403. számú előterjesztés
Bizalmas az előterjesztés 9. melléklete

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet telepítési tanulmánytervek alapján, valamint az önkormányzati fejlesztések érdekében történő módosításának kezdeményezéséről

I. Tartalmi összefoglaló

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 6. pontja szerint a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezési szabályok megalkotása. Ezen jogszabályhely alapján a kerületi építési szabályzat készítése Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kötelező feladata.

Az elmúlt években a megváltozott építésügyi jogszabályokhoz illeszkedően a Képviselő-testület megalkotta és ütemezetten bővítette a kerület egyre több területrészére kiterjedő, részletes szabályokat tartalmazó és egységes elvekre épülő, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: KŐKÉSZ). A KŐKÉSZ júniusi módosításával 2026. június 30-ával hatályba lépett az egységes, Kőbánya teljes közigazgatási területére vonatkozó kerületi építési szabályzat.

A településrendezésre vonatkozó jogszabályok – a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. §-a – tartalmazzák annak lehetőségét, hogy az önkormányzatnál telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezhető a településrendezési terv készítése az erre vonatkozó településrendezési szerződés megkötésével. A településrendezési szerződésben az Önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást megindítja és lefolytatja. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv, jelen esetben a KŐKÉSZ módosításának kidolgozását finanszírozza.
A Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése alapján a módosítást legalább telektömbre kell készíteni.

Különböző magánbefektetői fejlesztési szándékok alapján három területre érkezett KŐKÉSZ-módosítási igény.

1. A Mádi utca és Nyitra utca sarkán álló 41343 hrsz.-ú telek
A tárgyi telekre a KŐKÉSZ *„megtartandó növényállomány”* elemet jelöl a telek teljes területére, illetve két *„megtartandó fa”* elemet is. A KŐKÉSZ 16. § (1) bekezdése szerint *„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.”*

A Budapest X. kerület, Mádi utca, Nyitra utca, Maláta utca és Albert Camus utca által határolt tömbre készült telepítési tanulmányterv célja a *„Megtartandó növényállomány"* jelölés módosítása és a jelenleg Lk-1/5 építési övezetben fekvő telek beépítési lehetőségének megteremtése oly módon, hogy a telek építési övezetnek megfelelő beépítésével a megtartandó fák, valamint a lehető legnagyobb területű zöldterület megmaradjon.
A módosítási javaslat alátámasztásához a fás szárú növényállományról részletes tanulmány készült favizsgáló szakmérnök, minősített favizsgáló által.

A Megbízó a tulajdonában lévő üres telekre tízlakásos lakóépület létesítését tervezi, illeszkedve a környező beépítésekhez, a beépítési paraméterek változatlanul hagyása és a zöldfelület egységben történő megtartása és a területen található értékes, részben helyi jelentőségű faállomány hosszú távú megőrzése mellett.

A tervezett beruházás megvalósításához kapcsolódóan a közlekedési-, közmű- és humán-infrastruktúra közcélú fejlesztése a tanulmányterv készítésének időpontjában a rendelkezésre álló adatok alapján nem szükséges. A tervezett beruházás megvalósításához kapcsolódóan az építkezést követően a csatlakozó közterületek rendbehozatala a magántelek tulajdonosának feladata.
Az elkészült Budapest X. kerület, Mádi utca, Nyitra utca, Maláta utca és Albert Camus utca által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Nyitra utcai TT) az előterjesztés 5. melléklete.

2. A Zágrábi utca 10. szám alatti, 38315/30 hrsz.-ú telek
A Budapest X. kerület Zágrábi utca 10. szám alatti, 38315/30 hrsz.-ú ingatlant (volt lőtér) az Önkormányzat 2026. január 21-én megtartott nyilvános árverésen értékesítette. A telket az OTP Befektetési, Ingatlanforgalmazási és Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: OTP Ingatlan Zrt.) vásárolta meg.
A telekre vonatkozó szabályozási előírások alapján jelenleg lakó funkció nem létesíthető a telken.
Az OTP Ingatlan Zrt. első lépésként beépítési tanulmánytervet készíttetett a területre lakóépület létesítésének céljával. A beépítési tanulmányterv alapján egy kb. 200 lakásos (átlagosan nettó kb. 55 m^2-es lakásokkal) társasház épülne 2818 m^2 alapterületen, ami 34,7%-os beépítettséget jelentene. Az épület magassága változó, az előírt maximális legnagyobb épületmagasságot a 22 métert nem haladná meg. A szintszám ugyancsak változó, mélygarázs+földszint+6/7 szintes épülettömegek alkotnák a keretes beépítést. Szintterülete összesen 16 958 m^2, a szintterületi mutató 2,09. A parkolásra fordított szintterület 6023 m^2, a szintterületi mutatója 0,74. A parkolás épületen belül kerülne elhelyezésre a földszinten és a mélygarázsban, amiből a terepszint alatti beépítés alapterülete 4374 m^2, ami 54%-os terepszint alatti beépítettséget jelent. A tanulmányterv lakásonként egy parkolóhely létesítésével számolt.

Ezt követően az OTP Ingatlan Zrt. telepítési tanulmánytervet és aktualizált humán infrastruktúra vizsgálatot készíttetett, és kezdeményezte az Önkormányzatnál a területre vonatkozó KŐKÉSZ előírásainak módosítását.

A KŐKÉSZ módosítás célja, hogy a jelenlegi nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületen az Ln-3/14 építési övezetként kijelölt telek a környező Ln-3/15 jelű építési övezetbe kerüljön átsorolásra a beépítési paraméterek változatlanul tartása, valamint a hátsókert méretének csökkentése mellett, amelynek eredményeként bár szűkül a telken elhelyezhető rendeltetések köre, de lehetőség nyílik lakó rendeltetés létesítésére. A hátsókert minimálisan kialakítandó méretének csökkentését a tervezett beépítés, valamint a hátsó telekhatárral szomszédos telken már kialakult beépítéshez történő illeszkedés indokolja.

A 2018-ban a Gyárdűlő területére készített humán infrastruktúra vizsgálat is aktualizálásra került. A Gyárdűlőn és környezetében működő nevelési intézmények vizsgálata során kirajzolódott, hogy a 2018-as prognózisokkal ellentétben, jelenleg nem telítettek a 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. Az utóbbi évek megvalósult lakásépítéseinek, a tervezett lakásépítéseknek és szociálpolitikai intézkedéseknek köszönhetően nem zárható ki, hogy a jövőben elvileg növekvő tendenciára lehet számítani az intézménykötelés korosztály arányában. Erre a célra továbbra is rendelkezésre áll az OTP Ingatlan Zrt. által alapintézmény létesítése céljára az Önkormányzat céljára átadott 38332/10 hrsz.-ú ingatlan.

Az elkészült Budapest X. kerület, Fogadó utca, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Zágrábi utcai TT) és humán infrastruktúra vizsgálat az előterjesztés 7. melléklete.

A tanulmánytervben nincs közterületen történő fejlesztés hozzárendelve a telek beépítéséhez, erre az alábbi javaslatokat teszem.

- Bár a beépítési tanulmánytervben lakásonként 1 parkoló létesítésével számolnak, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 4. melléklet 1. pontja alapján az építési engedélyezési eljárásban 1,5 lakásonként 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani a nagyvárosi területen. A közterület további várható terhelése miatt javasolt a településrendezési szerződésben rögzíteni a lakásonkénti 1 parkoló létesítésének kötelezettségét.
- A Zágrábi utca mentén a hiányzó járdaszakasz helybiztosítását javasolt a Zágrábi utca 8. szám alatti ingatlanhoz hasonlóan megoldani, ahol az Önkormányzat szerződést kötött a telek tulajdonosával a járda területének közhasználat céljára történő átadásáról.
- Továbbá a közterületi zöldfelület fejlesztése érdekében felmerült a Zágrábi utcában tervezett játszóutca kialakításához történő anyagi hozzájárulás vállalása.

3. A Bogáncsvirág utca 9. szám alatti, 42544/26 hrsz.-ú ingatlan

A Budapest X. kerület, Bogáncsvirág utca 42544/26 hrsz.-ú, 13881 m^2 területű ingatlan korábban az Önkormányzat tulajdonában állt, pályáztatására és a Haberkorn Kft. részére történő értékesítésére 2023-ban került sor. A cég ipari-műszaki termékek gyártásával és nagykereskedelmével foglalkozik, a beépítetlen telken egy új raktárcsarnokot szeretne létesíteni.

A cég a Budapest X. kerület, Bogáncsvirág utca, Napmátka utca, Ezüstfa utca, Tarkarét utca által határolt területre készült telepítési tanulmánytervben kezdeményezte a hatályos KŐKÉSZ módosítását.

A telek és környezete jelenleg Gksz-1/20 jelű *„Gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület”* építési övezeti besorolású. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%. A módosítás célja ennek a paraméternek a 45%-ra történő növelése oly módon, hogy a környezetétől eltérően kizárólag ezen telek számára kerülne kijelölésre egy új Gksz-1/24 jelű építési övezet. Az új építési övezeti kijelöléssel a kialakítható legkisebb telekterület is változna 7000 m^2-ről 2500 m^2-re, valamint a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%-ról 55%-ra emelkedne.

A beépíthetőség ennek megfelelően a telken 694,05 m^2-rel növekedhetne.

A normativitás elvét szem előtt tartva nem indokolható, hogy ugyanolyan helyzetben lévő telkek közül csak egyetlen telek kerülne más építési övezetbe, illetve egyetlen telek esetében térne el a telket megillető építési jog és kötelezettség.
A két, a telepítési tanulmányterv által vizsgált tömböt tekintve, ha normatív módon valamennyi érintett telek beépíthetősége módosulna, akkor mindösszesen 13872,7 m^2 lenne a beépíthetőség növekménye, ami jelentős. A javasolt 2500 m^2 minimális telekterület pedig a meglévő telkek indokolatlan felaprózódásához vezethetne. Jelenleg jellemzően 10-40000 m^2 közötti a telkek mérete. A területre tervezett raktárépület kiszolgálásához szükséges kiszolgáló forgalom nagyságrendje nem ismert, az a tanulmánytervből sem derül ki. A teljes terület átsorolása és beépülése esetében ennek jelentős növekedése lenne prognosztizálható, amelynek vizsgálatára a tanulmány nem tér ki.

A tanulmányterv szerint a beépítés megvalósításához és működtetéséhez szükséges infrastruktúra fejlesztések:

- gyalogos burkolatok helyreállítása a Bogáncsvirág utcában és a Csillagvirág utcában a fejlesztési területtel határos közterületi szakaszokon,
- autóbuszmegálló-pár helyreállítása, átépítése a Bogáncsvirág utcában, valamint új beállók elhelyezése.

A fenti közlekedési beruházások várható együttes költsége 30 000 000 Ft+Áfa értékre becsülhető előzetesen.

Az elkészült Budapest X. kerület, Bogáncsvirág utca, Napmátka utca, Ezüstfa utca, Tarkarét utca által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Bogáncsvirág utcai TT) az előterjesztés 11. melléklete.

4. Az önkormányzati fejlesztésekhez kapcsolódó KŐKÉSZ módosítások
Az Önkormányzat az Óhegy park szomszédságában található, műemléki védelem alatt álló Csősztorony telkén a vendéglátó rendeltetés fejlesztését tervezi. Az ÉME Mesteriskolával meghívásos tervpályázaton a műemléki védettségű kőbányai Csősztorony környezetének értékalapú fejlesztésére készült terv. Ennek megvalósíthatósága érdekében szükséges a telekre vonatkozó szabályozási előírásokat módosítani a településrendezési eltérés TÉKA 3. §-a szerinti előírásainak lehetőségeit felhasználva.

A Bányató park felújításának koncepcióterve alapján elkészültek a bontandó horgászház/szivattyúház helyére tervezett új épület tervei. A részben terepbe süllyesztett, földszint + emelet kialakítású, extenzív zöldtetős épület kiegészül egy nagyméretű, tópart fölé kinyúló, konzolos terasszal, ami a büfé fogyasztótere mellett kilátópont funkciót is betölt majd. A tervek megvalósíthatóságának érdekében a telekre vonatkozó építési hely területének eltolása szükséges, hogy a teljes épület alapterületét lefedje.

A Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet a főépítész a Korm. rendelet. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésében véleményezi. A főépítészi feljegyzések, amelyek a telepítési tanulmánytervek esetében a Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése szerinti véleményt is magában foglalják az előterjesztés 6., 8. és 12. mellékletei.

A Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervről partnerségi véleményezést kell lefolytani. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 12. pontja alapján a Nyitra utcai TT és a Zágrábi utcai TT partnerségi véleményezése elektronikus úton 2026. szeptember 18. és 2026. október 3. között került meghirdetésre. A Nyitra utcai TT esetében a partnerségi egyeztetés során észrevétel nem

érkezett, a Zágrábi utcai TT esetében 273 észrevétel érkezett. A 273 észrevételből három támogató és 270 a módosítást ellenző észrevétel volt. Az észrevételeket a személyes adatok védelme mellett az előterjesztés 9. melléklete tartalmazza. Az észrevételek több közös téma körében érkeztek, ezért az észrevételekre adott válaszok is témakörökre bontva kerültek megválaszolásra. Az észrevételekre vonatkozó válaszok az előterjesztés 10. mellékletét képezik.

A Korm. rendelet 56/A. § (4) bekezdése szerint az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett vélemények adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A telepítési tanulmánytervek, valamint az önkormányzati fejlesztések érdekében szükséges KŐKÉSZ-módosítások tervezési folyamatainak elindításához a Korm. rendelet szerint a Képviselő-testületnek az alábbiakról szükséges döntenie.

A Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés a) pontja szerint a fejlesztési terv és a rendezési terv, valamint ezek módosítása együtt készül, kivéve, ha az önkormányzat a rendezési terv módosítása előtt áttekinti a fejlesztési tervet, és dönt arról, hogy a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése alapján a (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés a) és d) pontja alapján a településterv készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét, valamint a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pont 3.1. és 3.2. alpontja szerint a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében dönt a településterv készíttetésének kezdeményezéséről, a településrendezési eszköz finanszírozásának áthárításáról szóló szerződés megkötéséről, valamint a településrendezési szerződés megkötése előtt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

Mivel a fentiekben részletezett döntések szorosan összefüggenek egymással, az Mötv. 41. § (4) bekezdésére és 59. § (3) bekezdésére figyelemmel a kezdeményezésről, valamint a településrendezési szerződés megkötéséről és a telepítési tanulmánytervről is a Képviselő-testületnek javasolt egy eljárásban döntenie.

II. Hatásvizsgálat

A Nyitra utcai TT alapján tervezett KŐKÉSZ-módosítás eredményeképpen a Nyitra utca 41343 hrsz.-ú építési telek beépíthetővé válik a telek délkeleti részén lévő értékes zöldterület megtartásával. Az építészeti koncepció alapján az ingatlanon lévő 23 fás szárú növényből legfeljebb 6 darab kivágására vagy lehetőség szerint átültetésére van szükség. A beépítés

megvalósításával a terület nem veszíti el jelenlegi szerepét a zöldinfrastruktúra hálózatban, biológiailag aktív felületként továbbra is hozzájárul a tágabb környezet zöldfelületi állományához.

A Zágrábi utcai TT alapján tervezett KŐKÉSZ-módosítás eredményeképpen a Zágrábi utca 10. szám alatti, jelenleg használaton kívüli telek hasznosításával újabb lakóterület alakulhat ki. A terület korábban lőtérként funkcionált, és jelenleg intézményi tartalékterületként van nyilvántartva, ugyanakkor a tervezett funkcióváltással illeszkedni fog a tömb többi, már beépült lakó rendeltetésű részeihez. A lakófunkció megjelenése csekély forgalomnövekedéssel jár, egyúttal a jelenlegi hatályos előírások alapján elhelyezhető azon funkciók létesítése ellehetetlenül a telken, amely nagyságrendileg nagyobb forgalomnövekedést generálna. A lakásokhoz tartozó parkolók pinceszinten és földszinten kerülnek biztosításra.

A Bogáncsvirág utcai TT szerinti KŐKÉSZ-módosítás, amelynek alapján csak egy telek övezete változna és a környezetében lévő telkeké az eredeti maradna, nem tükrözi a normativitás elvét. Amennyiben normatív módon a két tömb valamennyi érintett telke esetében változna az övezeti besorolás, és annak mentén a beépítési paraméterek értéke, akkor a beépíthetőség közel 14 000 m^2-nyi növekménye jelentős szintterület növekedést és jelentős mértékű kiszolgáló forgalomnövekedést eredményezne. Ennek mértékére és hatására nem készült vizsgálat. Továbbá a minimális telekméret csökkentése a meglévő telkek indokolatlan felaprózódásához vezethetne.

Az önkormányzati fejlesztésekhez kapcsolódó KŐKÉSZ-módosítások szükségszerűek a tervezés alatt álló fejlesztések megvalósíthatósága érdekében.

III. A végrehajtás feltételei

A Méptv. 229. § (3) bekezdése alapján a KŐKÉSZ módosítására 2027. június 30-áig van lehetőség.

A településrendezési eszköz nem önkormányzati finanszírozású módosítása esetén a Méptv. 92. §-a szerint a Beruházó településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal és tervezési szerződést a tervezővel, ezt követően indítható el a KŐKÉSZ módosításának tervezési folyamata.

A Korm. rendelet 7. § (7)-(8) bekezdése, 56/A. § (4) bekezdése, valamint az Mötv. 41. § (4) bekezdése és 59. § (3) bekezdése alapján a Képviselő-testület dönt a Beruházó által készített telepítési tanulmánytervről, a településrendezési eszköz finanszírozásának áthárításáról szóló szerződés megkötéséről, a KŐKÉSZ-módosítás kezdeményezéséről, valamint ezen terv tartalmi elemeinek meghatározásáról, továbbá a fejlesztési terv változatlan tartalommal történő alkalmazásáról. Pozitív döntés esetén a településrendezési szerződés megköthető, és a KŐKÉSZ-módosítás készítésének folyamata elkezdődhet.

A településrendezési eszköz önkormányzati finanszírozású módosítása esetén a tervezési költségre a szükséges pénzügyi fedezet a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 2/2026. (II. 19.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 1. pontjának 19. során rendelkezésre áll, további forrásigény nem szükséges. A tervező kiválasztására és a tervezési szerződés kötésére az önkormányzati beszerzések rendjéről szóló 12/2012. (III. 27.) önkormányzati rendelet 10. §-a szerinti, a szakmai szervezet hatáskörébe tartozó beszerzési eljárás lefolytatásával kerülhet sor.

Az előterjesztés 9. melléklete személyes adatot tartalmaz, ezért nem tehető közzé a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 16. § (5) bekezdése alapján figyelemmel az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésére is.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1.-4. mellékleteiben foglalt határozatokat.

Budapest, 2026. október „9."

Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Mózer Éva
jegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (... ...) határozata

a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet telepítési tanulmányterv alapján történő, a Budapest X. kerület, Mádi utca, Nyitra utca, Maláta utca és Albert Camus utca által határolt területre vonatkozó módosításának kezdeményezéséről

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Budapest X. kerület, Mádi utca, Nyitra utca, Maláta utca és Albert Camus utca által határolt területre vonatkozó, az empersend studio Kft. által 2026 augusztusában készített telepítési tanulmánytervben foglaltakkal.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Mádi utca, Nyitra utca, Maláta utca és Albert Camus utca által határolt területre vonatkozó módosítása finanszírozásának áthárításáról szóló településrendezési szerződés megkötésére.

3. A Képviselő-testület egyetért a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Mádi utca, Nyitra utca, Maláta utca és Albert Camus utca által határolt területre vonatkozó módosításának kezdeményezésével a fejlesztési terv változatlan tartalommal történő alkalmazásával.

4. A Képviselő-testület a 3. pont szerinti módosítást megalapozó vizsgálatnak és az alátámasztó javaslatnak a tartalmáról szóló, FO/339-7/2026 számú főépítészi feljegyzést jóváhagyja.

Határidő: 2026. november 30.
Feladatkörében érintett: a Főépítészi Osztály vezetője

2. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (... ...) határozata

a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet telepítési tanulmányterv alapján történő, a Budapest X. kerület, Fogadó utca, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt területre vonatkozó módosításának kezdeményezéséről

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Budapest X. kerület, Fogadó utca, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt területre vonatkozó, a Kasib Komplex Kft. által 2026 szeptemberében készített telepítési tanulmánytervben foglaltakkal.

2. A Képviselő-testület elfogadja a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése során beérkezett véleményekre adott „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 KŐKÉSZ módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése során érkezett észrevételekre" című válaszokat.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Fogadó utca, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt területre vonatkozó módosítása finanszírozásának áthárításáról szóló településrendezési szerződés megkötésére.

4. A Képviselő-testület egyetért a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Fogadó utca, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt területre vonatkozó módosításának kezdeményezésével a fejlesztési terv változatlan tartalommal történő alkalmazásával.

5. A Képviselő-testület a 4. pont szerinti módosítást megalapozó vizsgálatnak és az alátámasztó javaslatnak a tartalmáról szóló, FO/230-9/2026 számú főépítészi feljegyzést jóváhagyja.

Határidő: 2026. november 30.
Feladatkörében érintett: a Főépítészi Osztály vezetője

3. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (... ...) határozata

a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet telepítési tanulmányterv alapján történő, a Budapest X. kerület, Bogáncsvirág utca, Napmátka utca, Ezüstfa utca, Tarkarét utca által határolt területre vonatkozó módosításának kezdeményezéséről

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete nem ért egyet a Budapest X. kerület, Bogáncsvirág utca, Napmátka utca, Ezüstfa utca, Tarkarét utca által határolt területre vonatkozó, a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. által 2026 márciusában készített telepítési tanulmánytervben foglaltakkal.

Határidő: 2026. október 30.
Feladatkörében érintett: a Főépítészi Osztály vezetője

4. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (... ...) határozata

a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet az önkormányzati fejlesztések érdekében történő módosításának kezdeményezéséről

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet a Csősztorony telkén, valamint a Bányató parkban tervezett önkormányzati fejlesztések megvalósíthatóságának érdekében történő módosításának kezdeményezésével a fejlesztési terv változatlan tartalommal történő alkalmazásával.

2. A Képviselő-testület a 1. pont szerinti módosítást megalapozó vizsgálatnak és az alátámasztó javaslatnak a tartalmáról szóló, FO/669-4/2026 számú főépítészi feljegyzést jóváhagyja.

Határidő: 2026. november 30.
Feladatkörében érintett: a Főépítészi Osztály vezetője

5. melléklet az előterjesztéshez

& empersend.studio



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST, X. KERÜLET

MÁDI UTCA – NYITRA UTCA KERESZTEZŐDÉS. (41343 HRSZ) INGATLAN FEJLESZTÉSE

2026. augusztus

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

KŐBÁNYA
az élő város

FŐÉPÍTÉSZ:

Móré Tünde Zsuzsanna

MEGBÍZÓ:

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

Cégjegyzékszám: 01-09-439033

empersend
studio

TERVEZŐ:

empersend studio Kft.
www.empersend.hu
studio@empersend.hu
2517 Kesztölc, Bányász utca 4.
+36 30 530 3274

TERVEZŐK

Felelős tervező

Szűcs András	TT/1 01-6388	

Tervezők

Leel-Őssy Zsolt	– okl. településmérnök
Sike Bonifác Benedek	– okl. településmérnök
Völgyi Bernadett	– okl. településmérnök
Szőke Balázs	- okl. tájépítészmérnök

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 viszgálata 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 KŐKÉSZ 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 KŐHÉSZ) szabályozási terv „megtartandó növényállomány" elemet jelöl a telek teljes területére, illetve két „megtartandó fa" elemeit is. A KŐHÉSZ 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 KŐHÉSZ 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 KŐHÉSZ 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, telekcsoport, 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 ingalant a módosítási javaslat nem érinti.

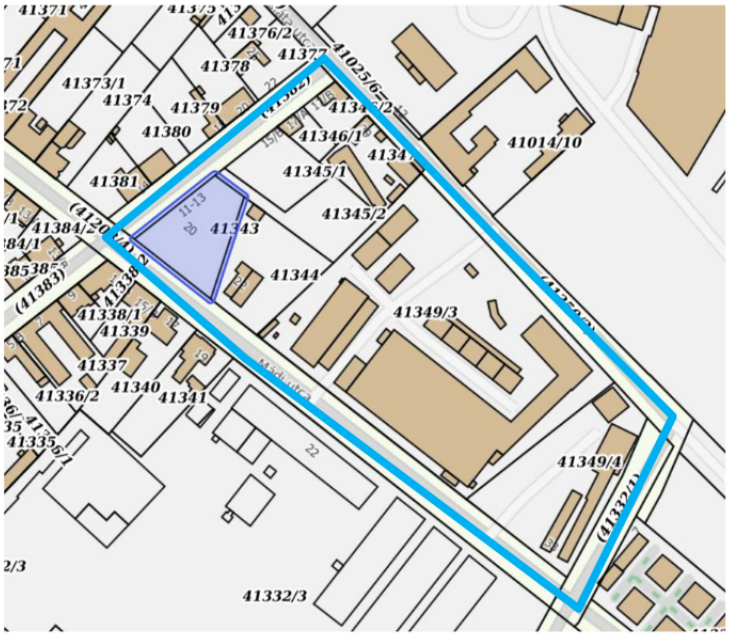
A 419 Kr. 19.§ (4) bekezdésében azt is meghatározza a kormányrendelet, hogy „a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési

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 főépítészi 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:



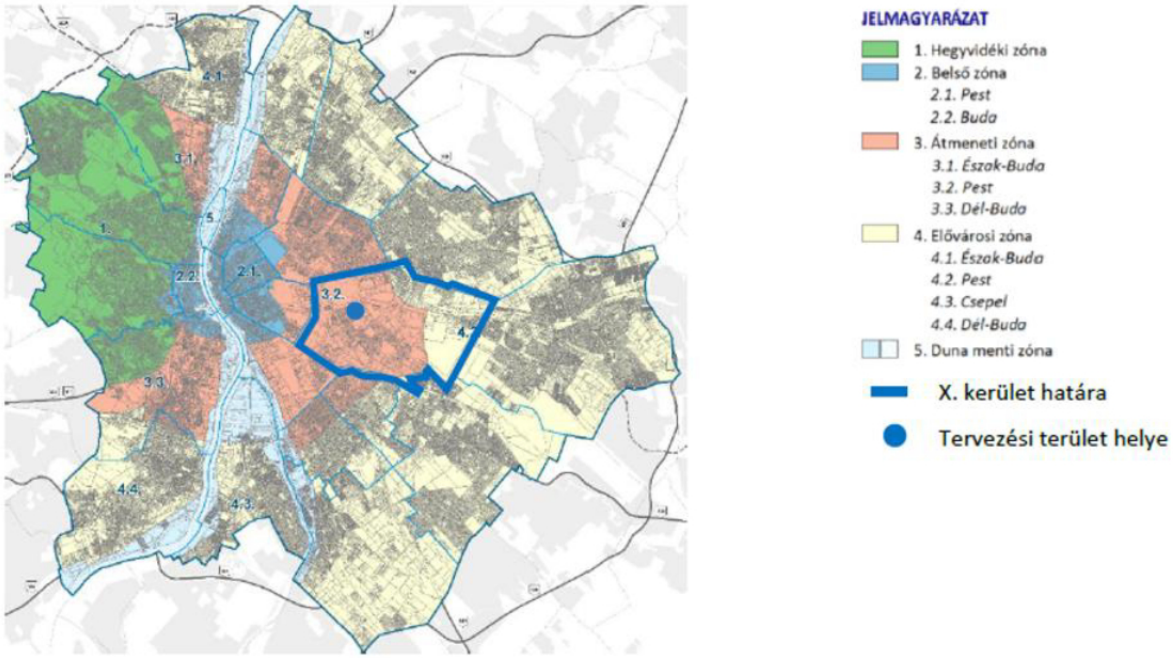




(forrás: saját fotó)

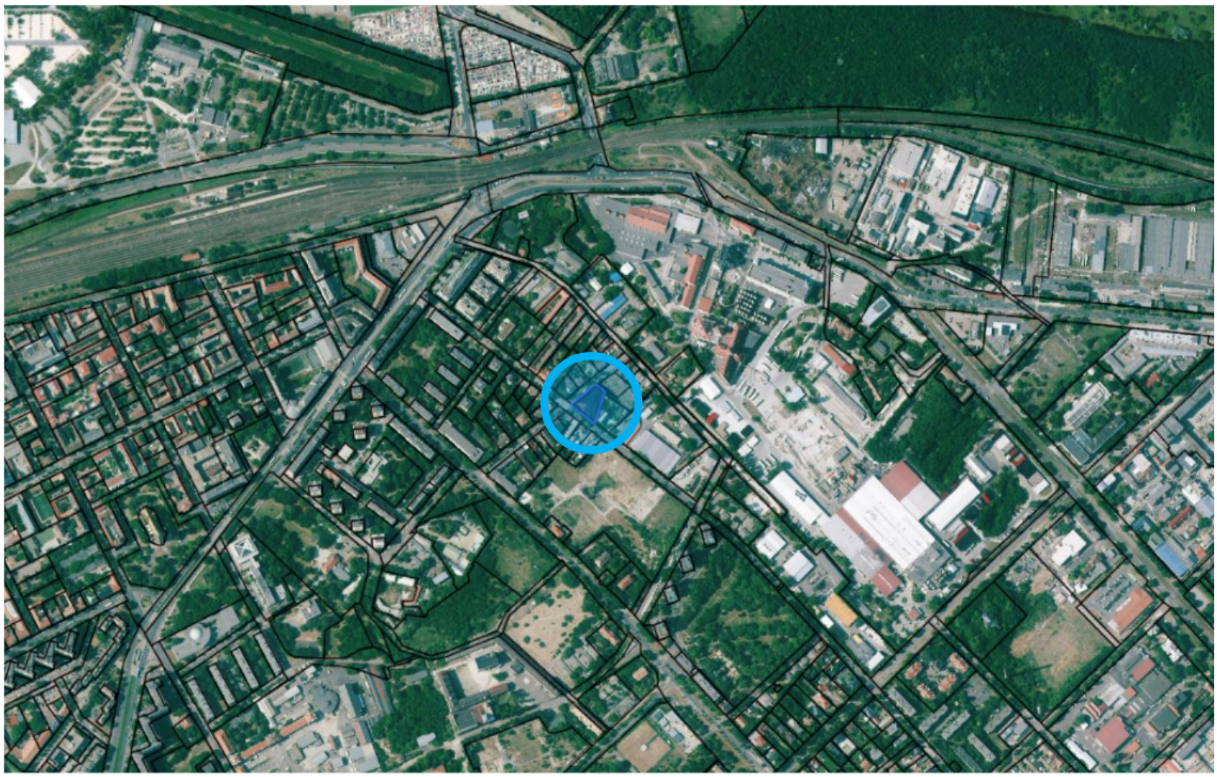
2.2. VÁROSI ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

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-Kőrősi 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 keresztezősében 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 Örs Vezér tere megálló, mintegy 10 perc autóútra vagy 15 perc buszútra.

3. TERVEZÉSI TERÜLET VISZGÁLATA

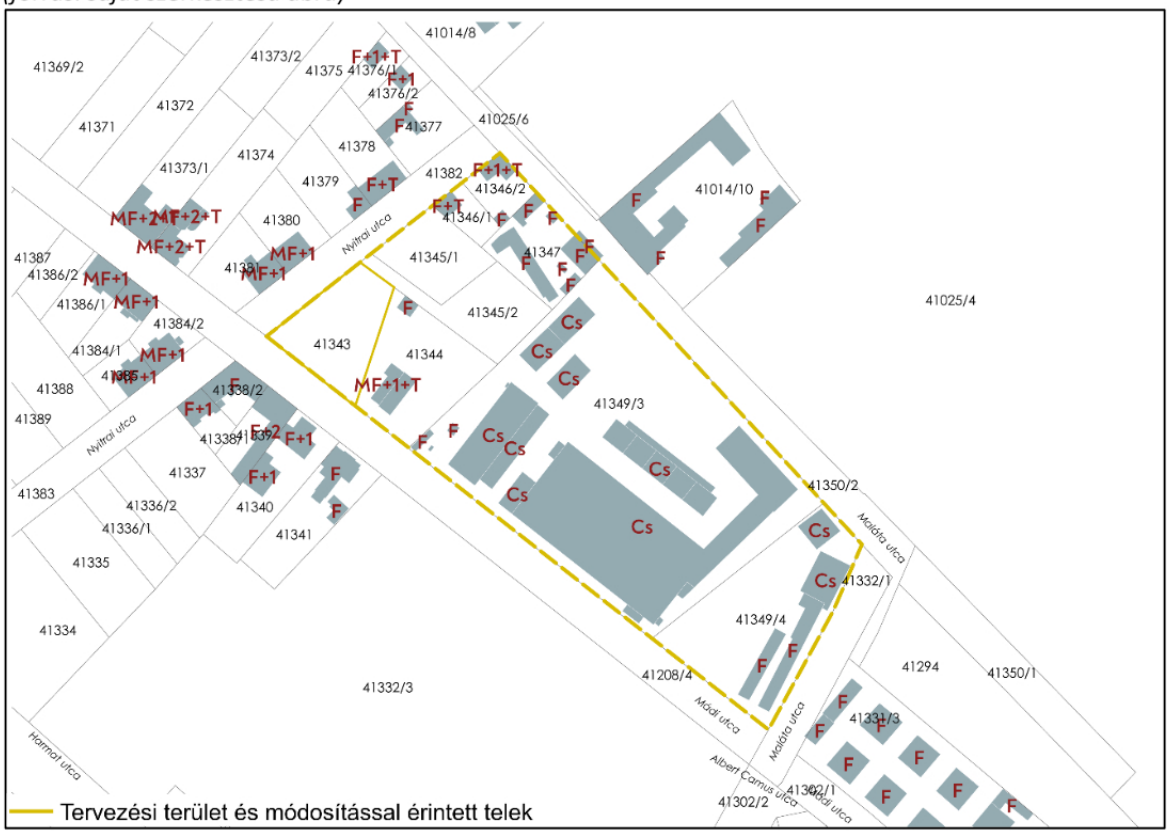
3.1. TELEKMÉRET, BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT, TELKEN BELÜLI ZÖLDFELÜLETEK, SZINTSZÁMOK (BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG) VIZSGÁLATA (A TERÜLET KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINTI BEMUTATÁSA)

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 találhatók. A módosítással érintett telek közvetlen környezetében lakórendeltetésű épületek vannak. Ezen felül a Mádi utcában közel 400 lakásos lakópark kivitelezését kezdték meg „Harmat lakópark” néven.

