható, hogy a hulladékfeldolgozás kapacitásának korlátozása Étv. ellenes.
Elfogadva a Kúria állásfoglalást a hulladék kapacitásra vonatkozó szabály törlését javasoljuk. A jogszabályi ellentét mellett a megszüntetést támasztja alá, hogy a szabályozási előírás betartása az önkormányzat által nem volt ellenőrizhető, ezáltal annak betartatása is nehézségekkel járt.
Továbbra is fontos cél azonban a hulladékgazdálkodási tevékenység levegőszennyező és zajterhelő hatásának csökkentése, ezért a szabadtéri hulladékok kezelésének, hasznosításának tilalmával egyidejűleg hangsúlyozásra kerül, hogy az adott tevékenységet csak zárt térben lehet végezni. A zárt területen végzett hulladékgyűjtési, kezelési és tárolási előírás behatárolja a hulladék mennyiségét is, amely közvetve előidézi a hulladékszállítás esetleges csökkenését.
Szintén fontos szempont, hogy a hulladékszállítási tevékenységgel érintett telkek közvetlen ingatlankiszolgálása a területet határoló utakról, különösen a Sírkert utcáról nagyobb részt lekerüljön. Ezért javasolt a tömbbelsőben történő tervezett és korábbi fejezetekben ismertetett feltáró utak használatának megkövetelése. Hulladékhasznosítási, gyűjtési és előkezelési tevékenység végzésének feltétele az ingatlan gazdasági kiszolgálásának a Gránátos utcát és a Venyige utcát összekötő, illetve arról nyíló feltáró útról történő biztosítása. Amíg az átvezető út nem épül meg a szabályok között meghatározásra került, hogy a Metalloglobus telephelye a Kozma utca felől, egy hátsó úton közelíthető meg, azonban az Avermann telep megközelítése nem volt szabályozva. Ezt pótolja a 43. § (6) b) és c) pontjának kiegészítése.

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ szöveges módosítását igényli.
A hatályos KŐKÉSZ a hulladékválogatást lehetővé tevő Gksz-2/6 jelű építési övezetre az alábbi egyedi előírásokat tartalmazza, melyhez képest a javasolt módosítások pirossal kerültek jelölésre:

42. §

(4) A Gksz-2/3, Gksz-2/5, Gksz-2/6, Gksz-2/8, Gksz-2/9, Gksz-2/13 és Gksz-2/15 építési övezetben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetés nem helyezhető el.

43. §

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

(6) A Gksz-2/6 építési övezet területén

a) kizárólag a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység, kereskedelmi és szolgáltató, saját alkalmazottak számára fenntartott szállás, iroda és - a Kozma utca menti 40 méteres sáv kivételével - hulladékgazdálkodással összefüggő rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el,

b) ~~a hulladékok szabadtéri tárolása a hulladékgazdálkodás során nem megengedett~~, a hulladékok tárolása, a hulladékgazdálkodás során kizárólag zárt épületen belül történhet a meglévő kapacitás keretein belül.

c) a hulladékgazdálkodási tevékenység végzésének feltétele az ingatlan gazdasági kiszolgálásának a Gránátos utcát és a Venyige utcát összekötő, vagy arról nyíló feltáró útról történő biztosítása, a Gránátos utca és Venyige utca közötti átkötő útszakasz megépüléséig a 42518/4 és a 42518/39 helyrajzi számú ~~út~~ utak használhatók szállítási útvonalként a Kozma utca felől,

~~d) a hulladékgazdálkodással érintett hulladék megengedett maximális mennyisége 20 000 t/év/ha,~~

e) a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a 3000 m2-t,

f) az övezetben előírt minimális zöldfelület 60%-át a telekhatárok mentén kell biztosítani,

g) az előkert mérete 5 méter,

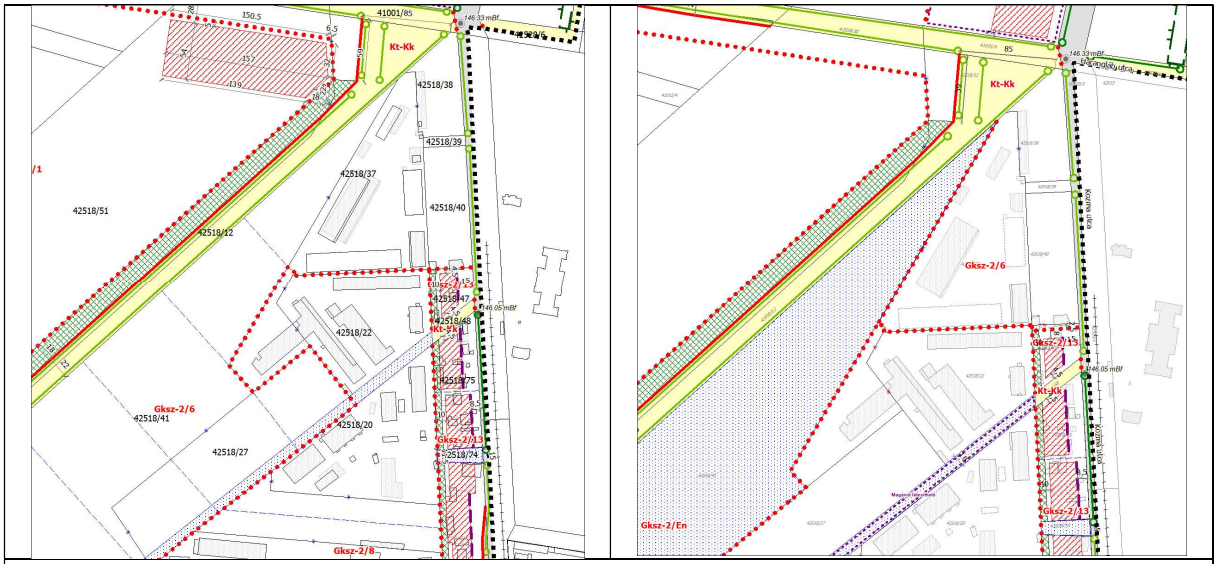
h) az oldalkert mérete 7,5 méter,

i) a hátsókert mérete 7,5 méter,

j) háromszintes növényállományú zöldfelület létesítendő.

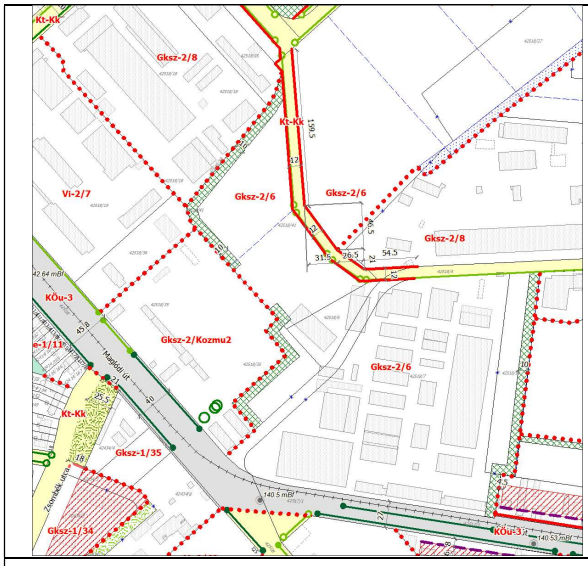
Annak érdekében, hogy a területen a további hulladékgazdálkodási tevékenység volumene és területe ne növekedhessen, javasolt a szabályozási terv módosítása. A fentebb hivatkozott Gksz-2/6 jelű építési övezetet, melyben a hulladékhasznosítással összefüggő tevékenységek megengedettek javasolt kizárólag a Metalloglobus telephelyére, valamint az Avermann telephelyére korlátozni. Ez az építési övezet határának módosítását teszi szükségessé a szabályozási terven az alább javasoltak szerint.

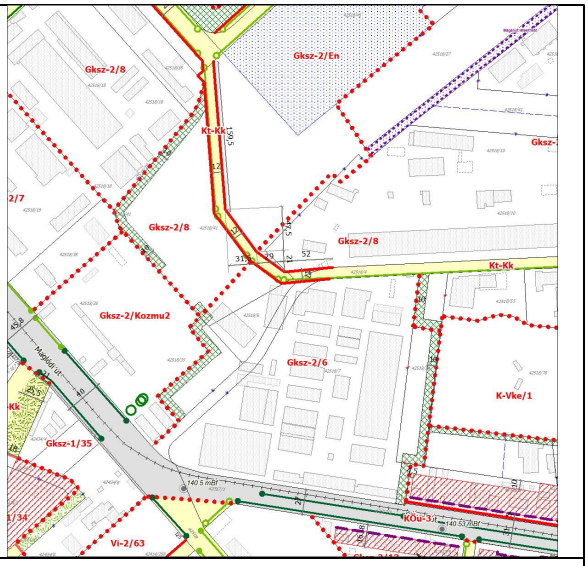
A tervezett módosítás a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv módosítását igényli.



Avermann telephelye	
Hatályos szabályozási terv kivágata	Javasolt szabályozási terv kivágata

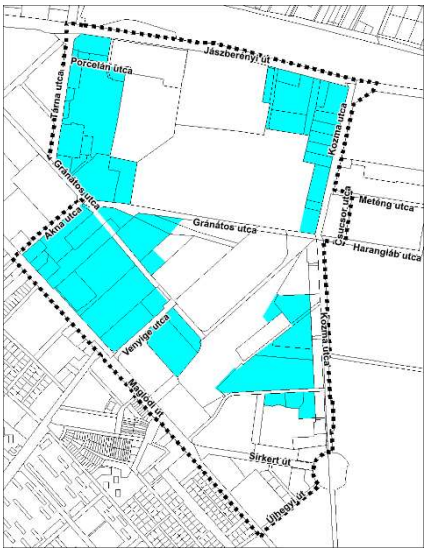
Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu





Metalloglobus telephelye	
Hatályos szabályozási terv kivágata	Javasolt szabályozási terv kivágata

9. <u>Gksz-2/8 jelű építési övezetben sportfunkció megengedése</u>



Mivel a bánya területe nem alkalmas sportcsarnok létesítésére, javasolt a jelenleg kisebb-nagyobb területű telkeken működő cégek számára kijelölt Gksz-2/8 jelű építési övezetben sport funkció elhelyezésének lehetővé tétele.

A Gksz-2/8 jelű építési övezet csak a tervezési területen belül került kijelölésre, viszont annak igen jelentős részét lefedi. A teljes tervezési területnek kb. harmadát teszi ki az ebbe az építési övezetbe sorolt terület.

A Gksz-2/8 jelű építési övezet több, mint 100 ingatlant érint, amelyek között vannak nagyon kis méretű (50 m² alatti) és nagy területű (50 000 m² feletti) telkek is. Az átlagos telekméret kb. 10 000 m².

