

Válaszok a Budapest X. kerület, Fogadó utca, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt tömbben a Zágrábi utca 10. szám alatti, 38315/30 hrsz.-ú ingatlant érintő KÖKÉSZ módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése során érkezett észrevételekre

I. Általánosan:

Az érintett ingatlan jelenleg beépítésre szánt építési telek, amelynek rendezetlen, elhanyagolt állapotban való hosszú távú megmaradása nem kívánatos.

Jelenlegi beépíthetőség:						Tervezett beépíthetőség:					
nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Ln-3/14 építési övezet 25. § (6b) Az Ln-3/14 építési övezetben <i>a) kizárólag</i> <i>aa) iroda,</i> <i>ab) kereskedelmi célú szállás,</i> <i>ac) legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelem,</i> <i>ad) szolgáltató, vendéglátó,</i> <i>ae) kutatás, fejlesztés,</i> <i>af) sport,</i> <i>ag) kulturális, valamint</i> <i>ah) nevelési, oktatási és egészségügyi</i> rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el,						nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Ln-3/15 építési övezet 25. § (6c) Az Ln-3/15 építési övezetben kizárólag <i>a) lakás,</i> <i>b) iroda,</i> <i>c) a közterület felől megközelíthetően legfeljebb bruttó 400 m² szintterületű kiskereskedelem, valamint</i> <i>d) szolgáltató</i> rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.					
	Ln-3/14	5000	szabadonálló	35	4,5	22	50	75	2,1	0,75	
	Ln-3/15	5000	szabadonálló	35	4,5	22	50	75	2,1	0,75	

Egy lakóterületi környezetben a lakófunkció a leginkább csendes és a tömb életébe szervesen illeszkedő hasznosítás. Egy jelenleg megvalósítható kereskedelmi, szolgáltató, irodai vagy egyéb intézményi funkció folyamatos külső látogatói forgalmat, zajhatást és gépjárműmozgást generálna közvetlenül a meglévő lakások ablakai alatt, ami a lakófunkciónál jóval nagyobb mértékben bontaná meg a lakótömb zárt, intim jellegét.

Összehasonlításként a vonatkozó országos érvényű parkolási előírások szerint pl. iroda és szállás önálló rendeltetési egység nettó alapterülete után 20 m²-ként kell 1 személygépkocsi elhelyezését biztosítani, ez háromszor annyi forgalmat jelent, mint egy 60 m²-es lakás esetén. Kereskedelmi létesítménynél szintén nagyobb parkolatszám biztosítandó (100 m²-ig 15 m²-ként, 100 m² fölött 30 m²-ként kell 1 parkolót biztosítani), ráadásul a sűrűn váltakozó közönségforgalom miatt az utca terhelése még intenzívebb, amelyet még fokoz az áruszállítás teherforgalma is.

Fontos megemlíteni azt is, hogy a szomszédos épületek intimitásának megőrzése érdekében az építési hely, és a minimális építménytávolságok (telepítési távolság) szigorú betartása kötelező érvényű.

Kiemelten hangsúlyozandó, hogy **jelen telepítési tanulmányterv – a hátsókerti előírás pontosításán túl – kizárólag a lakó rendeltetés elhelyezhetőségére vonatkozik, semmilyen más hatályos szabályozási határérték és előírás módosítását nem kezdeményezi.**

Észrevételek részletesen	Válaszok
<p>II. LAKÓFUNKCIÓ PROBLÉMÁJA</p> <ul style="list-style-type: none"> Kérések és kompromisszumos javaslatok: <ul style="list-style-type: none"> Kisebb lakásszám és épülettömeg engedélyezése: 200 helyett maximum 120–130 lakás kialakítása. Épületmagasság maximalizálása: a 7–8 szint helyett maximum 4 emelet a Zágrábi utcai fronton, a belső telekhatárok mentén pedig legfeljebb 2 szint (földszint + 1 emelet). A beruházás elhalasztása addig, amíg a környéken jelenleg épülő többi projekt (Somfa Liget ütemek, Fogadó utcai és Ceglédi úti építkezések) be nem fejeződik, és ezek hatása nem mérhető fel. Konkrét kérdések: <ul style="list-style-type: none"> Mi a beruházó üzleti érdekétől független, konkrét közérdek, ami indokolja a korlátozás feloldását? Vizsgáltak-e alternatív, kisebb lakásszámú, kisebb épülettömegű, vagy a jelenlegi szabályozási keretekbe illeszkedő beépítési lehetőségeket? Miért kell egy önkormányzati tulajdonból értékesített telket röviddel az eladás után a vevő igényeihez igazítani, miért nem a meglévő szabályok jelentik a fejlesztői kockázatot? 	<p>A Kőbányai Önkormányzat élve elővásárlási jogával 2024 végén megvásárolta a Fővárosi Önkormányzattól a Zágrábi utca 10. szám alatti ingatlant annak érdekében, hogy a környező területek lakóparkokkal történő beépítése és a lakosságszám növekedése miatt várható és felmerülő humán infrastruktúra ellátási igény (bölcsőde, óvoda, orvosi ellátás, stb.) megvalósításához rendelkezésre álljon egy megfelelő telekingatlan. Időközben ismertté vált és jelen tanulmányhoz készült aktualizált humán infrastruktúra vizsgálat is azt igazolta, hogy a 2018-as prognózisokkal ellentétben jelenleg nem telítettek az intézményi férőhelyek. 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. Mivel a jelenlegi és várható intézményi ellátottság megfelelő, valamint a közelben rendelkezésre áll még egy telekingatlan alapintézményi funkció megvalósítására (lásd VIII. pont), ezért döntött a Kőbányai Önkormányzat az ingatlan értékesítéséről.</p> <p>Ugyanakkor a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA 7.§ (4) bekezdése értelmében az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy építési övezetbe vagy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.</p> <p>A KÖKÉSZ módosításnak nem tárgya a beépítési paraméterek növelése, a jelenleg is megépíthető nagyságú épülettömeggel, megengedett épületmagassággal számol a Beruházó, nem kíván ezen túlterjeszkedni.</p>
<p>III. BEÉPÍTÉSI TÁVOLSÁGOK, HÁTSÓKERTSZABÁLYOZÁS, BENAPOZÁS ÉS INTIMITÁS</p> <p>A hátsókert méretének 22 méterről 11 méterre történő csökkentése, rálátás, átlátás és árnyékolás.</p> <ul style="list-style-type: none"> Követelések és tiltakozások: 	<p>HÁTSÓKERT</p> <p>A hátsókerti méret felülvizsgálatára a kialakult állapot és a hatályos KÖKÉSZ összehangolása okán az alábbiak alapján került sor:</p> <p>A kialakult állapot: A jelenlegi helyi szabályozási előírás nem illeszkedik maradéktalanul a közvetlen környezetben ténylegesen megvalósult beépítési struktúrához. A módosítási javaslat célja nem a</p>

