

MEGRENDELŐ: **OTP Ingatlan Zrt.**

Székhely: 1026 Budapest, Riadó utca 5-11.



TERVEZŐ: **KASIB Komplex Kft.**

Székhely: 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.

MUNKASZÁM: **2812**

**Budapest X. kerület,
Fogadó utca, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz
által határolt terület**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2026. szeptember 9.

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:

OTP Ingatlan Zrt.

1026 Budapest, Riadó utca 5-11.

Képviseli: Dorogi Zoltán cégvezető és dr. Raáb Roland
Zoltán ingatlanfejlesztési igazgató

TERVEZŐ:

KASIB Komplex Kft.

2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.

Képviseli: Szántó Erzsébet ügyvezető önállóan,
Dr. Remete Sándor ügyvezető önállóan

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

Pintér Ferenc

okleveles építésszármvnyk

területrendező tervező

településtervezési vezető tervező

településrendezési szakértő

É 01-1719, TR 01-1719

TT/1 01-1719, SZTT 01-1719



TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Babinszki Blanka

szakmai gyakornok



TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM:

Stump Ferenc

okl. táj- és kertépítésszármvnyk

K/1 01-5069, TK 01-5069



KASIB Komplex Kft.

2



Levelezési cím: [1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.](#)

E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu

Weboldal: <https://kasibkomplex.hu/>



ALTERVEZŐK

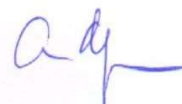
KÖZLEKEDÉS:

"KÖZLEKEDÉS" Tervező Iroda Kft.

Rhorer Ádám
közlekedésmérnök
Tkö 01-3157



Orosz Ágnes
okl. építő mérnök
Tkö 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



Szolóczki Bálint
műszaki manager, informatikus
munkatárs



TARTALOMJEGYZÉK

1.	A fejlesztési terület településszerkezeti helyzete	6
2.	A fejlesztési terület bemutatása	8
2.1.	A fejlesztési terület és környezetének jelenlegi állapota	8
2.2.	A fejlesztési terület zöldfelülete	16
2.3.	A fejlesztési terület környezeti állapota	19
2.4.	A fejlesztési terület közlekedése	26
2.5.	A fejlesztési terület közműellátottsága	28
3.	Tervi előzmények	30
3.1.	Korábbi fővárosi településrendezési eszközök (TSZT/FRSZ)	30
3.1.1.	Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terve (TSZT)	30
3.1.2.	Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ)	33
3.2.	Hatályos fővárosi településrendezési eszközök (Budapest Főváros Településterve)	34
3.2.1.	Fővárosi településfejlesztési terv (FTFT)	34
3.2.2.	Főváros Rendezési Szabályzat (BFRSZ)	36
3.3.	Hatályos kerületi településfejlesztési és településrendezési eszközök	37
3.3.1.	Hatályos Integrált Városfejlesztési Stratégia és Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	37
3.3.2.	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzata (KÖKÉSZ)	38
3.4.	Településkép védelméről szóló kerületi önkormányzati rendelet	43
3.5.	OTP által készítettett beépítési tanulmányterv	47
3.6.	Gyárdúló humán infrastruktúra vizsgálat – nevelési és oktatási intézmények (a 2018. évi vizsgálat 2026-ban történő aktualizálása)	49
4.	A módosítás során elérendő célok	51
5.	Szabályozási koncepció	52
5.1.	Kerületi építési szabályzat módosítása	52
5.1.1.	Szabályozási koncepció	52
6.	Beépítési terv	55
7.	A javasolt beépítés és várható infrastrukturális igényei	56
7.1.	Közlekedésfejlesztés	56
7.2.	Közműfejlesztés	57
7.3.	Zöldfelületfejlesztés	60
8.	A javasolt beépítés várható környezeti hatásai és követelményei	61
9.	Örökségi, vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	61
	KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV	62



BEVEZETÉS

Jelen telepítési tanulmányt (TT) a Budapest X. kerületében, a Pöttyös utca metrómegálló vonzáskörzetében található nagyvárosias lakó (Ln-3/14) besorolású területen elhelyezkedő Zágrábi utca 10. szám alatti, 38315/30 hrsz.-ú telekre tervezett lakó rendeltetésű beépítés megvalósíthatósága érdekében az ingatlan tulajdonosa, az OTP Ingatlan Zrt. (továbbiakban: Fejlesztő) megbízásából a KASIB Komplex Kft. készítette. A TT célja a Kerületi Építési Szabályzat (KŐKÉSZ) tárgyi területre vonatkozó előírásainak módosítása – a megrendelői cél alapján – az elhelyezhető rendeltetések körében.

A Fejlesztő célja a tulajdonát képező 38315/30 hrsz.-ú jelenleg használaton kívüli ingatlanon új lakóépület építése. A hatályos kerületi településrendezési eszköz módosítása azért szükséges, mert a jelenlegi szabályozás keretein belül a változással érintett területen a Fejlesztő elképzeléseinek megfelelő beépítést – rendeltetés vonatkozásában – nem tudná megvalósítani.

Annak érdekében, hogy a tervezett beruházás megvalósulhasson, a Fejlesztő előzetes tájékoztatást kért a Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Főépítészeti Osztályától az előkészítéssel kapcsolatos teendőkről. A módosítás érdekében – a területre hatályos Kerületi Építési Szabályzat előírásainak figyelembevételével – a Budapest, X. kerület Fogadó utca – Gém utca – Zágrábi utca – Somfa köz által határolt területre vonatkozóan szükséges a Kerületi Építési Szabályzat (KŐKÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv felülvizsgálata, amelynek megalapozására telepítési tanulmányterv készítendő a vonatkozó főépítészeti feljegyzés szerinti tartalommal.

A telepítési tanulmány célja a Fejlesztő és az Önkormányzat között kötendő településrendezési szerződés (TRSZ) megalapozása településrendezési szempontból, valamint - a szerződés létrejötte esetén - a kerületi településrendezési eszköz javasolt módosításának szakmai előkészítése a tárgyi területre vonatkozóan annak érdekében, hogy a szükséges változtatások beépülhessenek a hatályos KŐKÉSZ-be, a későbbiekben pedig az új Fővárosi Településtervezési alapszabály alapján kidolgozás alatt álló új KŐKÉSZ-be.

A telepítési tanulmány a Fejlesztő előzetes beépítési tanulmányterve alapján készült, amit az FBS Architects Collective készített el.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (1) a.) b.) pontjainak esetén településrendezési szerződés megalapozásául telepítési tanulmányterv készítendő.

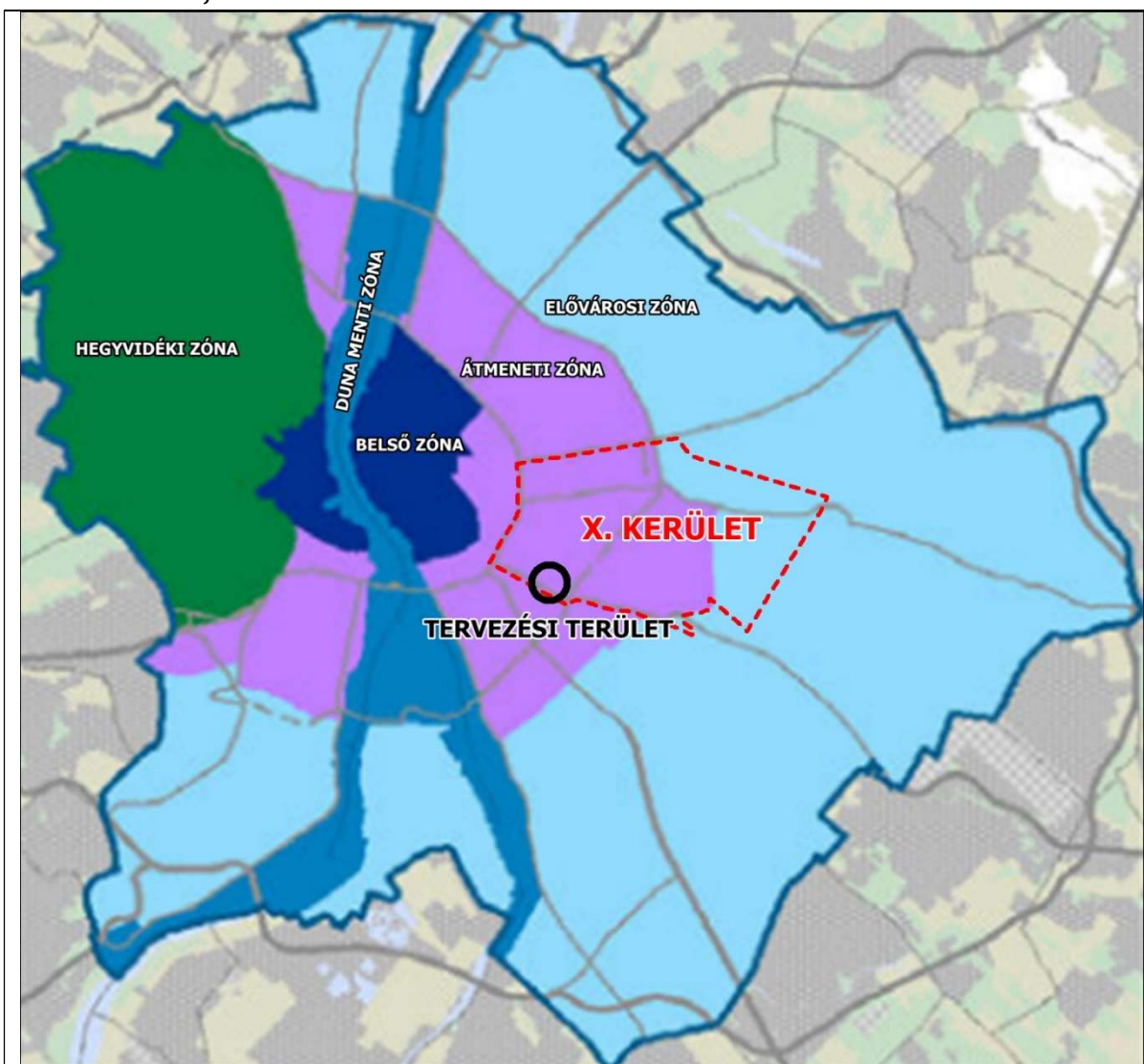


Jelen telepítési tanulmányterv a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-ban foglaltaknak megfelelően, a 7. melléklet figyelembevételével készült, a vonatkozó főépítési feljegyzés alapján.

Jelen dokumentáció a Megrendelővel folyamatosan egyeztetett, majd a X. Kerület Főépítési Irodájával történt véleményeztetést követően véglegesített tervanyag.

1. A fejlesztési terület településszerkezeti helyzete

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



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

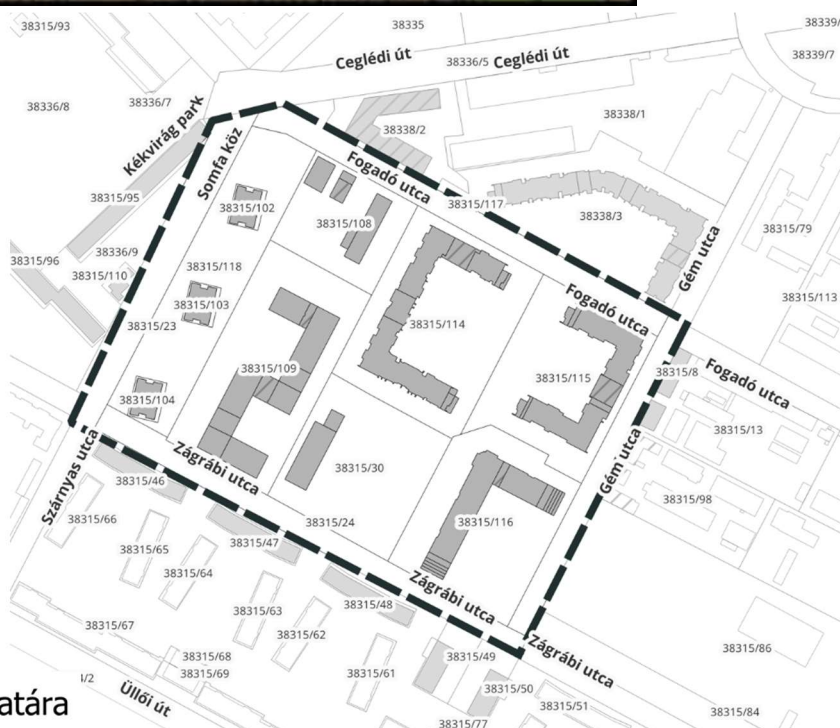
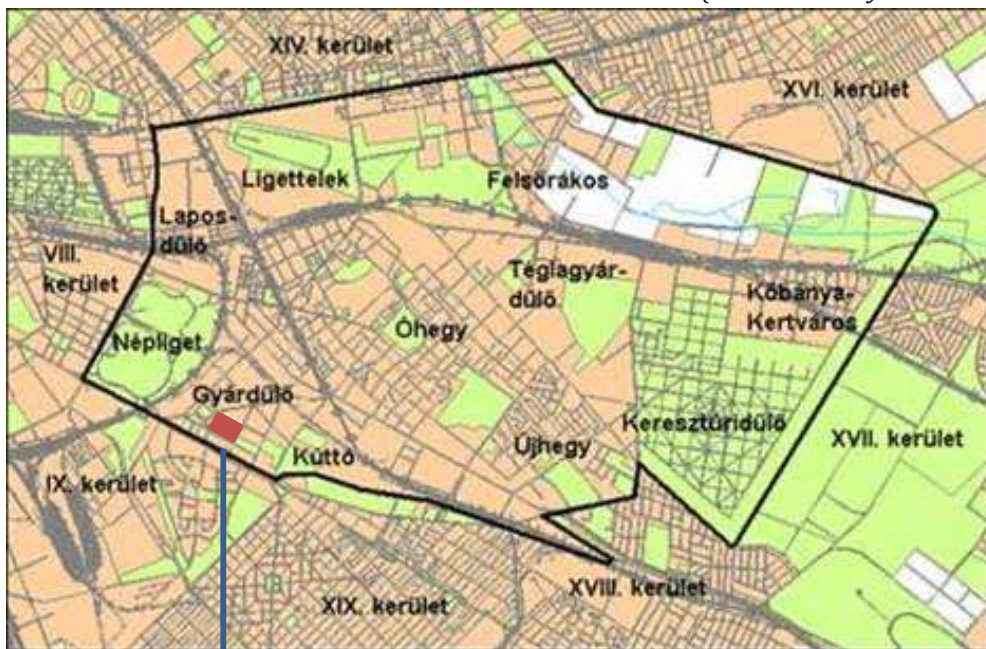
KASIB Komplex Kft.

6



A jelen tervezés tárgyát képező terület Kőbánya déli szélén, a kerület Gyárdűlő nevű városrészében, az Üllői út közelében helyezkedik el. Az egy tömböt magába foglaló, csaknem 6,5 ha-os terület északon a Fogadó utca, keleten a Gém utca, délen a Zágrábi utca, nyugaton pedig a Somfa köz határolja.

(Forrás: Kőbányai Önkormányzat)



 Tervezési terület határa





A területhez a Somfa köz és a Zágrábi utca mentén lakóterület, a Gém utca mentén sport és oktatási funkció, illetve gazdasági funkció, a Fogadó utca mentén pedig már beépített és építés alatt álló lakóterület csatlakozik. A területen megindult lakóterületi fejlesztés szerves folytatása az Üllői út menti lakóterületeknek, csak annál kedvezőbb, védettebb adottságokkal.

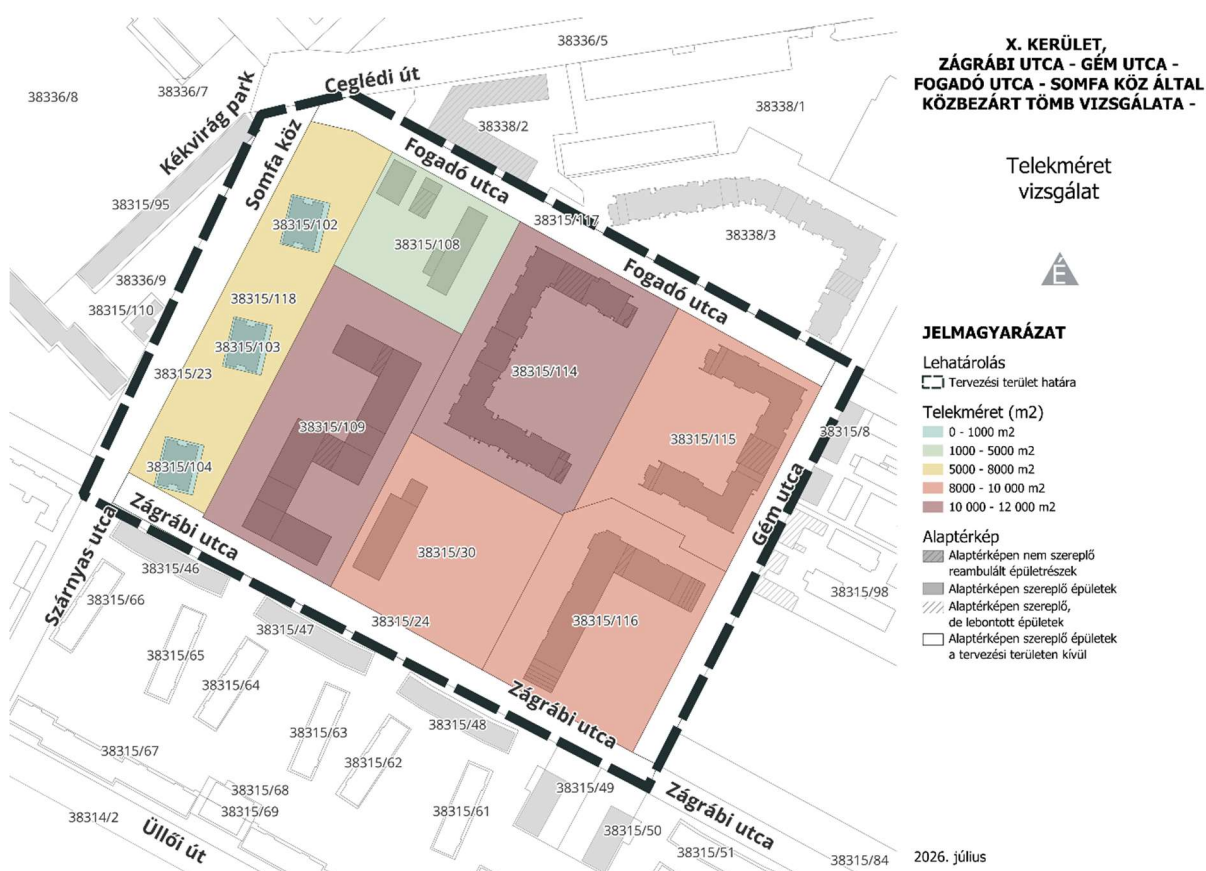
Telekvizsgálat

A tervezési terület egy tömbből áll, amin az ingatlanok száma összesen 10 db. Az alaptérkép nem a ténylegesen megépült épületállományt tartalmazza a Zágrábi utca 8. szám alatti, és a Fogadó utca 1/b és 1/c szám alatti épületek esetében, így ezek, mint be nem mért épületek szerepelnek a reambulált vizsgálati tervlapokon.

Telekméret vizsgálat

A csaknem 6,5 ha-os vizsgált területen belül az alig több mint 500 m²-es úszótelkektől a több mint 1 ha-os telekig igen eltérő az ingatlanok mérete. Annak ellenére, hogy a hatályos szabályozási terv a területen 5000 m²-es kialakítható legkisebb telekméreteket ír elő, ennél nagyobb telkeken épültek meg az utóbbi évek lakópark beépítései.

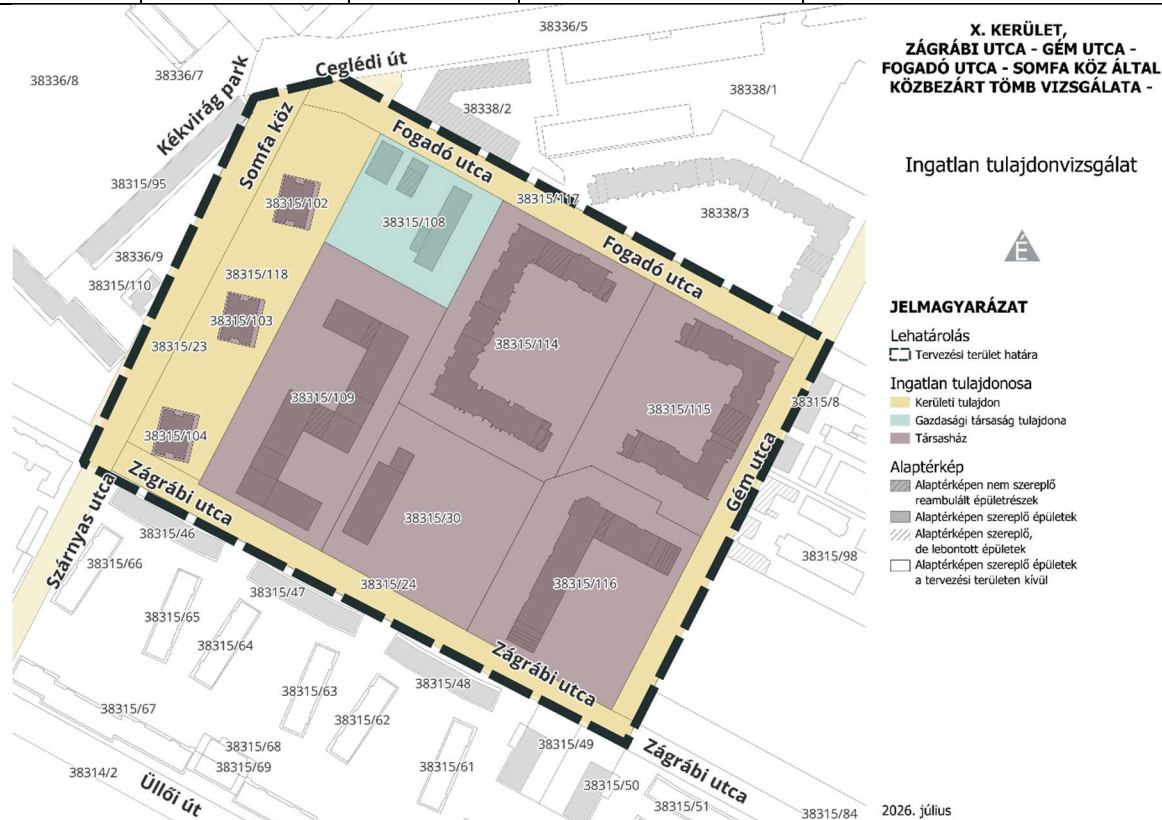
A legkisebb telkeken az úszótelkes, panelos, 10 emeletes lakótelepi lakóházak állnak. A lakóparkok telkei nagyjából azonos nagyságúak, szinte mind eléri az 1 ha-t, sőt a Balance Garden lakópark és a Metrodom B ütemének telkei túl is lépik az 1 ha-os területet.



Tulajdonvizsgálat

A tulajdonvizsgálat az OTP Ingatlan Zrt. 2026. 07. 20-i adatszolgáltatása alapján készült. A közterületek kerületi önkormányzati tulajdonban vannak. Az óvoda telke (38315/108) gazdasági társaság tulajdonát képezi, míg a többi telek mind társasházi tulajdonban van. A változással érintett telek (38315/30) korábban a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában volt, majd pedig a X. Kerület Önkormányzatának tulajdonába került, aki 2026 év elején eladta az OTP Ingatlan Zrt. számára. A tulajdoni lapon tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog került bejegyzésre az OTP Befektetési, Ingatlanforgalmazási és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára.

