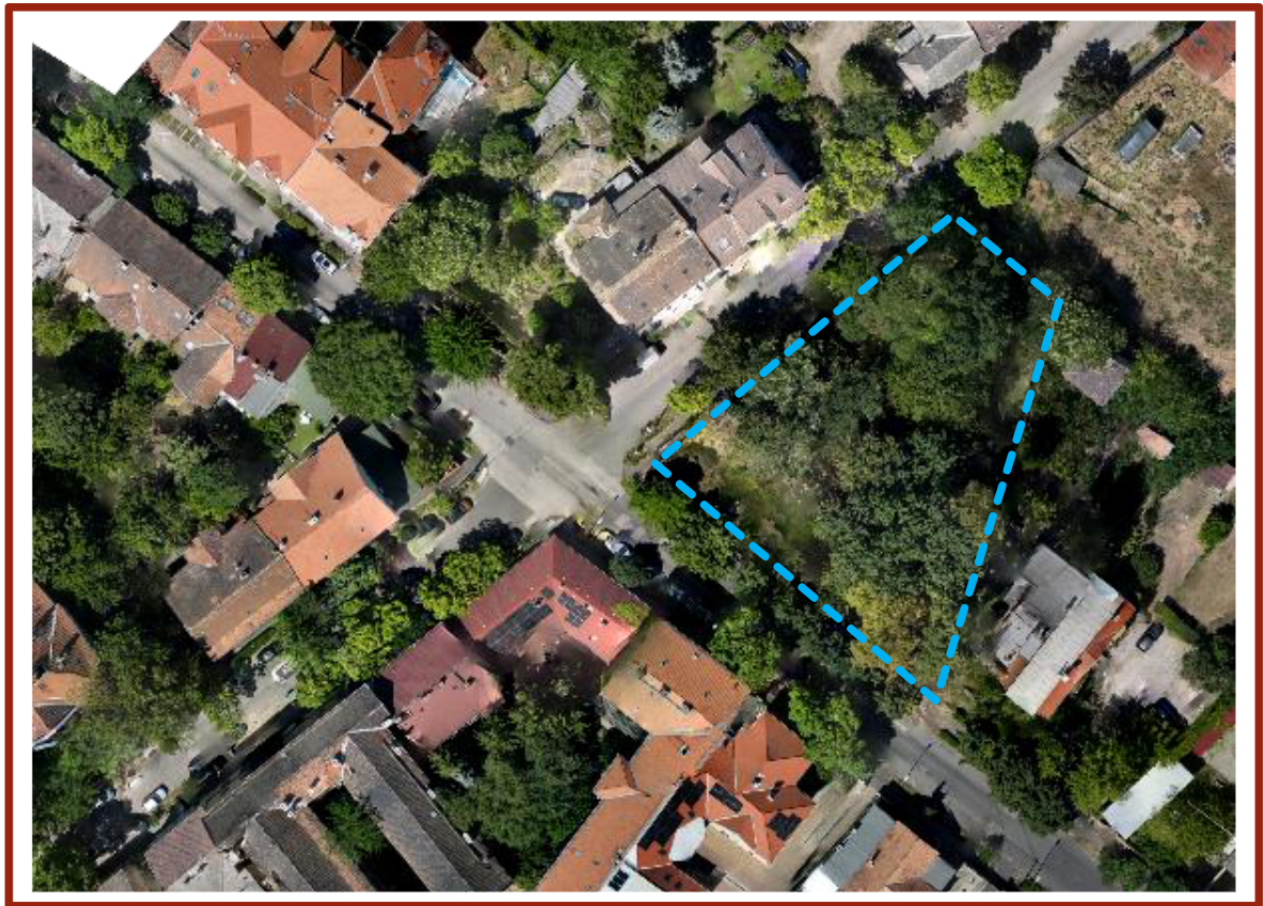




TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST, X. KERÜLET

MÁDI UTCA – NYITRA UTCA

KERESZTEZŐDÉS.

(41343 HRSZ)

INGATLAN FEJLESZTÉSE

**BUDAPEST X. KERÜLET KŐBÁNYA ÖNKORMÁNYZAT
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – MÁDI UTCA-NYITRA UTCA**



FŐÉPÍTÉSZ:

Móré Tünde Zsuzsanna

MEGBÍZÓ:

Sebes Ingatlanfejlesztő Kft..
1012 Budapest, Logodi u 22. A lház 4/9

Cégjegyzékszám: 01-09-439033



TERVEZŐ:

empersend studio Kft.

www.empersend.hu

studio@empersend.hu

2517 Kesztyűc, Bányász utca 4.

+36 30 530 3274

TERVEZŐK

Felelős tervező

Szűcs András

TT/1 01-6388

Tervezők

Leel-Össy Zsolt

– okl. településmérnök

Sike Bonifác Benedek

– okl. településmérnök

Völgyi Bernadett

– okl. településmérnök

Szőke Balázs

– okl. tájépítésmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Előzmények ismertetése, a rendezési terv módosításnak szükségességének indoklása (vezetői összefoglaló)	3
2.	A tervezési terület és az érintett ingatlan, valamint környezetének, hatásterületének rövid bemutatása.....	5
2.1.	Vizsgálati/módosítással érintett terület lehatárolása.....	5
2.2.	Városi és térségi kapcsolatok.....	7
3.	Tervezési terület vizsgálata	9
3.1.	Telekméret, beépítettség vizsgálat, Telken belüli zöldfelületek, szintszámok (beépítési magasság) vizsgálata (a terület kialakult állapot szerinti bemutatása).....	9
3.2.	Értékvizsgálat	16
3.3.	Közlekedés.....	18
3.3.1.	Közúthálózat, közúti kapcsolatok	18
3.3.2.	Parkolás	21
3.3.3.	Közösségi közlekedés.....	21
3.3.4.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	23
3.4.	Közműhálózat	24
3.5.	Human infrastruktúra vizsgálat	25
3.6.	A településrendezési tervi előzmények bemutatása.....	28
3.6.1.	Fővárosi településrendezési eszközök (TSZT 2021 és FRSZ 2021).....	29
3.6.2.	Hatályos KÖKÉSZ	39
3.6.3.	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről	45
4.	A fejlesztési cél döntéshez szükséges mélységű bemutatása, változást szemléltető beépítési terv és a javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei.....	46
4.2.	Terület környezetalakítása	50
	Beépítési terv	50
	Zöldfelületek:	53
4.3.	környezeti hatásai és követelményei	56
	Környezeti hatások.....	58
5.	A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	61
5.1.	A településrendezési terv módosítása során kezelendő kérdések leírása.....	61
5.2.	A településrendezési terv módosításának javaslata.....	61
5.3.	Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével (TSZT 2021) és a Fővárosi Rendezési Szabályzattal (FRSZ 2021) való összhang igazolása.....	64
6.	Egyéb költségek, ráfordítások átvállalása	65
7.	Mellékletek	67

1. ELŐZMÉNYEK ISMERTETÉSE, A RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSNAK SZÜKSÉGESSÉGÉNEK INDOKLÁSA (VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ)

A Budapest Főváros X. kerületében, a Mádi utca és Nyitra utca sarkán álló 41343 hrsz-ú telek hosszú ideje beépítetlenül áll. A történelem során jellemzően gazdasági majd lakóépület udvaraként funkcionált, azonban valamikor 1986 után telekújraosztás során külön földrészlet lett, úgy, hogy a lakóépületet tartalmazó földrészlet a szomszédos 41344 hrsz-ú telek részévé vált.

A 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet szerint hatályos kerületi építési szabályzat (továbbiakban KÖHÉSZ) szabályozási terv „megtartandó növényállomány” elemet jelöl a telek teljes területére, illetve két „megtartandó fa” elemeit is. A KÖHÉSZ 16. § (1) szerint „A teleknek a Szabályozási Terven (továbbiakban: SZT) „Megtartandó növényállomány” jellel jelölt részén épületet elhelyezni nem lehet, az egyéb építmény, illetve burkolat legfeljebb a jelölt terület 15%-át foglalhatja el. A területen fát kivágni kizárólag életvédelmi, illetve növény-egészségügyi okból lehet.”

A telepítési tanulmányterv célja a „Megtartandó növényállomány” jelölés módosításának lehetőségeit feltárni, a KÖHÉSZ módosítást előkészíteni, mely alapján a tervben javasolt megtartandó növényállomány jelölés módosítását lehet indítványozni. Így a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét fogja képezni, valamint a KÖHÉSZ módosítását fogja megalapozni a 2023. évi C. törvény a magyar építészetről (továbbiakban: Méptv) 92.§ (1) bekezdése és 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9.§ (1) bekezdése alapján.

A módosítási javaslat alátámasztásához a fásszárú növényállományáról részletes tanulmány készült favizsgáló szakmérnök, minősített favizsgáló által.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: 419 Kr.) 19. § (2) kimondja, hogy: „*Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni*”.

A 419 Kr. 2.§ fogalommeghatározása szerint a „*telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát*”.

A 419 Kr. 11.§ (5) értelmében a helyi építési szabályzat módosításának legkisebb területi mérete legalább egy teljes telektömb, amely a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 16.§ 122. pontja értelmében valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoporthoz, tömbtelek lehet méretbeli és számbeli korlátozás nélkül.

Fontos megemlíteni, hogy fejlesztési cél csakis a 41343 hrsz-ú ingatlant érinti. A tervezési területen belül érintett többi ingatlant a módosítási javaslat nem érinti.

A 419 Kr. 19.§ (4) bekezdésében azt is meghatározza a kormányrendelet, hogy „a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési

szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők”. A Kőbányai Önkormányzat főépítésze Móré Tünde Zsuzsanna, aki 2026.05.06-én a 419. Kr. előírásainak megfelelően meg is adta főépítész feljegyzésében a beruházásról szóló jelen telepítési tanulmányterv tartalmát, mely a dokumentáció mellékletét képezi.

2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS AZ ÉRINTETT INGATLAN, VALAMINT KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA

2.1. VIZSGÁLATI/MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A módosítással érintett 41343 ingatlan, ami, ami Budapest X. kerületének északnyugati részén, Kőbánya vasútállomástól délkeletre, a Mádi utca 20 és Nyitra utca 11-13. számok alatt található. A 419 Kr. 11.§ (5) bekezdése kimondja, hogy: „Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni”. Ez alapján a módosítás során a tárgyi telken kívül a teljes, Mádi utca – Nyitra utca – Maláta utca – Albert Camus utca által határolt tömb területét kell vizsgálni.

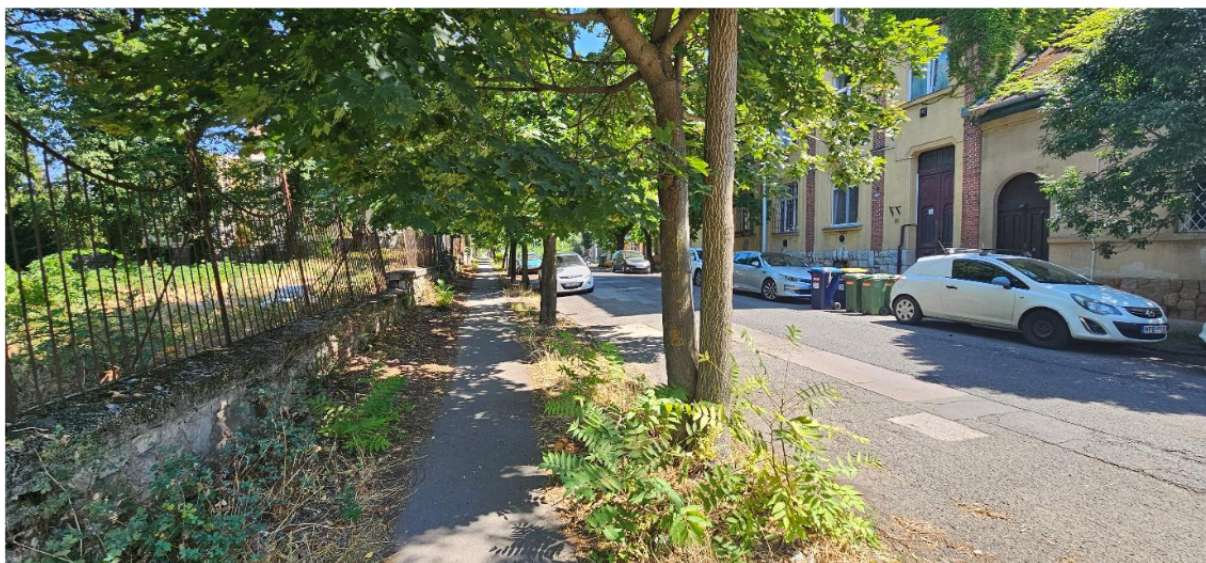
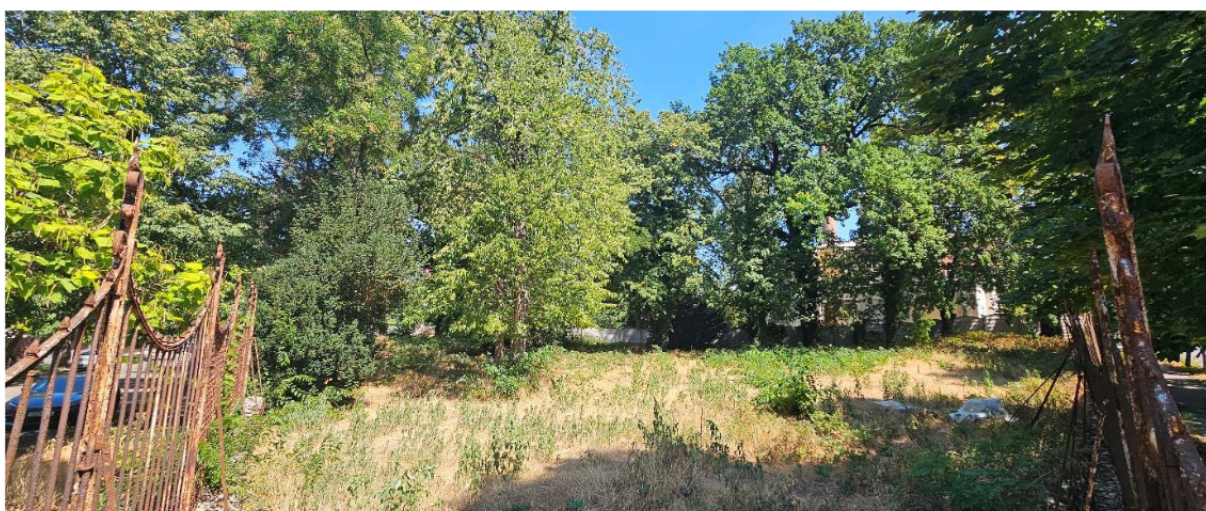


A vizsgált terület lehatárolása (világoskék körvonal)



A módosítással érintett terület lehatárolása (sötétkék körvonal)

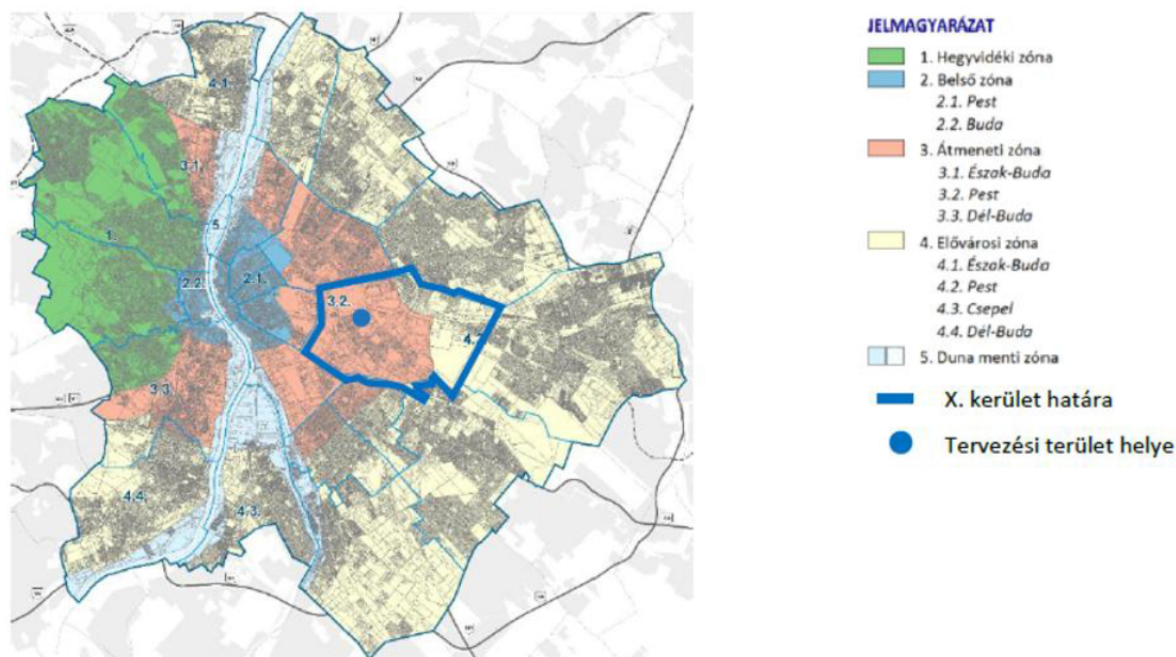
A beavatkozási terület jelenlegi állapota:



(forrás: saját fotó)

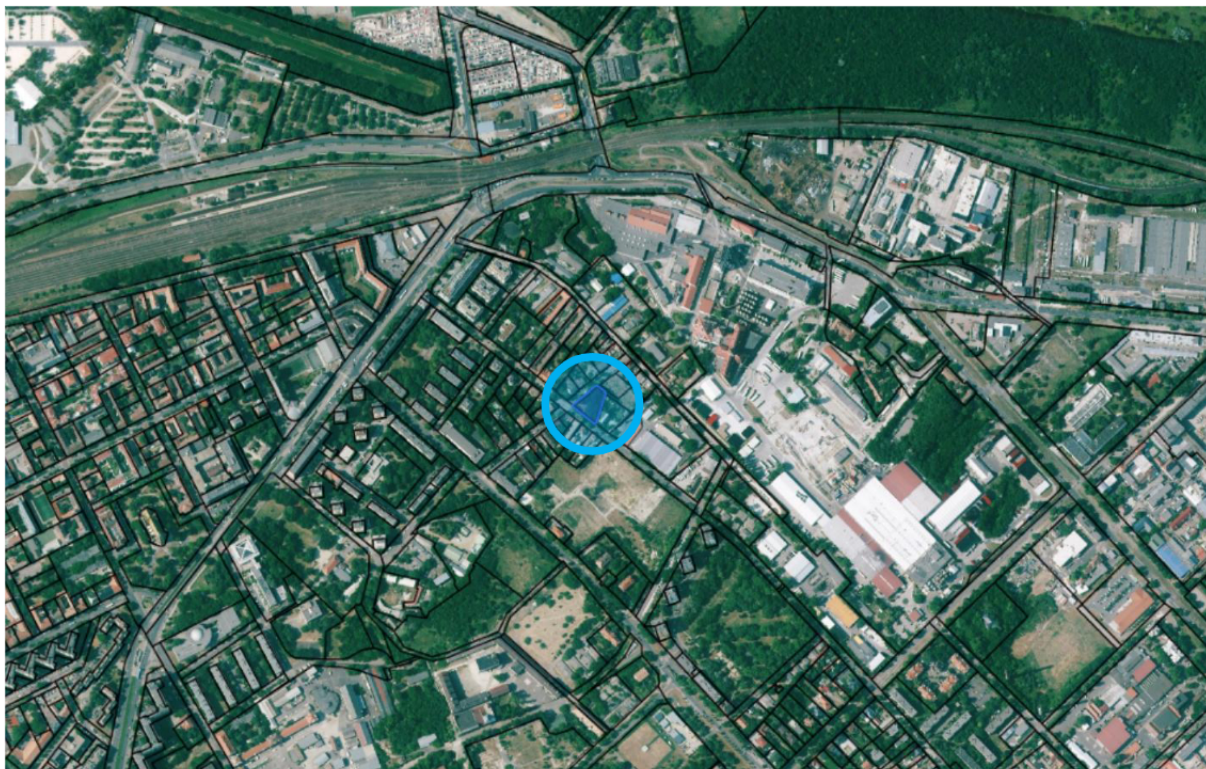
2.2. VÁROSI ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Budapest X. kerülete Kőbánya, a főváros pesti oldalán helyezkedik el. Északról a XIV. és a XVI. kerület, nyugatról a VIII. és a IX. kerület, keletről a XVII. kerület, délről pedig a XVIII. és a XIX. kerület határolja. A kerület közlekedési kapcsolatait olyan meghatározó városi főutak biztosítják, mint a Hungária - Könyves Kálmán körút, a Kerepesi út, az Üllői út és a kerületen átmenő Kőbányi-Kőrösi Csoma Sándor-Jászberényi út. Ezek az útvonalak nemcsak a kerület határvonalát és gerincét rajzolják ki, hanem a fővárosi és országos közúthálózatba is bekapcsolják a területet, közvetlen kapcsolatot biztosítva a szomszédos VIII., IX., XIV., XVI., XVII., XVIII. és XIX. kerületek irányába közúti és közösségi közlekedési szempontból egyaránt.



Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT)

A közlekedési hálózat kialakulását Kőbánya esetében elsősorban a kerületet átszelő vasúti pályák, elágazások és egykori ipari-bányászati területek által meghatározott sajátos térszerkezet befolyásolta. Ezek a vasúti és ipari sávok a kerületet több, egymástól viszonylag elkülönülő városrészre osztja, mint Újhegyre, Népligetre, Kőbánya-Kertvárosra stb., és a vizsgált területe magába foglaló Óhegyre. A kerület belső, jellemzően lakóterületi utcái, így a Mádi és Nyitra utca is, nem közvetlenül, hanem néhány meghatározó gyűjtőúton (Kőér-Gitár utca, Harmat utca, Maglódi út, Sibrik Miklós utca stb.) keresztül kapcsolódnak a kerület fő közlekedési tengelyeihez.



A vizsgált terület Budapest X. kerületének Óhegy nevű, a kerület legmagasabban fekvő részén található városrészében, a Mádi utca 20. és Nyitra utca 11.-13. szám alatt helyezkedik el. A Közúti közlekedés szempontjából a Kőrösi Csoma Sándor út és azon keresztül a Hungária - Könyves Kálmán körút legmeghatározóbb kapcsolat. Fontosak továbbá a Kőér-Gitár utca, Harmat utca és a Kőrösi Csoma Sándor úton át a Fehér út, amelyek a kerület gyűjtőút-hálózatán keresztül kapcsolódnak a Kerepesi úthoz és az Üllői úthoz, így biztosítva elérést Budapest főúthálózata és az országos közlekedési infrastruktúra felé.

Közösségi közlekedési szempontból a terület kötöttpályán Kőbánya felső vasútállomásról és a 3-as, 28-as és 62-es villamosvonalakon keresztül érhető el. Autóbusz-közlekedés terén legközelebb a Kőrösi Csoma Sándor út és Harmat utca kereszteződésében lévő megállók érhetőek el mintegy 8 perc sétára. Innen a 85-ös, 185-ös, 162-es nappali és 909 éjszakai járatok érhetőek el. A legközelebbi metróállomás a 2-es metró Őrs Vezér tere megálló, mintegy 10 perc autóútra vagy 15 perc buszútra.