- A hátsókerti előírás csökkentésének (22 m helyett 11 m) határozott elutasítása és megakadályozása.
- A „falhatás” és a lakások „mesterséges építészeti fogságba” kerülésének elutasítása.
- **Konkrét lakossági aggályok (érintett épületek név szerint):**
 - **Metrodom Park B épület D és E lépcsőház:** a déli tájolású szobák (hálók, gyerekszobák) természetes fényének és téli benapozottságának elvesztése; a nyugati oldalon már a Balance Garden áll, délről pedig az új 7 szintes tömb venné el a fényt.
 - **Metrodom Park C épület (Gém u. 4.):** nyugati fekvésű nappalik és teraszok kilátásának, intimitásának sérülése.
 - **Pöttyös Terasz (Zágrábi u. 12., Fogadó u. 1/B):** rálátás az erkélyekre és ablakokra, az intim szféra közvetlen sérülése, benapozásromlás.
- **Kérések és követelések:**
 - Részletes, lakásszintű **benapozási és árnyékolási hatástanulmány** készítése és bemutatása (különösen a téli/átmeneti napállásra és az alacsonyabb szintekre, pl. fszt., 1–2. emeletre nézve).
 - A közvetlenül szomszédos lakások felé eső épülettömegek lépcsőzetes visszahúzása (max. 1–2 szint), és a magasabb tömegek telekbelsőbe helyezése.
 - Tervezési garanciák az átlátás és rálátás ellen (nyílászárók és erkélyek pozicionálása, védőtávolságok).
- **Konkrét kérdések:**
 - Az Ln-3/15 övezetre javasolt hátsókerti enyhítés érint-e a tömbben vagy a kerületben más telkeket is?

túlzott beépítés elősegítése, hanem az érintett tömbben a létrejött beépítési rendhez való következetes igazodás.

Az építménytávolság garantálása: Az építésügyi előírások és telepítési alapelvek szerint a szomszédos telken álló épületek közötti telepítési távolság biztosítása határozza meg a beépíthető terület határait. A javasolt megoldás (a megengedett legnagyobb épületmagasság felével megegyező méretű hátsókert) az országos és a helyi szabályozási gyakorlatban is bevett elv: biztosítja, hogy a szomszédos telken meglévő beépítéssel együtt számítva **a két épület közötti telepítési távolság elérje az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnak megfelelő mértéket.** Ez a tárgyi esetben 22 m, így a hátsókert normatív módon ennek megfelelően kerülne 11 m-ben megállapításra. A Metrodom, mint hátsókerti szomszéd meglévő épülete is ennek megfelelően került telepítésre.

Zöldfelületi arány változatlan marad: A hátsókert méretére vonatkozó előírás nem azonos a zöldfelületi mutatóval. **A módosítás nem csökkenti a telken kötelezően megvalósítandó minimális zöldfelület mértékét.** A hátsókert méretének meghatározása kizárólag az építési hely térbeli kontúrját jelöli ki, a rendeletben előírt kötelező zöldterületi arányt a beruházónak a telek teljes területére vetítve kell teljesítenie.

KONKRÉT HATÁSTANULMÁNYOK (BENAPOZÁS STB.)

Fontos tisztázni a tanulmányterv és a végleges épület közötti különbséget:

- **A tanulmányterv elvi modell, nem kiviteli terv:** A telepítési tanulmánytervben szereplő rajzok és tömegvázlatok kizárólag a beépítési határok (kontúrok, magasságok, zöldfelületi arányok) szabályozási vizsgálatára szolgálnak, nem a leendő épület végleges építészeti terveit ábrázolják.
- **Építészeti tervpályázat:** A legmagasabb minőségű építészeti megvalósítás és a környezethez való harmonikus illeszkedés érdekében **a területre építészeti tervpályázat kiírása tervezett a Beruházó által.**

A pontos, részletes műszaki vizsgálatok (benapozás, árnyékolás stb.) az engedélyezési és kivitelezési terv részei.