Hrsz.	Cím	Terület (m ²)	Funkció	Tulajdonos
38315/117	Fogadó utca	4973,40	közterület	X. kerületi Önkormányzat
38315/23	Somfa köz	6882,78	közterület	X. kerületi Önkormányzat
38315/24	Zágrábi utca	4955,40	közterület	X. kerületi Önkormányzat
38315/8	Gém utca	5942,87	közterület	X. kerületi Önkormányzat
38315/118		7811,87	közterület	X. kerületi Önkormányzat
38315/102	Somfa köz 15.	546	Lakóház, udvar	Társasház
38315/103	Somfa köz 13.	546	Lakóház, udvar	Társasház
38315/104	Somfa köz 11.	546	Lakóház, udvar	Társasház
38315/108	Somfa köz 17.	5000	Udvar és sportlétesítmény	Gazdasági társaság
38315/109	Zágrábi u. 8.	11210	Lakóház, udvar transzformátor állomás	Társasház
38315/114	Fogadó u. 1/b.	11571	Lakóház, udvar	Társasház
38315/115	Fogadó u. 1/c.	9024	Lakóház, udvar	Társasház
38315/116	Gém utca 6.	9566	Lakóház, udvar	Társasház
38315/30	Zágrábi u. 10.	8129	Lakóház, udvar	Társasház „felülvizsgálat alatt”



KASIB Komplex Kft.

10



Levelezési cím: [1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.](https://www.kasibkomplex.hu)

E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu

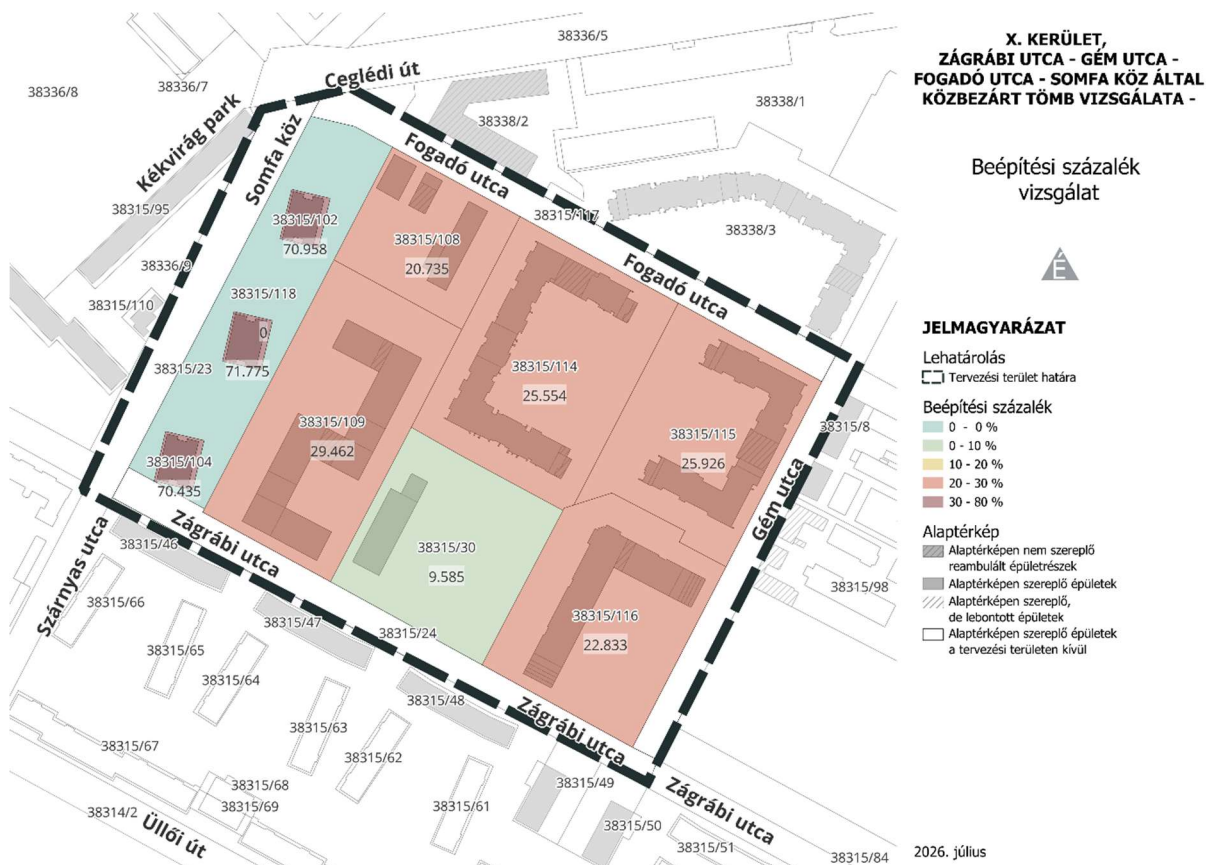
Weboldal: <https://kasibkomplex.hu/>



Beépítettség vizsgálat

A területen kialakultnak és változatlanul megtartandónak nevezhető a beépítés szinte az összes telken, kivétel ez alól a Zágrábi utca 10. szám alatti telek, ami jelenleg használaton kívüli terület.

A Somfa köz menti paneles úszótelkek rendelkeznek a legnagyobb, 70% körüli beépítettséggel. A többi telek, az alulhasznosított telek kivételével 20-30% körüli beépítettséggel rendelkezik.

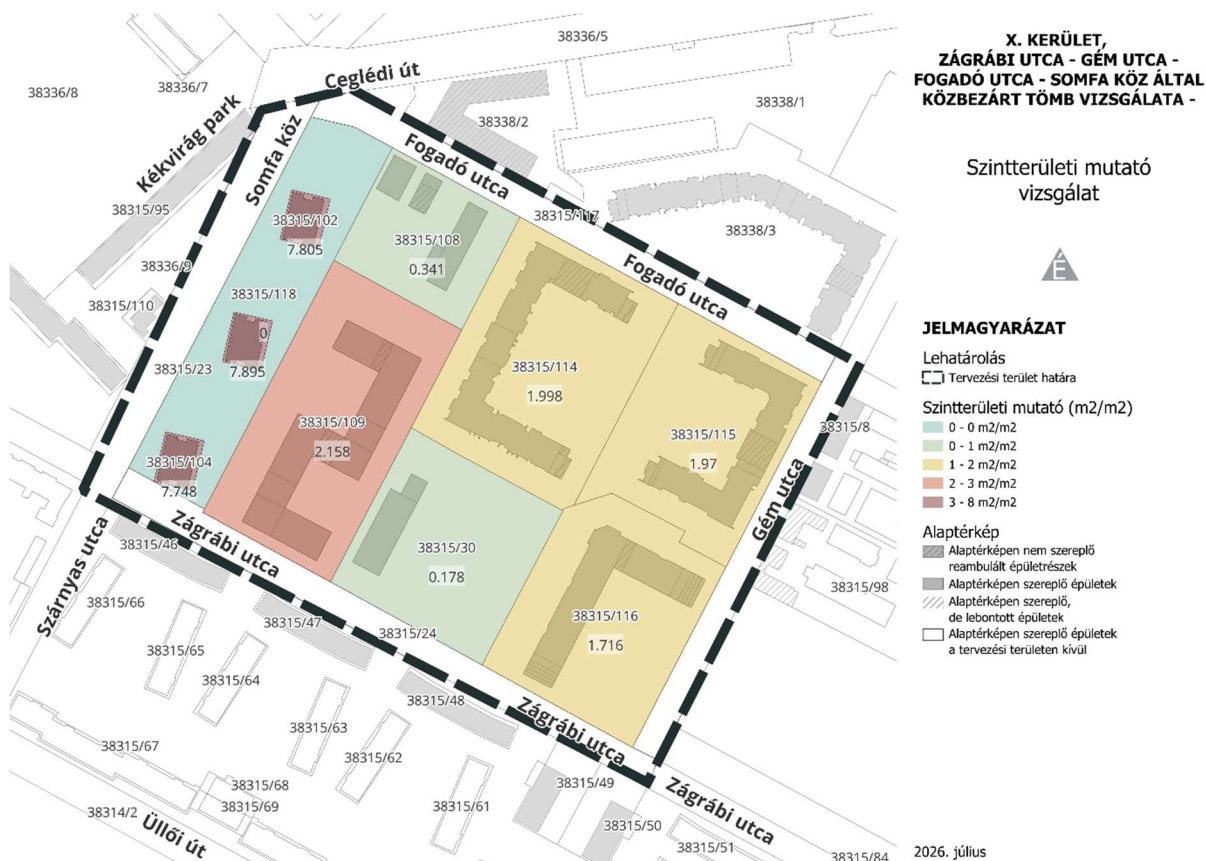


Szintterületi mutató vizsgálat

A vizsgált terület ingatlanjait érintő szintterületi mutatók vizsgálata a telkek beépítettségének vizsgálatához hasonló megosztottságot mutat.

A legmagasabb - 7,8 m²/m² körüli - értékek a lakótelepi 10 emeletes lakóházak (úszó)telkein mutatkoznak, de ez a speciális, úszótelkes telekrendszerből adódik. Az alulhasznosított telkeken a 0,5 m²/m² értéket sem érik el. A lakóparkos ingatlanokon közel azonos, 2 - 2,15 m²/m² körüli értékek adódnak, a négy lakópark közül azonban a legmagasabb szintterületi mutatóval a legkésőbb épült Balance Garden rendelkezik.





Épület funkció és állagvizsgálat

A terület épületállományának tetemes részét a lakóépületek teszik ki. A Somfa köz mentén F+10 szintes panelházak sorakoznak. Mindhárom épületben 63 lakás található. A közepes állagú épületek esetében az állagmegóvás, illetve a lakhatási körülmények javítása a fő feladat.

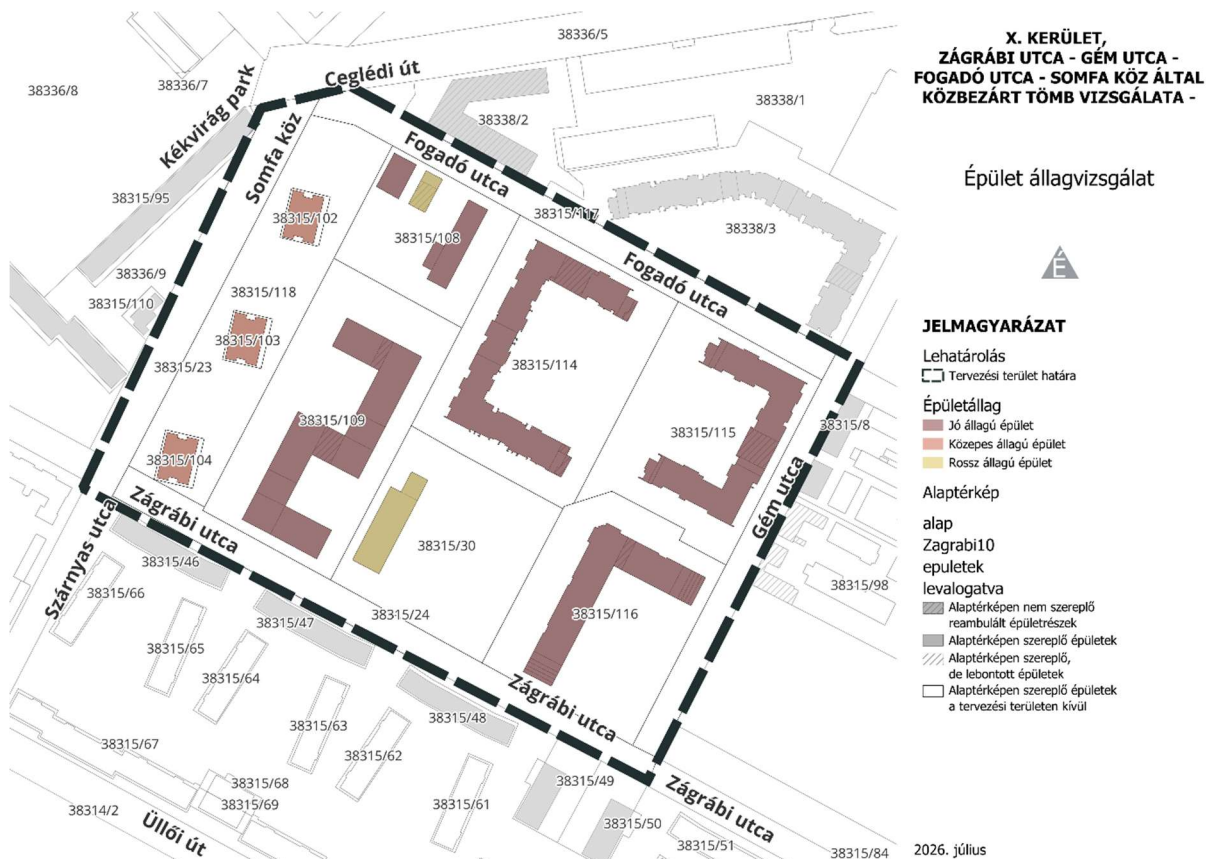
Régebben épült társasházi lakóépület áll a Zágrábi utca – Gém utca sarkán. A közterületek felé teraszosan csökkenő tömegű mélygarázs+földszinti garázsszint+8 szintes épületben 183 lakás került kialakításra. A Pöttyös Terasz lakópark épülete jó állagú, az ingatlan a közterületi sarok felé nagy kerttel rendelkezik. A szükséges parkolószámot az épület alatt kétszintes garázsban, az épület oldalkertjében körbefutó burkolt felület mentén gyephézagos burkolatú felszíni parkolóban, valamint kis mértékben a Zágrábi utca menti előkert szintén gyephézagos burkolatú felszíni parkolóiban alakították ki. Az oldalhatárokhoz közeli beépítés a sarok felőli tágasabb kert miatt levegősnek tűnik, de azért jelentős színtszámot, lakásszámot és személygépkocsi forgalmat jelent.

Hasonló beépítés van a Fogadó utca mentén. A beruházás a két telken összesen 415 lakásmegépítését eredményezte.

A lakótelep épületeitől keletre a Zágrábi utca mentén található a terület legújabb lakófejlesztése. A beruházás 298 lakást foglal magába, amihez mélygarázsban 258,



felszínen pedig további 41 parkoló áll rendelkezésre, a földszint+7emeletes épület 2023-ban került átadásra.



A lakóparkok telkei között, a Zágrábi utca mentén, használaton kívüli telek található. A volt lőtér földszint + emeletes leromlott állagú épülete használaton kívül áll. Kertjében az eredeti funkcióhoz tartozó, álló betonkeretek találhatók. A Fogadó utca mentén a volt tekepálya felújított épületében háromnyelvű nemzetközi magánóvoda működik. Északi sarkán 2020. decemberben SPAR üzlet nyílt.

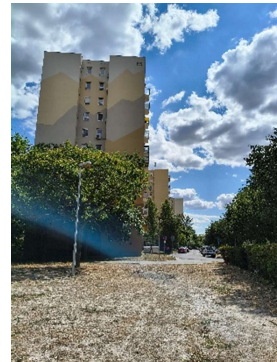
A lakóparkok terjeszkedése miatt az alulhasznosított telek átépülése a jelen tanulmány témája.



A tömb épületei



Fogadó u. 1/b. és 1/c.
Metrodom Park lakópark



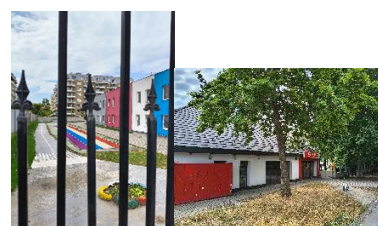
Somfa köz 11.-13.-15.
panelházak



Gém u. 6.
Pöttyös Terasz lakópark



Zágrábi u. 8.
Balance Garden lakópark



Somfa köz 17.
Nemzetközi magánóvoda és
SPAR



Épület szintszám vizsgálat

A Somfa köz mentén állnak a terület legmagasabb, földszint+10 emeletes panel pontházai, ezek a magasságok köszönnek vissza a Somfa köz másik oldalán található panelépületeknél is, csak itt már nem pontház formájában.

A Pöttyös Terasz lakópark képviseli a következő épületmagassági kategóriát. Pince+földszint+8 emelet szintes épületének a Zágrábi utca felé teraszosan csökkenő tömegével igyekszik illeszkedni az utca túloldalának földszint+3 emeletes kialakult beépítéséhez, de összességében jelentősebb tömeget alkot. Ehhez illeszkedik magasságban a Zágrábi utca 8. szám alatt található Balance Garden lakópark, ami pince+földszint+7emelet beépítéssel rendelkezik. Ugyanakkor az előbb említett lakóparkkal szemben ez az épület a Zágrábi utcában nem próbál magasságban lépcsőzetesen illeszkedni a szemközti beépítéshez, hanem szinte végig tartja a magasságát.

A Fogadó utcában álló társasházak magasságukat és tömegüket tekintve is jelentős beépítést képviselnek az ugyancsak pince+földszint+7emelet magasságukkal, ami mindkét oldalon visszaköszön.

A többi telken a jellemző szintszámot a földszintes - földszint+1 emeletes épületek alkotják, amik jelentős eltérést mutatnak az új beépítésektől.



2.2. A fejlesztési terület zöldfelülete

Közterületi zöldfelületek

A vizsgált terület zöldfelületi szempontból kevésbé változatos, kétszintes növényállomány jellemző, keskeny gyepes zöldsáv és fasor. Cserjetelepítés nem jellemző a közterületeken, kivétel ez alól a Gém utca egy kis részén található korallberkenye (*Photinia*) sövény. A növényállományt tekintve akác (*Robinia*), juhar (*Acer*), ostorfa (*Celtis*), kőris (*Fraxinus*), platán (*Platanus*) és lepényfa (*Gleditsia*) egyedek jellemzőek. A Zágrábi utcában és a Gém utcában egységes fasor került kialakításra, a hiányos szakaszokon fiatal juhar és akác egyedek kaptak helyet. Az útmenti gyepes zöldsávok helyenként gondozottak, de többségük kikopott, kedvezőtlen képet mutat.

Telkeken belüli zöldfelületek

A lakótelep körüli közterület és az alulhasznosított telkek közül elsősorban a déli tömbben lévő volt lőtér területe rendelkezik nagyobb zöldfelülettel. A lakótelepi panelházak körüli zöldfelületek előregedő faegyedei és gondozatlan gyepterületei is felújítandók. A volt lőtér telkén gondozatlan, elvadult növényállomány, gyomosodó gyepterület látható.

A volt tekepálya felújított épületében működő háromnyelvű nemzetközi magánóvoda kertje részben műfüves szőnyeggel került beborításra, részben pedig – ugyan nem a szabályozási terven lehatárolt területen – teljes értékű zöldfelület került kialakításra.

A Zágrábi utca – Gém utca sarkán megépült lakóépület kertje gondozott, tervszerűen kialakított. A telken többszintes növényállomány került telepítésre, a Gém utca felőli kerítés mentén tömör sövény beültetés látható, mely esztétikai szerepe mellett takaró funkcióval is bír.

A legújabb építésű lakóparkok közösségi terei, zöldfelületei és zöldtetői tervszerűen kialakított, gondozott képet mutatnak és jellemzően többszintes növényállománnyal rendelkeznek.

A fejlesztési terület zöldfelülete

A Zágrábi út felőli, és a keleti telekhatár mentén lévő zöldsáv faállománnyal borított, melyet korai juharok, jegenye nyarak, ostorfák platán és bálványfák alkotnak. A koros jegenye nyarak, és az olasznyár sajnos a csúcsharadás jeleit mutatják.

Ennek ellenére az utca menti területsáv zöldfelülete a meglévő faállomány miatt értékesnek mondható. A beépítési tanulmányterv szerint a Zágrábi utca felé a megmaradó előkert zöldfelülete nem tudja biztosítani az összes meglévő fa életterét. A kerítéshez, telekhatárhoz közelebb élő fák esetében azonban vizsgálható azok megtarthatósága.

Zöldfelületi arány vizsgálat

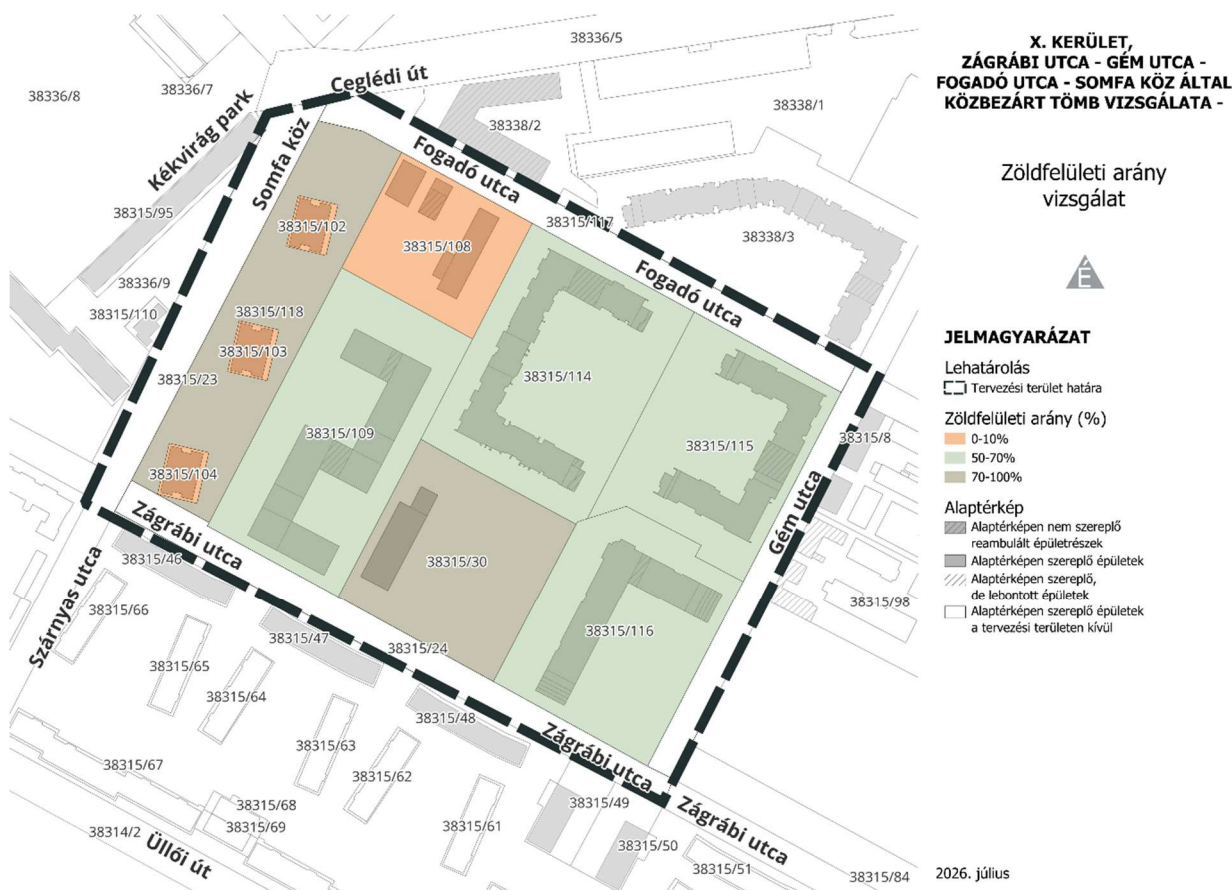
A telkek zöldfelületi arányának számítása részben a lakóparkok tervei alapján, részben pedig a helyszínelés alapján készült.



A lakótelep körüli közterület és a volt lőtér jelenleg használaton kívüli telke rendelkezik nagyobb zöldfelülettel.

A lakóparkok – az adatszolgáltatásuk alapján – éppen a hatályos tervben előírt mértéket teljesítik. Ez a méret azonban kétféle minőségű zöldfelületből adódik össze, ugyanis a mélygarázsok a kert egy része alá is kinyúlnak. Ezáltal az adatszolgáltatás szerinti teljesített 50%-os zöldfelületi mutatónak csak 40-50%-a az aláépítetlen kert, a többi a mélygarázs tetején, illetve a Balance Garden esetében az épület tetején kialakított tetőkert.

A volt tekepálya felújított épületében működő háromnyelvű nemzetközi magánóvoda kertje szinte teljes mértékben műfüves szőnyeggel került beborításra. Zöldfelülete nincs. A pontházakat nagy zöldfelülettel (77%) rendelkező közterület veszi körül.



Zöldfelületre vonatkozó hatályos előírások

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesterének 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról (KÖKÉSZ) alapján a fejleszteni kívánt telekre vonatkozó előírások az alábbiak:

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesterének
16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról (KÖKÉSZ)**

VII. Fejezet

Lakóterületek

18. Általános rendelkezések

12/A. § (1) Az 500 m² alapterületet meghaladó új épületnél vagy épületbővítésnél

a) lapostető létesítése esetén az épület legfelső építményszintje zárófödéme napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részének legalább a felét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, vagy

24. §

(6) Az 1000 m²-nél nagyobb és 60 métert meghaladó mélységű telken a hátsó telekhatártól számított 10 méteren belül építmény nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell kialakítani.