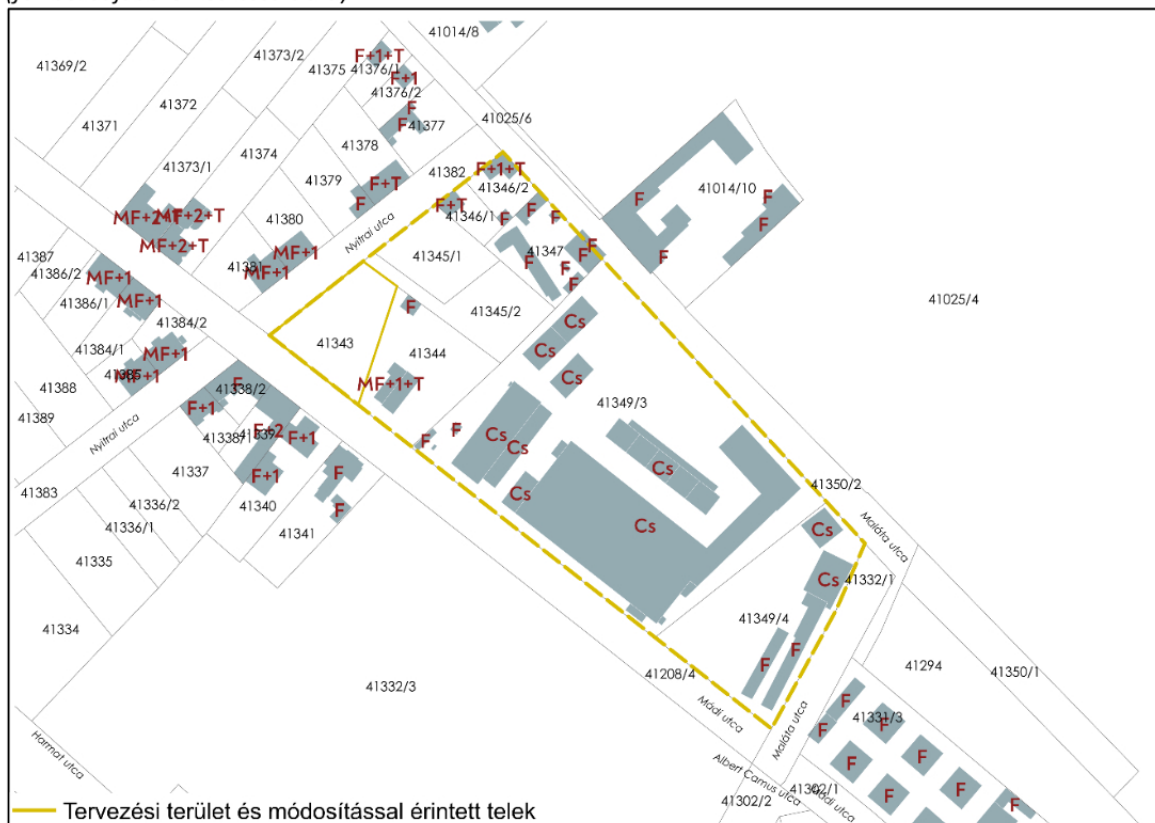
3. TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

3.1. TELEKMÉRET, BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT, TELKEN BELÜLI ZÖLDFELÜLETEK, SZINTSZÁMOK (BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG) VIZSGÁLATA (A TERÜLET KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINTI BEMUTATÁSA)

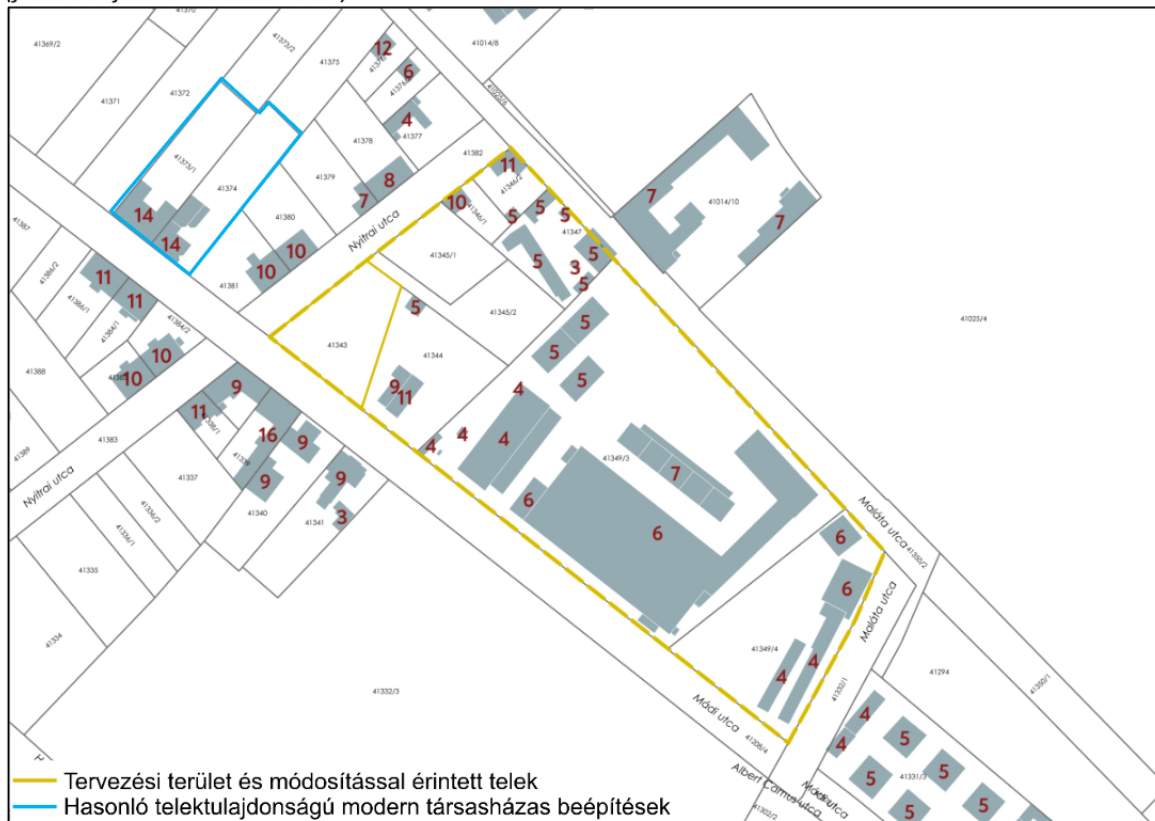
TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLATOK

A lakóépületek szintszáma eltérő a területen, de jellemzően földszint + egy vagy két emelet beépítéssel a modernebb épületek esetében tetőtéri beépítéssel. A gazdasági és ipari területeken az egyszintes csarnoképületek jellemzők. Az épületek magassága szintén eltérő képet mutat. lakóépületeknél 9 m és 16 m közt változik. A korosabb épületekre az alacsonyabb 9-10 m, míg a modernekre a 11 vagy a fölötti magasság jellemző. A módosítással érintett telek környezetében 10 méter körüli magasság jellemző egy 16 méteres épület kivételével. A gazdasági és ipari épületek jellemzően 4-6 m magasak. A módosítással érintett telken jelenleg nem áll épület. Telekméret tekintetében a lakóingatlanok nagysága 500-2000 m közt változik, míg a gazdasági és ipari ingatlanok jóval nagyobb 3000 m² körüli, vagy 10 000 m²-nél nagyobbak. A módosítással érintett terület telekmérete 1471 m², ami az átlagnál nagyobb a lakóingatlanok közül. Az ilyen méretű telkekre épített modern beépítésekre jellemző a nagyobb beépítési magasság (pl.: ÉPÜLET MAGASSÁG VIZSGÁLAT és TELEKMÉRET VIZSGÁLAT tervlapokon kékkel jelölt telkek). Beépítési százalékot nézve szintén nagy szórás jellemző. A beépített lakóingatlanok estében 68,6%-12,6% közt mozog. Rendeltetések tekintetében a vizsgált tömb északkeleti részén lakó délnyugati része üzemi épületek találhatóak. A módosítással érintett telek közvetlen környezetében lakórendeltetésű épületek vannak. Ezen felül a Mádi utcában közel 400 lakásos lakópark kivitelezését kezdték meg „Harmat lakópark” néven.

(forrás: saját szerkesztésű ábra)

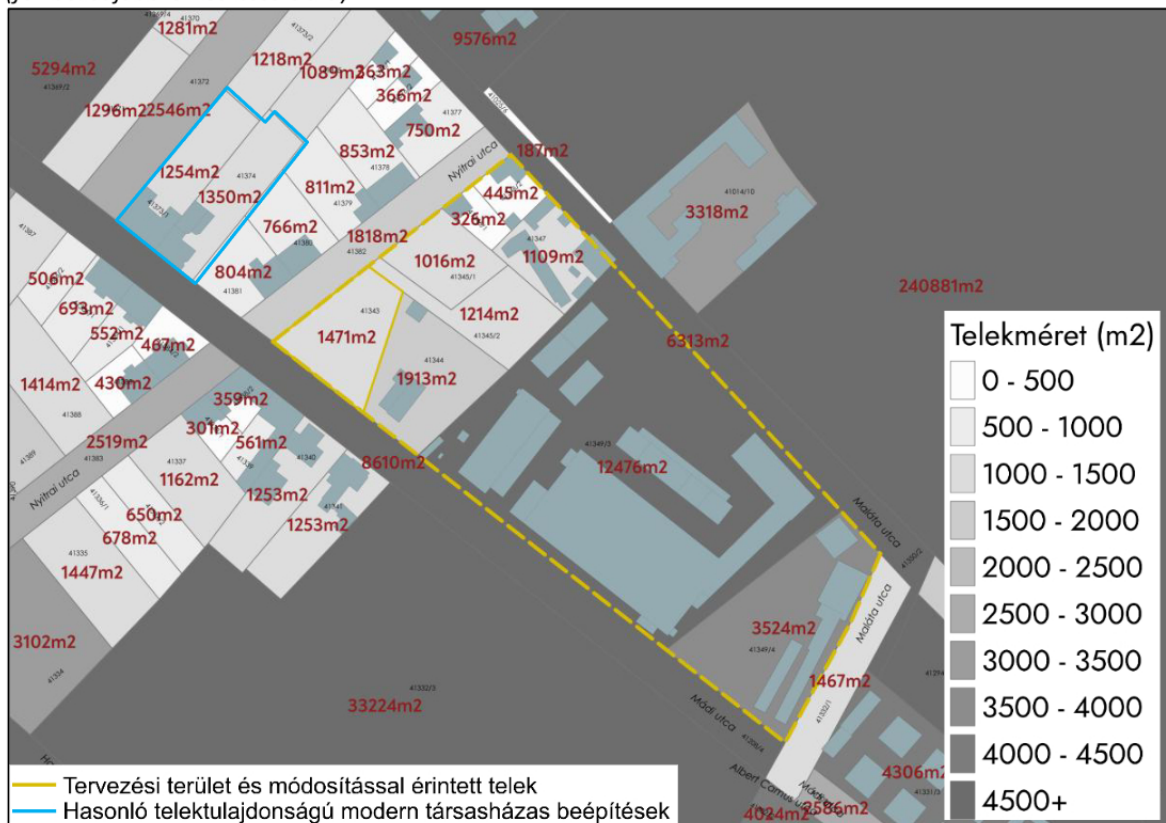


(forrás: saját szerkesztésű ábra)



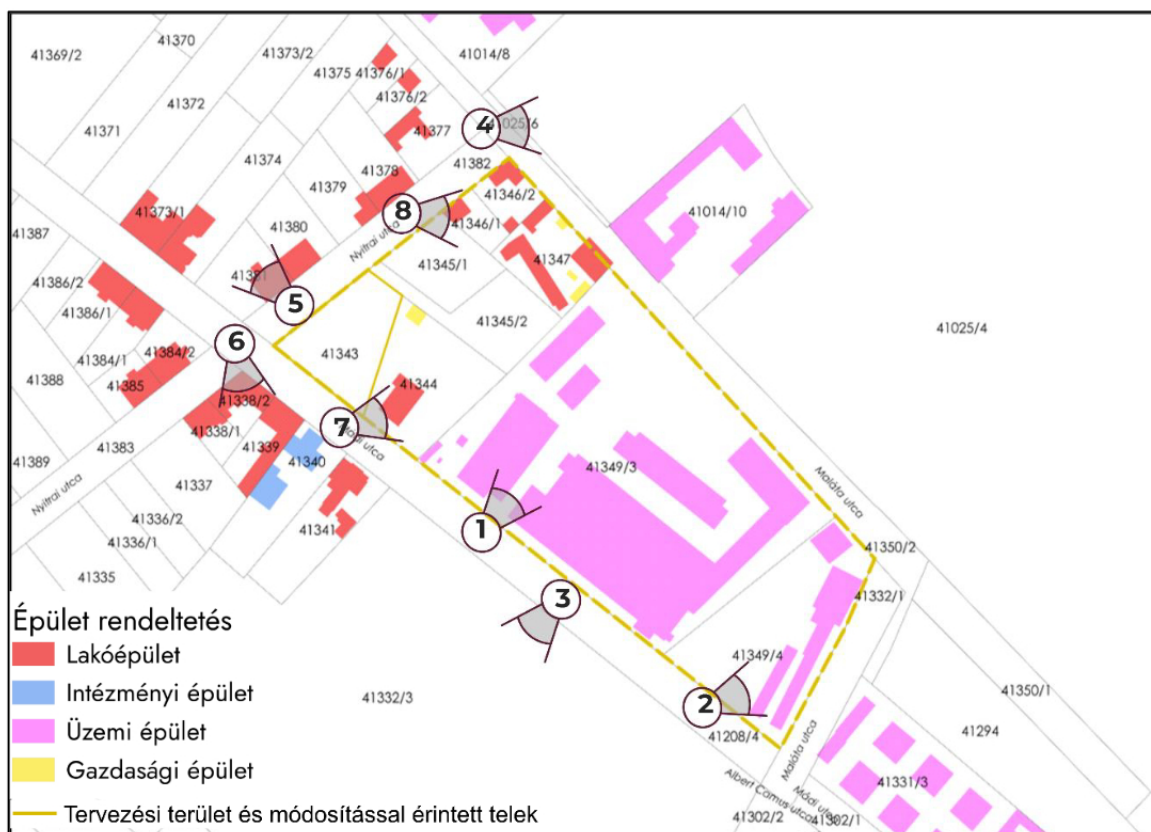
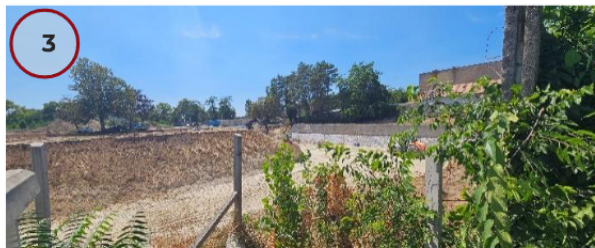
TELEKMÉRET VIZSGÁLAT

(forrás: saját szerkesztésű ábra)



ÉPÜLETEK RENDELTETÉSE

(forrás: saját szerkesztésű ábra)



ZÖLDINFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLATOK

A vizsgált terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, nemzetközi vagy országos jelentőségű természetvédelmi területnek. A módosítással érintett telken a KÖKÉSZ 1. melléklete alapján két „megtartandó fa” található, az ingatlan egésze pedig „megtartandó növényállomány” jelöléssel érintett.

A tervezési terület tágabb környezete zöldterületekkel jól ellátott (lásd: „A módosítással érintett telek szerepe a környező zöldinfrastruktúrában” c. vizsgálati lap). A telektömbtől közvetlenül délre az Ihász köz park érhető el, a Körösi Csoma Sándor út menti telepszerű beépítések környezetében további zöldterületek találhatók, valamint elérhető a Rottenbiller park és a Szent László tér is. A városrész legnagyobb zöldterülete, az Óhegy park a vizsgált területtől délre, a Csajkovszkij park pedig keletre helyezkedik el. Ezeket a zöldterületeket jellemzően fasorral kísért útvonalakon lehet megközelíteni.

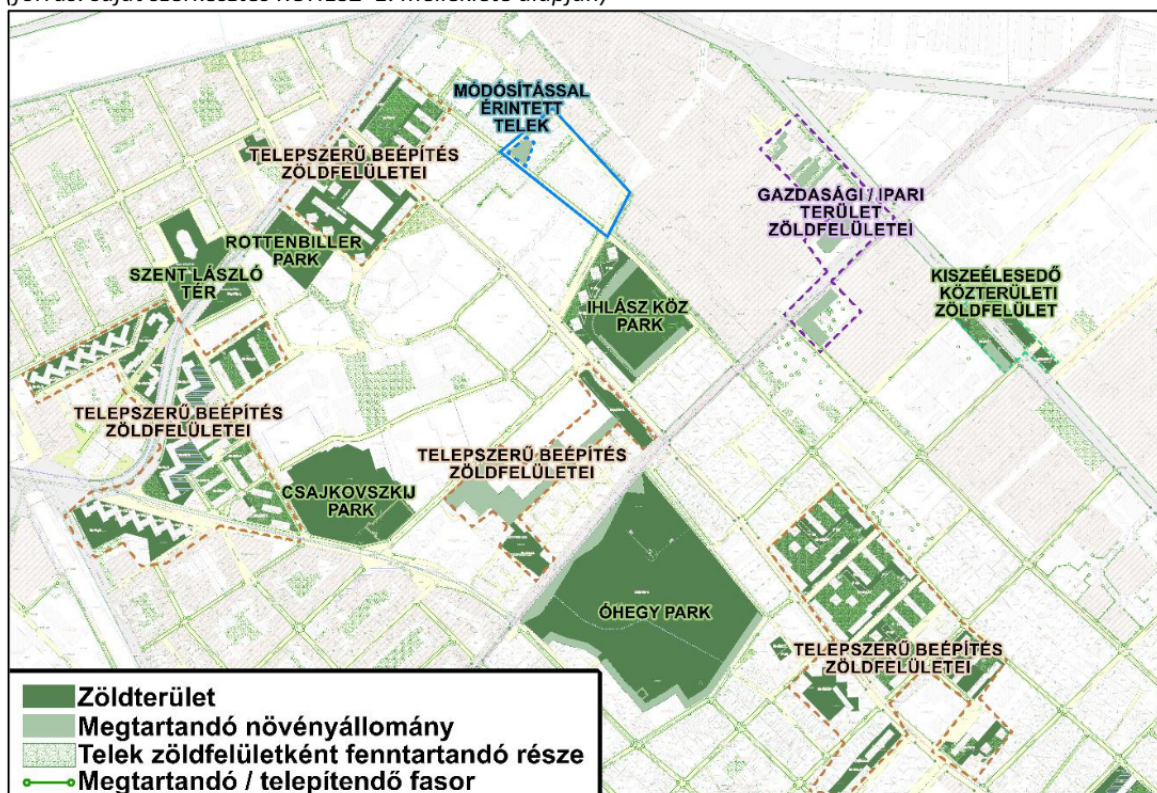
A módosítással érintett telek magántulajdonban áll, így formálisan nem része a kerület közhasználatú zöldhálózati rendszerének, ugyanakkor biológiailag aktív felületként a tágabb környezet zöldfelületi állományához hozzájárul. A „Módosítással érintett telek és környező kisvárosias beépítések fásszárú növényállománya” vizsgálati lap alapján megállapítható, hogy a szomszédos kisvárosias beépítésű telkek hasonlóan jelentős fásszárú növényállománnyal rendelkeznek, vagyis a vizsgált telek növényzete illeszkedik a hasonló területek jellemző karakteréhez.

A területet határoló Mádi utca és Nyitra utca mentén mindkét oldalon hiányos és szerkezetében nem egységes fasorok találhatók. A faállomány folytonossága több helyen megszakad, az egyedek kora és egészségi állapota változatos, ami csökkenti a fasorok ökológiai és tájképi értékét. A hiányzó faegyedek pótlása részben már megkezdődött. E lineáris zöldfelületi elemek a település zöldinfrastruktúra-hálózatának meghatározó részét képezik.

A határoló Albert Camus utcában és Maláta utcában nincs kiépített fasor. A módosítással érintett telekre részletes növényállomány vizsgálat készült fa minősített favizsgáló szakmérnök által. A telken álló 23 db fa vizuális és szükség esetén műszeres (Arbor Sonic 3D) állapotfelmérése történt át. Ebből 14 db fa megtartandó, 3 db tiszafa bokorfa átültetésre, 6 db fa pedig kivágásra javasolt, elsősorban a telket határoló, balesetveszélyesen omladozó támfal és kerítés tervezett teljes bontása és újjáépítése, illetve egyes egyedek leromlott egészségi-statikai állapota miatt. A terület legértékesebb faegyedei a KÖKÉSZ-ben „megtartandó fa”ként jelölt, vagyis védelem alatt álló két idős kocsányos tölgy (4. és 20. sorszám), melyek műszeres vizsgálata alacsony kockázatot igazolt. Ezek megfelelő ápolási beavatkozásokkal hosszú távon is biztonságosan fenntarthatók. Továbbá a vizsgálat eredményeként megállapítható, hogy a telken lévő faegyedek jelentős részét kezelni szükséges egészségi állapotuk és állékonyaságuk fenntartásához.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK SZEREPE A KÖRNYEZŐ ZÖLDINFRASTRUKTÚRÁBAN

(forrás: saját szerkesztés KÖHÉSZ 1. melléklete alapján)

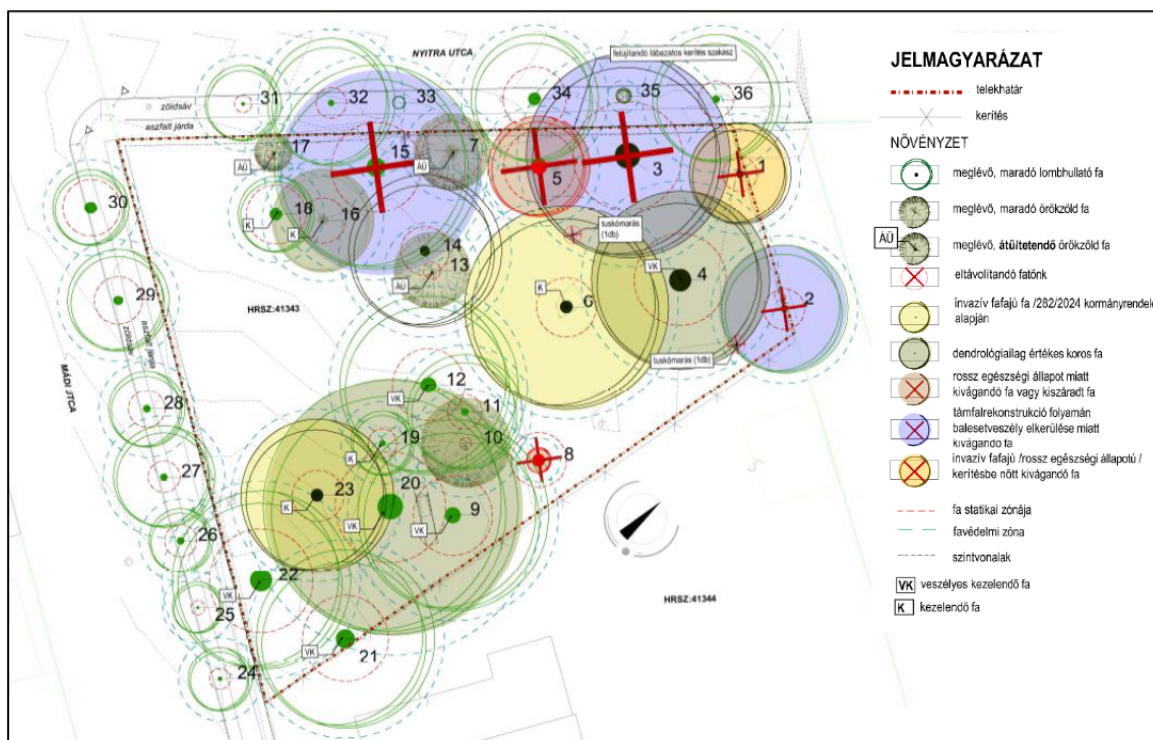


A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK ÉS KÖRNYEZŐ KISVÁROSIS BEÉPÍTÉSEK FÁSSZÁRÚ NÖVÉNYÁLLOMÁNYA

(forrás: saját szerkesztés)



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELKEN TALÁLHATÓ FÁSSZÁRÚ NÖVÉNYÁLLOMÁNY VIZSGÁLATA (forrás: Open air design tervező és tanácsadó Kft.)