Javasolt meghatározni egy olyan telekméretet, amelynél nagyobb telkek alkalmasak lehetnek sport funkció létesítésére egyidejűleg betartva az egyéb építési övezeti előírásokat. Vizsgálatra került, hogy Budapesten, elsősorban a X. kerületben mekkora telkek szükségesek egy meglévő sportcsarnok számára. Megállapítható, hogy sportcsarnokok számára kb. 8000-10 000 m²-es telkek szükségesek (Bihari utca, Kőér utca). Ennek megfelelően javasolt előírni, hogy sport funkció legalább 10 000 m²-es telken létesíthető. Ezáltal kedvezően alakítható a forgalomvonzó létesítmények telepítése és megoldható a telken belüli parkolás helybiztosítása is.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Az ennél kisebb telkeken a sport funkció csak abban az esetben létesíthető, ha szabadtéri sportpálya létesül a telken működő fő funkció kiszolgálására (pl. teniszpálya, kispályás foci). Indokolt esetben (pl. teniszpálya esetén) az ideiglenes lefedés (téliesítés) megengedhető.

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ szöveges módosítását igényli.

A hatályos KŐKÉSZ 42. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

(5a) A Gksz-2/8 építési övezetben - a terület sajátos használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő - sport rendeltetés elhelyezhető, sport rendeltetésű épület legfeljebb a telek beépíthető területének az egyharmadán létesíthető.

10. Sírköves műhelyek telekalakításának, az elhelyezhető funkciók körének módosítása

Az Új Köztemető, a Kozma utcai Izraelita temető és a Kozma utcai Orthodox Zsidó temető környezetében a Sírkert út és a Kozma utca mentén telepedtek meg a sírkő faragó műhelyek. Az egyes temetőkhöz közeli területeken az arra specializálódott műhelyek működnek, a Kozma utca mentén csak a temetők, elsősorban a zsidó temetőhöz kapcsolódó sírkőfaragás történik. A Sírkert út két oldalán már megtalálhatók a főváros kőfaragó munkáit is vállaló, illetve még egyéb kőfaragással foglalkozó műhelyek is.

Teljes gyártási folyamatot (kőtömb importálás kamionos szállítással, tárolás, darabolás, raktározás, feldolgozás, csiszolás) csak egy nagyobb cég képvisel, a kisebb vállalkozások általában rész tevékenységet végeznek, pl. méretre vágott kő további megmunkálásával foglalkoznak.

A sírkőfaragó műhelyek nagyobb területű önkormányzati tulajdonú ingatlanokon működnek, a bérelt részterületek az egyes műhelyek számára jól elkülöníthetők. Mivel a sírkő faragás területigényes tevékenység, sok szabadtéri területre is szükségük van. A bérelt területeken felépített épületek a tulajdonukat képezik. Problémát jelent számukra, hogy a telekrész nem képezi a tulajdonukat, emiatt a hosszú távon megtérülő beruházások, pl. a közművesítés is gondot jelent. Ezen kívül probléma számukra a teherszállítások, rakodások megoldása a Kozma utca kialakult keresztmetszete, a Sírkert úton kiemelten az oldalfekvésű villamospálya korlátozó hatása miatt. A hatályos tervben kiszabályozott szervízút megvalósítása sem hozna lényeges javulást ezen a téren, tekintve, hogy a meglévő épületek és a villamospálya közötti területsáv keskeny a szállítójárművek mozgásához és a rakodáshoz.

Fentiek alapján az érintettek egy helyszíni egyeztetésen megfogalmazták igényeiket. Saját tulajdonú ingatlant szeretnének, a kialakítható legkisebb telek terület a Sírkert út mentén 1500 m^2, a Kozma utca mentén 800-1000 m^2 legyen, melyen legfeljebb 25 % zöldfelületet tudnak kialakítani. A hatályos szabályozási tervben a Sírkert út mentén kiszabályozott, 4 m szélesítést jelentő kiszolgáló út mentén a 8 m széles előkert (termékbemutató területsáv) kerüljön csökkentésre az épületek bővíthetősége érdekében. A 8,0 m-es előkert jelenleg 6 db épület bővíthetőségét akadályozza. Az előkert 5,0 m-re való csökkentése még mindig 4 db épület bővíthetőségét akadályozza. Ugyanez a helyzet 3,0 m-es előkert esetén is. Előkert nélküli beépítés esetén két épület bővítése lehetetlen. Javasolt az előkert méretének módosítása, a jelenlegi 8 méter helyett 5 méterre csökkentve.

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ szöveges módosítását igényli.

A jelenleg hatályos Gksz-2/13 jelű építési övezet kialakítható legkisebb telek területét módosítani szükséges 800 m²-re, de mivel a tervezett virágpiac telkének felosztása nem kívánatos, ezért a Gksz-2/13 jelű építési övezetben erre vonatkozó kiegészítő előírás szükséges. (A Kupa étteremre vonatkozó új előírások a 13. pontban kerülnek módosításra.)

A hatályos KŐKÉSZ a Gksz-2/13 jelű építési övezetre az alábbi egyedi előírásokat tartalmazza, melyhez képest a javasolt módosítások pirossal kerültek jelölésre:

43. §

(13) A Gksz-2/13 építési övezetben

a) kizárólag kőfaragás, kőmegmunkálás, sírkőkészítés, egyéb beton termékek (finombeton) gyártása és az ezekkel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, raktározási tevékenység, valamint virág és kegytárgyak árusítása végezhető, illetve ezek építményei helyezhetők el,

b) a Szabályozási Terven „Korlátozott funkciójú terület 1." jellel jelölt területen kizárólag virág- és kegytárgy-kereskedelemmel összefüggő, vendéglátó rendeltetést, illetve temetkezési irodát tartalmazó építmény helyezhető el, a terület a közterület felől nem keríthető le, a telek meg nem osztható,

c) a Szabályozási Terven „Korlátozott funkciójú terület 2." jellel jelölt területen kizárólag virág- és kegytárgy-kereskedelemmel összefüggő, vendéglátó rendeltetést, illetve temetkezési irodát tartalmazó építmény helyezhető el, a vendéglátó rendeltetéshez kapcsolódóan saját alkalmazottak számára fenntartott szállás rendeltetés az épület jelenlegi tömegén belül kialakítható,

d) a környezeti ártalmak csökkentése céljából szállóporral járó tevékenység csak zárt térben végezhető,

e) a Szabályozási Terven lehatárolt termékbemutató területsávot legalább 30%-ban növényzettel fedett felületként kell kialakítani, burkolt felülete kizárólag a tevékenységhez kapcsolódó termékek bemutatására szolgálhat,

f) új épület utcai homlokzata legalább 80%-ának a „Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal"-on kell állnia.

g) háromszintes növényállományú zöldfelület létesítendő,

h) a Sírkert útról – a Szabályozási Terven „Korlátozott funkciójú terület 1." és „Korlátozott funkciójú terület 2." jellel jelölt terület kivételével – legfeljebb egy, az 5000 m²-t meghaladó méretű telken legfeljebb kettő, a közúti-vasúti pályát keresztező behajtó létesíthető.

Fentiek lehetővé tétele érdekében a KŐKÉSZ 5. § a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

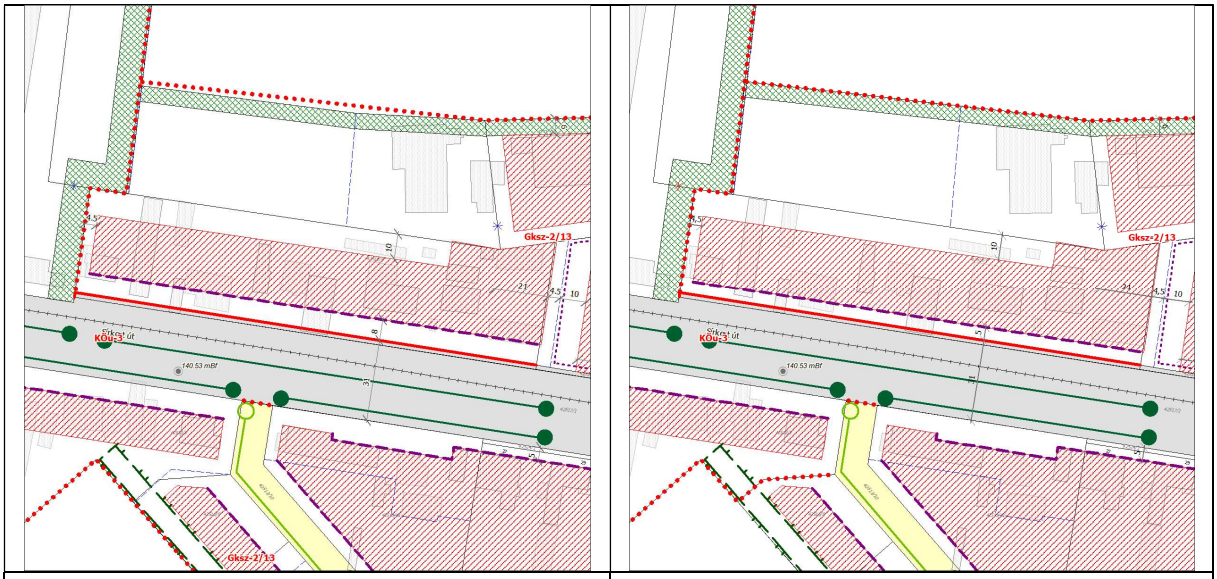
a) - eltérő rendelkezés hiányában - minden megkezdett négyszáz személygépjármű-férőhelyig egy útkapcsolat létesíthető

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A KŐKÉSZ 2. melléklet 13. pontjában foglalt táblázat a Gksz-2/13 építési övezetre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:

Építési övezet jele	*Kialakítható legkisebb telek terület (m^2)*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)*	*Épületmagasság (m)*		*Zöldfelület legkisebb mértéke (%)*	*Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)*	*Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)*	
				Legkisebb	*Legnagyobb*			*Általános*	*Parkolásra fordítható*
Gksz-2/13	~~*1500*~~ ***800***	*SZ*	~~*40*~~ ***45***	*3*	*6*	*25*	*60*	*1*	*-*

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv módosítását is igényli.

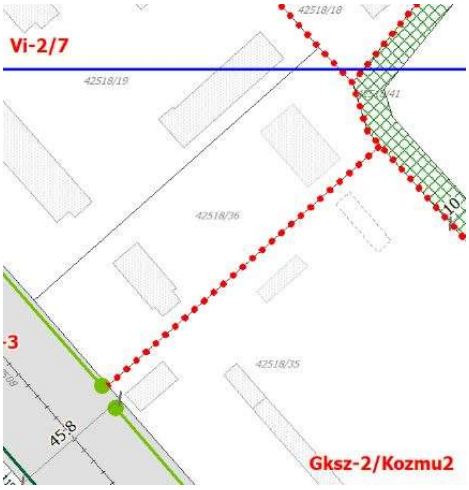


Hatályos szabályozási terv kivágata | Javasolt szabályozási terv kivágata

11. <u>Volt konyha hátsó épületének bővítési igényének biztosítása</u>

A Maglódi út 26. szám alatti 42518/36 hrsz.-ú telken két főépület és egy portaépület található. Az ingatlan Vi-2/7 jelű építési övezetbe sorolt.

Az előírt oldalkerti méret mindkét főépület délkeleti végét érinti, bővítésüket akadályozza. Mivel a Vi-2/7 jelű építési övezet csak erre a telekre és a szomszédos Fővárosi Büntetés-végrehajtási Intézet telkére került kijelölésre, javasolt az oldalkert méretének módosítása 5.5 m-re.



Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A tervezett módosítás a KŐKÉSZ szöveges módosítását igényli.