ÉPÜLET SZINTSZÁM VIZSGÁLAT

(forrás: saját szerkesztésű ábra)



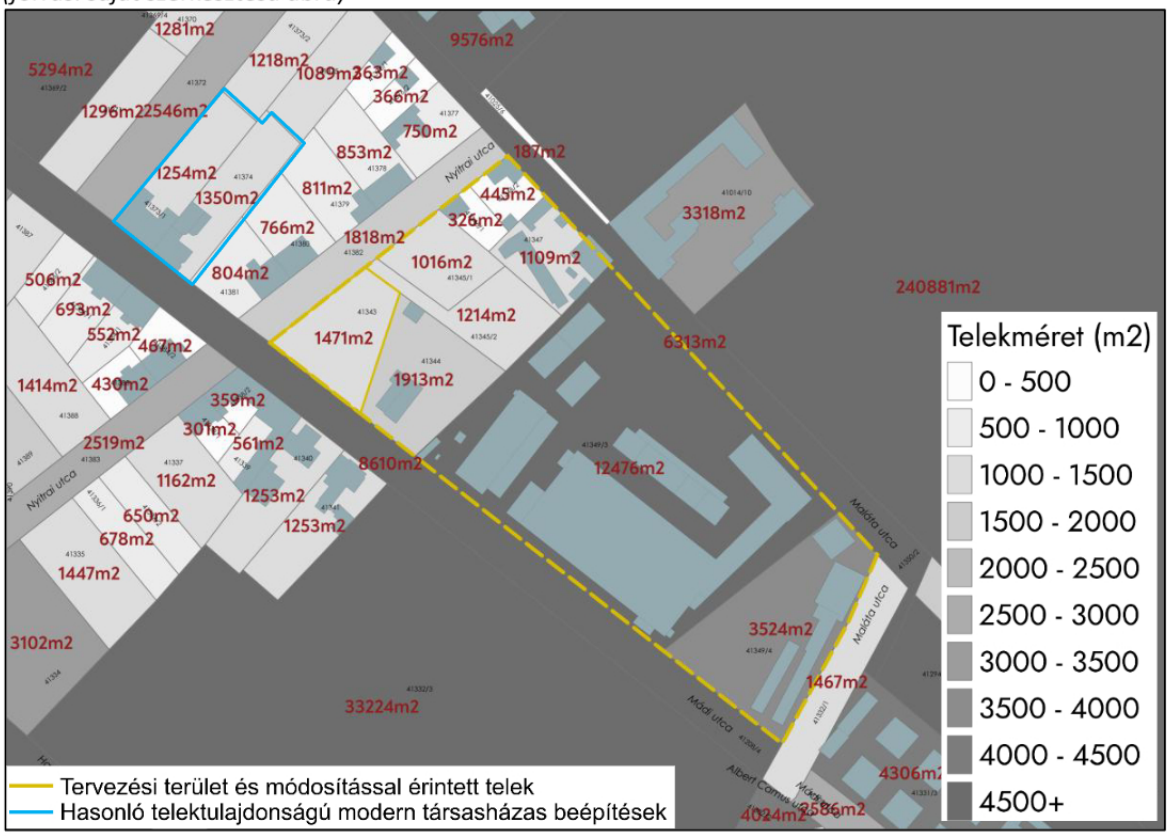
ÉPÜLET MAGASSÁG VIZSGÁLAT

(forrás: saját szerkesztésű ábra)



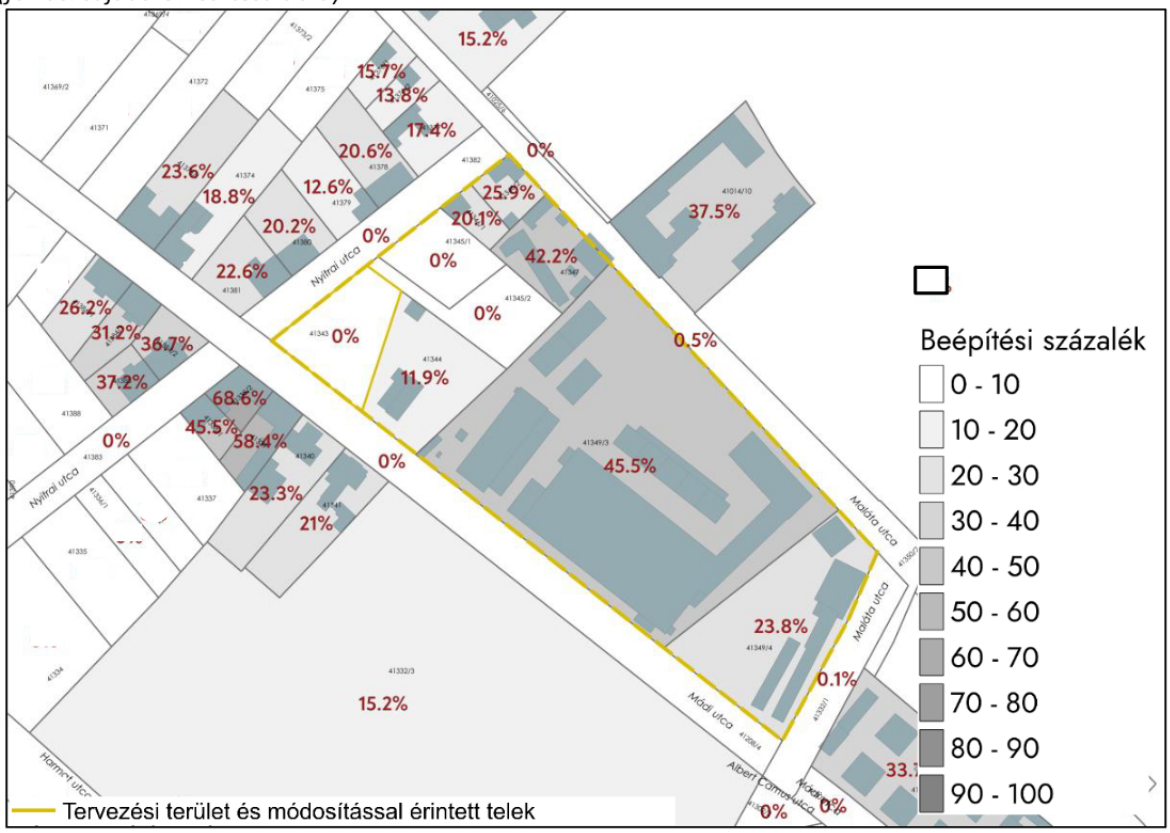
TELEKMÉRET VIZSGÁLAT

(forrás: saját szerkesztésű ábra)



BEÉPÍTÉS MÉRTÉKÉNEK VIZSGÁLATA

(forrás: saját szerkesztésű ábra)



ÉPÜLETEK RENDELTETÉSE

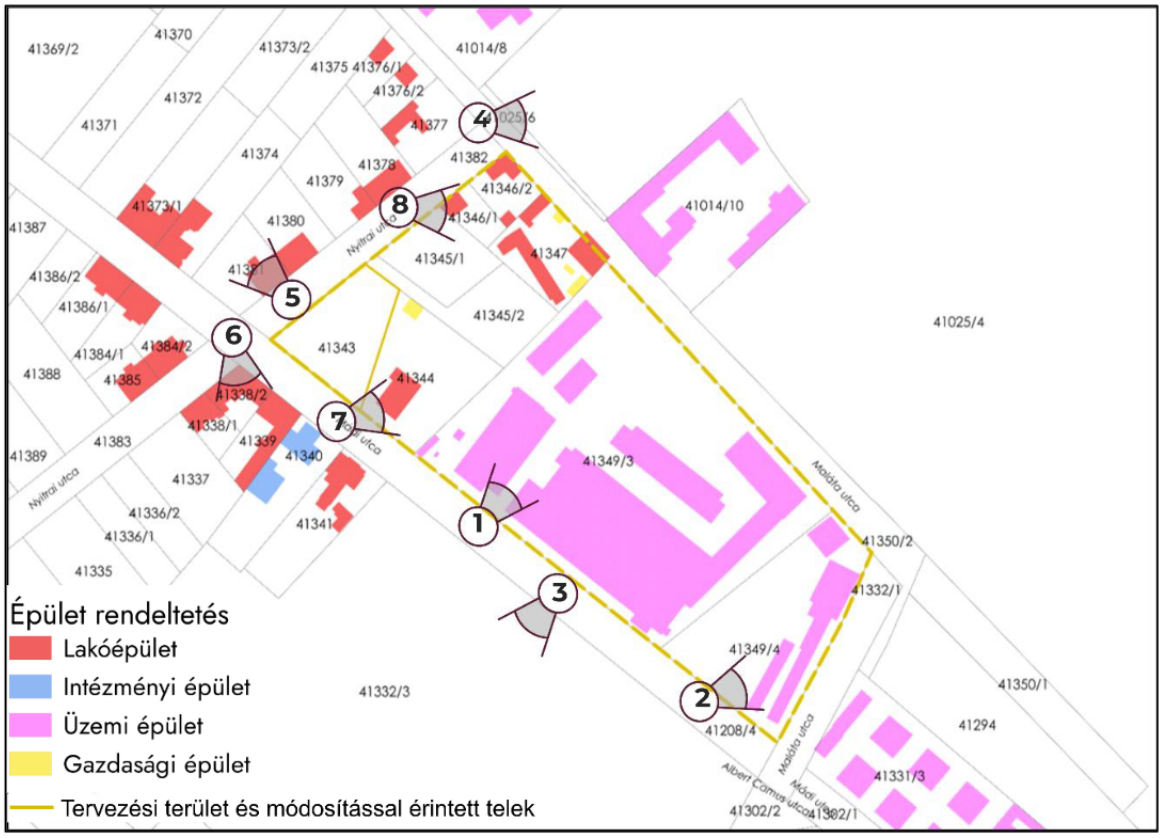
(forrás: saját szerkesztésű ábra)



















ZÖLDINFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLATOK

A vizsgált terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, nemzetközi vagy országos jelentőségű természetvédelmi területnek. A módosítással érintett telken a KŐKÉSZ 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 közi 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.

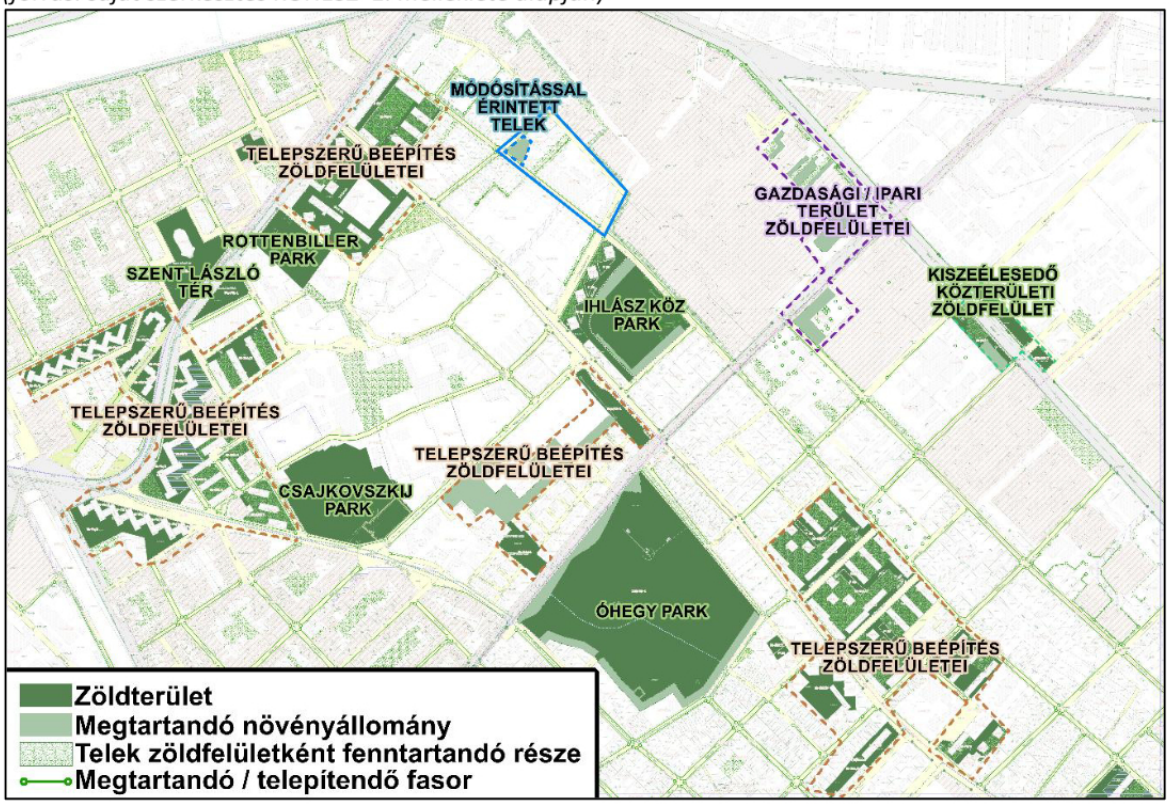
A módosítással érintett telek magántulajdonban áll, így formálisan nem része a kerület közhasználatú zöldhálózati rendszerének, ugyanakkor biológiailag aktív felületként a tágabb környezet zöldfelületi állományához hozzájárul. A „Módosítással érintett telek és környező kisvárosias beépítések fásszárú 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) állapotfelmérésen esett 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 KŐKÉSZ-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 állékonyságuk fenntartásához.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK SZEREPE A KÖRNYEZŐ ZÖLDINFRASTRUKTÚRÁBAN

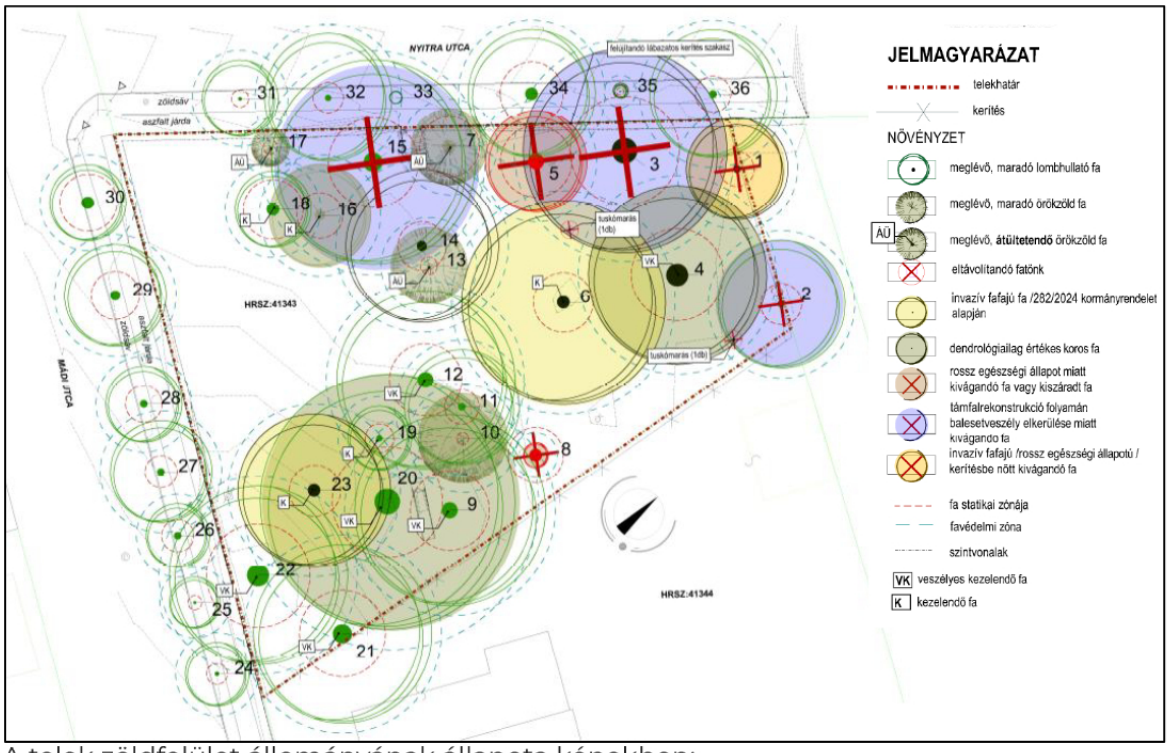
(forrás: saját szerkesztés KŐHÉSZ 1. melléklete alapján)



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK ÉS KÖRNYEZŐ KISVÁROSIAS 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)*

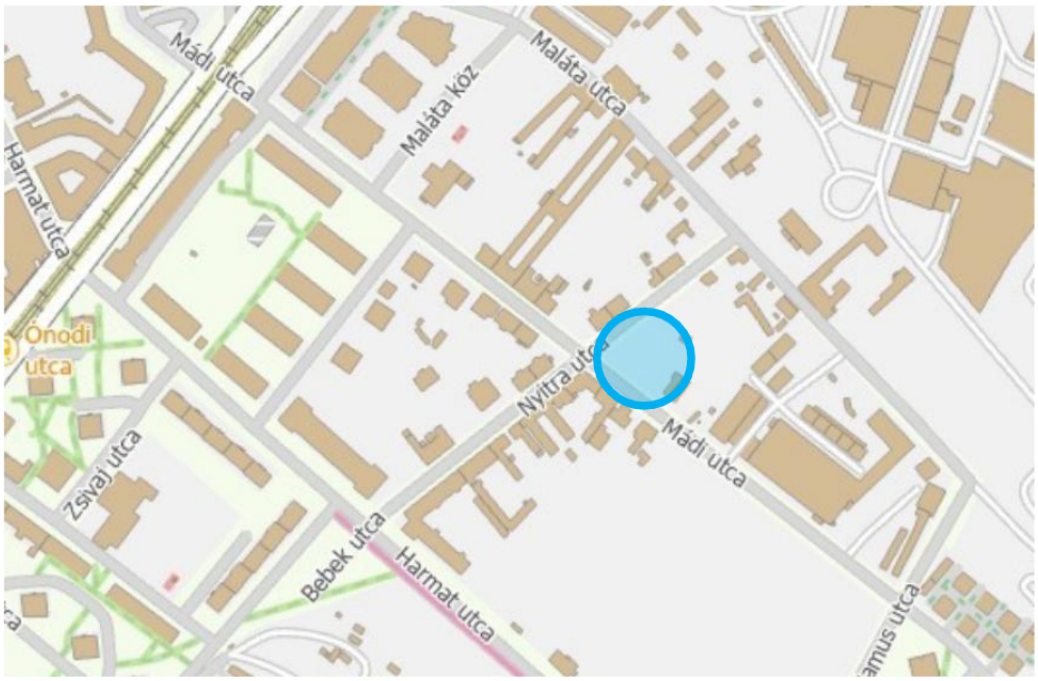


Telken lévő török mogyorók (16;18 számú)

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 **védett területi értékkel** érintett. A vonatkozó részletes információk a tanulmányterv „3.5.2. HATÁLYOS KŐKÉSZ” 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.

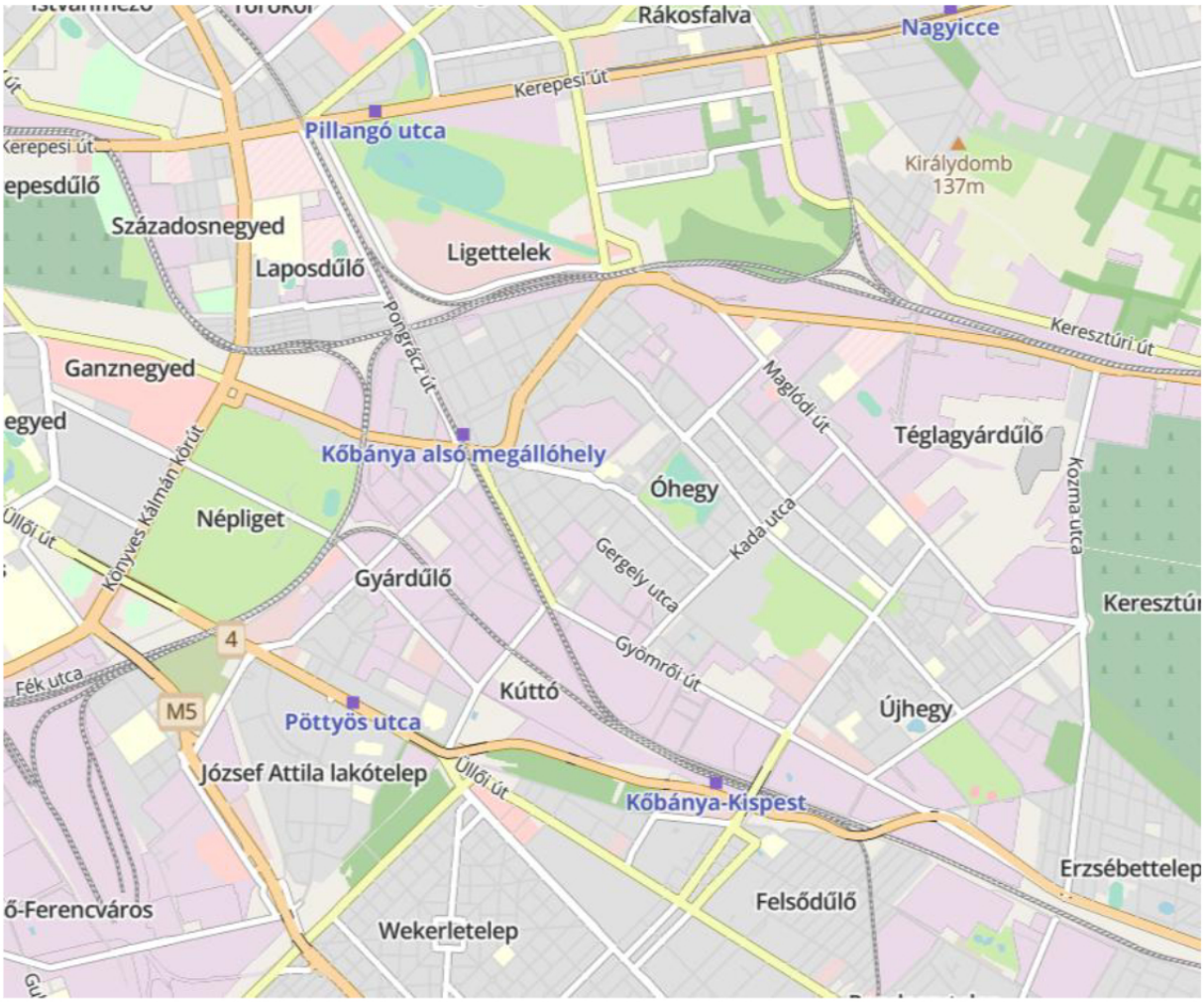
A kerület közlekedési hálózatának kialakulását jelentős mértékben meghatározták a vasúti pályák és az egykori ipari területek, amelyek a kerületet több, egymástól részben elkülönülő városrészre tagolják. A vizsgált területet magába foglaló Óhegy városrész közúti kapcsolatai elsősorban a Harmat utca, 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 autóút és gyalogos járda burkolat jellemzi. A kétoldali közterületi zöldsávban fasor fut végig, melyben koros és frissen ültetett egyesek is megtalálhatóak. Az utcaszinti 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 autóút és gyalogos járda burkolat jellemzi. A kétoldali közterületi zöldsávban fasor fut végig, melyben koros és frissen ültetett egyesek is megtalálhatóak. Az utcaszinti 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-megállók a Harmat utca és a Kőrösi Csoma Sándor út csomópontjában találhatók, amelyek mintegy 500–600 méter, körülbelül 7–8 perc gyaloglással érhetők el. Innen az alábbi autóbuszjáratok vehetők igénybe:

- 85
- 185
- 162
- 909 (éjszakai)

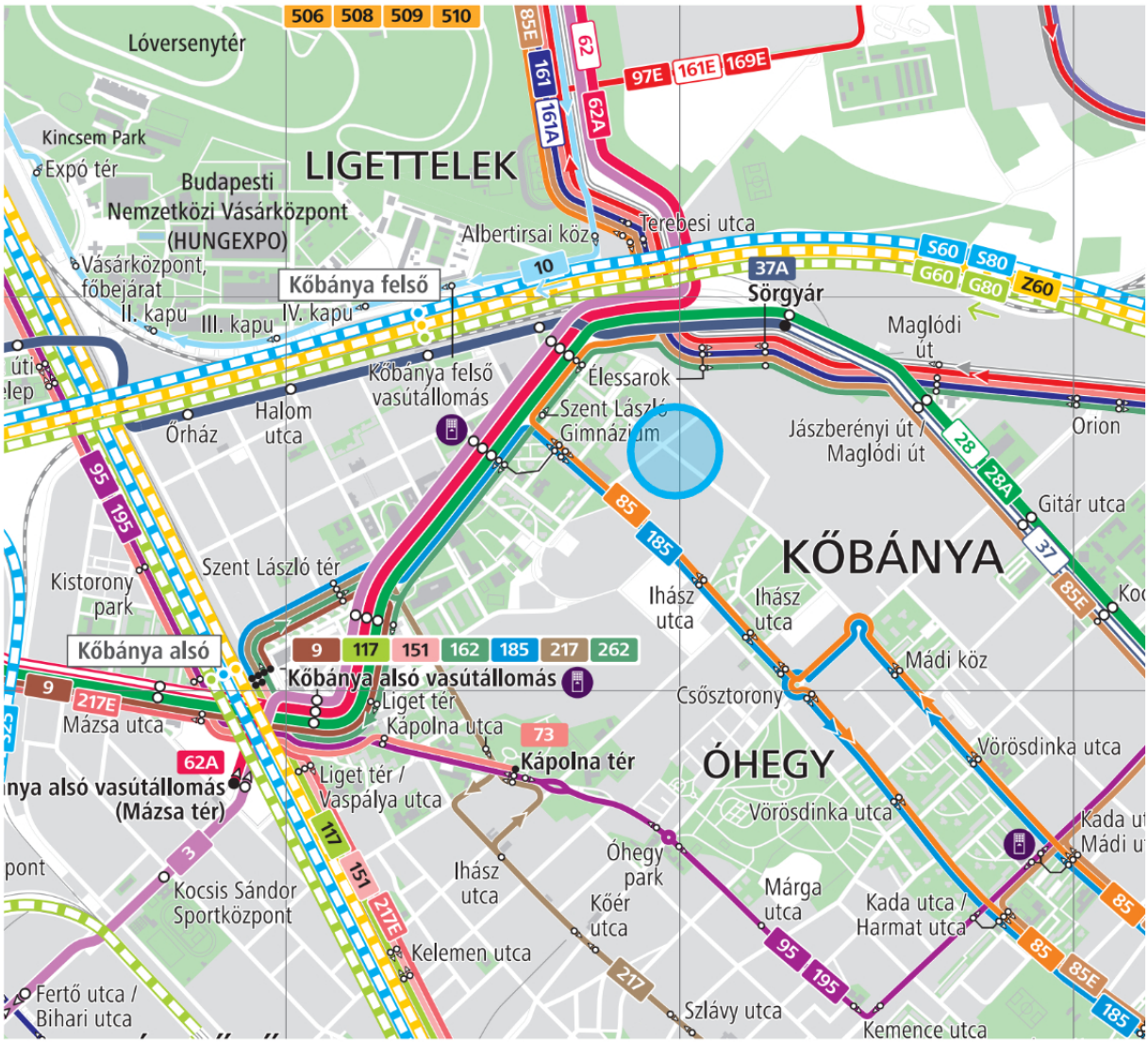
A kötöttpályás közlekedést a közelben közlekedő villamosvonalak biztosítják:

- 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 Örs 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.



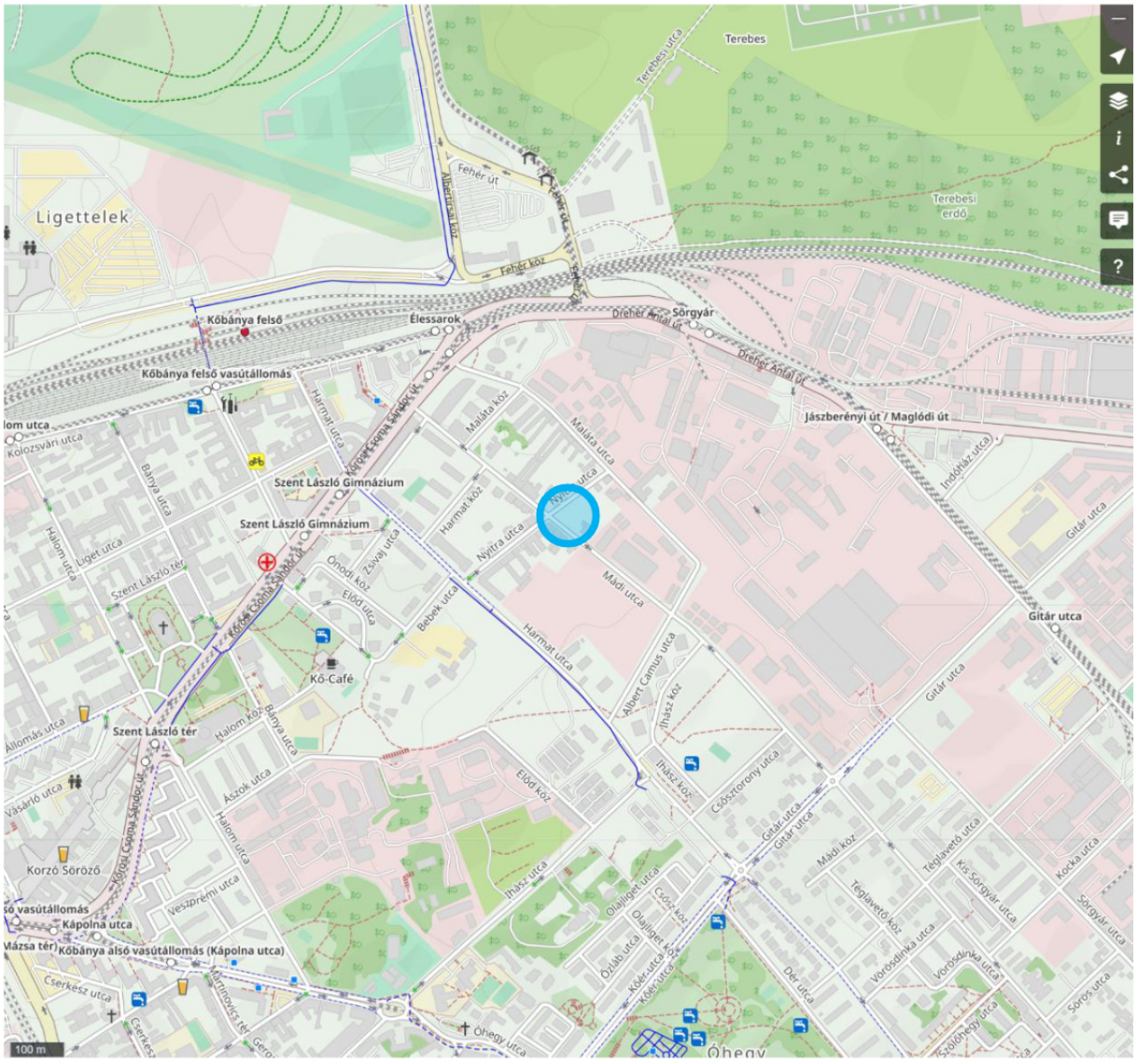
Közösségi közlekedési hálózat (forrás: https://bkk.hu/downloads/map/171/)

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.

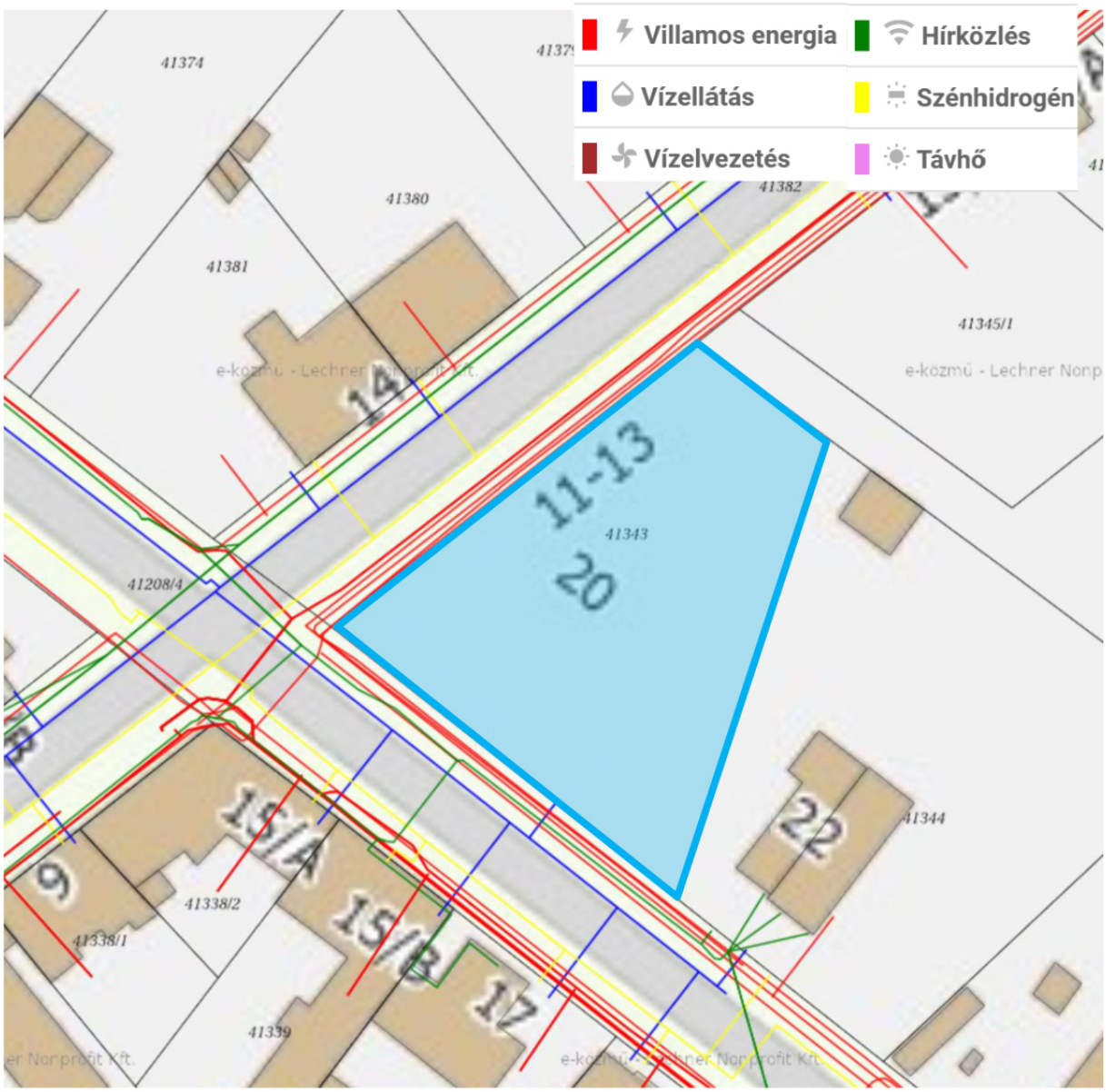
A kerékpáros közlekedés számára a környező gyűjtőutakon részben kiépített kerékpáros infrastruktúra áll rendelkezésre (Harmat utca, Kőrösi Csoma Sándor út, Kőbányai út, Kőér utca), illetve az alacsony forgalmú lakóutcák kerékpárral biztonságosan használhatók. A kerület kerékpáros hálózata a főbb útvonalakon 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 lakosszám lakásonként KSH alapján (A)	**Tervezett lakásszám (B)**	**Becsült lakosszám (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 lakosságszám**	**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 %

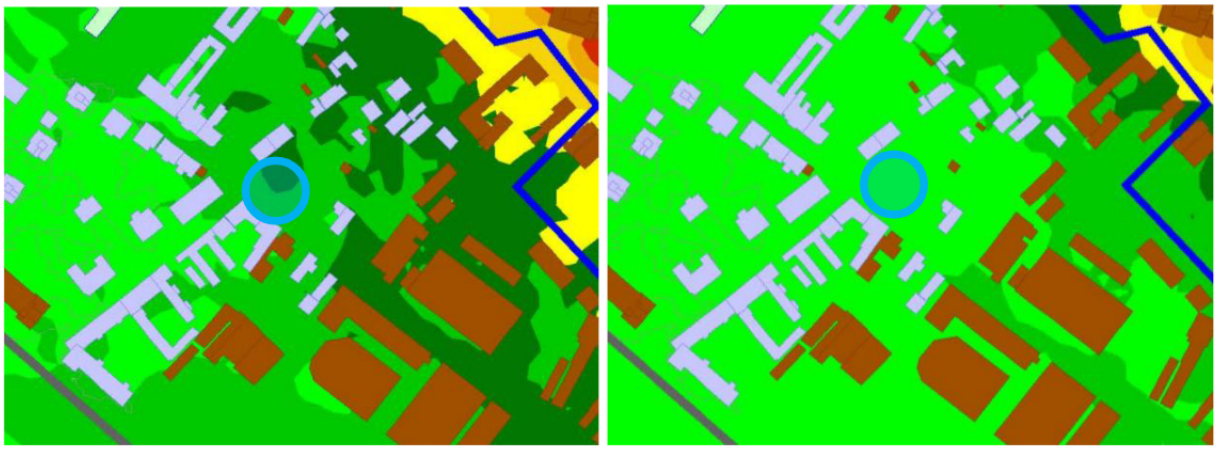
A tervezett 10 lakásos társasház létesítésével a várható betelepülő lakónépesség 22 fő. A KSH kerületi demográfiai arányainak alkalmazásával becsülhető, hogy a fejlesztés hozzávetőleg 1

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.**

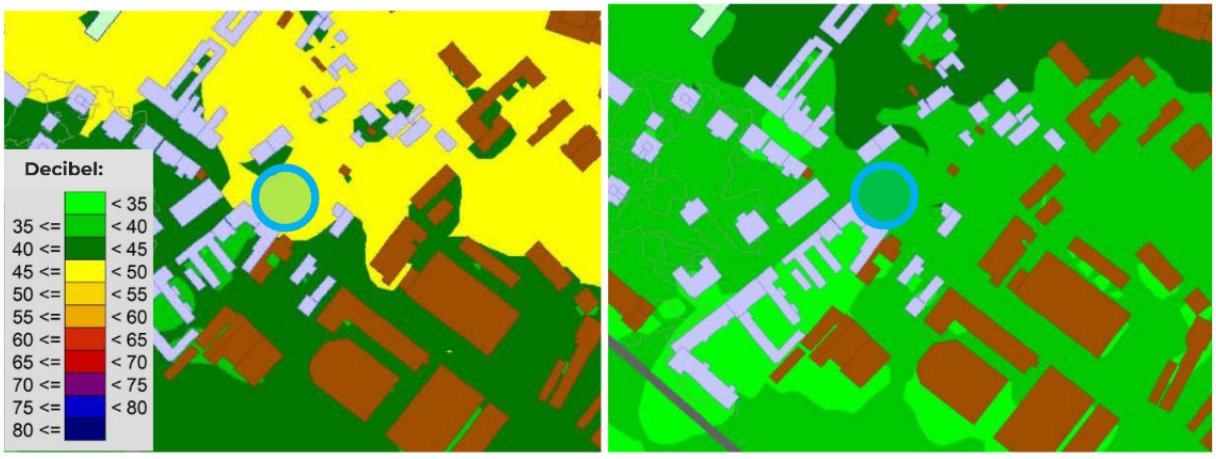
3.6. ZAJTERHELÉS



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



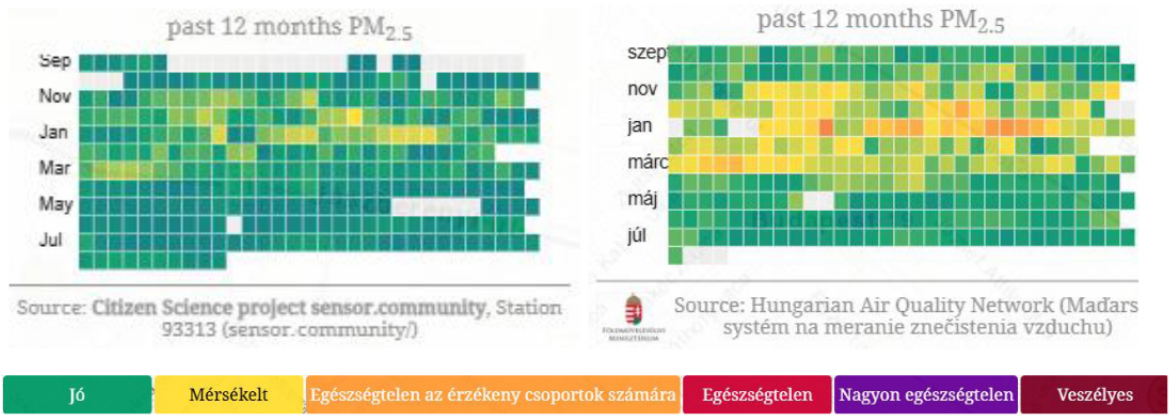
Üzemi zajterhelés nappal (bal ábra) és éjjel (jobb ábra)



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 KŐHÉSZ 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 (régi 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. határozat**tal 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 KŐKÉSZ módosítás készítése során a TSZT 2021-ben (továbbiakban: TSZT 2021) elfogadott változatát kell irányadónak tekinteni.