A telek zöldfelület állományának állapota képekben:



Nyitra utcai kerítésre ránőtt Kínai pagodafa (3 számú)

Mádi utcai kerítésre ránőtt Vadgesztenye (22 számú)

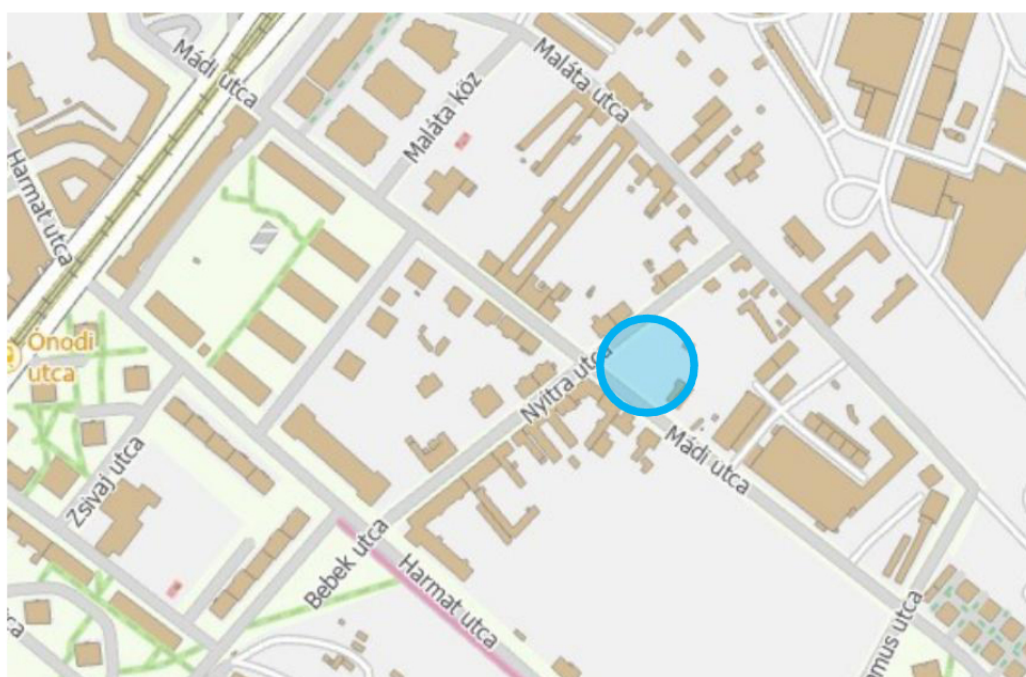


Telken lévő török mogyorók (16,18 számú)

3.2. ÉRTÉKVIZSGÁLAT

Világörökségi és műemléki védelem

A módosítással érintett telket és a vizsgált telektömböt nem érinti országos világörökségi és műemléki védelem.



Műemléki érintettség (forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/eorok/public/map>)

Régészet

Régészeti örökség szempontból a módosítással érintett telek és a vizsgált telektömb nem érintett.

Helyi művi értékvédelem

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről alapján a módosítással érintett telek és a vizsgált telektömb **védelem alá nem vont területi értékkel** érintett. A vonatkozó részletes információk a tanulmányterv „3.5.2. HATÁLYOS KÖRKÉP” című fejezetében vannak kifejtve.

3.3. KÖZLEKEDÉS

3.3.1. KÖZÚTHÁLÓZAT, KÖZÚTI KAPCSOLATOK

Megközelíthetőség, városi, kerületközi kapcsolatok:

A vizsgált terület Budapest X. kerületének Óhegy városrészében, a Mádi utca 20. és Nyitra utca 11-13. szám alatt helyezkedik el. A terület Kőbánya hagyományosan lakóterületi jellegű részén található, amelyet elsősorban helyi kiszolgáló- és gyűjtőutak tárnak fel.

Budapest X. kerülete a főváros pesti oldalán helyezkedik el. Északról a XIV. és XVI. kerület, nyugatról a VIII. és IX. kerület, keletről a XVII. kerület, délről pedig a XVIII. és XIX. kerület határolja. A kerület városi kapcsolatait meghatározó főúthálózati elemek a Hungária–Könyves Kálmán körút, a Kerepesi út, az Üllői út, valamint a Kőbányi út – Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út tengelye, amelyek közvetlen kapcsolatot biztosítanak Budapest belső területei, illetve az országos közúthálózat felé.

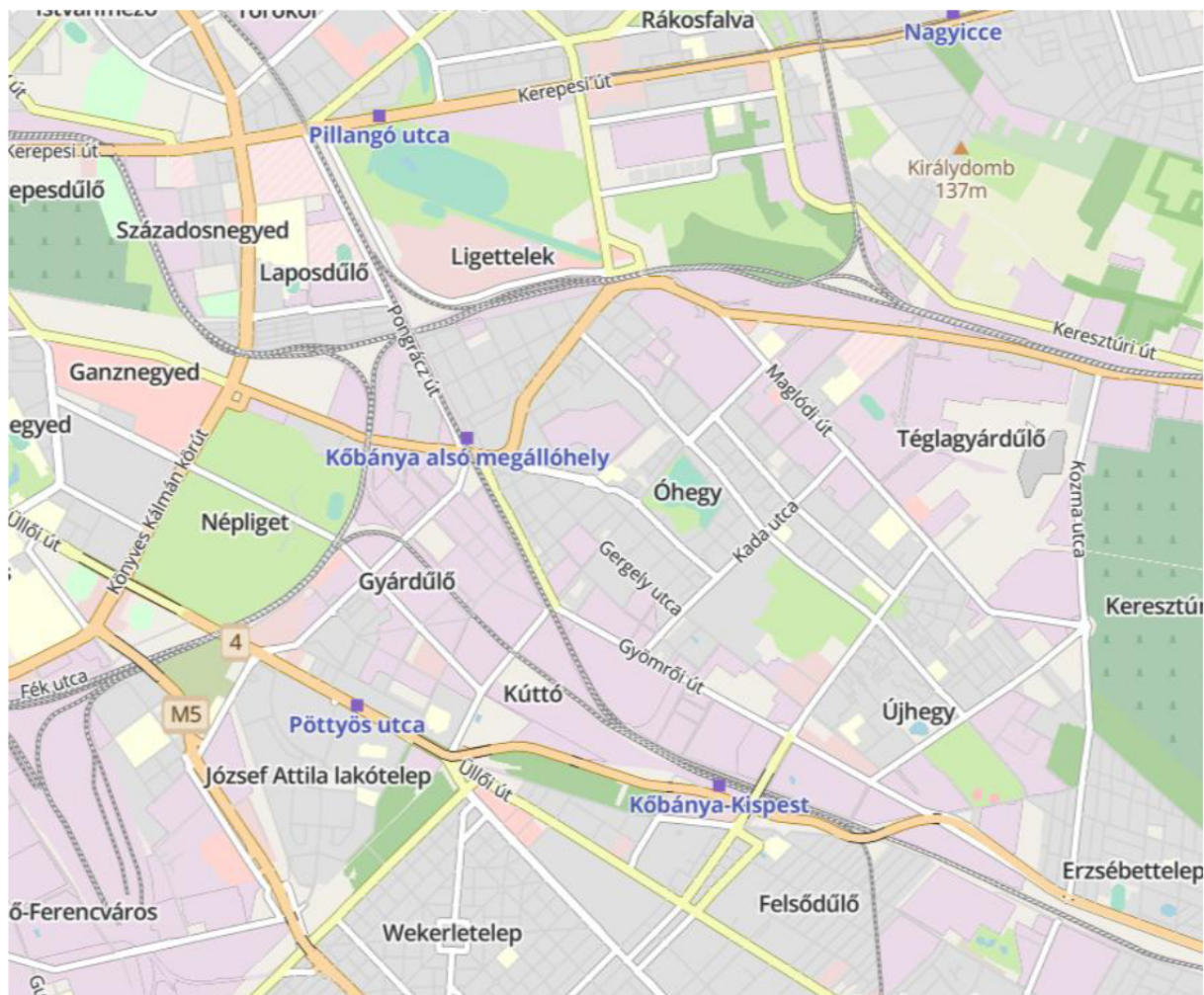
A kerület közlekedési hálózatának kialakulását jelentős mértékben meghatározták a vasúti pályák és az egykori ipari területek, amelyek a kerületet több, egymástól részben elkülönülő városrészre tagolják. A vizsgált területet magába foglaló Óhegy városrész közúti kapcsolatai elsősorban a Harmat utca, a Kőér utca, a Maglódi út és a Sibrik Miklós út gyűjtőút-hálózatán keresztül kapcsolódnak a kerület fő közlekedési tengelyeihez

A módosítással érintett ingatlan közúti megközelítése elsősorban a Mádi utca és a Nyitra utca felől biztosított. A Mádi utca a városrész egyik fontos gyűjtőútja, amely közvetlen kapcsolatot teremt a Harmat utca és a Kőrösi Csoma Sándor út irányába. A Kőrösi Csoma Sándor úton keresztül a Hungária–Könyves Kálmán körút, illetve a Fehér út is gyorsan elérhető, biztosítva a fővárosi főúthálózathoz való kapcsolódást.

Környező úthálózat:

A vizsgált ingatlant a Mádi utca és a Nyitra utca határolja. A Mádi utca a városrész egyik jelentősebb gyűjtőútja, a Nyitra utca kiszolgáló funkciójú lakóutca, amely alacsony forgalmi terhelés mellett biztosítja a környező lakóterületek megközelítését. Mindkét utca kétirányú forgalmú, szilárd burkolattal kiépített közút. Az utcákban mindkét oldalon kiépített járdák találhatók, a parkolás jellemzően párhuzamos kialakításban, közterületen történik. A közvilágítás és a csapadékvíz-elvezetés kiépített és van kétoldali fasor. A Nyitra utca forgalmi jellege nyugodt, átmenő forgalma csekély, elsősorban célforgalmat bonyolít.

A környező utcahálózat kialakítása és kapacitása megfelelően biztosítja a vizsgált ingatlan közúti megközelítését, a jelenlegi és várható forgalmi igények kiszolgálását.



Meglévő úthálózat (forrás: openstreetmap.org)

Környező közterületek minősége:

Albert Camus utca: 2021-ben kormányzati támogatással fel lett újítva teljes szélességében. Az útburkolat megújult, illetve forgalomcsillapító eszközökkel lett ellátva. A közterületi zöldfelületben szikkasztó árok létesült. Egy oldalon gyalogos forgalmat szolgáló út megújult és kordonnal került elválasztásra a közúttól. A közterületi zöldfelület és a szikkasztó árok elhanyagolt.

Nyitra utca: Jó minőségű autótűt és gyalogos járda burkolat jellemzi. A kétoldali közterületi zóldsávban fasor fut végig, melyben koros és frissen ültetett egyesek is megtalálhatóak. Az utcaszínti zöldfelületek javarészt rendezetlen képet mutatnak. A vizsgált tömb oldalán a gyalogos közlekedést az omladozó támfalak veszélyessé teszik, ezért jelenleg részben le vannak zárva.

Nyitra utca: Jó minőségű autótűt és gyalogos járda burkolat jellemzi. A kétoldali közterületi zóldsávban fasor fut végig, melyben koros és frissen ültetett egyesek is megtalálhatóak. Az utcaszínti zöldfelületek javarészt rendezetlen képet mutatnak. A vizsgált tömb oldalán a gyalogos közlekedést az omladozó támfalak veszélyessé teszik, ezért jelenleg részben le vannak zárva.

Mádi utca: Út és járdaburkolatában a másik három úthoz képest jelentősen elmarad. Egyoldali gyalogos járda jellemzi. A gazdasági területek mellett egyoldali, a lakóterületeknél

kétoldali teljes fasor jellemzi, ami koros fákból áll. Egyes részeken a Nyitra utcához hasonlóan támfal törmelék nehezíti a közlekedést.



Mádi utca (saját kép)



Nyitra utca (saját képek)



Maláta utca (saját kép)



Albert Camus utca (saját kép)

3.3.2. PARKOLÁS

A vizsgált terület jellemzően kertvárosias, illetve kisvárosias lakóterületi környezetben helyezkedik el, ahol a parkolási igényeket elsősorban az ingatlanon belüli parkolók és közterületi parkolóhelyek szolgálják ki.

A Mádi utcában és a Nyitra utcában egyaránt rendelkezésre állnak párhuzamos közterületi parkolóhelyek. A parkolási kihasználtság a napszaktól függően változó, ugyanakkor a területre nem jellemző a belvárosi területeken tapasztalható folyamatos parkolóhely-hiány. Az ingatlan megközelítése és a rövid idejű megállás biztosított.

A terület parkolási ellátottsága összességében megfelelő, a környező közterületek alkalmasak a lakófunkcióból és a helyi intézményekből eredő parkolási igények kiszolgálására.

3.3.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület Budapest közösségi közlekedési hálózatába megfelelően integrált. A közeli autóbusz-, villamos- és vasúti kapcsolatok lehetővé teszik a kerület, valamint Budapest más városrészeinek gyors elérését.

A legközelebbi autóbusz-megálló a Harmat utca és a Kőrösi Csoma Sándor út csomópontjában található, amelyek mintegy 500–600 méter, körülbelül 7–8 perc gyaloglással érhetők el. Innen az alábbi autóbuszjáratok vehetők igénybe:

- 85
- 185
- 162
- 909 (éjszakai)

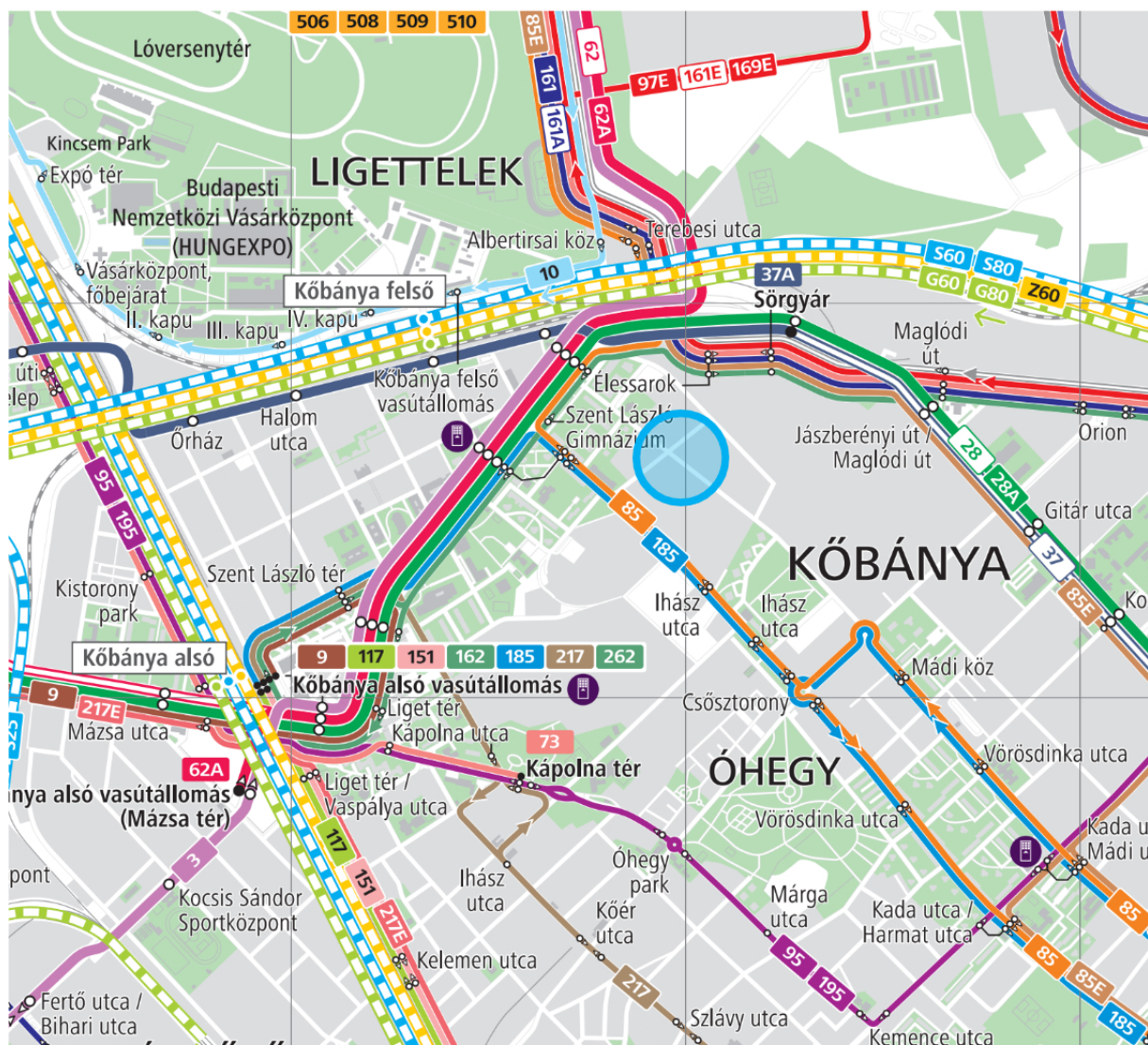
A kötöttpályás közlekedést a közelben közlekedő villamosvonalak biztosítják:

- 3
- 28
- 62

A terület vasúti kapcsolatait a közeli Kőbánya felső vasútállomás biztosítja, amely elővárosi és regionális vasúti kapcsolatokat kínál Budapest több irányába.

A legközelebbi metrókapcsolatot az M2 metróvonal Őrs vezér tere állomása jelenti, amely autóbusszal vagy személygépkocsival rövid idő alatt elérhető, így közvetlen kapcsolatot biztosít Budapest belvárosa, valamint a kelet-nyugati közlekedési tengely felé.

A terület közösségi közlekedési ellátottsága összességében kedvező, a különböző közlekedési módok megfelelő alternatívát kínálnak az egyéni gépjárműhasználattal szemben.



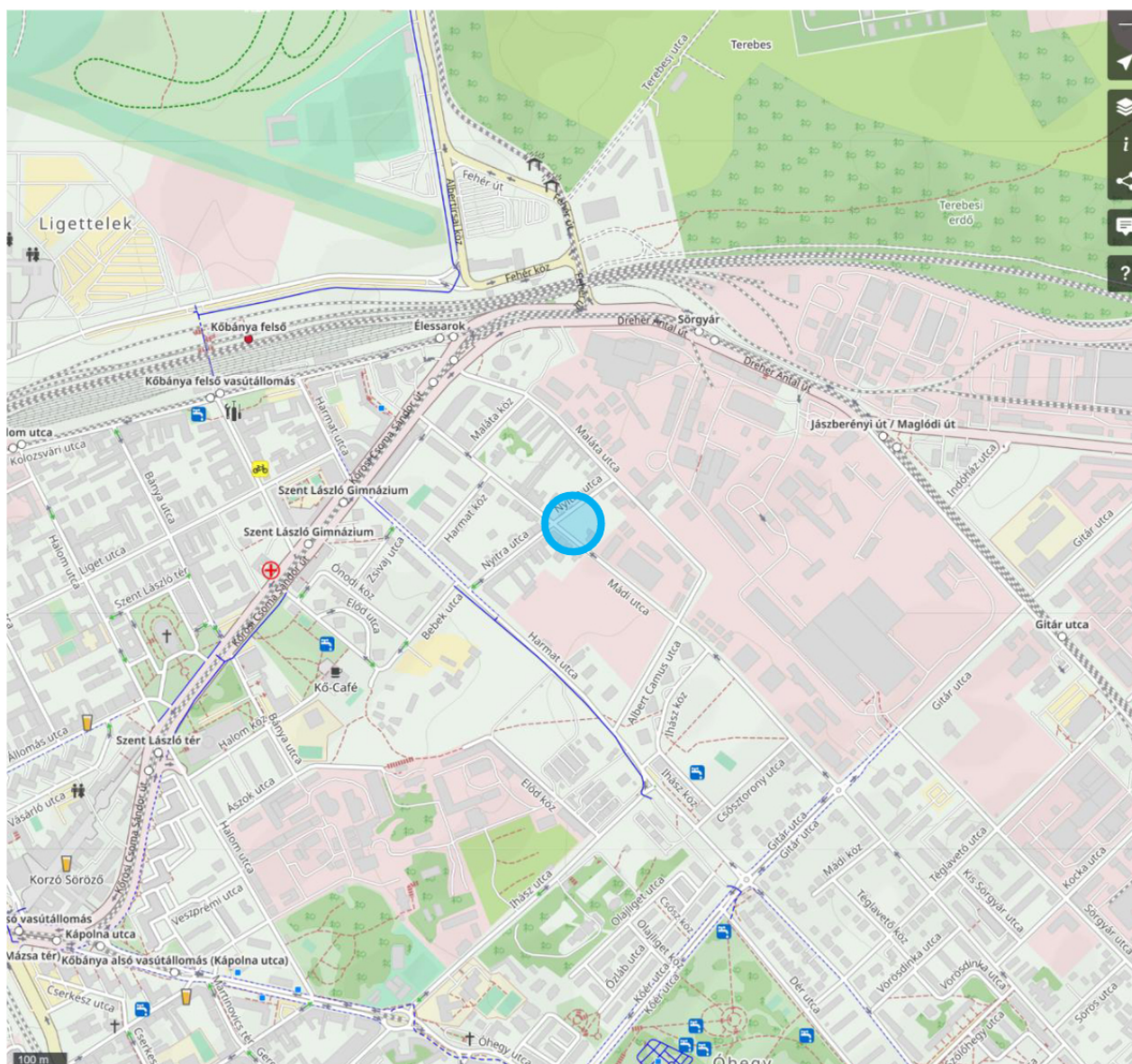
Közösségi közlekedési hálózat (forrás: <https://bkk.hu/downloads/map/171/>)

3.3.4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület elsősorban lakóterületi környezetben helyezkedik el, ahol a gyalogos közlekedés feltételei kedvezőek. A Mádi utca és a Nyitra utca mentén folyamatos, burkolt járdák biztosítják a gyalogos kapcsolatokat, amelyek megfelelő összeköttetést teremtenek a környező lakóterületek, intézmények, kereskedelmi szolgáltatások és közösségi közlekedési megállóhelyek között.

A fontosabb csomópontokban kijelölt gyalogátkelőhelyek segítik a biztonságos átkelést. A környező utcák forgalmi terhelése mérsékelt, ezért a gyalogos közlekedés komfortosnak tekinthető.

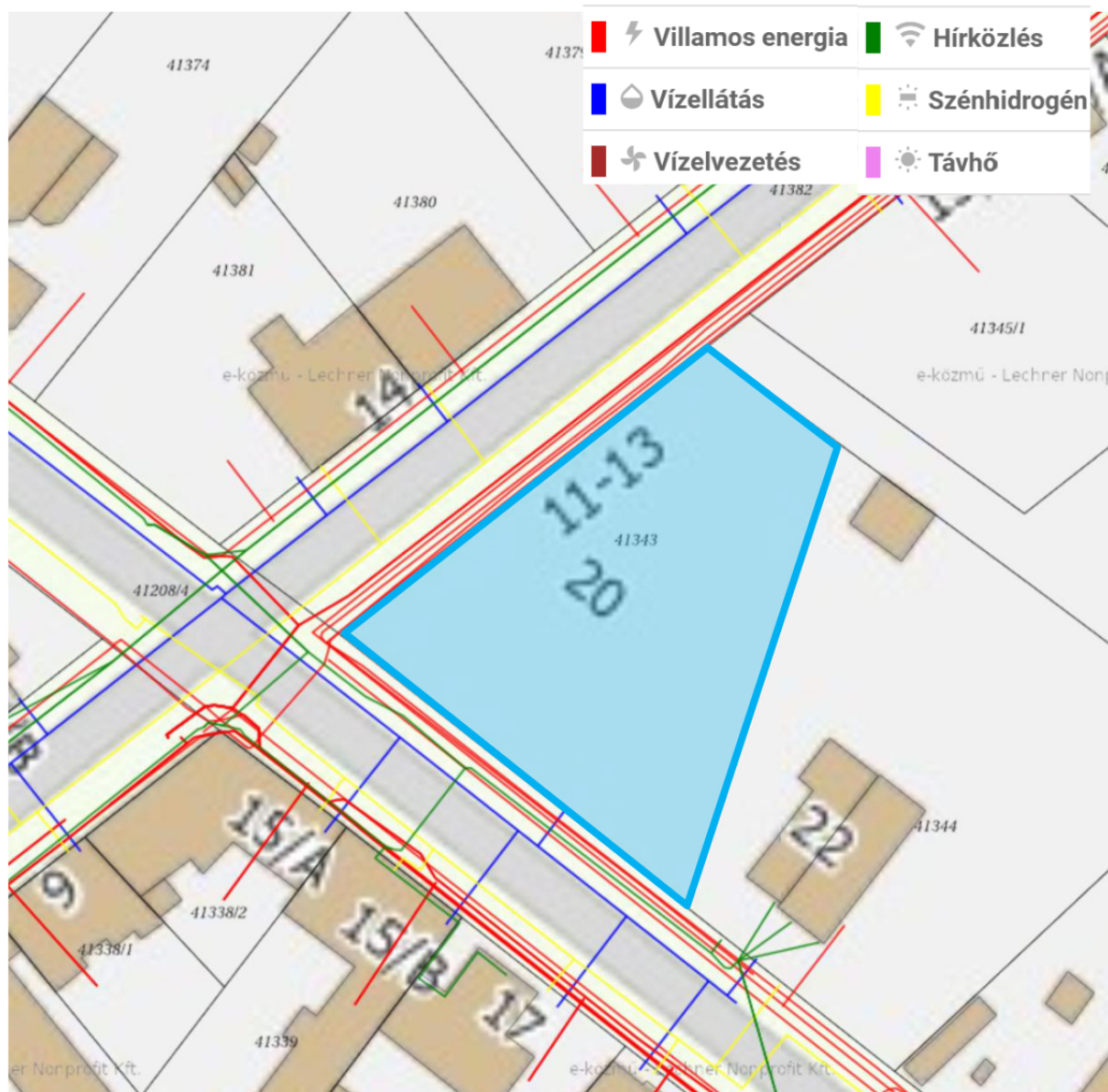
A kerékpáros közlekedés számára a környező gyűjtőutakon részben kiépített kerékpáros infrastruktúra áll rendelkezésre (Harmat utca, Körösi Csoma Sándor út, Kőbányai út, Kőér utca), illetve az alacsony forgalmú lakóutcák kerékpárral biztonságosan használhatók. A kerület kerékpáros hálózata a főbb útvonalakon keresztül kapcsolódik Budapest hálózatához, így a vizsgált ingatlan kerékpárral is jól megközelíthető.