IV. ZÖLD

A jelenlegi ligetes/fás terület elvesztése, mikroklimatikus és hőszigetehatások.

- **Követelések és tiltakozások:**

- A Zágrábi utca mentén és a telekhatárokon lévő meglévő idős fák (platánok, korai juharok, jegenyenyarak, ostorfák) kivágásának kategorikus tiltása.
- Tiltakozás amiatt, hogy a TÉKA alapján kötelező minimumként mindössze **1 db új fa telepítése** szerepel a dokumentációban, mint jogi kötelezettség.
- Tiltakozás a városi zöld és természetes hűtőfelületek elvesztése ellen a növekvő nyári hőség és aszály idején.

- **Kérések és feltételek:**

- **Egyedenkénti faállomány-felmérés** közzététele: megtartandó és kivágandó fák jegyzéke, gyökér- és lombkoronavédelmi terv az építkezés idejére.
- Olyan beépítési elrendezés kidolgozása, amely a meglévő értékes fák köré igazítja az épületeket (pl. épületek hátrébb húzása a Zágrábi utcától).
- Szigorú, törzsátmérő-alapú, többszörös fásítási és pótlási kötelezettség előírása a KÖKÉSZ-ben vagy a TRSZ-ben (ne az országos minimum érvényesüljön).
- A telek területének legalább egyharmadán közhasználatú park biztosítása.

- **Különleges észrevételek:**

- Védett vagy helyi állatvilág jelenléte: a lakók szerint kuvik (fészkelőhely), zöld küllő, szarka, mókusok élnek a területen, amelyek élőhelye megszűnik.
- Csapadékvíz helyben tartása, talajba szivárogtatásának követelése (ne a túlterhelt csatornába folyjon). (túl sok a tervezett burkolt felület a csapadékbiszivárogtatás helyett)

ZÖLDFELÜLET

A zöldfelületekkel és a természeti környezettel kapcsolatban felvetett kérdésekkel és garanciális feltételekkel kapcsolatban válaszul az alábbi tájékoztatás szolgál:

- **Részletes felmérések és tervek**

A telepítési tanulmányterv szintjén a hatályos jogszabályok szerint nem képezi vizsgálati kötelezettség részét az egyedenkénti, részletes műszaki fafelmérés. Fontos ugyanakkor hangsúlyozni, hogy a későbbi **építésügyi engedélyezési eljárásnak már jogszabályilag kötelező eleme** a részletes fafelmérés, a favédelmi terv, valamint a fakivágási és fapótlási terv benyújtása és hatósági jóváhagyása. A tanulmányterv ebben a szakaszban a tervezési peremfeltételekre és elvekre tehet javaslatot, amelyeket a továbbtervezés során érvényesíteni kell.

- **Meglévő fák pótlása:**

A fák pótlását nem az országos általános minimum határozza meg, hanem *Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a fás szárú növények védelmének, kivágásának és pótlásának helyi szabályairól szóló 15/2023. (VI. 23.) önkormányzati rendelete*.

13. § (1) A nem közterületi ingatlanon lévő fa kivágása esetén a pótlási kötelezettségnek előnevelt fa szakszerű elültetésével

b) az a) pontba nem szabályozott esetben a kivágott fa össz-törzsátmérőjével azonos mértékben kell eleget tenni.

E rendelet szigorú, érték- és méretarányos védelmet biztosít: **a kivágásra kerülő fát a kivágott fa törzsátmérőjével megegyező összegzett méretben kell pótolni** (például egy 30 cm törzsátmérőjű fa esetében a pótlást legalább 5 darab, egyenként 6 cm törzsátmérőjű egyed ültetésével szükséges teljesíteni). Ez a helyi jogszabály teljes körű garanciát ad arra, hogy a beruházó nem mentesülhet a valós ökológiai ellentételezés alól.

- **Zöldfelületi arány és a hátsókert összefüggése:**

A hátsókert szabályozási méretének vizsgálata kizárólag a beépíthető építési hely telekhatáron belüli kontúrját érinti, és **semmilyen módon**