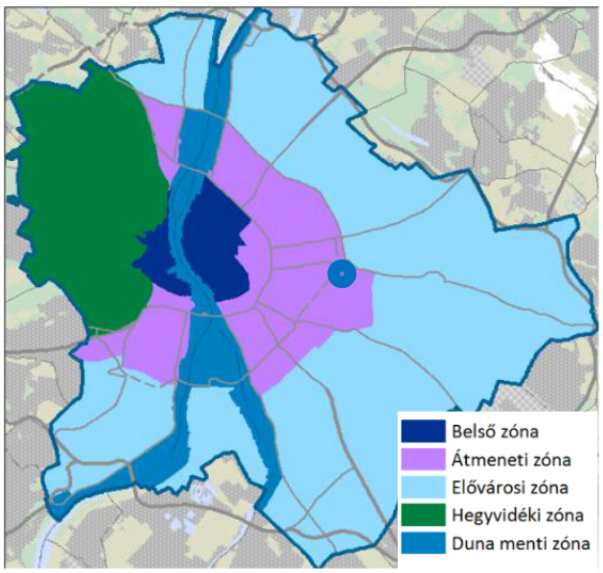
A TSZT vonatkozó tervlapkivágatai az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

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

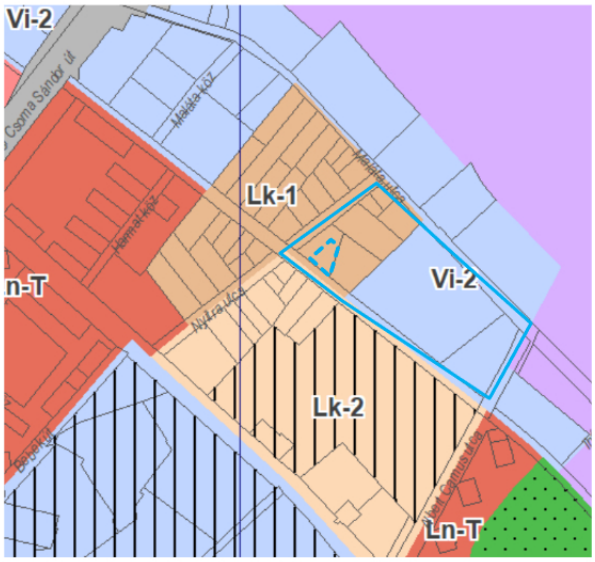
térség uralja a délkeleti részen, míg északon már csak diszperz formában jelenik meg, a

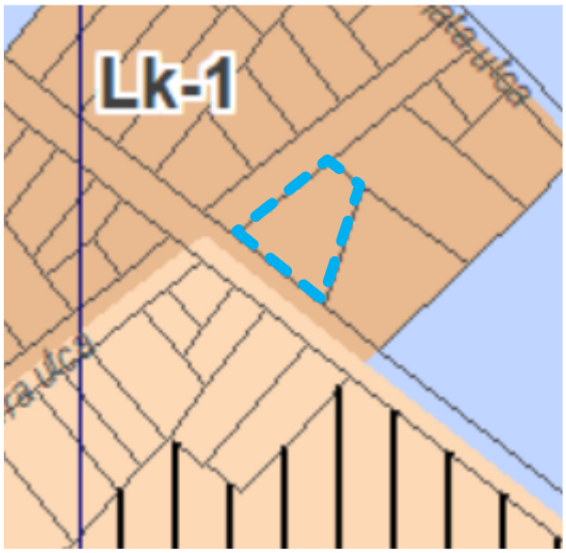
struktúra itt jobban átjárható és egyes sávokban lakóterületi dominancia is jelen van.

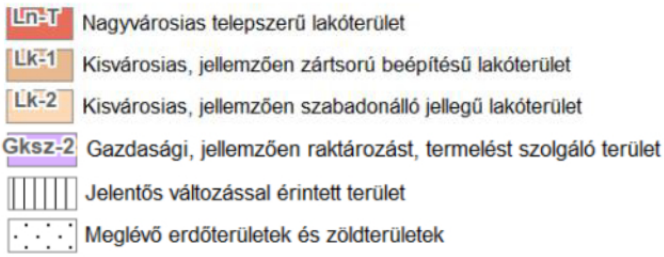
Jelentős a használaton kívüli területek aránya a zónában, elsősorban a korábbi iparterületek barnamezős térségeiben.

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 zártsorú 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 elhelyezhetőkkel: lakás, kereskedelem, szolgáltatás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, szállás jellegű rendeltetés, igazgatási, iroda és sport. A kisvárosias lakóterületek lehetnek zártsorú beépítésűek, mint például az elővárosi zóna történetileg kialakult, egykor önálló települések központjaihoz kapcsolódó lakóterületei; szabadonálló beépítésűek, mint például a budai hegyvidék belső városrészhez közeli villaterületei vagy a pesti oldalon, Zuglóban található lakóterületi beépítések, de a kispesti Wekerle-telep sajátos épületegyüttese is idetartozik. 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 zártsorú beépítésű lakóterület, a kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület, a kisvárosias, telepszerű 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**.

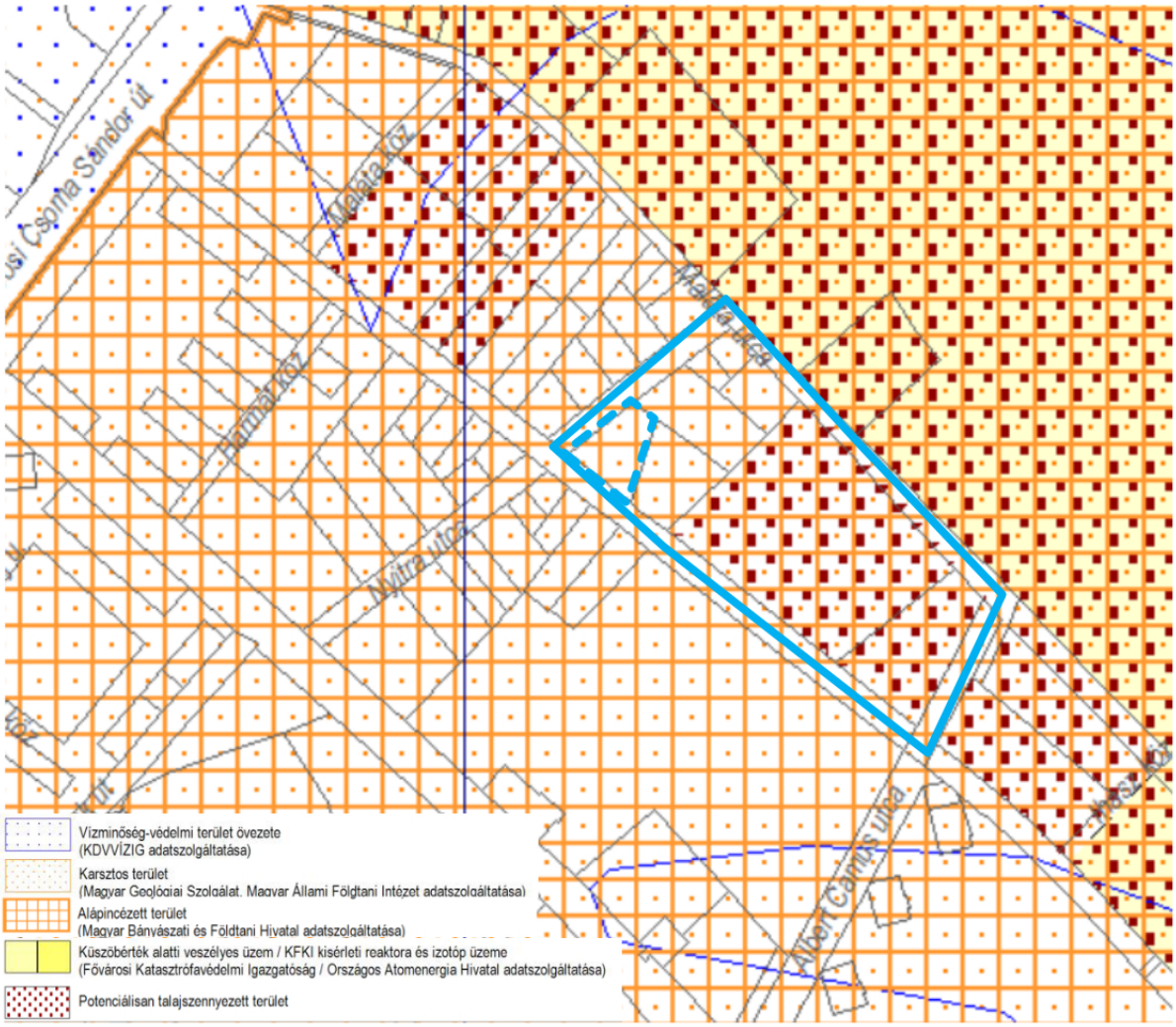
Zöldfelület-, táj- és természetvédelem



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, kőtörmelék 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 telkek beépítése, csak közművesítés esetén, a szennyvizek biztonságos elvezetése mellett támogatható.

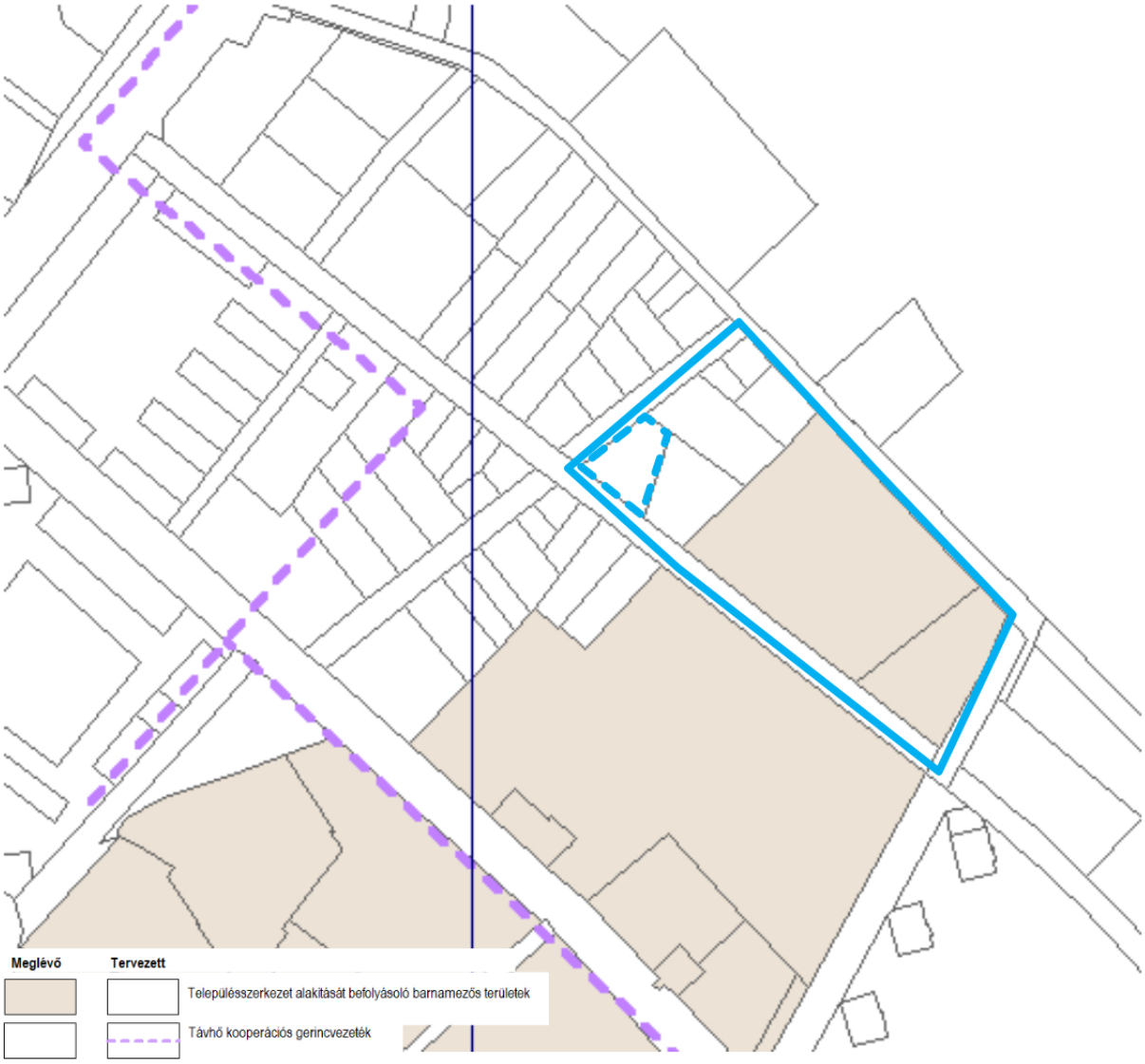
***Alápincézett terület**: (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján) Az alápincézett területek Magyar Bányászati és Földtani Hivatal, valamint az érintett X. és XXII. kerületek önkormányzatainak adatszolgáltatása alapján kerültek lehatárolásra. Alápincézett (pinceveszéllyel sújtott) 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 – **állékonysági 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 fellehető 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.

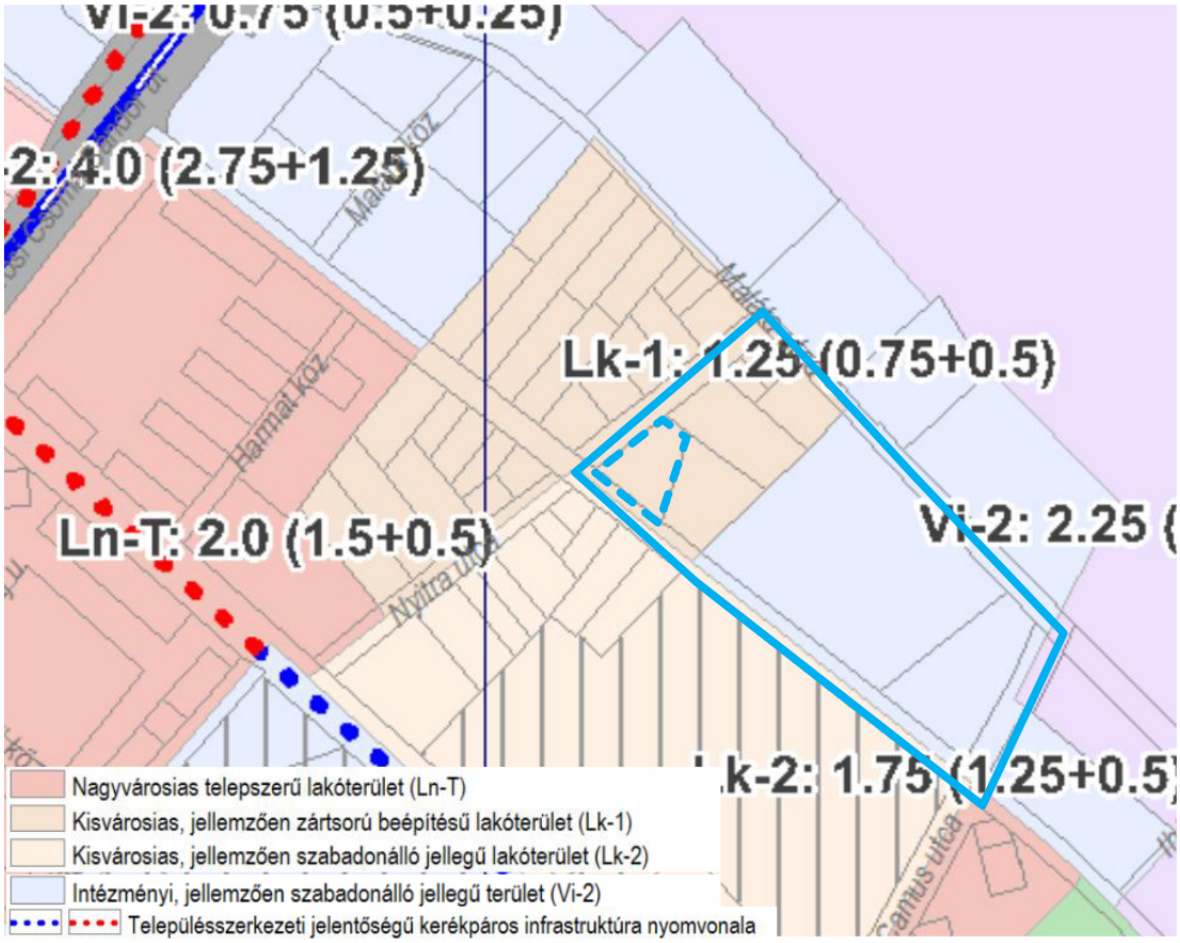
Barnamezős területek funkcióváltásának elősegítése: *Az elsősorban az átmeneti zónában elhelyezkedő barnamezős területek megfelelő átstrukturálása, hasznosítása kulcskérdés a kompakt város elvén történő városfejlesztés szempontjából. A zóna heterogén volta miatt nem cél új környezetterhelő termelőtevékenységek 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 megtelepülésének ösztönzése szükséges. Ez egyrészt a gazdaságfejlesztés fő irányának megfelelő, jelentős hozzáadott értéket termelő tudás-intenzív ágazatok nagyszámú és klaszterekbe 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 bsá 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 KŐKÉSZ:

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

A rendelet mellékletei:

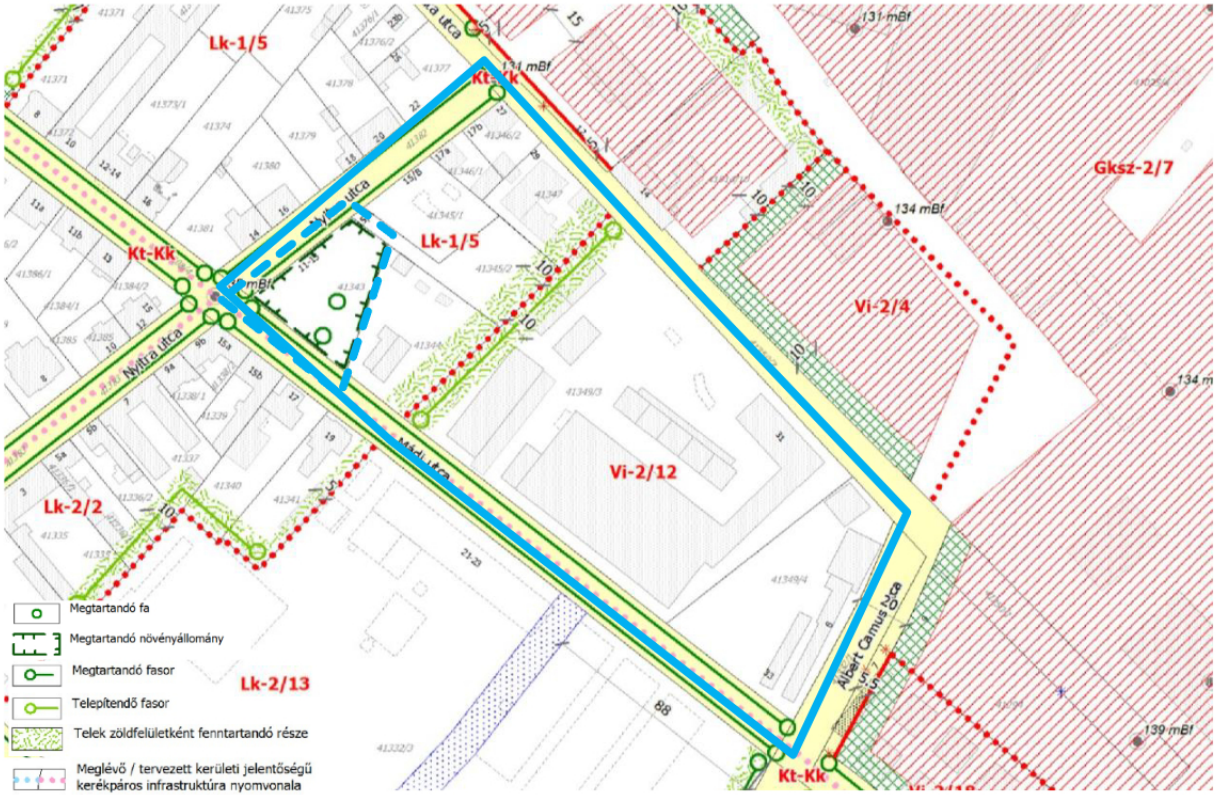
1. melléklet: A szabályozási terv

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



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

A módosítással érintett telek megtartandó fa, megtartandó növényállomány, alápincézett 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 fasor, 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 KŐKÉSZ 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 személygépjárműtárolóhely-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 növény-egészségügyi 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 terepszinti 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, utcavonal-vezetés, 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 KŐKÉSZ 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 KŐKÉSZ 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 zártsorú beépítésű lakóterület.

*Az **építési övezetre KŐKÉSZ 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 KŐKÉSZ szerint az övezeti paramétereknél a ***„K" betűjellel jelölt paramétert a rendelet nem definiálja azonban szakmai gyakorlat alapján a „kialakult állapot" jelent.***

Ennek fogalmát a KŐKÉSZ 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 Kőbányai 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 KŐKÉSZ" 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

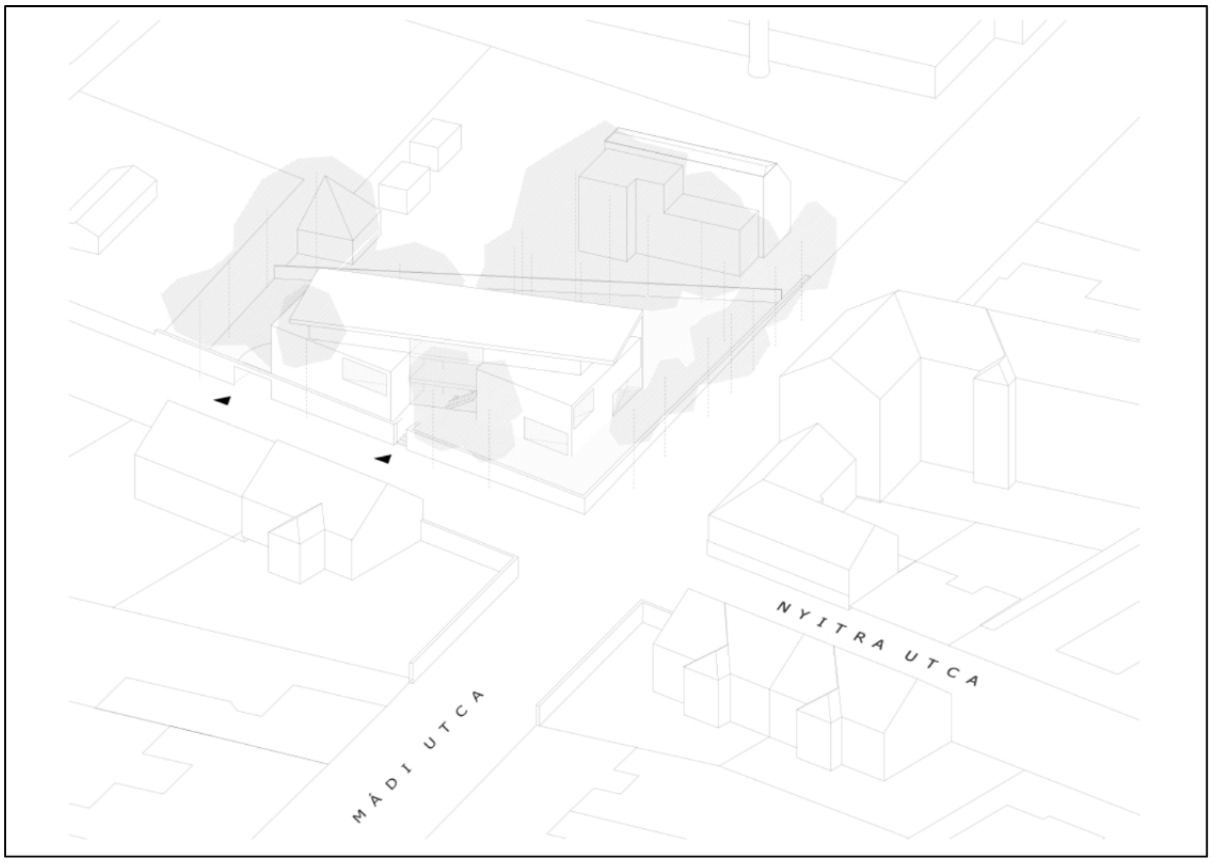
A Megbízó a tulajdonában lévő beépítésre szánt üres telekre tízlakásos lakóépület fejlesztését tervezi. A tervezési terület a Nyitra utca és a Mádi utca sarkán fekszik, támfallal határolva, dús növényállománnyal. (ld. Zöldfelület állomány vizsgálat)

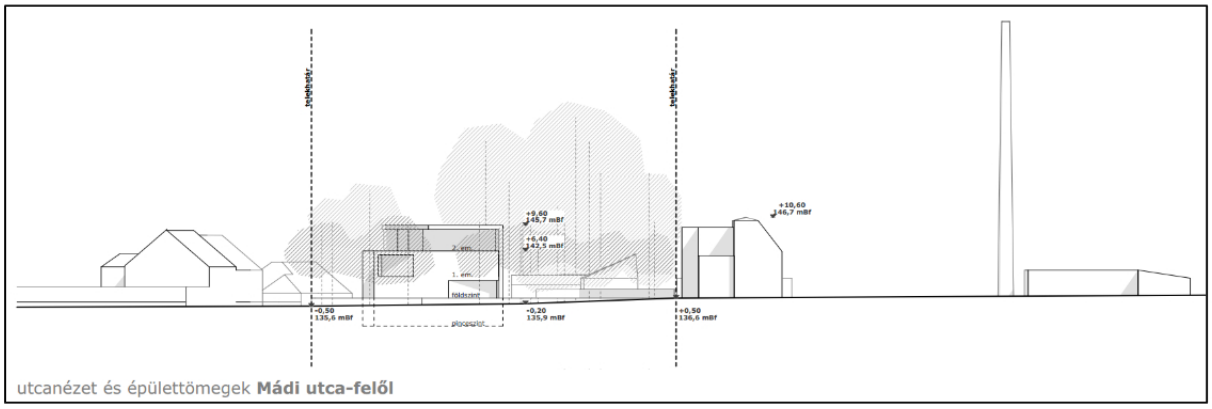




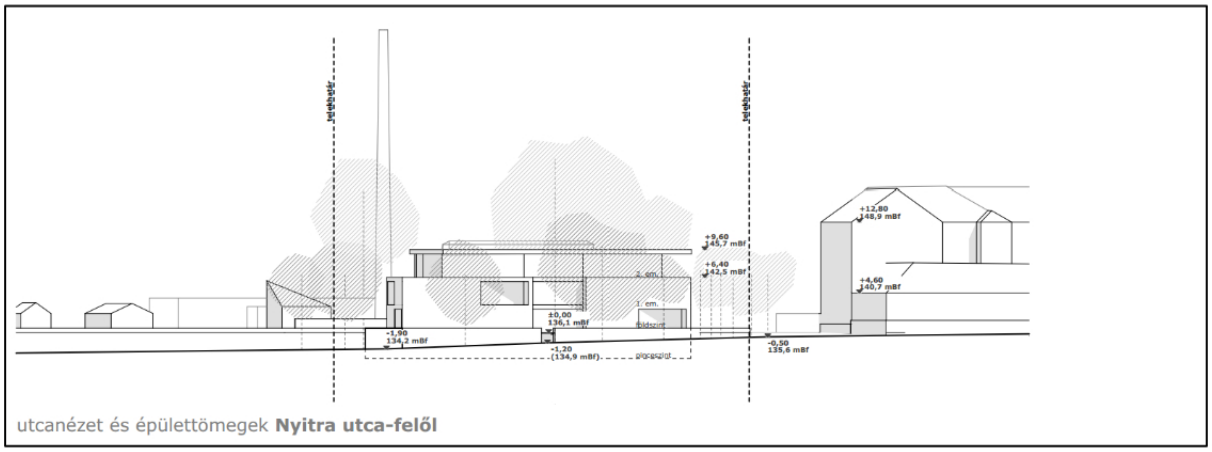
Nyitra utca (bal kép) és Mádi utca (jobb kép) (forrás: saját fotó)

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.





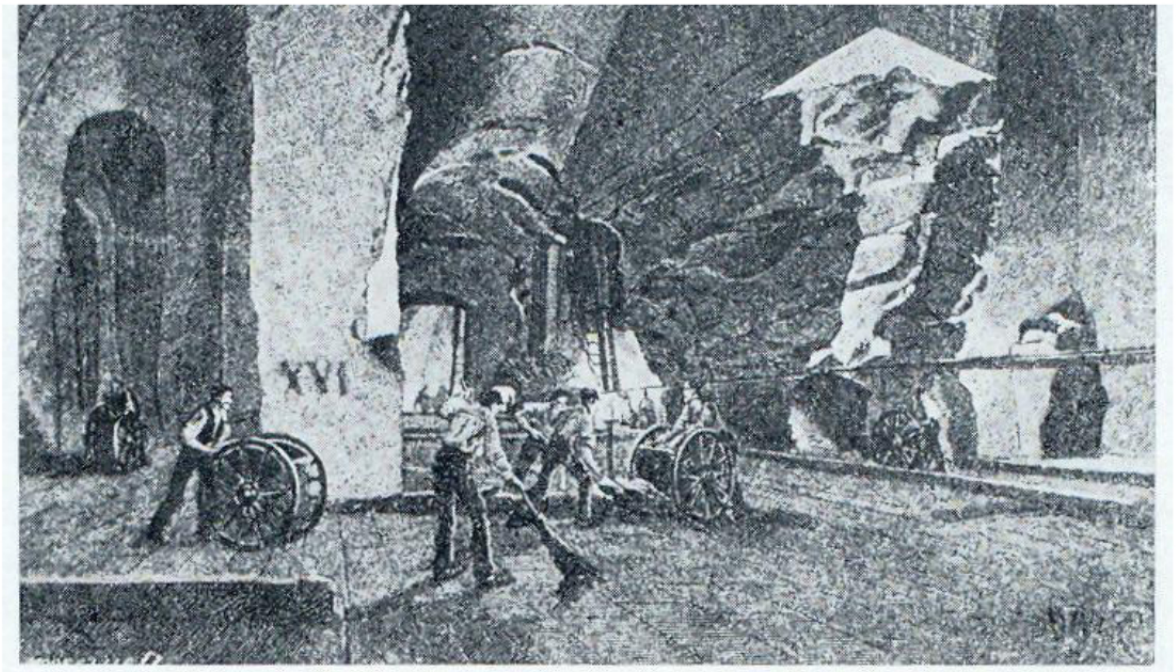
utcanézet és épülettömegek **Mádi utca-felől**



utcanézet és épülettömegek **Nyitra utca-felől**

beépítés axonometrikus nézet és homlokzat utcaképi megjelenése (forrás: M Építész Iroda Kft.)

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 kőkitermelés zajlott, szállították a követ a pesti építkezésekre. Például a környéki jelentőségű Fehér út is a szállítás 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 felöl (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 támfa (forrás: saját fotó)

Belső közlekedési útvonalak

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

Telekadatok, beépítési paraméterek

A KŐKÉSZ 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**

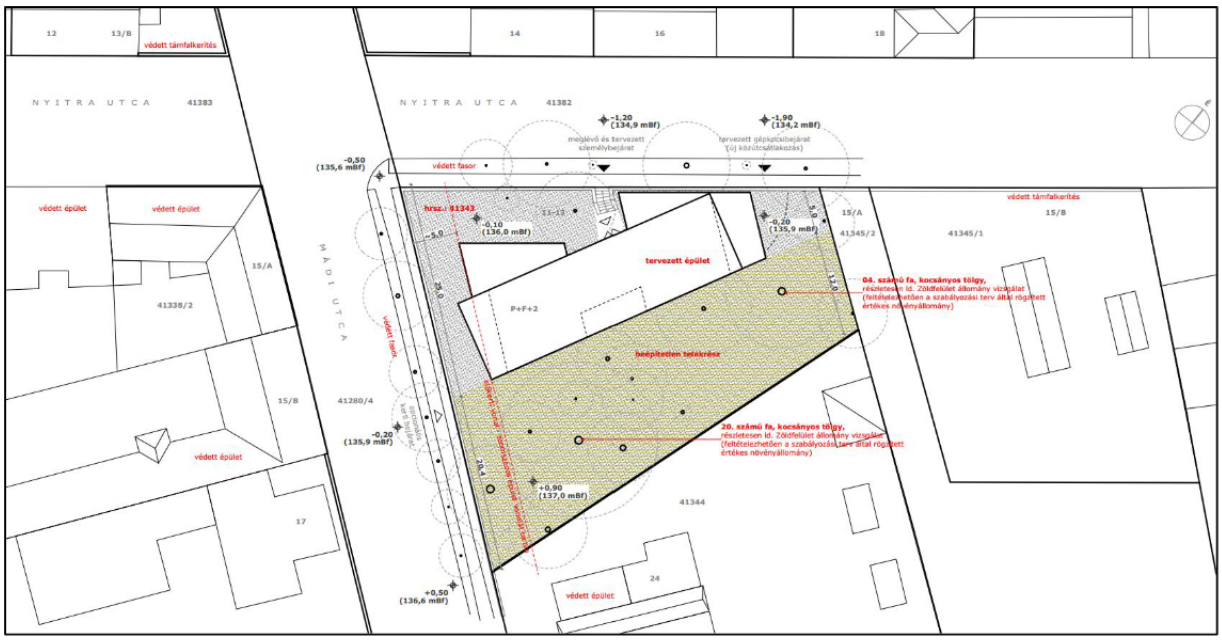
A tervezett épület egy 10 lakásos lakóépület, földszint plusz két szinten elhelyezett lakásokkal, közös közlekedőrendszerrel és a lifttel. Az épület teljes alápincézésével kalkulálunk, mely a parkolásnak és egyéb kiszolgáló funkcióknak ad helyet.

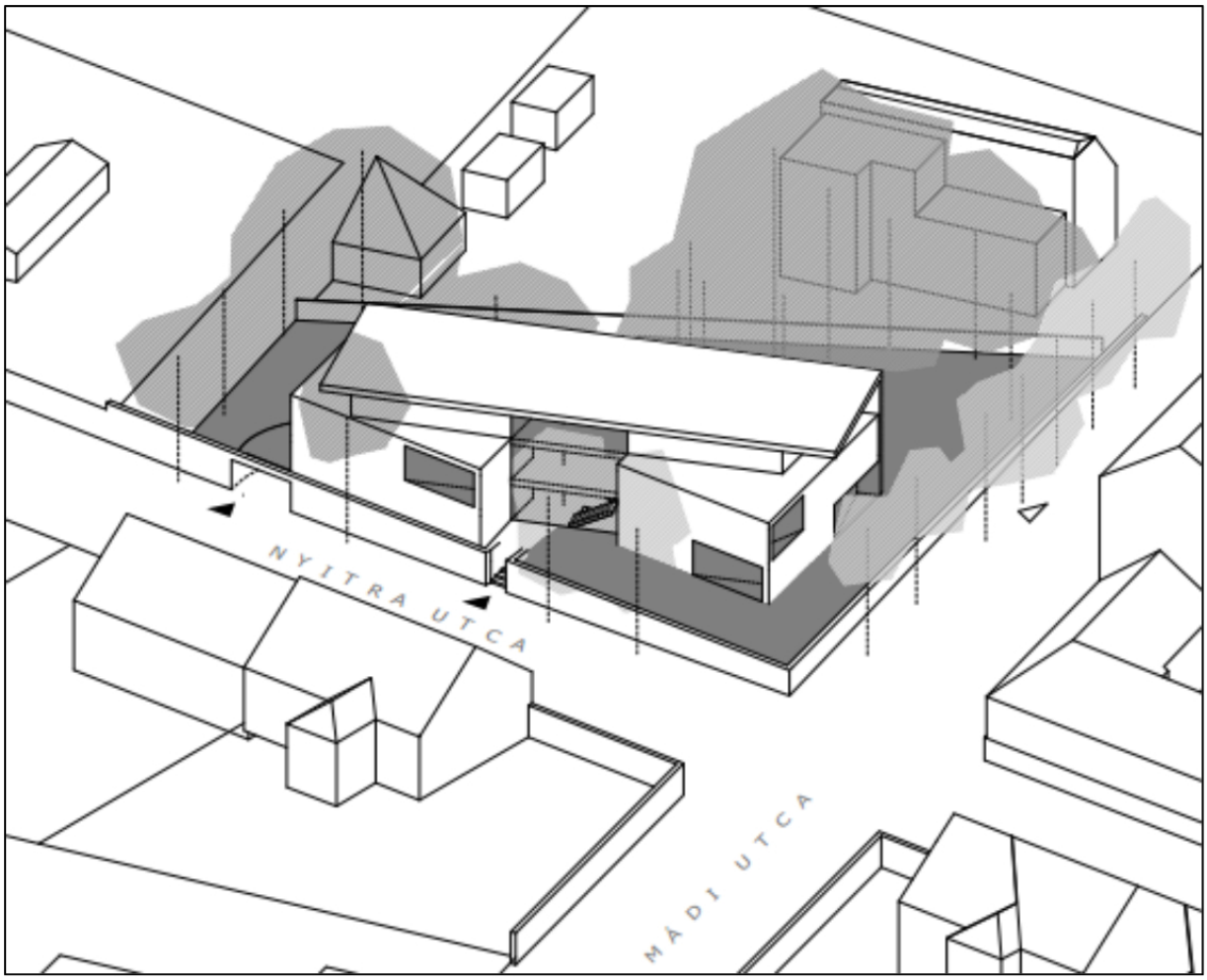
Az épület előzetes kalkulált területadatai alapján kimondható, hogy a szabályozási tervben rögzített paraméterek alapján kalkulált területmaximumokat nem lépjük túl a tervezett épülettel.