Kerékpárforgalmi hálózat (forrás: www.merretekerjek.hu)

Összességében megállapítható, hogy a vizsgált ingatlan közúti, közösségi közlekedési, gyalogos és kerékpáros kapcsolatai egyaránt megfelelőek. A terület közlekedési infrastruktúrája biztosítja a lakóterületi funkcióhoz szükséges megközelíthetőséget, miközben a környező úthálózat forgalmi terhelése nem jelent számottevő korlátozó tényezőt a terület használata szempontjából.

3.4. KÖZMŰHÁLÓZAT



Módosítással érintett telek környezetének közmű hálózata (forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/ekozmu>)

A vizsgált terület és környezete közművekkel teljeskörűen ellátott. A vizsgált területre és környezetére a távhő ellátás megléte nem jellemző.



A tömböt határoló mádi utcában utcaszintben elhelyezett transzformátor műtárgya található.

3.5. HUMAN INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLAT

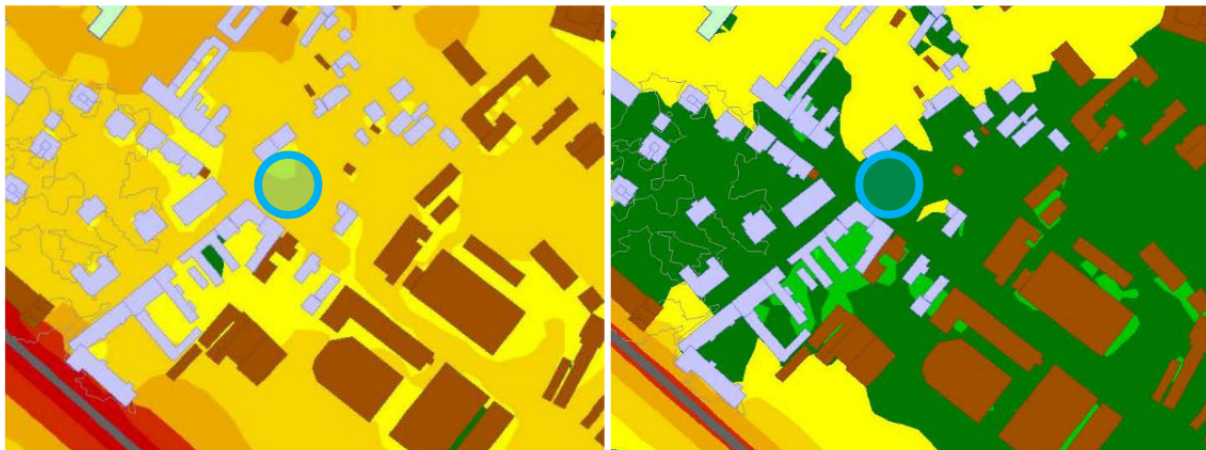
A humán infrastruktúra várható kapacitásigényének meghatározása a KSH népszámlálási, valamint területi statisztikai adatain alapul. Az egyes intézménytípusokhoz tartozó férőhelyigények becslése a Budapest Főváros Településtervében javasolt módszertan alapján készült.

BECSÜLT LAKÓNÉPESSÉG MEGHATÁROZÁSA (KSH lakás- és népességstatisztika)			
Becsült lakosság lakásonként KSH alapján (A)	Tervezett lakásszám (B)	Becsült lakosság (A x B)	
2,18 fő/lakás	10 db	21,8 fő (≈22 fő)	
KORCSOPORTOK BECSLÉSE (% x 2,18 fő/lakás) (KSH korcsoportos adatok)			
Állandó népességből a 0–2 évesek becsült száma (3,0 %)	Állandó népességből a 3–5 évesek becsült száma (4,0 %)	Állandó népességből a 6–14 évesek becsült száma (12,5 %)	
~1 (0,66) fő	~1 (0,87) fő	~3 (2,73) fő	
HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNY (Budapest településterv 2026)			
Humán infrastruktúra alapintézményei	Becsült betelepülő lakosságyszám	Normatíva (Budapest településterv 2026 alapján)	Szükséges kapacitás
Bölcsőde	~1 fő (0–2 éves)	100 gyermek = 30 férőhely	1 férőhely
Óvoda	~1 fő (3–5 éves)	100 gyermek = 100 férőhely	1 férőhely
Általános iskola	~3 fő (6–14 éves)	100 gyermek = 100 férőhely	3 férőhely
Időskorú nappali ellátás	~4 fő	1000 fő = 6 férőhely	0,02 férőhely
Általános körzeti orvos	~18	2000 fő = 1 praxis	0,022% plusz terhelés
Gyermekorvosi körzet	~4	1000 gyermek = 1 körzet	0,003% plusz terhelés
TERHELÉS A JELENLEGI INTÉZMÉNYRENDSZERHEZ VISZONYÍTVA (KIR rendszer: KIR-STAT adatok)			
Intézmény	Jelenlegi ellátotti létszám (KIR-STAT)	Betelepülésből származó többlet	Terhelés növekedése
Óvoda	2239 fő	1 fő	0,045 %
Általános iskola	4835 fő	3 fő	0,062 %

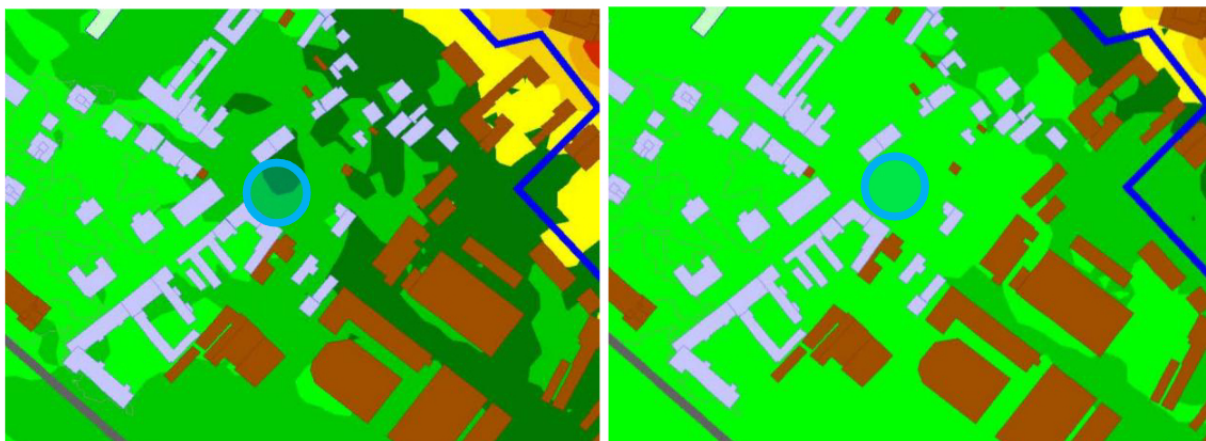
A tervezett 10 lakásos társasház létesítésével a várható betelepülő lakónépesség 22 fő. A KSH kerületi demográfiai arányainak alkalmazásával becsülhető, hogy a fejlesztés hozzávetőleg 1

óvodás és 3 általános iskolás korú gyermek megjelenésével jár. A KIR rendszeren belül elérhető KIR-STAT nyilvántartása szerint Budapest X. kerületében jelenleg 2239 óvodás és 4835 általános iskolás gyermek vesz részt az ellátásban. Ennek megfelelően a fejlesztés az óvodai ellátórendszer terhelését körülbelül 0,045%, az általános iskolai ellátórendszer terhelését 0,062% mértékben növeli. **A növekmény elhanyagolható mértékű, ezért önálló intézményfejlesztést nem indokol.**

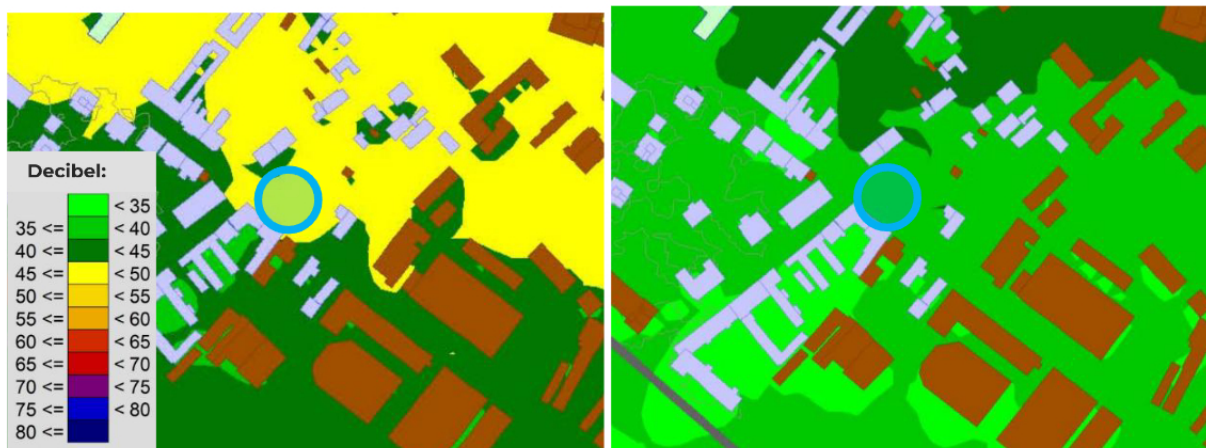
3.6. ZAJTERHELÉS



Közüti zajterhelés nappal (bal ábra) és éjjel (jobb ábra)



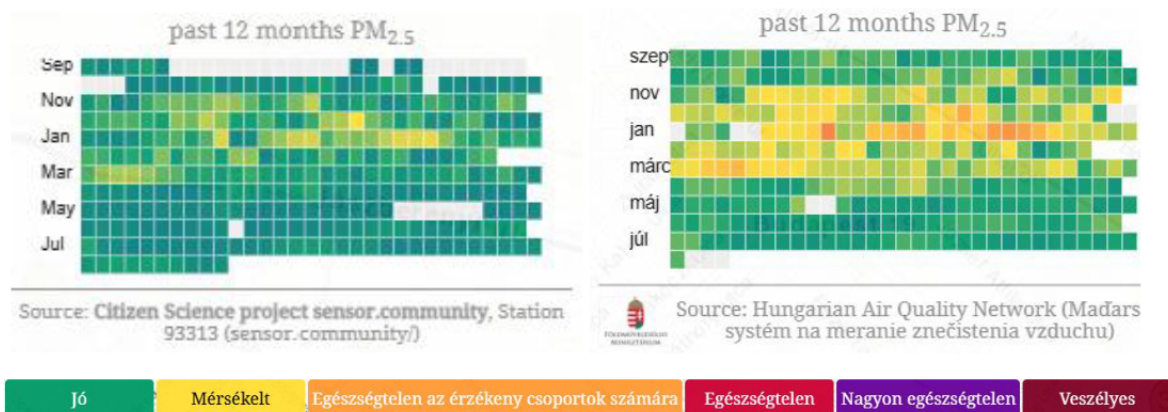
Üzemi zajterhelés nappal (bal ábra) és éjjel (jobb ábra)



Vasúti zajterhelés nappal (bal ábra) és éjjel (jobb ábra)

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet, a stratégiai küszöbértékeket a 280/2004 (X.20.) Korm. rendelet tartalmazza. A területre vonatkozó határértékek lakó funkció elhelyezése esetén nappal 65 dB, éjszaka pedig 55 dB.

3.7. LÉGSZENNYEZETTSÉG



Levegőminőség (forrás: <https://aqicn.org/map/hungary/hu/>)

A vizsgált területtől 2 km-re lévő Kőszeg utcai és a 3 km-re lévő Gergely utcai mérőállomások adatai szerint a levegőminőség javarészt jó, vagy mérsékelten jó. Jelentős szennyező üzemi tevékenység nincs a vizsgált terület közvetlen közelében, azonban a KÖHÉSZ 1. mellékletében szereplő „küszöbérték alatti veszélyes üzem/kísérleti reaktor és izotóp üzeme” kategóriákkal érintett. (lásd: Fővárosi településrendezési eszközök (TSZT 2021 és FRSZ 2021) fejezet; környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek alfejezet)

3.8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK BEMUTATÁSA

Budapest főváros hatályos településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT) a főváros teljes közigazgatási területére készült.

Készítését korábban a megváltozott jogszabályi háttér tette szükségessé. Egyrészt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60. § (7) bekezdése szerint a főváros településszerkezeti tervét és a főváros rendezési szabályzatát 2014. június 30-ig el kellett volna fogadni, másrészt biztosítani kellett az összhangot a fővárosi településrendezési terveszközök és a vonatkozó területrendezési tervek között.

A **Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ)** a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A Fővárosi Közgyűlés 2015. január 28-án fogadta el az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával Budapest főváros településszerkezeti tervét (TSZT 2015), valamint megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletet (FRSZ).

Az elfogadott dokumentumok 2015. március 18-án léptek hatályba. Ezt követően Budapest Főváros Önkormányzata 2015. áprilisában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésére, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. §**-ára hivatkozással megindította Budapest Főváros teljes közigazgatási területére vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat felülvizsgálatát, mely tervek az 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal és a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel kerültek elfogadásra.

2018. december végén az Országgyűlés elfogadta a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (új OTrT). Az új törvény az eddig három külön törvényben szabályozott – országos és a két kiemelt térségre vonatkozó – területrendezési terveket (régí OTrT, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (2005. évi LXIV. törvény), Balaton-törvény (2000. évi CXII. törvény)), részben új részletszabályokat alkotva egy jogszabályban összefoglalva állapítja meg. Az új OTrT két lépcsőben lépett hatályba: a kisebb változások 2019. január 2-án, majd a korábbi országos és kiemelt térségi területrendezési tervek hatályon kívül helyezésével párhuzamosan, valamennyi rendelkezése 2019. március 15-én.

Ezután a Főváros Önkormányzata a fővárosi településrendezési eszközök felülvizsgálatát elindította a 16/2019. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal.

Budapest településszerkezeti terve (TSZT) a 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal került elfogadásra majd 2017 után újból, a **364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal** lett módosítva. A TSZT-hez kapcsolódóan a fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) szintén felülvizsgálatra került 2021-ben.

Emellett fontos megemlíteni, hogy a Fővárosi Közgyűlés 2026. január 28-i ülésén megalkotta a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti tartalommal a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendeletét, valamint a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a Fővárosi Településfejlesztési tervet, amelyek 2026. február 13-án léptek hatályba. A településfejlesztési tervvel párhuzamosan elkészült az új FRSZ is, amelyet a 3/2026. (II. 12.) Főv. Kgy. rendelettel fogadtak el.

3.8.1. FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (TSZT 2021 és FRSZ 2021)

Jelen KÖKÉSZ módosítás készítése során a TSZT 2021-ben (továbbiakban: TSZT 2021) elfogadott változatát kell irányadónak tekinteni.

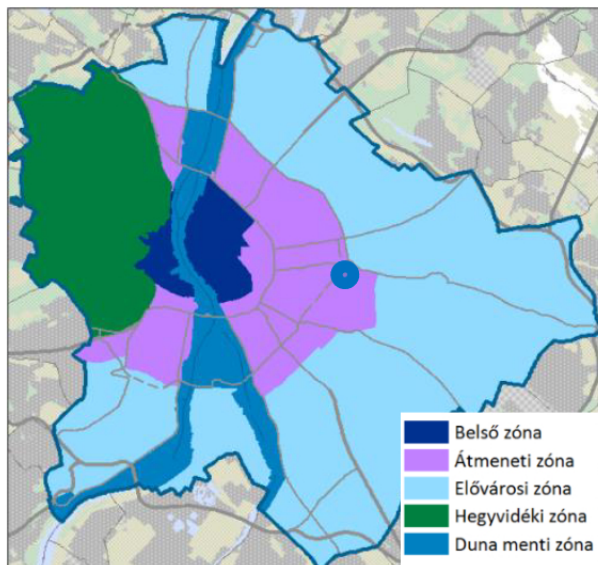
A TSZT vonatkozó tervlapkivágatai az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021):

Budapest zónarendszere

„Budapest a morfológiája, a történeti kialakulása és a mai beépítési jellemzői alapján öt eltérő karakterrel rendelkező zónára osztható. A korábbi településszerkezeti tervek (1997, 2005) ugyanezt a felosztást alkalmazták, amit jelen terv kis mértékben pontosít.”

A tervezési terület az **átmeneti zóna térségében** helyezkedik el.



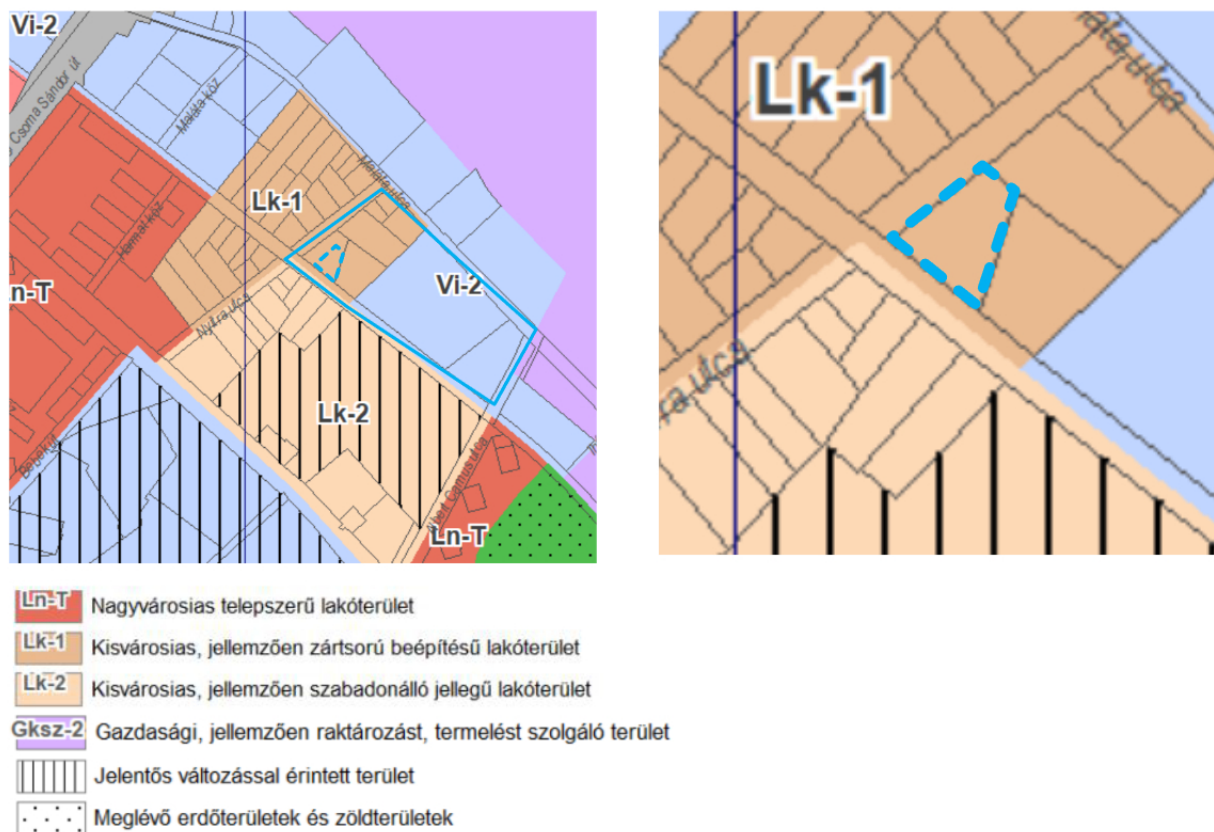
„Az átmeneti zóna a város legheterogénebb térsége. Meghatározó – az elmúlt két évtized

ipari területeinek szükségszerű átalakítását követően is –, szinte egybefüggő gazdasági térség uralja a délkeleti részen, míg északon már csak diszperz formában jelenik meg, a struktúra itt jobban átjárható és egyes sávokban lakóterületi dominancia is jelen van.

Jelentős a használaton kívüli területek aránya a zónában, elsősorban a korábbi iparterületek barnamezős térségeiben.

A zóna angyalföldi és lágymányosi térségében volt érzékelhető a legnagyobb gazdasági- és funkcionális átalakulás, ahol a környezetterhelő ipari funkciók irodai, lakóterületi és vegyes kereskedelmi szolgáltató területekké alakulnak át.,,

Területfelhasználás:



Területfelhasználás (forrás: TSZT 2021)

(vizsgált terület - kék teli körvonal; módosítással érintett telek – kék szaggatott vonal)

A módosítással érintett telek terület a lakó területfelhasználási egységek közül a **kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű (Lk-1)** területfelhasználási egységbe tartozik.