	<p>nem csökkenti a telken kötelezően megvalósítandó zöldfelület nagyságát és arányát. A zöldfelületi mutató a teljes telekterületre vetítve érvényes, amelyet a szabályozási terv határoz meg, és amelynek maradéktalan teljesülését az engedélyezési tervben a tervezőnek műszakilag (idomtervekkel) igazolnia kell.</p> <p>Ezen felül a KÖKÉSZ hatályos védelmi szabálya – miszerint „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” – változatlanul biztosítja a telektömb belső zöld pufferzónájának fennmaradását.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Madár- és élővilág-védelmének beépítése a javaslatok közé: A területen megfigyelt helyi madárvilágra (többek között a fészkelő kuvikra) vonatkozó lakossági jelzést javasoljuk a KÖKÉSZ módosítási munkaszakaszában érvényesíteni. A visszajelzés alapján a telepítési tanulmányterv javaslatai a KÖKÉSZ módosítási eljárásban javasoltan kiegészítésre kerülnek a madárvilág védelmét célzó előírással: a növényzet rendezése, illetve az esetleges fakivágási munkák kizárólag a fészkelési időszakon kívül történhetnek. Tekintettel az utóbbi években tapasztalt éghajlati és időjárási változásokra (korábban induló költési időszak), a javaslat rögzíteni fogja, hogy a fakivágási munkákat a fészkelési időszak kezdete előtt legalább egy hónappal kötelező lezárni.
<p>V. KÖZLEKEDÉS Gépjárműforgalom növekedése, parkolási kapacitások, gyalogosbiztonság.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Közlekedési aggályok és észrevételek: <ul style="list-style-type: none"> ○ Az Üllői út – Ecseri út csomópont és a Ceglédi út már jelenleg is kritikus torlódásokkal küzd a reggeli/délutáni csúcsban. ○ A belső lakóutcák (Zágrábi utca, Fogadó utca, Gém utca) valójában menekülőútvonalként működnek az Üllői út és Fertő/Bihari utca torlódásai miatt, nem tartható a csendes Tempo 30-as jelleg. ○ Milyen alapadatokon nyugszik a tanulmányterv becslése (+500 lakos, csúcsórán +72 gépjármű/óra), és bemutatathatók-e a környező csomópontok (Üllői út–Ecseri út–Ceglédi út) 	<p>KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT TERHELÉSE, A ZÁGRÁBI UTCA FORGALMA ÉS A KÖZTERÜLETI PARKOLÁS</p> <ul style="list-style-type: none"> • A főúti csomópont (Üllői út – Ecseri út) kapacitása: A számítások szerint az Üllői út – Ecseri út csomópontjában a tervezett beruházás hatására jelentkező többletforgalom elenyésző mértékű. Az Üllői út meglévő, irányonként mintegy 3000–3300 egységjármű/óra csúcsforgalmához viszonyítva a tervezett lakóépület mindössze mintegy 1,5%-os növekményt eredményez, ami nem befolyásolja érdemben a csomópont alapvető működési viszonyait. • Beépítési potenciál összevetése: A telek hatályos szabályozási terve alapján megvalósítható egyéb, nem lakáscélú beépítés forgalomvonzó

<p>részletes kapacitásszámításai? (A tanulmánytervben szereplő +72 gépkocsi/óra csúcsórai forgalom további dugókat fog generálni.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkolási aggályok és kritikák: <ul style="list-style-type: none"> ○ A tervezett 1 lakás / 1 parkoló arány a valóságban elégtelen, mivel sok háztartásban 2 autó van. ○ A lakók szerint a lakóparki mélygarázsokat sokan nem veszik meg vagy bérbe adják, és inkább a környező közterületen parkolnak ingyen/olcsóbban. ○ Sétélmezik, hogy a beruházás megvalósítása miatt 3 meglévő utcai közterületi parkolóhely megszűnne a Zágrábi utcában. ○ A lakásonként 1 db garázs mellett készült-e vizsgálat a vendégparkolásra, a csomagszállító/kiszolgáló forgalomra, valamint a környező közterületi parkolókra átkerülő valószínű autókra? • Gyalogosbiztonsági problémák: <ul style="list-style-type: none"> ○ A Zágrábi utcán a reggeli órákban veszélyes a metróállomás gyalogos megközelítése. ○ Nincs kijelölt gyalogátkelőhely (zebra) a Zágrábi utca – Gém utca sarkán, sem pedig az óvodák (Gézengúz, Kékvirág ovi) felé vezető útvonalakon; a fekvőrendőrkönkben nem nyújtanak védelmet. • Kérések és követelések: <ul style="list-style-type: none"> ○ A forgalmi becslések alapadatainak és a környező fejlesztésekkel (Somfa liget, Ceglédi út stb.) együttes hálózati kapacitásvizsgálatának bemutatása. ○ Út- és kereszteződés-fejlesztések (pl. Hízlaló téri körforgalom kiépítése) előírása a beruházó terhére még az építkezés előtt 	<p>hatásával összevetve a tervezett lakóépület forgalma nem jelent számottevő többletterhelést a környező úthálózatra.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Zágrábi utca forgalmi jellege és az átmenő forgalom kezelése: Jogos az a megállapítás, hogy a Zágrábi utcának lakóutcaként elsődlegesen az út menti ingatlanok kiszolgálását kell biztosítani. Az Üllői úti torlódások miatt esetenként menekülő útvonalként megjelenő átmenő forgalom egy átfogóbb forgalomtechnikai kérdéskör: ez műszakilag az utca egy szakaszának a Száva utca irányába történő egyirányúsításával lenne kezelhető. Ez a beavatkozás azonban nem a tárgyi beruházáshoz kapcsolódó intézkedés. • Közterületi parkolási mérleg a Zágrábi utcában: A beruházás következtében a Zágrábi utca közterületi parkolási helyzete érdemben nem romlik. Bár az új mélygarázs-lehajtó létesítése miatt közterületi várakozóhelyek eshetnek ki, a telek jelenlegi, elavult gépkocsibehajtójának megszüntetésével ezek a parkolóhelyek a közterületen teljes mértékben visszapótolhatók, így a nettó parkolószám egyenlege változatlan marad. A szabályozási javaslatnak része a Zágrábi utca 10. szám előtti járda kiépítése, amelynek érdekében az érintett ingatlan közterület felőli sávjában közhasználatra megnyitott/átadott terület alakítandó ki, így a gyalogosforgalom zavartalan biztosítása mellett a jelenlegi közterületi parkolók továbbra is megmaradhatnak.
<p>VI. KÖZMŰ</p> <p>1. Csatornahálózat és csapadékvíz-elvezetés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kapacitáshiány elismerése a tanulmányban: maga a tanulmányterv is rögzíti: a telek előtti meglévő csatorna kisebb kapacitású, és a fejlesztés miatt hálózatfejlesztési kényszer merülhet fel. 	<p>KÖZMŰKAPACITÁSOK, SZOLGÁLTATÓI KÖTELEZETTSÉGEK ÉS A HÁLÓZATBIZTONSÁG KÉRDÉSE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meglévő közműkapacitások a telken: a telken jelenleg is áll épület, amely már most is rendelkezik meglévő közműkapacitásokkal. Ennek megfelelően a tervezett beépítés kapcsán kiszámított igényeknek csak egy része jelentkezik majd tényleges többletként a hálózat felé.