A hatályos KŐKÉSZ a Vi-2/7 jelű építési övezetre az alábbi egyedi előírásokat tartalmazza, melyhez képest a javasolt módosítás pirossal kerültek jelölésre:

37. §

(5) A Vi-2/7 építési övezetben

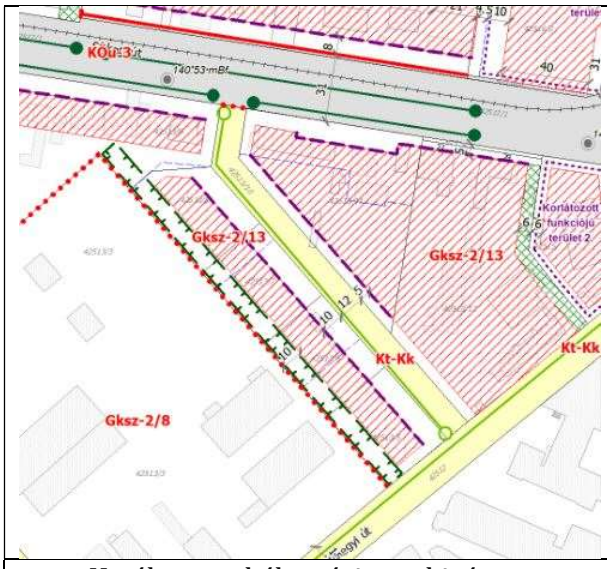
a) büntetés-végrehajtási intézmény, iroda és szolgáltató rendeltetés helyezhető el,

b) az előkert mérete 5 méter,

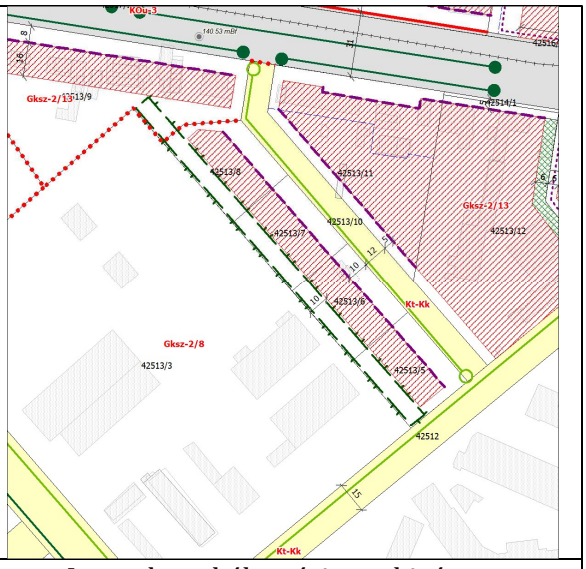
*e) az oldalkert mérete ~~7 ,5 méter~~ **5,5 méter** a létesítmény őrzését szolgáló építmény kivételével, amely oldalkertben is elhelyezhető.*

12. Sírkert út és Újhegyi út között kiszabályozott belső feltáró út déli oldalán lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanokon létesíthető funkciók körének bővítése

A Sírkert út déli oldalán telekalakítással megvalósult a Sírkert utat az Újhegyi úttal összekötő tömbbelsőt feltáró út. Ennek nyugati oldalán az önkormányzat nem kőfaragással foglalkozó telephelyek létesítését tervezi. Ennek megfelelően a jelenlegi Gksz-2/13 jelű építési övezet helyett egy új építési övezet kijelölése szükséges, amelyben egyéb funkció is létesíthető. Javasolt a csatlakozó Gksz-2/8 jelű építési övezet kiterjesztése erre a területre is.



Hatályos szabályozási terv kivágata



Javasolt szabályozási terv kivágata

A Szabályozási Terv módosítása során a 42513/3 hrsz-ú ingatlan és a Sírkert utcát az Újhegyi úttal összekötő tömbbelsőt feltáró út nyugati oldalán lévő telkek közötti teleksáv átsorolásra kerül a csatlakozó Gksz-2/8 jelű építési övezetbe, ezért az övezethatárt törölni szükséges. Az övezethatár jelölés a 42513/8 hrsz-ú ingatlan északi telekhatára mentén javasolt. Törlésre kerülnek a területen feltüntetett javasolt telekhatárok is.

13. Kupa Étterem telkén elhelyezhető funkciók felülvizsgálata

Az Új Köztemető főbejárati előterében kiépített körforgalom mentén az egyik jelentős térfal alkotó elem a Kupa étterem elhanyagolt, használaton kívül álló épülete. A valaha Sirató néven ismert étterem a temetőt látogatók számára szolgált pihenő-étkező helyként. A Sírkert út 31. (Újhegyi út 36.) szám alatti romos épület jelenleg üresen áll, előterében sírkő-értékesítés folyik, a Sírkert út felől ideiglenes épületben büfé üzemel.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A 42515 hrsz.-ú ingatlanon álló használaton kívüli épület – az egykori Kupa étterem - fővárosi rendeletben védett. A 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgya. rendelet 4. melléklete tartalmazza Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékét, melyben a X. kerület értékeit felsoroló táblázat 10.1.42. sora vonatkozik a Kupa étterem védelmére.
A 42515 hrsz.-ú ingatlanon található Kupa étterem épületét a TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű szerkezeti tervlapja, - mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, - Fővárosi helyi védettségű építményként jelöli a Sírkert út – Újhegyi út találkozásánál.
A jelenleg kb. 2500 m^2-es telek a fővárosi védelem alatt álló épület miatt nem osztható meg.
A hatályos szabályozási terv szerint az ingatlan Gksz-2/13 jelű építési övezetbe sorolt. A 42515 hrsz-ú ingatlanon – a telekhatároktól mért 6-6 m-re – építési hely került kijelölésre. Az egész telek „Korlátozott funkciójú terület 2." besorolást tartalmaz.

Az ingatlan új tulajdonosa – a védett épület felújítása után – az épületben a következő fejlesztési elképzeléseit szeretné megvalósítani:

- tűzoltó készülékek javításával foglalkozó műhely, raktár,
- tűzvédelmi és tűzoltó eszközök bemutató terme, iroda
- tulajdonos számára kb. 60 m^2-es szolgálati lakás

Tájékoztatásuk szerint a tervezett tevékenység csendes és tiszta, a környezetet nem zavarja, jelentős forgalmat nem okoz. A Sírkert út menti ideiglenes büfé-épület elbontásra kerül.

Mivel a tulajdonos szolgálati lakás létesítését tervezi, a 42. § (4) bekezdésének a módosítása vált szükségessé.

A tervezett módosítás mind a KŐKÉSZ szöveges, mind a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv módosítását igényli.

A hatályos KŐKÉSZ a Gksz-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírása az alábbiak szerint módosul:

42. §

(4) A Gksz-2/3, Gksz-2/5, Gksz-2/6, Gksz-2/8, Gksz-2/9, Gksz-2/13 és Gksz-2/15 építési övezetben övezetben – a Szabályozási Terven „Korlátozott funkciójú terület 2." jellel jelölt terület kivételével – a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetés nem helyezhető el.

A hatályos KŐKÉSZ a Gksz-2/13 jelű építési övezetre vonatkozó előírásai – a 10. sorszámú módosítást is tartalmazva - az alábbiak szerint módosulnak:

43. §

(13) A Gksz-2/13 építési övezetben
a) kizárólag kőfaragás, kőmegmunkálás, sírkőkészítés, egyéb beton termékek (finombeton) gyártása és az ezekkel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, raktározási tevékenység, valamint virág és kegytárgyak árusítása végezhető, illetve ezek építményei helyezhetők el,
b) a Szabályozási Terven „Korlátozott funkciójú terület 1." jellel jelölt területen kizárólag virág- és kegytárgy-kereskedelemmel összefüggő, vendéglátó rendeltetést, illetve temetkezési irodát tartalmazó építmény helyezhető el, a terület a közterület felől nem keríthető le, a telek meg nem osztható,
c) a Szabályozási Terven „Korlátozott funkciójú terület 2." jellel jelölt területen kizárólag virág- és kegytárgy-kereskedelemmel összefüggő, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató és

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

az ehhez kapcsolódó raktár, iroda és a tulajdonos számára egy szolgálati lakás rendeltetés ~~rendeltetést, illetve temetkezési irodát tartalmazó, építmény helyezhető el, a vendéglátó rendeltetéshez kapcsolódóan saját alkalmazottak számára fenntartott szállás rendeltetés az~~ a védett épület jelenlegi tömegén belül kialakítható, a telek meg nem osztható,

d) a környezeti ártalmak csökkentése céljából szállóporral járó tevékenység csak zárt térben végezhető,

e) a Szabályozási Terven lehatárolt termékbemutató területsávot legalább 30%-ban növényzettel fedett felületként kell kialakítani, burkolt felülete kizárólag a tevékenységhez kapcsolódó termékek bemutatására szolgálhat,

f) új épület utcai homlokzata legalább 80%-ának a „Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal”-on kell állnia.

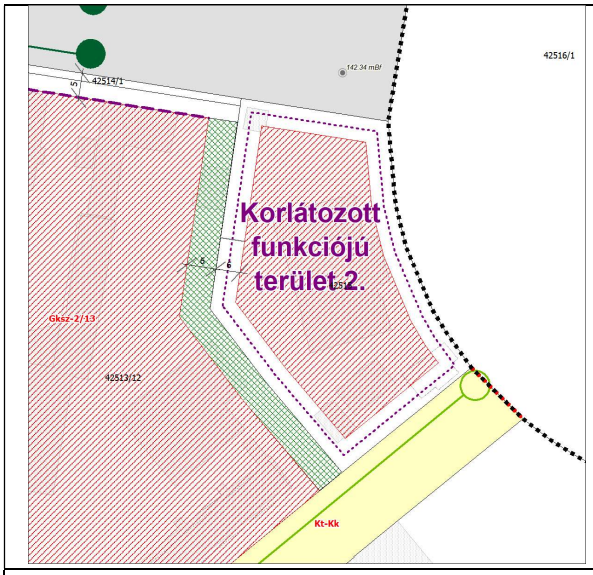
g) háromszintes növényállományú zöldfelület létesítendő,

h) a Sírkert útról – a „Korlátozott funkciójú területek” kivételével - legfeljebb egy a villamos pályát keresztező behajtó létesíthető, kivételesen kettő 5000 m²-t meghaladó telken.