A településszerkezeti terv leíró munkarésze következőket írja a városközpont területről:

„Kisvárosias lakóterületek: sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. Az elhelyezhető funkciók (rendeltetések) azonosak nagyvárosias lakóterületen elhelyezhetőekkel: lakás, kereskedelem, szolgáltatás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, szállás jellegű rendeltetés, igazgatási, iroda és sport. A kisvárosias lakóterületek lehetnek zárt sorú beépítésűek, mint például az elővárosi zóna történetileg kialakult, egykor önálló települések központjaihoz kapcsolódó lakóterületei; szabadonálló beépítésűek, mint például a budai hegyvidék belső városrészéhez közeli villaterületei vagy a pesti oldalon, Zuglóban található lakóterületi beépítések, de a kispesti Wekerle-telep sajátos épületegyüttese is ide tartozik. Ebbe a kategóriába soroljuk az alacsony intenzitású, legfeljebb 3-4 szintes lakótelepeket is. Az egyes területfelhasználási egységeket szükséges a jellemző beépítési karakter szerint megkülönböztetni, mivel az eltérő karakterű területeken a beépítési sűrűség is igen változó. A területek sajátosságai alapján külön területfelhasználási egységként szerepel ezért a kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület, a kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület, a kisvárosias, teletszerű lakóterület. A beépítési mód és a beépítési paraméterek meghatározása a kerületi építési szabályzatban történik”

Közlekedési infrastruktúra:



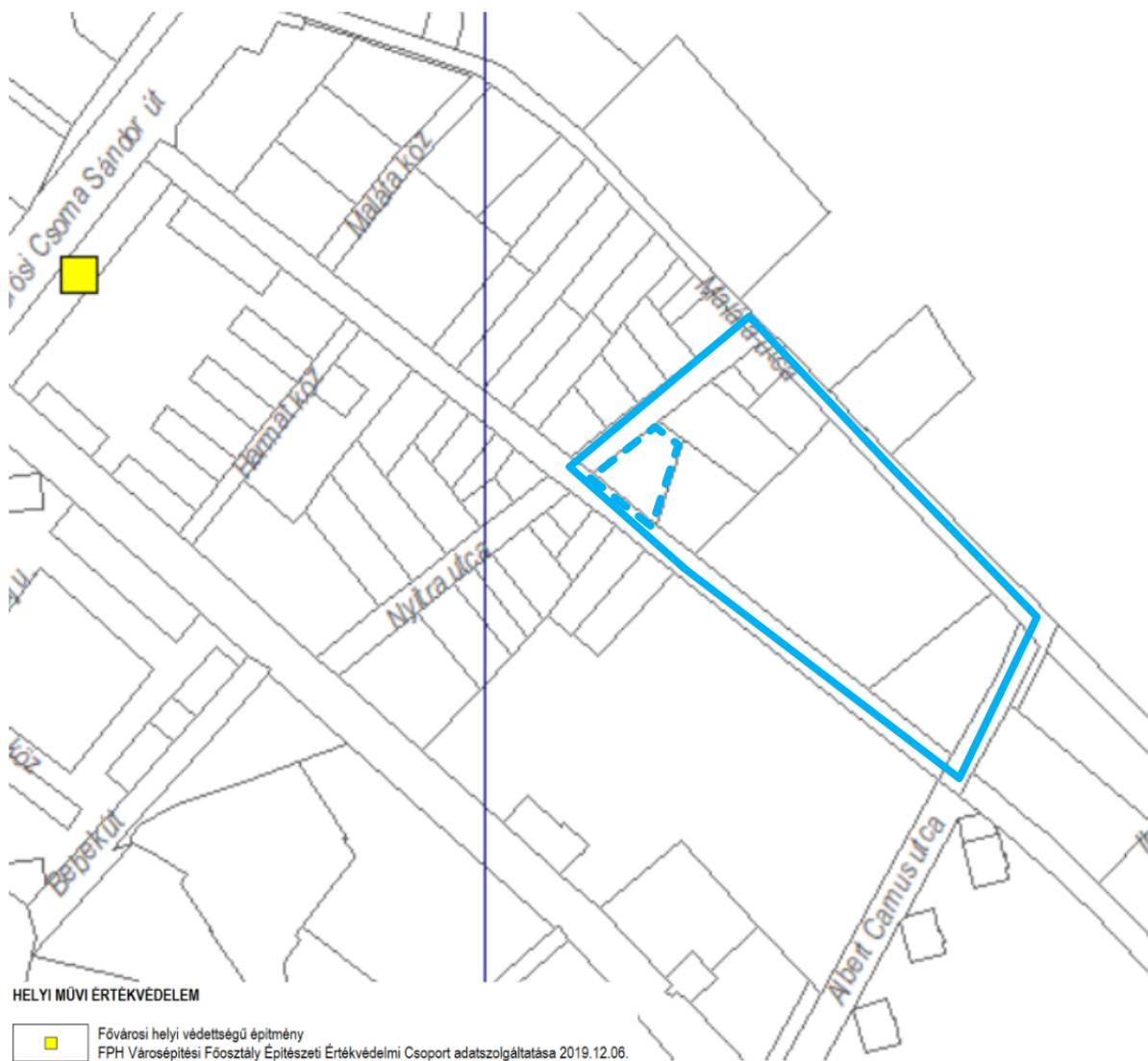
Közlekedési infrastruktúra (forrás: TSZT 2021))

(vizsgált terület - kék teli körvonal; módosítással érintett telek – kék szaggatott vonal)

A módosítással érintett telket, vizsgált telektömböt és környezetét jelentős közlekedési infrastruktúra elem nem érinti.

Épített környezet értékeinek védelme:

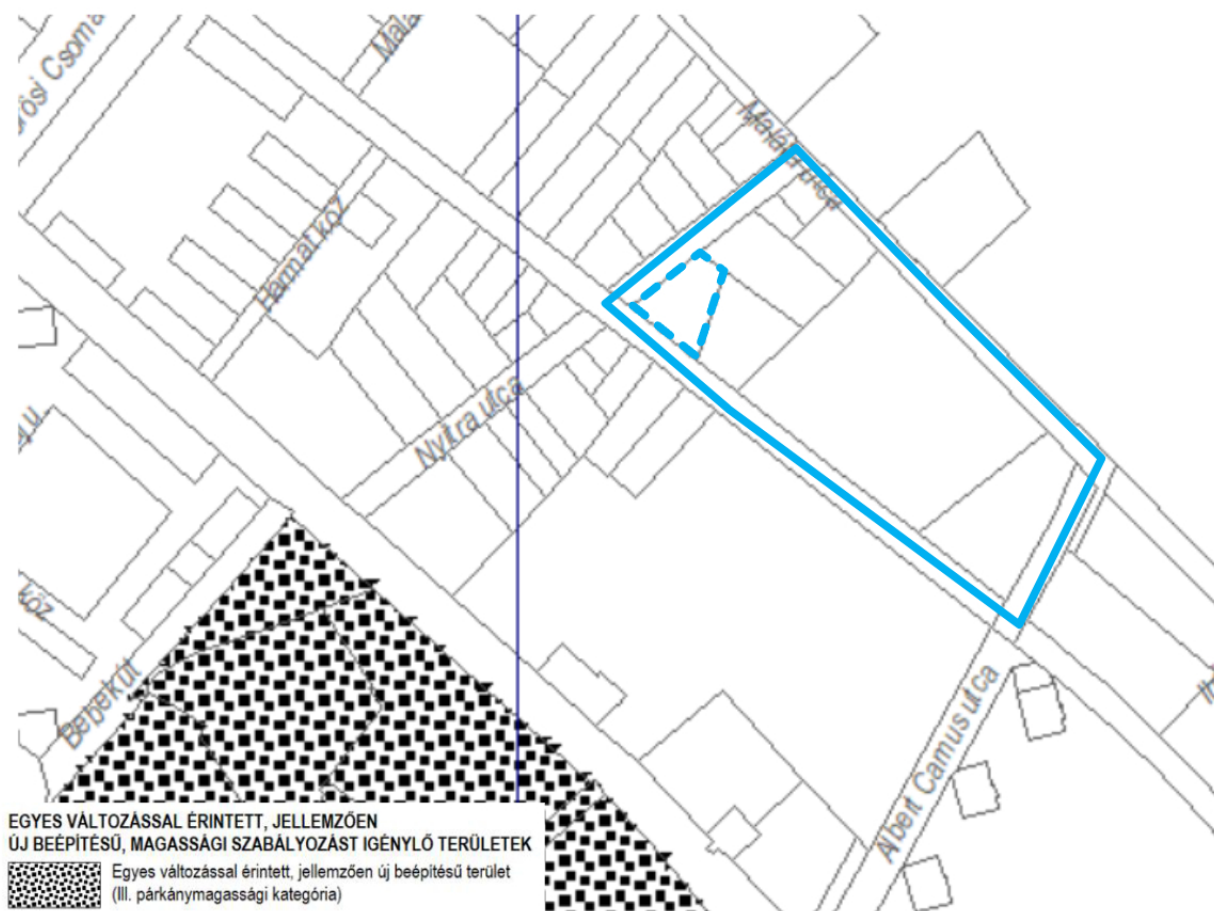
Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek:



Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek (forrás: TSZT 2021))
(vizsgált terület - kék teli körvonal; módosítással érintett telek – kék szaggatott vonal)

A módosítással érintett telket, vizsgált telektömböt és környezetét művi értékvédelmi és örökségi elem **nem érinti**.

Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása:



Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása (forrás: TSZT 2021)) (vizsgált terület - kék teli körvonal; módosítással érintett telek – kék szaggatott vonal)

A módosítással érintett telket, vizsgált telektömböt és környezetét épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások **nem érintik**.

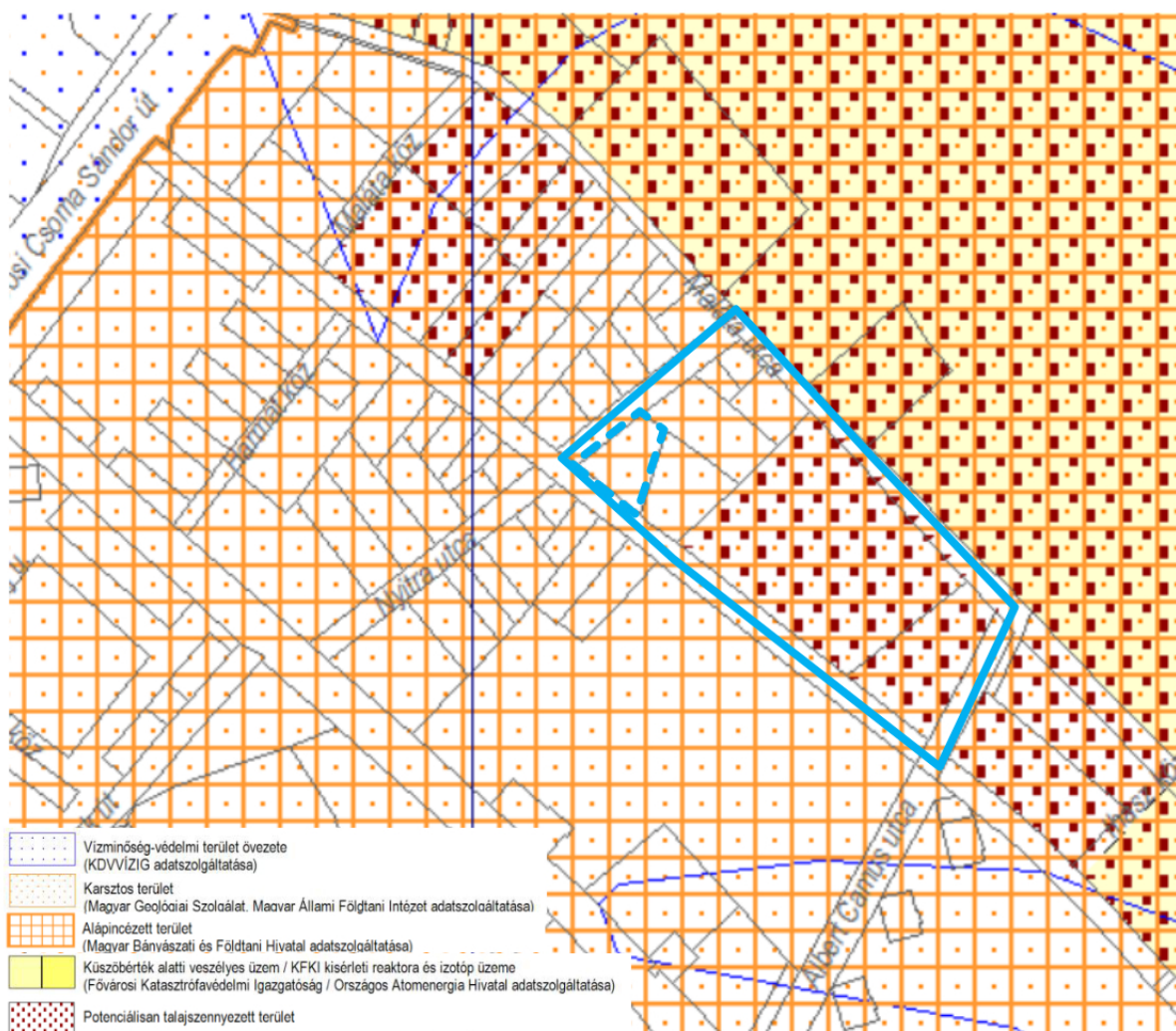
Zöldfelület-, táj- és természetvédelem



Zöldfelület-, táj- és természetvédelem (forrás: TSZT 2021))
(vizsgált terület - kék teli körvonal; módosítással érintett telek – kék szaggatott vonal)

A módosítással érintett telket, vizsgált telektömböt és környezetét védett természeti érték **nem érinti.**

Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek



Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek (forrás: TSZT 2021))
(vizsgált terület - kék teli körvonal; módosítással érintett telek – kék szaggatott vonal)

A módosítással érintett telek karsztos terület és alápincézett terület kategóriákkal érintett, továbbá a vizsgált telektömb potenciálisan talajszennyezett terület. A telektömb környezete pedig küszöbérték alatti veszélyes üzem/kísérleti reaktor és izotóp üzeme kategóriákkal érintett, azonban a vizsgált területet nem érinti olyan védőtávolság, mely korlátozó hatással bírna.

Karsztos terület: (Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján) A terv az egykori Magyar Geológiai Szolgálat és az egykori Magyar Állami Földtani Intézet 2003-as adatszolgáltatása alapján ábrázolja a karsztos, fokozott érzékenységű területeket. A szennyezésfeldolgozási képesség e területeken alacsony fokú, mivel a biológiai bontásban részt vevő talajréteg többnyire vékony, és alatta „nyers” szikla, kötőrmelék van. A szennyezés terjedése gyors, éppen az említett szerkezeti helyzet miatt. Karsztos területek Budapest budai oldalán, valamint Pesten a X. és XIV. kerületek területén helyezkednek el. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a karsztos területek a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területnek minősülnek, amelyekre vonatkozó előírásokat a kormányrendelet tartalmazza. A karsztvízbázis védelme érdekében e területeken fokozott figyelem

fordítandó a vízháztartás megváltoztatása, a szennyvízkezelés tervezése, kivitelezése során. Karsztos területen bármely eredetű, szennyezett víz elszikkasztása nem megengedhető, a telek beépítése, csak közművesítés esetén, a szennyvizek biztonságos elvezetése mellett támogatható.

Alápincézett terület: (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján) Az alápincézett területek Magyar Bányászati és Földtani Hivatal, valamint az érintett X. és XXII. kerületek önkormányzatainak adatszolgáltatása alapján kerültek lehatárolásra. Alápincézett (pinceveszéllyel sújtott) területen épületet, terepszint alatti építményt, pincét létesíteni, bővíteni, felújítani, illetőleg megszüntetni **csak részletes talajmechanikai és geotechnikai szakvélemény és üregkutatási szakvélemény alapján, építési engedély birtokában szabad.** E területeken a tervezett hasznosítás, illetve a beépíthetőség feltételeinek meghatározására – lehetőleg a tervezési fázis elején – **állékonyági és építésföldtani alkalmasság vizsgálat szükséges, amelyhez az adott területrészt üregfeltárás, -feltérképezés céljából meg kell kutatni.** A megkutatásnak ki kell terjednie az üregek vízzel való töltöttségére és az esetleges vízszennyezettségre is, mivel ezek nagyban befolyásolhatják az üreg-, illetve a területhasznosítást. A geotechnikai jelentés alapján szükségessé válhat a feltárt üregek tömedékelése, a felszíni, illetve felszínközeli réteg számára statikai biztonságot nyújtó módon. Megfelelő statikai viszonyok kialakításával lehetséges a kétszintes területhasználat is. A közművesítés megvalósítása különös gondosságot igényel. A gombatermesztésre használt pincék fölött (XXII. kerület) – az üzemelés ideje alatt, illetve a szennyezésmentesítés elvégzéséig – lakó-, intézményi és rekreációs funkció elhelyezése az erős szaghatás miatt nem javasolt.

Az alápincézettség vizsgálata során a fellelhető történelmi műszaki dokumentációk szerint a telek nem érintett alápincézéssel.



alápincézettséget bemutató történelmi térkép

Védelmi, korlátozási területek:



Védelmi, korlátozási területek (forrás: TSZT 2021)
(vizsgált terület - kék teli körvonal; módosítással érintett telek – kék szaggatott vonal)

A módosítással érintett telket védelmi és korlátozási elemek nem érintik, azonban a vizsgált telektömböt és környezetét településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek kategória érinti.

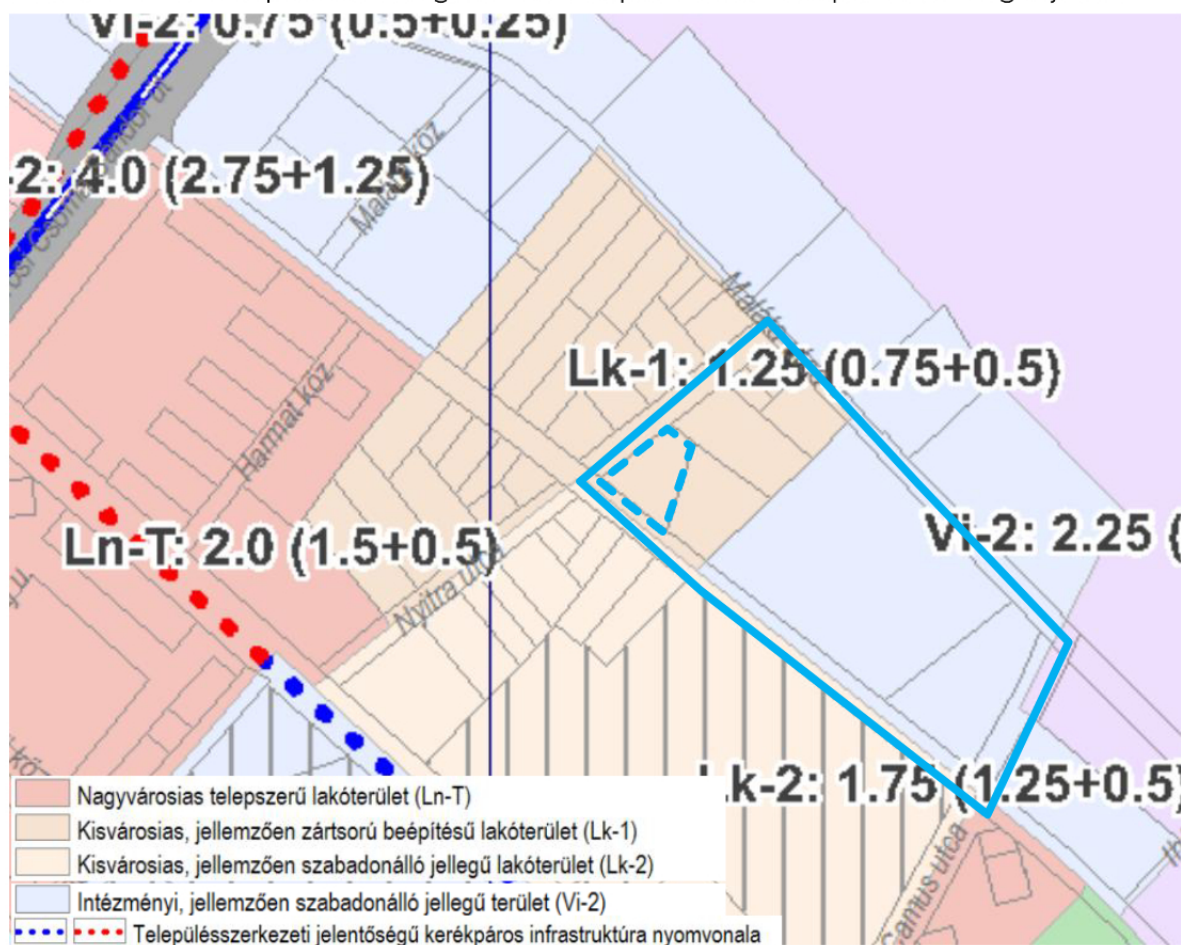
Barnamezős területek funkcióváltásának elősegítése: Az elsősorban az átmeneti zónában elhelyezkedő barnamezős területek megfelelő átstrukturálása, hasznosítása kulcskérdés a kompakt város elvén történő városfejlesztés szempontjából. A zóna heterogén volta miatt nem cél új környezetterhelő termelőtevékenységek megtelepedése. A jelentősebb szállítási tevékenységet vonzó raktározási funkció létesítése csak néhány, jól kiválasztott helyen fogadható el. Az intenzívebb hasznosítás érdekében ebben a zónában új funkciók megtelepedésének ösztönzése szükséges. Ez egyrészt a gazdaságfejlesztés fő irányának megfelelő, jelentős hozzáadott értéket termelő tudás-intenzív ágazatok nagyszámú és klaszterekben szerveződő megjelenését jelenti, másrészt viszont olyan termelő ágazatok jelenlétét is, amelyek környezetbarát technológiát alkalmazva, de mégis termelő tevékenységet folytatnak. Ezen túl a lakófunkció megjelenését kell a környezeti

szempontból megfeleltethető területeken szorgalmazni, a szükséges ellátó rendszerekkel együtt. A meglévő épületállomány felhasználása esetén különleges lakáskínálat is létrejöhet. A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek az Étv. 8. § (7) bekezdése alapján a Szerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapján feltüntetésre kerültek. Fenti elvek alapján a barnamezős területek pozicionálását elősegítő területfelhasználásra, és a közlekedési infrastruktúra lehetséges kapacitására tekintettel optimális beépítési sűrűség meghatározására törekszik a terv, figyelembe véve a fejlesztési koncepcióban kijelölt fejlesztési céltérségeket. A barnamezős területeken a távlati állapot, használat ütemezett elérése érdekében a terv az átmeneti területfelhasználás lehetőségét is biztosítja.

FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ 2021)

A Településszerkezeti terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat egymásra épülő településrendezési eszközök, amelyek közül a TSZT 2021 a főváros térbeli szerkezetét, hosszú távú fejlesztési irányait és területfelhasználási egységeit határozza meg. Az FRSZ 2021 feladata a TSZT 2021 által meghatározott területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének megállapítása. Az FRSZ a beépítési sűrűséget két értékre bontja annak érdekében, hogy támogassa a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli elhelyezését. Ennek megfelelően az FRSZ-ben meghatározott bs és bsp értékek együttesen adják a bs beépítési sűrűség értékét.

A módosítással érintett telek Lk-1 övezetére 1.25 (0.75+0.5) beépítési sűrűséget engedélyez. Ez 0.75 általános beépítési sűrűséget és 0.5 terepszint alatti beépítési sűrűséget jelent.



A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (vizsgált terület - kék teli körvonal; módosítással érintett telek – kék szaggatott vonal)

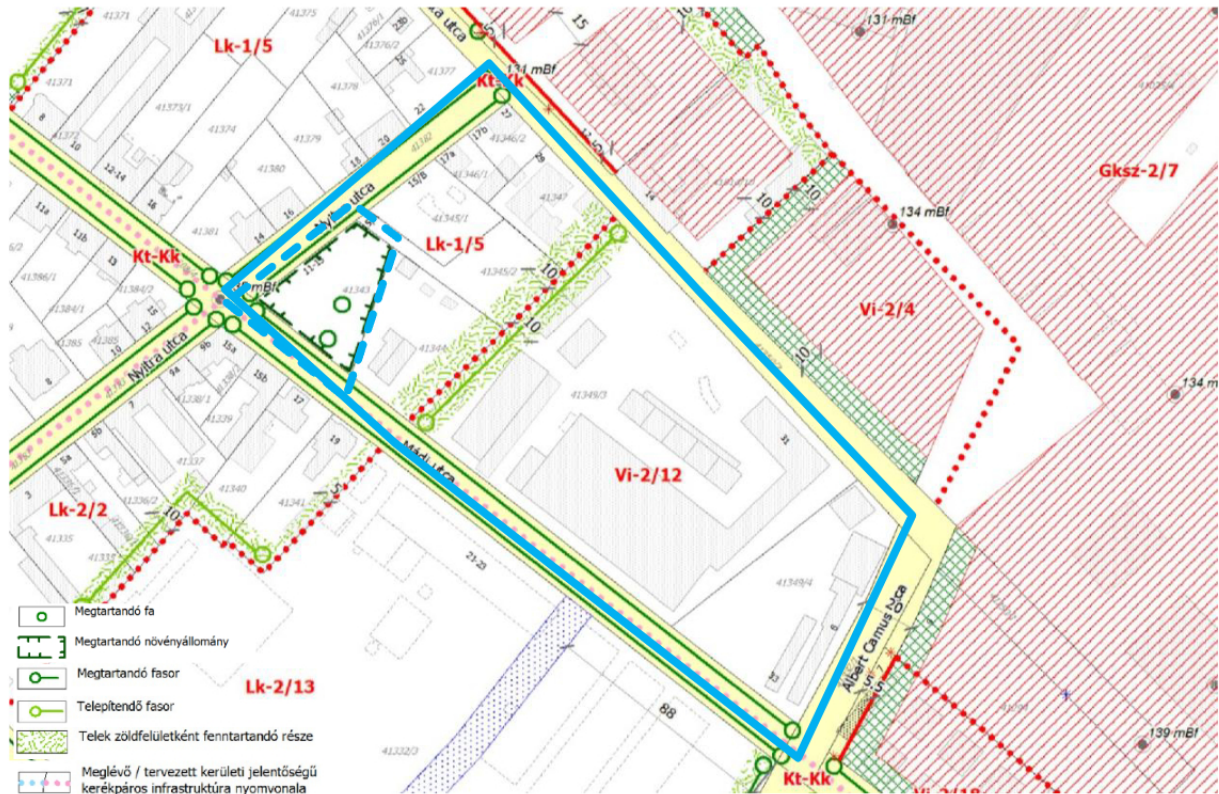
3.8.2. HATÁLYOS KÖKÉSZ:

Kőbánya Kerület Építési Szabályzatát (továbbiakban: KÖKÉSZ) Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzat Képviselő Testülete a 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá. A KÖKÉSZ 2025. június 6-tól hatályos, elfogadása óta a tervezési terület vonatkozásában nem került módosításra.