<ul style="list-style-type: none"> • Csapadékvíz helyben tartása: a meglévő hálózat nem bírja el a többletet, ezért szigorúan telken belüli szikkasztást/kezelést kell előírni <p>2. Víz- és áramellátás hálózatbiztonsága</p> <ul style="list-style-type: none"> • Szolgáltatói befogadó nyilatkozatok hiánya: kifogásolják, hogy a tanulmányterv (28–30. oldal, 2.5. fejezet) csupán elvi becsléseket tartalmaz, és úgy fogalmaz: a hálózati nyomvonal „várhatóan” biztosítható lesz, illetve a kapacitásokat későbbi szolgáltatói vizsgálatokhoz köti. • Konkrét kérdések: <ul style="list-style-type: none"> ○ „Rendelkezik-e már a beruházó a Fővárosi Vízművek Zrt. és az ELMŰ Hálózati Kft. kötelező érvényű, végleges kapacitásbefogadó nyilatkozatával?” ○ Meddig terhelhető a hálózat anélkül, hogy a környező meglévő lakásokban víznyomáscsökkenés vagy áramingadozás lépne fel? • Költségviselés és felelősség: <ul style="list-style-type: none"> ○ a szükséges hálózatfejlesztések műszaki feltételeit, ütemezését és a költségviselő személyét (beruházó) még a szabályozásmódosítás elfogadása előtt rögzítsék tisztán és egyértelműen <p>3. Kártalanítás és kivitelezés alatti zavarás</p> <ul style="list-style-type: none"> • Településrendezési szerződésbe (TRSZ) foglalt kártalanítás: <ul style="list-style-type: none"> ○ a TRSZ-ben rögzítsék: a hálózatbővítés miatti esetleges utcafeltúrások, csőtörések és szolgáltatás-kimaradások idejére a fejlesztő fizessen kártalanítást az érintett lakóközösségeknek. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vízellátás: A telek előtt üzemelő 20 centiméteres (NA 200) KPE vízvezeték anyaga korszerű. Ennek a vezetéknek a méretét a tűzcsapokból kinyerhető oltóvíz mennyisége határozza meg, amely lényegesen nagyobb vízmennyiséget jelent, mint ami a lakók mindennapi fogyasztásához szükséges, így a vízellátás műszakilag biztosított. • Szennyvízelvezetés: A telek előtt húzódó gravitációs szennyvízcsatorna szállítási kapacitása megfelelő, ráadásul a telek vonalában bővül fel 30×45 centiméteres méretről 40×60 centiméteresre. A hálózat elégséges kapacitásának kérdése legfeljebb a budapesti szennyvízelvezető rendszer későbbi, távolabbi szakaszain merülhet fel, amelyet az illetékes szolgáltató (FCSM) a hivatalos eljárása során vizsgál. • Villamosenergia-ellátás: A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (VET) 48. §-a alapján a szolgáltatót (ELMŰ) szerződéskötési és ellátási kötelezettség terheli, amennyiben a területén egy fogyasztó ellátást igényel. Bár a csatlakozás feltételei nem feltétlenül díjmentesek, az ellátáshoz szükséges hálózati háttér megteremtése a jogszabály szerint a szolgáltató feladata. • A tanulmányterv szintje és a szolgáltatói nyilatkozatok: A telepítési tanulmányterv ebben a tervezési szakaszban a műszakilag elvárható és reális mértékig megalapozott. Végleges épületgépészeti tervek hiányában a közműigényeket a szokásos lakossági átlagfogyasztások alapján lehet megbecsülni. Kötelező érvényű, végleges kapacitáslekötést a pontos belső tervek birtokában lehet kérni a szolgáltatóktól. A telek közvetlen rácsatlakozása mindenestre biztosított, hiszen a Fővárosi Vízművek Zrt. és a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. vezetékei közvetlenül a telek előtt találhatók. • A fejlesztések költségei és ütemezése: A szükséges hálózatbővítések pontos műszaki feltételeinek, ütemezésének és költségviselőinek meghatározása a későbbi, részletes tervezési szakasz feladata. • Kivitelezési munkák a közterületen: A közterületen végzett közműfektetési munkák során a szolgáltatóknak és a kivitelezőknek a lehető leggyorsabb, gördülékeny munkavégzésre kell törekedniük a
--	---