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

4.2. TERÜLET KÖRNYEZETALAKÍTÁSA

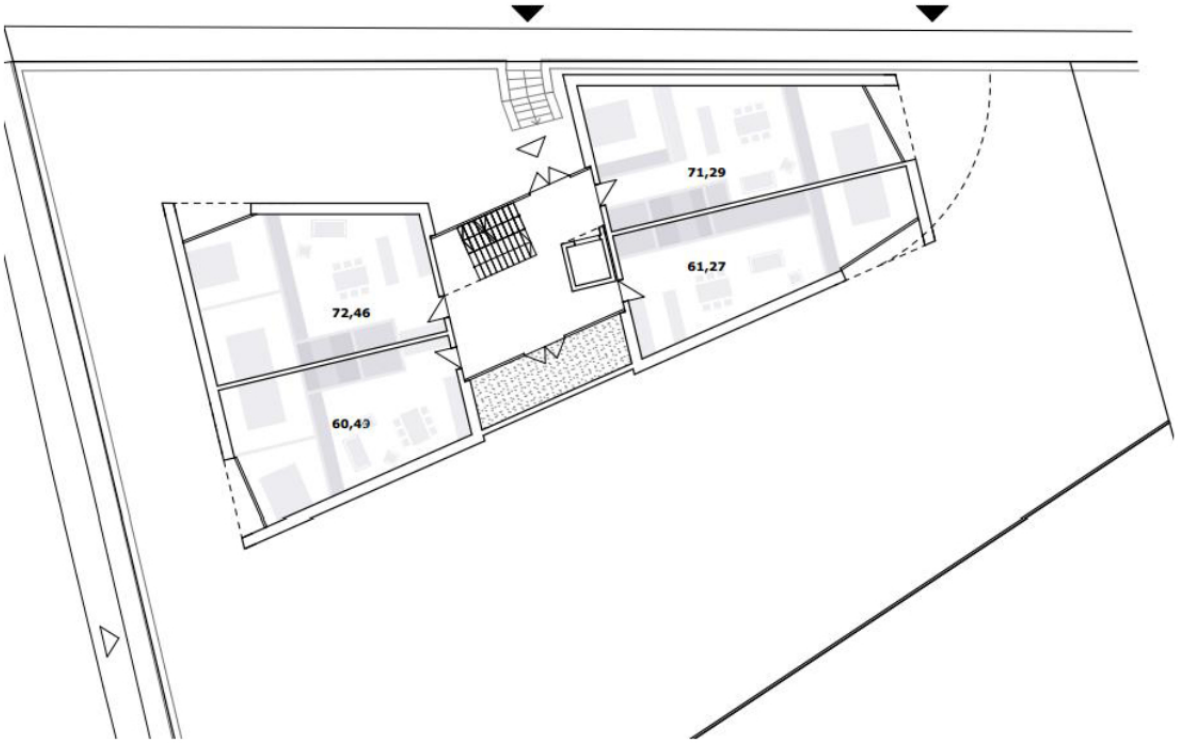
BEÉPÍTÉSI TERV



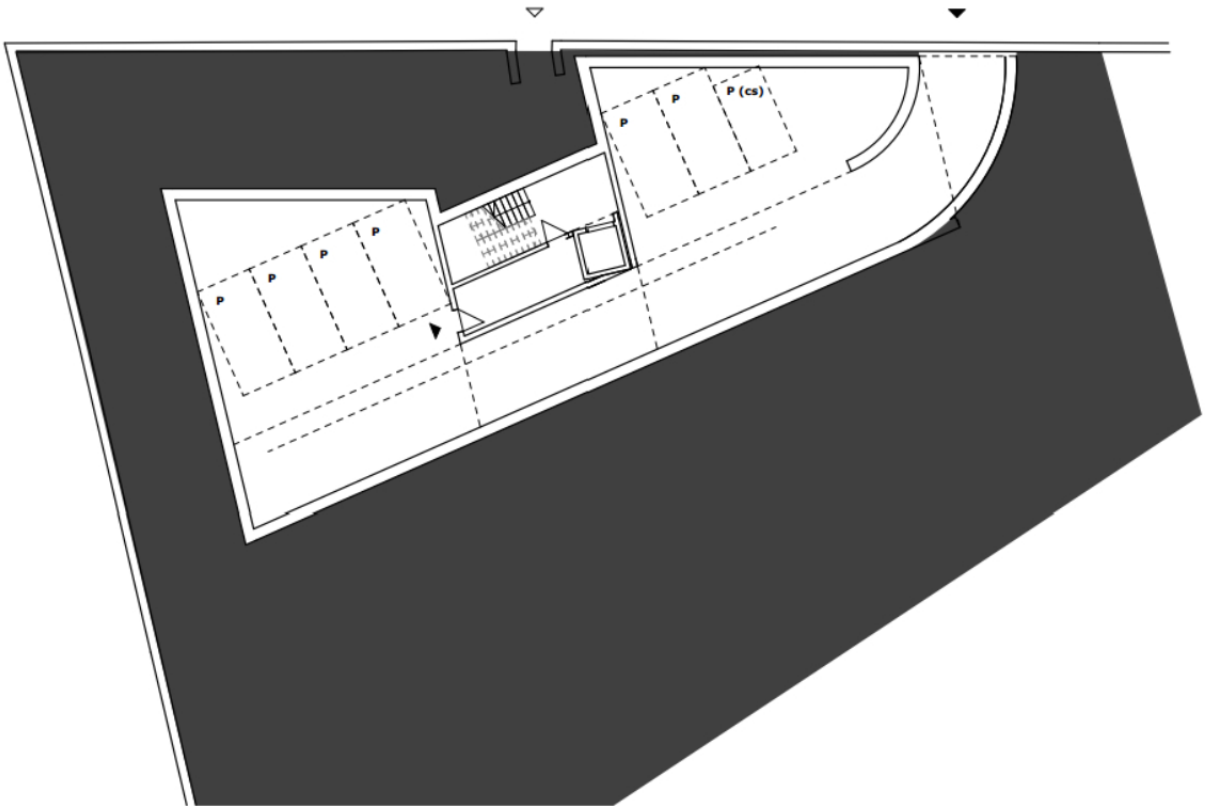


helyszínrajz és tömegformálás (forrás: M Építész Iroda Kft.)

földszint



pinceszint



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 térkővel burkolt felületet 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:

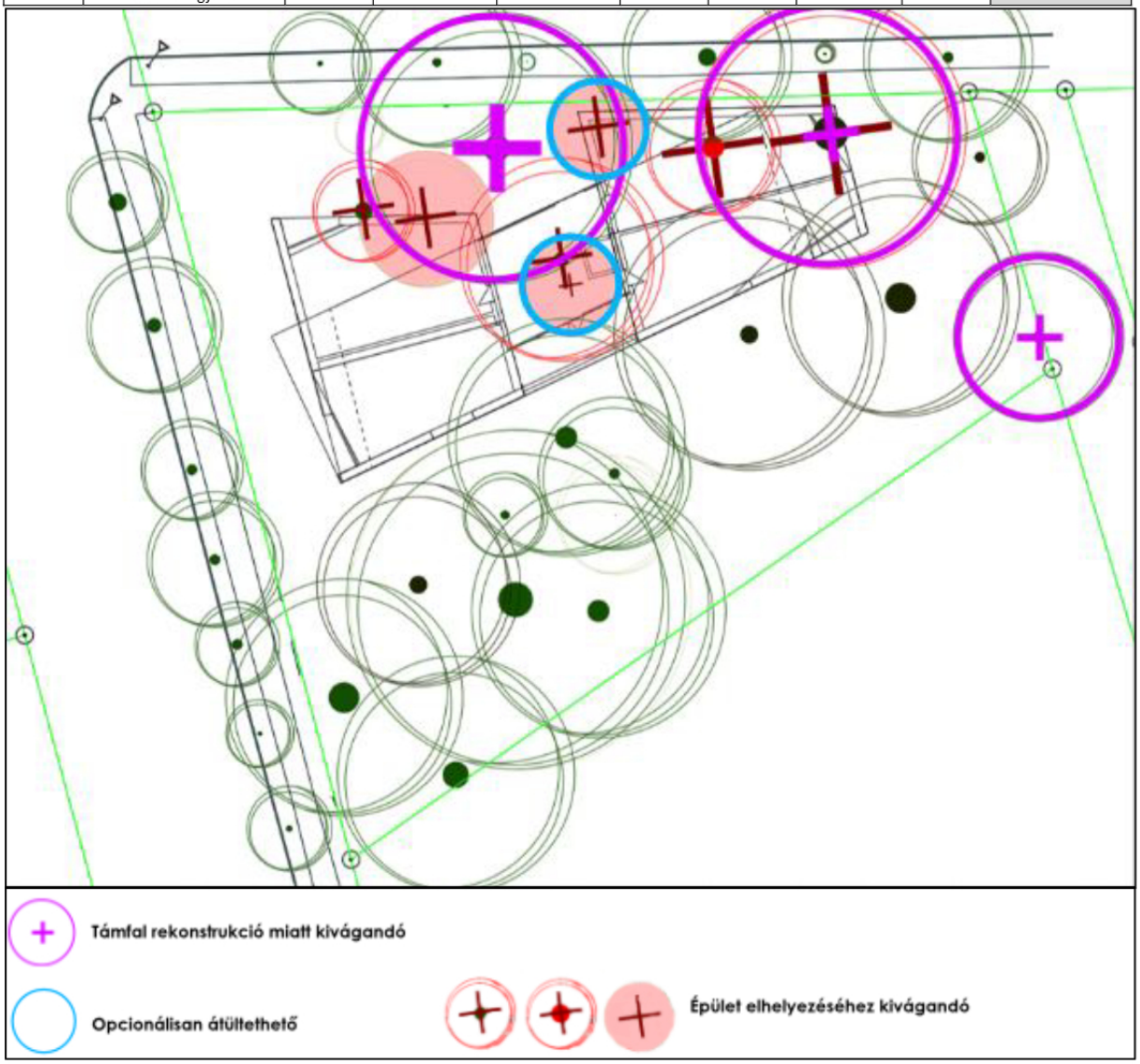
- Geodéziai felmérés
- Fakataszter
- Zöldfelület állomány részletes vizsgálata

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 fászárú növényből legfeljebb 6 darab kivágására, vagy lehetőség szerint átültetésére van szükség. Ha szükséges a támfal rekonstrukciója ez a szám még 3 egyeddel 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/ Török mogyoró	3	28	252	4	4	5	MT	kivágás
18	Corylus colurna/ Török mogyoró	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 fászárú növényállomány fafelmerésben meghatározott faápolási munkák elvégzésével biológiailag aktív felületként továbbra is hozzájárul a tágabb környezet zöldfelületi állományához, hasonlóan a környező, nagy fásszárú 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 külős egyesített hálózatba lesz elvezetve, vagy torozva lesz és 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 gépkocsilehajtót létesítünk. Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, 4. számú melléklet alapján:

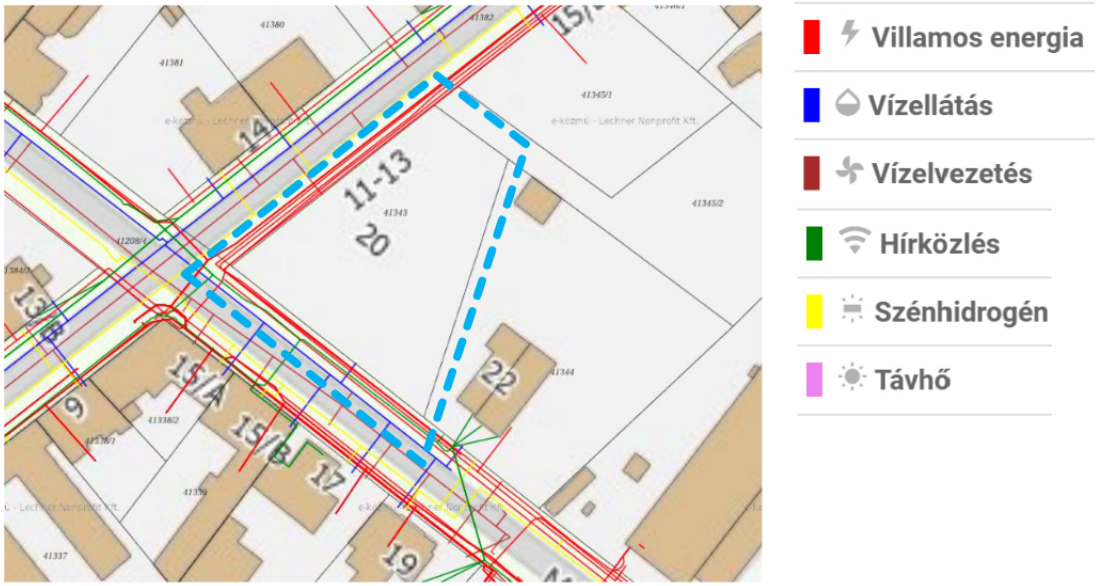
“Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után”

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 parkolószinten vagy kertszinten 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.



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, szvattyúk), egyéb szellőztető rendszerek (pl. pincei füstelszívás, vizes helyiségek elszívásai), lift, parkolólift.

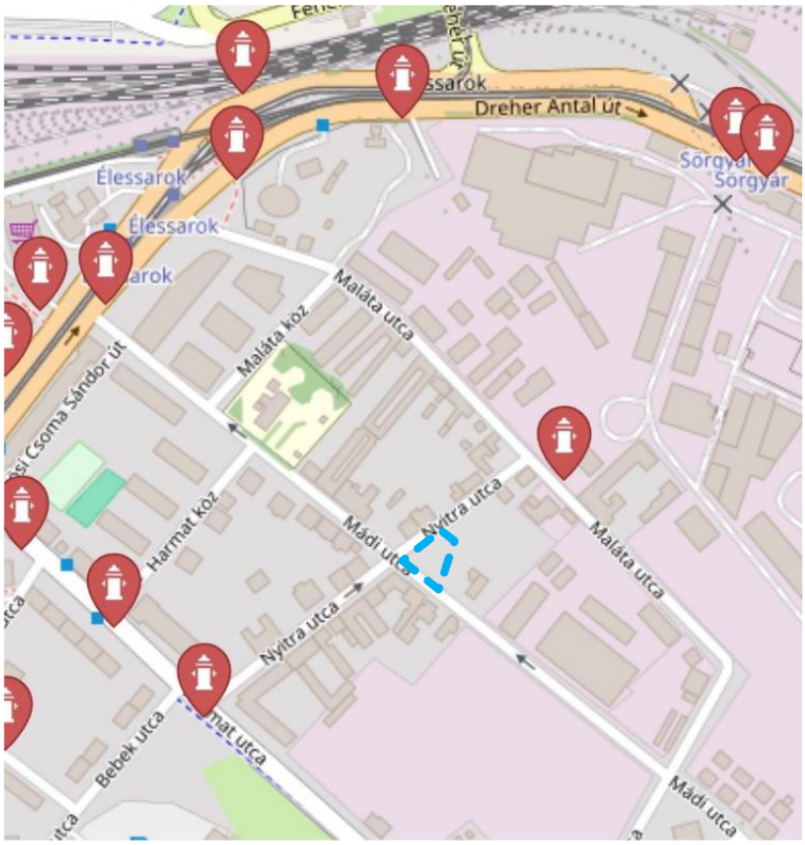
Az előzetesen kalkulált elektromos betáplálás igény: 203,55kVA (3x315A).

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, ennélfogva a talajlezárás káros hatásai jobban érvényesülnek.

Klímavédelem

Klímavédelmi 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 hőszigethatás 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:

> KŐKÉSZ: *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 összefügések a „4.4. ZÖLDFELÜLETEK" fejezetben találhatóak. Az ingatlanon kijelölt „megtartandó fa" elemeket a fejlesztés nem érinti, de azok helyének pontosítása is szükséges.

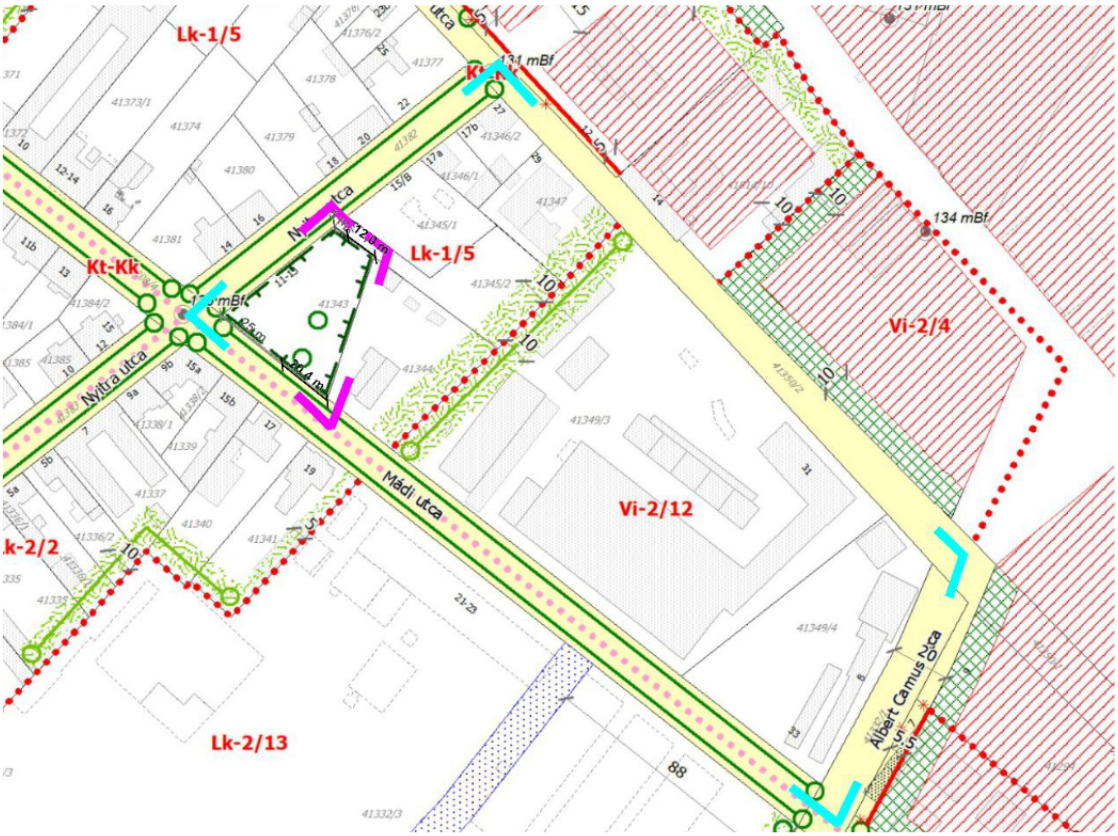
5.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

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.

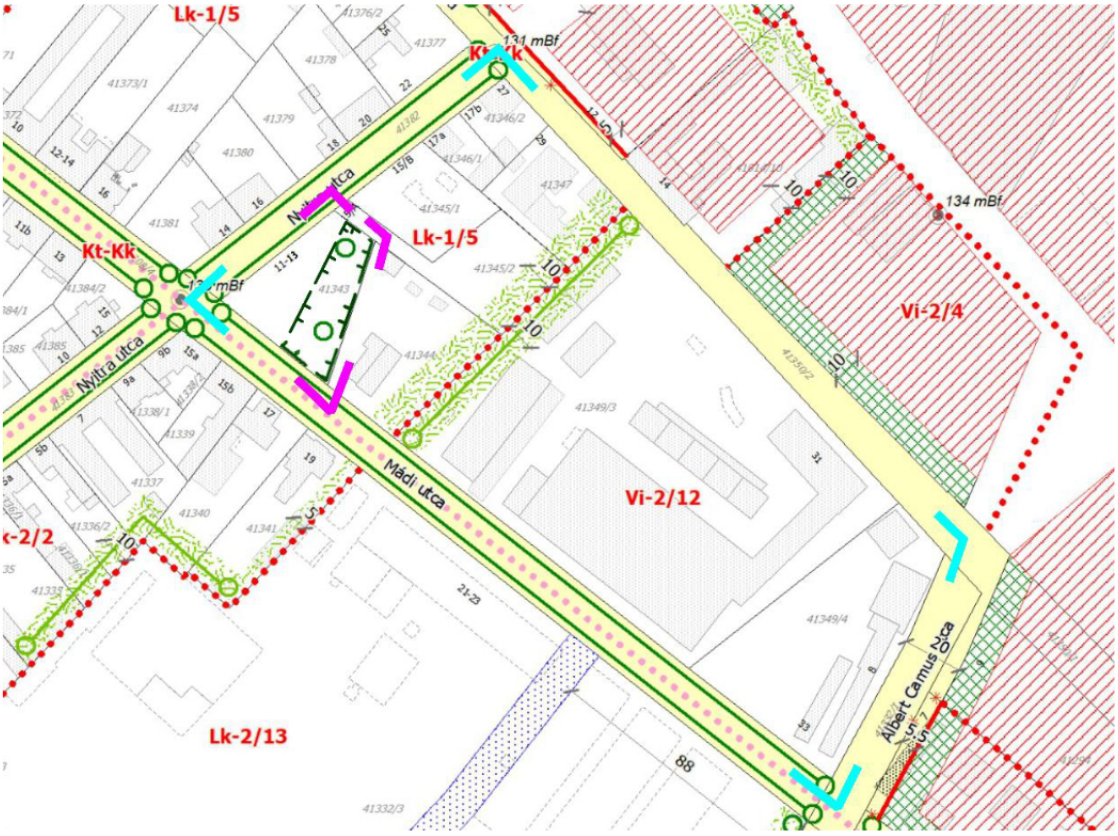
A módosítás általi változás a tervezett épület nyugati vonalát követi. Az „A" javaslatban az így létrejövő új „Megtartandó növényállomány" és a „B" javaslatban a „Telek zöldfelületként fenntartandó része" jelölések továbbra is magába foglalják a „megtartandó fa" elemeket, illetve a fásszárú növényállomány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

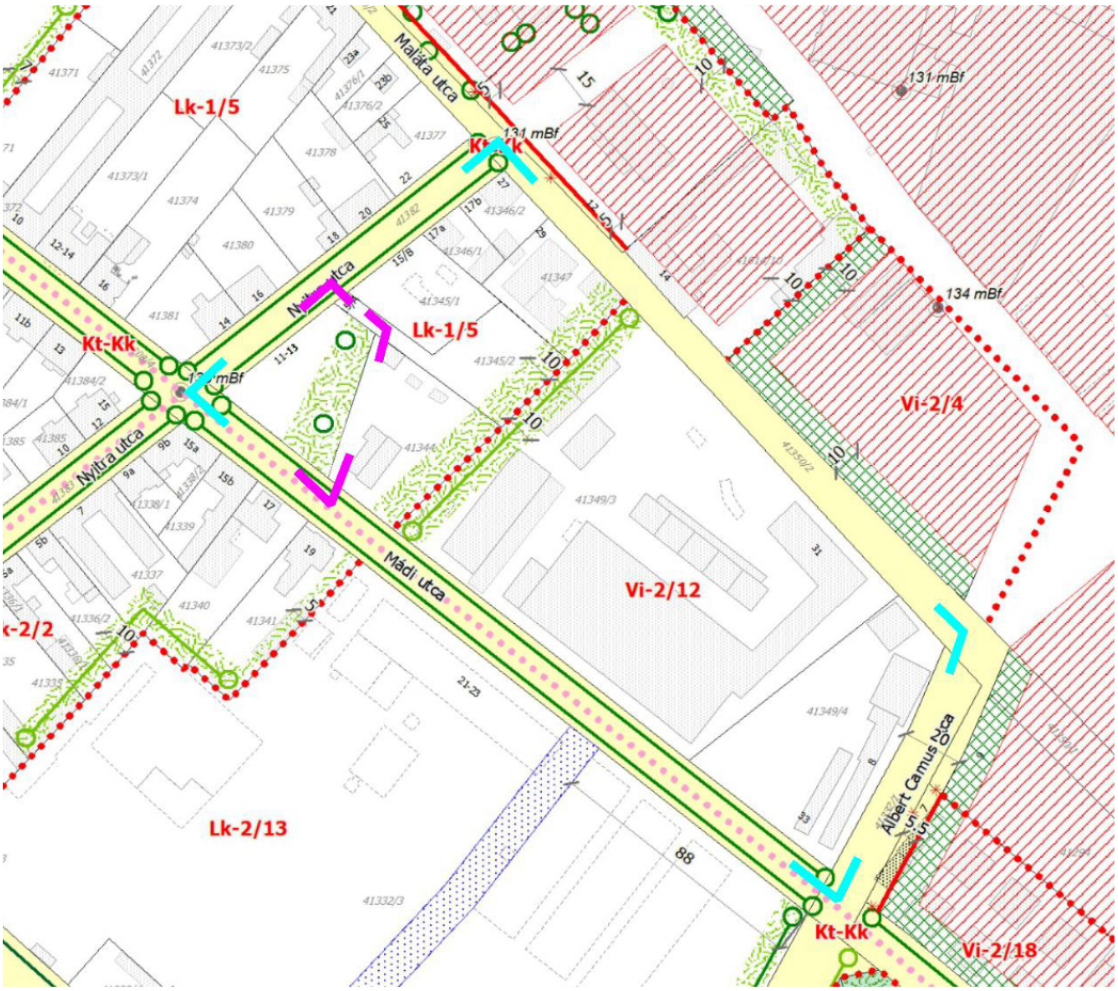
„A" javaslat	**„B" javaslat**
Megtartandó növényállomány	**Telek zöldfelületként fenntartandó része**
Épület egyáltalán nem helyezhető el. Egyéb építmény, illetve burkolat legfeljebb a jelölt terület 15%-át foglalhatja el	Új építmény nem helyezhető el, de lakóövezetben bizonyos kerti építmények igen.
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.



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



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



KŐKÉSZ 2022 1. 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 építésjogi 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 főépítészi 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 KŐKÉSZ, 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 KŐKÉSZ 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.

Ingatlan- 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 KŐKÉSZ 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

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal
Főépítészi Osztály

Iktatószám: FO/339-7/2026

Feljegyzés
a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete részére a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület Mádi utca, Nyitra utca, Maláta utca és Albert Camus utca által határolt területre vonatkozó módosításához

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KŐKÉSZ) módosításának a célja a Budapest X. kerület Mádi utca, Nyitra utca, Maláta utca és Albert Camus utca által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint a Mádi utca és Nyitra utca sarkán álló 41343 hrsz.-ú telek beépítési lehetőségének megteremtése a jelenlegi korlátozás feloldásával.

A KŐKÉSZ-módosítás egyeztetési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás.

A tervezés során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) és (3) bekezdése alapján a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot az alábbiak szerint lehet felhasználni, valamint azok tartalmi elemei a következőek.

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai,
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei
1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek
1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése
1.14. Az épített környezet vizsgálata
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata
1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata
1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata
1.14.5. Az építmények vizsgálata
1.14.6. Az épített környezet értékei
1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
1.15. Közlekedés
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

1.15.2. Közúti közlekedés
1.15.3. Közösségi közlekedés
1.15.3.1. közúti
1.15.3.2. kötöttpályás
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
1.15.5. Parkolás
1.16. Közművesítés
1.16.1. Víziközművek
1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás
1.16.1.2. szennyvízelvezetés
1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
1.16.2. Energia
1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)
1.17. Környezetvédelem

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

	A	D	E
1.		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi
3.	*1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE* (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)		
4.	*1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK* (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)		
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	nem
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	nem	nem
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	nem
10.	*1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI*		
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása	nem	nem

	(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.		
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	nem	nem
14.	*2. SZAKÁGI JAVASLATOK*		
15.	*2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK*		
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	nem	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	nem	nem
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	nem	nem
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	nem	nem
20.	*2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE* (zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)		
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	nem
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	nem
24.	*3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK* (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)		
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	nem	igen
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	igen	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	nem
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	igen	igen
32.	*4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK* (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)		
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	nem
37.	*5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK* (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem
38.	*6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA* (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	igen	igen
39.	*7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ* (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	igen	igen
40.	*8. BEÉPÍTÉSI TERV* (a 7. melléklet szerint)	nem	igen

41.	*9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS* (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 56/A. § (2) bekezdése alapján nyilatkozom arról, hogy a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Mádi utca, Nyitra utca, Maláta utca és Albert Camus utca által határolt területre vonatkozó módosításának telepítési tanulmányterve összhangban áll Kőbánya településfejlesztési és településrendezési céljaival.

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 16.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal Főépítész

Móré Tünde
főépítész

7. melléklet az előterjesztéshez

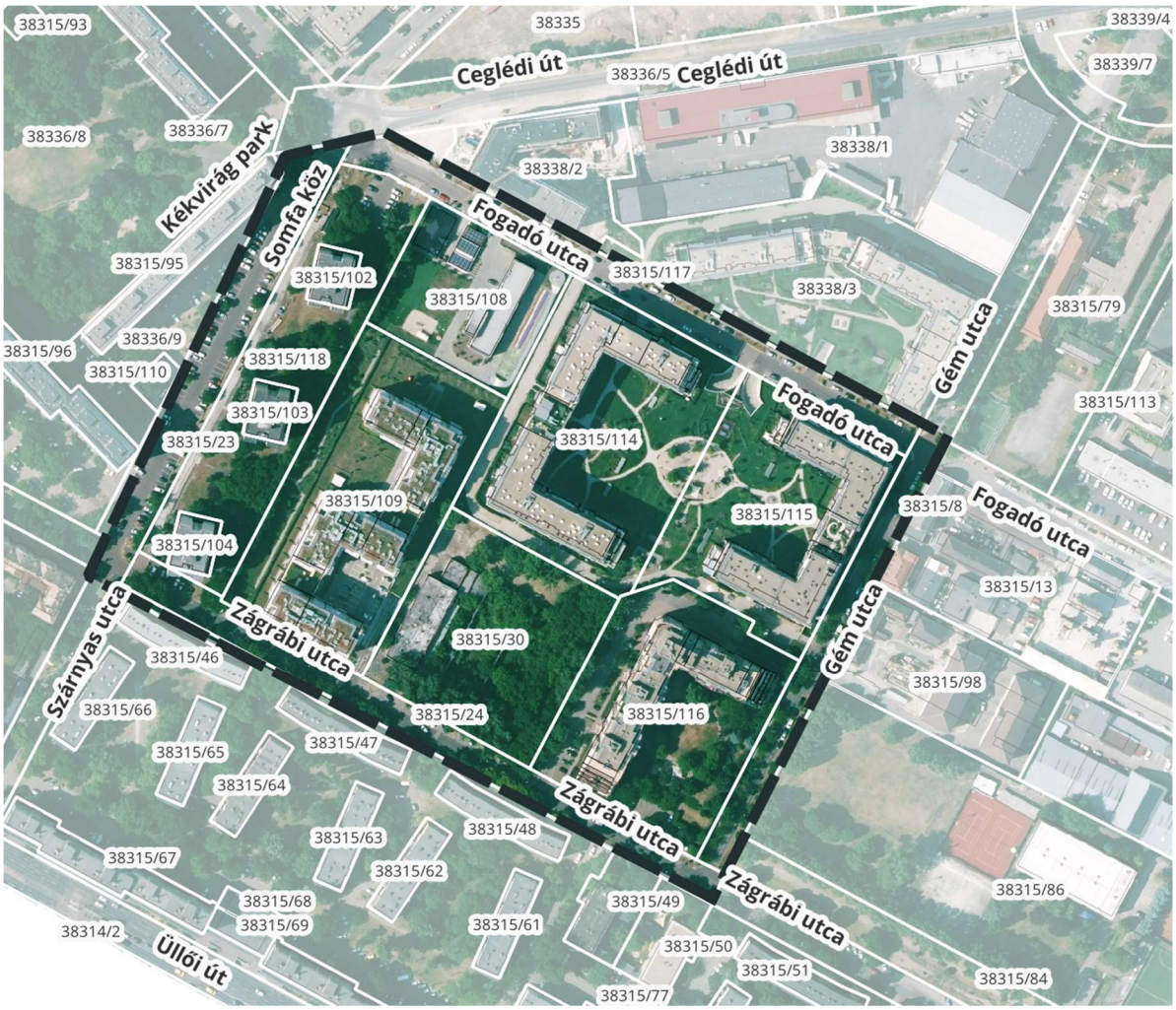
MEGRENDELŐ: **OTP Ingatlan Zrt.**
Székhely: 1026 Budapest, Riadó utca 5-11.

TERVEZŐ: **KASIB Komplex Kft.**
Székhely: 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.
Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.

MUNKASZÁM: **2812**

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2026. szeptember 9.

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:

OTP Ingatlan Zrt.
1026 Budapest, Riadó utca 5-11.
Képviseli: Dorogi Zoltán cégvezető és dr. Raáb Roland Zoltán ingatlanfejlesztési igazgató

TERVEZŐ:

KASIB Komplex Kft.
2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.
Képviseli: Szántó Erzsébet ügyvezető önállóan,
Dr. Remete Sándor ügyvezető önállóan

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

Pintér Ferenc
okleveles építészmérnök
területrendező tervező
településtervezési vezető tervező
településrendezési szakértő
É 01-1719, TR 01-1719
TT/1 01-1719, SZTT 01-1719



TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Babinszki Blanka
szakmai gyakornok



TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM:

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



Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

ALTERVEZŐK

KÖZLEKEDÉS:

”KÖZLEKEDÉS” Tervező Iroda Kft.