A rendelet mellékletei:

1. melléklet: A szabályozási terv
2. melléklet: Az építési övezetek és övezetek határértékei
3. melléklet: Kerületi jelentőségű gyűjtőutak
4. melléklet: Budapest Főváros X. kerület Kőbánya egyes részterületei

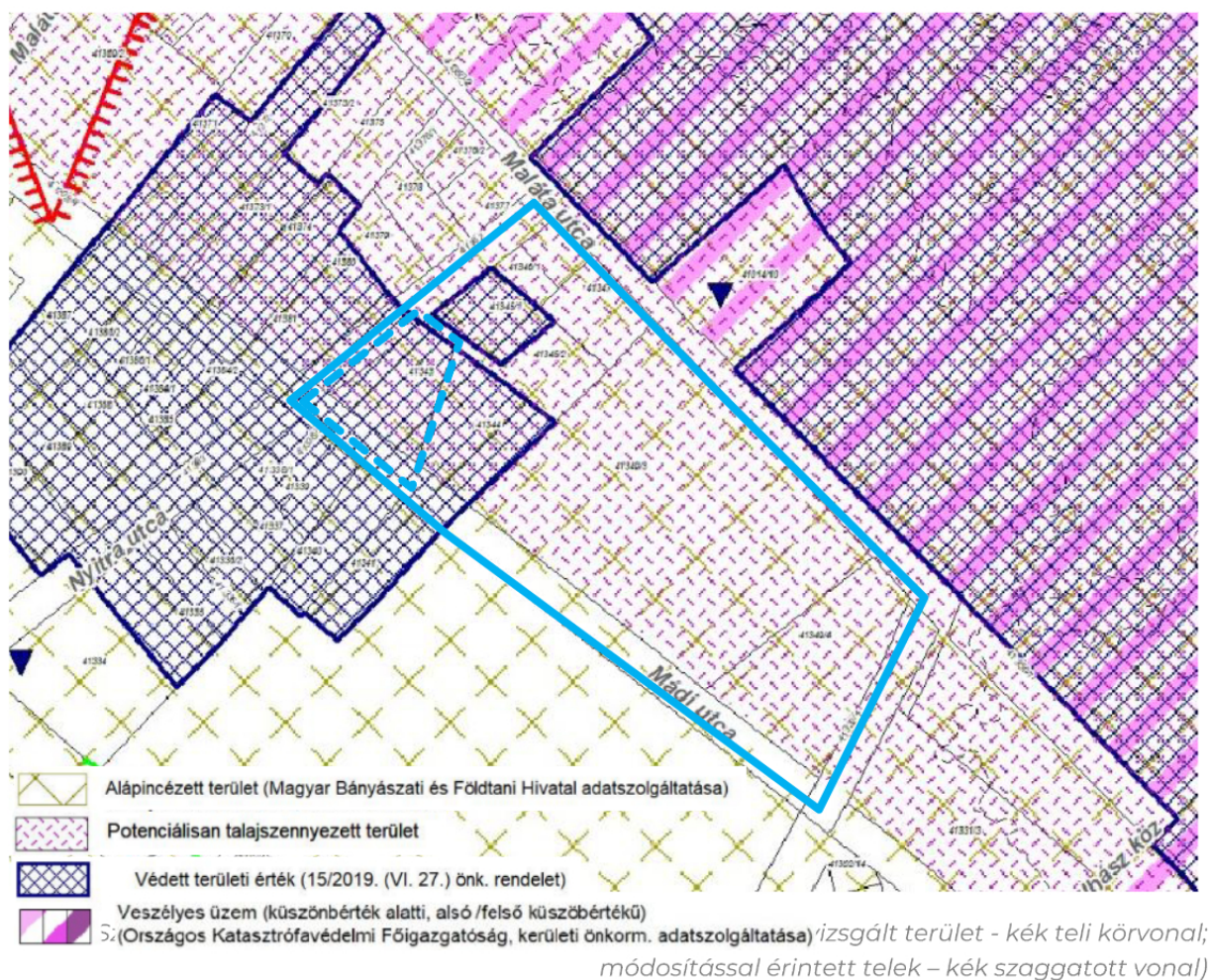
A szabályozási tervlapok 13 db térképszelvényen találhatók. A vizsgált terület **a 6. térképszelvényen található.**



Szabályozási terv – Szabályozási elemek



Szabályozási terv – Szabályozási elemek módosítással érintett telken



A módosítással érintett telek megtartandó fa, megtartandó növényállomány, alapincézett terület, potenciálisan talajszennyezett terület és védett területi érték elemekkel érintett. A vizsgált telektömb egy része továbbá érintett telek zöldfelületként fenntartandó része elemmel. A tömböt határoló és a módosítással érintett telekkel szomszédos közterületek megtartandó fásor, meglévő/tervezett kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala elemekkel érintettek. A vizsgált tömbön túli telkek egy része továbbá küszöbérték alatti veszélyes üzem/kísérleti reaktor és izotóp üzeme kategóriákkal érintett.

A módosítással érintett telek szempontjából releváns elemekről a KÖKÉSZ a következőket mondja ki:

Megtartandó fa és növényállomány: 7. § 2) Az előírt számú személygépjármű-tárolóhely az építési telek határától mért 500 méter gyaloglási távolságon belüli más telken is biztosítható a személygépjármű-tárolóhely-biztosítási kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése mellett, ha c) az építési telken lévő, jogszabályban védett épület, védett fás szárú növény vagy a Szabályozási Terven „Megtartandó fa” vagy „Megtartandó növényállomány” jellel jelölt fa, illetve növényállomány miatt telken belül személygépjármű-tárolóhely nem helyezhető el...

16. § (1) A teleknek a Szabályozási Terven „Megtartandó növényállomány” jellel jelölt részén **épületet elhelyezni nem lehet**, az egyéb építmény, illetve burkolat legfeljebb a jelölt terület 15%-át foglalhatja el. A területen fát kivágni kizárólag életvédelmi, illetve növényegészségügyi okból lehet. **(3)** A Szabályozási Terven jelölt **„Megtartandó fa” törzsétől számított 3 méter sugarú körben 0,5 méternél mélyebb alapozási munkát és a gyökérzónát érintő tereprendezési munkát végezni nem lehet**. A fa lombkoronájának terepszintű vetületén belül új építmény – út-, illetve térburkolat kivételével – nem létesíthető, új közműlétesítmény elhelyezése vagy meglévő felújítása során a fa életterét biztosítani kell. A fa törzsétől számított 1,5 méter sugarú körben vízzáró burkolat nem létesíthető.

Alápincézett terület: 14. § (1) A bányászati módszerekkel kialakított alápincézett területen

a) az új épület meglévő és megtartandó pinceszellőzőtől mért távolsága legalább 10 méter,

b) az új épület területére eső meglévő és megtartandó pinceszellőzőt a tető fölé elvezetést biztosító megoldással kell kialakítani,

c) az új pinceszellőző levegőtisztaság-védelmi szempontból védendő objektumtól, lakórendeltetést is tartalmazó épülettől, valamint a beépítetlen építési telek határától legalább 20 méter távolságban helyezhető el.

(2) Ha a területen védendő objektum vagy lakórendeltetés van, a pincehasznosítás csak olyan tevékenységgel lehetséges, amely az övezeti előírás alapján a felszínen is végezhető lenne.

Potenciálisan talajszennyezett terület: Az 1. melléklet 2. pontjában meghatározott szabályozási terven **„Potenciálisan talajszennyezett terület” jellel jelölt területen az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges talajszennyezettséget feltáró állapotvizsgálatot kell végezni.**

Ennek értelmében a terület szennyezettségének pontosabb meghatározása, lehatárolása, valamint a szükséges kármentesítési intézkedések megállapításához további, részletes talajvizsgálatok elvégzése szükséges.

(6)* Az 1. melléklet 2. pontjában meghatározott szabályozási terven „Potenciálisan talajszennyezett terület” jellel jelölt területen rendeltetésváltozás csak abban az esetben történhet, ha külön jogszabály szerinti kármentesítést igénylő szennyeződés nem található a területen, vagy a külön jogszabály szerinti hatósági előírások teljesültek.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről: 4. § * (1) A védett egyedi értékeket és a védett területi értékeket az 1. melléklet határozza meg.

(2) A védett egyedi érték védelme kiterjed az épület, építmény minden alkotórészére. Védettnek minősül az a telek is, amelyen a védett épület, építmény áll.

(3) A védett területi érték védelme kiterjed a telekre is.

45. § (1) Védett területi érték esetén a jellegzetes városszerkezet, telekosztás, utcavonalvezetés, utcakép, a beépítés jellege és a jellemző karakter megőrzendő.

(2) Védett területi érték esetén a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon lehet építeni, átalakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.

61. § A polgármester átruházott hatáskörben településképi véleményt ad az építmény építésére, bővítésére irányuló építési, vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, védett érték bontási engedélyezési eljárásához, valamint az egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához

a) a védett egyedi érték telke és az azzal határos telkek,

b) a védett területi érték telkei, valamint

c) a temető kivételével a településkép szempontjából meghatározó terület vonatkozásában.

62. § (1) A 61. § szerinti vélemény kialakításához a polgármester kikéri a Kőbányai Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács) véleményét.

(2) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján, indokolt esetben a polgármester a vélemény kialakításához egyéb építési tevékenység esetén is kérheti a Tervtanács véleményét.

A vizsgált tömböt és a határoló közterületeket érintő elemekről a KÖKÉSZ a következőket mondja ki:

15. § (1) Az úthálózati elemek létesítése vagy teljes keresztmetszetet érintő felújítása esetén a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával fasort kell telepíteni a Szabályozási Terven „**Telepítendő fasor**” és „**Tervezett, szerkezeti jelentőségű fasor**” jellel jelölt szakaszon. A Szabályozási Terven „**Megtartandó fasor**” és „**Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor**” jellel jelölt szakaszon a fasor megtartandó, illetve kiegészítendő.

(5) A Szabályozási Terven „Megtartandó növényállomány”, „**Megtartandó fasor**”, „**Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor**” és „Megtartandó fa” jellel érintett faegyed

a) részletes dendrológiai vizsgálat alapján, kizárólag

aa) életvédelmi, illetve növény-egészségügyi okból,

ab) inváziós fajú fa esetén vagy

ac) a növényállomány megújítása céljából

vágható ki, és

b) életterének védelmét a földfelszín alatt oly módon kell biztosítani, hogy a fa tövének közepétől

ba) kis lombkoronát növelő fa esetében legalább 1,5 méter,

bb) nagy lombkoronát növelő fa esetében legalább 2,5 méter

távolságot kell tartani.

16. § (2) A Szabályozási Terven „**Telek zöldfelületként fenntartandó része**” jellel jelölt területen

a) új építmény nem helyezhető el, kivéve a lakó rendeltetés elhelyezését megengedő építési övezeteket, ahol tároló kivételével egyéb kerti építmény létesítése megengedett,

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

A vizsgált tömböt a KÖKÉSZ Lk-1/5 jelű szabályozási építési övezetbe sorolja.

28. § (1) Az Lk építési övezetekben lakó rendeltetésen kívül – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló a) kiskereskedelmi, szolgáltató, b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, c) kulturális, d) szállás, valamint e) igazgatási, iroda rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) Az Lk építési övezetekben telkenként – eltérő rendelkezés hiányában – legfeljebb bruttó 1000 m² szintterületű kiskereskedelmi rendeltetés létesíthető.

(3) Az Lk építési övezetekben telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma – eltérő rendelkezés hiányában – legfeljebb a bruttó szintterület százzal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

29. § (1) Az Lk-1 építési övezet kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület.

Az **építési övezetre KÖKÉSZ 2. melléklete** az alábbi beépítési paramétereket állapítja meg:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
5	Lk-1/5	800	K	25	3,5	7,5	50	30	0,7	0,2

A KÖKÉSZ szerint az övezeti paramétereknél a „K” betűjellel jelölt paramétert a rendelet nem definiálja azonban szakmai gyakorlat alapján a „kialakult állapot” jelent.

*Ennek fogalmát a KÖKÉSZ a következően határozza meg: **2. § E** rendelet alkalmazásában ... c) kialakult állapot: az e rendelet hatálybalépésekor fennálló, jogszerűen létrejött állapot...*

3.8.3. BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 15/2019. (VI. 27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján az önkormányzatok településképi szabályozását önálló településképi rendeletben kellett megállapítani. Ennek keretében kerültek meghatározásra a helyi építészeti örökség védelmére, a településképi szempontból meghatározó területekre, valamint a területi és egyedi építészeti követelményekre vonatkozó előírások. A követelmények alapját a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) képezi, amely a településszerkezetre, telekstruktúrára, utcaképre, tömegformálásra, homlokzatkialakításra és anyaghasználatra vonatkozó elvárásokat rögzíti. A területi építészeti követelményeket a helyi építési szabályzatban is érvényesíteni kell.

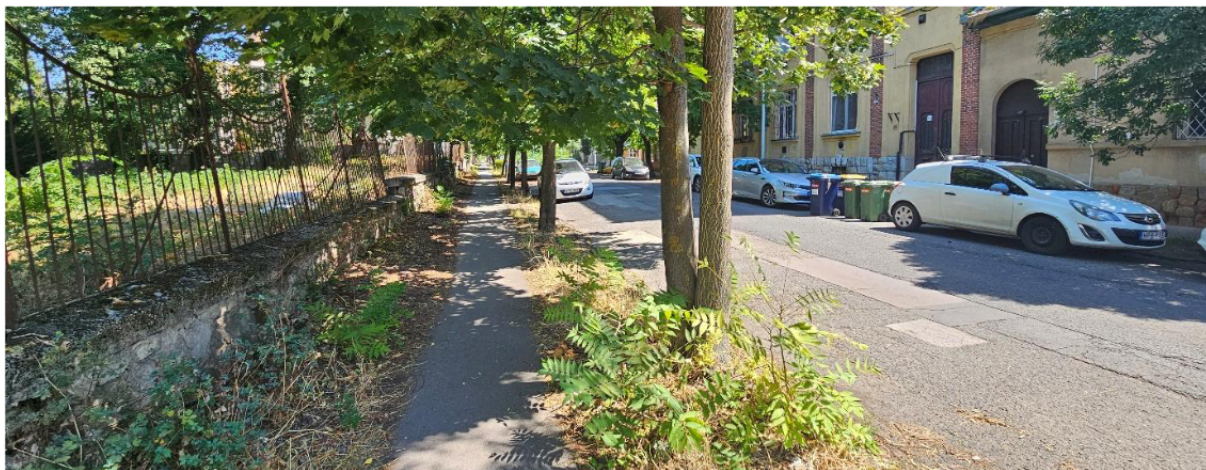
A Tkr. alapján a vizsgálat telektömb egy része védett területi érték. A védelem célja, hogy az a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenése fennmaradjon. (Részletes követelmények a „3.6.2. HATÁLYOS KÖKÉSZ” fejezetben vannak kifejtve)

A vizsgált telektömbön belül a rendelet 1. melléklete továbbá a 41349/3 ingatlanon „Gyárkémény”, a 41344 ingatlanon „Lakóépület” (Igazgatói villa), a 41345/1 és 41345/2 ingatlanra „támfalkerítés” védett egyedi értékeket rögzít.

4. A FEJLESZTÉSI CÉL DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGŰ BEMUTATÁSA, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV ÉS A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

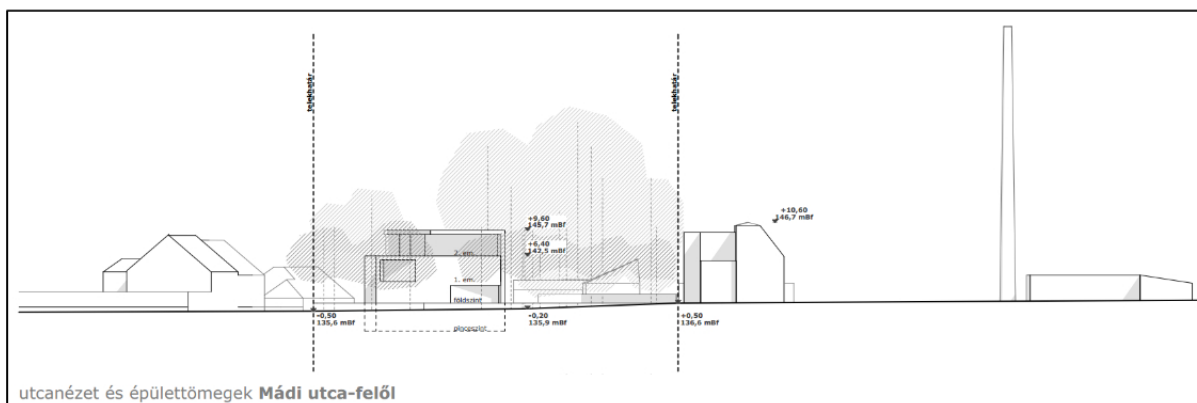
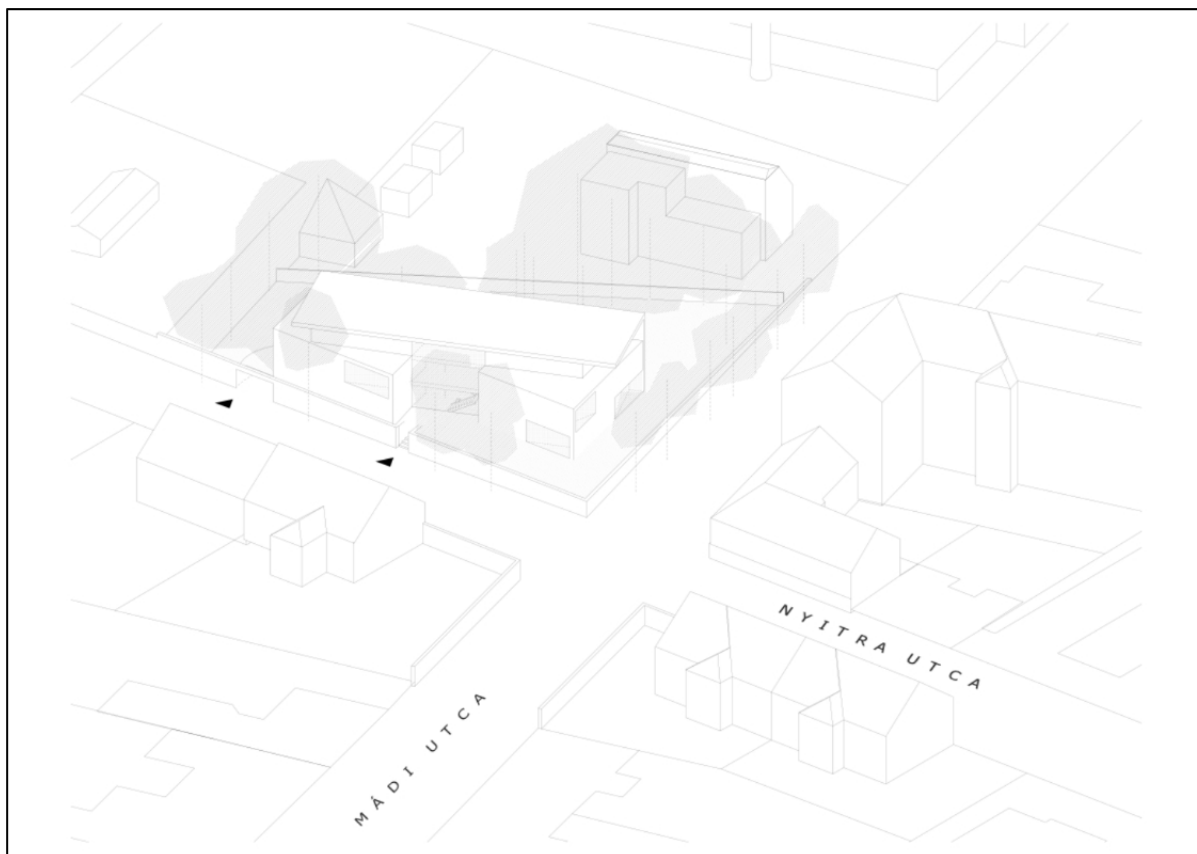
4.1. ÉPÍTÉSZETI VÍZIÓ, KAPCSOLÓDÁS A VÁROSI SZÖVETHEZ

A Megbízó a tulajdonában lévő beépítésre szánt üres telekre tízlakásos lakóépület fejlesztését tervezi. A tervezési terület a Nyitra utca és a Mádi utca sarkán fekszik, támfallal határolva, dús növényállománnyal. (ld. Zöldfelület állomány vizsgálat)

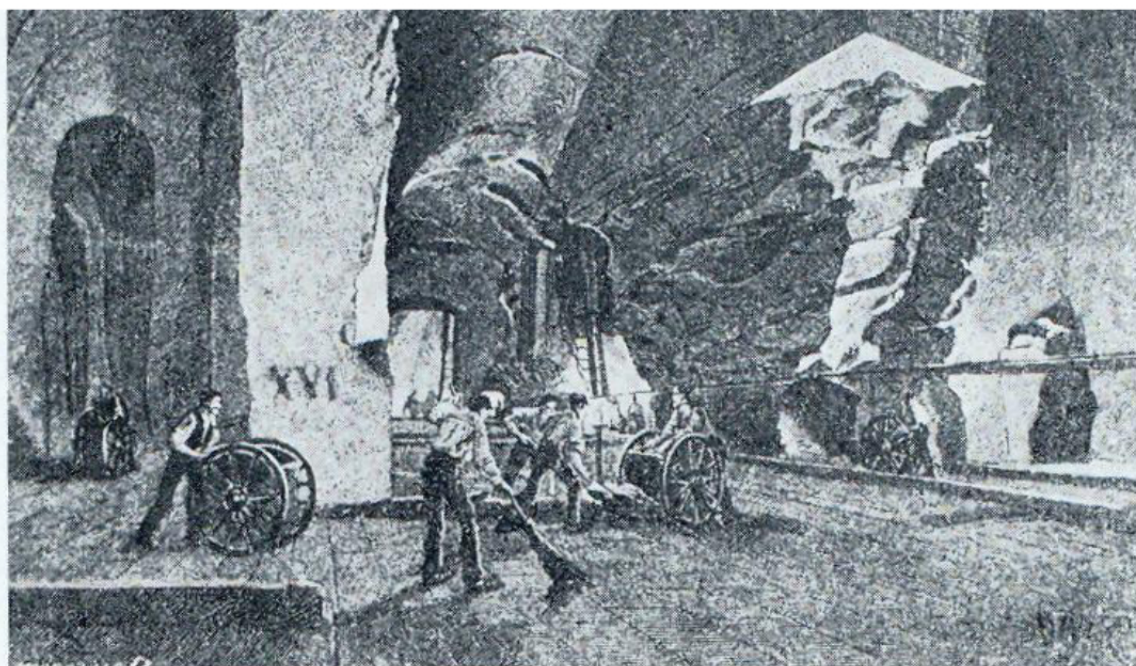


Nyitra utca (bal kép) és Mádi utca (jobb kép) (forrás: saját fotó)

A két utca kereszteződése a környezetében egykori kisvárosias lakóépületekből álló utcák emléke rajzolódik ki, melyben a beépítetlen telek hiátust mutat. Az építészeti tömegalkotásban ez a karakter iránymutatást adhat: fontosnak tartjuk az épület tagoltságát, nem egy nagy tömegként való megfogalmazását. A tervezett tömeg két tömegrészre bomlik, melyet a lépcsőház áttörtebb egysége fog össze. Az épület elhelyezését a telek északnyugati felébe tervezzük. Ezáltal a délkeleti zónában található növényállományt teljes egészében megóvjuk. Ezzel az elhelyezéssel az egykori utcasorokra reagálunk, illetve a Mádi utca felőli 5 méter mélységű előkert tartásával a szomszédos védett villaépülethez igazodunk.