	forgalom minimális zavarása mellett. A jogszabályi keretek betartásával végzett, szükséges hálózatfejlesztési munkálatokkal járó átmeneti kellemetlenségek a hatályos szabályok szerint a beruházások velejárói.
<p>VII. TALAJÁLLAPOT, LŐSZERMENTESÍTÉS ÉS KÖRNYEZETBIZTONSÁG</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Készült-e akkreditált talajvizsgálat vagy tényfeltárás a telekre, különösen az egykori lőtér miatt felmerülő ólom- és egyéb nehézfémzennyezettség tekintetében? Megismerhetők-e ezek az eredmények? ○ A hatályos KÖKÉSZ (Ln-3/14) kifejezetten előírta a lőszერmentesítést és talajkármentesítést. Az új Ln-3/15 övezetben ez miért nem szerepel, és milyen jogi eszköz biztosítja, hogy a mentesítés a kivitelezés előtt megtörténjen? Bekerül-e ez a kötelezettség a rendeletbe vagy a TRSZ-be? ○ Hogyan tervezik ellenőrizni a lőszерmentesítést és megelőzni az esetleges robbanásos baleseteket az óvodai és iskolai útvonalak közvetlen szomszédságában? 	<p>A hatályos KÖKÉSZ 26. § (6b) bekezdés b) pontja szerint a telek beépítése csak a terület lőszерmentesítését, valamint az esetleges talajszennyezettség megszüntetését követően lehetséges. A lőszерmentesítés szükségességét és az esetleges talajszennyezettség megszüntetését jelenleg a telekre vonatkozó övezeti előírások tartalmazzák, melyet a telek korábbi lőtér funkciója indokolt. A módosítással ez az adottság, illetve kötelezettség nem fog megszűnni, a KÖKÉSZ-módosítás tervezési fázisban lehet megvizsgálni, hogy milyen módon szerepeljen az előírás a rendeletben.</p>
<p>VIII. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA</p> <p>Bölcsőde, óvoda, iskola, házi orvosi és házi gyermekorvosi ellátás, védőnői hálózat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • többen kérik a „2026-ban készült Humán infrastruktúra vizsgálati dokumentáció” pontos elérhetőségét/közzétételét. • A tanulmány (61. oldal) a telket intézményi tartalékterületként írja le (ahol korábban 150 fős óvoda és 60 fős bölcsőde létesítését vizsgálták). Ha most feladják ezt a tartalékot, és a meglévő intézmények helyben nem bővíthetők, akkor milyen hosszú távú ellátási és területbiztosítási terv alapján, hol és milyen ütemezéssel biztosítják majd az új lakások miatti jövőbeni intézményi férőhelyeket? • Egészségügyi ellátás: <ul style="list-style-type: none"> ○ a tanulmányterv egyáltalán nem vizsgálta az egészségügyi alapellátás kapacitását. 	<p>HUMÁN INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLAT AKTUALIZÁLÁSA</p> <p>Az említett, 2026-ban aktualizált humán infrastruktúra vizsgálat friss, hivatalos forrásból megszerzett adatokra támaszkodik. A bölcsődei és óvodai férőhelyadatok önkormányzat által nyújtott 2026-tól 5 évre visszamenőleg megadott adatszolgáltatásból, az iskolai adatok pedig az Oktatási Hivatal Köznevelési Információs Rendszeréből kerültek kivételre.</p> <p>A kapacitáseredmény pedig az adott évben beíratott gyermekek és a tényleges férőhelyek különbségéből került kiszámításra.</p> <p>Óvodák tekintetében a Mocorgó és a Rece-fice óvoda lett a számításban figyelembe véve, míg az iskoláknál a Kőbányai Csukás István Két Tannyelvű Általános Iskola, illetve a közelségéből adódóan (a 2018-ban elkészített humán infrastruktúra vizsgálatához hasonlóan) a Szervátiusz Jenő Általános Iskola került figyelembevételre.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ○ A meglévő körzeti házi orvosok és gyermekorvosok jelentős része nyugdíjas vagy nyugdíj előtt áll, a praxisok maximálisan telítettek, futószalagszerű az ellátás. ○ Súlyos a fluktuáció és a hiány a védőnői körzetben (volt, akihez 3 év alatt 3 különböző védőnő járt). ○ Kérdés/Kérés: Készül-e hivatalos orvosi és védőnői kapacitásfelmérés a szabályozás elfogadása előtt, és terveznek-e új praxisokat létesíteni? • Óvodai és bölcsődei ellátás: <ul style="list-style-type: none"> ○ A 2026-os aktualizálás önálló, új adatfelvétel volt-e a 2018-as vizsgálatához hasonlóan, vagy csak meglévő önkormányzati/intézményi adatok összegzése? Mi az adatok forrása és a számítás módszertana? ○ A tanulmány által kimutatott 75 szabad óvodai férőhely konkrétan mely intézményekben, milyen időpontban, mely korcsoportok számára és milyen feltételekkel volt ténylegesen elérhető? (személyes tapasztalatok alapján a 2,5–3 év közötti gyermekeket férőhelyhiányra hivatkozva utasítják el a környékbeli intézményekben.) ○ Hány olyan jelentkezés volt, amelyet férőhelyhiány miatt elutasítottak, és mekkora a megfelelő szakszemélyzettel működő valós szabad kapacitás? ○ A lakók szerint a szabad hely csupán adminisztratív keretszám, a valóságban pedagógushiány és zsúfoltság van. ○ Sérlemzik egy korábbi intézményi tartalékterület feladását (amely korábban akár egy 150 fős óvoda és 60 fős bölcsőde helyszíne lehetett volna). • Iskolai ellátás: <ul style="list-style-type: none"> ○ A tanulmányban szerepel, hogy két kőbányai iskolában 229 szabad hely van. A lakó felveti: melyik ez a két iskola, amikor elérhető távolságra szerintük csak egyetlenegy van (a Kőbányai Csukás István Két Tanítási Nyelvű Ált. Isk.) 	