Rhorer Ádám
közlekedésmérnök
Tkö 01-3157

Orosz Ágnes
okl. építő mérnök
Tkö 01-2615

KÖZMŰVEK:

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

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

Szolóczki Bálint
műszaki manager, informatikus
munkatárs

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

TARTALOMJEGYZÉK

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

BEVEZETÉS

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

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

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

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

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

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

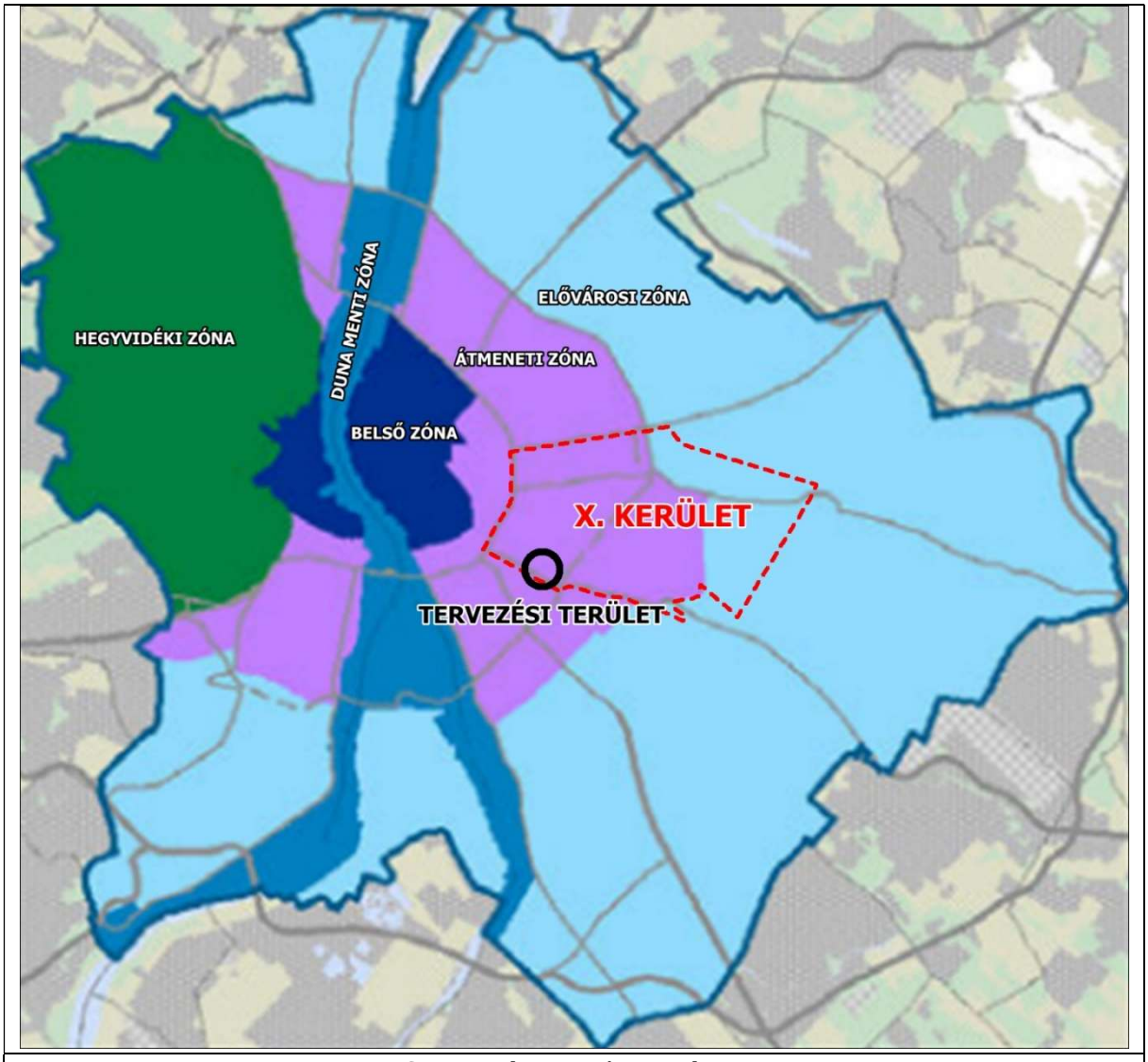
Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

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

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

1. A fejlesztési terület településszerkezeti helyzete

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



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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

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

(Forrás: Kőbányai Önkormányzat)



Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

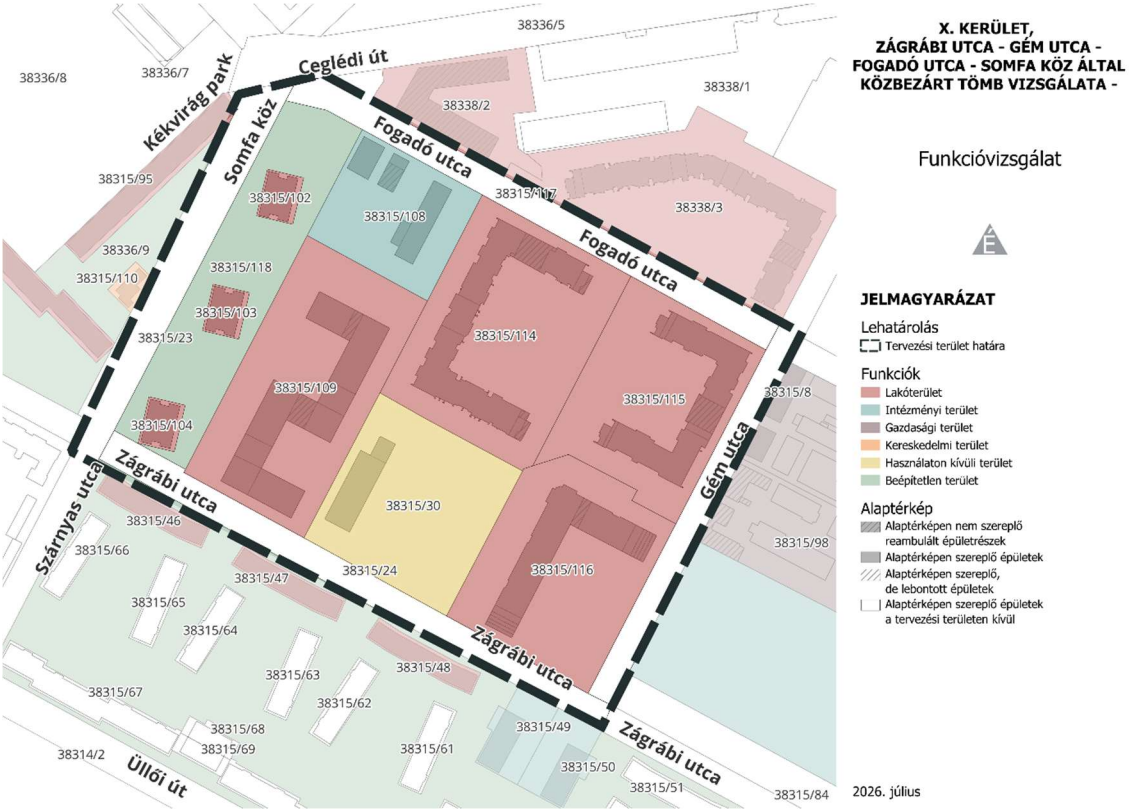
2. A fejlesztési terület bemutatása

A tervezési terület Budapest X. kerületének délnyugati részén, a Fogadó utca, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt területen, kedvező adottságú helyen található. Az egy tömbből álló terület Gyárdűlő városrész védett belsejében, de közlekedési szempontból könnyen megközelíthetően helyezkedik el. Délen egy tömbnyire, kb. 300 m-re az Üllői úton közlekedő M3-as metró Pöttyös utcai állomása, nyugat felé a Bihari úton közlekedő 3-as villamos két megállója is kb. 400-500 m-en belül, északon a Basa utcán közlekedő 99-es busz Hízlaló téri megállója 300 m-en belül biztosít tömegközlekedési kapcsolatot. A területet keretező közterületek csendes lakóutcák.

2.1. A fejlesztési terület és környezetének jelenlegi állapota

Területhasználat

A vizsgált telektömb – a fejlesztés tárgyát képező Zágrábi utca 10. szám alatti ingatlan kivételével – beépült. Közvetlen környezete is nagyrészt új beépítésekkel kialakult, építkezés már csak a Fogadó utca – Ceglédi út sarkán és a Ceglédi út északi oldalán elhelyezkedő tömbben van folyamatban. A Somfa köz mentén meglévő lakótelepi sávban 10 emeletes panelházak úszótelkes kialakult beépítése található. A Gém utca mentén – a hatályos szabályozási terv adta lehetőségeknek megfelelően – lakóparkos beépítés alakult ki. A két lakóterület közötti sávban a volt tekepálya helyén háromnyelvű nemzetközi óvoda működik, a telek északi sarkában 2020. decemberben SPAR élelmiszer áruház nyílt. A Zágrábi utca 10. szám alatti telek (volt lőtér) használaton kívüli.



Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

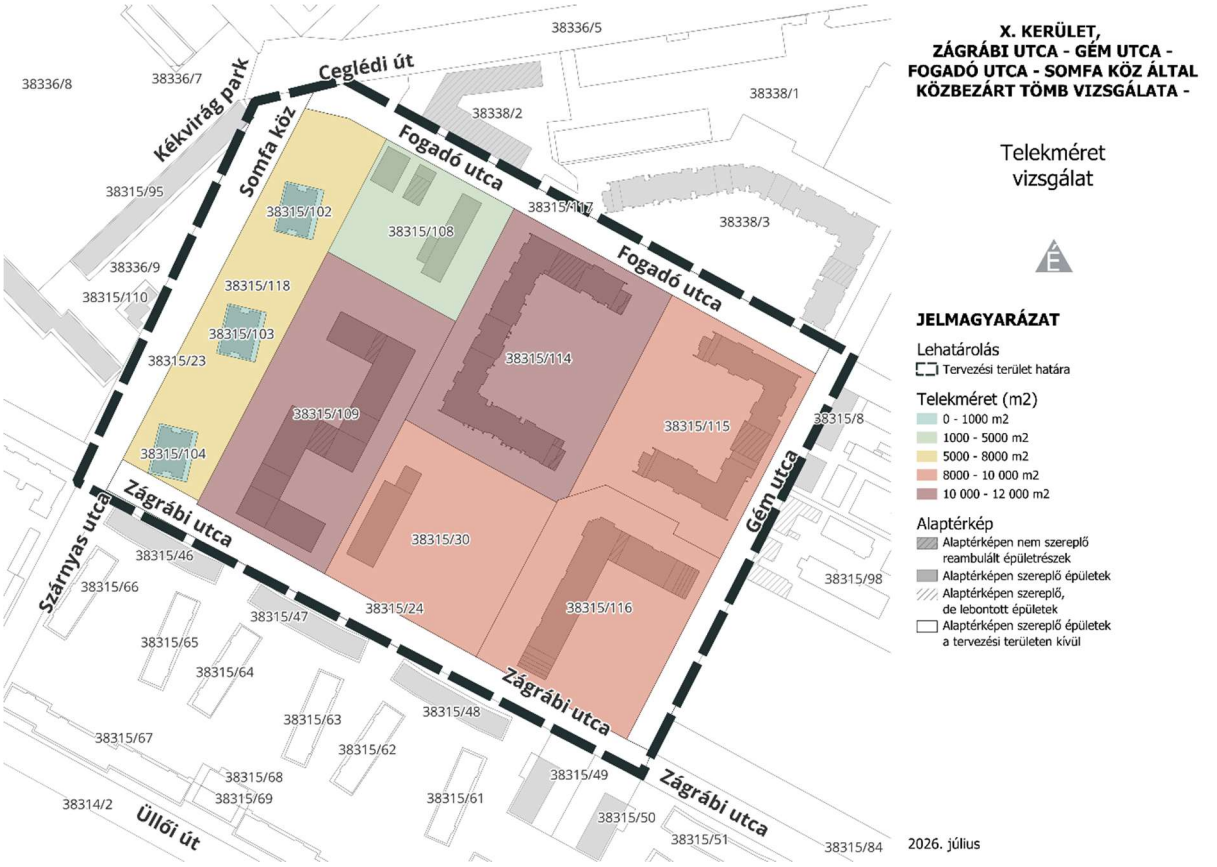
A területhez a Somfa köz és a Zágrábi utca mentén lakóterület, a Gém utca mentén sport és oktatási funkció, illetve gazdasági funkció, a Fogadó utca mentén pedig már beépített és építés alatt álló lakóterület csatlakozik. A területen megindult lakóterületi fejlesztés szerves folytatása az Üllői út menti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

Telekvizsgálat

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

Telekméret vizsgálat

A csaknem 6,5 ha-os vizsgált területen belül az alig több mint 500 m^2-es úszótelkektől a több mint 1 ha-os telekig igen eltérő az ingatlanok mérete. Annak ellenére, hogy a hatályos szabályozási terv a területen 5000 m^2-es kialakítható legkisebb telekméreteket ír elő, ennél nagyobb telkeken épültek meg az utóbbi évek lakópark beépítései.
A legkisebb telkeken az úszótelkes, panelos, 10 emeletes lakótelepi lakóházak állnak. A lakóparkok telkei nagyjából azonos nagyságúak, szinte mind eléri az 1 ha-t, sőt a Balance Garden lakópark és a Metrodom B ütemének telkei túl is lépik az 1 ha-os területet.

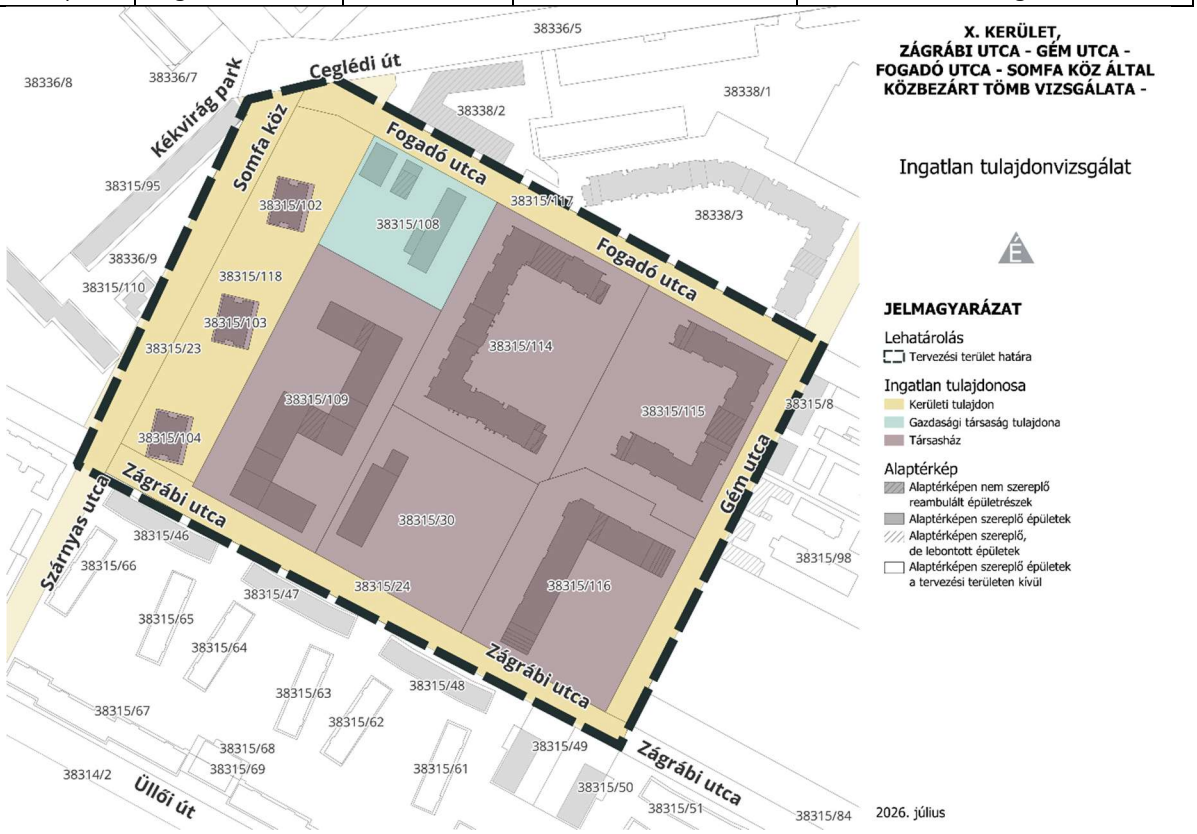


Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

Tulajdonvizsgálat

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

Hrsz.	Cím	Terület (m²)	Funkció	Tulajdonos
38315/117	Fogadó utca	4973,40	közterület	X. kerületi Önkormányzat
38315/23	Somfa köz	6882,78	közterület	X. kerületi Önkormányzat
38315/24	Zágrábi utca	4955,40	közterület	X. kerületi Önkormányzat
38315/8	Gém utca	5942,87	közterület	X. kerületi Önkormányzat
38315/118		7811,87	közterület	X. kerületi Önkormányzat
38315/102	Somfa köz 15.	546	Lakóház, udvar	Társasház
38315/103	Somfa köz 13.	546	Lakóház, udvar	Társasház
38315/104	Somfa köz 11.	546	Lakóház, udvar	Társasház
38315/108	Somfa köz 17.	5000	Udvar és sportlétesítmény	Gazdasági társaság
38315/109	Zágrábi u. 8.	11210	Lakóház, udvar transz-formátor állomás	Társasház
38315/114	Fogadó u. 1/b.	11571	Lakóház, udvar	Társasház
38315/115	Fogadó u. 1/c.	9024	Lakóház, udvar	Társasház
38315/116	Gém utca 6.	9566	Lakóház, udvar	Társasház
38315/30	Zágrábi u. 10.	8129	Lakóház, udvar	Társasház „felülvizsgálat alatt”

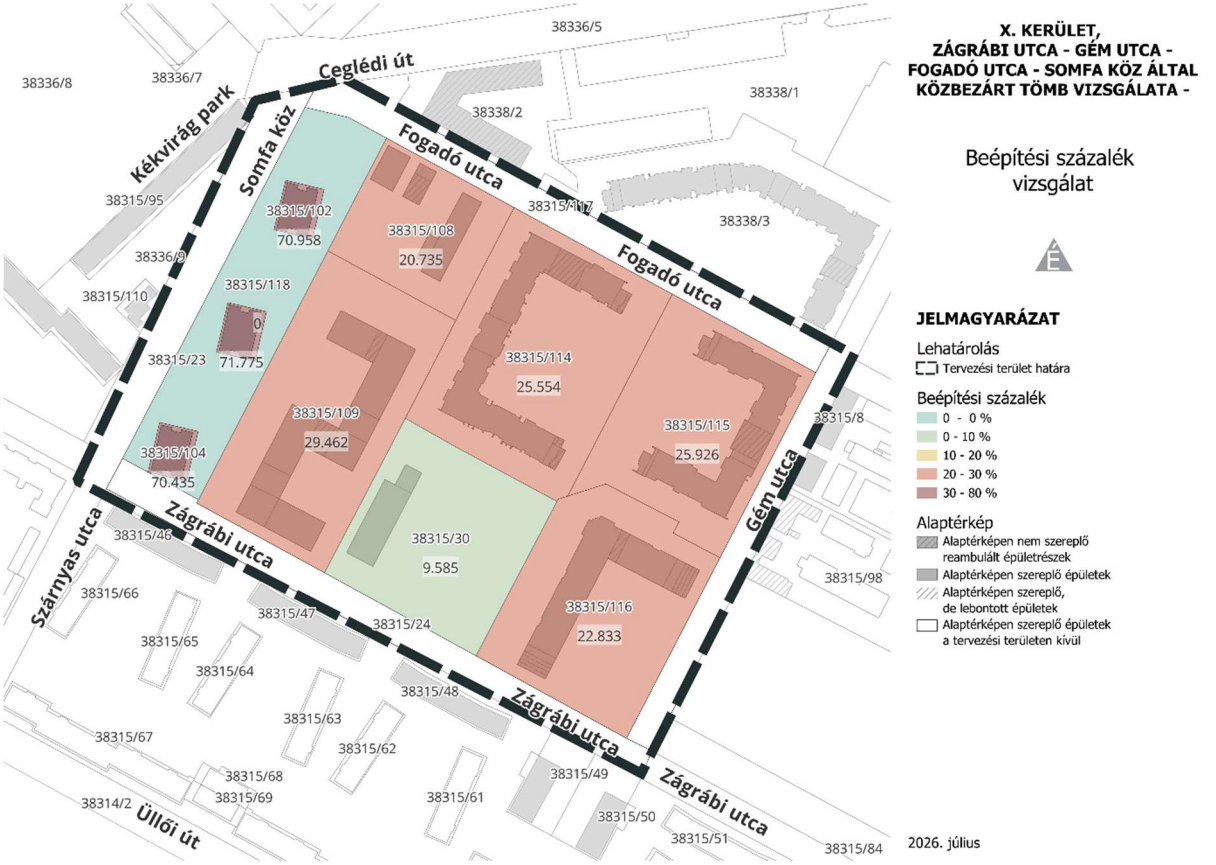


Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

Beépítettség vizsgálat

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

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

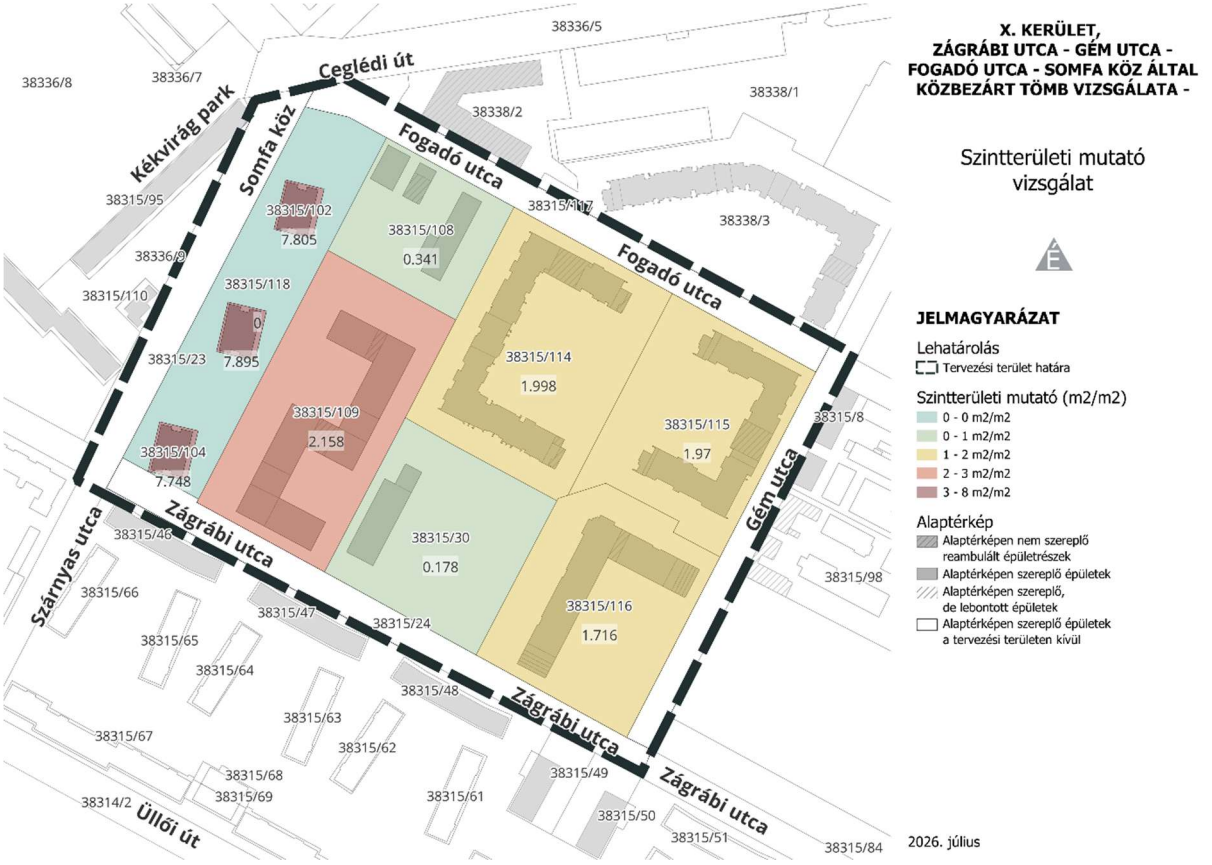


Szintterületi mutató vizsgálat

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

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/



Épület funkció és állagvizsgálat

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

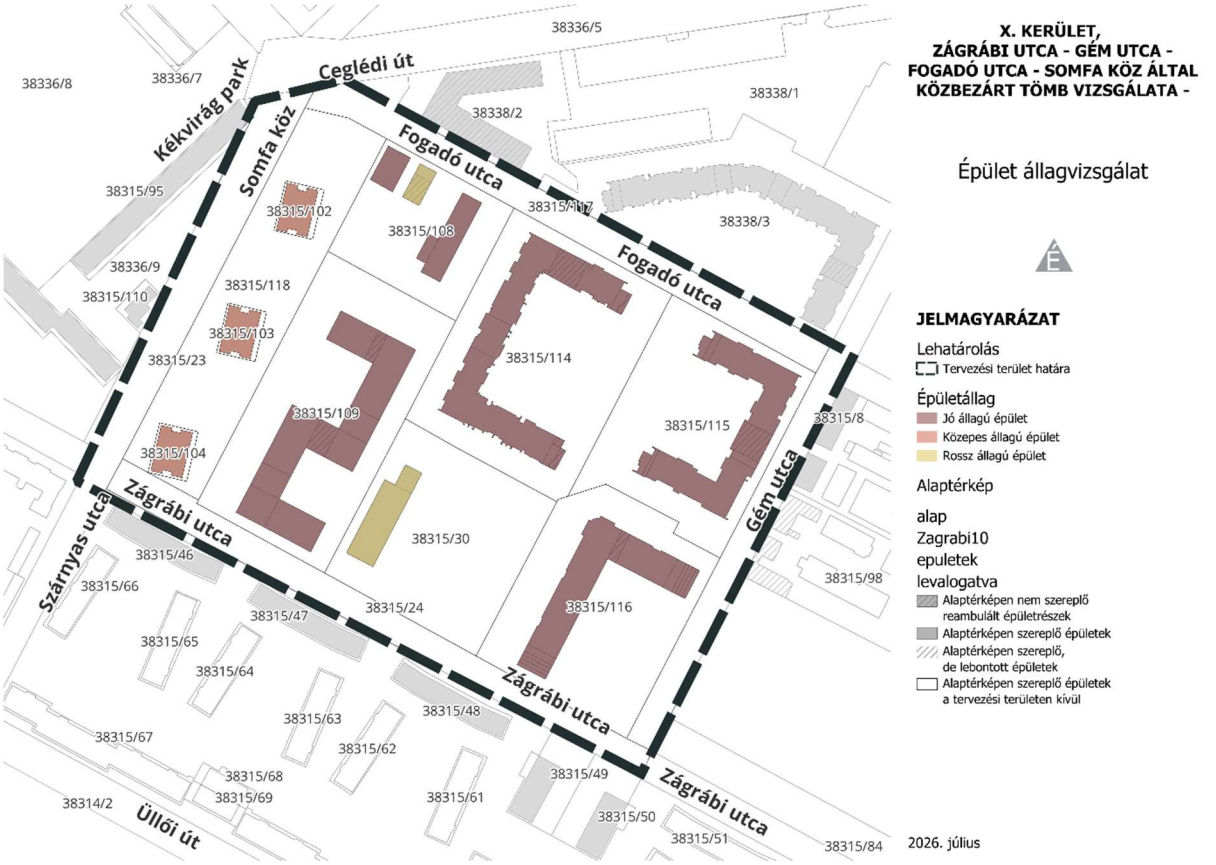
Régebben épült társasházi lakóépület áll a Zágrábi utca – Gém utca sarkán. A közterületek felé teraszosan csökkenő tömegű mélygarázs+földszinti garázsszint+8 szintes épületben 183 lakás került kialakításra. A Pöttyös Terasz lakópark épülete jó állagú, az ingatlan a közterületi sarok felé nagy kerttel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

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

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

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



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

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

A tömb épületei



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



Somfa köz 11.-13.-15.
panelházak



Gém u. 6.
Pöttyös Terasz lakópark



Zágrábi u. 8.
Balance Garden lakópark



Somfa köz 17.
Nemzetközi magánóvoda és SPAR

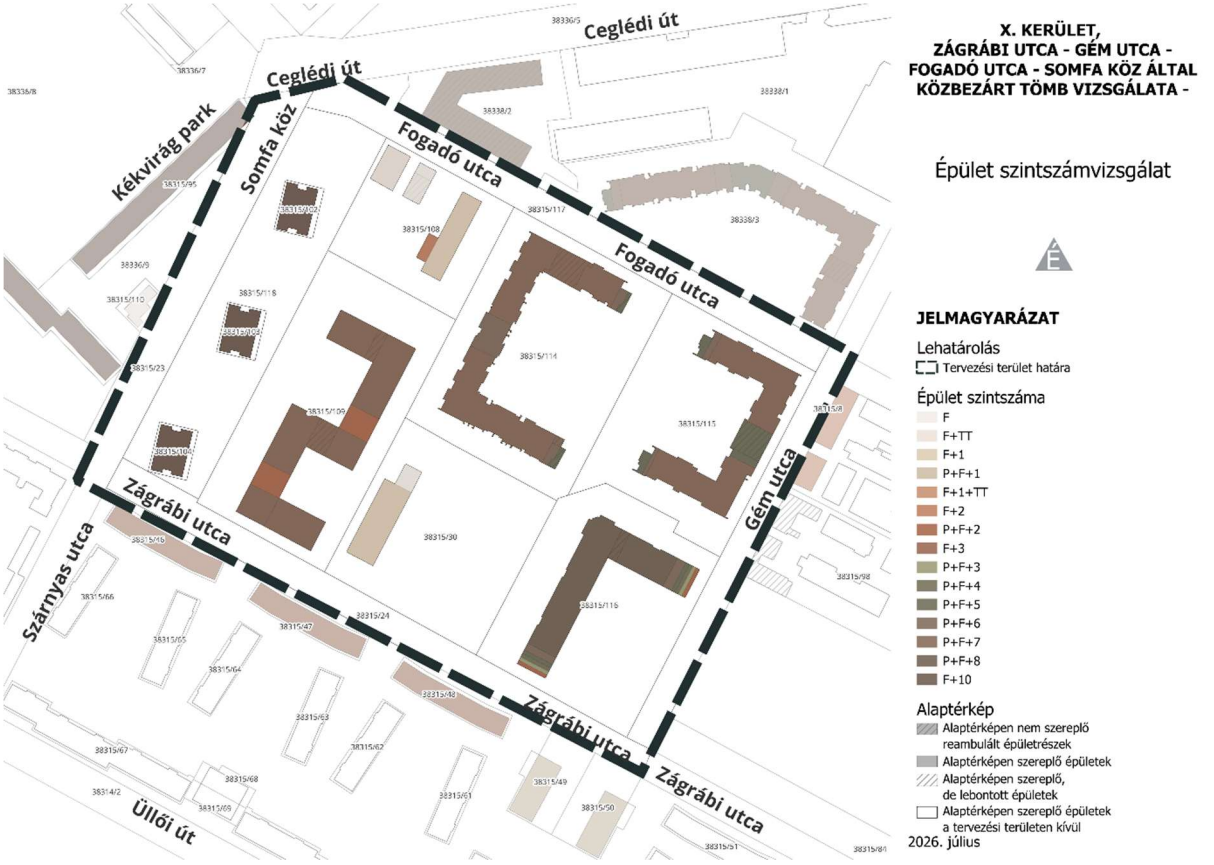
Épület szintszám vizsgálat

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

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

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

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



Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

2.2. A fejlesztési terület zöldfelülete

Közterületi zöldfelületek

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

Telkeken belüli zöldfelületek

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

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

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

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

A fejlesztési terület zöldfelülete

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

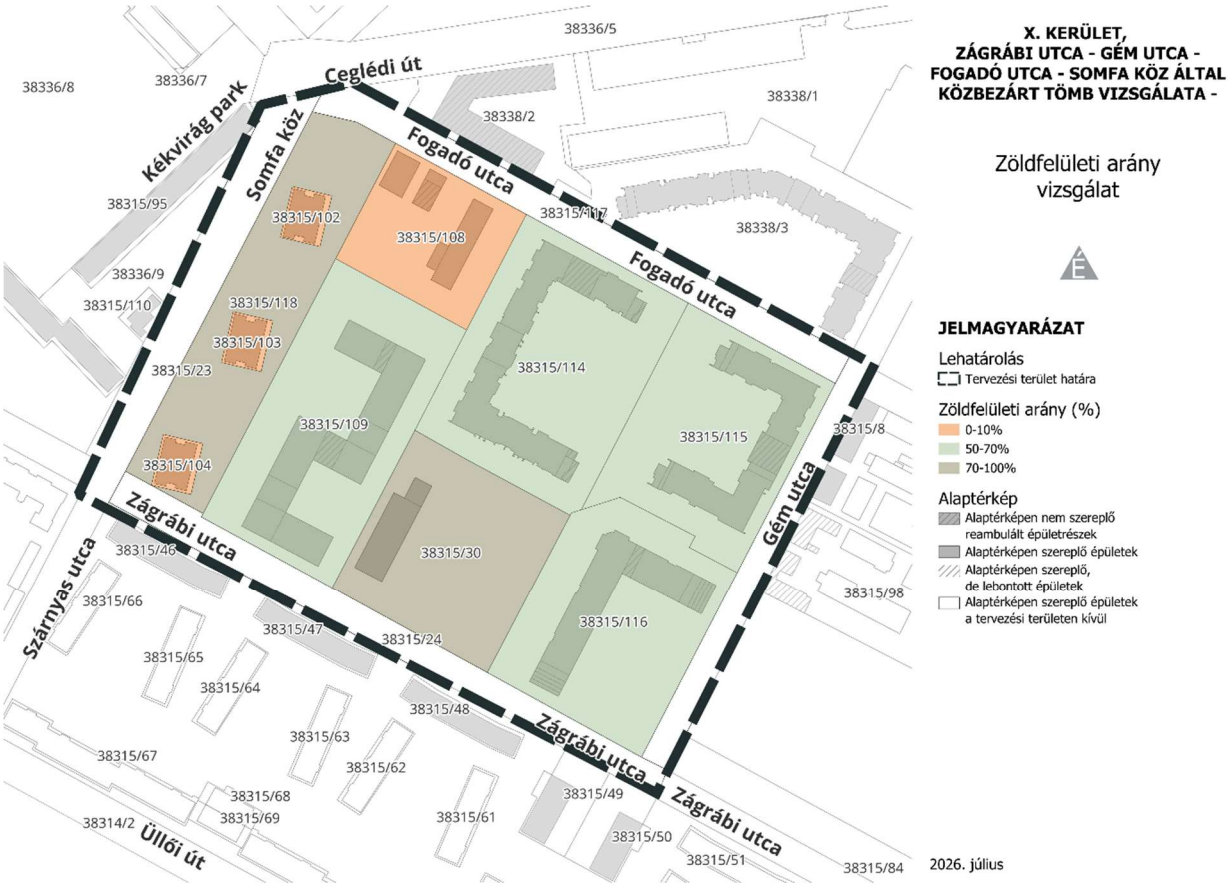
Ennek ellenére az utca menti területsáv zöldfelülete a meglévő faállomány miatt értékesnek mondható. A beépítési tanulmányterv szerint a Zágrábi utca felé a megmaradó előkert zöldfelülete nem tudja biztosítani az összes meglévő fa életterét. A kerítéshez, telekhatárhoz közelebb élő fák esetében azonban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

Zöldfelületi arány vizsgálat

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

A lakótelep körüli közterület és a volt lőtér jelenleg használaton kívüli telke rendelkezik nagyobb zöldfelülettel.
A lakóparkok – az adatszolgáltatásuk alapján – éppen a hatályos tervben előírt mértéket teljesítik. Ez a méret azonban kétféle minőségű zöldfelületből adódik össze, ugyanis a mélygarázsok a kert egy része alá is kinyúlnak. Ezáltal az adatszolgáltatás szerinti teljesített 50%-os zöldfelületi mutatónak csak 40-50%-a az aláépítetlen kert, a többi a mélygarázs tetején, illetve a Balance Garden esetében az épület tetején kialakított tetőkert.
A volt tekepálya felújított épületében működő háromnyelvű nemzetközi magánóvoda kertje szinte teljes mértékben műfüves szőnyeggel került beborításra. Zöldfelülete nincs.
A pontházakat nagy zöldfelülettel (77%) rendelkező közterület veszi körül.



Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

Zöldfelületre vonatkozó hatályos előírások

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

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

VII. Fejezet

Lakóterületek

18. Általános rendelkezések

12/A. § *(1) Az 500 m2 alapterületet meghaladó új épületnél vagy épületbővítésnél*
a) lapostető létesítése esetén az épület legfelső építményszintje zárófödéme napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részének legalább a felét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, vagy

24. §
(6) Az 1000 m2-nél nagyobb és 60 métert meghaladó mélységű telken a hátsó telekhatártól számított 10 méteren belül építmény nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell kialakítani.

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

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

50. § (1) A telkek fásítottságát a telek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, és a meglévő faállománnyal a követelmények nem teljesülnek, a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m2-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m2-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m2-enként legalább egy kis lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa telepítése szükséges.
(2) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy azok biztosítsák az épület nyári árnyékolását.
(3) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telek és a szomszédos telkek építményeit. Ennek érdekében a telepített fa

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

épülettől és az ingatlan kerítésétől való távolsága – ide nem értve a közterületi határvonalon álló kerítést
a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 3,00 méter,
b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 2,00 méter,
c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1,00 méter.

47. A telek zöldfelülete

49. § (1) A telken legalább az 1. melléklet szerinti legkisebb zöldfelületet biztosítani kell. A telekre előírt legkisebb zöldfelületbe – a teljes értékű zöldfelület mellett – a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek is figyelembe vehetők, a 3. melléklet szerint.
(2) A kialakult állapot esetének kivételével, teljes értékű zöldfelületnek kell lennie
c) a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és intézményi vegyes területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület legalább 30 százalékának, azzal, hogyha a terepszint alatti beépítés ezt nem teszi lehetővé, akkor teljes értékű zöldfelületnek tekinthető a legalább 120 centiméter vastag ültetőközeggel kialakított zöldfelület is.

2.3. A fejlesztési terület környezeti állapota

Táj – és természetvédelem

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

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

A TSZT *4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem* szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz.
A TSZT *5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek* szerkezeti tervlapja a teljes területet (a KDVVIZIG adatszolgáltatása alapján) Vízminőség-védelmi terület övezetébe sorolja.
A TSZT *6. Védelmi, korlátozási területek* szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védelmi, korlátozási elemeket nem tartalmaz.

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

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

Az FTFT **5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** fejlesztési tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.
Az FTFT **6. Környezet- és katasztrófavédelem** fejlesztési tervlapja a teljes területet (a KDVVIZIG adatszolgáltatása alapján) Vízminőség-védelmi terület övezetébe sorolja.
Az FTFT **7. Védelmi, korlátozási területek** fejlesztési tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.

A vizsgált terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint.
A magasabb rendűtelepülésrendezési eszközök (TSZT, FRSZ, FTT) a területre vonatkozóan nem jelölnek védendő természeti értékeket. Az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott erdő nem található a területen.

Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

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

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

A TSZT *5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek szerkezeti tervlapja* potenciálisan talajszennyezett területeket nem jelöl a vizsgált területen és környezetében.
Az FTFT 6*. Környezetvédelem- és katasztrófavédelem szerkezeti tervlapja* potenciálisan talajszennyezett területeket nem jelöl a vizsgált területen és környezetében.

A vizsgált tömb területén nem jellemző az illegális hulladéklerakatok megjelenése.