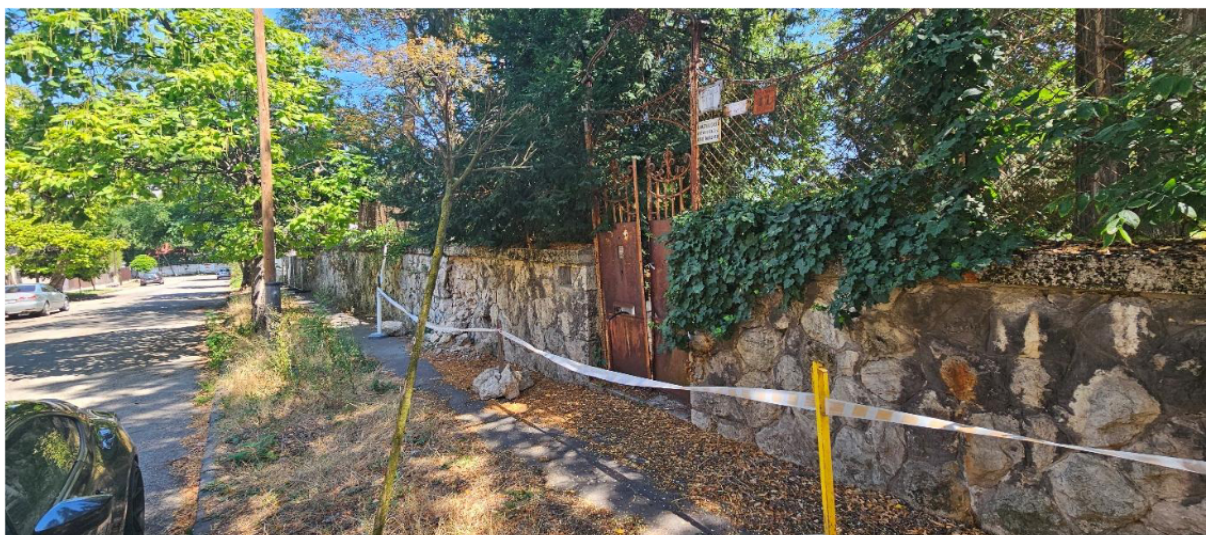
Az utcasarok és a környék karakterében fontos szerepet tölt be a mészkő támfal, mely a telket mindkét közterületi irányból határolja. A kőbányai mészkő nem csak a lábazatok jellegzetes építészeti eleme a környező utcákban, hanem a terület történetével szorosan összefonódó nyersanyag. Az Óhegy környékéről bizonyos források szerint már az 1200-as évek első felében kőitermelés zajlott, szállították a követ a pesti építkezésekre. Például a környéki jelentőségű Fehér út is aállítás során szálló kőporról kapta az elnevezését. A bányászat nyomán 6-30 méter mélyen kialakult tárnák később a szőlőtermesztéshez pincékként hasznosultak, majd a sörgyártásban kaptak fontos szerepet. Jelenleg a környék jelentős vonzerejét, arculatát is formálják a mélyben rejlő járatok, számos kulturális program kapcsolódik ezekhez a helyszínekhez.



143. Malátaszérű egy kőbányai sörgyár sziklapincéjében az 1880-as évek végén. Dörre Tivadar rajza

Építészeti szándékunk a támfalakat megtartani, amennyiben állapotuk engedi részben vagy egészében fizikai valójukban, ha műszaki indokok az újjáépítést szükségessé teszik, abban az esetben karakterükben visszaidézve:

A hátfalszigetelés hiányában a kövek közötti kimosódott a kötőanyag és a megnövekedett fák gyökerei is gyengítették a támfalat. A tervek szerint a Mádi utca felől (kisebb magasságú, cca. 60-100 cm) felújításra kerül - újrarakással és habarcsos kitöltéssel. A közel lévő fák gyökereit terelőlemezekkel célszerű távol tartani. A Nyitra utca felől (növekvő és nagyobb magasságú, cca. 100-220 cm) szükség van hátbeton kitöltésre (esetleg falazatra), amihez helyenként hátra lehet rögzíteni acél kapcsokkal a köveket és közte habarcsos kitöltéssel fixálni. A kőtámfalhoz csatlakozó szakaszon az épület pinceszintje a helyreállított támfalon belül kerül kialakításra mon. vb. szerkezetekkel, ami lehet célszerűen vízzáró vagy utólagosan szigetelt.



Nyitra utca támfal (forrás: saját fotó)

Belső közlekedési útvonalak

Az autós közlekedés és parkolás a pincszinten, épületen belül történik. Az épületen kívül nincs gépjármű forgalom és út. A gyalogos forgalom a meglévő kapun keresztül történne továbbra is, amit kiegészítenénk egy második gyalogos bejárat a Mádi utca irányából a telek tengelyében. A telken belüli gyalogos utakról és felületekről a Kertépítészeti koncepció fejezet ír részletesen.

Telekadatok, beépítési paraméterek

A KÖKÉSZ alapján meghatározott Lk-1/5 övezeti besorolásra vonatkozó tervezési paraméterek a következők:

	Szabályozási terv szerint
Beépítési mód	K
Max. beépítettség	25%
Ép.mag.	3,5-7,5 m
Zöldfelület	50%
Terepszint alatt	30%
szintterület (ált.)	0,7
parkolásra	0,2

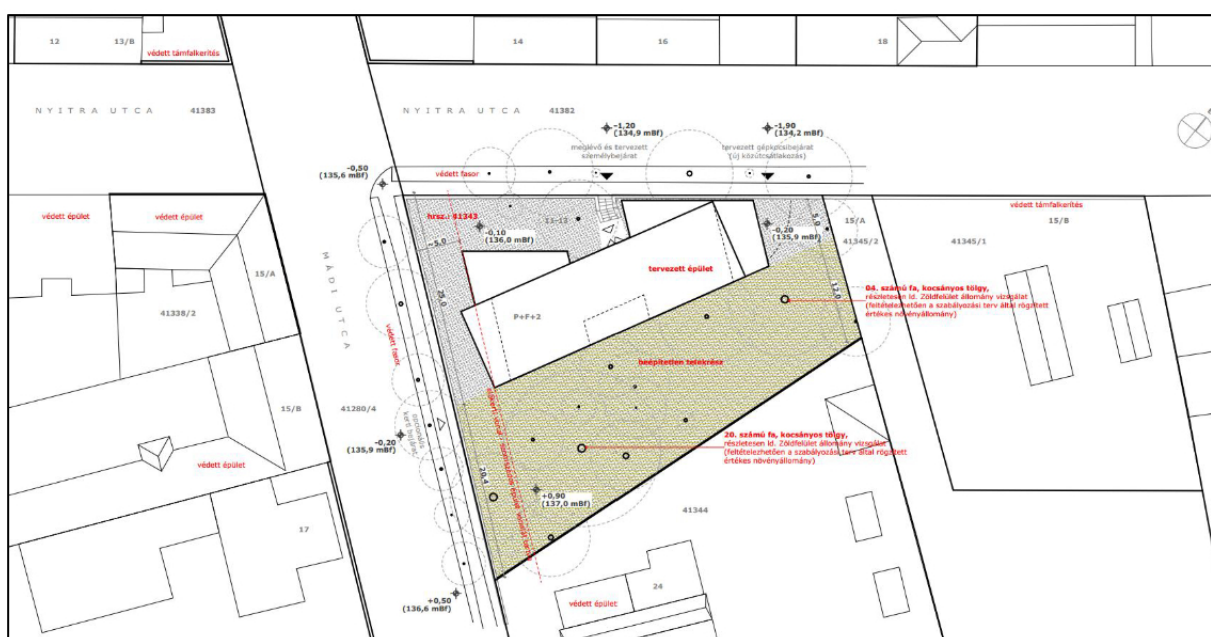
A tervezett épület egy 10 lakásos lakóépület, földszint plusz két szinten elhelyezett lakásokkal, közös közlekedőrendszerrel és a lifttel. Az épület teljes alápincézésével kalkulálunk, mely a parkolásnak és egyéb kiszolgáló funkcióknak ad helyet.

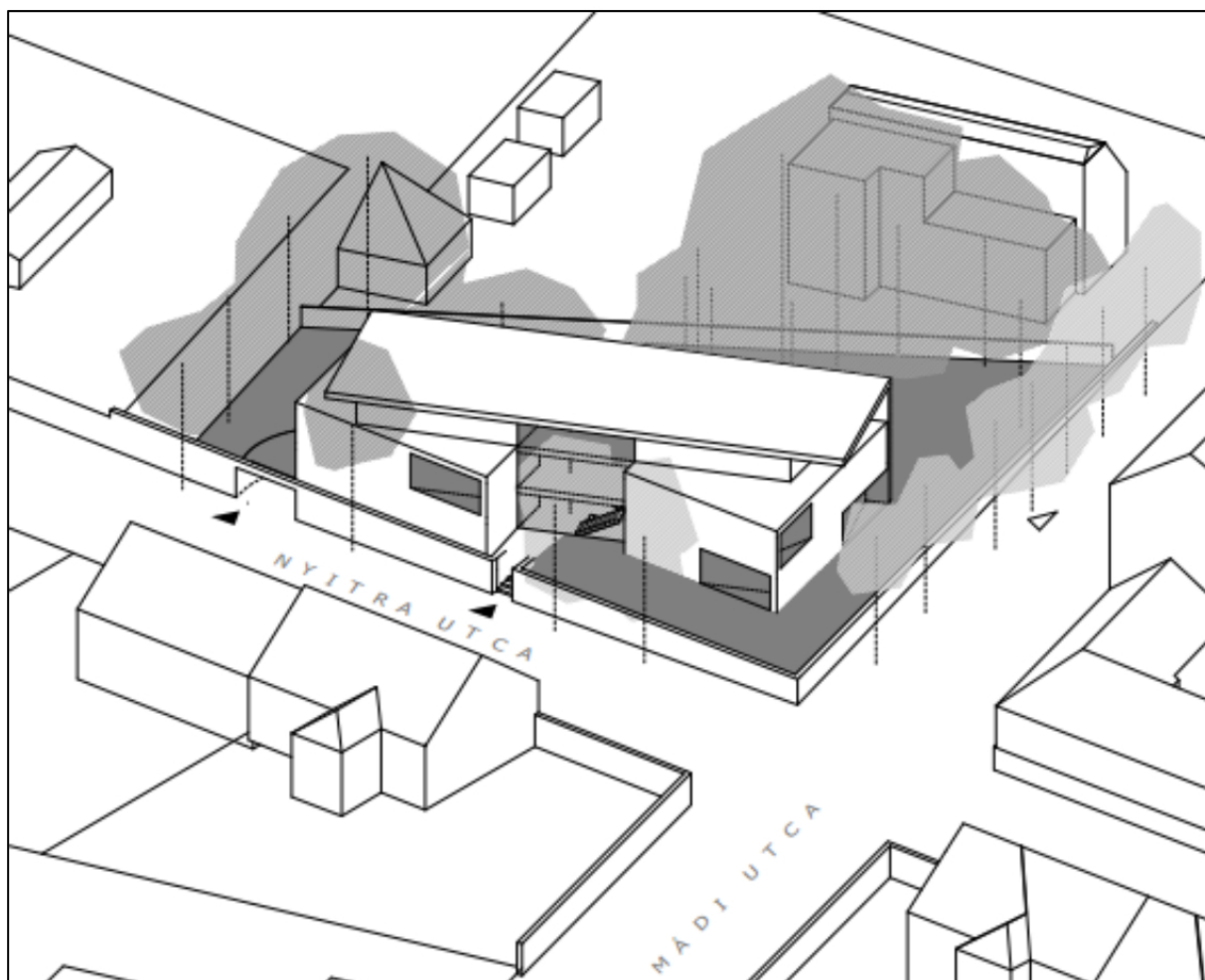
Az épület előzetes kalkulált területadatai alapján kimondható, hogy a szabályozási tervben rögzített paraméterek alapján kalkulált területmaximumokat nem lépjük túl a tervezett épülettel.

	Telekadatok
Telekterület (m²)	1471
max. fsz. beép. (m²)	367,75
min. zöldterület (m²)	735,5
terepszint alatt max. (m²)	441,3
össz ter. (m ²)	1323,9
max. ter. (ált.) (m²)	1029,7
max. parkolóterület (m²)	294,2

4.2. TERÜLET KÖRNYEZETALAKÍTÁSA

BEÉPÍTÉSI TERV





helyszínrajz és tömegformálás (forrás: M Építész Iroda Kft.)



Földszinti és pinceszinti alaprajz (forrás: M Építész Iroda Kft.)

ZÖLDFELÜLETEK:

Kertépítészeti koncepció

A kertépítészeti koncepció elsődleges célja a területen található értékes, részben helyi jelentőségű faállomány hosszú távú megőrzése és a meglévő természeti karakter tovább örökítése. A tervezett épület elhelyezése ennek megfelelően a telek északnyugati részére került, így a délkeleti oldalon található idős kocsányos tölgyek és vadgesztenyék megőrzése biztosítható, ugyanakkor a szükséges faápolási beavatkozások elvégzése elengedhetetlen a biztonságos fenntarthatóság érdekében.

A fő gyalogos és gépjárműves megközelítés a Nyitra utca felől történik. A meglévő gyalogos kapubejárat helyreállítását tervezzük az épülethez illeszkedően azt újraértelmezve. Itt a megérkezéshez illeszkedően térkövel burkolt területet gondolunk kialakítani egészen a lépcsőházi magig. A gépkocsibehajtást a rakott kőtámfal átalakításával, nagyméretű nyíláskiváltással kívánjuk megoldani. A Mádi utca felől egy másodlagos személy bejárat kialakítása is indokolt lehet a kert fenntartása és üzemeltetése érdekében. A megmaradó faállomány környezetében természetközeli, ligetes pihenőkert létesül, ahol a burkolt felületek aránya minimális, a feltárást elsősorban természetes hatású zúzottkő sétányok biztosítják. A kert egyik karakteres elemeként a meglévő kő csobogó felújítva, mementóként kap helyet, erősítve a terület történeti identitását. A növényalkalmazás során klímarezisztens, várostűrő, biodiverz és alacsony fenntartási igényű fajokból álló díszkert kialakítása javasolt, amely illeszkedik az idős lombkoronaszinthez, növeli a biológiai aktivitást és hosszútávon fenntartható zöldfelületi rendszert eredményez. A tervezés során kiemelt szempont a meglévő fák gyökérzónájának védelme, valamint az építési és későbbi fenntartási munkák összehangolása a faállomány hosszú távú megőrzésével.

Növényállomány

A helyszínen található növényállomány részletes felmérése megtörtént, az alábbi vizsgálatok elkészültek:

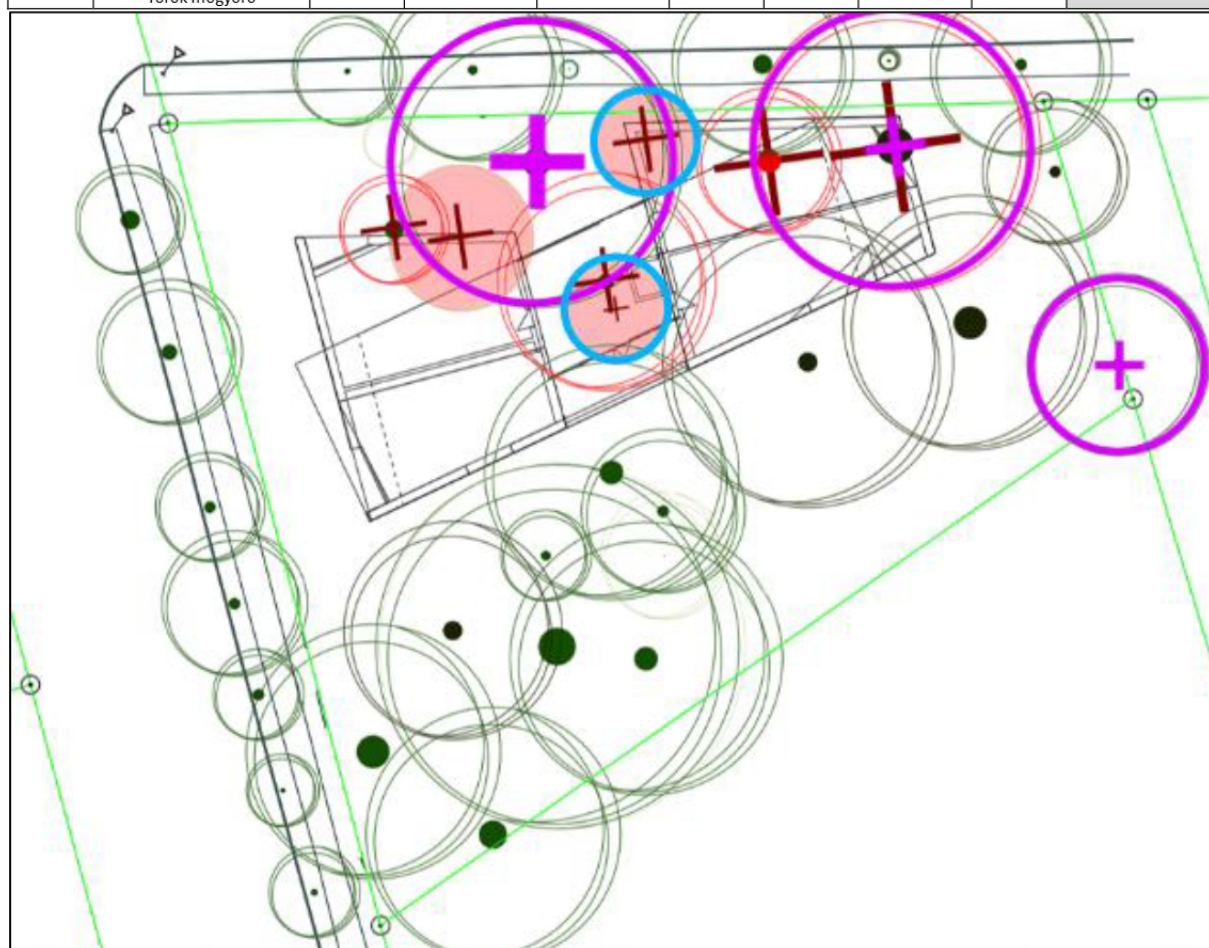
- Geodéziai felmérés
- Fakataszter
- Zöldfelület állomány részletes vizsgálata

Megállapítható, hogy a védett növényállomány jelentős része a telek déli felében található. A beépíthetőségére építészetileg több változatot vizsgáltunk. A vizsgált változatokban közös, hogy a telepítésben a tömegekkel az említett délkeleti zónát szabadon hagyjuk, elhelyezésükkel az utcasarok helyi jellemző beépítésére reagálunk. A vizsgálat kimutatta, hogy a szabályozás szerint tartandó kialakult helyzet nem egyértelmű: bizonyos logika mentén hangsúlyozható a sarokhelyzet is az épület kubatúrájával, de vizsgáltuk a szomszédos védett épület által kirajzolt előkert tartását is (jelenlegi változat). A változatokban közös, hogy a tömeget bontjuk a léptékben való illeszkedés céljából.

Az épület elhelyezéséhez az ingatlanon lévő 23 fászerű növényből legfeljebb 6 darab kivágására, vagy lehetőség szerint átültetésére van szükség. Ha szükséges a támfal rekonstrukciója ez a szám még 3 eggyeddel növekedhet.

Kivágandó, vagy átültetendő fák fakateszteri kivonata:

Sorszám	Latin név / magyar név	Korona (m)	Törzs- átmérő (cm)	Fa statikai zónája	Korona állapota	Törzs állapota	Gyökér-zet állapota	Javaslat	Beruházás hatása
2	Styphnolobium japonicum/ Kínai pagodafa	8	25	225	4	3	3	ÁKV	kivágás támfal miatt
3	Styphnolobium japonicum/ Kínai pagodafa	11	56	504	4	4	4	ÁKV	kivágás támfal miatt
5	Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'/ Hegyi juhar	5	48	432	2	1	3	ÁKV	kivágás
7	Taxus baccata/ Közönséges tiszafa	6	20+24	477	4	4	4	ÁÜ	átültetendő
13	Taxus baccata/ Közönséges tiszafa	6	15	135	4	5	4	ÁÜ	átültetendő
14	Sophora japonica/ Közönséges pagodafa	8	29	261	5	4	4	MT	kivágás
15	Styphnolobium japonicum/ Kínai pagodafa	9	31	702	4	3	4	ÁKV	kivágás támfal miatt
16	Corylus colurna/ Törökogyoró	3	28	252	4	4	5	MT	kivágás
18	Corylus colurna/ Törökogyoró	4	38	342	3	4	4	MT	kivágás



kivágandó, vagy átültetendő fák (készült az Open air design tervező és tanácsadó Kft. vizsgálati ábrájának felhasználásával)

A beépítés megvalósításával a terület nem veszíti el jelenlegi szerepét a zöldinfrastruktúra hálózatban. Az értékes és védett egyedek megtartásával és a fászáru növényállomány fafelmerésben meghatározott faápolási munkák elvégzésével biológiailag aktív felületként továbbra is hozzájárul a tágabb környezet zöldfelületi állományához, hasonlóan a környező, nagy fászáru növényállománnyal rendelkező, kisvárosias területekhez. A beruházás során kialakításra kerülő gépjárműbehajtó a közterületi fasorokat a Nyitra utcánál érintheti.

Csapadékvíz kezelése

Mivel a területen semmilyen víz szikkasztása nem megengedett, ezért a csapadék külön egyesített hálózatba lesz elvezetve, vagy torozva lesz és helyben lesz hasznosítva (öntözés, szürkevíz rendszerek).

4.3. BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

Közterületi beavatkozások, közútcsatlakozás

A telekre új gépkocsibehajtót tervezünk a Nyitra utca felől, új közútcsatlakozással. A szegélyt is süllyeszteni kell és a ráfordulásokat biztosítani, illetve amennyiben a behajtó miatt fakivágás szükséges, azok pótlásáról gondoskodni kell. A pontos kialakítást az engedélyezés során kell véglegesíteni és a szükséges közműnyilatkozatokat beszerezni. A kőtámfal magasabb szakaszára pozícionáljuk, hogy a tervezett épület pinceszintjére tudjunk érkezni. A járda és a pincepadló szintkülönbségét az előírásoknak megfelelő telken belüli rámpával hidaljuk át.

Parkolóhely számítás

Az épület megközelítése gyalogosan a jelenlegi Nyitra utcai bejáratnál történne. A mélygarázshoz ennek közelében új gépkocsibehajtót létesítünk. Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, 4. számú melléklet alapján:

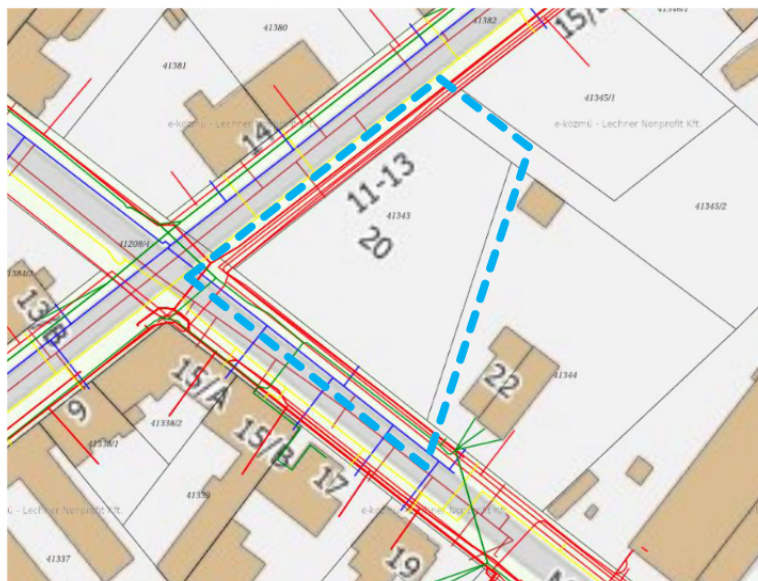
“Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után”

A tervezett lakóegységek száma 10, az ehhez tartozó 10 db parkolóhely az épületen belül, a pinceszinten kialakítható. A szükséges parkolószám elérése érdekében parkolólift alkalmazható.