<p>Az alapintézmények vonatkozásában megemlítenő, hogy a szomszédos lakóparki beépítések tervezése során – éppen a tárgyi módosítás kezdeményezőjének területéből – a Ceglédi út – Fertő utca – Somfa utca által határolt tömbben – önálló övezetként kijelölésre és átadásra került egy 3400 m²-es tartalék intézményi terület, mely egy 75 fh-es óvoda vagy - az aktuális igényeknek megfelelő - azzal egyenértékű egyéb rendeltetés elhelyezése számára nyújt lehetőséget.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> ○ A körzetes iskola (Kőbányai Csukás István Két Tannyelvű Ált. Isk.) tornaterme és öltözői már most túlzsúfoltak (a gyerekek a folyosón öltöznek). ○ Javaslat: A tornaterem és öltözők bővítésének beruházói kötelezettségként történő előírása a KÖKÉSZ-módosítás feltételeként. 	
<p>IX. MIT SZERETNÉNEK HELYETTE A lakosság által megfogalmazott konkrét funkciók és ötletek.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Közpark és rekreáció (a leggyakoribb igény): <ul style="list-style-type: none"> ○ „Gyárdülő közpark”: nagy fák, árnyék, sétautak, futókör, padok, pihenőterek, rendezvényter. ○ Egy elkerített, kutyamentes park (a József Attila lakótelepi „Nyúldombhoz” hasonlóan), ahol idősek és gyerekek háborítatlanul pihenhetnek. ○ Új, korszerű játszótér, kresz-pálya, kültéri kondipark, kutyasétáltató. ○ Közösségi kert, veteményes vagy városi permakultúrás mintaprojekt (pl. iskolai, óvodai foglalkozásokhoz). • Közütemények és sport: <ul style="list-style-type: none"> ○ Önkormányzati bölcsőde vagy óvoda létesítése a telken. ○ Uszoda, sportközpont vagy művelődési ház építése. • Kereskedelem és lakossági szolgáltatások: <ul style="list-style-type: none"> ○ Kifejezett hiány mutatkozik a környéken: pékség, kávézó, étterem/kifőzde, zöldséges, hentes, cukrászda, drogéria (pl. DM), nagyobb élelmiszerbolt (pl. Lidl), edzőterem, baba-mama klub. ○ Kompromisszumos felvetés: Ha épül is lakóház, a földszinten kötelezően alakítsanak ki utcafronti üzlethelyiségeket és közösségi tereket (zuglói Mandala lakóparki példa). ○ A lőter meglévő épületének felújítása és bérbeadása kis helyi vállalkozásoknak. • Parkolóház: <ul style="list-style-type: none"> ○ Fedett, őrzött, többszintes parkolóház kialakítása felszíni fásítással vagy mélygarázs feletti közparkkal. 	<p>KÖZPARK A közpark és egyéb közösségi terület kialakításának felvetésével kapcsolatban fontos rögzíteni a terület jogi és tulajdonjogi kereteit:</p> <p>Tulajdonviszonyok: Az érintett ingatlan magántulajdonban áll, nem képezi az önkormányzati vagyon részét.</p> <p>Övezeti besorolás: A terület a hatályos szabályozás szerint jelenleg is beépítésre szánt építési telek, amely magánjogi úton megvalósuló fejlesztésre jogosít. Közpark létesítése kizárólag köztulajdonba vétellel lenne megvalósítható teljes kártalanítás mellett.</p> <p>A jelen véleményezési folyamat és a telepítési tanulmányterv a meglévő építési telken elhelyezhető rendeltetések körének módosítására (nevezetesen a lakófunkció megengedésére) irányul.</p> <p>Bár a terület magánjellege, és építési övezeti besorolása okán keletkezett építési jogok miatt közpark kijelölése csak önkormányzati tulajdonba vétel és az építési jogok elvonása, valamint kártalanítás útján lenne lehetséges, a lakossági zöldfelületi igényeket a tervezési folyamatban telken belüli szabályozó eszközökkel (pl. szigorú minimális zöldfelületi arány előírása, minőségi fásítás, burkolt felületek korlátozása) kezeli a tanulmány, amely szempontok a későbbi döntéshozatal mérlegelési körébe tartoznak.</p> <p>E témakörben megemlítenő, hogy az önkormányzat tervezi a Zágrábi utca kiszélesedő részén, a használaton kívüli zöldterület fejlesztését, azon játszótér kialakítását.</p> <p>ÜZLETEK A FÖLDSZINTEN A kötelező földszinti szolgáltatói funkció előírásának vizsgálata során az alábbi szempontokat szükséges mérlegelni:</p> <p>Piaci fenntarthatóság és üresedési kockázat: A kiskereskedelmi és szolgáltatási szektor átalakulása miatt a lakóövezeti földszinti üzlethelyiségek iránti valós bérlői kereslet ma jelentősen visszaesett. A</p>