Levegőminőség

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

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Közlekedési eredetű légszennyezés

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

Üzemi jellegű és fűtésből keletkező légszennyezés

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

Zajterhelés

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

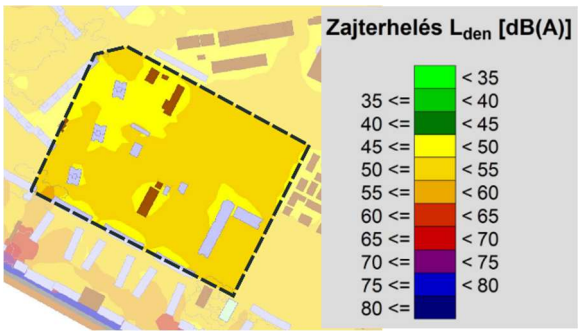
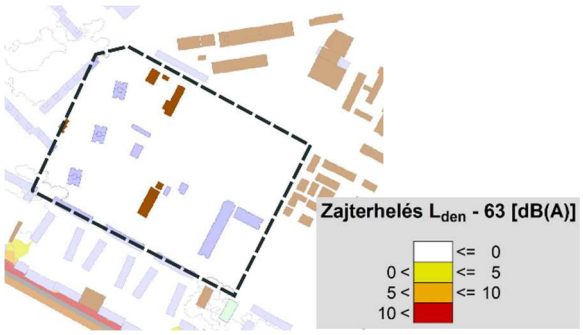
Közlekedési eredetű zajterhelés

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

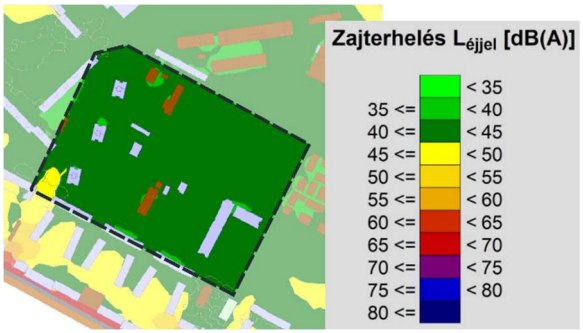
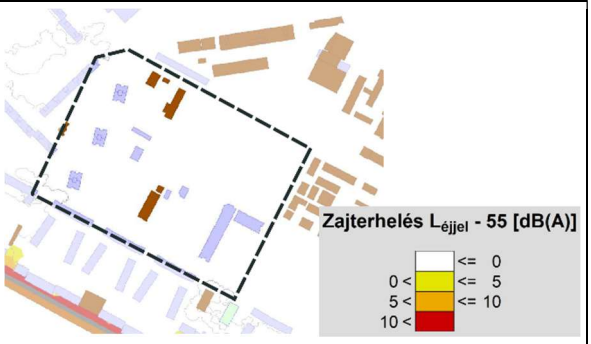
A főváros és agglomerációs térségére kiterjedő zajterhelésre vonatkozó adatokat a 2017. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép jelöli, mely pontos adatokkal nem szolgál a pillanatnyi állapotot illetően, eredményeit tekintve azonban következtetni lehet a zajterhelés jelenlegi állapotára az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

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

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

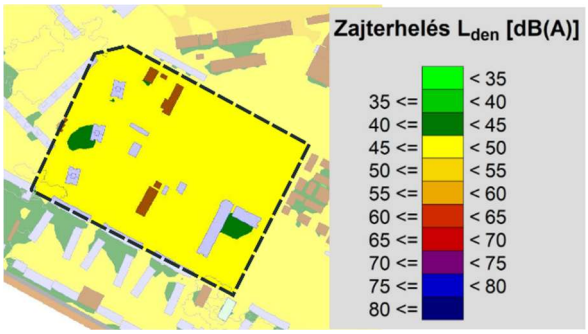
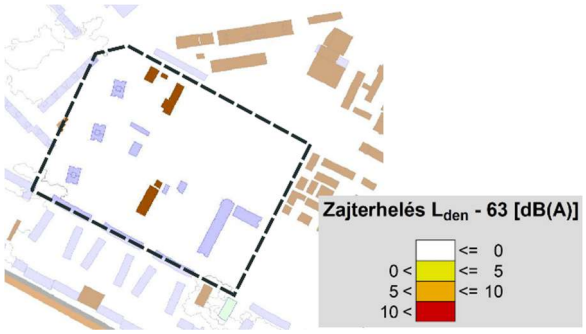
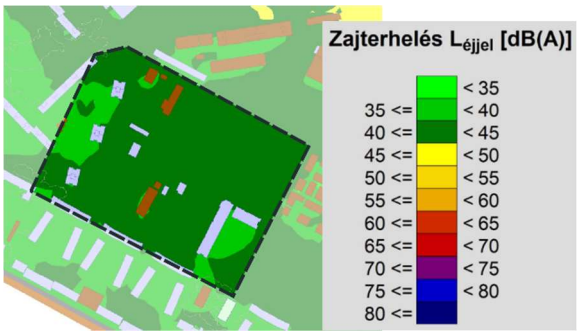
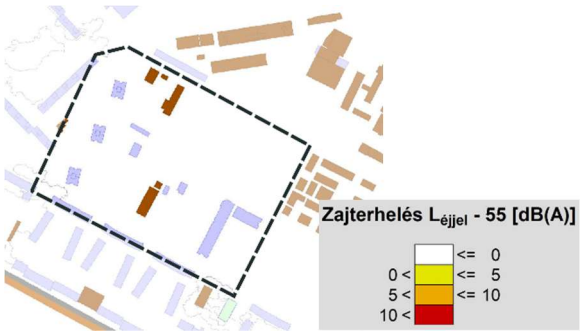
Közúti közlekedés - zajterhelés egész nap	Közúti közlekedés - zajterhelés konfliktus egész nap
	

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

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

Vasúti közlekedésből eredő zajterhelés

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

Vasúti közlekedés - zajterhelés egész nap	Vasúti közlekedés - zajterhelés konfliktus egész nap
	
Vasúti közlekedés - zajterhelés éjjel	Vasúti közlekedés - zajterhelés konfliktus éjjel
	
Forrás: Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép	

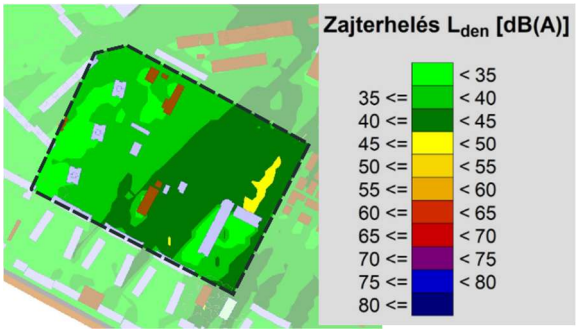
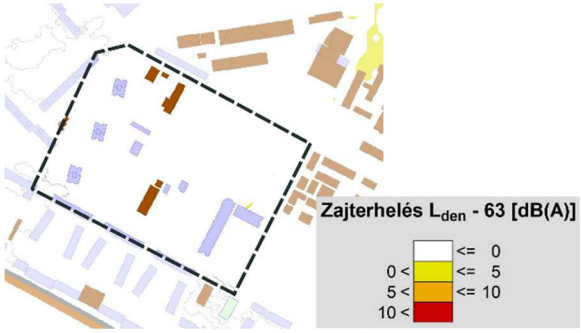
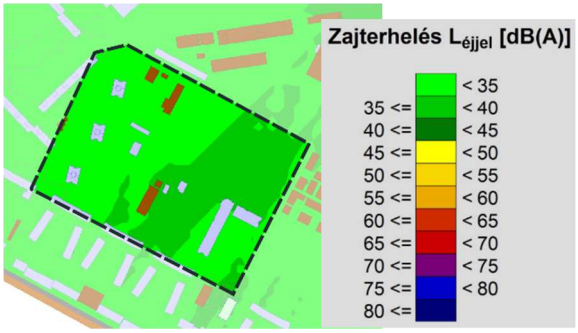
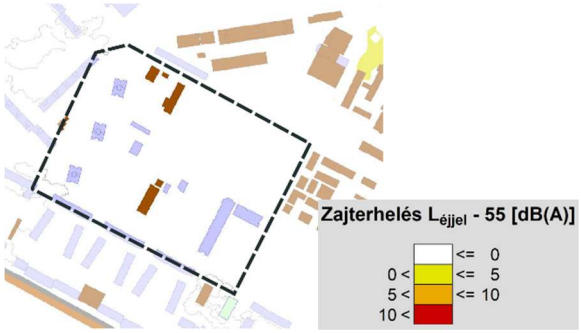
Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

Légi közlekedésből eredő zajterhelés

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

Üzemi eredetű zajterhelés

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

Üzemi zajterhelés egész nap	Üzemi zajterhelés konfliktus egész nap
	
Üzemi zajterhelés éjjel	Üzemi zajterhelés konfliktus éjjel
	

Forrás: Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép

Hulladékkezelés

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

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

2.4. A fejlesztési terület közlekedése

Közúti közlekedés

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

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

A terület északi irányú főúti kapcsolata az Ecseri út – Ceglédi út – Bihari út másodrendű főút. Az út 2x1 sávos, oldalfekvésű villamos pályás keresztmetszettel kialakítva, forgalma a csúcsidőben 700 – 900 Ej/ó.
A terület a Bihari út felől a Balkán utca – Somfa köz irányban közelíthető meg.

Közösségi közlekedés

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

Az M3 metróvonal a pesti oldal észak – déli közösségi közlekedési tengelye, jó elérést biztosít a városközpont és a gyorsvasutak felé.
Utasforgalma az érintett szakaszon 10500 utas/csó/irány. A Pöttyös utcai állomás közvetlenül a terület mellett, felszín alatti elhelyezésű.

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

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Az Üllői út – Ecseri út – Ceglédi út csomóponthoz kapcsolódva kiépült az Üllői út északi irányában vezetett kerékpárút és az Ecseri út melletti kerékpárút.
A Pöttyös utcai metróállomás gyalogos kapcsolatait az Üllői út alatti gyalogosaluljáró biztosítja. A területtől az aluljáró a Szárnyas utcán érhető el.
A vizsgált tömb gyalogos körüljárhatóságát - a Zágrábi utca 10. telke előtti szakasz kivételével – mindenütt kiépített járda biztosítja.

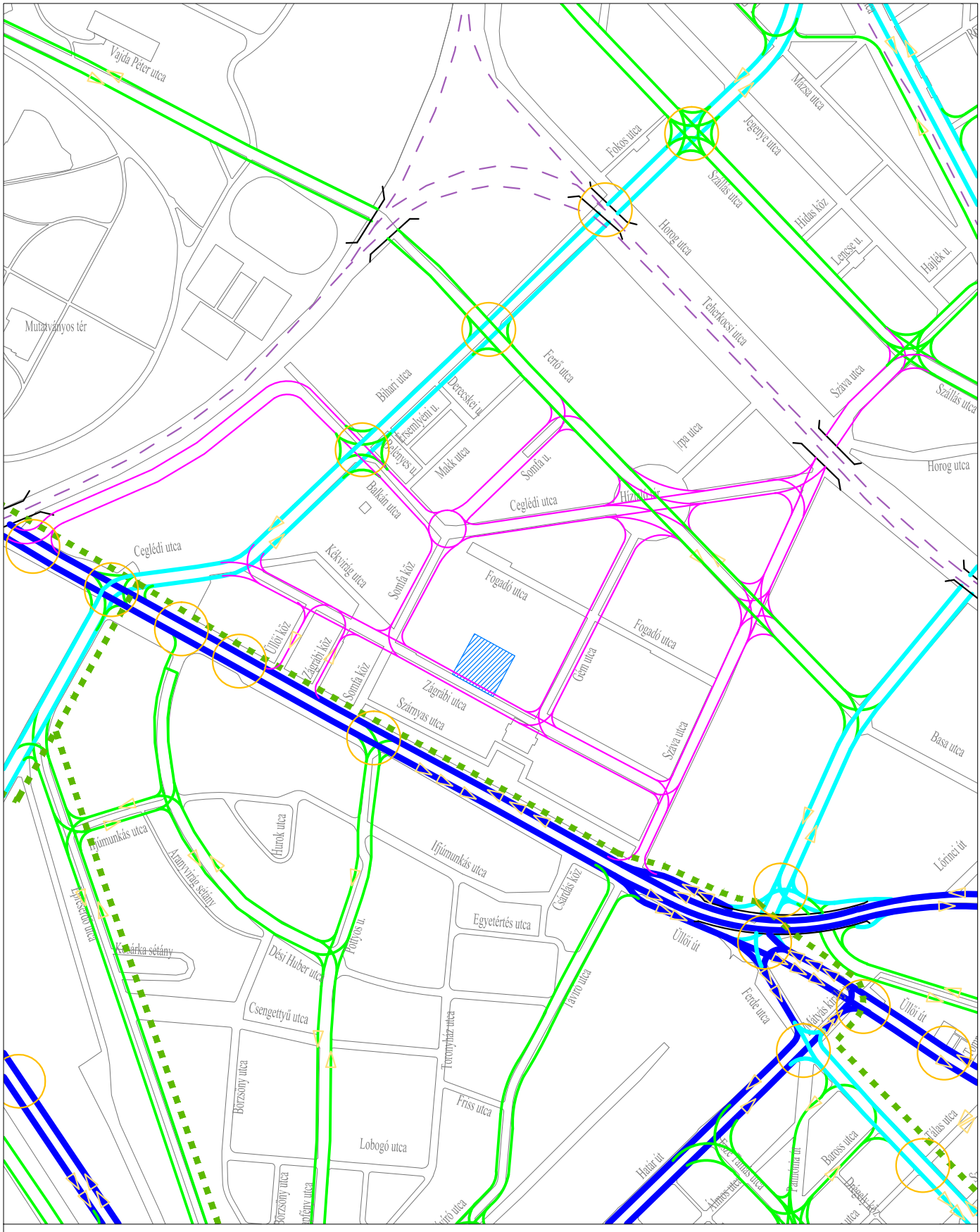
Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

Parkolás

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

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

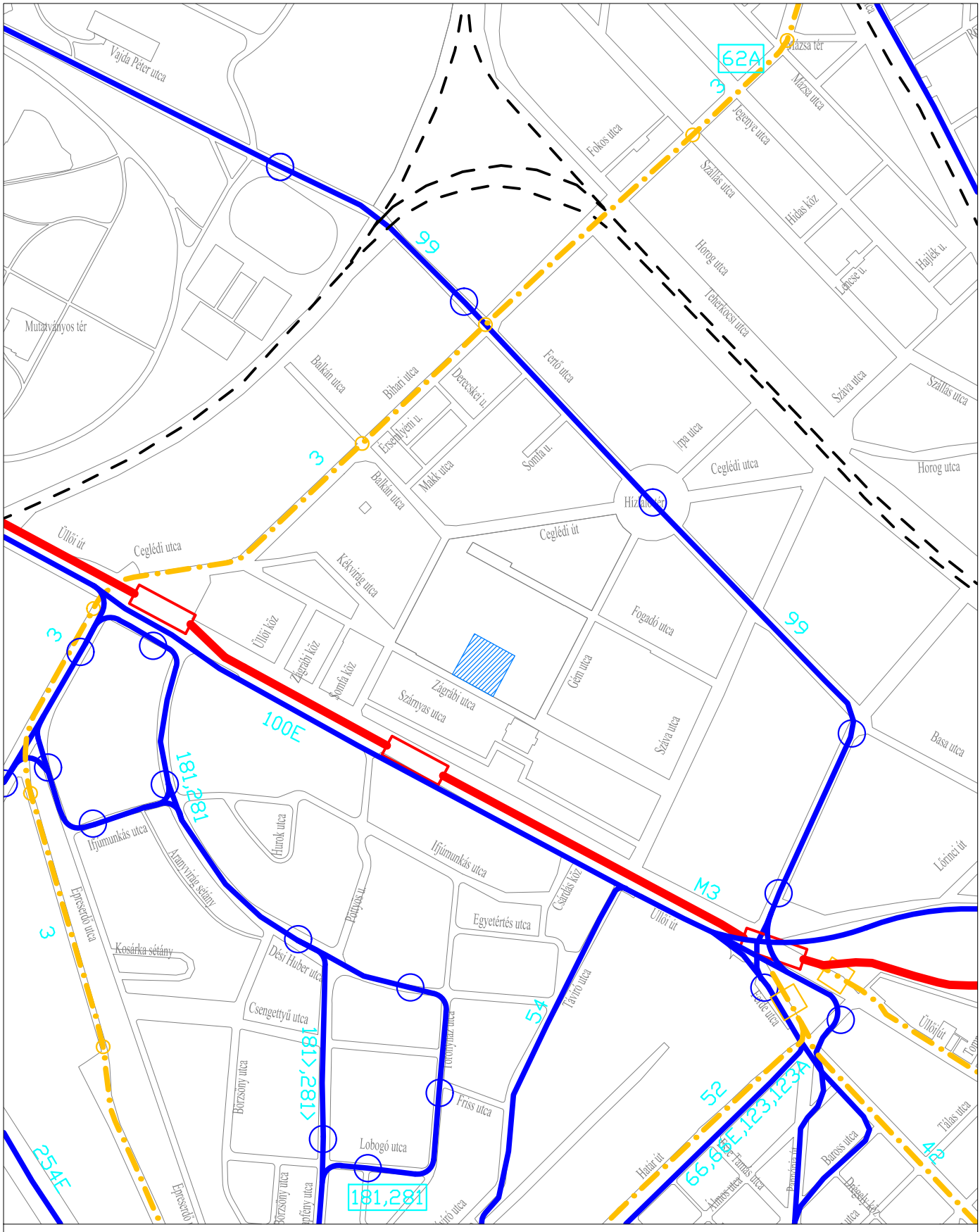


Jelenlegi közúti hálózat

Jelmagyarázat:

- tervezési terület
- elsőrendű főút
- másodrendű főút
- gyűjtő út
- kiszolgáló út
- kerékpáros útvonal

KÖZLEKEDÉS TERVEZŐIRODA



0m 100 200 300 400 500

Jelmagyarázat:

tervezési terület

metró vonal

autóbusz vonal

villamos vonal

vasút vonal

Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

KÖZLEKEDÉS TERVEZŐIRODA

2.5. A fejlesztési terület közműellátottsága

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

Vízellátás

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

Szennyvízelvezetés

Budapest területén, valamint egyes környező településeken keletkező szennyvizek közhálózattal történő összegyűjtését, elvezetését és kezelését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt biztosítja.
A vizsgált telek térségében egyesített rendszerű vízelvezetés épült ki. A vizsgált területről a szennyvíz a Bihari út – Ceglédi út – Üllői út nyomvonalon kerül kivezetésre, majd az elszállított szennyvíz a Ferencvárosi Szivattyútelep közvetítésével a Csepel-sziget északi csúcsánál üzemelő Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre kerül, ahonnan kezelést követően végbefogadóként a Dunába jut.

Csapadékvíz elvezetés

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

Villamosenergia ellátás

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője az E.ON Hungária csoport részét képező ELMŰ Hálózati Kft.
A környék villamosenergia ellátását a közeli Népliget 132/25/10 kV-os és a Kispest 132/10 kV-os alállomásokról biztosítják. Az alállomásokról induló 10 kV-os földkábelek képezik az elosztás gerincét. A Zágrábi utca déli szélénél is halad egy 10 kV-os földkábel nyomvonala.

Földgázellátás

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

DN 700-as mérettel kiinduló nagyközép-nyomású vezeték a Salgótarjáni utca – Pongrác út – Mázsa tér – Bihari út nyomvonalon érkezik DN 400-as átmérővel a területre, ahol elágazva köti be a terület lakossági és magáncélú nyomáscsökkentő műtárgyait. A terület lakossági gázfogyasztóinak ellátása kisnyomású elosztóhálózatról történik.
A Zágrábi utca vizsgált telek előtti szakasza alatt nem üzemel földgázvezeték, de az utca déli oldala mentén elhelyezkedő lakóépületek déli oldalánál rendelkezésre áll a földgázhálózati nyomvonal.

Távhőellátás

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

Elektronikus hírközlés

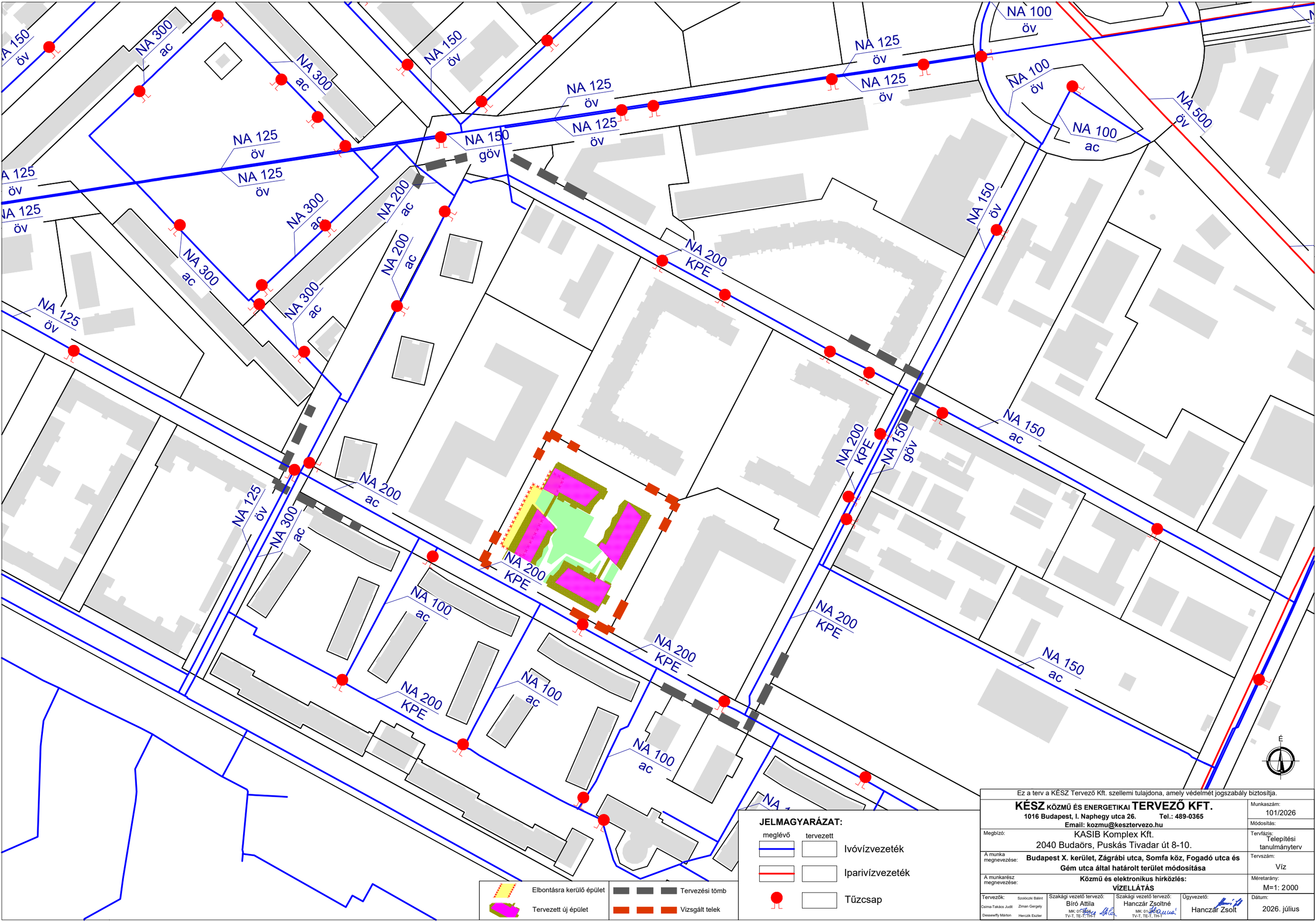
Vezetékes elektronikus hírközlés

A tervezési terület környékének vezetékes távközlési ellátására jelenleg a Magyar Telekom, és a 2Connect hálózatai állnak rendelkezésre.
A vizsgált terület távközlési hálózatai többségében már alépítményben haladnak, a légvezetékes szakaszokat a nagyobb üzembiztonság érdekében folyamatosan építik át.

Vezeték nélküli hírközlés

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/



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

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

Munkaszám: 101/2026
Módosítás:

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

Tervfázis: Telepítési tanulmányterv

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

Tervszám: Víz

A munkarész megnevezése: **Közmű és elektronikus hírközlés: VÍZELLÁTÁS**

Méretarány: M=1: 2000

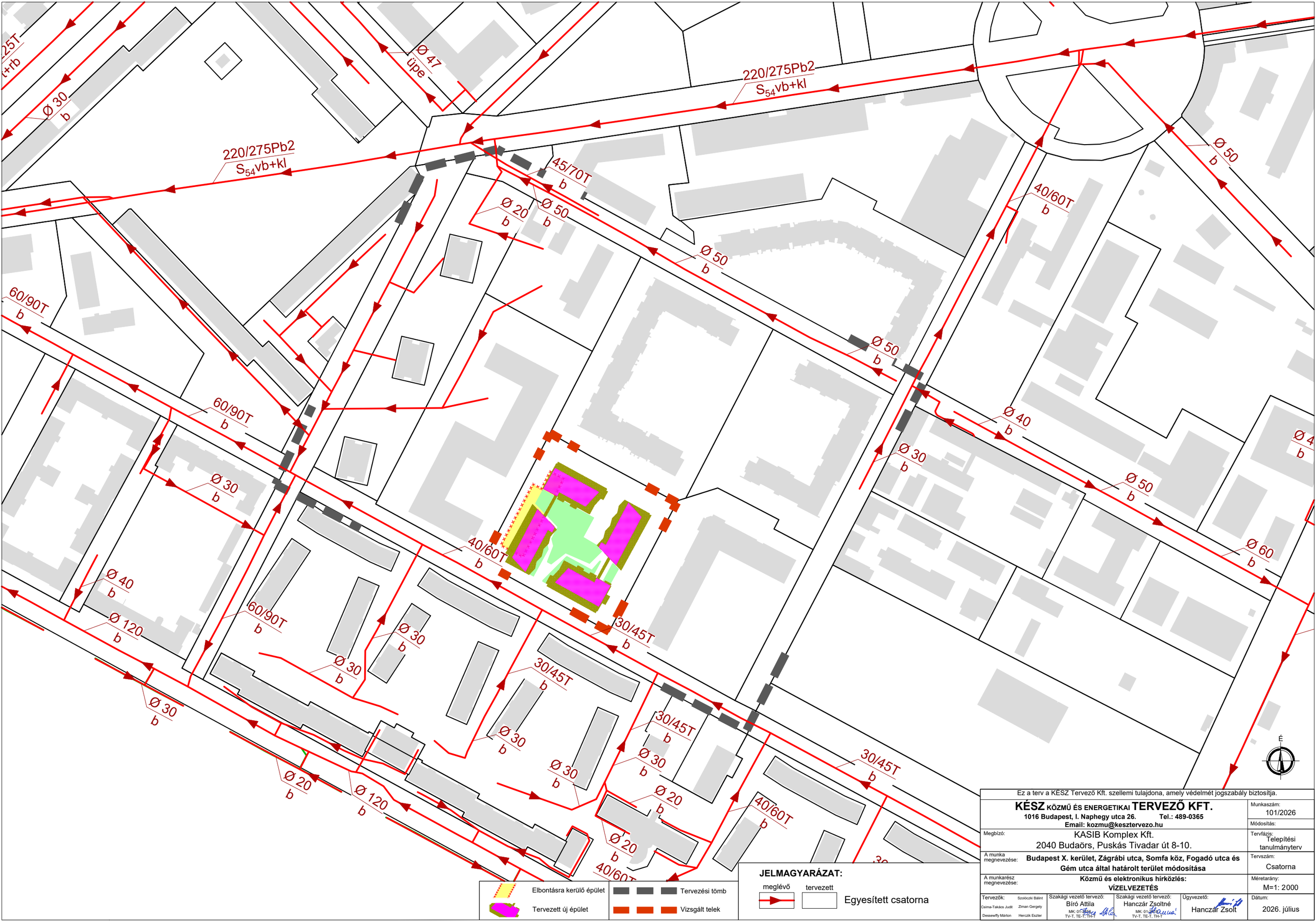
Tervezők: Szolóczki Bálint, Csima-Takács Judit, Ziman Gergely, Dessewffy Márton, Herczik Eszter

Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-[illegible] TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-[illegible] TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető: Hanczár Zsolt

Dátum: 2026. július



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

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

Munkaszám: 101/2026
Módosítás:

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

Tervfázis: Telepítési tanulmányterv

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

Tervszám: Csatorna

A munkarész megnevezése: **Közmű és elektronikus hírközlés: VÍZELVEZETÉS**

Méretarány: M=1: 2000

Tervezők:	Szalóczki Bálint
Csima-Takács Judit	Ziman Gergely
Dessewffy Márton	Herczik Eszter

Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-[illegible] TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-[illegible] TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető: Hanczár Zsolt

Dátum: 2026. július

JELMAGYARÁZAT:

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

Elbontásra kerülő épület	Tervezési tömb
Tervezett új épület	Vizsgált telek

É

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

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

Munkaszám: 101/2026

Módosítás:

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

Tervfázis: Telepítési tanulmányterv

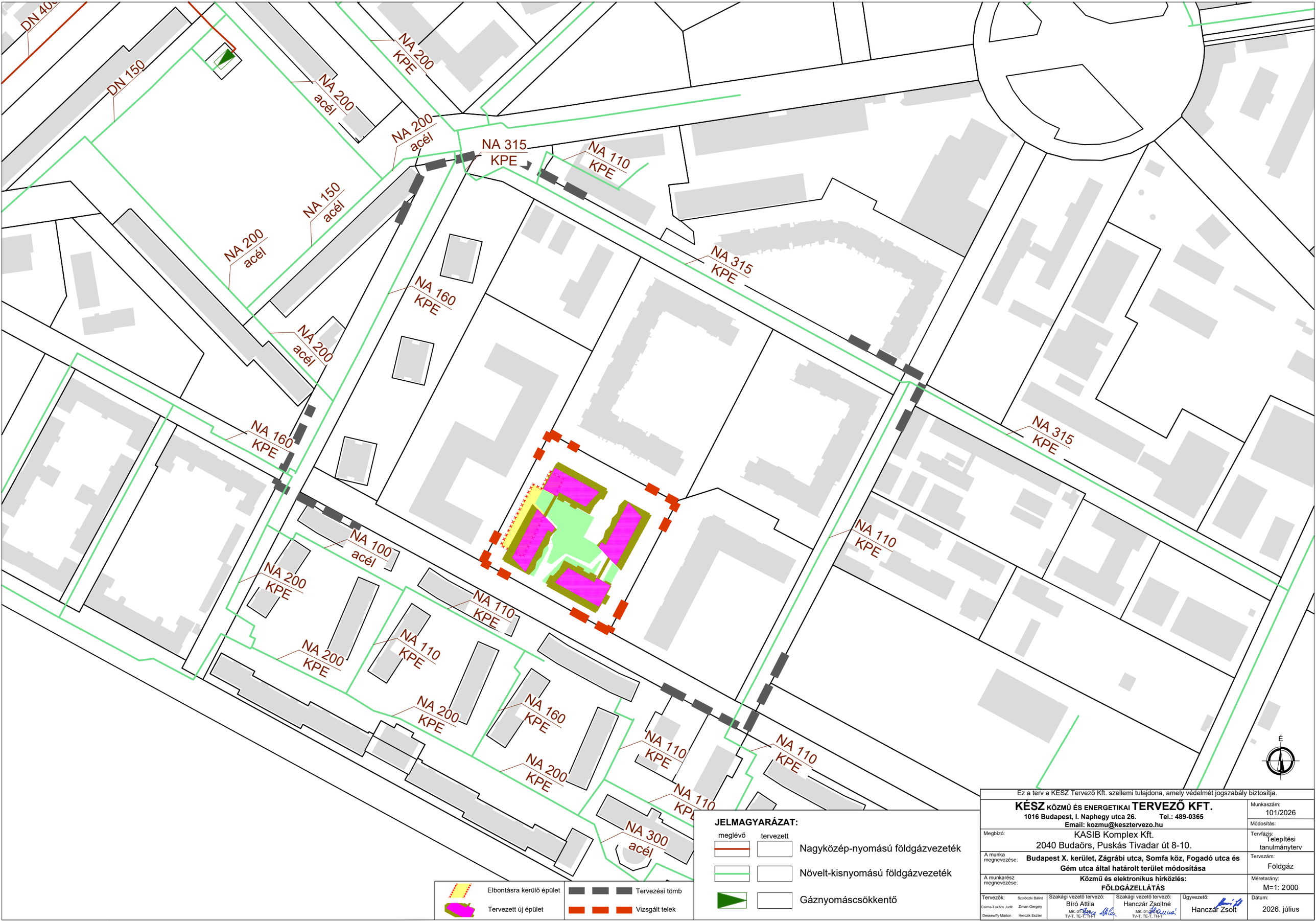
A munka megnevezése: **Budapest X. kerület, Zágrábi utca, Somfa köz, Fogadó utca és Gém utca által határolt terület módosítása**

Tervszám: Villamosenergia

A munkarész megnevezése: **Közmű és elektronikus hírközlés: VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**

Méretarány: M=1: 2000

Tervezők:	Szalóczki Bálint Csima-Takács Judit Ziman Gergely Dessewffy Márton Herczik Eszter	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01- TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01- TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2026. július



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

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

Munkaszám: 101/2026
Módosítás:

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

Tervfázis: Telepítési tanulmányterv

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

Tervszám: Földgáz

A munkarész megnevezése: **Közmű és elektronikus hírközlés: FÖLDGÁZELLÁTÁS**

Méretarány: M=1: 2000

Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Szolóczki Bálint, Csima-Takács Judit, Ziman Gergely, Dessewffy Márton, Herczik Eszter	Bíró Attila MK: 01-[illegible] TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné MK: 01-[illegible] TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2026. július

2 x NA 500

É

Elbontásra kerülő épület

Tervezett új épület

Tervezési tömb

Vizsgált telek

JELMAGYARÁZAT:

meglévő

tervezett

Távhővezeték (felszín alatt)

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

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

Munkaszám: 101/2026

Módosítás:

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

Tervfázis: Telepítési tanulmányterv

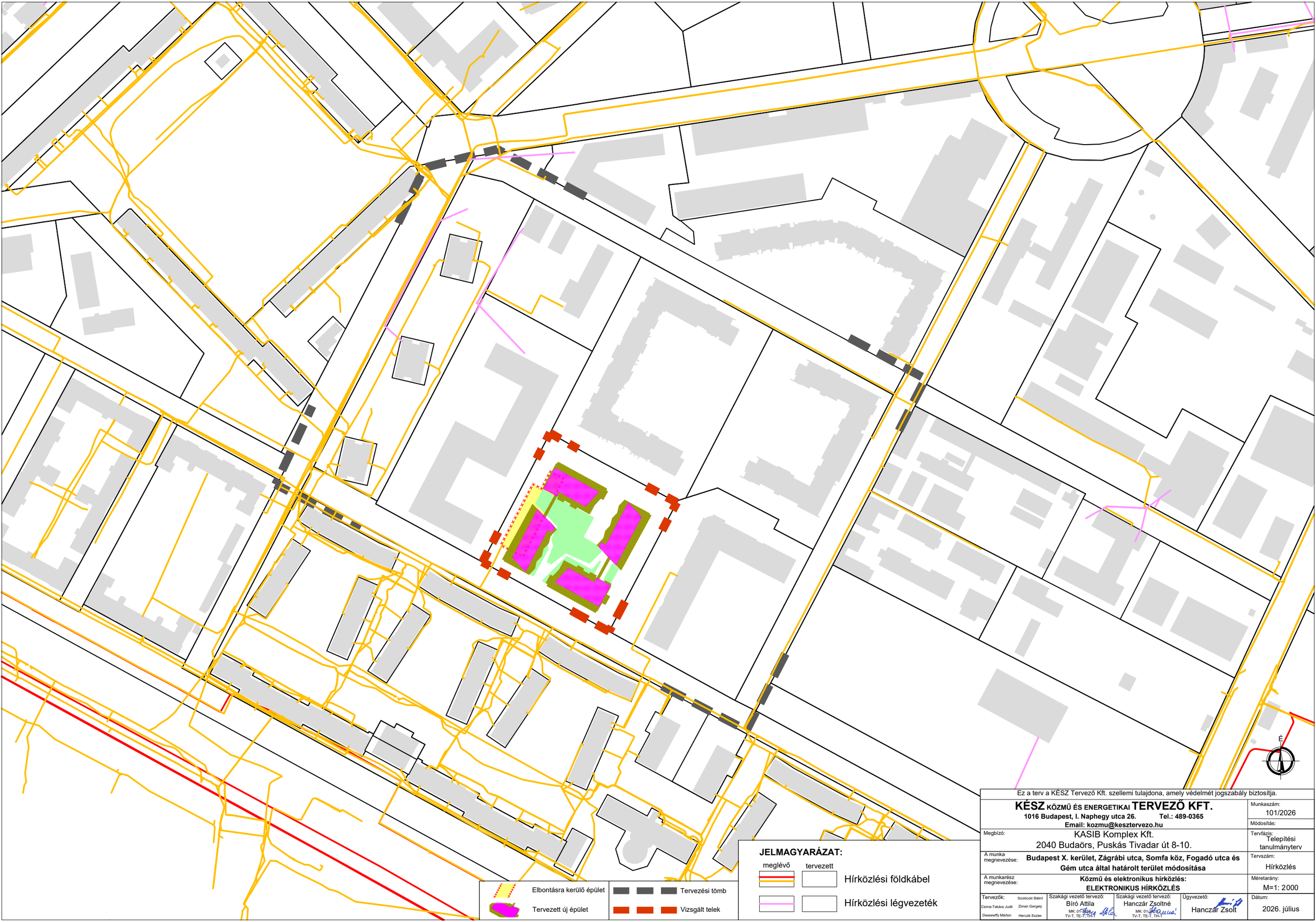
A munka megnevezése: **Budapest X. kerület, Zágrábi utca, Somfa köz, Fogadó utca és Gém utca által határolt terület módosítása**

Tervszám: Távhő

A munkarész megnevezése: **Közmű és elektronikus hírközlés: TÁVHŐELLÁTÁS**

Méretarány: M=1: 2000

Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Szolóczki Bálint, Csima-Takács Judit, Ziman Gergely, Dessewffy Márton, Herczik Eszter	Bíró Attila MK: 01-[illegible] TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné MK: 01-[illegible] TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2026. július



JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Hírközlési földkábel
		Hírközlési légvezeték

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

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

Munkaszám: 101/2026

Módosítás:

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

Tervfázis: Telepítési tanulmányterv

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

Tervszám: Hírközlés

A munkarész megnevezése: **Közmű és elektronikus hírközlés: ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

Méretarány: M=1: 2000

Tervezők:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Szolóczki Bálint Csima-Takács Judit Ziman Gergely Dessewffy Márton Herczik Eszter	Bíró Attila MK: 01-[illegible] TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsoltné MK: 01-[illegible] TV-T, TE-T, TH-T	Hanczár Zsolt	2026. július

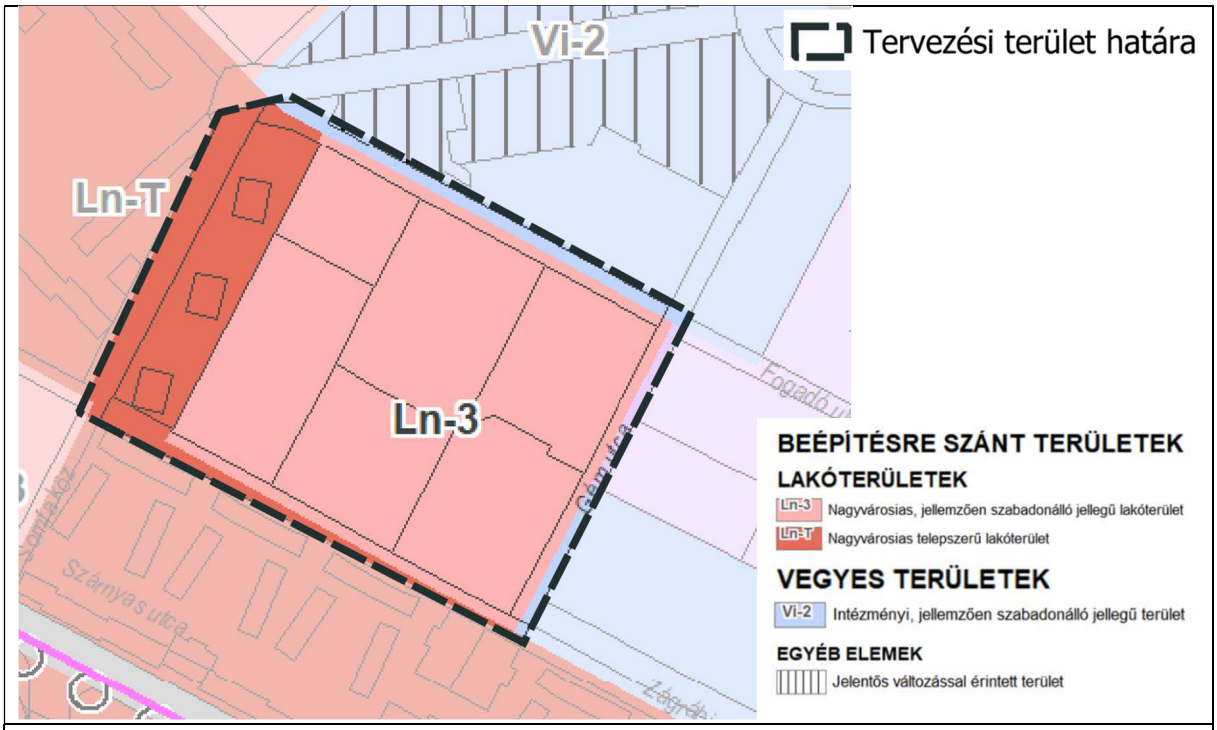
3. Tervi előzmények

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

3.1. Korábbi fővárosi településrendezési eszközök (TSZT/FRSZ)

3.1.1. Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terve (TSZT)

Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét a 364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosították.
A TSZT **1. Területfelhasználás térképe** szerkezeti tervlapja szerint a területen belül a tömb nyugati szegélye Ln-T jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterületbe, illetve a keleti része Ln-3 jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt.