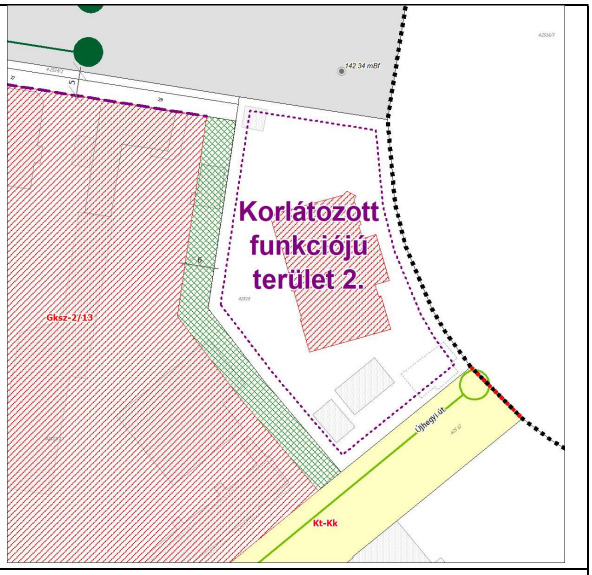
Építési övezet jele	*Kialakítható legkisebb telek terület (m²)*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)*	*Épületmagasság (m)*		*Zöldfelület legkisebb mértéke (%)*	*Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)*	*Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)*	
				Legkisebb	*Legnagyobb*			*Általános*	*Parkolásra fordítható*
Gksz-2/13	***~~1500~~ 800***	*SZ*	***~~40~~ 45***	*3*	*6*	*25*	*60*	*1*	*-*

A hatályos szabályozási terv a Kupa étterem telekhatárán belül, attól egységesen 6 méterre kijelölt építési helyet tartalmaz. Javasolt ennek módosítása oly módon, hogy az kizárólag a fővárosi védelem alatt álló épület jelenlegi tömegén belül tegye lehetővé a tervezett rendeltetések megvalósítását. A fent javasolt előírások módosítása is ezt a célt támogatja.

A KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:



Hatályos szabályozási terv kivágata



Javasolt szabályozási terv kivágata

2.2.5. Új védelmi és korlátozó elemek

Jelen tervdokumentáció vizsgálati és alátámasztó munkarészének készítése során feltárásra kerültek olyan Fővárosi településszerkezeti tervet és Fővárosi rendezési szabályzatot érintő eltérések, amelyek módosítása, pontosítása – külön eljárás keretén belül – a későbbiek során megfontolandó:

- a hulladékkal feltöltött bányaterület kiterjedésének most már talajszondázással is igazolt lehatárolása
- a TSZT *Védelmi korlátozási területe* tervlapja szerint a volt hulladéklerakó 20-40 méteres szeméttel feltöltött területén pontatlanul ábrázolt *Ásványi nyersanyag lelőhely* javítása
- A TSZT *5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek* tervlapja szerint a hulladékkal feltöltött terület *Országos vízminőség-védelmi terület övezetével* való érintettsége (a talajvíz test le lett fejezve és nem értelmezhető)
- A TSZT *5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek* tervlapján ábrázolt feltöltött terület kiterjedése pontatlan, a valóságban bizonyíthatóan sokkal nagyobb területen húzódik
- Az FRSZ legfeljebb 9m magas épület elhelyezhetőséget jelöl az építésre alkalmatlan területre

Mivel ezek az észlelt eltérések a KŐKÉSZ védelmi, korlátozási tervlapján mint tájékoztató elemek szerepelnek, ezek módosítása a TSZT és az FRSZ összhangjának megteremtésével együtt lehetséges.

2.2.6. Településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A tervezett módosítások a településszerkezetet nem befolyásolják, meg nem változtatják, így a területrendezési tervekkel való összhangot nem módosítják.

2.2.7. Településszerkezeti változások összhangja Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégiájával

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

Városrészi célok tekintetében Téglagyárdűlővel kapcsolatban az alábbi feladatot tartalmazza:

> *Téglagyár-dűlő: barnamezős területek „helyzetbe hozása"; az energiakapacitásában és ipari vízhálózatában rejlő lehetőségek kiaknázása; az ipari tevékenység okozta környezeti ártalmak mérséklése;*

A módosítások egy része irreleváns az ITS által megfogalmazott célokat tekintve. Az 1., 3., 5., 6., 7. és 11. sorszámú témák felülvizsgálata kisebb pontosításokat tartalmaz, illetve nem érintett az ITS célkitűzéseivel.

ITS célkitűzéseinek megfelelő módosítási szándékok:
barnamezős területek helyzetbe hozása:

2. A 42518/55 hrsz.-ú ingatlan telekterületének bővítése

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Az itt működő vállalkozás terület növelése, terjeszkedése az igényelt terület intenzívebb kihasználására irányul és elősegíti a vállalkozás hatékonyabb működését.

9 Gksz-2/8 jelű építési övezetben sportfunkció megengedése

A sport funkció engedélyezése kedvező hatással lehet mind a működő, mind az ide települni szándékozó vállalkozások számára akár saját célra, akár – nagyobb ingatlanokon – kínálatbővítésként jelentkezik.

10 Sírköves műhelyek telekalakításának, az elhelyezhető funkciók körének módosítása

A temető kiszolgálására megfelelő helyen működő vállalkozások támogatása serkentő hatású a kedvezőbb együttműködésük szempontjából.

11 Sírkert út és Újhegyi út között kiszabályozott belső feltáró út déli oldalán lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanokon létesíthető funkciók körének bővítése

Mind a telekalakítás átgondolása, mind az építési övezet módosítása a terület hasznosíthatóságát fokozza.

12 Kupa Étterem telkén elhelyezhető funkciók felülvizsgálata

A bővülő funkciók elősegíthetik a terület újrahasznosítását, amely együtt jár a fővárosi védelem alatt álló épület felújításával.

az ipari tevékenység okozta környezeti ártalmak mérséklése:

4. Bányaterület kiterjedése okozta beépítési korlátok problematikája

A volt bánya területén – a feltöltés okozta bizonytalan talajállapotok miatt – beépítés nem javasolt, a terület zöldfelületi jelentősége a környezeti ártalmak csökkentésére kedvező hatású.

8 A Kúria állásfoglalása alapján a hulladékfeldolgozási kapacitásra vonatkozó előírások felülvizsgálata

A hulladékfeldolgozás volumenének mérséklése a környezetvédelem szempontjából pozitív módosítás.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

2.3. Zöldterületfejlesztés

Koncepcionális javaslat

Fel kell készülni, hogy a jövőbeni zöldfelület kialakításoknak, fasor telepítéseknek egyre nagyobb környezeti szélsőségeket kell elviselniük (hőség, utak mentén további fokozott hőterhelés, szárító hatás, és a krónikus csapadékhiány). Ezért a zöldfelületeket illetően is csak körültekintő, fokozott figyelmű komplex előkészítés, tervezés, megvalósítás és fenntartás lehet sikeres. Az új telepítéseket kialakítani, valamint, azokat fenntartani -az időjárási szélsőségek kompenzálása miatt - csak egyre nagyobb költségráfordítással lehet. Emiatt fokozott szakmai gondossággal tervszerűen szükséges eljárni.
A klímavédelem érdekében tett intézkedések legalapvetőbb elemei közé tartozik a meglévő zöldfelületek, nagy lombtömegű (idős-koros) fák, zöldsávok megőrzése, a funkcionáló zöldfelületek fenntartása, fejlesztése. A meglévő, már nagyobb ellenállóképességgel rendelkező koros fák, facsoportok minél hosszabb ideig való megőrzése a mikroklimatikus viszonyok javításában elengedhetetlenek. A jó karban történő megóvásukkal az új költséges telepítések szakaszos ütemezhető megvalósításában is fontos szerepet tölthetnek be. Ezt elősegítheti favizsgáló bevonásával készülő, az (idős) fák hosszútávú kezelési, pótlási tervei, és a zöldfelületek reorganizációs tervei kidolgozottak. A kerület egészére javasolt a hatályos szabályozásban meglévő szabályozási elemek felülvizsgálata kialakult zöldfelületek, zöldfelületi elemek megőrzése érdekében a, szabályozási tervi kiegészítések, pontosítások a következő elemek tekintetében: *„Megtartandó növényállomány”, „Kialakítandó védőzöldsáv”, Telek zöldfelületként fenntartandó része*”, *„Megtartandó fasor”, „Telepítendő fasor”, „Közterület zöldfelületként fenntartandó része*”, *„Megtartandó fa”.*

A vizsgált területegységen kevés a funkcionáló és kifejlett növényállománnyal rendelkező zöldfelület, emiatt kiemelten fontos a meglévő elemek megőrzése, fenntartása, melyeknek - a pontos zöldfelületi, fakataszteri és geodéziai felmérés után – rögzítése lehetséges lenne a szabályozási terv készítése során az alábbiak szerint részletezetten:

Gksz 1 jelű Gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek

A Gksz-1/1 jelű építési övezetben lévő ingatlanon a zöldfelületi arány minimumának változatanul tartása mellett a Csucsor utca felőli telekhatár mentén a megtartandó növényállomány 10 méter szélességről 15 méter szélességűre történő emelése javasolt. Ez a módosítás feltüntetésre kerül a szabályozási terven.

Gksz 2 jelű Gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek

A TSZT szerint a ***Gksz 2 jelű***területfelhasználásba tartozik a vizsgált terület nagyrésze, mely a belső magként funkcionáló egykori bánya területét körülöleli.
Telek zöldfelületként fenntartandó része jellel javasolt ellátni a meglévő funkcionálisan értékes növényzettel borított területeket. Ilyen javasolt területegység:

- A Tűzállóanyaggyár déli területén a hatályos terven már ***Megtartandó növényállományként*** jelölt sávon kívül eső, korábban bányászattal érintett, ma már növényállománnyal fedett területrész jelölése,

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

- ***Megtartandó fa*** jelöléssel javasolt jelölni továbbra is a tervezési területen az értékes fákat. Kiegészítve a vizsgált területegységen már jelölt és megtartásra került faegyedeket további famatuzsálemekkel, értékes, koros fákkal, facsoportokkal, belső utak menti fasorokkal.

Kb-En/2 jelű Megújuló energiaforrás hasznosítási terület övezete

A bányaterület Kb-En/2 övezetbe sorolt területének É-ÉNy-i szélén a hatályos szabályozási terven 15 m széles „***Kialakítandó védőzöldsáv***" jelölt.

A KŐKÉSZ vonatkozó előírásai az alábbiak:

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

A bányaterület pereme ezen a részen meredek rézsűvel csatlakozik a szomszédos ingatlanokhoz. A rézsű 8-10 méter szintkülönbséget hidal át. A jelenleg meglévő erőteljes rézsűt is megfogó fásszárú növényzet 35-50 méter szélességben húzódik jelenleg, ezért javasolt a terület északi és keleti részén a bányaterület felé kibővíteni a jelölt „*Kialakítandó zöldsáv*" határát a rézsű szélességére, és azt minimum ***30 méterben meghatározni***. Ez a szélesség már valós védő erdősáv funkciót is el tud látni. Ehhez kapcsolhatóan javasolt az Aknabánya területére vonatkozóan, a degradált területen kevés eséllyel megmaradó örökzöld és tűlevelű növények nem kötelező alkalmazásának lehetőségét biztosítani.

Közterületi zöldfelületekre vonatkozó javaslatok

A hatályos szabályozásban a vizsgált területre jelölt *„Megtartandó fasor", „Telepítendő fasor" Megtartandó szerkezeti jelentőségű fasor" és Tervezett szerkezeti jelentőségű fasor" jelölések* fenntartandók.

Javasolt kiegészítések:

- a Tárna utca nyugati oldalán, és a Harangláb utca északi oldalán ***Megtartandó fasort***,
- a Metény utca déli oldalán ***Telepítendő fasort*** jelölni.