Megjegyzendő, hogy a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) szóló kormányrendelet záró rendelkezéseinek 136.§-a alapján a TÉKA hatálybalépése után indított építési engedélyezési eljárásokban a zöldfelületek kialakításakor meghatározott előírások tekintetében a TÉKA előírásait kell alkalmazni, a tárgyi telek esetében például az alábbi előírást.

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA)

50. § (1) A telkek fásítottságát a telek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, és a meglévő faállománnyal a követelmények nem teljesülnek, a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m²-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m²-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m²-enként legalább egy kis lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa telepítése szükséges.

(2) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy azok biztosítsák az épület nyári árnyékolását.

(3) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telek és a szomszédos telek építményeit. Ennek érdekében a telepített fa



épülettől és az ingatlan kerítésétől való távolsága – ide nem értve a közterületi határvonalon álló kerítést

a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 3,00 méter,

b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 2,00 méter,

c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1,00 méter.

47. A telek zöldfelülete

49. § (1) A telken legalább az 1. melléklet szerinti legkisebb zöldfelületet biztosítani kell. A telekre előírt legkisebb zöldfelületbe – a teljes értékű zöldfelület mellett – a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek is figyelembe vehetők, a 3. melléklet szerint.

(2) A kialakult állapot esetének kivételével, teljes értékű zöldfelületnek kell lennie

c) a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és intézményi vegyes területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület legalább 30 százaléka, azzal, hogyha a terepszint alatti beépítés ezt nem teszi lehetővé, akkor teljes értékű zöldfelületnek tekinthető a legalább 120 centiméter vastag ültetőközeggel kialakított zöldfelület is.

2.3. A fejlesztési terület környezeti állapota

Táj - és természetvédelem

Kőbánya, a főváros X. kerülete a Pesti síkság északi részén, Pest földrajzi centrumában található. A vizsgált terület a Gyárdűlő nevű városrészben, a kerület déli szélén, az Üllői út közelében helyezkedik el.

A TSZT szerint a vizsgált tömb Ln-T jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterületbe, illetve Ln-3 jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt.

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

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek szerkezeti tervlapja a teljes területet (a KDVIK adatszolgáltatása alapján) Vízminőség-védelmi terület övezetébe sorolja.

A TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védelmi, korlátozási elemeket nem tartalmaz.

Tekintettel arra, hogy a KÖKÉSZ jelen TT alapján kezdeményezett módosítása tartalmilag be fog épülni az új Fővárosi Településterv (FTT) alapján készülő új KÖKÉSZ-be is, ezért az alábbiakban bemutatásra kerülnek az FTT vonatkozó előírásai is.

Az FTT a vizsgált területen belül a tömb nyugati szegélye Ln-T jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterületbe, illetve a keleti része Ln-3 jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt.



Az FTFT **5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** fejlesztési tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.

Az FTFT **6. Környezet- és katasztrófavédelem** fejlesztési tervlapja a teljes területet (a KDVVIZIG adatszolgáltatása alapján) vízminőség-védelmi terület övezetébe sorolja.

Az FTFT **7. Védelmi, korlátozási területek** fejlesztési tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.

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

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

Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

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

A kerületet nem érinti felszín alatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület.

A X. kerület északkeleti részén haladó vízfolyás a Rákos-patak. A patak a kerület északi részén folyik, így a vizsgált területet közvetlenül nem érinti.

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

Az FTFT 6. *Környezetvédelem- és katasztrófavédelem szerkezeti tervlapja* potenciálisan talajszennyezett területeket nem jelöl a vizsgált területen és környezetében.

A vizsgált tömb területén nem jellemző az illegális hulladéklerakatok megjelenése.

Levegőminőség

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

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint



Budapest X. kerület,
Fogadó utca, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt terület
Telepítési Tanulmányterv

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

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

A *Budapest és környéke* légszennyezettségi agglomerációt érintő csoportok a következők:

2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt, az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3–6. sorában szereplő anyagok esetén a célértéket meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, illetve az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3–6. sorában szereplő anyagok esetén a célértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.

4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték, az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3–6. sorában szereplő anyagok esetében a célérték között van.

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

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

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

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

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

Közlekedési eredetű légszennyezés

A X. kerületben, a belváros és az agglomeráció között zajló jelentős áthaladó forgalom miatt, a közlekedési eredetű légszennyezés a legjelentősebb, ami a szén-monoxid, nitrogén-oxid és a szálló por koncentrációját növeli. Jelentős közlekedési eredetű szennyezést a terület közelében haladó Üllői út, valamint a Ceglédi út forgalma okoz. A vizsgált területet érintő utcák mindegyike rendelkezik burkolt útfelülettel, így az ebből származó diffúz porszennyezés nem jellemző.



Üzemi jellegű és fűtésből keletkező légszennyezés

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

Zajterhelés

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

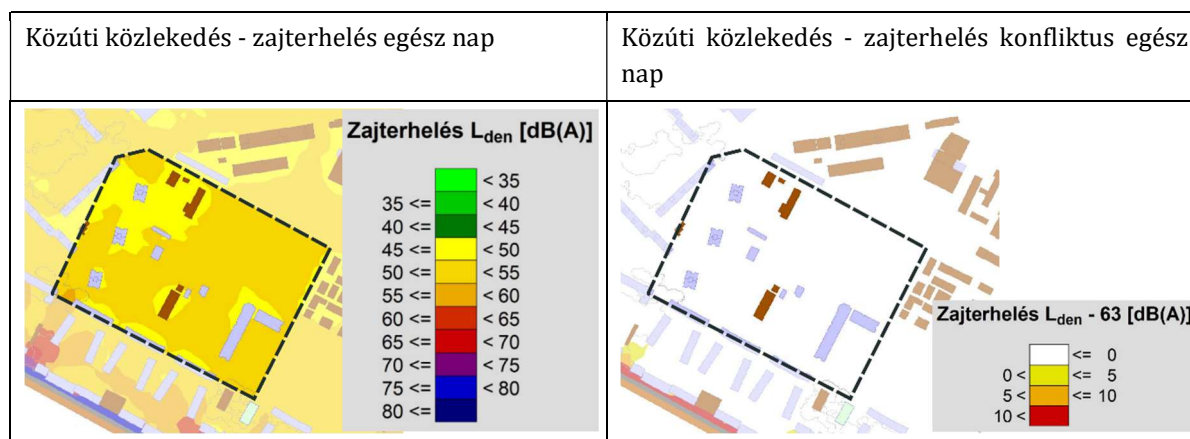
Közlekedési eredetű zajterhelés

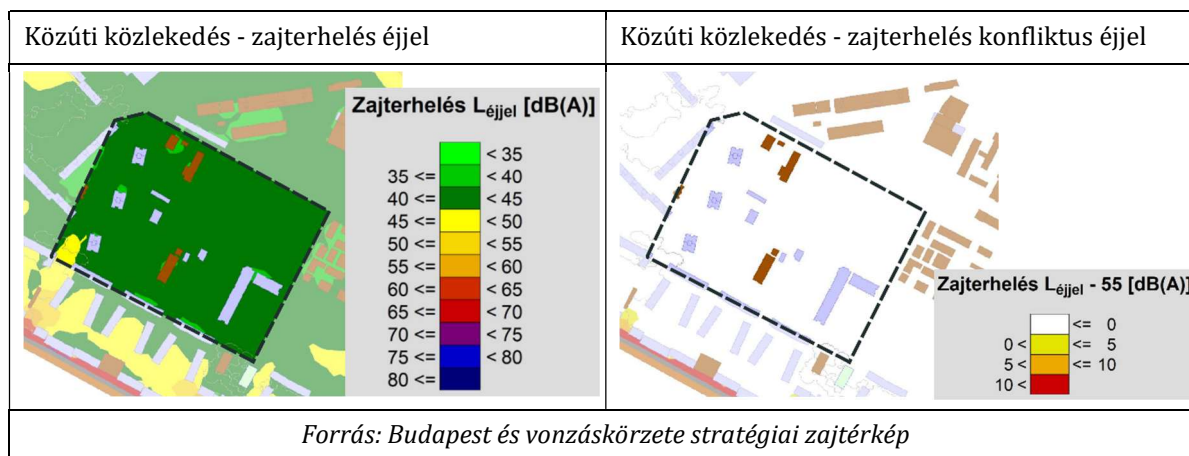
A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. melléklete határozza meg.

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

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

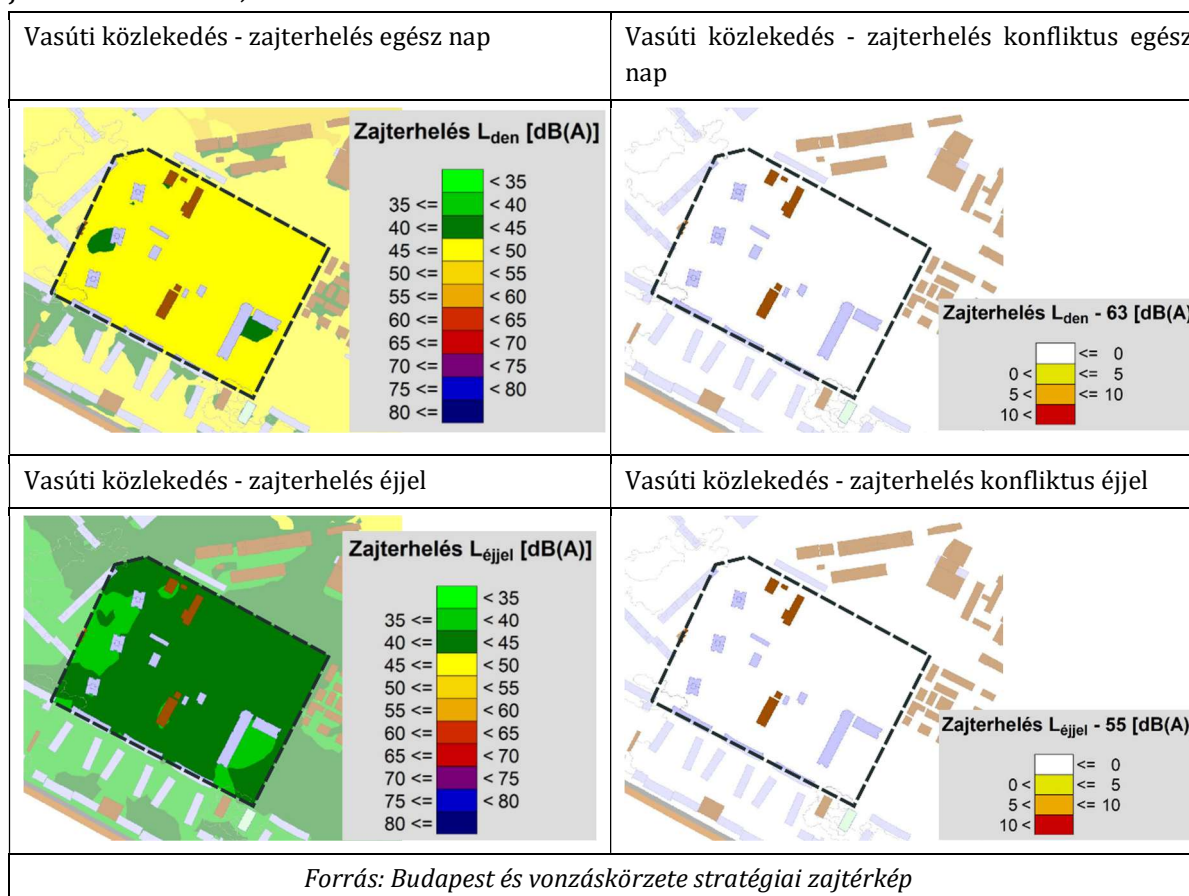
A vizsgált tömb körül a közúti eredetű zajterhelés nappal 50-55 dB között alakul.





Vasúti közlekedésből eredő zajterhelés

Gyárdülő városrészen halad át a Kelenföldet és Kőbánya-Kispest vasútállomást összekötő forgalmas vasútvonal, ez azonban a vizsgált területtől távol, több mint 350 m-re található. A zajtérképeket vizsgálva is látható, hogy a vasúti közlekedésből eredő zajterhelés nem jelentős mértékű, nem okoz konfliktust a területen.



Légi közlekedésből eredő zajterhelés

A kerület közelsége a Liszt Ferenc Repülőtérhez zavaró mértékű zajterhelést jelent. A konfliktus térkép szerint azonban a terület kívül esik a stratégiai küszöbértékeket meghaladó zónán.

Üzemi eredetű zajterhelés

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

Üzemi zajterhelés egész nap	Üzemi zajterhelés konfliktus egész nap
Zajterhelés L_{den} [dB(A)] < 35 35 <= < 40 40 <= < 45 45 <= < 50 50 <= < 55 55 <= < 60 60 <= < 65 65 <= < 70 70 <= < 75 75 <= < 80 80 <=	Zajterhelés $L_{den} - 63$ [dB(A)] <= 0 0 < <= 5 5 < <= 10 10 <
Üzemi zajterhelés éjjel	Üzemi zajterhelés konfliktus éjjel
Zajterhelés $L_{éj}$ [dB(A)] < 35 35 <= < 40 40 <= < 45 45 <= < 50 50 <= < 55 55 <= < 60 60 <= < 65 65 <= < 70 70 <= < 75 75 <= < 80 80 <=	Zajterhelés $L_{éj} - 55$ [dB(A)] <= 0 0 < <= 5 5 < <= 10 10 <
Forrás: Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép	

Hulladékkezelés

A X. kerületben a hulladékszállítás megoldott, közszolgáltatási szerződés szerint a MOHU BUDAPEST Zártkörűen Működő Részvénytársaság végzi a települési hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását és kezelését. A szelektív hulladék elszállítását is a MOHU BUDAPEST Zrt. biztosítja, emellett szelektív hulladékgyűjtő sziget, illetve lakossági szelektív hulladékgyűjtő udvar is található a vizsgált terület közelében az Üllői út másik oldalán.



Veszélyes hulladék nem keletkezik a területen, ugyanakkor az építkezések következtében jelentős mennyiségű építési hulladék keletkezik, melyek megfelelő tárolása, gyűjtése és elszállítása a Vállalkozó feladata. A vizsgált területen illegális hulladéklerakás előfordulása nem jellemző.



2.4. A fejlesztési terület közlekedése

Közüti közlekedés

A terület elsőrendű főúthálózati kapcsolata az Üllői út Dél Pest legfontosabb sugárirányú tengelye. A főút 2x3 forgalmi sávós, csomópontjait összehangolt jelzőlámpás rendszer szabályozza. Forgalma 66000 Ej/nap, a csúcsidőszakokban, az erősebb forgalmú irányban 3000 Ej/óra/irány.

A főút csomópontjai közül az Üllői út – Ecseri út – Ceglédi út csomópont 4-5 sávós járműosztályozókkal kialakított, 3 fázisú jelzőlámpás irányítású. A csomópontban a forgalom a csúcsidőszakokban torlódásokkal bonyolódik le. A csomópont nem biztosítja az Üllői út városközpont felőli irányából a balra nagyíves kanyarodást, ez a forgalmi irány az északra levő Balkán utcai csomópontban épült ki. A Száva utcai csomópont csak kisíves kapcsolatokat biztosít. A két csomópont közötti szakaszon az Üllői út és a Zágrábi utca közötti mellékutak egyirányúsítottak a Zágrábi utcával együtt Tempo 30 övezet részei.

A terület északi irányú főúti kapcsolata az Ecseri út – Ceglédi út – Bihari út másodrendű főút. Az út 2x1 sávós, oldalfekvésű villamos pályás keresztmetszettel kialakítva, forgalma a csúcsidőben 700 – 900 Ej/ó.

A terület a Bihari út felől a Balkán utca – Somfa köz irányban közelíthető meg.

Közösségi közlekedés

A területnek nagyon jók az utasforgalmi kapcsolatai: az M3 metróvonal 150 m, a 3-as villamos vonal 500 méterre érhető el.

Az M3 metróvonal a pesti oldal észak – déli közösségi közlekedési tengelye, jó elérést biztosít a városközpont és a gyorsvasutak felé.

Utasforgalma az érintett szakaszon 10500 utas/csó/irány. A Pöttyös utcai állomás közvetlenül a terület mellett, felszín alatti elhelyezésű.

A 3-as villamos a IX – X – XIV kerületeket összekötő járat, utasforgalma 600 utas/csó/irány. A területhez legközelebbi megállója 200 – 250 méterre az Üllői út – Ecseri út csomópont nyugati oldalán van.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Az Üllői út – Ecseri út – Ceglédi út csomópontához kapcsolódva kiépült az Üllői út északi irányában vezetett kerékpárút és az Ecseri út melletti kerékpárút.

A Pöttyös utcai metróállomás gyalogos kapcsolatait az Üllői út alatti gyalogosaluljáró biztosítja. A területtől az aluljáró a Szárnyas utcán érhető el.

A vizsgált tömb gyalogos körüljárhatóságát - a Zágrábi utca 10. telke előtti szakasz kivételével – mindenütt kiépített járda biztosítja.

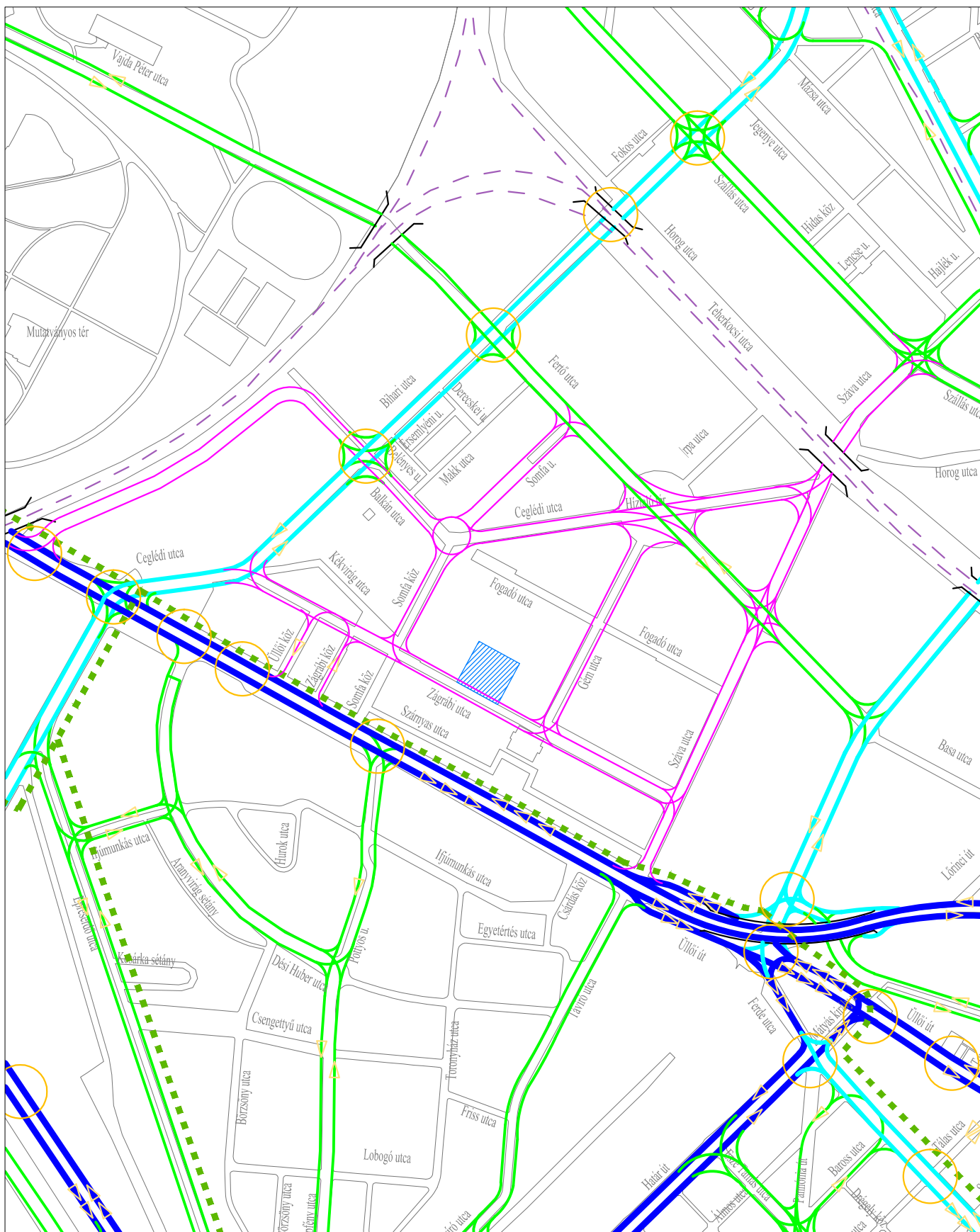


Parkolás

A vizsgált tömböt határoló utcákon közterületi parkolók kaptak helyet. A Gém utcában egyoldali-, a Fogadó utcában kétoldali párhuzamos leállósáv formájában, a Somfa közben a SPAR áruháznál önálló parkolóban, a pontházak előtt részben merőleges, részben párhuzamos kialakítással kerültek kialakításra. A Zágrábi utcában egy szakaszon merőleges, a Zágrábi utca 10. szám előtti szakaszon ferde beállású közterületi parkolót alakítottak ki.

A tömböt határoló közterületek – a Fogadó utca kivételével – fizetős parkolási övezetbe tartoznak (díjfizetési időszak: munkanapokon 8:00 – 18:00).





0m 100 200 300 400 500

Jelmagyarázat:



tervezési terület



elsőrendű főút



másodrendű főút



gyűjtő út



kiszolgáló út



kerékpáros útvonal

Jelenlegi közúti hálózat



2.5. A fejlesztési terület közműellátottsága

A 38315/30 hrsz-ú telket déli irányból határoló Zágrábi utca telkén belül rendelkezésre áll a telek teljes közüzemű közműellátásához szükséges összes hálózati nyomvonal.

Vízellátás

Budapesten a vízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja egységes fővárosi hálózati rendszeréről. A tervezési terület a 20-as számú, úgynevezett Pesti alapzóna ellátási körzetéhez tartozik. Ez a zóna Budapest nagyságrendileg legjelentősebb ellátási zónája, amiben 6 betápláló gépház, valamint 6 ellennyomó medence biztosítja a vízellátást. A fejlesztési telek előtt a Zágrábi utcában egy NA 200-as átmérőjű modern KPE anyagú ivóvízvezeték üzemel.

A vízvezetékre az előírások szerinti sűrűségben a tűzcsapok felszerelésre kerültek.

Szennyvízelvezetés

Budapest területén, valamint egyes környező településeken keletkező szennyvizek közhálózattal történő összegyűjtését, elvezetését és kezelését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt biztosítja.

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

Csapadékvíz elvezetés

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

Villamosenergia ellátás

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője az E.ON Hungária csoport részét képező ELMŰ Hálózati Kft.

A környék villamosenergia ellátását a közeli Népliget 132/25/10 kV-os és a Kispest 132/10 kV-os alállomásokról biztosítják. Az alállomásokról induló 10 kV-os földkábelek képezik az elosztás gerincét. A Zágrábi utca déli szélénél is halad egy 10 kV-os földkábel nyomvonal.

Földgázellátás

A vizsgált terület földgázellátását a MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. biztosítja.

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



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

A Zágrábi utca vizsgált telek előtti szakasza alatt nem üzemel földgázvezeték, de az utca déli oldala mentén elhelyezkedő lakóépületek déli oldalánál rendelkezésre áll a földgázhálózati nyomvonal.