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

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

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

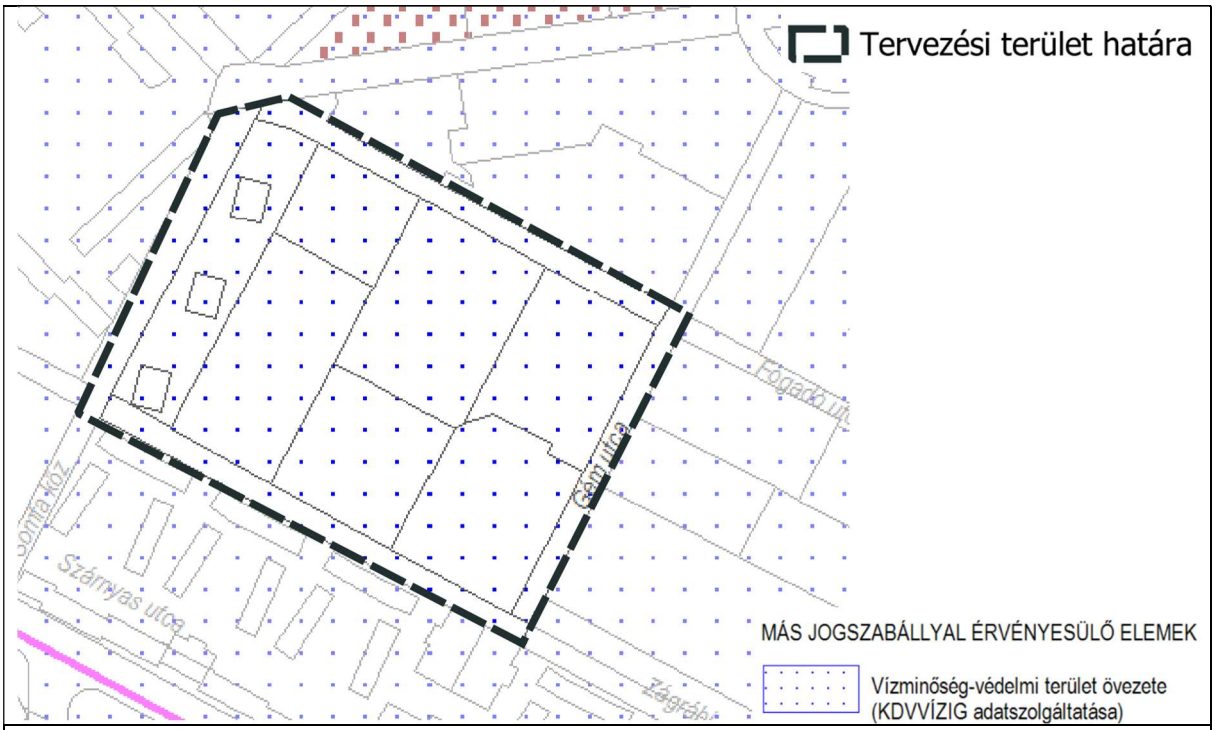
Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

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

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

A TSZT **2. Közlekedési infrastruktúra** szerkezeti tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.
A TSZT **3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű** szerkezeti tervlapja, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, sem a tervezési területen belül, sem környezetében nem jelöl védett elemeket.
TSZT **3. Az épített környezet értékeinek védelme b) jelű** szerkezeti tervlap, mely az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását tartalmazza a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.
A TSZT **4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz.
A TSZT **5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek** szerkezeti tervlapja a teljes területet (a KDVVIZIG adatszolgáltatása alapján) Vízminőség-védelmi terület övezetébe sorolja.

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/



TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek szerkezeti tervlap
(*Forrás: http://budapest.hu/telepulesrendezesitervek)*

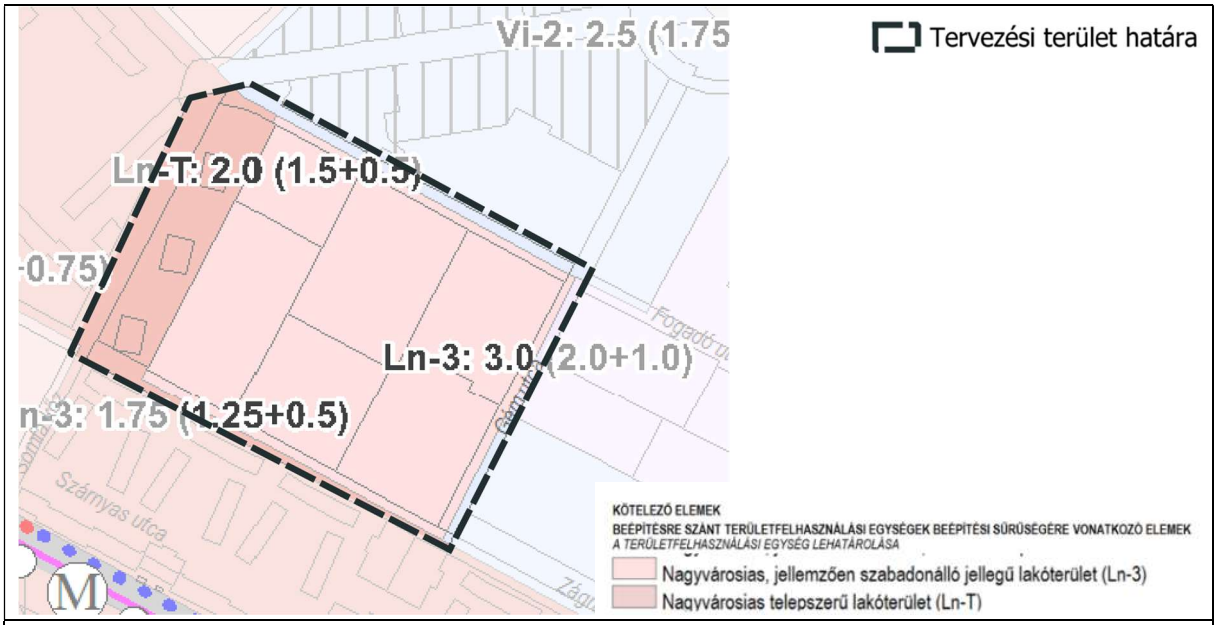
A TSZT **6. Védelmi, korlátozási területek** szerkezeti tervlapja a területre vonatkozóan védelmi, korlátozási elemeket nem tartalmaz.

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

3.1.2. Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ)

Az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Budapest Főváros Rendezési Szabályzatát a 13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosították.
Az FRSZ **1. mellékletét** képezi A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap. Eszerint – a TSZT-nek megfelelően – a tömb nyugati szegélye Ln-T: 2.0 (1.5+0.5) jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterületbe, illetve a keleti része Ln-3 3.0 (2.0+1.0) jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolt.

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



FRSZ 1. Melléklet
(*Forrás: http://budapest.hu/telepulesrendezesitervek*)

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

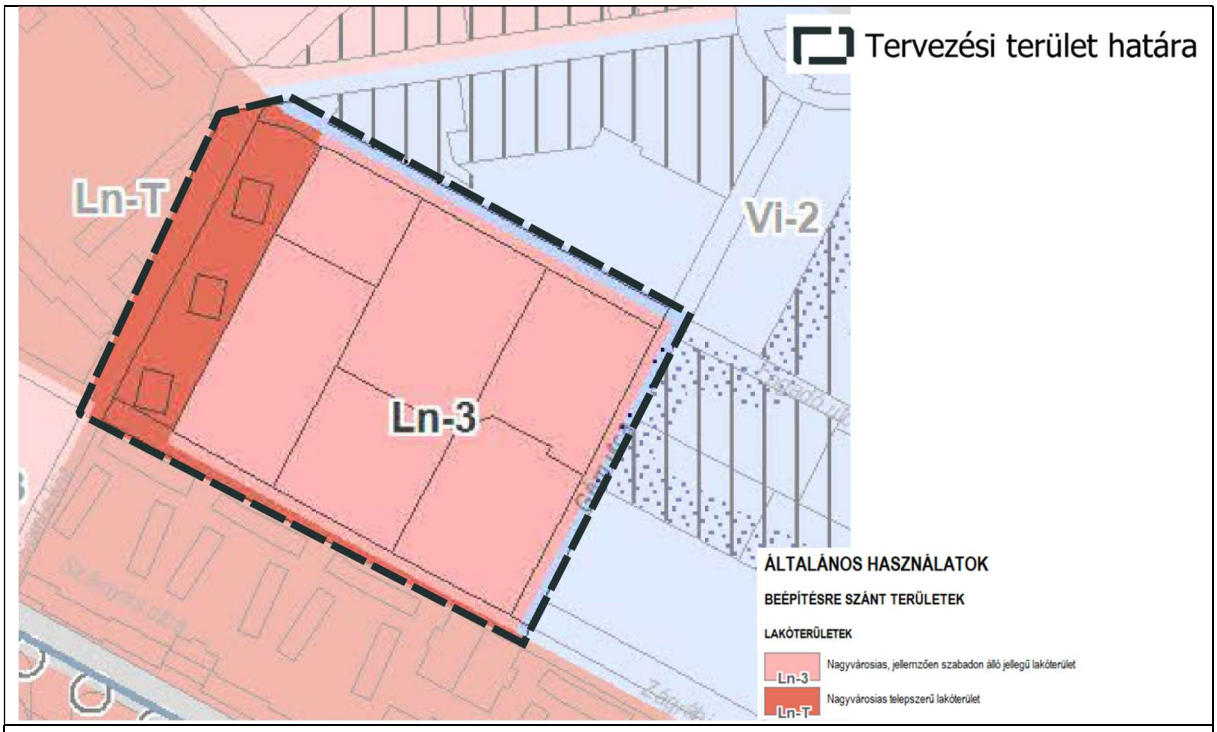
Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

3.2. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök (Budapest Főváros Településterve)

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

3.2.1. Fővárosi településfejlesztési terv (FTFT)

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



FTFT 1. Területfelhasználás fejlesztési tervlap
(*Forrás: https://budapest.hu/fejlesztesek/varosfejlesztesi-strategiak/fovarosi-telepulesterv*)

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

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

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

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

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

- a nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterületre,
- a nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterületre,
- a nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületre és
- a nagyvárosias telepszerű beépítésű lakóterületre.

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

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

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

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

Az FTFT **3. Beépítési magasság** fejlesztési tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.
Az FTFT **4. Örökségvédelem** fejlesztési tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.
Az FTFT **5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** fejlesztési tervlapja a területet érintően nem tartalmaz figyelembevételre méltó elemeket.
Az FTFT **6. Környezet- és katasztrófavédelem** fejlesztési tervlapja a teljes területet (a KDVVIZIG adatszolgáltatása alapján) Vízminőség-védelmi terület övezetébe sorolja.



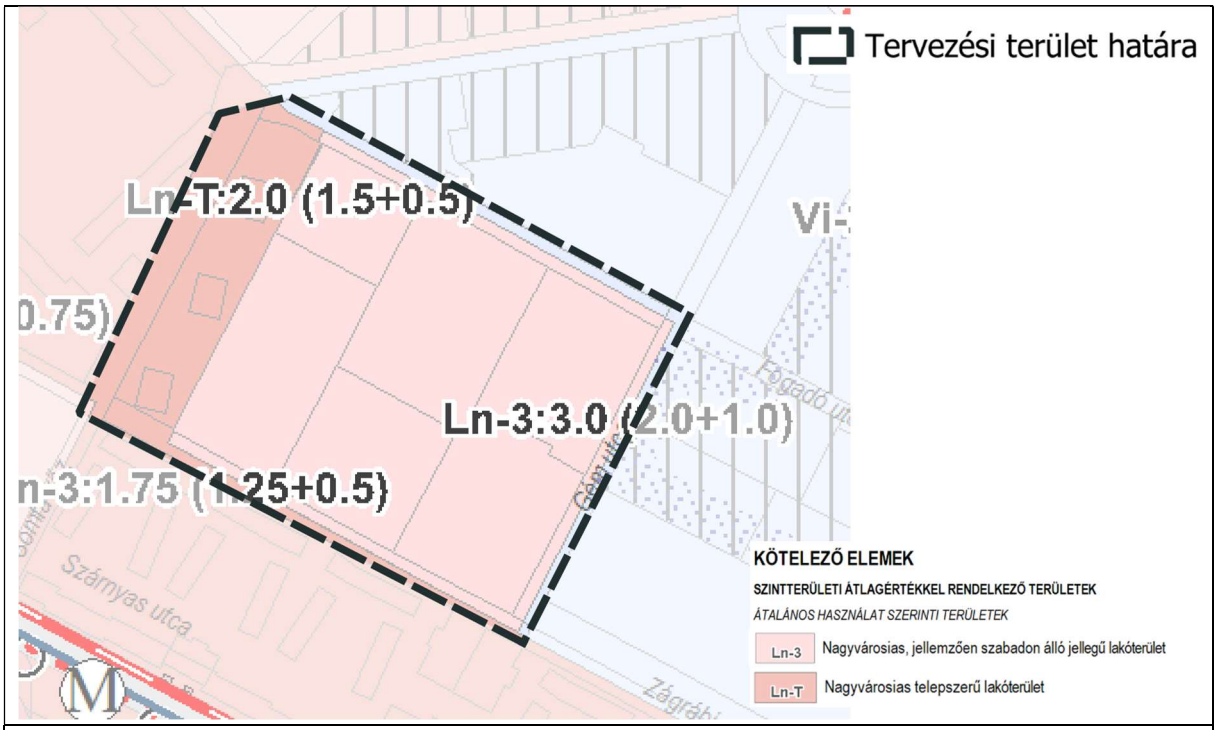
FTFT 6. Környezet- és katasztrófavédelem fejlesztési tervlap
(*Forrás: https://budapest.hu/fejlesztesek/varosfejlesztesi-strategiak/fovarosi-telepulesterv*)

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

3.2.2. Főváros Rendezési Szabályzat (BFRSZ)

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/



BFRSZ 15. Az általános használat szerinti területek szintterületi átlagértéke és a műszaki infrastruktúra elemek tervlap

(*Forrás: https://budapest.hu/fejlesztesek/varosfejlesztesi-strategiak/fovarosi-telepulesterv*)

3.3. Hatályos kerületi településfejlesztési és településrendezési eszközök

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

Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) 2012.

A 2010 márciusában elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégia 2012-re több elemét tekintve - az alapul vett adatok, tények változása és az azok alapján kialakított fejlesztési konstrukció miatt - revízióra szorult. A stratégiák és az alapvető következtetések megváltoztatása azonban nem vált szükségessé, mivel azok stabil alapokon nyugodtak az IVS 2010. márciusi elfogadásakor is.

Az IVS tartalmazza a kerület és részeinek 2015-ig elérendő céljait, a tervezett projekteket, illetve az ezek elérése érdekében mozgósítani tervezett forrásokat.

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

„Nagy területek állnak rendelkezésre szállodák, sportlétesítmények lakóparkok építéséhez”

A Gyárdűlőre vonatkozóan a kerületrészenkénti kitűzött célok között szerepelnek:

„Szociális városrehabilitáció;
Mázsa tér – Liget tér projekt;
Lakófunkció erősítés.”

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

Egyik akcióterületként a Gyárdűlő lakófunkciójának erősítését jelöli ki.

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

Tervezett beavatkozási pontként jellemzi a területet:

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

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

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

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

Az ITS 2017-ben felülvizsgálatra került:

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

Városrészi célok tekintetében Gyárdűlővel kapcsolatban az alábbi feladatot tartalmazza:

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

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

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

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

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

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

15. A szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód

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

A KŐKÉSZ az alábbi előírásokat tartalmazza a területen előforduló építési övezetekről:*24. § (1) A lakóterületeken – eltérő rendelkezés hiányában –*
a) lakó,
b) kiskereskedelmi, szolgáltató,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató,
e) szállás,
f) sport, valamint
g) igazgatási, iroda
rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A lakóterületeken – eltérő rendelkezés hiányában – a szolgáltató rendeltetések közül az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló és parkolóház nem létesíthető.
(4) Az AI és I jelű építési övezetek területén – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag
a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
b) kulturális, közösségi szórakoztató,
c) sport, valamint
d) igazgatási
rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(5) Abban az esetben, ha a beépítési mód nem került meghatározásra, a beépítés feltételei az alábbiak:
a) a 14 méternél szélesebb telken új épületet szabadon álló beépítési mód szerint kell elhelyezni,
b) 14 métert nem meghaladó telekszélesség esetén új épület oldalhatáron álló beépítési mód szerint is elhelyezhető, ebben az esetben az építési hely amellett a telekhatár mellett van, amelynél a nagyobb telepítési távolság biztosítható,

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

c) ha meglévő beépítés esetén a telken belül egyik szomszédos telekhatár mentén sem biztosított a 3 méter széles oldalkert, a telek zártsorú beépítési mód szerint építhető be, az épület hátsókert irányába történő bővítése esetén mindkét telekhatár mentén 3 méter széles oldalkert biztosítandó,
d) meglévő épületet bővíteni az a)–c) pont szerint meghatározott beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet.

(6) Az 1000 m2-nél nagyobb és 60 métert meghaladó mélységű telken a hátsó telekhatártól számított 10 méteren belül építmény nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell kialakítani.
(7) Az Lk és Lke építési övezetekben a telek beépítésével egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 200 m2-ére legalább egy fa jusson.
(8) Lakóterületen csak a KÖu övezet menti telken helyezhető el bruttó 1000 m2-t meghaladó szintterületű kiskereskedelmi célú önálló rendeltetési egység.
(9) Az épületekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számának meghatározásakor a bruttó szintterület értéke alatt az általános szintterületi mutató alapján számított bruttó szintterület értékét kell érteni.

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

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

(6a) Az Ln–3/14 és Ln–3/15 építési övezetben
a) a szolgáltató rendeltetések közül rendeltetési egységenként az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő, legfeljebb bruttó 100 m2 alapterületű kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló nem létesíthető,
b) a Szabályozási Terven a „Telek zöldfelületként fenntartandó része" jellel jelölt területen
ba) épület nem létesíthető,
bb) melléképítmény nem létesíthető,
bc) a telekhatár mentén fasor telepítendő, valamint
bd) a zöldfelületek aránya rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%.
(6b) Az Ln–3/14 építési övezetben
a) kizárólag
aa) iroda,
ab) kereskedelmi célú szállás,
ac) legfeljebb 1000 m2 bruttó szintterületű kiskereskedelem,
ad) szolgáltató, vendéglátó,
ae) kutatás, fejlesztés,
af) sport,

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

ag) kulturális, valamint
ah) nevelési, oktatási és egészségügyi
rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el,
b) a telek beépítése csak a terület lőszermentesítését, valamint az esetleges talajszennyezettség megszüntetését követően lehetséges.
(6c) Az Ln–3/15 építési övezetben kizárólag
a) lakás,
b) iroda,
c) a közterület felől megközelíthetően legfeljebb bruttó 400 m2 szintterületű kiskereskedelem, valamint
d) szolgáltató
rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

27. § (1) Az Ln-T építési övezet nagyvárosias telepszerű lakóterület, ahol az épületmagasság jellemzően meghaladja a 12,5 méteres épületmagasságot.
(2) Az Ln-T építési övezet területén kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátás és szállás rendeltetés létesítése – eltérő rendelkezés hiányában – nem megengedett.
(3) Az Ln-T építési övezet telkén – eltérő rendelkezés hiányában – legfeljebb bruttó 2000 m2 szintterületű kiskereskedelmi rendeltetés létesíthető.

(6j) Az Ln-T/29 építési övezetben
a) kizárólag
aa) lakó,
ab) szolgáltató, valamint
ac) iroda
rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el,
b) a szolgáltató rendeltetések közül rendeltetési egységenként az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő, legfeljebb bruttó 100 m2 alapterületű kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló nem létesíthető,
c) a Szabályozási Terven a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt területen
ca) épület nem létesíthető,
cb) melléképítmény nem létesíthető,
cc) a telekhatár mentén fasor telepítendő, valamint
cd) a zöldfelületek aránya rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%.

58. § (1) A Kt-Fk övezetbe a telepszerű beépítés nagyarányú burkolt felülettel rendelkező közterületei és az alacsony zöldfelületi intenzitással rendelkező, pihenőfunkciót szolgáló területek tartoznak.
(2) A kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelület minden 100 m2-e után legalább egy nagy lombkoronát növelő lombos fa telepítendő.
(2a) Az övezet területén
a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

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

A tervezési terület szabályozási tervekben szereplő építési övezetek paraméterei:

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

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

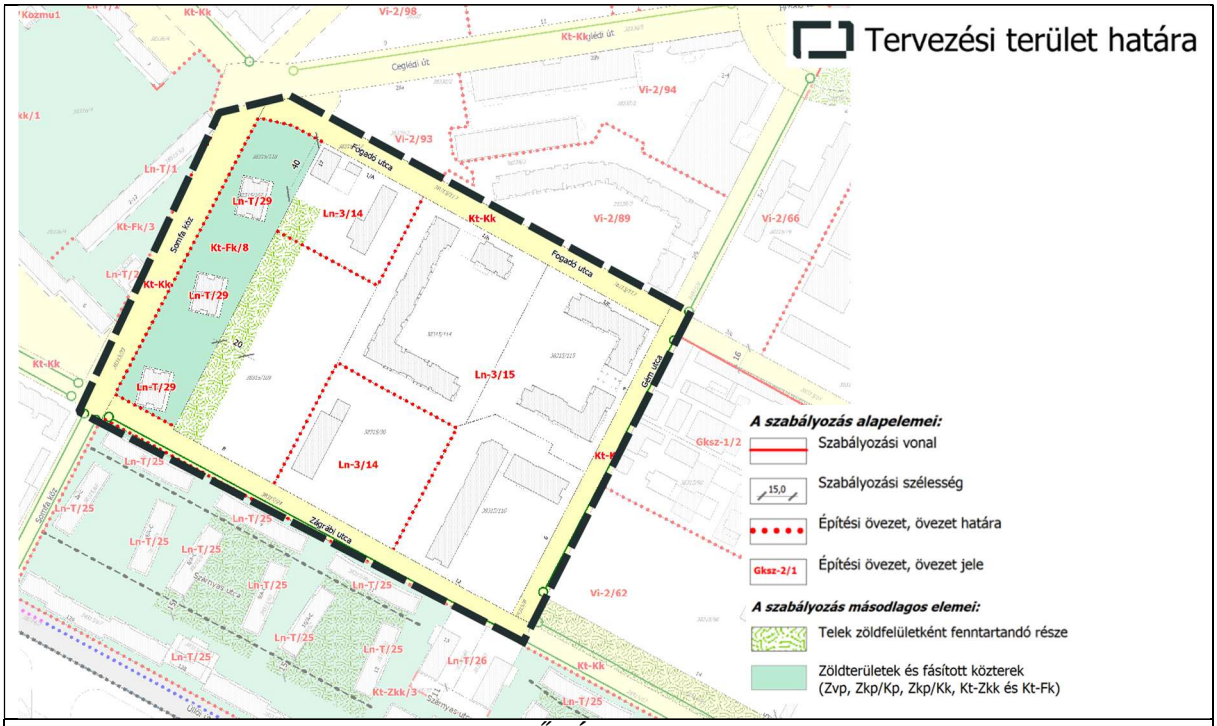
Erre a területre (14. részterület) a KŐKÉSZ kimondja, hogy:

3,5 tonna önsúlynál nehezebb tehergépjármű tárolása az 5. mellékletben meghatározott 13. és 14. részterületen nem megengedett.
(1b) Az 5. mellékletben meghatározott 14. részterületen a Ceglédi út és a Hizlaló tér mentén az előkert mérete 0 méter.

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

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

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



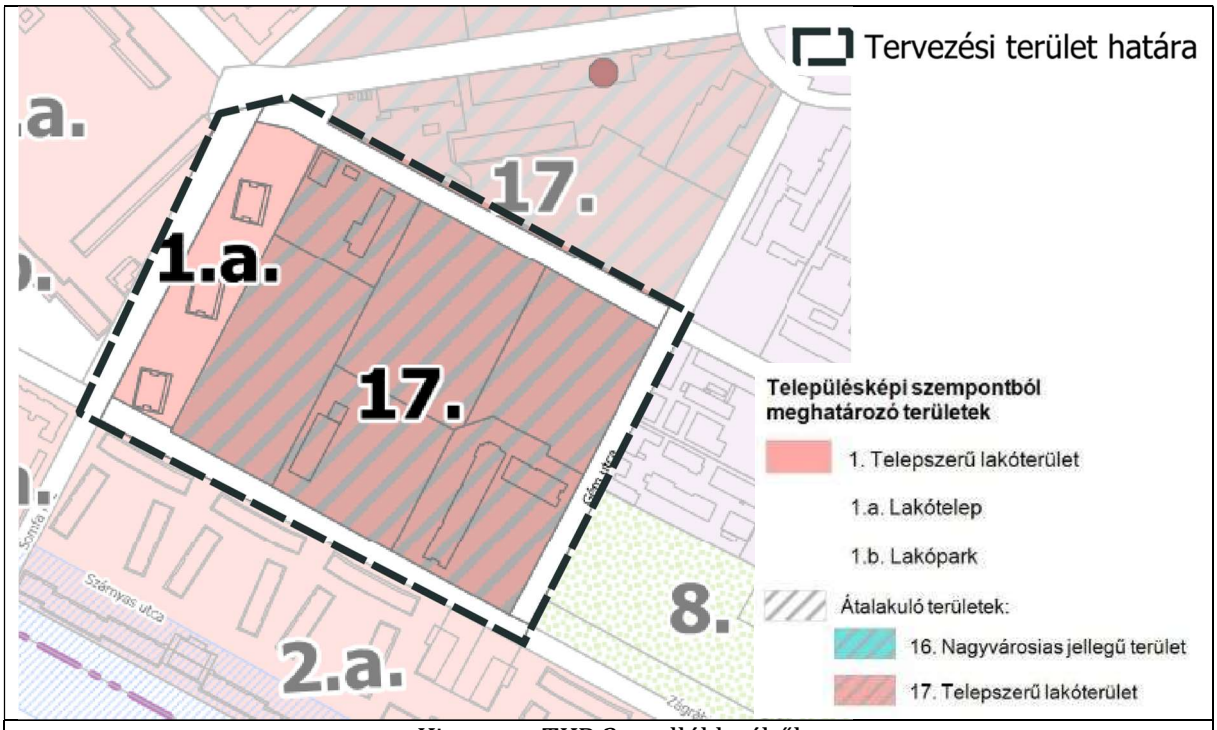
Kivonat a KŐKÉSZ 1. mellékletéből

3.4. Településkép védelméről szóló kerületi önkormányzati rendelet

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

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/



Kivonat a TKR 2. mellékletéből

A TKR a tervezési területre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

9. Általános rendelkezések

14.§

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

15.§

(1) A homlokzat színezéséhez épületenként legfeljebb három különböző, egymáshoz illeszkedő pasztelles szín alkalmazható. A lábazat szürke vagy barna árnyalatú vagy a természetes építőanyag színének megfelelő színű lehet. A kerítés és támfal színezésének illeszkednie kell az épület színezéséhez.
(2) A nagytelkes és kistelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) területen, a különleges sportterületen, a szabadonálló közintézmény esetében, valamint falfestmény létesítésekor az (1) bekezdést nem kell alkalmazni.
(3) Falfestmény kizárólag takaratlan tűzfalon, végfalon, nem áttört kerítésen vagy mérnöki műtárgyon létesíthető.
(4) Hullám-, trapéz-, bitumenes-, cserepes vagy műanyaglemez, utánzó, illetve a környező építményhez nem illeszkedő anyagú, színű vagy mintázatú homlokzatburkolás, tetőfedés, előtető, védőtető, valamint kerítés közterületről látható módon nem létesíthető.
(5) Magastető esetében a tetősíkban lévő ablak és a tető síkjából kiemelt ablak összes felülete nem érheti el a tető teljes felületének 40%-át. Tetőtéri ablak a homlokzat felületével egybefüggően nem létesíthető.
(6) Magastető 45 foknál nagyobb hajlásszöggel nem alkalmazható.
(7) Az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, valamint lapostetős épület esetében a legfelső teljes alapterületű használati szint zárófödéme felett legfeljebb egy építményszint létesíthető.
(8) A telek oldalhatáraihoz képest kizárólag párhuzamos vagy merőleges épületszárny létesíthető.

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

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

16.§

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

17.§

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

17/A.§

A hulladékgyűjtő edényeket
a) épület létesítésekor épületen belül vagy a telken belül tervezett módon kialakított, az épülethez és a környezethez illeszkedő gyűjtőedény-tárolóban,
b) meglévő épület esetében elsődlegesen az épületen belül, amennyiben épületen belül nem megvalósítható, telken belül sövénnyel takartan vagy tervezett módon kialakított, a környezethez illeszkedő gyűjtőedény-tárolóban kell elhelyezni.

18.§

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

10. Telepszerű lakóterületek

19.§

(1) A homlokzat átalakítása, illetve felújítása és hőszigetelése homlokzatszínezési terv alapján lehetséges, amelyben igazolni kell a szomszédos épületekhez való illeszkedést. A tervnek tartalmaznia kell a klímaberendezések tervezett elhelyezését a teljes homlokzatra vonatkozóan. A sávházak színezése színekkel, geometriai elemekkel vertikálisan tagolandó.
(2) Terasz, erkély, loggia és függőfolyosó utólagosan nem építhető be, a korlát jellege, színe, átláthatósága csak egységesen és egyidejűleg változtatható meg.

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

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

20.§

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

20. Átalakuló területek

34.§

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

25. Közterület

40.§

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

(3) Közmű kiváltása, illetve megszüntetése esetén a használaton kívüli közműhálózat műtárgyait el kell távolítani, amennyiben a bontás nem veszélyezteti a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani. A meglévő közműhálózat elemeit folyamatosan karban kell tartani.
(4) Az értékvédelem alatt álló épület homlokzata előtt közlekedésirányítási és -biztonsági rendszer műtárgya, illetve berendezése csak felszín alatt elhelyezve létesíthető, kivéve a közlekedési jelzőlámpát és a biztonsági célú kamerát.

41. §

(1) A közterületen lévő növényre tábla, illetve a növényt károsító más tárgy nem helyezhető el.
(2) Közterület kialakításakor – a kizárólag gyalogos közlekedésre szolgáló utca kivételével – kétoldali fasort kell telepíteni. Közterület bővítése vagy átépítése során is így kell eljárni, amennyiben ezt a fizikai adottságok lehetővé teszik.
(3) Fasor telepítésénél, illetve meglévő felújításánál a faállományt a terület adottságainak figyelembevételével a 3. melléklet 1., 3. és 4. pontjában meghatározott fafajokból kell kialakítani.
(4) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél előnevelt fa vagy útsorfa minőségű fa ültetendő legalább 7 méter tőtávolságban. Az ültetéssel egy időben biztosítani kell az öntözés lehetőségét, valamint a fa törzsének és gyökérzetének védelmét.
(5) A fasornak utcánként, illetve utcaszakaszonként egységesnek kell lennie.
(6) Zöldsávban telepítendő fasor esetén, ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi, legalább 1,5 méter széles, az útburkolattal párhuzamos zöldfelületet kell létesíteni az öntözés lehetőségének biztosításával.
(7) A 12 méternél kisebb szabályozási szélességű közterület útkereszteződésénél a telek sarokpontjától számított legalább 6–6 méteren az átláthatóságot biztosítani kell.
(8) Közterület felé legfeljebb 2,5 méter magas tömör támfal létesíthető, az ezen felül mellvédként szolgáló magasítást átlátható módon kell kialakítani.