A közterületi zöldfelületi elemek megőrzése, fenntartása érdekében a zöldfelületek, fák kataszteri és geodéziai felmérésüket követően a szabályozási tervben pontosan rögzítésre kerülhetnek. Az alábbi utcák egyes szakaszai mentén jelenleg is találhatóak értékes közterületi zöldfelületek:

- Sírkert utca,
- Tárna utca,
- Maglódi út,
- Jászberényi út.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

2.4. Környezetvédelmi javaslatok

Levegő-tisztaság védelem

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

Közlekedési eredetű légszennyezést a tervezési területen a jelentős átmenő forgalmat is bonyolító utak személy- és tehergépjármű forgalma eredményezi. A közlekedési eredetű szennyezés leginkább a legforgalmasabb Jászberényi út, a Maglódi út, Kozma utca, Újhegyi út, továbbá az átkötést biztosító Sírkert út nyomvonalán jelenik meg. A vizsgálati terület további útszakaszai is jelentős forgalommal terheltek.
A felülvizsgált terv szerint a közlekedési rendszert érintő legjelentősebb változás a Sibrik Miklós út és a Tárna utca kapcsolatát a tervezési terület érintésével kialakítandó útátvezetés, amely a másik irányban a Kozma utca – Jászberényi út irányú kapcsolatot is fontos szerkezeti elemként kezeli. Az átvezetés a meglévő Venyige utca jelenleg zsákutcaszerű végpontjából két irányban elágazik, egyrészt a Gránátos utca – Tárna utca, másrészt a Kozma utca – Jászberényi út felé halad. A szabályozás során a környezetterhelés csökkentése érdekében előírásra került, hogy a területen jelentős forgalmat vonzó hulladékgazdálkodási tevékenységet végző telephelyek szállítási útvonala a továbbiakban csak ezen az új átkötő úton, hátulról történhet, ezáltal jelentős szállítási forgalom alól tehermentesítve a Sírkert utat, a Kozma utca egy szakaszát a körforgalommal, és a Maglódi út egy szakaszát. Az új közúti kapcsolatok azonban nem kerültek kiépítésre, így a célirányú teherforgalom átirányítása sem valósult meg. Jelen terv továbbra is tartalmazza a terület közlekedési helyzetének racionalizálását az átkötő forgalmat biztosító út terven való szerepeltetésével.

A kedvezőbb levegőminőség eléréséhez javasolt a zöldfelületek fejlesztése. A zöldfelületek megőrzésével és fejlesztésével, többszintű út menti növénysávok kialakításával, a terület kondicionáló hatása és mikroklímatikus viszonyai tovább javíthatók. Levegőtisztaság-védelmi szempontból a fasorok mellett a cserjéknek is kiemelkedő környezetvédelmi jelentősége van a közlekedésből származó, légszennyezés káros hatásainak csökkentésében. A fásításokra és védelmi célú növénytelepítésekre tett további javaslatok a „Zöldfelületi javaslat” című munkarészben kifejtésre kerültek.

Az ***üzemi jellegű légszennyezés*** tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) önbevallásos alapon működő adatai szerint 11 telephely 14 légszennyező objektum található a területen. Az OKIR nyilvántartása szerint a fűtési eredetű emisszión kívüli egyéb szennyezőanyaggal 4 telephely terheli a környezetet. A nyomda főleg petróleumot bocsát ki, míg a többi telephelyen benzol, acetát, aceton, toulol, xilolok, ciklohexán és tetraklór-etilén a fő szennyezőanyag.
A területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény létesíthető, üzemeltethető, amelynek légszennyezőanyag-kibocsátása a mindenkor hatályos jogszabályokban előírt határértéket nem lépi túl.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A tervezési terület meghatározó része jelenleg is gazdasági terület. A kisebb övezeti pontosítások várhatóan levegőminőség romlást nem eredményeznek.
Az eltérő területhasználatok, egyes telephelyek határán a szabadtéri parkolásból, rakodásból, árumozgatásból, származó levegőterhelés csökkentésére, ahol lehetőség adódik az ingatlanhatárokon zöldsáv kialakítása javasolt. A be nem épített telkeknek, illetve a telkek zöldfelületeinek allergiakeltő gyomnövényektől (különösen a parlagfűtől) való megóvása a tulajdonosok kötelessége. A zöldfelületek megőrzésével és fejlesztésével a terület kondicionáló hatása és mikroklímatikus viszonyai tovább javíthatók. A fásításokra és védelmi célú növénytelepítésekre tett további javaslatok a „Zöldfelületi javaslat" című munkarészben kifejtésre kerülnek.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból kiemelt figyelmet kell fordítani a tervezési területen a ***diffúz légszennyezésre,*** melynek egyik meghatározó forrása a feltöltött bánya. A terhelése részben a hulladék feltöltésből adódó átdiffundált gázképződésből, részben a rekultiváció utolsó fázisában a tájfásítás elmaradásából fakad, melyek összefüggenek egymással.
A területen javasolt a gázképződés folyamat fennállásának vizsgálata, hasznosítás esetén az esetlegesen fennálló gázképződés során a gázmentesítést kell megoldani. Az egykori bányászattal érintett területen rekreációs tevékenységek megjelenésének feltétele a gázmentesítés lehetőségének feltárása és megoldása.

A sírköves tevékenységet folytató üzemek jelenleg szintén nagyarányú porterheléssel járnak. A környezeti ártalmak csökkentése céljából szabályozási szinten (43. § (13) d) pontban) előírt, hogy szálló porral járó tevékenység csak zárt térben végezhető, továbbá a telkek hátsó részén a szabályozási tervlapon "kialakítandó védőzöldsáv" került lehatárolásra. Ez a szabályozási előírás és a védőzöldsávra vonatkozó szabályozási elemek fenntartandók, mivel jelentős mértékű porképző felület csökkenését, és a szálló por levélfelületen történő megkötését, így a levegőminőség javítását is szolgálja.

Zaj- és rezgésterhelés
A vizsgálatoknál említettük, hogy a tervezési terület határain számos közúti főközlekedési útvonal és vasútvonal halad keresztül. Külön problémát jelent továbbá a légi folyosó és a Liszt Ferenc Repülőtér közelsége, amely miatt a repülőgépek a térségben felszínhez közel haladnak. Üzemi zajforrások közül egy található a vizsgált területen.

Közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés
A terület zajterhelésének egyik fő meghatározó eleme a fentiek értelmében a **közúti forgalom.** A vizsgált területet határoló utak közül a Jászberényi út, a Maglódi út, a Kozma utca, az Újhegyi út, továbbá az átkötést biztosító Sírkert út a legforgalmasabbak. A Maglódi út és a Sírkert utca zajterhelését növeli a villamos vonal is. A terület forgalmas útjainak nyomvonalán a nappali, illetve az éjszakai zajterhelés is átlagosan 10 dB-el túllépi a stratégiai küszöbértéket. A túllépés mértéke a tervezési terület ingatlanjainak határán az 5-10 dB-es tartományba esik.

A tervezési területen jórészt gazdasági területek helyezkednek a nagy forgalmú utak mentén, ahol a gazdasági területekre vonatkozó előírások érvényesek. A zaj szempontjából védendők a Tárna utca menti és a Sírkert utca 27. szám alatti lakóépület, a Jászberényi úti, valamint a Tárna és a

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Gránátos utcák sarkán levő szociális intézmény, hajléktalanszálló. A tervezési területen kívül, de annak szomszédságában zajra érzékeny funkciók a következők: Sírkert és Maglódi utca menti lakóterületek, a temető, valamint a Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet.

A felülvizsgált terv közlekedési rendszert érintő változása a Sibrik Miklós út és a Tárna utca, valamint a Kozma utca kapcsolatát oldaná meg a tervezési területen útátvezetéssel, ezáltal csökkenne a forgalom az előbb említett környező utakon és a zajterhelés is mérséklődne. Mivel az elmút 10 évbe a tervezett útkapcsolat nem alakult ki, jelen javaslat kis módosítással továbbra is tartalmazza a belső úthálózat kialakítását.

A szabályozás során a környezetterhelés csökkentése érdekében előírásra került, hogy a területen jelentős forgalmat vonzó hulladékgazdálkodási tevékenységet végző telephelyek szállítási útvonala a továbbiakban csak ezen az új átkötő úton, hátulról történhet. Az előírás fenntartása javasolt a felülvizsgált tervben is, hiszen a célirányú teherforgalom átirányításának köszönhetően a közlekedésből származó zajterhelés az említett utak környezetében mérséklődhet, bár ezek az útvonalak jelentős átmenő forgalmat is bonyolítanak, melyek egy része szintén áttevődik az új útrendszerre. A Sírkert és Kozma utcában bekövetkező pozitív változás azért is kedvező, mert a már említett zajtól védendő épületek egy része itt található.
Az átkötés során tervezett gyűjtőutak a tömb belsejében generálnak forgalmat, az erdő területfelhasználásba sorolt, védő zöldsávval övezett, felhagyott bányaterületek és gazdasági területek között, így a tervezett átkötő út zaj szempontjából érzékeny funkciókat, védendő területhasználatokat nem érint. A tervezési terület további részein közlekedési szempontból olyan módosítások nem tervezettek, melyek következtében a zajállapotban romlás következne be.

Új közlekedési zajforrás létesítése esetén a meglévő védendő területen, illetve meglévő utak esetén új védendő terület kijelölésekor a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 3. mellékletének határértékeit kell figyelembe venni.

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	**Határérték (L_{TH}) az $L_{AM,kö}$ megítélési szintre (dB)**					
		Kiszolgáló úttól; lakóúttól származó zajra		országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a település tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől,		országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önk. tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, első- és másodrendű főutaktól, autóbusz pályaudvartól, vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől	
		nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra
3.	Lakó t. (nagyvárosias beépítésű), vegyes t.	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

A tervezési terület nagy része gazdasági területfelhasználásnak számít, a jogszabályban előírt vonatkozó zajterhelési határértékek nappal 65 dB, éjjel 55 dB.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

A nagyobb forgalmat bonyolító, zajterhelés szempontjából konfliktust jelentő út menti ingatlanokon, különösen zaj szempontjából védendő épületek kialakításánál, átépítésénél, felújításánál javasolt a passzív akusztika védelem alkalmazása, hogy a belső terek 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM –együttes rendelet 4. mellékletében megállapított zajtól védendő helyiségekre vonatkozó határértékek érvényesüljenek. Ingatlanok átépítése, új épületek építése esetén javasolt a zajtól védendő helyiségek elhelyezését a tervezett épületek úttól távolabb eső részeire koncentrálni. Az épületek elhelyezésénél, tájolásánál szintén javasolt a védendő funkciókat a zajtól védett oldalra helyezni.

Vasúti eredetű zaj szintén meghatározó adottság a tervezési területen, mivel északról a MÁV vasúti pályájával határos a terület. A stratégiai zajtérkép értékelése szerint egyértelműen küszöbérték feletti sávba eső az említett vasútvonal, a zajtérkép konfliktus térképe alapján látható, hogy a zajterhelés a tervezési területen elsősorban a Jászberényi út menti telkeket érinti.. A Jászberényi út mentén azonban egyetlen zaj szempontjából védendő épület található a Hajléktalanokért Közalapítvány által működtet nappali melegedő.
A közlekedésből származó környezeti zajszint mind a közúti, mind a vasúti közlekedést tekintve adottságnak, kialakult állapotnak tekinthető. A szabályozási terv készítése során a vasúti zaj által érintett területeken új védendő területhasználat, illetve szigorúbb határértéket követelő övezeti kijelölés nem történik.