- **Alternatív helyszínjavaslat:**

- Miért nem a vasút menti, meglévő kihasználatlan ipari rozsdáövezeteket, elhagyott raktárakat és lebetonozott üzemeket rehabilitálják lakásfejlesztésre a meglévő zöldterület helyett?

kötelezően előírt, de tartós bérlő nélkül maradó üzlethelyiségek hosszú távon éppen a kívánt élhető környék ellenében hatnak, rontva az ingatlan és a közvetlen környezet rendezett megjelenését.

Rugalmas keretszabályozás: A szabályozás célja nem a szolgáltatói funkciók ellehetetlenítése, hanem a szükségtelen kötöttségek elkerülése. Amennyiben a piaci környezet igazolja az életképes helyi igényt, a szabályozási keretek (az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések köre) lehetőséget adhatnak ezek megvalósítására anélkül, hogy merev, kihasználatlanul maradó üzletsorok építésére köteleznék a beruházót.

Lehetséges zavaró hatások: A kizárólagosan előírt kereskedelmi/szolgáltató/vendéglátó funkciók a környék lakói számára újabb aggályokat (árufeltöltéssel járó teherforgalom, hulladéktárolás, parkolási többletterhelés, esti zajhatások) generálhatnak, míg a tiszta lakókörnyezet megőrzi a tömb csendes, nyugalmas jellegét.

E témakörben megemlítenő, hogy a tárgyi ingatlant is magába foglaló kerületrészt igen jól ellátott, hiszen gyakorlatilag 15 perces gyaloglási távolságon belül kereskedelmi, szolgáltató, nevelési-oktatási, egészségügyi, valamint sport és szabadidős/rekreációs rendeltetések is rendelkezésre állnak, a metrómegálló közelsége miatt pedig távolabbi célpontok is kényelmesen elérhetők gépjármű használat nélkül.

PARKOLÓHÁZ

A parkolási nehézségek enyhítésére tett javaslat, miszerint parkolóház építésére lenne szükség, érthető, azonban a magántulajdonban álló, lakóépületek közé ékelődő telken az önálló parkolóház szakmailag nem támogatható:

- **Zaj- és környezetterhelés:** A közvetlen szomszédságban folyamatos kipufogógáz-, fék- és motorzaj terhelés jelentkezne a lakások ablakai alatt.
- **Forgalomvonzó hatás:** Nem csökkentené, hanem épp a lakóutcá(k)ba vonzaná a külső forgalmat.
- **Zöldfelületek elvesztése:** Ilyen jellegű épület kialakítása nem segítené elő a minőségi zöldfelület és fásítás kialakítását.

A fejlesztés a parkolási igényeket a lakófunkcióhoz kapcsolódóan, kötelezően **telken belül (felszín alatt)** kezeli, elkerülve a közterületek terhelését.

X. ÖNKORMÁNYZAT ELJÁRÁSA

A korábbi politikai ígéretek megtartása, a telekeladás körülményei és a részvételiség.

- **Korábbi ígéretekkel való szembesítés:**

- Több lakó idézi Ács Andrea képviselő 2024. novemberi Facebook-bejegyzését: „*FONTOS: ÚJABB LAKÓINGATLANT NEM!*” és „*ERRŐL KÖZÖSEN KELL, HOGY DÖNTSÜNK!*”.
- A lakók etikai és bizalmi válságként élik meg, hogy az önkormányzat korábban közösségi funkciót és az elővásárlási jog gyakorlását ígérte, majd 2026 elején mégis eladta a telket az OTP Ingatlannak 1,51 milliárd forintért lakásfejlesztési céllal.
- **Kérdés: Mi változott az önkormányzat álláspontjában az elővásárlási jog óta?**

- **Átláthatósági és adatigénylési kérdések:**

- Hozzáférhetővé kell tenni a 484/2025. sz. értékesítési előterjesztést, az értékbecslést és a pályázati feltételeket (számolt-e az értékbecslés a későbbi lakófunkcióval és értéknövekedéssel)?
- Volt-e a vevő felé előzetes egyeztetés vagy nyilatkozat a szabályozásmódosítás támogatására?
- Kéri a teljes 2026-os humáninfrastruktúra-vizsgálat közzétételét és a módszertan transzparens bemutatását.

- **A véleményezés súlya és a lakossági részvétel:**

- Van-e a lakossági véleményezésnek valós döntésformáló ereje, vagy ez csak adminisztratív formáság?
- Elutasíthatja-e a képviselő-testület a KÖKÉSZ-módosítást a lakossági ellenállás miatt?
- Kéri személyes vagy írásos lakossági fórum, kérdőív vagy szavazás lebonyolítását, mivel a Facebook és a hivatali honlap nem éri el a teljes érintett lakosságot.

Lásd II. pontban adott választ.

Közérdekű adatigénylés során az adatok megkérhetőek, mint azt már több kérelmező megtette.

A telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet alapján 2026. szeptember 18. és október 3. között zajlott, amelynek során a honlapon megjelentetett tervezetről a lakosság, az érdekképviselői, civil- és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek, valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény alapján a környezetvédelmi érdekek képviseletére létrehozott, politikai pártnak és érdekképviselőnek nem minősülő egyesületek észrevételt tehettek.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.

	(VII. 15.) Korm. rendelet szabályozza az eljárást. A telepítési tanulmányterv elfogadásával a Képviselő-testület a KÖKÉSZ módosítás tervezésének indításáról dönt kizárólag. A tervezési folyamatnak része a módosítás partnerségi egyeztetése is az elfogadást megelőzően. A tervezéssel párhuzamosan történhet meg a településrendezési szerződés előkészítése a szükséges közfejlesztések köréről, amelynek megkötése megelőzi a módosításáról szóló Képviselő-testület általi döntést.
XI. A LAKÓFUNKCIÓ FEJLESZTÉS TÁMOGATÁSA a tervezett fejlesztéssel kapcsolatosan három támogató észrevétel érkezett	választ nem igényel