Távhőellátás

A vizsgált telek előtti úttelek alatt üzemel a Veolia Energia Magyarország Zrt kiserőművétől induló 2xNA 500-as távhővezetékpár, ami egyebek mellett a Zágrábi utca 8. alatt található Balance Garden lakásait is ellátja.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

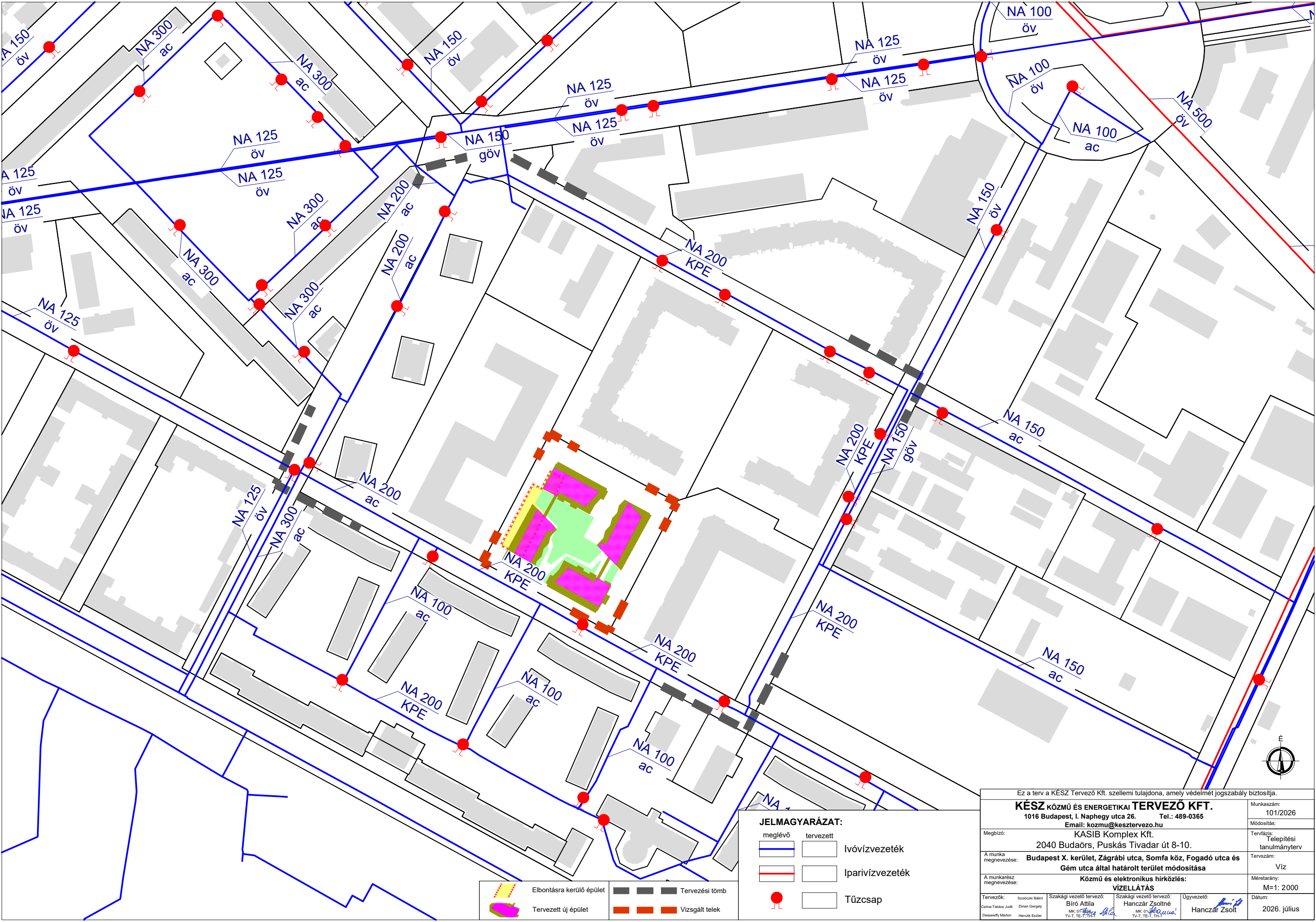
A tervezési terület környékének vezetékes távközlési ellátására jelenleg a Magyar Telekom, és a 2Connect hálózatai állnak rendelkezésre.

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

Vezeték nélküli hírközlés

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



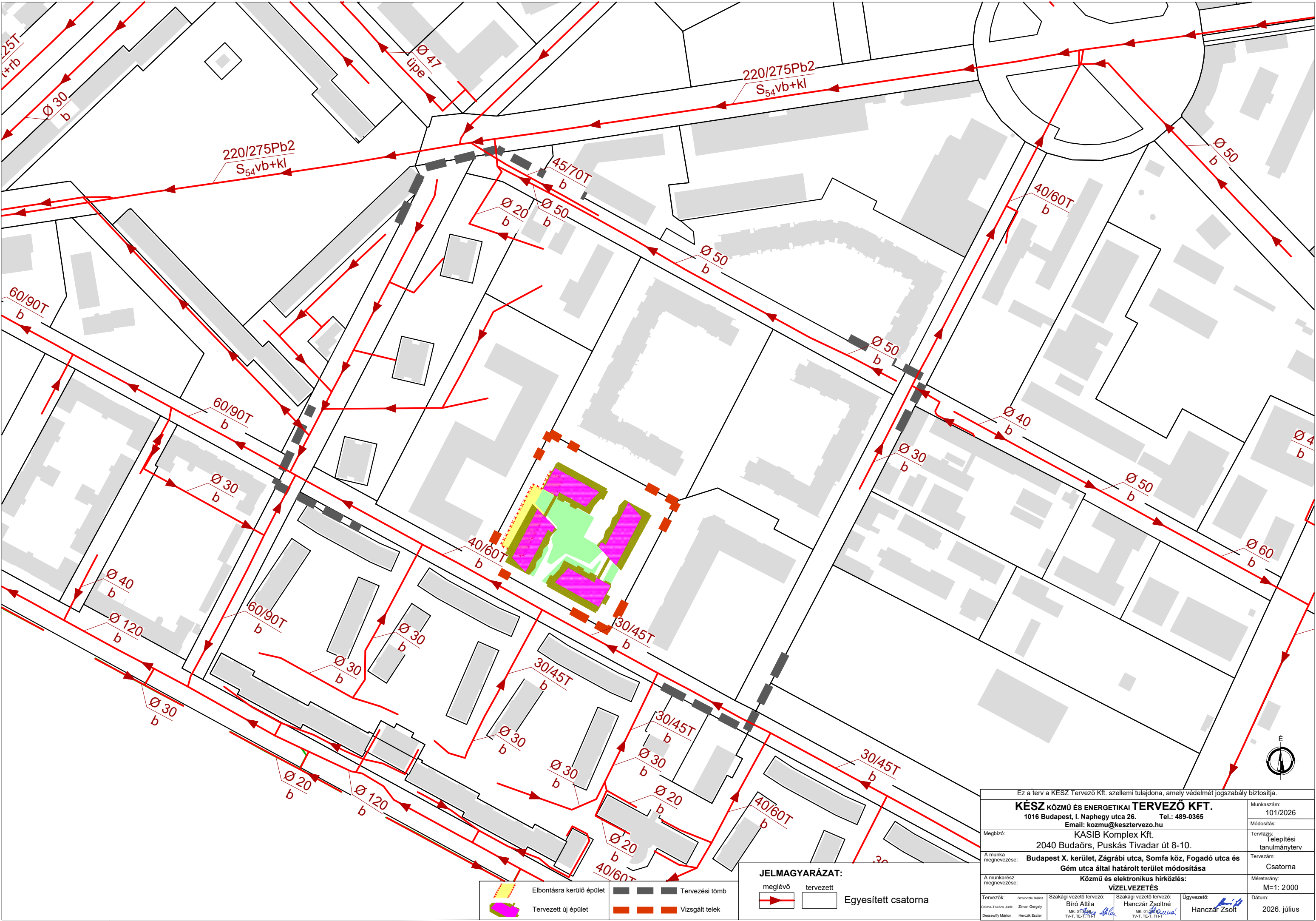


JELMAGYARÁZAT:

- | | | |
|---------------|------------------|---------|
| | | |
| meglévő | tervezett | |
| | | |
| Ivóvízvezeték | Ipari vízvezeték | Tűzcsap |

- | | | |
|--------------------------|----------------|----------------|
| | | |
| Elbontásra kerülő épület | Tervezési tömb | Vizsgált telek |
| | | |
| Tervezett új épület | | |

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám:	101/2026
Megbízó: KASIB Komplex Kft. 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.		Módosítás:	
A munka megnevezése: Budapest X. kerület, Zágrábi utca, Somfa köz, Fogadó utca és Gém utca által határolt terület módosítása		Tervlázis:	Telepítési tanulmányterv
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: VÍZELLÁTÁS		Tervszám:	Víz
Tervezők: Szolóczi Bálint Csima-Takács Judit Dessényi Márton		Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK-013 TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt MK-013 TV-T, TE-T, TH-T
		Méretarány:	M=1: 2000
		Dátum:	2026. július



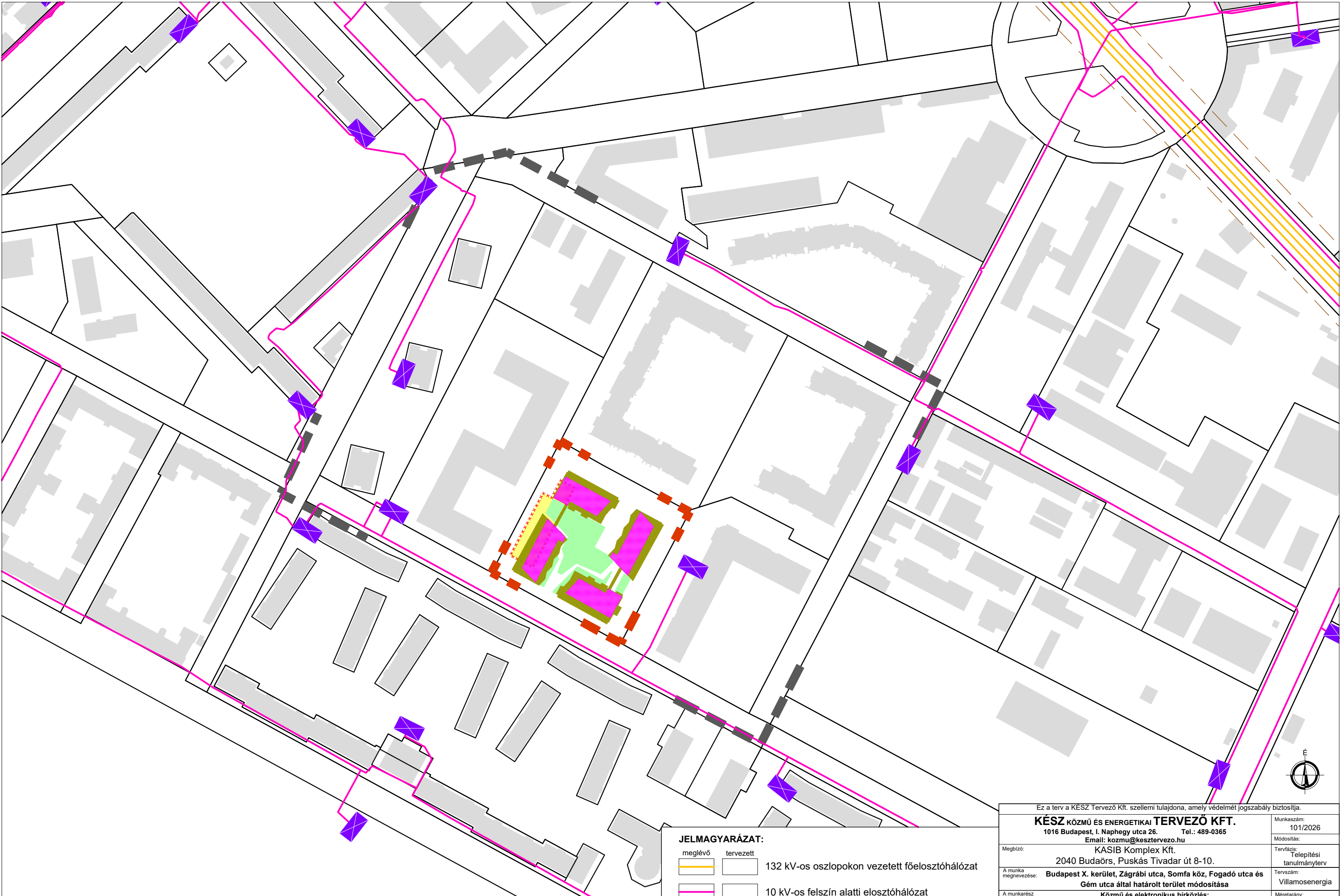
JELMAGYARÁZAT:

- meglévő tervezett
- □ Egyesített csatorna

- Elbontásra kerülő épület Tervezési tömb
- Tervezett új épület Vizsgált telek

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

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: 101/2026
Megbízó: KASIB Komplex Kft. 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.		Módosítás:
A munka megnevezése: Budapest X. kerület, Zágrábi utca, Somfa köz, Fogadó utca és Gém utca által határolt terület módosítása		Tervfázis: Telepítési tanulmányterv
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: VÍZELVEZETÉS		Tervszám: Csatorna
Tervezők: Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-349-14 TV-T, TE-T, TH-T		Méretarány: M=1: 2000
Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-349-14 TV-T, TE-T, TH-T		Dátum: 2026. július
Ügyvezető: Hanczár Zsolt		



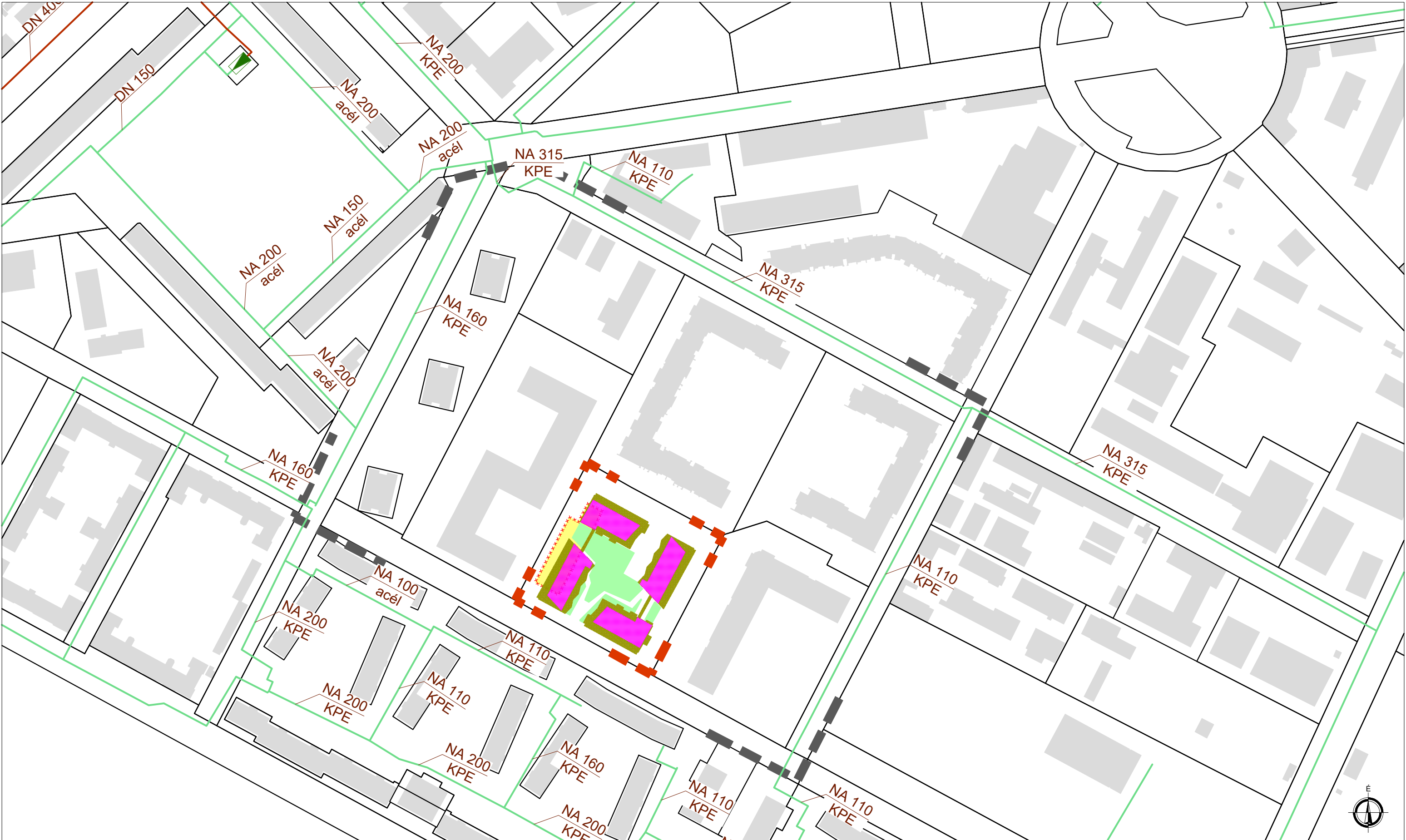
	Elbontásra kerülő épület		Tervezési tömb
	Tervezett új épület		Vizsgált telek

JELMAGYARÁZAT:

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

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

KESZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Email: kozmu@kesztervezo.hu				Munkaszám: 101/2026
Megbízó: KASIB Komplex Kft. 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.				Módosítás:
A munka megnevezése: Budapest X. kerület, Zágrábi utca, Somfa köz, Fogadó utca és Gém utca által határolt terület módosítása				Tervfázis: Telepítési tanulmányterv
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: VILAMOSENERGIA ELLÁTÁS				Tervszám: Villamosenergia
Tervezők: Szilágyi Balint, Csima-Takács Judit, Dessewffy Márton				Méretarány: M=1: 2000
Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-3-34-34 TV-T, TE-T, TH-T				Dátum: 2026. július
Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-3-34-34 TV-T, TE-T, TH-T				
Ügyvezető: Hanczár Zsolt				



JELMAGYARÁZAT:

		Nagyközép-nyomású földgázvezeték
		Növelt-kisnyomású földgázvezeték
		Gáznyomáscsökkentő

	Elbontásra kerülő épület		Tervezési tömb
	Tervezett új épület		Vizsgált telek

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

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

Munkaszám: 101/2026
Módosítás:
Megbízó: KASIB Komplex Kft.
2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.
Tervfázis: Telepítési tanulmányterv
Tervszám: Földgáz

A munka megnevezése: Budapest X. kerület, Zágrábi utca, Somfa köz, Fogadó utca és Gém utca által határolt terület módosítása
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: FÖLDGÁZELLÁTÁS

Méretarány: M=1: 2000
Dátum: 2026. július

Tervezők: Szokolicsi Balint	Szakági vezető tervező: Biró Attila	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsolt	Ügyvezető: Hanczár Zsolt
Csima-Takács Judit	Ziman Gergely	MK: 01-3-34-1	MK: 01-3-34-1
Deesewilly Márton	Herczik Eszter	TV-T, TE-T, TH-T	TV-T, TE-T, TH-T



Elbontásra kerülő épület

Tervezett új épület

Tervezési tömb

Vizsgált telek

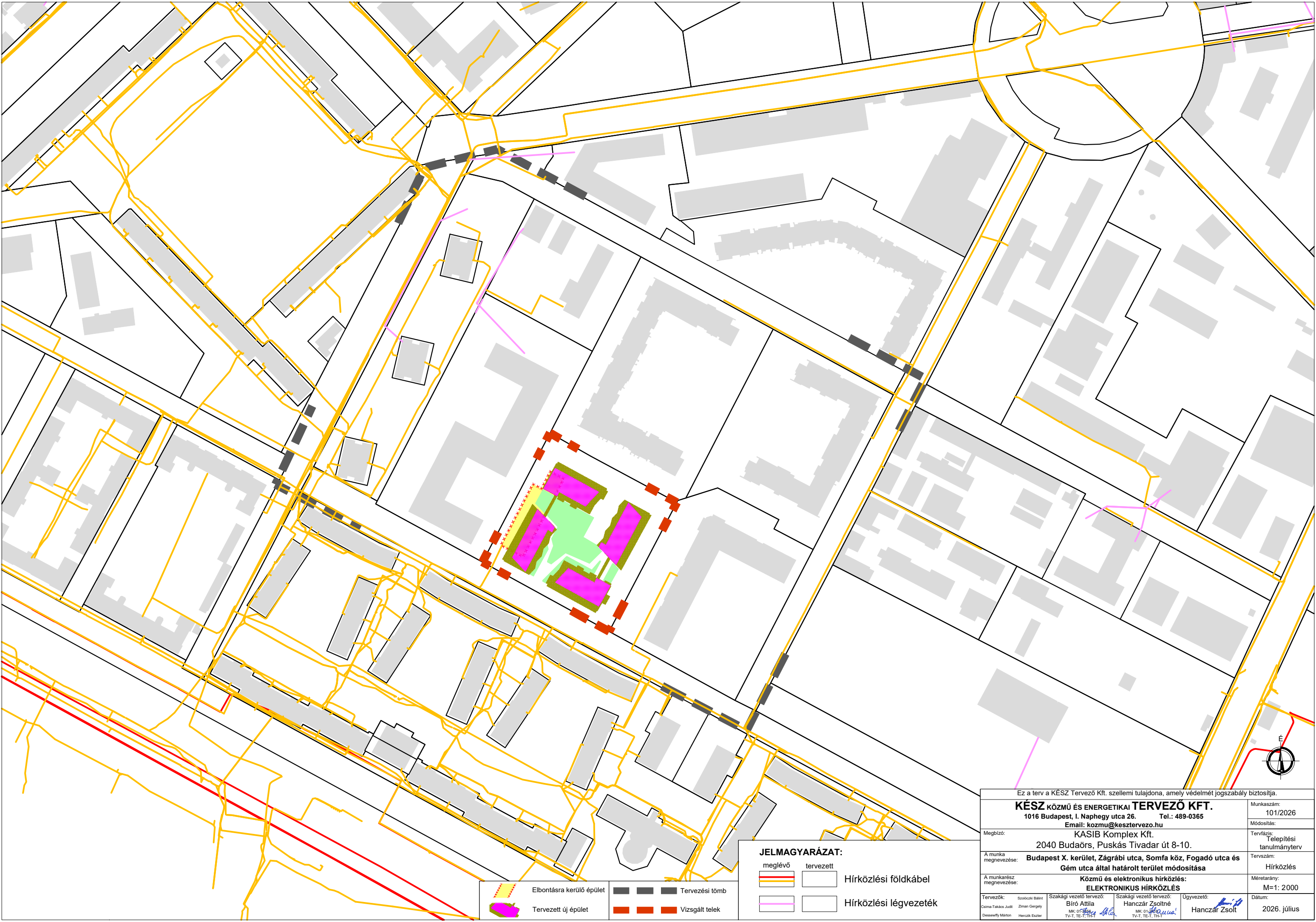
JELMAGYARÁZAT:

meglévő

tervezett

Távhővezeték (felszín alatt)

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.				
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Email: kozmu@kesztervezo.hu			Munkaszám:	101/2026
Megbízó: KASIB Komplex Kft. 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.			Módosítás:	
A munka megnevezése: Budapest X. kerület, Zágrábi utca, Somfa köz, Fogadó utca és Gém utca által határolt terület módosítása			Tervfázis:	Telepítési tanulmányterv
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: TÁVHŐELLÁTÁS			Tervszám:	Táv hő
			Méretarány:	M=1: 2000
			Dátum:	2026. július
Tervezők: Szokolicsi Bálint Csima-Takács Judit Deesewilly Márton	Szakági vezető tervező: Ziman Gergely Bíró Attila MK: 01-3-30-30-30 TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-3-30-30-30 TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	



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

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

Megbízó: KASIB Komplex Kft.
2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.