Légi közlekedési eredetű zaj tekintetében a helyszínelés során is tapasztalható volt zavaró szintű zajhatás, ugyanis a Liszt Ferenc repülőtér legforgalmasabb légifolyosója épp a terület felett húzódik. A légi közlekedésből származó zaj jelen szabályozás keretében nem orvosolható.

Üzemi zaj
Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép és az üzemi tevékenységre vonatkozó nappali konfliktus térképe szerint a tervezési terület északnyugati sarkában található jelentős zajkibocsátással járó üzemi tevékenység. A tűzálló anyag gyártó üzem (Rath Hungária Kft.) zajkibocsátása a létesítmény közvetlen közelében 70-75 dB. Az üzemi zajterheléssel gazdasági területek érintettek, amelyekre a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet nappal 60 dB, éjjel 50 dB határértéket állapít meg. A tevékenység nem érinti hátrányosan a tervezési terület zaj szempontjából érzékeny Tárna utca menti lakóterületet, valamint a Jászberényi úti szociális létesítményt.
Zajt, illetve rezgést kibocsátó új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát egyéb helyhez kötött külső zajforrást, csak olyan módon lehet létesíteni, üzembe helyezni, hogy az a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM –együttes rendeletben megállapított zaj és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg. A területen új üzemi zajforrás létesítése csak a határérték teljesülését biztosító zajvédelmi tervezés alapján engedélyezhető.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű, a vegyes terület)	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

A sírköves üzemek szintén nagyarányú zajterheléssel járnak, jellemzően a szabadtéri kőmegmunkálás miatt. Ez a tevékenység nemcsak zajhatással, hanem jelentős porszennyezéssel is jár, így a levegőtisztaság-védelmi fejezetben is kitértünk rá. A környezeti ártalmak csökkentése céljából szabályozási szinten előírt, hogy szálló porral járó tevékenység csak zárt térben végezhető, továbbá a telkek hátsó részén a szabályozási tervlapon "kialakítandó védőzöldsáv" került lehatárolásra. A szálló porral járó kőmegmunkálás csak zárt térben való megengedésével a zajhatás is jelentős mértékben csökkenthető.

Építési kivitelezési tevékenységből származó zaj

A területen az építkezések okozta időszakos zajterheléssel is számolni kell. Erre vonatkozóan az alábbi határértékek érvényesek jelenleg:

Építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM, megítélési szintre*(dB)					
		ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
4.	Gazdasági terület	70	55	70	55	65	50

Földtani közeg - bányászat, talaj, felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján a kerület a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából „érzékeny" területnek számít, továbbá „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület".
A tervezési területet felszíni vízfolyás nem érinti.

A tervezési terület legjelentősebb **környezetterhelése a jelentős mennyiségű kommunális hulladékkal is feltöltött volt bánya területe**. A bányaművelés következtében 80 ha terület került feltöltésre, melyből a fejtett bányaterület 51,4 ha. Majdnem 30 ha az a terület, amely a bányatelek része, de bányaművelés nem folyt rajta. Ezen a területen is történt hulladék lerakás. A vizsgálatok alapján összefoglalva megállapítható, hogy a tömörítetlen feltöltés szerkezete laza, helyenként üreges, anyaga heterogén nagyrészt bányameddő, de jelentős hányadban tartalmaz salakot, épület és kőtörmeléket, ipari és a középső nagy kiterjedésű bányaterületen kommunális hulladékot. A közel 40 évig tartó hulladék elhelyezés során, gyakorlatilag az egész hulladéklerakó területén nem alkalmaztak műszaki védelmet.
A hulladékfeltöltés környezeti hatásai a felszín alatti vizek tekintetében is évtizedekig kockázatot jelentenek, ezért továbbra is szükséges a felszín alatti vizek monitoringozása, mely során figyelemmel kísérhető, hogy a szennyezés ne jusson ki a területről.

A volt bányaterület és a hulladék feltöltéssel érintett terület nem alkalmas épületek, építmények elhelyezésére. A zöldfelületi szempontból nagyrészt degradált terület, valamint a kisebb részben cserjéssel borított terület legcélravezetőbb fejlesztési lehetősége a rekultiváció befejezésével a terület zöldfelülettel való borítása.
További problémát jelent a bánya területén a csapadékvíz. Várhatóan néhány év múlva a csapadékvíz a hulladéklerakó alján olyan mértékű talajvízemelkedést fog előidézni, amely a szennyezésnek a területről való kijutását megakadályozandó, konkrét műszaki beavatkozást fog igényelni. A vizsgálatok kimutatták, hogy a hulladék depónia peremén (agyagbányászattal érintett terület védőpillérein) kissé magasabban van a vízzáró altalaj így fontos, hogy a vízszint a kritikus határnál magasabbra ne emelkedjen. A vízszint további emelkedése a szennyeződés mobilizálódásának feltételeit biztosítja, amelyet meg kell akadályozni.
A fent vázolt problémát, káreseményt megelőző elhárítási tervet javasolt készíteni megjelölve a szükségszerű beavatkozásokat, vonalmenti és területi (árokrendszer, megcsapoló és tisztítómű, öntözőrendszer) helyigényeket.
Részletesen a Bányaterület problematikája című fejezetben került kifejtésre.

A tervezési terület további részein is a tereprendezések és építkezések során a kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni. A vizsgálati eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja. Területfeltöltések során szennyezett talaj nem használható.
A területen építmények elhelyezésének feltétele a keletkező szennyvizek közcsatornába történő vezetése, egyedi szennyvíztároló létesítése nem megengedett.
A területen üzemelő telephelyek esetében a talajszennyezés kockázatát a hatályos, vonatkozó, környezetvédelmi előírások betartásával meg kell előzni.
A talaj és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése érdekében a talaj állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljzaton végezhetők. Az így összegyűjtött csapadékvizek kizárólag hordalékfogó és olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők el. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a közcsatornába megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell. A közcsatornába vezetett víz minősége nem haladhatja meg a mindenkor hatályos jogszabályban előírt határértékeket, amelyről a vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. sz. melléklet rendelkezik.
Semmilyen tevékenység nem folytatható a területen, amely a víz és a talaj határérték feletti károsodását okozhatja. A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (jelenleg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet) előírásait be kell tartani.

Az építési tevékenység megkezdését megelőzően gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről, deponálásáról és újrahasznosításról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni.
Az illegális hulladék megjelenése a jelenleg használaton kívüli területeken, a gondozatlan területeken, különösen a 42518/27, 41 hrsz-ú ingatlanokon jellemző. A területek rendezésével, illegális hulladéklerakások felszámolásával a potenciális talajszennyező források is megszüntethetők.

A közutak potenciális közlekedési eredetű talajszennyező forrást jelentenek, amely a tervezési terület esetén a környező utak jelentős forgalma miatt emelendő ki. Mivel a szennyezőanyagok először a levegőbe jutnak, majd a részecskék ülepedése és a csapadék kimosó hatása következtében kerülnek a talajba és a talajvízbe, ezért kiemelendő az út menti növénysáv telepítése, mely környezetvédelmi szűrőként képes funkcionálni.

Hulladékgazdálkodás

A területen a kommunális szilárd hulladékok gyűjtése megoldott, a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. rendezett keretek között végzi. A terület tervezett létesítményeiben keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezésről és elszállításáról a területen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni.

A vizsgálatok alapján a tervezési területen belül két területen foglalkoznak veszélyes és nem veszélyes hulladék begyűjtéssel, előkezeléssel és hasznosítással. Az egyes hulladékkezeléssel foglalkozó telephelyek által begyűjtött hulladékok mennyiségét az OKIR önbevalláson alapuló több évet is feltüntető adatbázisa alapján becsültük meg.

A Sírkert utcában, a Metalloglobus telephelyén 2012-ben végzett vizsgálatok szerint, 4 cég foglalkozott hulladék hasznosítással, amely cégek összesen 45 000 t hulladékot gyűjtöttek be évente. Jelenleg a telephelyen szintén négy cég (FE-GROUP INVEST Zrt., BD Kft., Feparec Kft. és Folipet Kft.) végez veszélyes és nem veszélyes hulladék gyűjtésével, előkezelésével és kereskedelmével kapcsolatos tevékenységet. A három kisebb kapacitású cég összesen 3-4000 tonna hulladékot gyűjt évente. Az FE-GROUP INVEST Zrt. hulladékgazdálkodási engedélyében szereplő mennyiségek nagyságrendileg eltérnek az előző mennyiségektől. A hulladékgazdálkodási engedélyben 169 700 tonna nem veszélyes hulladék és 28 295 t veszélyes hulladék szerepel. Az OKIR adatbázisban az önbevalláson alapuló adatszolgáltatása a cégnek ennél jóval kisebb mennyiségeket mutat.

Az Avermann területén a 2012-es vizsgálat szerint az ASA Magyarország Kft., valamint az Agm-Recycling Kft. végzett hulladékgazdálkodási tevékenységet. A telephelyen tevékenykedő két cég összesen évi 33.000 t hulladékot gyűjtött be és hasznosított. Az OKIR adatbázisa szerint a telephelyen jelenleg egyetlen egyéni vállalkozónak van érvényes környezetvédelmi engedélye a nem veszélyes hulladék kereskedelmére vonatkozóan. Az OKIR cég hulladékgazdálkodásra vonatkozó utolsó adata 2017-es, amely szerint kizárólag papír és karton hulladék kezelése történik évi 100 t nagyságrendben.

Az OKIR hulladékgazdálkodásra vonatkozó adatai szerint jól látszik, hogy az Avermann telephelyén jelentősen csökkent a hulladék kezelés mennyisége az elmúlt tíz év során. A Metalloglobus telephelyen üzemelő vállalkozások száma nem lett kevesebb, valamint a FE-GROUP INVEST Zrt. cég hulladékgazdálkodási engedélye alapján lehetőség van nagy mennyiségű hulladék gyűjtésére, kezelésére, és jelentős hányadot tehet ki a veszélyes hulladékkal való tevékenység, azonban a tényleges mennyiségekről nincs pontos információ.

A 2012-es vizsgálat szerint az egykori bánya területén egyes nem veszélyes hulladékok begyűjtésére és hasznosítására kaptak engedélyt, mely tevékenységüket a terület keleti részén, az egykori Kék-tó környéki területen folytatták. A területre építési és bontási törmelékeket szállítottak, amelyet helyben osztályoztak, aprítottak, alkalmassá téve további felhasználásra. A

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

telephelyre beszállított anyag egy része inert hulladékként lerakásra került, míg a hasznosításra alkalmas anyagokat az elszállításig depóniába rakták. Jelenleg a területen nem folytatnak hulladékgazdálkodással kapcsolatos tevékenységet.
A korábbi tervben önkormányzati szándék volt, hogy a hulladékgazdálkodási tevékenység a továbbiakban jelentős mértékben ne növekedjen, ezért előírásra került az évente gyűjthető hulladék mennyiség határa, mely számszerűsítve évi 20 000 t/év/ha-ban került meghatározásra. Jelen tervben a Kúria általánosan az önkormányzatok számára adott állásfoglalása alapján, a kerületi önkormányzat a hulladékfeldolgozási kapacitásra vonatkozó kerületi építési szabályzat 43. § (6) d) pontjának előírásának felülvizsgálata mellett döntött.