Kerékpárok elhelyezése parkolószínten vagy kertszínten megoldható.

Közműellátás, csatlakozások

A közműellátás a E-közmű adatbázisa alapján ellátott. Vízbekötés a Mádi utca-felől, csatorna a Nyitra utca-felől, a jelenlegi személyi bejárat közelében található. A meglévő DN40-es vízbekötés megfelelő tervezett épület ellátásához. A meglévő szennyvíz és csapadékvíz hálózat egyesített rendszer, mérete tisztázandó. Villamos ellátást a közműtérkép nem jelöl, de a vezeték az utcai telekhatárok mentén fut, a bekötés későbbi fázisban megoldható.



	Villamos energia
	Vízellátás
	Vízvezetés
	Hírközlés
	Szénhidrogén
	Távhő

Módosítással érintett telek környezetének közmű hálózata (forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/ekozmu>)

A közműszolgáltatóktól az előzetes nyilatkozatok a hálózatra kötéshez meg lettek igényelve.

Kapacitásigény

Vízfogyasztás és szennyvíz terhelés: 4,5 m³/nap

Meglévő vízbekötés: DN 40 megfelelő, szükséges szennyvíz bekötés: DN 200.

Csapadékvíz terhelés: 10,41 l/s

A tervezett épületben nagyobb fogyasztókként a következők merülhetnek fel: fűtés-hűtés rendszerek (pl. hőszivattyúk, HMV tartályok elektromos fűtőpatronok, szivattyúk), egyéb szellőztető rendszerek (pl. pincei füstelszívás, vizes helyiségek elszívásai), lift, parkolólift.

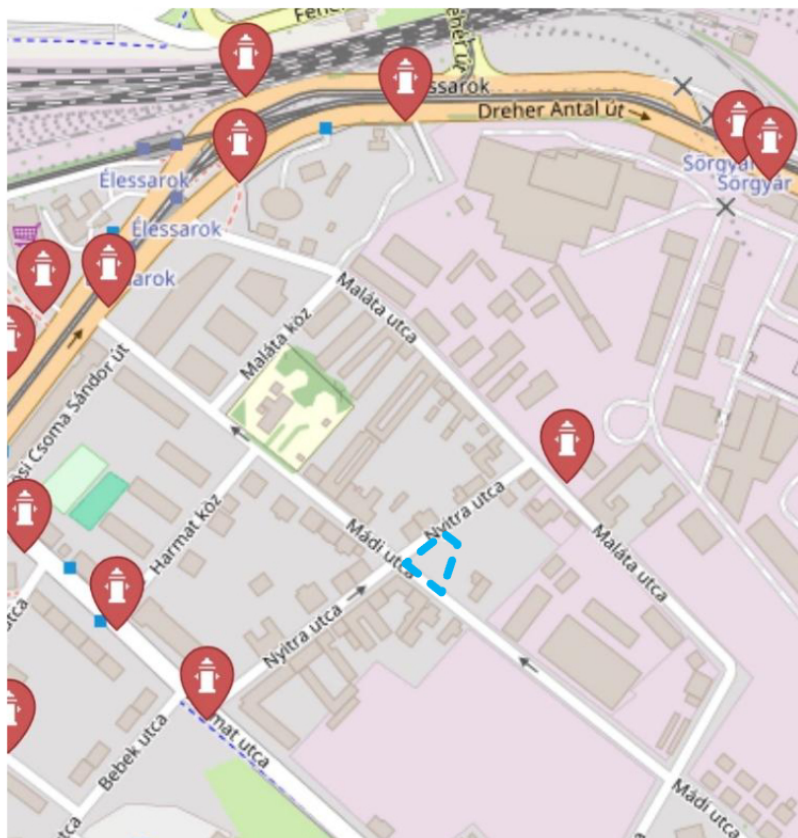
Az előzetesen kalkulált elektromos betáplálás igény: 203,55kVA (3x315A).

Ennek megfelelően a főelosztót önálló elektromos helyiségben kell elhelyezni. Az elektromos kapacitásról szóló elvi nyilatkozat kikérése folyamatban.

Oltóvízellátás

Az oltóvízellátás közterületről megoldott. A környéken lévő tűzcsapokat lokalizáltuk, a telek 100 méteres körzetében egy darab tűzcsap található, a Nyitra utca Maláta utcába csatlakozásának közelében.

A meglévő tűzcsap kapacitása a tervezett épület szükséges oltóvízigénye alapján az engedélyezési eljárás során ellenőrizendő. Előzetesen kalkulált külső oltóvízigény a tűzszakaszolástól függően: 1500-1800 l/perc. További föld feletti tűzcsap elhelyezése válhat szükségessé.



Környezeti hatások:

Élővilág-védelem

A módosítás következtében a biológiailag aktív felületek területe csökken, a beépítési intenzitás fokozódik és a talajlezárás káros hatásai jobban érvényesülnek. A tervezett beruházás 7 darab faegyed kivágásával jár, de jellemzően nem jó állapotú, illetve nem értékes fák kerülnek kivágásra. A jó állapotú, értékes fák a terület délkeleti sarkában megmaradnak.

Levegőtisztaság-védelem

A beépítési intenzitás emelkedése, az új lakóegységek megjelenése kis mértékben nagyobb gépjármű-forgalmat generál, így kis mértékű levegőterhelésre kell számítani.

Zaj- és rezgésvédelem

Új gazdasági zajterhelő rendeltetés nem kerül elhelyezésre, ugyanakkor a lakófejlesztés nagyobb gépjármű-forgalmat generál, és új gépészeti berendezések is megjelennek, ami zajvédelem tekintetében kis mértékben kedvezőtlen változást eredményez.

Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A földtani közeg, a talajvíz, illetve a település csapadékvízgazdálkodása szempontjából kis mértékben kedvezőtlen, hogy a módosítások területén nagyobb beépítési intenzitások valósulnak meg több burkolt felülettel, ennél fogva a talajlezárás káros hatásai jobban érvényesülnek.

Klímavédelem

Klímvédelmi szempontból kis mértékben kedvezőtlen változás történik, ugyanis a módosítások területein a biológiailag aktív felületek területe csökken, a beépítési intenzitás fokozódik és faegyedek kerülnek kivágásra. A fás szárú növényzet fontos szerepet játszik az üvegházhatású gázok elnyelésében, illetve a város adaptációs képességeinek (párologtatás, árnyékolás stb.) erősítésében. A csökkenő zöldfelületek következtében a városi hőszigetelés kis mértékben fokozódik, de a hatás nem jelentős.

Tájvédelem

A módosítás következtében a biológiailag aktív felületek területe csökken és a beépítési intenzitás fokozódik, ami kis mértékben kedvezőtlen tájhasználati oldalról. A meglévő faegyedek kivágása is kedvezőtlen, de jellemzően nem jó állapotú, illetve nem értékes fák kerülnek kivágásra. A jó állapotú, értékes fák a terület délkeleti sarkában megmaradnak. A tájszerkezet tekintetében semleges hatásról beszélhetünk, ugyanis a meglévő beépített területek közé ékelődik be az új fejlesztés, tehát települési tájon valósul meg a beruházás.

Összességében megállapítható, hogy a módosítás összvárosi szinten semleges környezeti hatást eredményez, míg lokális szinten csak kis mértékű kedvezőtlen hatást generál.

Környezeti követelmények

A közterületi fasorok megtartása

A beruházás megvalósítása során biztosítani kell a közterületi fasorok megóvását és állományuk védelmét

Építés során favédelem

Az építés során az értékes fák védelme érdekében a „MSZ 12024 – Fák védelme építési területen” szabvány alkalmazása javasolt.

5. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

5.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA SORÁN KEZELENDŐ KÉRDÉSEK LEÍRÁSA

A projekt megvalósulását az ingatlanon kijelölt „telek zöldfelületként fenntartandó” része elem gátolja:

*KÖKÉSZ: 16. § (1) A teleknek a Szabályozási Terven „Megtartandó növényállomány” jellel jelölt részén **épületet elhelyezni nem lehet**, az egyéb építmény, illetve burkolat legfeljebb a jelölt terület 15%-át foglalhatja el. A területen fát kivágni kizárólag életvédelmi, illetve növény-egészségügyi okból lehet.*

Jelenleg a korlátozás az egész telket érinti, így épület nem helyezhető el rajta. A szabályozási elem megléte felülvizsgálatra javasolt a helyszíni felmérések alapján is. Az ingatlan fásszárú növényállománya favizsgáló szakmérnök, minősített favizsgáló által meg lett vizsgálva. A vizsgálat és az építés közti összefüggések a „4.4. ZÖLDFELÜLETEK” fejezetben találhatóak. Az ingatlanon kijelölt „megtartandó fa” elemeket a fejlesztés nem érinti, de azok helyének pontosítása is szükséges.

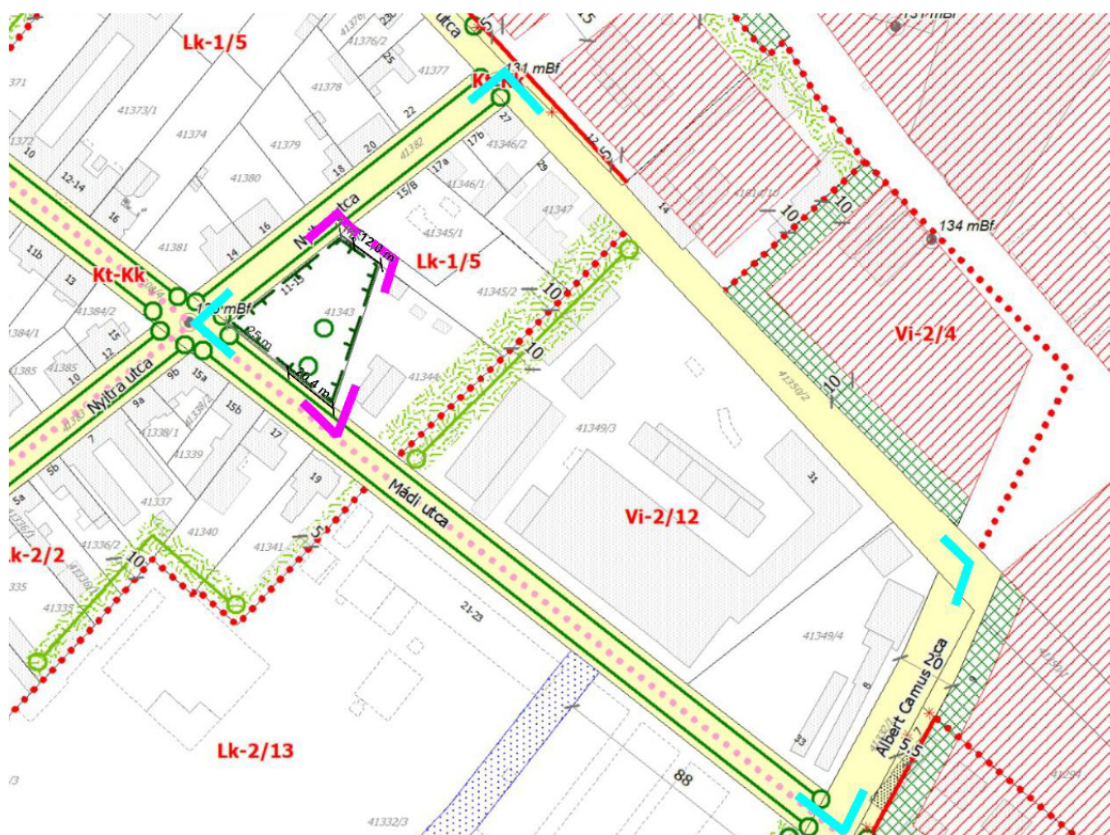
5.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

A fejlesztés megvalósíthatóvá tételéhez a változási vázrajzok két javaslatra nézve készültek. Az „A” javaslatban a „Megtartandó növényállomány” a Szabályozási tervben már az új lehatárolás szerint kerülhet meghatározásra. A „B” javaslatban a „Megtartandó növényállomány” helyett „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés van alkalmazva a beépítéssel nem érintett telekrészen.

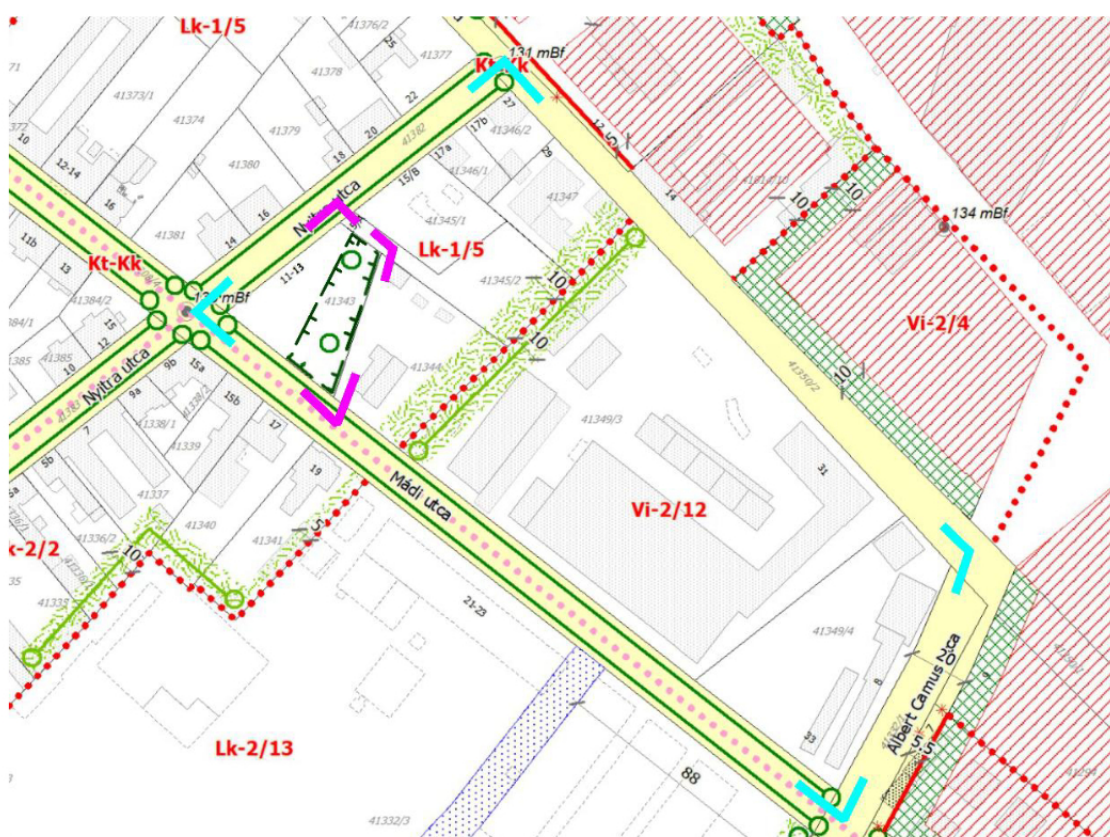
A módosítás általi változás a tervezett épület nyugati vonalát követi. Az „A” javaslatban az így létrejövő új „Megtartandó növényállomány” és a „B” javaslatban a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölések továbbra is magába foglalják a „megtartandó fa” elemeket, illetve a fásszárú növényállomány közel 80 százalékát.

A „Megtartandó növényállomány” jelen kívüli további elemek módosítása nem szükséges a projekt megvalósíthatóságának biztosításához, azonban javasoljuk a „megtartandó fa” elemek pontosítását a fásszárú növényállomány felmérése alapján.

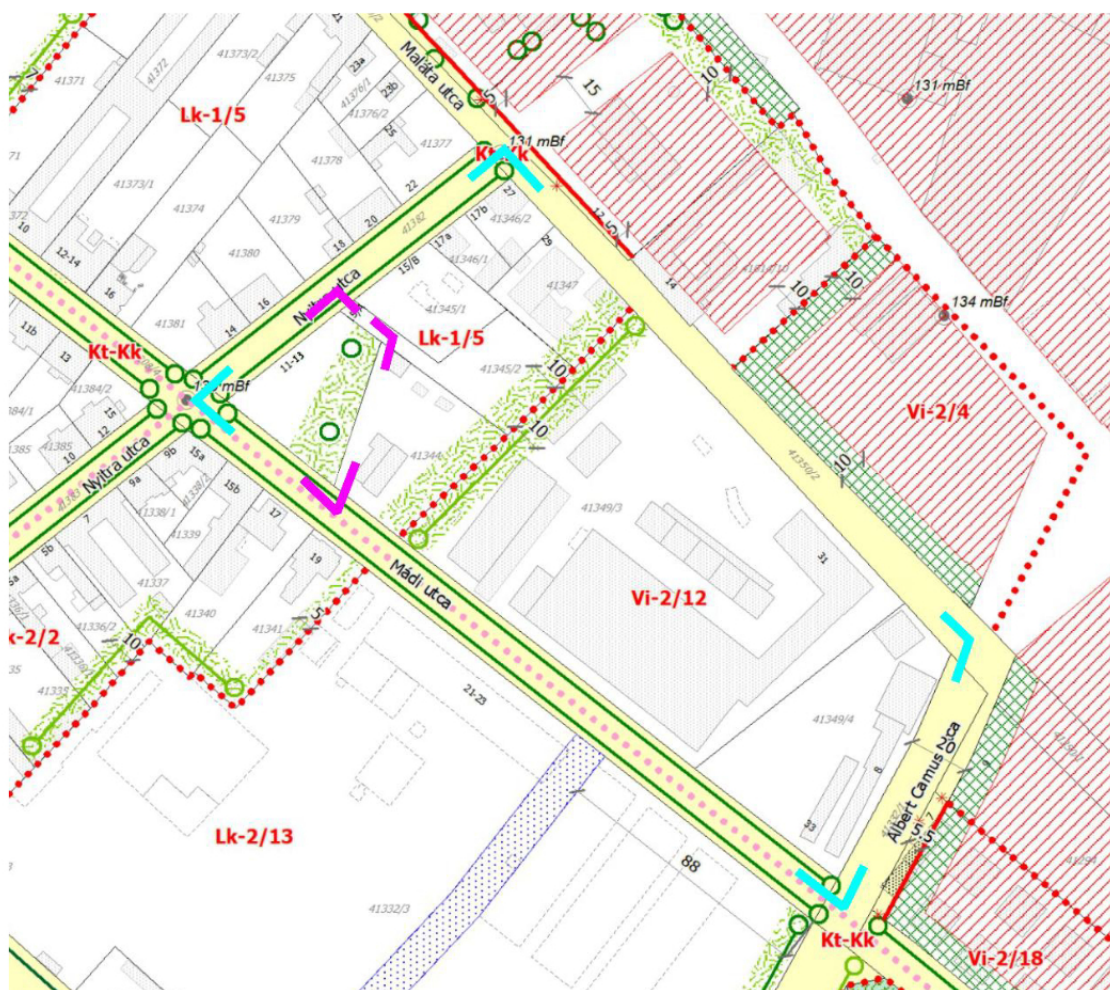
„A” javaslat	„B” javaslat
Megtartandó növényállomány	Telek zöldfelületként fenntartandó része
Épület egyáltalán nem helyezhető el. Egyéb építmény, illetve burkolat legfeljebb a jelölt terület 15%-át foglalhatja el	Új építmény nem helyezhető el, de lakóövezetben bizonyos kerti építmények igen.
Fát kivágni csak életvédelmi vagy növény-egészségügyi okból lehet.	Fakivágást nem tilt. Azonban, ha „Megtartandó fa” vagy más favédelmi jelölés is van, akkor a védett egyedek kivágásra hasonlóan szigorú szabályok érvényesek.



KÖKÉSZ 2022 1. melléklet: A szabályozási terv szerinti szabályozási tervlap HATÁLYOS ÁLLAPOT



KÖKÉSZ 2022 1. melléklet: A szabályozási terv szerinti szabályozási tervlap – JAVASOLT „A” ÁLLAPOT



KÖKÉSZ 2022 I. melléklet: A szabályozási terv szerinti szabályozási tervlap – JAVASOLT „B” ÁLLAPOT



Módosítás mértéke (bal ábra „A” opció; jobb ábra „B” opció)

5.3. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉVEL (TSZT 2021) ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL (FRSZ 2021) VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A hazai hierarchikus jogrendszerben a helyi szintű építészeti előírásokat meg kell feleltetni a magasabb szintű jogszabályoknak. Ez Budapesten újabb tervekkel egészül ki a kétszintű önkormányzati rendszerben. Az ezzel való összhang igazolását a Kőbánya Önkormányzat főépítésze a FO/339-2/2026 iktatószámú főépítési feljegyzésében, a telepítési tanulmányterv tartalmi meghatározásában is előírta. A 3.6.1. fejezetben bemutatottak alapján az idei évben új fővárosi terveket fogadtak el.

A 419 Kr. 78.§ (12) bekezdése értelmében:

„E rendelet alapján elfogadott fővárosi rendezési szabályzat hatálybalépését követően, a kerületi építési szabályzat 2027. június 30-ig történő módosításakor a kerületi önkormányzat külön döntésével rendelkezhet arról, hogy amennyiben a módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján készült településszerkezeti tervnek és fővárosi rendezési szabályzatnak már nem feleltethető meg, de e rendelet alapján készült fővárosi rendezési szabályzatnak és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletnek megfeleltethető, akkor ez utóbbiaknak történő megfelelést igazolja a módosító dokumentáció részét képező alátámasztó javaslatban.”

Jelen módosítás kapcsán nincs szükség ilyen döntésre, mert az ingatlant érintően a *Fővárosi Fejlesztési Terv 2026* és a *TSZT 2021* előírásai megegyeznek.

A jelenlegi KÖKÉSZ, mint a többi kerületi településrendezési eszköz a TSZT 2021-gyel és az FRSZ 2021-gyel összhangban kell, hogy legyen. Jelen fejlesztés során sem a TSZT 2021, sem pedig az FRSZ 2021 módosítás nem szükséges.

Ez alapján megállapítható, hogy a KÖKÉSZ változásával együtt a kerületi terv megfelel az FRSZ 2021-ben meghatározottaknak.

6. EGYÉB KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK ÁTVÁLLALÁSA

A Méptv. 92. § rendelkezik a településrendezési szerződésről (továbbiakban: TRSZ). Ennek alapján: *(1) a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója)”.*

A szakasz (2) bekezdése szerint: *„(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.”*

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

(a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

- jelen esetben tárgya lehet a TRSZ-nek a szabályozási elemek módosítása kapcsán.

(b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása,

- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés, csupán védett és védelmi célú elem pontosítás, így ez nem kell része legyen a TRSZ-nek,

(c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

- a TRSZ javasolt elemeit a fejezet tartalmazza.

A (4) bekezdés a) településrendezési terv kidolgozásával kapcsolatban az önkormányzat vállal kötelezettséget annak határidőn belüli véleményezési eljárásának lefolytatásáról melyhez kapcsolódhat a Fejlesztői költségvállalás.

A (4) bekezdés b) és c) kötelezettség és cél összefüggése. A (6) bekezdés szerint a szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie, mely alapja lehet amennyiben :

- településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
- nem aránytalanul nagymértékű,
- az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja,
- szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják.

TRSZ-ben rögzítendő elemek

A (7) bekezdés szerint a településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

- kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
- a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik,
- és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

Ingtalan- nyilvántartásba való bejegyzés

A Méptv 92. § (8) bekezdés szerint a kötelezettségvállalás tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

Telepítési tanulmányterv

A Méptv 92. § (3) bekezdés szerint a telepítési tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján, ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

A közfejlesztések és azok előzetes költségbecslése

A tervezett beruházás megvalósításához kapcsolódóan a közlekedési-, közmű- és humán-infrastruktúra közcélú fejlesztése a tanulmányterv készítésének időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján nem válik szükségessé.

A településrendezési szerződés (TRSZ) tárgya lehet, hogy a Fejlesztő a KÖKÉSZ módosításhoz pénzügyi hozzájárulást biztosít, a telepítési tanulmányterv szabályozási szándékainak beépítése céljából. Ennek becsült költsége ~1-2 millió Ft az esetlegesen kapcsolódó környezeti értékelés elkészítésének szükségességét is figyelembe véve.

Ezen felül az építkezést követően a csatlakozó közterületek rendbehozatala is a magántelek tulajdonosának feladata. Ezen költségek azonban előre nem becsülhetők.

7. MELLÉKLETEK