A munka megnevezése: Budapest X. kerület, Zágrábi utca, Somfa köz, Fogadó utca és Gém utca által határolt terület módosítása

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Tervezők: Szolóczi Bálint, Csima-Takács Judit, Dessewffy Márton, Ziman Gergely, Herczák Eszter, Szakági vezető tervező: Bíró Attila, MK: 01-2024, TV-1, TE-1, TH-1, Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné, MK: 01-2024, TV-1, TE-1, TH-1, Ügyvezető: Hanczár Zsolt

Munkaszám: 101/2026

Módosítás:

Tervfázis: Telepítési tanulmányterv

Tervszám: Hírközlés

Méretarány: M=1: 2000

Dátum: 2026. július

JELMAGYARÁZAT:

meglévő tervezett

Hírközlési földkábel

Hírközlési légvezeték

Elbontásra kerülő épület
Tervezett új épület

Tervezési tömb

Vizsgált telek

3. Tervi előzmények

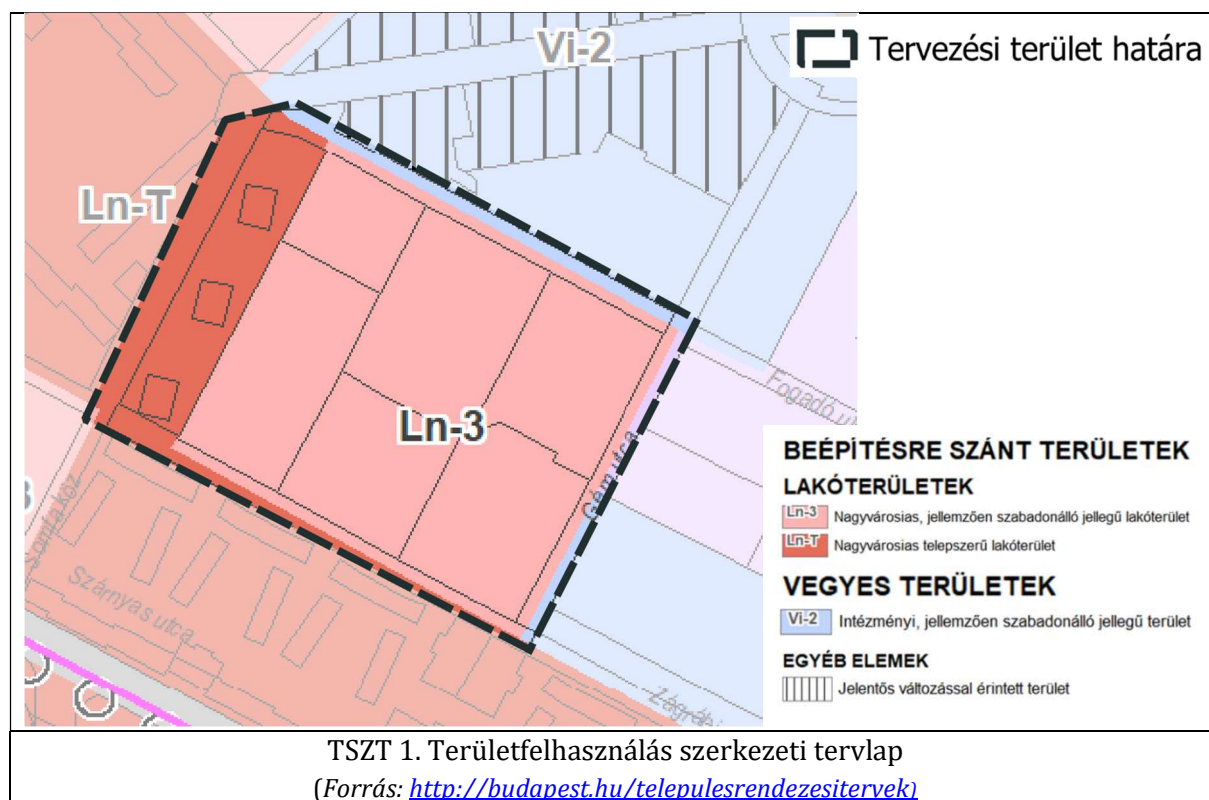
Tekintettel arra, hogy a jelen TT keretében kezdeményezett módosítás az előzetes elképzelések szerint a korábbi fővárosi településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) alapján készült hatályos KÖKÉSZ módosításaként lép hatályba, ugyanakkor tartalmilag be fog épülni az új Fővárosi Településtervezési Terv (FTT) alapján készülő új KÖKÉSZ-be is, ezért az alábbiakban bemutatásra kerülnek mind a TSZT/FRSZ, mind pedig az FTT vonatkozó előírásai.

3.1. Korábbi fővárosi településrendezési eszközök (TSZT/FRSZ)

3.1.1. Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terve (TSZT)

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

A TSZT 1. **Területfelhasználás térképe** szerkezeti tervlapja szerint a területen belül a tömb nyugati szegélye Ln-T jelű Nagyvárosias teletszerű lakóterületbe, illetve a keleti része Ln-3 jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt.



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

Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) területfelhasználási egységbe azok a szabadonálló jelleggel épített lakóterületek tartoznak, ahol általában több azonos jellegű épület áll egy telken, de nem úszótelkes a kialakítás. Ezek a lakóterületek nagyrészt elkerítették, zöldfelületük jellemzően nem képezi a közhasználatú zöldfelületek részét. Ide tartozik a rendszerváltás után épített



„lakóparkok” nagy része, de ide soroljuk a nem úszótelkes lakótelepeket, továbbá a földszinten zártan beépített, zöldtetővel kialakított, de felmenő részeit illetően szabadon álló jelleggel megvalósított lakóterületeket is. A terv alapján lehetőség nyílik elsősorban az átmeneti zónában új, ilyen típusú lakóterületek kialakítására is. A rendszerváltás előtti lakótelepek beépítési sűrűsége a laza szerkezetük és magas zöldfelületi arányuk miatt lényegesen alacsonyabb, mint a később épült lakóparkoké. A TSZT a beépítési sűrűség legmagasabb értékét 1,5 – 4,25 közötti értékben határozza meg. A szabadonálló jellegű, nagyvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 40%) megőrzése érdekében a területfelhasználási egység területére vonatkozóan 30% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) területfelhasználási egységbe soroltak a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az épületek szintszáma általában 5 és 11 között mozog, kivételes esetben ennél magasabb – általában pontház – épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangsúlyaiként. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek méretüket tekintve nagyvonalúak, és vagy közterületek, vagy közhasználatúak. Budapesten a meglévő, ilyen típusú területek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25. Ennek a szellős karakternek a megtartása a területek élhetősége szempontjából fontos cél. Jelen terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűséget a 1,0 - 3,0 közötti értékben határozza meg annak érdekében, hogy szükség és igény esetén a parkolást épületen belül meg lehessen oldani. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a területfelhasználási egységre vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

A TSZT **2. Közlekedési infrastruktúra** szerkezeti tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.

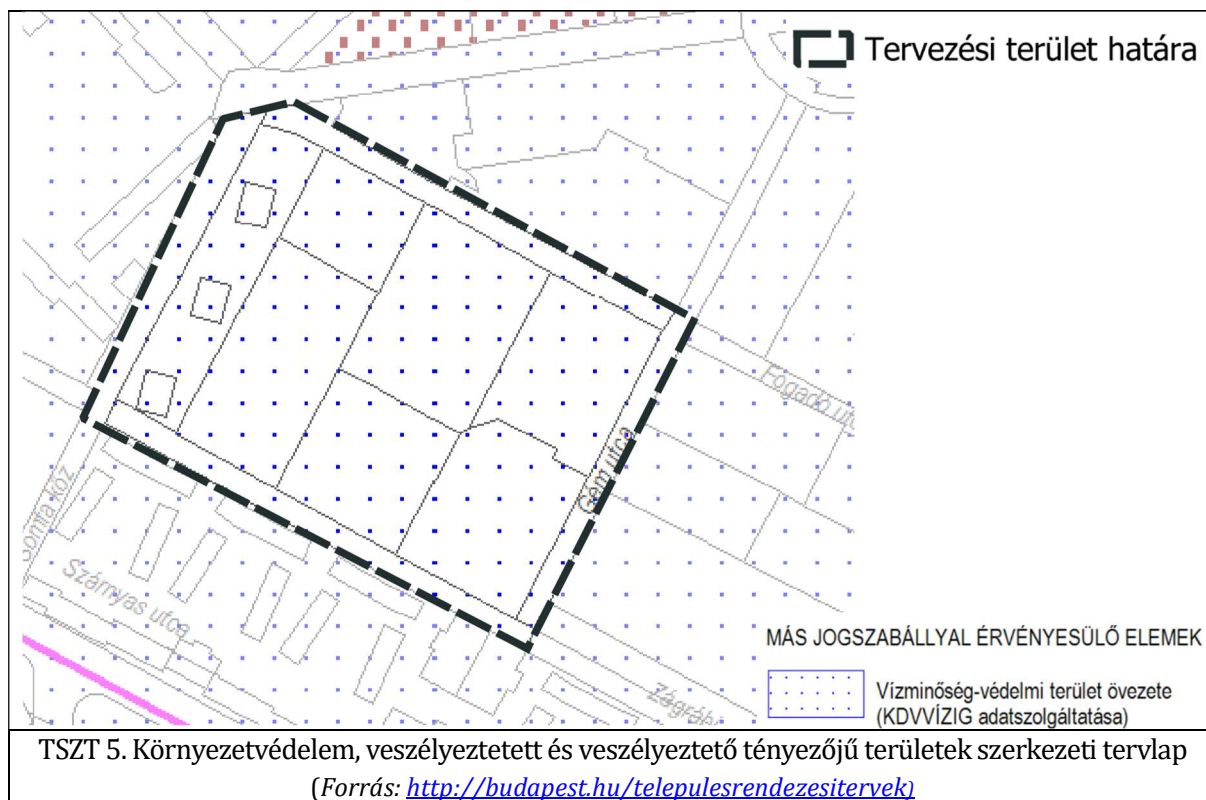
A TSZT **3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű** szerkezeti tervlapja, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, sem a tervezési területen belül, sem környezetében nem jelöl védett elemeket.

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 területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz.

A TSZT **5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek** szerkezeti tervlapja a teljes területet (a KDVVIZIG adatszolgáltatása alapján) vízminőség-védelmi terület övezetébe sorolja.





A TSZT 6. **Védelmi, korlátozási területek** szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védelmi, korlátozási elemeket nem tartalmaz.

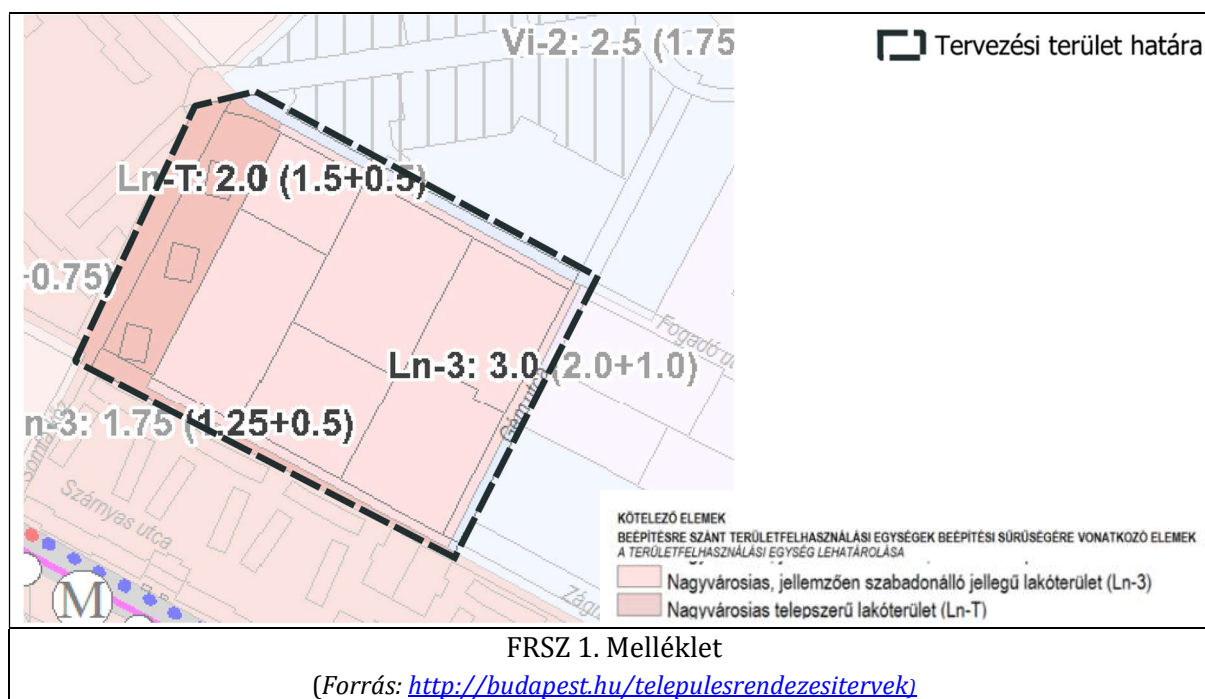


3.1.2. Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ)

Az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Budapest Főváros Rendezési Szabályzatát a 13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosították.

Az FRSZ **1. mellékletét** képezi A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap. Eszerint – a TSZT-nek megfelelően – a tömb nyugati szegélye Ln-T: 2.0 (1.5+0.5) jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterületbe, illetve a keleti része Ln-3 3.0 (2.0+1.0) jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt.

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



Az FRSZ **3. mellékletét** képező Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek tervlap a területre vonatkozóan külön előírást nem tartalmaz.

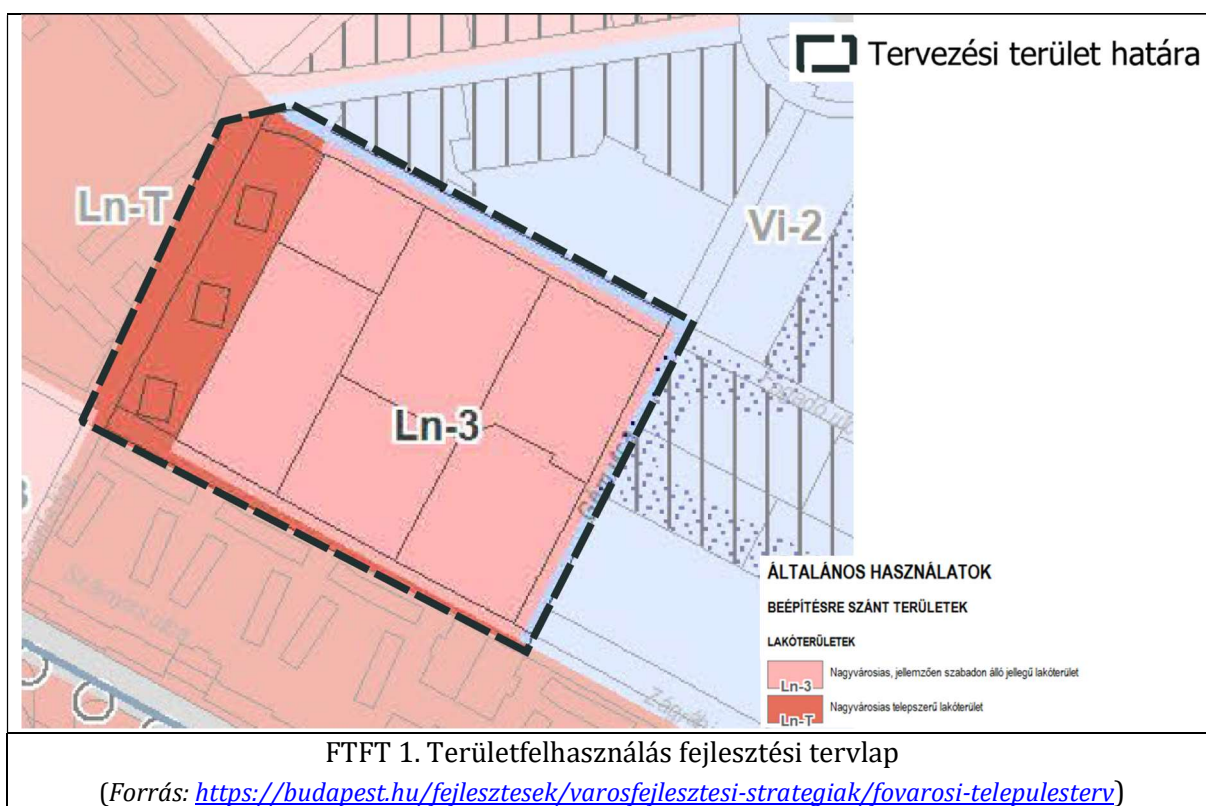


3.2. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök (Budapest Főváros Településterve)

A Budapest Főváros Településterv (továbbiakban FTT) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a Fővárosi Közgyűlés által 2026. elején elfogadott fejlesztési és rendezési típusú dokumentum.

3.2.1. Fővárosi településfejlesztési terv (FTFT)

A Fővárosi településfejlesztési terv (továbbiakban FTFT) **1. Területfelhasználás térképe** fejlesztési tervlapja szerint a területen belül a tömb nyugati szegélye Ln-T jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterületbe, illetve a keleti része Ln-3 jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt.



Nagyvárosias lakóterületek

A nagyvárosias lakóterületek a magas intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

Elhelyezhető rendeltetések:

- lakó,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- vendéglátó,



- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási, iroda,
- sport.

Nagyvárosias lakóterületen az TÉKA 1. számú melléklete alapján a megengedett legnagyobb párkánymagasság 35,0 méter, amennyiben nem Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória) vagy Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória) területeként jelölt a BFRSZ-ben.

A nagyvárosias lakóterületeket szükséges az egyes területekre jellemző beépítési karakter szerint is megkülönböztetni. A TÉKA szerinti felhatalmazás alapján a terv az alábbiak szerint a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bontja a nagyvárosias lakóterületet:

- a nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterületre,
- a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületre,
- a nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületre és
- a nagyvárosias telepszerű beépítésű lakóterületre.

Az FTFT az alábbiak szerint jellemzi a területen előforduló területhasználati kategóriákat:

Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületbe (Ln-3) azok a szabadon álló jelleggel épített lakóterületek tartoznak, ahol általában több azonos jellegű épület áll egy telken, de nem úszótelkes a kialakítás. Ezek a lakóterületek nagyrészt elkerítették, zöldfelületük jellemzően nem képezi a közhasználatú zöldfelületek részét. Idetartozik a rendszerváltás után épített „lakóparkok” nagy része, de ide soroljuk a nem úszótelkes lakótelepeket, továbbá a földszinten zárt sorúan beépített, zöldtetővel kialakított, de felmenő részeit illetően szabadon álló jelleggel megvalósított lakóterületeket is. A terv alapján lehetőség nyílik elsősorban az átmeneti zónában új, ilyen típusú lakóterületek kialakítására is. A rendszerváltás előtti lakótelepek beépítésének sűrűsége a laza szerkezetük és magas zöldfelületi arányuk miatt lényegesen alacsonyabb, mint a később épült lakóparkoké. A szabadon álló jellegű, nagyvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 40%) megőrzése érdekében, a területre vonatkozóan 30% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

Nagyvárosias telepszerű lakóterületbe (Ln-T) soroltak a XX. század második felében a tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló, intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az épületek színszáma általában öt és tizenegy között mozog, kivételes esetben ennél magasabb – általában pontház – épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangsúlyaiként. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek méretüket tekintve nagyvonalúak, és vagy közterületek, vagy közhasználatúak. A szellős karakternek a megtartása a területek élhetősége szempontjából fontos cél. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a területre vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

Az FTFT **2. Közlekedési infrastruktúra** fejlesztési tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.



Az FTFT 3. **Beépítési magasság** fejlesztési tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.

Az FTFT 4. **Örökségvédelem** fejlesztési tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.

Az FTFT 5. **Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** fejlesztési tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.

Az FTFT 6. **Környezet- és katasztrófavédelem** fejlesztési tervlapja a teljes területet (a KDVVIZIG adatszolgáltatása alapján) Víztisztaság-védelmi terület övezetébe sorolja.

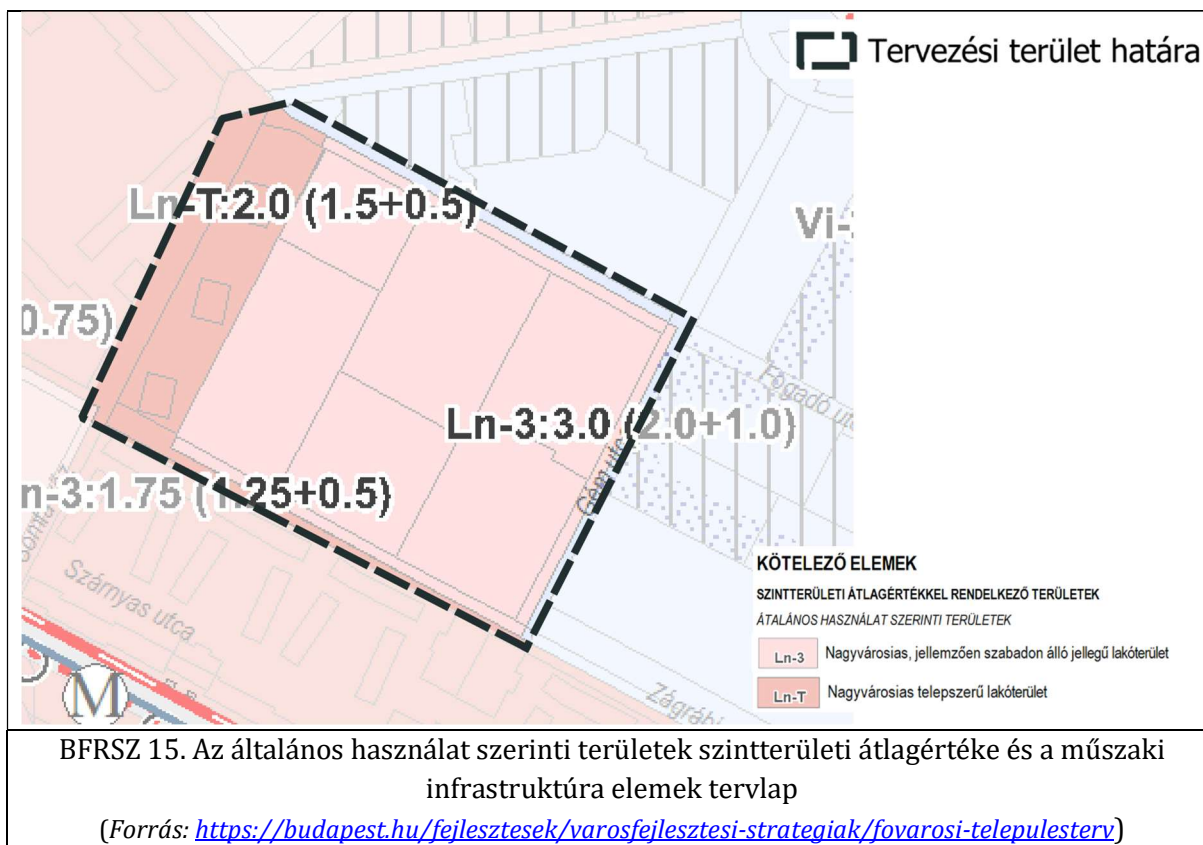


Az FTFT 7. **Védelmi, korlátozási területek** fejlesztési tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembe vételre méltó elemeket.

3.2.2. Főváros Rendezési Szabályzat (BFRSZ)

A Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban BFRSZ) 15. **Az általános használat szerinti területek szintterületi átlagértéke és a műszaki infrastruktúra elemek** című tervlapja szerint a területen belül a tömb nyugati szegélye Ln-T: 2.0 (1.5 + 0.5) jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterületbe, illetve a keleti része Ln-3: 3.0 (2.0 + 1.0) jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt.





3.3. Hatályos kerületi településfejlesztési és településrendezési eszközök

3.3.1. 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.

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

„Nagy területek állnak rendelkezésre szállodák, sportlétesítmények lakóparkok építéséhez”

A Gyárdúlóra vonatkozóan a kerületrészenkénti kitűzött célok között szerepelnek:

„Szociális városrehabilitáció;

Mázsa tér – Liget tér projekt;

Lakófunkció erősítés.”



Egyik akcióterületként a Gyárdűlő lakófunkciójának erősítését jelöli ki.

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

Tervezett beavatkozási pontként jellemzi a területet:

„A volt Hungarocamion és Globus területének értékesítését követően magánbefektetői forrásból a területen Pöttyös Terasz lakópark néven építkezés kezdődött. A kivitelezés első üteme 2009 novemberében lezárult, és 183 ingatlan átadásra került. A beruházó tervei szerint további 3 ütem kerülne megvalósításra, amely keretében 849 lakás értékesítése lenne lehetséges. Az Önkormányzat információi szerint a tervek készen állnak, azonban a megvalósítás a beruházótól függ. A lakópark létrejötte jelentős mértékben hozzájárul a terület lakóövezeti funkciójának erősítéséhez, és a tervezett ingatlanok átadását követően nagy mértékű lakosságszám növekedés várható az akcióterületen.

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

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

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

Az ITS 2017-ben felülvizsgálatra került:

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

Városrészi célok tekintetében Gyárdűlővel kapcsolatban az alábbi feladatot tartalmazza:

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

3.3.2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzata (KŐKÉSZ)

A területre jelenleg Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesterének 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról van érvényben.

A vizsgált területen a Kőbányai Építési Szabályzat (továbbiakban KŐKÉSZ) szerint a tömb négy építési övezetbe tartozik. A tömb nyugati szélén a panelek Ln-T/29, a körülötte lévő



zöldterületek Kt-Fk/8, a lakóparkok telkei Ln-3/15, illetve az óvoda és a lőtér jelenleg alulhasznosított telke Ln-3/14 építési övezetbe vannak sorolva.