Elfogadva a Kúria állásfoglalást a hulladék kapacitásra vonatkozó szabály törlését javasoljuk. A jogszabályi ellentét mellett a megszüntetést támasztja alá, hogy a szabályozási előírás az önkormányzat által nem volt ellenőrizhető, ezáltal az előírás betartatása is akadályba ütközött.
Továbbra is fontos cél azonban a hulladékgazdálkodási tevékenység levegőszennyező és zajterhelő hatásának csökkentése, ezért a telephelyen levő és újonnan odaszállított hulladékok szabadtéren való tárolásának, kezelésének, hasznosításának tilalmával egyidejűleg hangsúlyozásra kerül, hogy az adott tevékenységet csak zárt térben lehet végezni. A zárt területen végzett hulladékgyűjtési, kezelési és tárolási előírás behatárolja a hulladék mennyiségét is, amely közvetve előidézi a hulladékszállítás esetleges csökkenését.

Szintén fontos szempont, hogy a hulladékszállítási tevékenység a területet határoló utakról, különösen a Sírkert és a Kozma utcáról nagyobb részt elterelődjön, hogy csökkentse azok amúgy is jelentős környezetterhelését. Ezért javasolt a tömbbelsőben történő tervezett és korábbi fejezetekben ismertetett feltáró utak használatának megkövetelése.
Részletesen kifejtve a *2.1. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció 3. pontjában.*

Javasolt a hulladékkezelési tevékenységet is megengedő övezetben a minimálisan előírt zöldfelületet a telekhatárok mentén biztosítani, továbbá a szomszédos övezetektől fizikailag is elválasztani, melyet meghatározott szélességű sávban (10m) sűrű növénytelepítéssel kell beültetni (kialakítandó védőzöldsáv). A különböző funkciójú területek zöldsávval történő elválasztása környezetvédelmi szempontból is elengedhetetlenül fontos, mely a légszennyezés, mind a zajhatás, mint a hulladék átjutásának csökkentését eredményezi.

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényt, betartva annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait. A várható építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.
A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. A veszélyes hulladékok kezelése során a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (jelenleg a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységeinek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Korm. rendelet) előírásait kell betartani.
Illegális hulladéklerakás a használaton kívüli területeken, a gondozatlan területeken, különösen a 42518/27, 41 hrsz-ú ingatlanokon jellemző, amely felszámolandó.

2.5. Közlekedési javaslatok

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 27. § (2) bekezdése előírja az ingatlanok megközelítését biztosító kiszolgáló utak szabályozási vonalainak 7 évenkénti felülvizsgálatát. Ennek érdekében vizsgálatra kerültek a tervezési területen belüli kiszolgáló utak.
A tervezett módosítások jelentős része (2., 3., 5., 8., 9., 10., 11., 12. és 13.) közterületet nem érint.

1. Villamosforduló területének hasznosítása

A villamosforduló területén tervezett új beépítés megközelítése a Metény utca felőli bejárattal javasolt, ezáltal a Harangláb utca továbbra is zavartalanul szolgálná a temető megközelítését. A Metény utca ezen szakasza megfelelően kiépített, a jelentős forgalmat nem generáló tervezett funkciók megközelítése számára alkalmas.

4. Bányaterület kiterjedése okozta beépítési korlátok problematikája

A bányaterület beépíthető részének felülvizsgálata közlekedés szempontjából forgalom növekedést nem okoz, a tervezett 12 m széles közterületről továbbra is megoldható.

6. A Gránátos utca magánterületen kiépített szakaszának kiszabályozása

A Gránátos utca aszfalt burkolata az Akna utcai csomópontnál a 41003/14 hrsz.-ú ingatlan területén belül került kiépítésre. A közterületként használt telekterület közterületi kiszabályozása szükséges a terület rendezése érdekében.

7. A kiszolgáló utakat érintő szabályozási vonalak felülvizsgálata, pontosítása

Önkormányzati elhatározás alapján minimális pontosítás érinti a 42518/4 hrsz.-ú önkormányzati közterület és a 42518/15 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közterület között kapcsolatot biztosító, 12 m széles kiszabályozott utat. A pontosítás célja, hogy a szabályozással érintett ingatlanok (42518/6, 10 és 41) telekrészeinek elaprózódása csökkentésre kerüljön.
A jelenleg hatályos szabályozási terv kiszolgáló utakat érintő szabályozási szélességének felülvizsgálata alapján megállapítható, hogy – két kisebb pontosítás kivételével – a hatályos szabályozási vonalak módosítása nem szükséges, azok továbbra is fenntartandók.

7.1. Közművesítési javaslatok

A tervezett módosítások közül csak a villamosforduló területén tervezett új beépítéssel kapcsolatban adódik közműellátási feladat.
A környező közterületeken minden közmű rendelkezésre áll, egyedül a szennyvízelvezetés okoz problémát. A terület szennyvízelvezetése a Kozma utca felől oldható meg. Mivel a telek délnyugati pontja fekszik a legmagasabban, a szennyvizek elvezetése a Jászberényi út irányában lehetséges a Kozma utca északi szakaszán már kiépített gravitációs szennyvízcsatorna meghosszabbításával.

7.2. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A Budapest X. kerület, Akna utca, Gránátos utca, Tárna utca, Jászberényi út, Kozma utca, Metény utca, Csucsor utca, Harangláb utca, Kozma utca, Újhegyi út és Maglódi út által határolt, több tömböt magába foglaló, csaknem 200 ha-os területen belül tervezett módosítások kizárólag a jelenlegi övezeti rendszeren belül történnek, a hatályban lévő Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének módosítását nem igénylik.

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Rendelettervezet

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének …/2025. (… …)
önkormányzati rendelete
a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló
16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Kormányrendelet 11. melléklet szerint érintett véleményezésre jogosult szervek, valamint érintett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 4. § (1) bekezdés d) pont da) alpontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

[Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki az alábbiak szerint:

„d) a közforgalom elől el nem zárt magánút telkének minimális szélessége]

da) – eltérő rendelkezés hiányában – kiszolgáló út hálózati szerep esetén 12 méter,”

2. § A Rendelet 5. § a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép

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

„a) – eltérő rendelkezés hiányában – minden megkezdett négyszáz személygépjármű-férőhelyig egy útkapcsolat létesíthető”

3. § A Rendelet 37. § (5) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(A Vi-2/7 építési övezetben)

*„c) az oldalkert mérete ~~7 ,5 méter~~ **5,5 méter** a létesítmény őrzését szolgáló építmény kivételével, amely oldalkertben is elhelyezhető.”*

4. § A Rendelet 40. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A saját alkalmazott számára fenntartott szállás rendeltetés és annak építménye kizárólag a ~~Gksz-1/1-3,~~ Gksz-1/2, Gksz-1/3, a Gksz-1/5, a Gksz-1/16 és a Gksz-1/19 építési övezetekben létesíthető.”

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

5. § A Rendelet 41. §-a a következő (1) bekezdéssel egészül ki:

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

a) kizárólag igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el,

b) az előkert mérete a Kozma utca felől 15 méter."

6. § A Rendelet 42. § (4) bekezdése helyébe az alábbi új rendelkezés lép:

(4) A Gksz-2/3, Gksz-2/5, Gksz-2/6, Gksz-2/8, Gksz-2/9, Gksz-2/13 és Gksz-2/15 építési övezetben – a Szabályozási Terven „Korlátozott funkciójú terület 2." jellel jelölt terület kivételével – a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetés nem helyezhető el."

7. § A Rendelet 42. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) A Gksz-2/8 építési övezetben - a terület sajátos használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő - sport rendeltetés elhelyezhető, sport rendeltetésű épület legfeljebb a telek beépíthető területének az egyharmadán létesíthető."

8. § A Rendelet 43. § (6) bekezdés b)-c) pontjai helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

(A Gksz-2/6 építési övezet területén)

„b) ~~a hulladékok szabadtéri tárolása a hulladékgazdálkodás során nem megengedett~~, a hulladékok tárolása a hulladékgazdálkodás során kizárólag zárt épületen belül történhet a meglévő kapacitás keretein belül,

c) a hulladékgazdálkodási tevékenység végzésének feltétele az ingatlan gazdasági kiszolgálásának a Gránátos utcát és a Venyige utcát összekötő vagy arról nyíló feltáró útról történő biztosítása, a Gránátos utca és Venyige utca közötti átkötő útszakasz megépüléséig a 42518/4 és a 42518/39 helyrajzi számú ~~út~~ utak használhatók szállítási útvonalként a Kozma utca felől,"

9. § A Rendelet 43. § (13) bekezdés a)-c) pontjai helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(A Gksz-2/13 építési övezetben)

„a) kizárólag kőfaragás, kőmegmunkálás, sírkőkészítés, egyéb beton termékek (finombeton) gyártása és az ezekkel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, raktározási tevékenység, valamint virág és kegytárgyak árusítása végezhető, illetve ezek építményei helyezhetők el,

b) a Szabályozási Terven „Korlátozott funkciójú terület 1." jellel jelölt területen kizárólag virág- és kegytárgy-kereskedelemmel összefüggő, vendéglátó rendeltetést, illetve temetkezési irodát tartalmazó építmény helyezhető el, a terület a közterület felől nem keríthető le, a telek meg nem osztható,

c) a Szabályozási Terven „Korlátozott funkciójú terület 2." jellel jelölt területen kizárólag virág- és kegytárgy-kereskedelemmel összefüggő, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató és az ehhez kapcsolódó raktár, iroda és a tulajdonos számára egy szolgálati lakás rendeltetés ~~rendeltetést, illetve temetkezési irodát tartalmazó, építmény helyezhető~~

~~*el, a vendéglátó rendeltetéshez kapcsolódóan saját alkalmazottak számára fenntartott szállás rendeltetés az*~~ *a védett épület jelenlegi tömegén belül kialakítható, a telek meg nem osztható,"*

10. § A Rendelet 43. § (13) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

(A Gksz-2/13 építési övezetben)

„h) a Sírkert útról – a Szabályozási Terven „Korlátozott funkciójú terület 1." és „Korlátozott funkciójú terület 2." jellel jelölt terület kivételével – legfeljebb egy, az 5000 m^2-t meghaladó méretű telken legfeljebb kettő, a közúti-vasúti pályát keresztező behajtó létesíthető."

11. § A Rendelet 43. §-a a következő (29) bekezdéssel egészül ki:

„(29) A Gksz-2/En jelű építési övezetben kizárólag a megújuló energiaforrás hasznosításához szükséges energiatermelő létesítmény és az ennek kiszolgálását biztosító épület helyezhető el."

12. § Hatályát veszti a Rendelet 43. § (6) bekezdés d) pontja.

13. § A Rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

14. § A Rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

15. § Ez a Rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

D. Kovács Róbert Antal
polgármester

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

1. melléklet a ../2025. (……) önkormányzati rendelethez

1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pont 7. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép.

[7. szelvény]

2. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pont 11. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép.