A KÖKÉSZ az övezeti besorolástól független, általános előírásként tartalmazza a beépítési módokhoz tartozó alábbi előírásokat:

15. A szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód

21. § (1) Szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód esetén – eltérő rendelkezés hiányában – az előkert mérete 5 méter, a hátsókert mérete az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság, de legalább 6 méter. Ha az oldalszomszédos ingatlanon az épület homlokvonala a közterületi telekhatárhoz 5 méternél közelebb helyezkedik el, az előkert méretét a szomszédos ingatlanon kialakult állapothoz kell illeszteni.

A KÖKÉSZ az alábbi előírásokat tartalmazza a területen előforduló építési övezetekről: 24. § (1) A lakóterületeken – eltérő rendelkezés hiányában –

- a) lakó,
 - b) kiskereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) szállás,
 - f) sport, valamint
 - g) igazgatási, iroda
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A lakóterületeken – eltérő rendelkezés hiányában – a szolgáltató rendeltetések közül az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló és parkolóház nem létesíthető.

(4) Az AI és I jelű építési övezetek területén – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - b) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - c) sport, valamint
 - d) igazgatási
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(5) Abban az esetben, ha a beépítési mód nem került meghatározásra, a beépítés feltételei az alábbiak:

- a) a 14 méternél szélesebb telken új épületet szabadon álló beépítési mód szerint kell elhelyezni,
- b) 14 métert nem meghaladó telekszélesség esetén új épület oldalhatáron álló beépítési mód szerint is elhelyezhető, ebben az esetben az építési hely mellett a telekhatár mellett van, amelynél a nagyobb telepítési távolság biztosítható,



c) ha meglévő beépítés esetén a telken belül egyik szomszédos telekhatár mentén sem biztosított a 3 méter széles oldalkert, a telek zárt sorú beépítési mód szerint építhető be, az épület hátsó kert irányába történő bővítése esetén mindkét telekhatár mentén 3 méter széles oldalkert biztosítandó,

d) meglévő épületet bővíteni az a)–c) pont szerint meghatározott beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet.

(6) Az 1000 m²-nél nagyobb és 60 métert meghaladó mélységű telken a hátsó telekhatártól számított 10 méteren belül építmény nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell kialakítani.

(7) Az Lk és Lke építési övezetekben a telek beépítésével egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 200 m²-ére legalább egy fa jusson.

(8) Lakóterületen csak a KÖu övezet menti telken helyezhető el bruttó 1000 m²-t meghaladó szintterületű kiskereskedelmi célú önálló rendeltetési egység.

(9) Az épületekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számának meghatározásakor a bruttó szintterület értéke alatt az általános szintterületi mutató alapján számított bruttó szintterület értékét kell érteni.

26. § (1) Az Ln-3 építési övezet nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület.

(2) Az Ln-3 építési övezet területe a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(6a) Az Ln-3/14 és Ln-3/15 építési övezetben

a) a szolgáltató rendeltetések közül rendeltetési egységenként az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő, legfeljebb bruttó 100 m² alapterületű kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló nem létesíthető,

b) a Szabályozási Terven a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt területen

ba) épület nem létesíthető,

bb) melléképítmény nem létesíthető,

bc) a telekhatár mentén fasor telepítendő, valamint

bd) a zöldfelületek aránya rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%.

(6b) Az Ln-3/14 építési övezetben

a) kizárólag

aa) iroda,

ab) kereskedelmi célú szállás,

ac) legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelem,

ad) szolgáltató, vendéglátó,

ae) kutatás, fejlesztés,

af) sport,



ag) kulturális, valamint

ah) nevelési, oktatási és egészségügyi

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el,

b) a telek beépítése csak a terület lőszervesítését, valamint az esetleges talajszennyezettség megszüntetését követően lehetséges.

(6c) Az Ln-3/15 építési övezetben kizárólag

a) lakás,

b) iroda,

c) a közterület felől megközelíthetően legfeljebb bruttó 400 m² szintterületű kiskereskedelem, valamint

d) szolgáltató

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

27. § (1) Az Ln-T építési övezet nagyvárosias telepszerű lakóterület, ahol az épületmagasság jellemzően meghaladja a 12,5 méteres épületmagasságot.

(2) Az Ln-T építési övezet területén kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátás és szállás rendeltetés létesítése – eltérő rendelkezés hiányában – nem megengedett.

(3) Az Ln-T építési övezet telkén – eltérő rendelkezés hiányában – legfeljebb bruttó 2000 m² szintterületű kiskereskedelmi rendeltetés létesíthető.

(6j) Az Ln-T/29 építési övezetben

a) kizárólag

aa) lakó,

ab) szolgáltató, valamint

ac) iroda

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el,

b) a szolgáltató rendeltetések közül rendeltetési egységenként az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő, legfeljebb bruttó 100 m² alapterületű kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló nem létesíthető,

c) a Szabályozási Terven a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt területen

ca) épület nem létesíthető,

cb) melléképítmény nem létesíthető,

cc) a telekhatár mentén fasor telepítendő, valamint

cd) a zöldfelületek aránya rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%.

58. § (1) A Kt-Fk övezetbe a telepszerű beépítés nagyarányú burkolt felülettel rendelkező közterületei és az alacsony zöldfelületi intenzitással rendelkező, pihenőfunkciót szolgáló területek tartoznak.

(2) A kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelület minden 100 m²-e után legalább egy nagy lombkoronát növelő lombos fa telepítendő.

(2a) Az övezet területén

a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,



- b) ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
c) funkcionális célú berendezési tárgy,
d) közcélú tárgy,
e) zárt kerékpártároló épülete, valamint
f) egyenként legfeljebb 50 m² alapterületű nyilvános illemhely
helyezhető el.

A tervezési terület szabályozási tervekben szereplő építési övezetek paraméterei:

Építési övezet jele	A kialakít- ható telek		Az építési övezetben						
	legkisebb területe	a beépí- tési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Épületmagasság		Zöld- felület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	
				Legkisebb	legna- gyobb			Általáno s	Parkolá sra fordítha tó)
	(m ²)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)	(%)	m ² /m ²	m ² /m ²
Ln-3/14	5000	sz	35	4,5	22	50	75	2,1	0,75
Ln-3/15	5000	sz	35	4,5	22	50	75	2,1	0,75
Ln-T/29	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Kt-Fk/8	kialakult	sz	1	-	-	60	-	0,01	-

Továbbá a Kerület egyes egyedi előírásokkal érintett részterületeit az 5. melléklet határozza meg, amibe beletartozik a vizsgált terület is (14. részterület).

Erre a területre (14. részterület) a KÖKÉSZ kimondja, hogy:

3,5 tonna önsúlynál nehezebb tehergépjármű tárolása az 5. mellékletben meghatározott 13. és 14. részterületen nem megengedett.

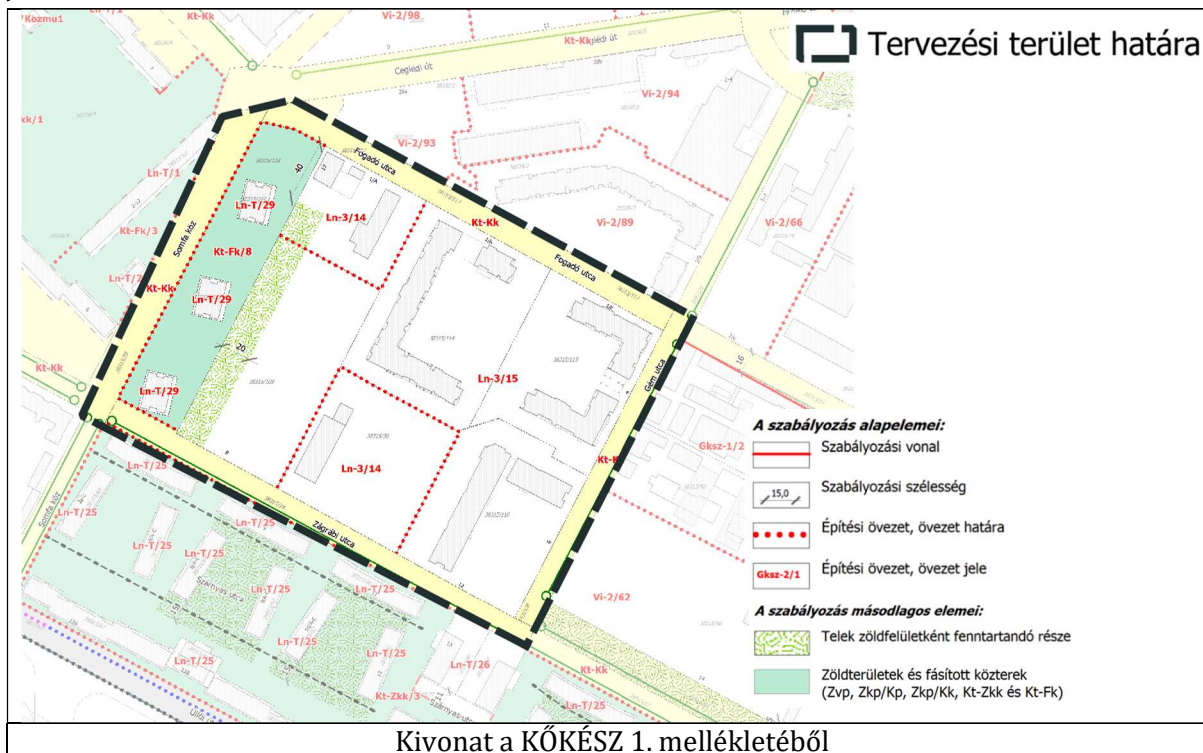
(1b) Az 5. mellékletben meghatározott 14. részterületen a Ceglédi út és a Hizlaló tér mentén az előkert mérete 0 méter.

A KÖKÉSZ 7. § (1) a) pontja szerint egy személygépjármű-tárolóhelyet kell biztosítani telken belül minden lakás önálló rendeltetési egység után. (Megjegyzendő, hogy a KÖKÉSZ hatályba lépése óta elfogadott TÉKA, egyebek között a parkolás tekintetében, más rendelkezést tartalmaz, mely szerint nagyvárosias lakóterület építési övezetben minden 1,5 lakás önálló rendeltetési egység után kell egy személygépkocsi elhelyezését biztosítani. A hivatkozott előírás azonban az OTÉK alapú KÖKÉSZ jelen módosítására irányuló TT-ben közvetlenül nem érvényesíthető, arra OTÉK eltérési engedélyt kellene kérni, amely részletes közlekedési alátámasztó munkarésszel igazolandó, de ez okafogyott, mert építési engedélyezési eljárásban már jelenleg is a TÉKA parkolási előírásait kell alkalmazni, függetlenül a hatályos kerületi szabályozástól.)

A KÖKÉSZ Szabályozási terv – a szabályozás védelmi, korlátozási és kötelezettségi elemei című tervlapja nem tartalmaz a tervezési területen belül figyelembevételre méltó elemeket.



Megjegyzendő, hogy a KÖKÉSZ 1. számú melléklete a Zágrábi utca 8-10. vonatkozásában nem tartalmazza az egybeszerkesztést megelőzően hatályos KÖKÉSZ-ben szereplő „időbeni korlátozás nélkül közhasználat céljára átadandó terület (legalább 0,95 m)” jelölést.

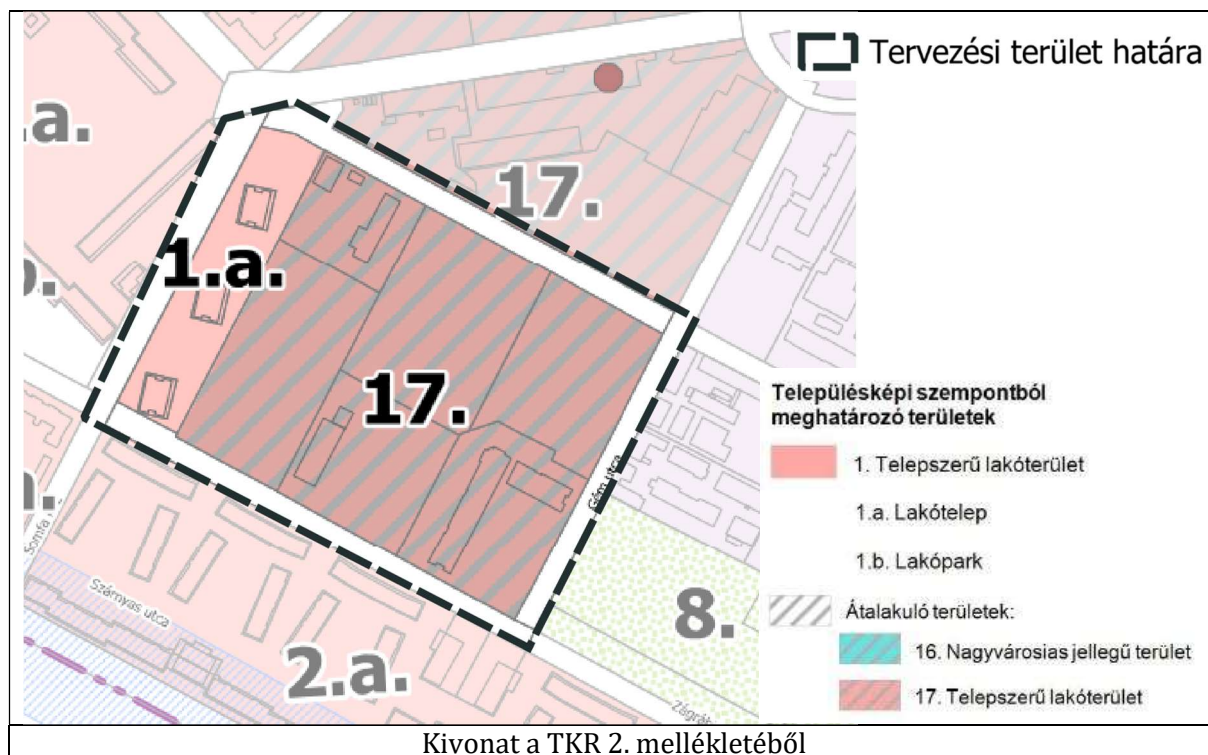


3.4. Településkép védelméről szóló kerületi önkormányzati rendelet

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

A TKR a tervezési területet a településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában Telepszerű lakóterületbe sorolja, ezen belül részben 1.a. Lakótelep, részben 17. Átalakuló telepszerű lakóterületként.





A TKR a tervezési területre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

9. Általános rendelkezések

14.§

- (1) A homlokzatot részlegesen átszínezni, illetve a felületképzését megváltoztatni akkor lehet, ha az igazodik az épület tagolásához és díszítőelemeihez. Az épület földszinti homlokzatának színezését, illetve felületképzését csak egyidejűleg lehet megváltoztatni.
- (2) Az 2. melléklet szerinti különleges kilátású területen és a jellemző kilátási irányban csak olyan magasságú építmény épülhet, amely a ki- és a rálátást nem akadályozza.
- (3) A közterületről közvetlenül megközelíthető falszakaszon és nem áttört kerítésen 3 méteres magasságig graffitivédő bevonatot kell alkalmazni.
- (4) Az épületnek a közterület felé utcaképbbe illeszkedően tagolt homlokzattal kell rendelkeznie.

15.§

- (1) A homlokzat színezéséhez épületenként legfeljebb három különböző, egymáshoz illeszkedő pasztelles szín alkalmazható. A lábazat sötét vagy barna árnyalatú vagy a természetes építőanyag színének megfelelő színű lehet. A kerítés és támfal színezésének illeszkednie kell az épület színezéséhez.
- (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, végfalon, nem áttört kerítésen vagy mérnöki műtárgyon létesíthető.
- (4) Hullám-, trapéz-, bitumenes-, cserepes vagy műanyaglemez, utánzó, illetve a környező építményhez nem illeszkedő anyagú, színű vagy mintázatú homlokzatburkolás, 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 metszészvonala, valamint lapostetős épület esetében a legfelső teljes alapterületű használati szint zárófödéme felett legfeljebb egy építményszint létesíthető.
- (8) A telek oldalhatáraihoz képest kizárólag párhuzamos vagy merőleges épületszárny létesíthető.

KASIB Komplex Kft.

44



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

(10) Meglévő épület esetén rácszat csak az épület eredeti rácszatával azonos kialakítással készülhet. Az eredetitől eltérő új rácszatot vagy betörésvédelmet szolgáló berendezést egységesen, azonos kialakítással és csak úgy lehet elhelyezni, hogy az épület architektúrájához, díszítményeihez, tagolásához, burkolataihoz és színezéséhez igazodjék.

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

16.§

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

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

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

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

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

(6) Felszíni parkoló kialakítása esetén a parkolóállásokhoz 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 a telken közvetlenül a közterületi telekhatár mellett nem létesíthető, a parkoló és a telekhatár között legalább 2 méter széles, takarást biztosító zóldsávot kell kialakítani, kivéve a gépjárműbehajtó területét és a kerületi építési szabályzat szerinti P+R rendszerű felszíni parkoló, parkolóház, garázs számára igénybe vehető területet.

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

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

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

17.§

(1) Konténerépítmény, egyéb könnyűszerkezetes építmény és telepített jármű – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – közterületről látható módon kizárólag a környezetbe illeszkedő homlokzati felület kialakításával létesíthető.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott építmény és jármű 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.

17/A.§

A hulladékgyűjtő edényeket

a) épület létesítésekor épületen belül vagy a telken belül tervezett módon kialakított, az épülethez és a környezethez illeszkedő gyűjtőedény-tárolóban,

b) meglévő épület esetében elsődlegesen az épületen belül, amennyiben épületen belül nem megvalósítható, telken belül sövényrel takartan vagy tervezett módon kialakított, a környezethez illeszkedő gyűjtőedény-tárolóban kell elhelyezni.

18.§

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

10. Telepszerű lakóterületek

19.§

(1) A homlokzat átalakítása, illetve felújítása és hőszigetelése homlokzatszínezési terv alapján lehetséges, amelyben igazolni kell a szomszédos épületekhez való illeszkedést. A tervnek tartalmaznia kell a klímaberendezések tervezett elhelyezését a teljes homlokzatra vonatkozóan. A sávházak színezése színekkel, geometriai elemekkel vertikálisan tagolandó.

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

KASIB Komplex Kft.

45



Levelezési cím: [1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.](https://www.1191budapest.hu/Ady-Endre-ut-42-44)

E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu

Weboldal: <https://kasibkomplex.hu/>



- (3) Rács, redőny, árnyékoló, előtető és egyéb lefedés épületenként csak egységesen valósítható meg.
- (4) A külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,5 méter magas áttört, lábazat nélküli kerítéssel vagy sövényvel lehet elválasztani. A telekhatáron csak áttört kerítés létesíthető, amely úszótelek esetében legfeljebb 1,5 méter magas, lábazat nélküli lehet.
- (5) A lakótelep épületének felújítása, illetve átalakítása esetén
- a) épületenként egységes színű, osztású, jellegében és látványában az eredeti kialakítással megegyező nyílászáró alkalmazható, toktoldó nem alkalmazható,
 - b) új magastető csak az építészeti egy egységet alkotó lakóteleprész egészére egységesen kialakított terv alapján létesíthető,
 - c) a loggia, illetve az erkély fala a főhomlokzattal azonos színű lehet, amelytől eltérni épületenként csak egységesen, a homlokzattal együtt tervezetten lehet.
- (6) Lakótelepen lévő nem lakóépületen magastető nem létesíthető.
- (7) Lakópark épületének építése, felújítása, illetve átalakítása esetén
- a) a szomszédos jellemző beépítés tömegformálásához illeszkedni kell,
 - b) a tömegformálás nélkülözze az öncélú, funkciótól független építészeti elemeket, az egyszerűséget, a letisztult formavilágot jelenítse meg,
 - c) a homlokzati struktúrát jellemezzék az egységes kialakítású felületek,
 - d) a 30 métert meghaladó hosszúságú épülettömeg homlokzatát vertikálisan tagolni kell,
 - e) az azonos szintszámú épületek párkánymagasságának és magastetője hajlásszögének azonosnak kell lennie, a tetőablak tetősíkból helyezhető el,
 - f) a tetőterasz kialakítása és a tetőtér beépítése legfeljebb egy szintben megengedett,
 - g) a terasz, erkély és loggia csapadék és nap elleni védelmét épületenként egységes módon kell kialakítani, árnyékoló, előtető és egyéb lefedés kizárólag épületenként egységesen és egyidejűleg létesíthető.

20.§

- (1) Épületgépészeti vezeték kizárólag épületen belül helyezhető el.
- (2) Hőszivattyú, szellőző-, valamint klímaberendezés kültéri egysége
- a) meglévő épületen a teljes homlokzaton egységes módon
 - aa) erkélyen, loggián, lapostetőn épületszerkezettel takartan, vagy
 - ab) a homlokzaton azonos módon kialakítva függőleges oszlopban és vízszintes sorban elrendezve,
 - b) új épület esetén
 - ba) épületen belül vagy
 - bb) a teljes homlokzaton egységes módon erkélyen, loggián, lapostetőn épületszerkezettel takartan helyezhető el.
- (3) Klímaberendezés kültéri egységéből lakásonként egy homlokzaton legfeljebb egy létesíthető a közterület irányába.

20. Átalakuló területek

34.§

- (2) Átalakuló telepszerű lakóterületeken a 10. alcímet kell alkalmazni.
- (3) Átalakuló gazdasági területeken a 14. alcímet kell alkalmazni.
- (4) Átalakuló tematikus park területen a tömegképzésnek és az építészeti jellemzőknek tükrözniük kell a különleges funkciót. Az építmények külső megjelenése legyen modern formavilágú, attraktív.
- (5) Az átalakuló általános intézményterületen és az átalakuló nagyvárosias intézményterületen a 18. alcímet kell alkalmazni.

25. Közterület

40.§

- (1) Közterület kialakításakor, illetve átalakításakor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, zöldfelületek, berendezési tárgyak) kell kezelni, a közterületi berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni. Az építmények és a közcélú tárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.
- (2) A közlekedésirányítási és -biztonsági rendszerek műtárgya, illetve berendezése csak a szükséges mértékben és egységesítve jelenhet meg a közterületen oly módon, hogy ne lehetetlenítse el az egyéb közterületi funkciók működését.



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

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

41. §

(1) A közterületen lévő növényre tábla, illetve a növényt károsító más tárgy nem helyezhető el.

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

(3) Fasor telepítésénél, illetve meglévő felújításánál a faállományt a terület adottságainak figyelembevételével a 3. melléklet 1., 3. és 4. pontjában meghatározott fafajokból kell kialakítani.