[11. szelvény]

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu

1. melléklet a 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelethez

Budapest, X. kerület
Kerületi Építési Szabályzat

I. Szabályozási terv –
a szabályozás alap-, másodlagos és tájékoztató elemei

M = 1:2000

7. SZELVÉNY

JELMAGYARÁZAT

A szabályozás alapelemei:

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele

A szabályozás másodlagos elemei:

- Javasolt telekhatár
- Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Építési hely
- Építési hely közárulag tereposzint alatt beépíthető része
- Építési hely közárulag tereposzint felett beépíthető része
- Építési hely közárulag tereposzint feletti beépíthető része
- Építésekkel összekötött elem elhelyezésére szolgáló terület
- Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen
- Gyalogos híd építményei elhelyezésére szolgáló terület
- Építési vonal
- Meghatározott építési/telek szabályozott építési vonal
- Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
- Bontandó építmény közterületen
- Kivételes jelentőségű közutak területe (KÖu-2, KÖu-3)
- Kerületi jelentőségű közút területe (Kö-Kk)
- Önálló gyalogos-utak területe (Kö-Kgy)
- P+R rendszerű felszíni parkoló, parkolóház, garázs számára igénybe vehető terület határa és minimális építési beépítettsége
- Mélygarázs, mélyparkoló, vagy autóbuszparkoló, parkolóház, garázs számára kijelölhető közműves beépítettségű terület
- Mélygarázs mértékadó befogadóképessége és kijutási helye
- Biztonsági közút kapcsolat
- Gyalogos kapcsolat
- Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor
- Megtartandó fa
- Megtartandó növénysávos/sávos
- Kialakítandó védőfásítás
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Telek zöldfelületeként fenntartandó része
- Közút fásított sétányként kialakítandó/ fenntartandó része
- Építmény nem helyezhető el, fa nem ültethető
- Kisvízfolyások medre és partja (V/F)
- Zöldterületek és fásított közterek (Zsk, Zkp/Ke, Zkp/Kk, Ki-Zök és Ki-Fk)
- Gyalogos sétány nyomvonala
- Többfunkciós, nézésszűrő szolgáltató út nyomvonala
- Sport- és játszóterület rendeltetésű parkterület
- Rendezvényterület rendeltetésű parkterület
- Megőrzendő karakterű épület
- Megőrzendő karakterű nyílt utcatérterület
- Környezetvédelmi parkolás
- Közhasználat elől állandóan elzárható terület
- Közhasználatú építmények elhelyezésére szolgáló terület
- Kápolnakert
- Temetkezéshez nem kijelölhető/ nem igénybevehető terület
- Kutyafuttatási célú/ra igénybe vehető terület

Tájékoztató elemek

- Megtörténtnek/vesztett hídi műtárgy
- Tervezett közúti alagút
- Közúti vasút (villamos) vonala
- Árapasztó árok jelenlegi szegélyvonala
- Árapasztó árok módosítható nyomvonalú szakasza
- Távlati közút fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen
- Távlati közút/gyalogos fejlesztés közelítő nyomvonala felszín alatt
- Közműterület
- 5m-nél vastagabb feltöltés határa (tájrehabilitációs feltárás alapján!)
- Kerékpáros pihenő javasolt helye

Alaptérképi elemek

- Helyrajzi szám
- Házszám
- Magassági pont
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület/ Ingatlannyilvántartási térképen nem szereplő, be nem mért épület
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő, elbontott épület
- Telekhatár
- Belterületi határ
- Kerülethatár

Területegységek elsődleges funkciója

- Központi fogadó tér
- Piac/vásár
- Központi játszótér
- Fitness és játszópark
- Sportpályák és kerékpáros létesítmények
- Kilátóra egyéni részletezéssel
- Szabályozási terv területi határa

1. SZELVÉNY	2. SZELVÉNY	3. SZELVÉNY	4. SZELVÉNY
5. SZELVÉNY	6. SZELVÉNY	7. SZELVÉNY	8. SZELVÉNY
9. SZELVÉNY	10 SZELVÉNY	11. SZELVÉNY	12. SZELVÉNY
		13. SZELVÉNY	

Készült az állami alapadatok felhasználásával

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

B É V T Kft.

MUNKA MEGNEVEZÉSE:	BUDAPEST, X. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
TERVFAJTA:	KÉSZ
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	Szabályozási terv
TERVEZŐK:	Albrecht Ute T/TÉ 01-0017; Balla Mariann T/ 01-4629; Pető Zoltán K/14 01-2121; Nedelszky Andrea T/ 01-5152; Szabó Krisztián T/ 01-10166; Orosz István TÉ, T/ 01-67717
TERVSZÁM:	I-733-1/2020
RAJZSZÁM:	
MÉRETARÁNY:	M=1:2000
ÜGYVEZETŐ:	Albrecht Ute
DÁTUM:	2022. május

1. melléklet a 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelethez

Budapest, X. kerület
Kerületi Építési Szabályzat

I. Szabályozási terv –
a szabályozás alap-, másodlagos és tájékoztató elemei

M = 1:2000

11. SZELVÉNY

JELMAGYARÁZAT

A szabályozás alapelemei:

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele

A szabályozás másodlagos elemei:

- Javasolt telekhatár
- Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Építési hely
- Építési hely közárulag tereptszint alatt beépíthető része
- Építési hely közárulag tereptszint feletti beépíthető része
- Épületekkel összekötött elem elhelyezésére szolgáló terület
- Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen
- Gyalogos hid építményre elhelyezésére szolgáló terület
- Építési vonal
- Meghatározott építménykkel szabályozott építési vonal
- Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
- Bontandó építmény közterületen
- Kötelezo jelentőségű közutak területe (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
- Kerületi jelentőségű közút területe (Ki-Kk)
- Önálló gyalogos-utak területe (Ki-Kgy)
- P+R rendszerű felszíni parkoló, parkolóház, garázs számára kijelölhe vehető terület határa és minimális szintszáma
- Felszíni tömegközlekedési(mhd. vagy autóbusz)parkoló, parkolóház, garázs számára kijelölhető minimális befogadóképessége
- Mélygarázs mértékadó befogadóképessége és kijelölt helye
- Biztonsági közút kapcsolat
- Gyalogos kapcsolat
- Megelőző / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Megelőző / tervezett kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Magánút
- Időben korlátozás nélkül közhasználat határa elsődleges területei
- Telek nem beépíthető része
- Egyéb szöveges szabályozási elem
- Megtartandó fasor
- Telepítendő fasor
- Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor
- Tervezett, szerkezeti jelentőségű fasor
- Megtartandó fa
- Megtartandó növényállomány
- Kialakítandó védőfásítás
- Közterület zöldfelületeként fenntartandó része
- Telek zöldfelületeként fenntartandó része
- Közút fásított sávjának kialakítandó/ fenntartandó része
- Építmény nem beépített rész, fa nem ültethető
- Kiosk elhelyezésére szolgáló terület
- Folyóvízek medre és partja (VIF)
- Ültetőverések és fásított közterek (Zkp, Zkp/Kp, Zkp/Ká, Kr-Zkk és Kr-Pz)
- Gyalogos sétány nyomvonala
- Tűzlétfurkolás, mérvadóúti szolgáló út nyomvonala
- Sport- és játszóterület rendeltetésű parkterület
- Rendezvénytartást rendeltetésű parkterület
- Megőrizendő karakterű díszkert
- Megőrizendő karakterű nyílt szabadterület
- Környezetvédelmi parksáv
- Közhasználat elől lehatárolt építhető terület
- Közhasználatú építménnyek elhelyezésére szolgáló terület
- Kapubehajtó
- Tempelmedencére pólya kijelölésére igénybevehető terület
- Kutyafuttatói célúra igénybe vehető terület

Területfelhasználók elsődleges funkciója

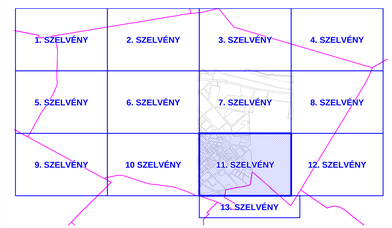
- Központi fogadó tér
- Főrendezt
- Központi játszótér
- Fonvaz és játszópark
- Sportpályák és kerékpáros létesítmények
- Kötöttpya egyes részterületei
- Szabályozási terv területi határa

Tájékoztató elemek

- Megtartandó/tervezett hid műtárgy
- Tervezett közúti alagút
- Közúti vasúti (villamos) vonala
- Arapasztó árok jelenlegi tengelyvonala
- Arapasztó árok módosítható nyomvonalú szakasza
- Távlati közút teljes/részleges fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen
- Távlati közút/gyűjtő fejlesztés közelítő nyomvonala felszín alatt
- Közműterület
- 5m-nél vastagabb felületes határa (tegelethinkai feltárás alapján)
- Kerékpáros pihenő javasolt helye

Alaptérképi elemek

- Helyrajzi szám
- Házszám
- Magassági pont
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület/ Ingatlannyilvántartási térképen nem szereplő, be nem mért épület
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő, elbontott épület
- Telekhatár
- Belterületi határ
- Kerülethatár



Készült az állami alapadatok felhasználásával

B F V T Kft.	MUNKA MEGNEVEZÉSE: BUDAPEST, X. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	TERVFAJTA: KÉSZ
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szabályozási terv	TERVSZÁMJAK: 5-733-1/2020
BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT	TERVEZŐK: Albrecht Ute T/15/É 01-0017; Balla Mariann T/ 01-0625; Pirkó Zoltán K/14-1 01-2321; Nedeczky Andrea Tk 01-5152; Szabó Krisztián T/ 01-10166; Orosz István TÉ, TH 01-47717	RAJZSZÁM:
		MÉRETARÁNY: M=1:2000
	SZÍVKEZELTŐ: Albrecht Ute	DÁTUM: 2022. május

2. melléklet a .../2025. (... ...) önkormányzati rendelethez

1. A Rendelet 2. melléklet 13. pontjában foglalt táblázat 14. sora helyébe az alábbi rendelkezés lép:

	(A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*	*I*	*J*
1	***Építési övezet jele***	***Kialakítható legkisebb telek terület***	***Beépítési mód***	***Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)***	***Épületmagasság (m)***		***Zöldfelület legkisebb mértéke***	***Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke***	***Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)***	
2		***(m^2)***			***Legkisebb***	***Legnagyobb***	***(%)***	***(%)***	***Általános***	***Parkolásra fordítható)***
14	Gksz-2/13	~~1500~~ **800**	SZ	~~40~~ **45**	3	6	25	60	1	-

2. A Rendelet 2. melléklete 13. pontjában foglalt táblázat az alábbi 43a. sorral egészül ki:

	(A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*	*I*	*J*
1	***Építési övezet jele***	***Kialakítható legkisebb telek terület***	***Beépítési mód***	***Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)***	***Épületmagasság (m)***		***Zöldfelület legkisebb mértéke***	***Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke***	***Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)***	
2		***(m^2)***			***Legkisebb***	***Legnagyobb***	***(%)***	***(%)***	***Általános***	***Parkolásra fordítható)***
43a	Gksz-2/En	50 000	SZ	10	3	10	20	-	0,1	-

Iroda és levelezési cím: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.
E-mail: telepules@kasibkomplex.hu