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

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

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

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

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

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

3.5. OTP által készített beépítési tanulmányterv

Beépítési tanulmányterv (2026. március) a 38315/30 hrsz.-ú telekre

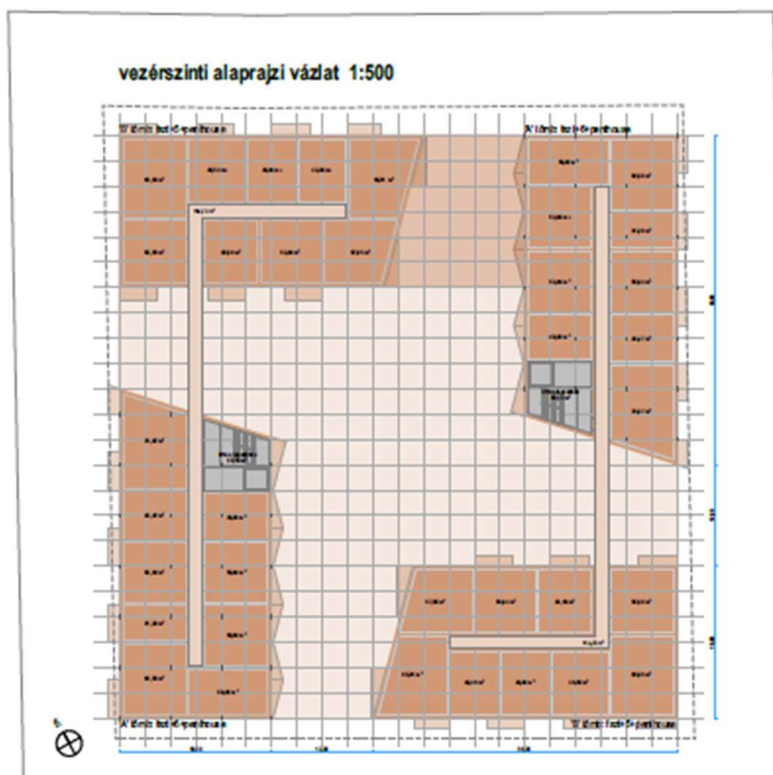
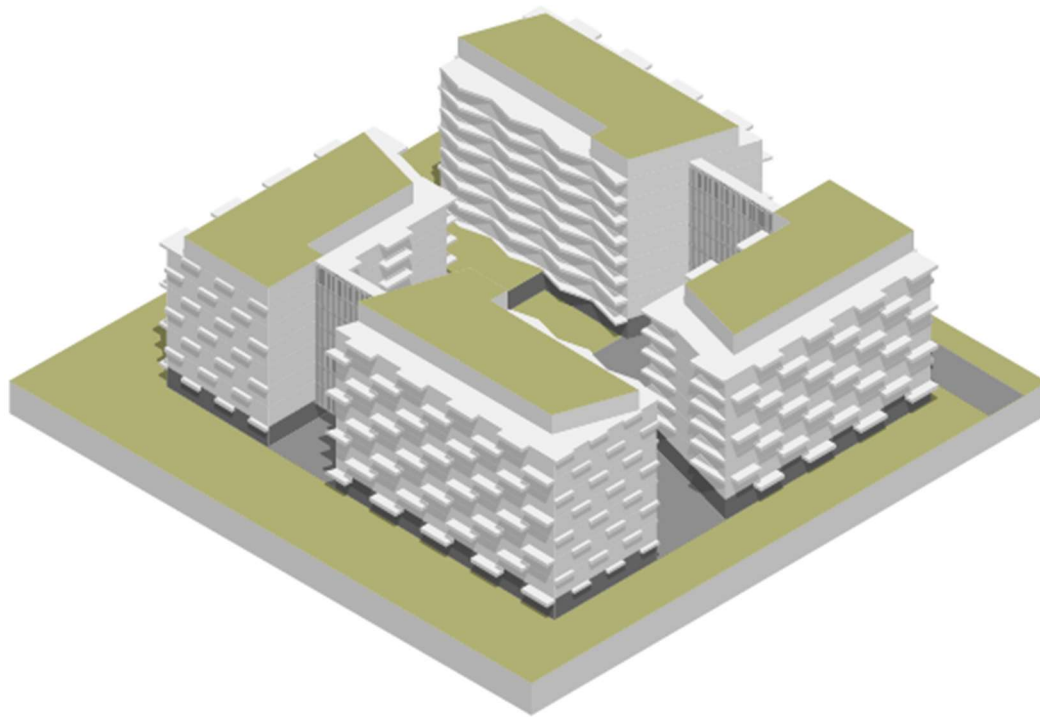
Az OTP Ingatlan Zrt. megrendelésére az FBS Építész Stúdió Kft. 2026. márciusában Beépítési tanulmánytervet készített a 1107 Budapest X. ker. Zágrábi utca 10., 38315/30 helyrajzi szám alatti ingatlanon többlakásos lakóépület létesítéséhez. A tanulmány megállapítása szerint a *Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelete a Budapest X. kerület, Ceglédi út, Hizlalo tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt terület kerületi építési szabályzatáról* szóló rendelet alapján az említett telken paramétereiben elhelyezhető egy kb. 200 lakásos társasház, ugyanakkor a lakófunkció meg van tiltva ebben az övezetben. A tanulmányterv vizsgálta azt is, hogy a legalább 250 lakásos Otthon Startos épület elhelyezhető-e az ingatlanon, de az csak a jelenlegi beépítési paraméterek növelésével lenne elérhető. így a hatályos övezeti határértékeknek megfelelő kb. 200 lakásos épület tervét készítették el.

A tanulmányterv lakásonként egy parkolóhely létesítésével számol.



Beépítési terv

NYUGATI AXONOMETRIKUS VÁZLAT



KASIB Komplex Kft.

48



3.6. Gyárdűlő humán infrastruktúra vizsgálat – nevelési és oktatási intézmények (a 2018. évi vizsgálat 2026-ban történő aktualizálása)

A Gyárdűlőn és környezetében működő nevelési intézmények vizsgálata során kirajzolódott, hogy a 2018-as prognózisokkal ellentétben, jelenleg nem telítettek a férőhelyek.

- A **Manóvár Bölcsőde** a pillanatnyi gyermeklétszám mellett **7 szabad férőhellyel rendelkezik**.
- A vizsgált **óvodákban** jelenleg összesen **75 betöltetlen férőhely** van.
- Az általános iskolai tartalékokat szemlélve elmondható, hogy **a két vizsgált iskolában 229 szabad hely van**, míg az elhelyezkedésük miatt számításban vehető IX. kerületi általános iskolákkal együtt 447 szabad férőhelyről lehet beszélni.

Azonban az utóbbi évek megvalósult lakásépítései, a tervezett lakásépítések és a szociálpolitikai intézkedéseknek köszönhetően nem zárható ki, hogy a jövőben elvileg növekvő tendenciára lehet számítani az intézményköteles korosztály arányában. Ezzel szemben kimutatásra került, hogy a 2018 óta megvalósult jelentős lakásszámnövekedés ellenére, a 2013 – 2017 közötti és a 2021 – 2025 közötti intézményi férőhelykihasználtsági grafikonok nem mutatnak jelentős változást. (Lásd részletesen a 2026-ban készült Humán infrastruktúra vizsgálati dokumentációban.)

A lakásállomány gyors növekedése és a helyi bölcsődei, óvodai, valamint iskolai férőhelyigények stagnálása mögött több lehetséges (további kutatások által vizsgálható) ok állhat:

- Egyrészt a fejlesztések egy része befektetési célú vásárlás, a lakások így többnyire a bérleti piacon hasznosulnak.
- Az ingatlanokba jellemzően fiatal, pályakezdő, még családalapítás előtt álló bérlők költöznek, akik közvetlenül nem támasztanak igényt az intézményhálózatra.
- Emellett számolni kell egy természetes időbeli eltolódással is: a beköltöző lakók körében a gyermekvállalás csak később, fokozatosan jelenhet meg helyi férőhelyigényként.
- Másrészt Gyárdűlő esetében fontos tényező a kínai közösség jelenléte és sajátos intézményválasztása. Az érintett családok sok esetben nem a helyi körzetes állami intézményeket veszik igénybe, hanem speciális (például magyar–kínai két tannyelvű), illetve magán- vagy nemzetközi fenntartású intézményekbe járatják gyermekeiket.
- Végül a jó közlekedési kapcsolatok és a napi ingázási szokások is csökkentik a helyi ellátási igényt: sok szülő a lakóhelye helyett inkább a munkahelyéhez közelebb eső vagy más kerületi intézményeket választ a mindennapi logisztika megkönnyítése érdekében.



A nagy volumenű lakásépítéseket általában követő, gyermeklétszám emelkedést figyelembe véve, és annak tudatában, hogy a meglévő vizsgált intézmények bővítése helyben nem lehetséges, felmerülhet, hogy új nevelési intézményeket kell létrehozni a jövőben. Annak érdekében, hogy az új intézmények férőhelyüket tekintve ne legyenek se alul, se túlméretezve, a különböző korszakokat képviselő lakóparkok és lakótelepek jelenlegi gyereklétszáma szolgált alapul a szükséges új férőhelyek meghatározásához. A vizsgált lakóterületek lakásállományára jutó gyerekcsoportok létszáma alapján meghatározásra került, hogy (a 2018 óta megépült, épülő és tervezett) összesen 2505 lakásra várhatóan mennyi bölcsődés, óvodás- és iskoláskorú gyerek jut majd. A jelenlegi intézményi férőhelytartalékok figyelembevételével kiszámított értékek alapján kiderült, hogy 2505 lakás megépültével összesen 49 új bölcsődei és 88 új óvodai, és 145 iskolai férőhelyre lehet szükség a vizsgált lakóparkok és lakótelepek adatai alapján.

Azonban ahogyan az előzőekben is részletezett sajátos demográfiai, befektetési és intézményválasztási tényezők mutatják, a tényleges helyi igények növekedése a gyakorlatban várhatóan elmarad a pusztán matematikai modellezéssel kapott értékektől.

A túlméretezett beruházások és a későbbi kihasználatlan kapacitások elkerülése érdekében indokolt a **fokozatosság elvét követni**: az intézményfejlesztést ütemezetten, a nagyberuházások (mint pl. a STAVMAT területén, vagy a Mázsa téren tervezett lakófejlesztések) megvalósulásához és az ugrásszerűen fellépő kezdeti, valamint a távlati stabil gyermeklétszámhoz igazítva célszerű méretezni a jövőben.

Ugyanakkor feltételezhetően a Somfa köz – Somfa utca – Fertő utca – Gém utca – Zágrábi utca által határolt tömbökben az utóbbi évtizedben megvalósult, illetve folyamatban lévő (építési engedéllyel rendelkező), továbbá az önkormányzat felé jelzett (pl. a Zágrábi 10. szám alatti ingatlan beépítése) lakáscélú beruházások alapintézményi igényei a meglévő kapacitástartalékokkal kielégíthetők.



4. A módosítás során elérendő célok

Jelen telepítési tanulmány kidolgozását megelőzően az OTP Ingatlan Zrt. megrendelése alapján beépítési tanulmányterv készült a tervezett fejlesztés telkére. Ebben a tanulmányban vizsgálták, hogy mennyi lakás elhelyezése lehetséges a jelenlegi beépítési paraméterek betartásával.

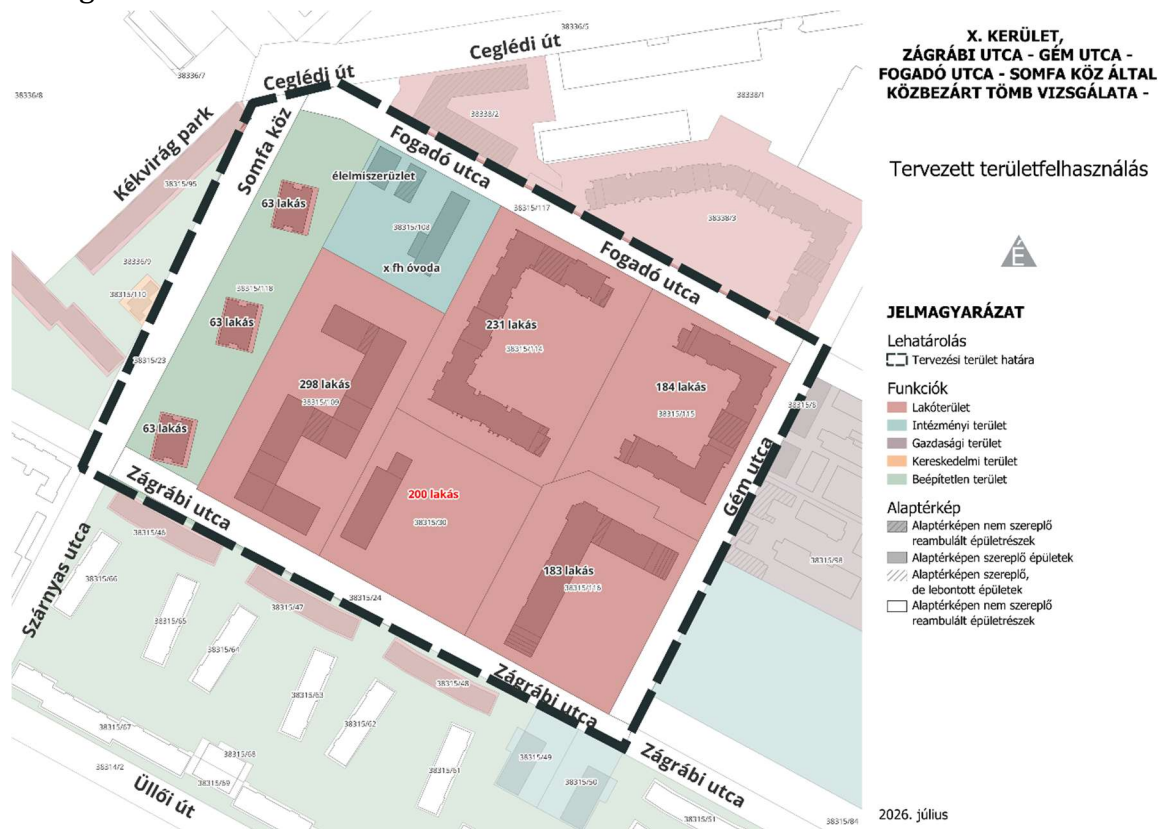
A tanulmányból kiderült, hogy kb. 200 lakás esetén, csak a lakórendeltetés engedélyezése szükséges, a beépítési paramétereken nem kell változtatni a jelenlegi szabályozáshoz képest.

Viszont a tanulmány elkészítése során megállapításra került, hogy a jelenleg előírt minimális hátsókeret méretének módosítása is szükséges.

A tömbön belül négyféle építési övezet van kijelölve, a nyugati részén –lakótelepi épületek úszótelkein – Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T/29), illetve körülöttük Fásított köztér (Kt-Fk/8) került kijelölésre. A tömb többi részén pedig Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3/14 és Ln-3/15) került kijelölésre. E két építési övezet beépítési paraméterei megegyeznek, kivétel ez alól a rendeltetés, ugyanis az Ln-3/14 építési övezetből ki van zárva a lakórendeltetés.

A Fejlesztő által fejleszteni kívánt Ln-3/14 építési övezetként kijelölt telket Ln-3/15 jelű lakópark beépítésű telkek veszik körbe, így igazodva a kialakult környezethez, indokolt a 38315/30 hrsz.-ú telek (Zágrábi utca 10.) Ln-3/15 jelű építési övezetbe való átsorolása a beépítési paraméterek változatlanul tartása mellett.

Jelenlegi és tervezett területfelhasználás:



KASIB Komplex Kft.

Levelezési cím: [1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.](https://www.kasibkomplex.hu)

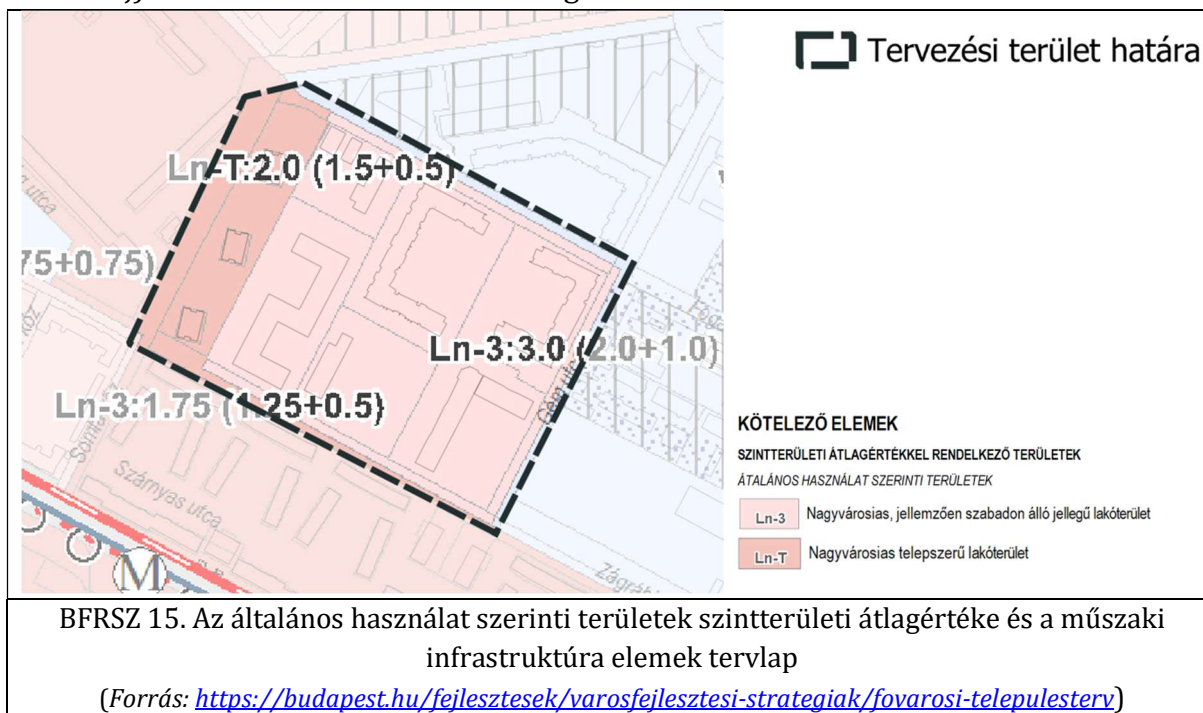
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu

Weboldal: <https://kasibkomplex.hu/>



5. Szabályozási koncepció

A tervezési terület jelenleg a „Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület” (Ln-3) területfelhasználási egységbe sorolt. A területfelhasználási egységet nem érinti a tervezett módosítás, így a fővárosi szintű településrendezési eszközök (sem a korábbi, sem az új) módosítására nem lesz szükség.



5.1. Kerületi építési szabályzat módosítása

5.1.1. Szabályozási koncepció

KÖKÉSZ javasolt módosítása:

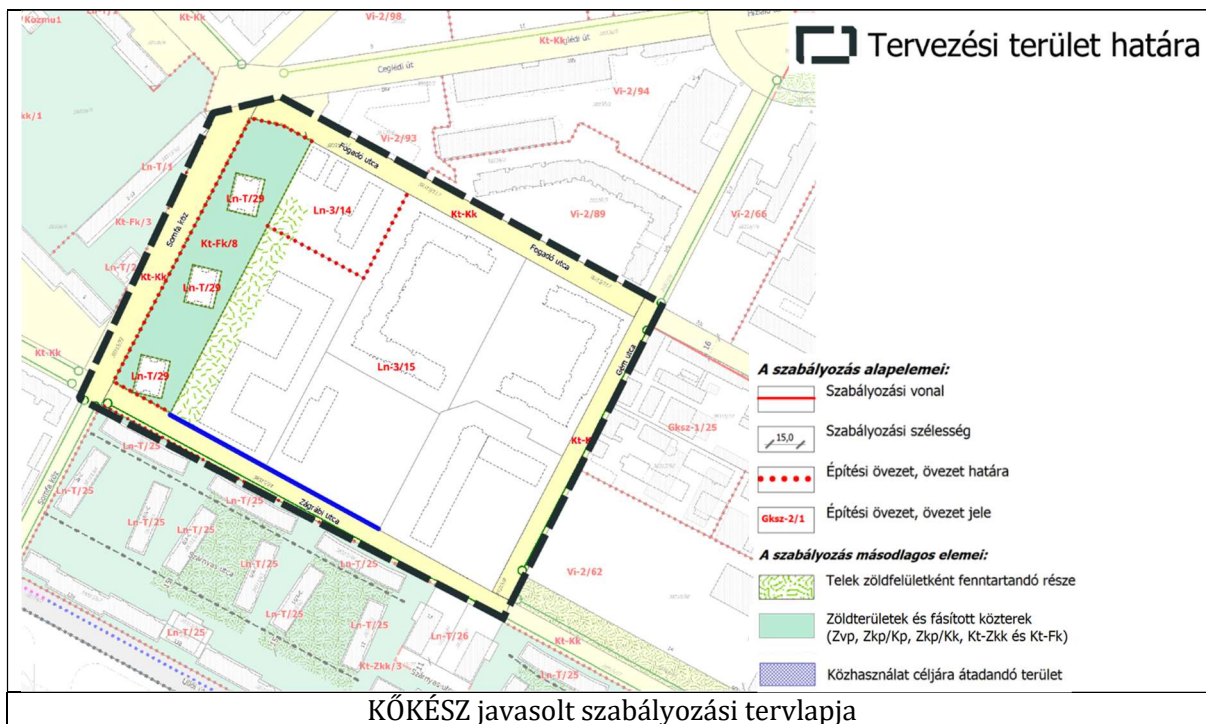
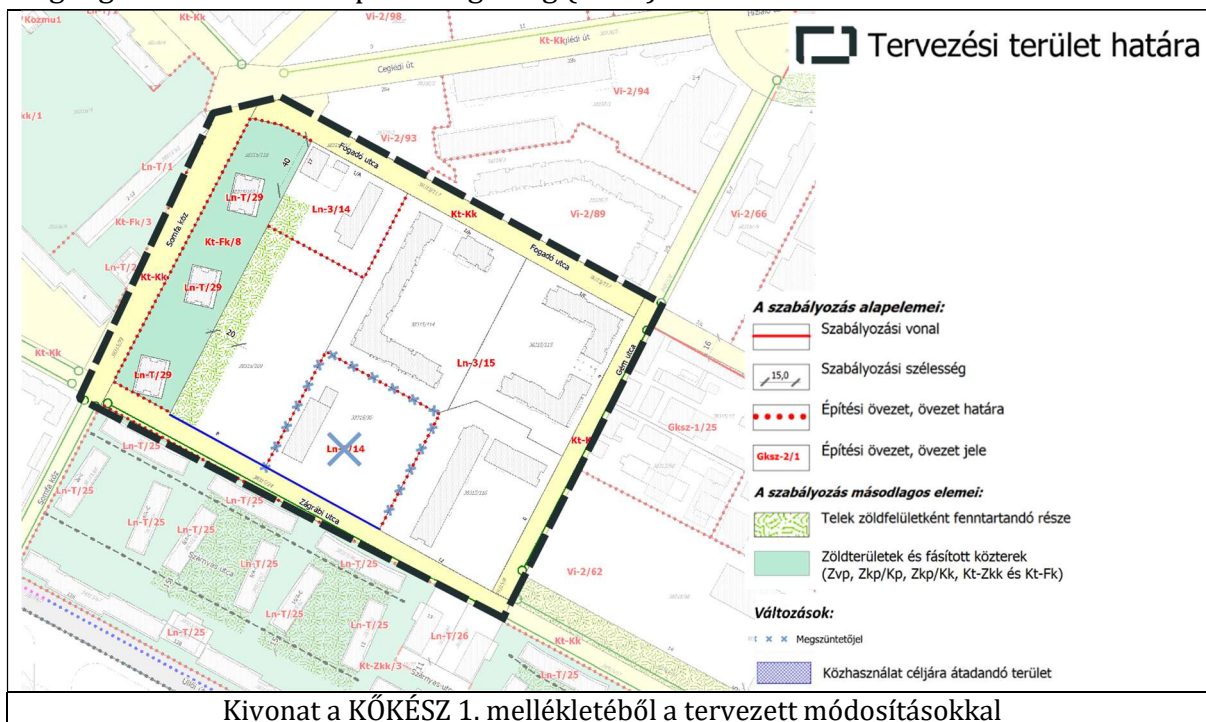
- a terület Ln-3/15 jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezetbe való átsorolása
- **21. § (1)** hátsókertre vonatkozó általános előírásától való eltérő rendelkezésként a hátsókert minimálisan kialakítandó méretének csökkentése az Ln-3/15 építési övezetben, nevezetesen a megengedett legnagyobb épületmagasság (22 m) helyett 11 m-re történő csökkentése

a Zágrábi utca 8-10. előtti utcaszakaszon járda kialakítása érdekében, a korábbi szabályozási terven szereplő, de az egybeszerkesztett KÖKÉSZ-ből lemaradt (megállapodás alapján), „időbeni korlátozás nélkül közhasználat céljára átadandó terület (legalább 0,95 m)” jelölés szerepeltetése

A lakórendeltetés megengedésével, amit a Humán infrastruktúra vizsgálat dokumentációja is alátámaszt, az Ln-3/14 építési övezet alkalmazása a vizsgált 38315/30 hrsz.-ú telken (Zágrábi utca 10.) okafogyottá válik, ezért a telektömb már kialakult lakóparki beépítésű részein alkalmazott Ln-3/15 jelű építési övezet kiterjesztése javasolt.



A hátsókert minimálisan kialakítandó méretének csökkentését a tervezett beépítés, valamint a hátsó telekhatárral szomszédos telken már kialakult beépítés egyaránt indokolja. A javasolt 11 m-es hátsókerthi előírás megfelel a meglévő és a tervezett épületek között tartandó telepítési távolságra vonatkozó előírásnak, amely az építési övezetben megengedett maximális épületmagasság (22 m) értéke.



KŐKÉSZ rendelkezéseinek javasolt módosítása:

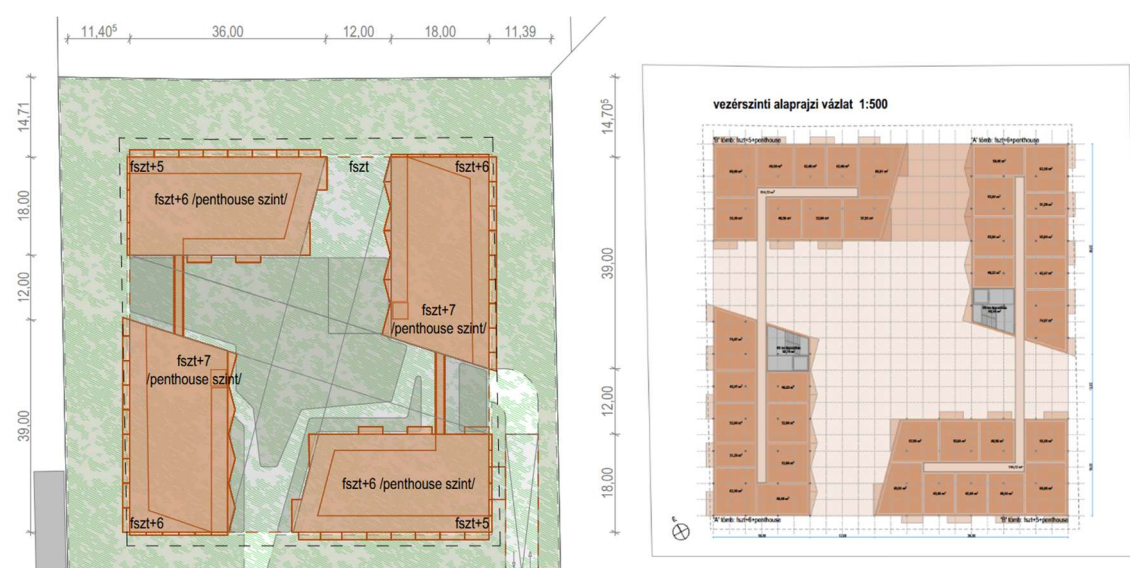
Jelenlegi építési övezet:	Javasolt építési övezet:
Ln-3/14	Ln-3/15
beépítés mód: szabadon álló	beépítés mód: szabadon álló
legnagyobb szintterületi mutató: 2,1 m²/m²	legnagyobb szintterületi mutató: 2,1 m²/m²
beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35%	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35%
legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség: 75 %	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség: 75 %
az épületmagasság megengedett legkisebb mértéke: 4,5 m	az épületmagasság megengedett legkisebb mértéke: 4,5 m
az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 22,0 m	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 22,0 m
kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²	kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²
zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %	zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %
rendeltetés: - iroda, - kereskedelmi célú szállás, - legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelem, - szolgáltató, vendéglátó, - kutatás, fejlesztés, - sport, - kulturális, valamint - nevelési, oktatási és egészségügyi rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el	rendeltetés: - lakás, - iroda, - a közterület felől megközelíthetően legfeljebb bruttó 400 m² szintterületű kiskereskedelem, valamint - szolgáltató rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el

Építési övezet jele	A kialakítható telek	Az építési övezetben							
	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legkisebb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	
				Legkisebb	legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
	(m ²)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)	(%)	m ² /m ²	m ² /m ²
Ln-3/14	5000	sz	35	4,5	22	50	75	2,1	0,75
Ln-3/15	5000	sz	35	4,5	22	50	75	2,1	0,75
Ln-T/29	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Kt-Fk/8	kialakult	sz	1	-	-	60	-	0,01	-



6. Beépítési terv

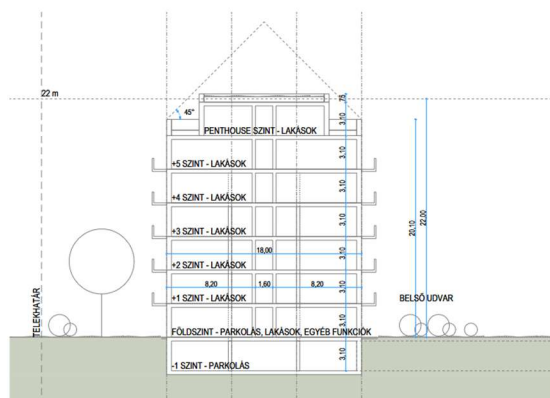
A beépítési tanulmány alapján a beépítési terv egy kb. 200 lakásos (átlagosan nettó kb. 55 m²-es lakásokkal) társasház építéséről készült 2818 m² alapterületen, ami 34,7%-os beépítettséget jelent. Az épület magassága változó, viszont az előírt maximális legnagyobb épületmagasságot, a 22 métert nem haladja meg. Az épületek szintszáma ugyancsak változó, mélygarázs + földszint + 6/7 szintes épülettömegek alkotják a beépítést. Szintterülete összesen 16 958 m², ami alapján a szintterületi mutató 2,09. A parkolásra fordított szintterület 6023 m², aminek a szintterületi mutatója 0,74. A parkolás épületen belül kerül elhelyezésre részben a földszinten és mélygarázsban, amiből a terepszint alatti beépítés alapterülete 4374 m², ami 54%-os terepszint alatti beépítettséget jelent. A tanulmányterv lakásonként egy parkolóhely létesítésével számol.



'A' tömb: fszt+6+penthouse
metszet vázlat 1:333



'B' tömb: fszt+5+penthouse
metszet vázlat 1:333



7. A javasolt beépítés és várható infrastrukturális igényei

7.1. Közlekedésfejlesztés

Közúti közlekedés

A területet közúti hálózatfejlesztés közvetlenül nem érinti.

A tervezett beépítés közúti kapcsolata a Zágrábi utca felől, a telek keleti határára kerül, itt megszűnik 3 db közterületi parkolóhely. A közúti kapcsolatot járda szintre felhajtással, 6,0 m széles térkő burkolattal javasoljuk kiépíteni.

Forgalmi hatások

A tervezett beépítés 200 lakása figyelembevételével 500 fő lakossággal lehet számolni. A terület jó közösségi közlekedési ellátottsága alapján (az M3 mérőállomás távolsága 150 m) az összes forgalom 60 %-ának közösségi közlekedéssel történő lebonyolítása várható, a környék arányai alapján. A 300 fő mintegy 40 %-a bonyolódik le csúcsórában (120 fő/óra/irány) ez az M3 metró forgalmát érdemben nem változtatja meg.

A személygépjármű forgalom nagysága, 200 személygépjármű alapján számolva, a személygépjármű foglaltságot figyelembe véve 180 szgk 40 %-a csúcsórában = 72 szgk/óra.

A forgalom 3 irányban oszlik meg: 20 - a Bihari út felé a Somfa közön (14 szgk/ó), 60 % az Üllői út – Ecséri út – Ceglédi út csomópont felé 44 szgk/óra, 20 %-a Száva utca felé (14 szgk/ó). **A forgalomnövekedés egyik irányban sem olyan nagyságú, hogy forgalomtechnikai beavatkozást tenne szükségessé.**

Közösségi közlekedés

A területet közvetlenül a közösségi közlekedésfejlesztés sem érinti.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Az Üllői út menti kerékpárút déli továbbvezetését a főút nyugati oldalán tervezik, a területet közvetlenül nem érinti.

A Zágrábi utca 10. szám előtt - a javasolt, új szabályozási elem („időbeni korlátozás nélkül közhasználat céljára átadandó terület (legalább 0,95 m)”) figyelembevételével – gyalogos járda létesítendő.

Parkolás

A parkológarázsba vezető rámpa 6 m széles, a keleti oldali előkertben elhelyezve. A pinceszinti garázs rész 138 férőhelyes, a földszinten 62 db parkolóhely kerül kialakításra. Az előírásoknak megfelelően 4 férőhelyet mozgássérültek számára kell kialakítani. A tanulmányterv lakásonként egy parkolóhely létesítésével számol.



A horizontal line representing a 500m race track. The line is divided into five segments by vertical tick marks. Below the line, the distances are labeled: 0m, 100, 200, 300, 400, and 500. The segments are: 0m to 100m (100m), 100m to 200m (100m), 200m to 300m (100m), 300m to 400m (100m), and 400m to 500m (100m).

Jelmagyarázat:



tervezési terület



elsörendü föút



másodrendű főút



gyűjtő út



kiszolgáló út

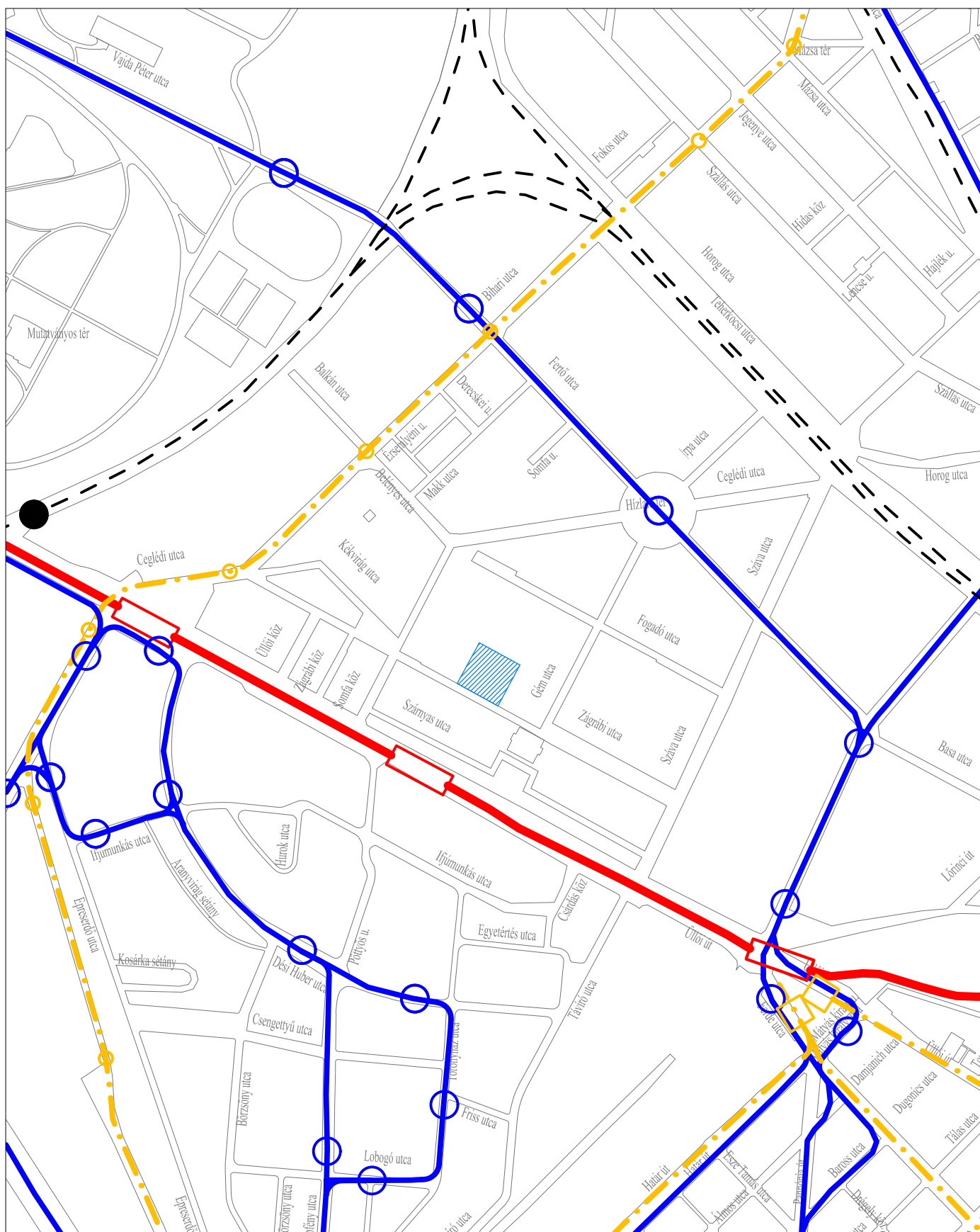


kerékpáros útvonal

Távlati közúti hálózat



**KÖZLEKEDÉS
TERVEZŐIRODA**



0m 100 200 300 400 500

Jelmagyarázat:



tervezési terület



gyorsvasút vonal



autóbusz vonal



villamos vonal



vasút vonal

Távlati
közösségi közlekedési
hálózat

7.2. Közműfejlesztés

A 38315/30 hrsz.-ú telek jelenleg is elméletileg teljes közműellátással rendelkezik, bár a közüzemű egyesített rendszerű csatornahálózat felé a csatornakivezetés helye a szolgáltató nyilvántartásában nincs jelölve.

A javasolt változásokat követően a terület várható közműigényei a következő értékekre módosulnak:

vízigény (m ³ /nap)	keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	villamos energia igény (kW)	földgáz igény (nm ³ /h)
31	30	675	---

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

Meg kell említeni, hogy a jelenlegi igényt meghaladó közműszolgáltatás igénybevételének feltétele – a műszaki kapcsolat kiépítésén vagy üzemképes állapotba hozásán túl – a vízellátás és szennyvízelvezetés közhálózati csatlakozása esetén alaphálózat fejlesztésre a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, többi közmű esetében a szolgáltatók szolgáltatási előszerződést kötnek és abban rögzítik a szolgáltatás megkezdésének gazdasági feltételeit. Az energiaellátó hálózatok vonatkozásában az ellátás érdekében létesítendő külső hálózatot a szolgáltatónak saját beruházás keretében kell kiviteleznie, s ezért a leendő fogyasztótól csatlakozási díjat kérhet. Természetesen csatlakozási díjként a kötelező saját-részen felül a beruházási költség megtérítését is előírja.

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

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

Vízellátás

A telek ellátásához a vezetékes vízhálózati csatlakozást a jelenlegi NA 25-ös mérethez képest várhatóan fel kell bővíteni, vagy új helyen kell nagyobb átmérőjű új csatlakozást kiépíteni a telek és a közterületi vízvezeték között.

A prognosztizált 31 m³/nap vízigény a Zágráb utca alatti NA 200-as ivóvízvezetékéről várhatóan biztosítható lesz.



Szennyvízelvezetés

A Zágrábi utca telek előtti szakasza alatt egyesített rendszerű vízelvezetés épült ki. A telek keleti fele előtt még csak 30/45-ös tojásszelvényű egyesített csatorna került elhelyezésre. A telek nyugati fele előtt már 40/60-as méretre bővül a tojásszelvényű csatorna, ami a Somfa köztől már 60/90-es tojásszelvényű csatornaként folytatódik, majd egyre nagyobb átmérőként a Bihari út – Ceglédi út – Üllői út nyomvonalon kerül tovább vezetésre. Végül pedig az elszállított szennyvíz a Ferencvárosi Szivattyútelep közvetítésével a Csepel-sziget északi csúcsánál üzemelő Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre kerül, ahonnan kezelést követően végbefogadóként a Dunába jut.

A javasolt beépítések megvalósulása esetén várhatóan jelentkező 30 m³/nap szennyvizet a Zágráb utca alatt kiépített gravitációs csatorna várhatóan fogadni tudja majd, bár a szennyvízmennyiség tovább-vezethetőségét a befogadóig ellenőrizni majd a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt, és esetleg szükséges hálózatfejlesztést is előírhat.

Csapadékvíz elvezetés

A csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt csak az általános csatornázási tervében meghatározott csapadékvíz mennyiséget engedi az egyesített csatornába bevezetni, így várhatóan a telekre hulló csapadékvíz jelentős részének kerítésen belüli kezelését meg kell majd oldani a későbbi tervezési szakaszban. A telkek és a közterület esetében minimum 4 éves gyakoriságú csapadékesemények figyelembevételével kell az elvezető rendszert és a szükséges tározókapacitásokat méretezni. Kiemelten fontos, hogy a tározókapacitások esetében nem elegendő a rövid nagyintenzitású csapadékesemények figyelembevétele. A telken belül eltárolt csapadékvízből a telek zöldfelületeit is lehet majd locsolni, amivel a közüzemű vízhálózatról vételezett víz mennyisége is csökkenthető lehet.

A fentiekén túl a KÖKÉSZ alábbi vonatkozó előírásai is figyelembe veendőek:

12. § (1) Korlátozott mennyiséget befogadni képes egyesített rendszerű közcsatorna vagy elválasztott rendszerű csapadékcatorna esetén a többletcsapadékvíz-mennyiséget telken belül vissza kell tartani.

(2) A 400 m²-t meghaladó alapterületű új épület vagy épületbővítés esetében a tetőfelületekről lefolyó esővíz a telken belül, terepszint alatt vagy épületben létesített ciszternában gyűjtendő, amely tárolókapacitásának alkalmasnak kell lennie arra, hogy a 10 perc alatt keletkező, 255,17 l/(s,ha) mértékadó fajlagos csapadékvízhozam esetén számított csapadékvíz-mennyiséget befogadja.

(3) A keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni és a szomszédos telekre átvezetni tilos.

(4) Csapadékvíz elválasztott rendszerű szennyvízcsatornába nem vezethető.



Villamosenergia ellátás

A vizsgált terület prognosztizált 675 kW villamosenergia igényének a biztosításához valószínűleg egy a telken belül – településképi szempontokat figyelembe véve épületben vagy terepszint alatt - elhelyezett transzformátor lesz a legalkalmasabb, amit a Zágrábi utca alatt haladó középvezetű földkábelről lehet majd bekötni, de ennek a konkrét műszaki megoldása a villamosenergia szolgáltató hatáskörébe tartozik.

Fontos rögzíteni, hogy a becsült villamosenergia fogyasztás kapcsán azt feltételeztük, hogy az épületeken belül a hőigény is elektromos energiát felhasználó hőszivattyús rendszerrel történik majd. Amennyiben az épület hőenergia igényeit a Zágrábi utca alatt üzemelő távhővezetékhez csatlakozva tervezik biztosítani, abban az esetben a villamosenergia igény akár 40%-kal is csökkenthető.

Földgázellátás

A tervezett beépítés kapcsán földgázigénnyel nem volt indokolt kalkulálni, mert a jelenleg hatályos szabályozások mellett az nem reális opció.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

A vizsgált területen az energiaellátásban a megújuló energiahordozókat is figyelembe lehet venni. Közülük a fejlesztési területen a napenergiának, a levegő hőtartalmának, esetleg még a föld hőtartalmának a hasznosítására kínálkozik érdemi lehetőség energiagazdálkodási szempontból.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Akár évi 2000 órányi időtartamban is lehet a napenergiát hasznosítani. A napenergia aktív hasznosítására napkollektorok, napelemek telepítése szükséges.

A hőszivattyú alkalmazásával a levegő vagy föld hőjének a hasznosítási lehetősége is elérhetővé válik. Ez is egyedi berendezés telepítését igényli. Ezek alkalmazásáról a továbbtervezés során lehet dönteni.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

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

Vezeték nélküli hírközlés

A területen a vezetékek nélküli szolgáltatók megfelelő lefedettséget biztosítanak.



7.3. Zöldfelületfejlesztés

A zöldfelületekre vonatkozó hatályos helyi rendelkezések szerint az alábbiak állapíthatók meg:

A TKR 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. Ez a vizsgált telekre vonatkozóan az 50% 50%-a, vagyis a telek területének 25%-a, azaz 2032 m² teljes értékű zöldfelületet jelent. Ennek az előírásnak a jelen tanulmány alapját képező beépítési tanulmányterv megfelel (3315 m² teljes értékű zöldfelület).

A hatályos KÖKÉSZ alábbi előírásai szerint pedig extenzív zöldtetőt kell kialakítani az új épület födémének egy részén, illetve a megadott esetekben zöldhomlokzat kialakítása szükséges:

V. Fejezet

*Fenntarthatóságot szolgáló előírások **

7/A. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

*12/A. § (1) Az 500 m² alapterületet meghaladó új épületnél vagy épületbővítésnél **

a) lapostető létesítése esetén az épület legfelső építményszintje zárófödeme napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részének legalább a felét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, vagy

b) a 300 m²-nél nagyobb, nyílászárók által nem tagolt, egybefüggő homlokzatfelület legalább ötödét – a telekhatáron álló tűzfal kivételével – zöldhomlokzatként kell kialakítani.

A vizsgálati részben idézett TÉKA előírások alapján a 38315/30 hrsz.-ú telken új beépítés létesítésekor a telek legalább 5%-án teljes értékű zöldfelületet kell létrehozni (406,44 m²), illetve a hátsó telekhatártól számított 10 méteren belüli területet is zöldfelületként kell kialakítani.

A TÉKA előírásai alapján kötelezően egy darab nagy, közepes vagy kis lombkoronájú fa telepítendő a telek adottságaiból adódóan. Ugyanakkor környezetvédelmi és mikroklíma-javítási szempontból javasolt a kötelező mértéket meghaladó számú fa telepítése.

Továbbá javasolt megvizsgálni az, a telekhatárhoz közelebb lévő, értékesebb fák megtarthatósága érdekében (platán és jegenye nyarak), biztosítható-e a Zágrábi út felőli előkertben a fák számára szükséges kellő nagyságú élettér -a kivitelezési munkálatok során is, akár az építészeti komplexum hátra húzásával. A megtartott fák korona alakítása feladat a megtartásuk esetén.



8. A javasolt beépítés várható környezeti hatásai és követelményei

A tervezett beruházás célja, hogy egy jelenleg használaton kívüli telek hasznosításával újabb lakóterületet hozzon létre. A terület korábban lőtérként funkcionált, és jelenleg intézményi tartalékterületként van nyilvántartva, ugyanakkor a tervezett funkcióváltással illeszkedni fog a tömb többi, már beépült lakó rendeltetésű részeihez.

A jelenlegi zöldfelület a fejlesztésre váró telken a beépítést következtében csökkenni fog, viszont a zöldfelületfejlesztési javaslatokat figyelembe véve megakadályozható a zöldfelületek teljes leromlása. A lakófunkció megjelenése a forgalom növekedésével jár, ugyanakkor fontos megemlíteni, hogy a lakók parkolása pinceszinti és földszinti terem garázsban lesz biztosítva. A beruházás nem igényel úthálózatfejlesztést és a közműhálózatok is rendelkezésre állnak.

Társadalmi és humáninfrastruktúra szempontjából a tágabb térségben tervezett lakásszámnövekedés következtében távlatban igény jelenhet majd meg a közszolgáltatások és az alapellátás iránt (2026 Gyárdúló humáninfrastruktúra vizsgálat), melyet – ismételten aktualizálandó vizsgálatok alapján - az adott fejlesztésekkel érintett területeken javasolt kielégíteni.

Környezeti terhelés szempontjából a fejlesztés elkészülése után jelentős mértékű zaj- és rezgésterheléssel nem kell számolni. Mérsékelt és átmeneti jellegű zaj-, valamint rezgéshatás kizárólag a kivitelezési és építési fázisban várható.

9. Örökségi, vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Mivel a fejlesztési területre vonatkozóan a 3. fejezetben ismertetett magasabb rendű jogszabályok, előzménytervek, kerületi TAK és TKR sem tartalmaz figyelembe veendő épített örökségvédelmi elemet, vagy táji védett elemeket, ezért a terület beépítési javaslata, tervezett szabályozási elemei az örökségi és a környezeti értékeket nem érintik.



KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

A környezetalakítási terv a Zágrábi utca 10. szám alatti FBS Architects Collective által készített beépítési tanulmány alapján került kidolgozásra. A fejlesztésre váró telek kivételével a tömb többi részében kialakulnak tekinthető a beépítés, építkezés nincs jelenleg a területen, így a már kialakult részek jelenlegi állapotukban vannak ábrázolva a beépítési terven. Az új, tervezett beépítés folytatja a tömbön belül kialakult jellegzetes lakóparki hasznosítást, viszont ezzel a tömbben már csak egy olyan telek marad, ami nem lakó rendeltetésű, a 38315/108 hrsz.-ú telek.

Tervezett zöldfelület tekintetében a teljes értékű zöldfelület 3315 m² helyet kap, ami 40,8%-os teljes értékű zöldfelületi arányt jelent. A terepszinten a mélygarázs felett 1169 m² zöldtető kerül kialakításra 81cm-es termőréteggel, ami 80%-ban számolható bele a zöldfelületbe. Az épületek legfelső szintjén mindenhol zöldtető kerül majd kivitelezésre 1181 m²-en, ami viszont csak 30%-ban számolható zöldfelületnek. Ezeket összeadva összesen 4604 m² beleszámítható zöldfelület kerül majd várhatóan kialakításra, ami 56%-os zöldfelületi arányt jelent.