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

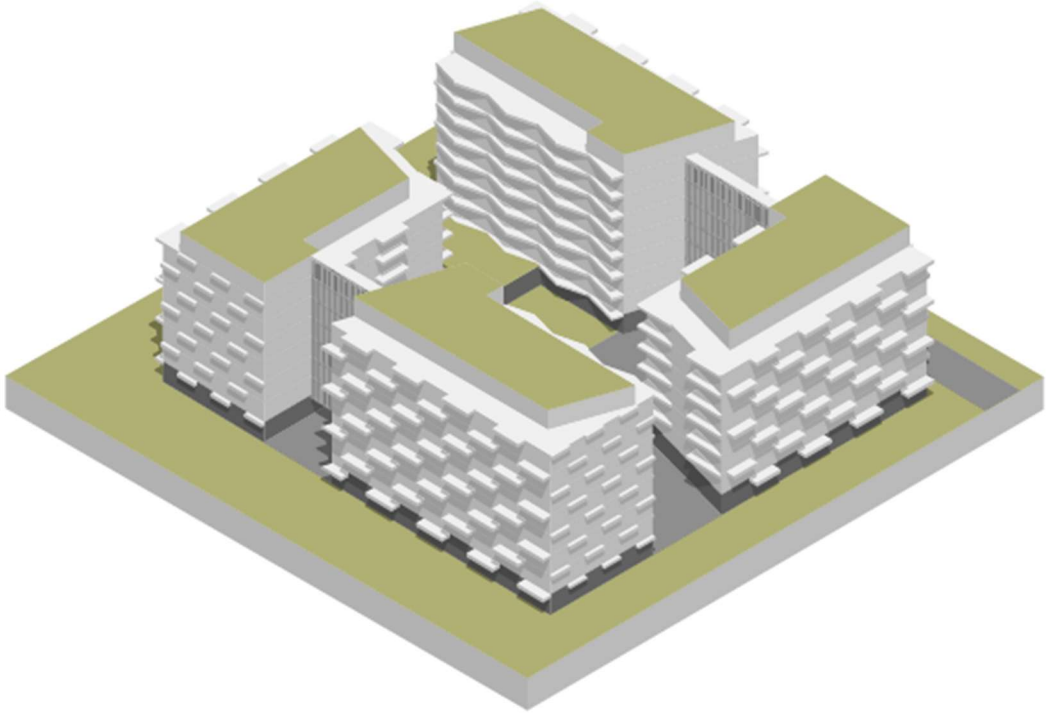
3.5. OTP által készíttetett beépítési tanulmányterv

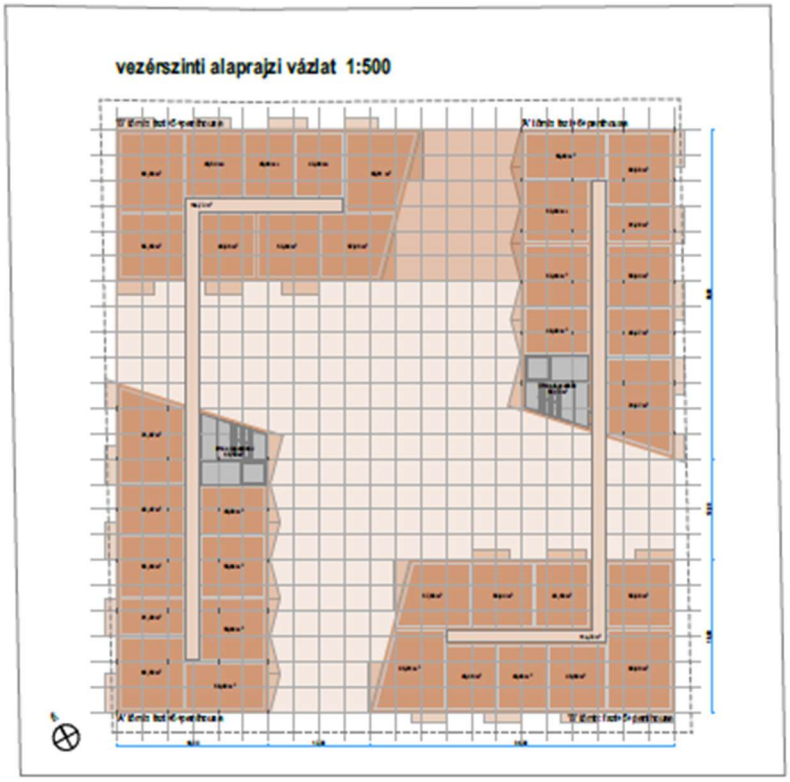
Beépítési tanulmányterv (2026. március) a 38315/30 hrsz.-ú telekre

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

Beépítési terv

NYUGATI AXONOMETRIKUS VÁZLAT





Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

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

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

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

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

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

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

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

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

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

4. A módosítás során elérendő célok

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

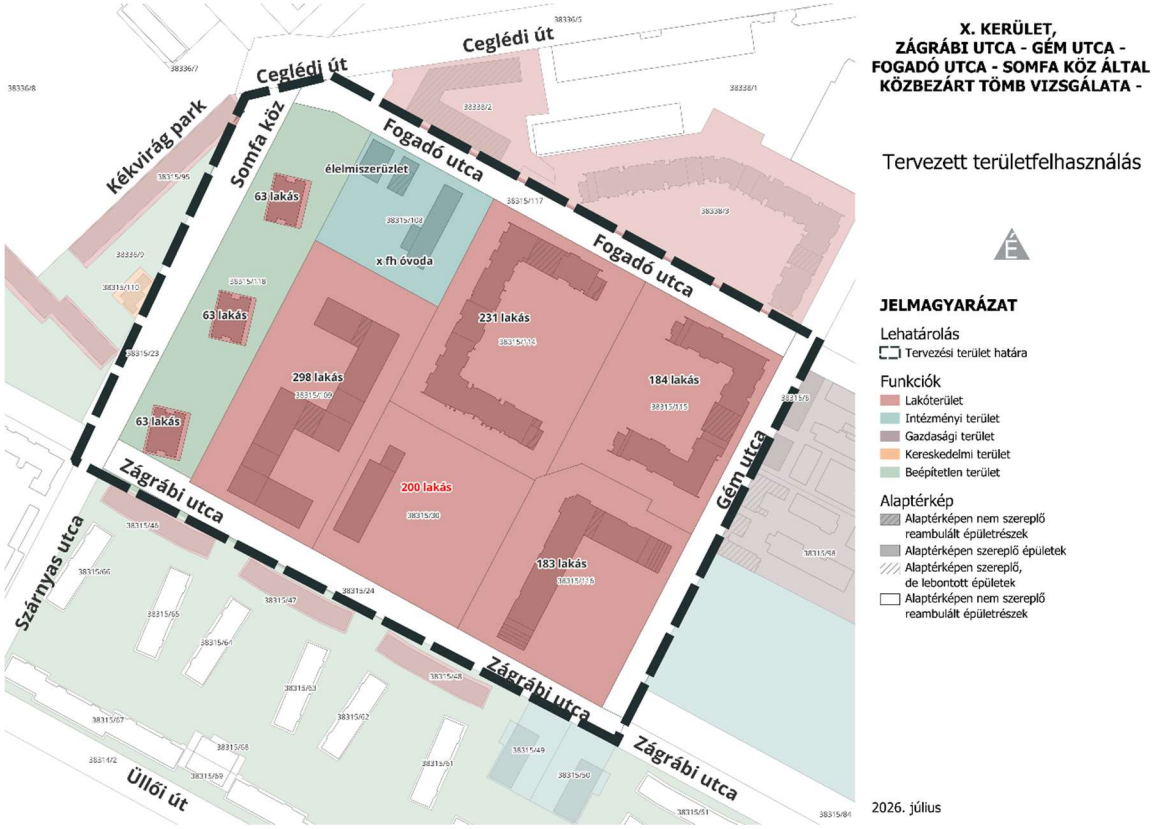
A tanulmányból kiderült, hogy kb. 200 lakás esetén, csak a lakórendeltetés engedélyezése szükséges, a beépítési paramétereken nem kell változtatni a jelenlegi szabályozáshoz képest.

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

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

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

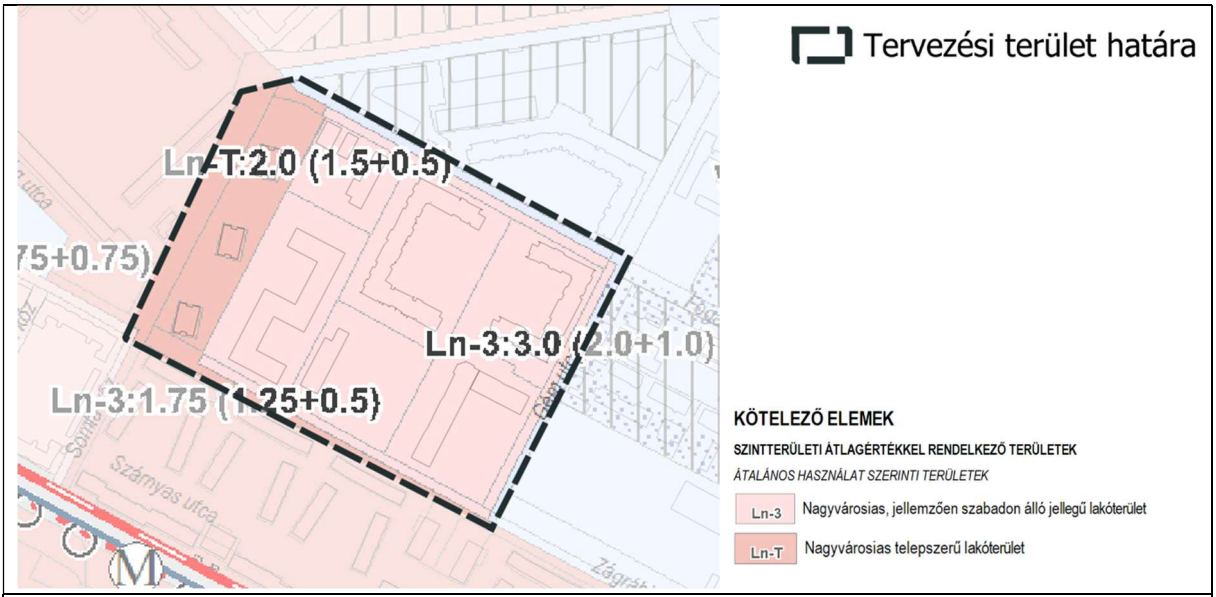
Jelenlegi és tervezett területfelhasználás:



Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

5. Szabályozási koncepció

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



BFRSZ 15. Az általános használat szerinti területek szintterületi átlagértéke és a műszaki infrastruktúra elemek tervlap

(*Forrás: https://budapest.hu/fejlesztesek/varosfejlesztesi-strategiak/fovarosi-telepulesterv*)

5.1. Kerületi építési szabályzat módosítása

5.1.1. Szabályozási koncepció

KŐKÉSZ javasolt módosítása:

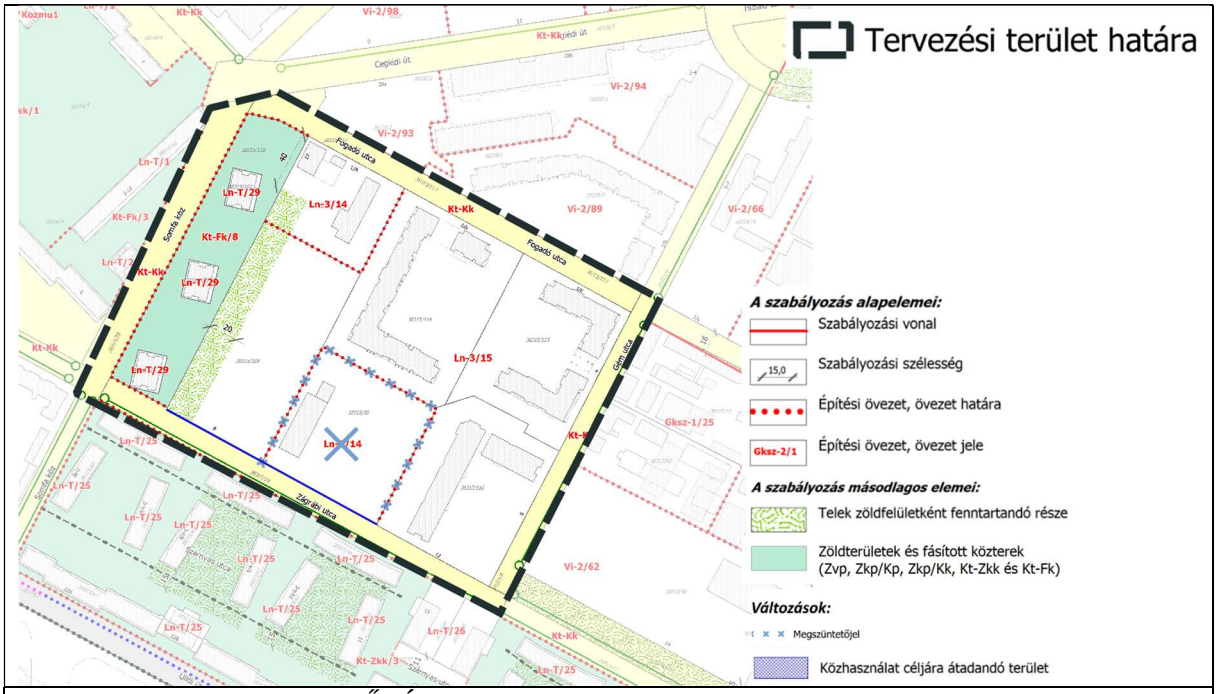
- a terület Ln-3/15 jelű Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezetbe való átsorolása
- **21. §** (1) hátsókertre vonatkozó általános előírásától való eltérő rendelkezésként a hátsókert minimálisan kialakítandó méretének csökkentése az Ln-3/15 építési övezetben, nevezetesen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

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

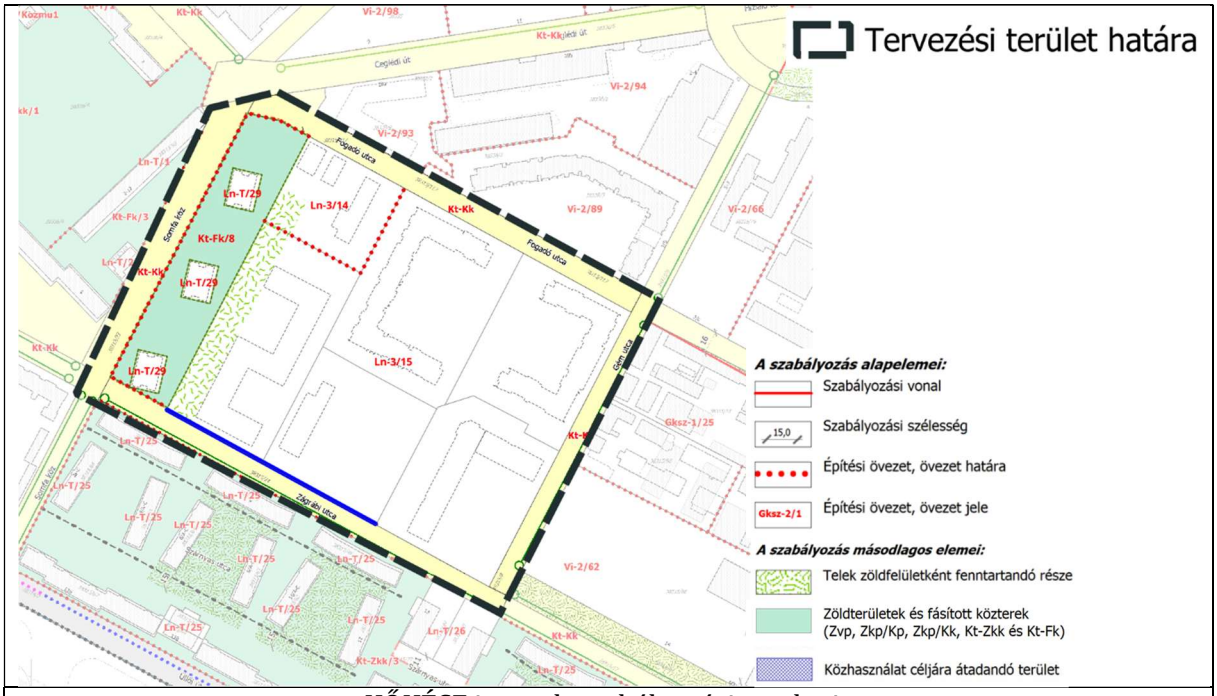
A lakórendeltetés megengedésével, amit a Humán infrastruktúra vizsgálat dokumentációja is alátámaszt, az Ln-3/14 építési övezet alkalmazása a vizsgált 38315/30 hrsz.-ú telken (Zágrábi utca 10.) okafogyottá válik, ezért a telektömb már kialakult lakóparki beépítésű részein alkalmazott Ln-3/15 jelű építési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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

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



Kivonat a KŐKÉSZ 1. mellékletéből a tervezett módosításokkal



KŐKÉSZ javasolt szabályozási tervlapja

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

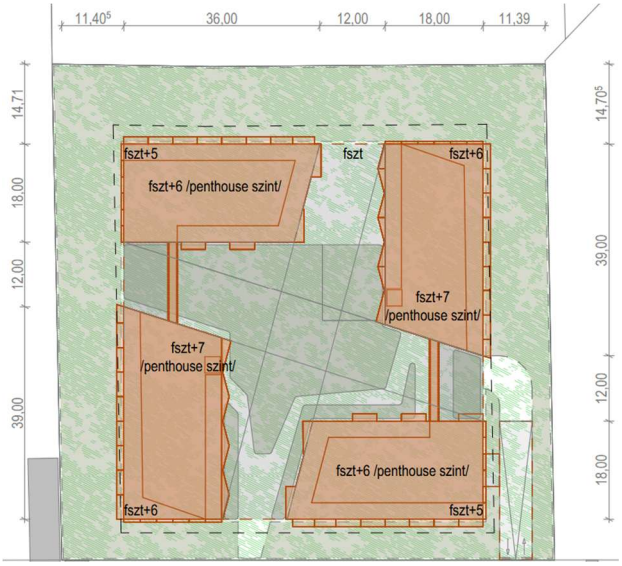
KŐKÉSZ rendelkezéseinek javasolt módosítása:

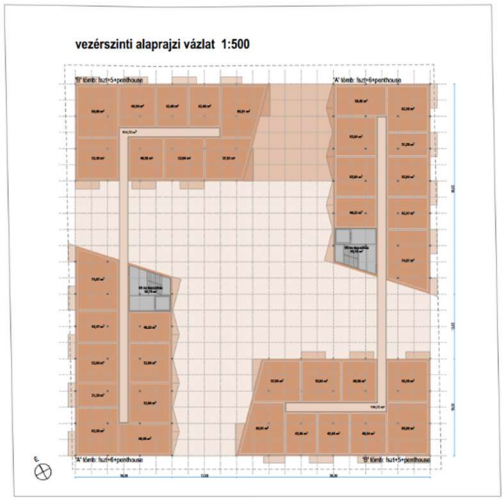
Jelenlegi építési övezet:	**Javasolt építési övezet:**
Ln-3/14	**Ln-3/15**
beépítés mód: **szabadon álló**	beépítés mód: **szabadon álló**
legnagyobb szintterületi mutató: **2,1 m²/m²**	legnagyobb szintterületi mutató: **2,1 m²/m²**
beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **35%**	*beépítettség megengedett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

Építési övezet jele	**A kialakít-ható telek**		**Az építési övezetben**						
	legkisebb területe	**a beépí-tési mód**	**a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke**	**Épületmagasság**		**Zöld-felület legkisebb mértéke**	***Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke***	***Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke***	
				Legkisebb	**legna-gyobb**			***Általános***	***Parkolásra fordítható)***
	(m²)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)	(%)	m²/m²	m²/m²
Ln-3/14	5000	sz	35	4,5	22	50	75	2,1	0,75
Ln-3/15	5000	sz	35	4,5	22	50	75	2,1	0,75
Ln-T/29	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Kt-Fk/8	kialakult	sz	1	-	-	60	-	0,01	-

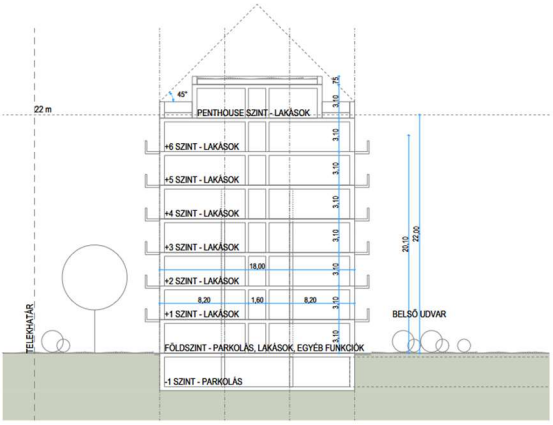
6. Beépítési terv

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

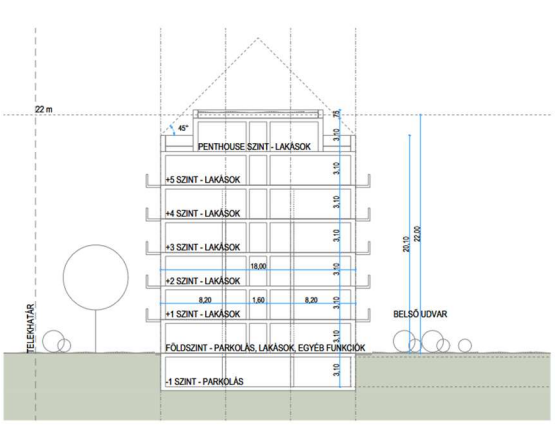




'A' tömb: fszt+6+penthouse
metszet vázlat 1:333



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



7. A javasolt beépítés és várható infrastrukturális igényei

7.1. Közlekedésfejlesztés

Közúti közlekedés

A területet közúti hálózatfejlesztés közvetlenül nem érinti.

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

Forgalmi hatások

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

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

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

Közösségi közlekedés

A területet közvetlenül a közösségi közlekedésfejlesztés sem érinti.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

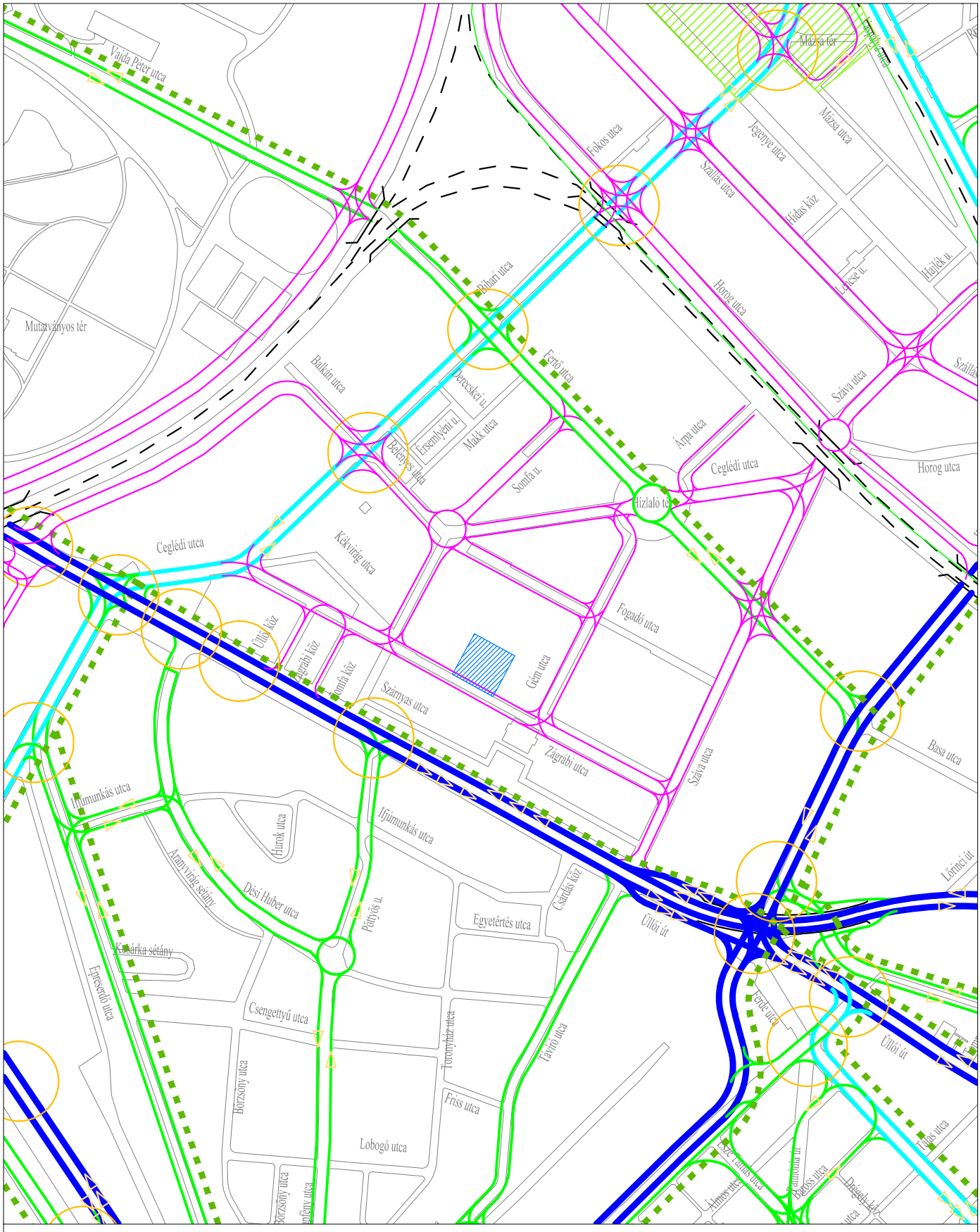
Az Üllői út menti kerékpárút déli továbbvezetését a főút nyugati oldalán tervezik, a területet közvetlenül nem érinti.

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

Parkolás

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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

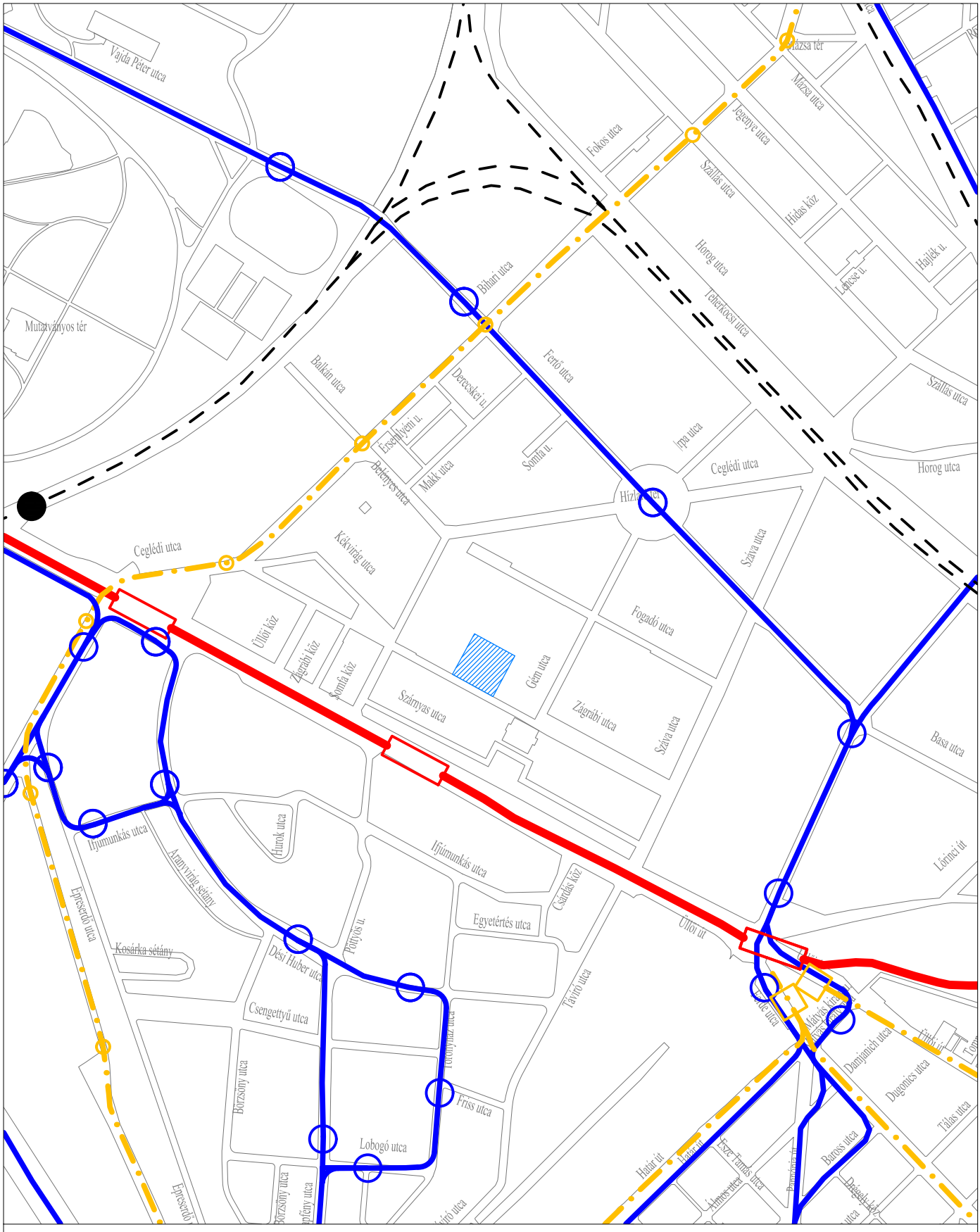


Jelmagyarázat:

Távlati közúti hálózat

- tervezési terület
- elsőrendű főút
- másodrendű főút
- gyűjtő út
- kiszolgáló út
- kerékpáros útvonal

KÖZLEKEDÉS TERVEZŐIRODA


Vajda Péter utca
Mutatványos tér
Bihari utca
Balkán utca
Derecskei u.
Ferdő utca
Erselhívó u.
Makk utca
Somfa u.
Ipra utca
Ceglédi utca
Kékvirág utca
Ülői köz
Zágrábi köz
Somfa köz
Szárnyas utca
Gém utca
Zágrábi utca
Szárva utca
Fogadó utca
Ifjúmunkás utca
Arany virág sétány
Kosárka sétány
Epreserdő utca
Hurok utca
Csengettyű utca
Dési Huber utca
Tolnyos u.
Egyetértés utca
Csárdás köz
Ülői út
Távíró utca
Lobogó utca
Friss utca
Börzsöny utca
Mázsa tér
Mázsa utca
Fokos utca
Szállás utca
Hídas köz
Horog utca
Hajlék u.
Lőcse u.
Telherkocsi utca
Basa utca
Lőrinci út
Damjanich utca
Dugonics utca
Tálas utca
Baross utca
Hunyadi tér
Határ út
Ipar utca
Ady Endre utca
Árpád utca
Dózsa György tér
0m
100
200
300
400
500
Jelmagyarázat:
tervezési terület
gyorsvasút vonal
autóbusz vonal
villamos vonal
vasút vonal
Távlati
közösségi közlekedési
hálózat
KÖZLEKEDÉS
TERVEZŐIRODA

7.2. Közműfejlesztés

A 38315/30 hrsz.-ú telek jelenleg is elméletileg teljes közműellátással rendelkezik, bár a közüzemű egyesített rendszerű csatornahálózat felé a csatornakivezetés helye a szolgáltató nyilvántartásában nincs jelölve.
A javasolt változásokat követően a terület várható közműigényei a következő értékekre módosulnak:

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

A fenti prognosztizált igények a szolgáltató felé előzetes tájékoztató jelzésre alkalmas adatok, a tényleges igénybejelentés a konkrét beépítés épületgépészeti, elektromos tervezése során meghatározott, számított igény alapján történik. A közmű-üzemeltetők a tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igények kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.
Meg kell említeni, hogy a jelenlegi igényt meghaladó közműszolgáltatás igénybevételének feltétele – a műszaki kapcsolat kiépítésén vagy üzemképes állapotba hozásán túl – a vízellátás és szennyvízelvezetés közhálózati csatlakozása esetén alaphálózat fejlesztésre a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, többi közmű esetében a szolgáltatók szolgáltatási előszerződést kötnek és abban rögzítik a szolgáltatás megkezdésének gazdasági feltételeit. Az energiaellátó hálózatok vonatkozásában az ellátás érdekében létesítendő külső hálózatot a szolgáltatónak saját beruházás keretében kell kiviteleznie, s ezért a leendő fogyasztótól csatlakozási díjat kérhet. Természetesen csatlakozási díjként a kötelező saját-részen felül a beruházási költség megtérítését is előírja.
A közműhálózatokat (villamosenergia ellátó és vezetékes hírközlési hálózatokat is) kizárólag földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni, a terület funkcionális igényeinek kielégítésére, de egyben hozzájárulva ezzel az esztétikusabb arculat kialakításához.
Az egyes telkek esetén tervezett többlet közműigények kielégítésén kívül a kialakításra, illetve változtatásra javasolt közterület csapadékvíz elvezetését, valamint közvilágítását is a közműfejlesztés keretében kell megoldani.

Vízellátás

A telek ellátásához a vezetékes vízhálózati csatlakozást a jelenlegi NA 25-ös mérethez képest várhatóan fel kell bővíteni, vagy új helyen kell nagyobb átmérőjű új csatlakozást kiépíteni a telek és a közterületi vízvezeték között.
A prognosztizált 31 m^3/nap vízigény a Zágráb utca alatti NA 200-as ivóvízvezetékről várhatóan biztosítható lesz.

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

Szennyvízelvezetés

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

A javasolt beépítések megvalósulása esetén várhatóan jelentkező 30 m^3/nap szennyvizet a Zágráb utca alatt kiépített gravitációs csatorna várhatóan fogadni tudja majd, bár a szennyvízmennyiség tovább-vezethetőségét a befogadóig ellenőrzi majd a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt, és esetleg szükséges hálózatfejlesztést is előírhat.

Csapadékvíz elvezetés

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

A fentieken túl a KŐKÉSZ alábbi vonatkozó előírásai is figyelembe veendők:

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

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

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

(4) Csapadékvíz elválasztott rendszerű szennyvízcsatornába nem vezethető.

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

Villamosenergia ellátás

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

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

Földgázellátás

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

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

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

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

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

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

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

Vezeték nélküli hírközlés

A területen a vezeték nélküli szolgáltatók megfelelő lefedettséget biztosítanak.

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

7.3. Zöldfelületfejlesztés

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

A TKR 16. § (1) A telken a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület alakítandó ki.

(2) A telek minimálisan előírt zöldfelületének legalább 50%-át úgy kell kialakítani, hogy a termőtalaj és az eredeti altalaj között egyéb más réteg nem lehet. Ez a vizsgált telekre vonatkozóan az 50% 50%-a, vagyis a telek területének 25%-a, azaz 2032 m2 teljes értékű zöldfelületet jelent. Ennek az előírásnak a jelen tanulmány alapját képező beépítési tanulmányterv megfelel (3315 m2 teljes értékű zöldfelület).

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

V. Fejezet

*Fenntarthatóságot szolgáló előírások **

7/A. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

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

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

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

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

A TÉKA előírásai alapján kötelezően egy darab nagy, közepes vagy kis lombkoronájú fa telepítendő a telek adottságaiból adódóan. Ugyanakkor környezetvédelmi és mikroklíma-javítási szempontból javasolt a kötelező mértéket meghaladó számú fa telepítése.
Továbbá javasolt megvizsgálni az, a telekhatárhoz közelebb lévő, értékesebb fák megtarthatósága érdekében (platán és jegenye nyarak), biztosítható-e a Zágrábi út felőli előkertben a fák számára szükséges kellő nagyságú éllettér -a kivitelezési munkálatok során is, akár az építészeti komplexum hátra húzásával. A megtartott fák korona alakítása feladat a megtartásuk esetén.

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

8. A javasolt beépítés várható környezeti hatásai és követelményei

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

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

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

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

9. Örökségi, vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

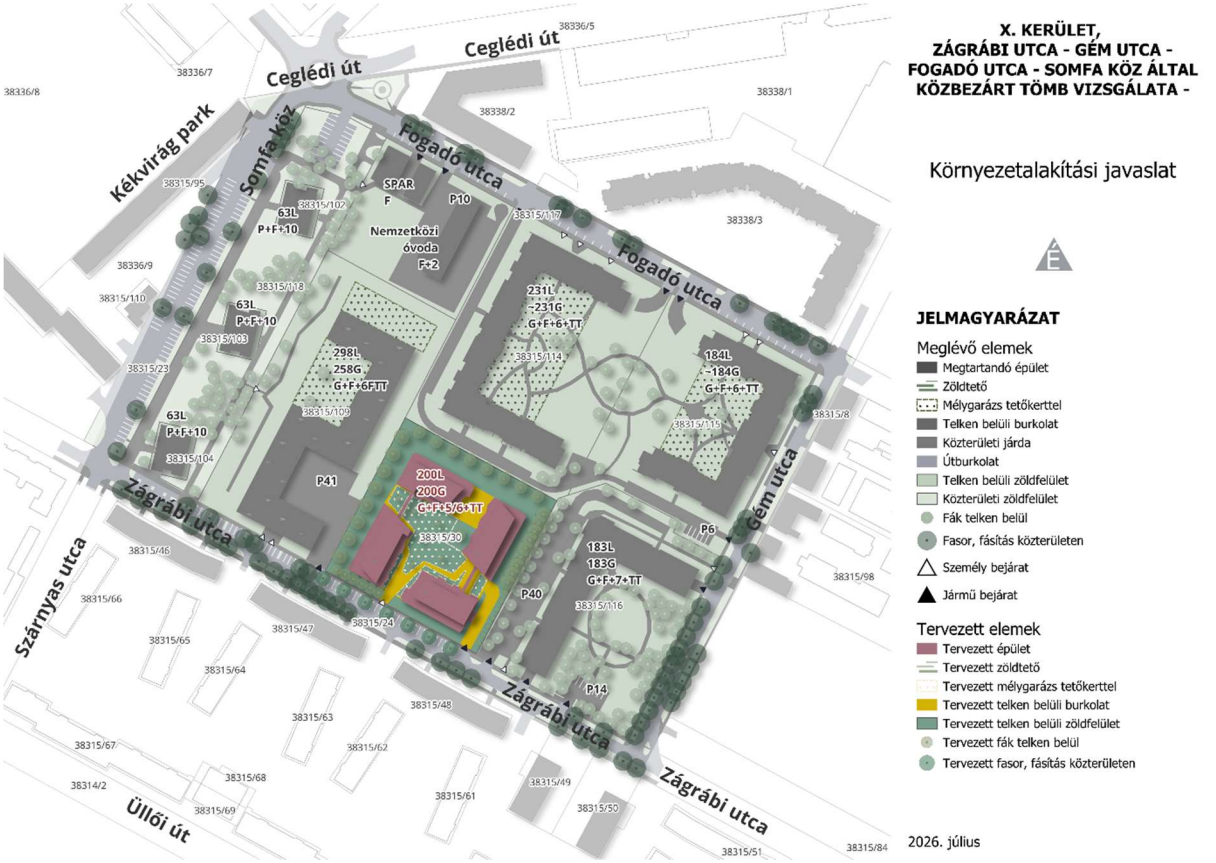
Mivel a fejlesztési területre vonatkozóan a 3. fejezetben ismertetett magasabb rendű jogszabályok, előzménytervek, kerületi TAK és TKR sem tartalmaz figyelembe veendő épített örökségvédelmi elemet, vagy táji védett elemeket, ezért a terület beépítési javaslata, tervezett szabályozási elemei az örökségi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

Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

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

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



Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
E-mail cím: telepules@kasibkomplex.hu
Weboldal: https://kasibkomplex.hu/

MEGRENDELŐ: **OTP Ingatlan Zrt.**
Székhely: 1026 Budapest, Riadó utca 5-11.

TERVEZŐ: **KASIB Komplex Kft.**
Székhely: 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.
Levelezési cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.

MUNKASZÁM: **2812**

Budapest X. kerület, Gyárdűlő

HUMÁN INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLAT - NEVELÉSI ÉS OKTATÁSI INTÉZMÉNYEK



2026. szeptember 09.

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:	**OTP Ingatlan Zrt.** 1026 Budapest, Riadó utca 5-11. Képviseli: Dorogi Zoltán cégvezető és dr. Raáb Roland Zoltán ingatlanfejlesztési igazgató
TERVEZŐ:	**KASIB Komplex Kft.** 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10. Képviseli: Szántó Erzsébet ügyvezető önállóan, Dr. Remete Sándor ügyvezető önállóan
IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:	**Pintér Ferenc** okleveles építészmérnök területrendező tervező településtervezési vezető tervező településrendezési szakértő É 01-1719, TR 01-1719 TT/1 01-1719, SZTT 01-1719
TELEPÜLÉSTERVEZÉS:	**Babinszki Blanka** szakmai gyakornok

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK 2
RAJZJEGYZÉK 2
BEVEZETÉS 3
1. Gyárdűlő kerületrész általános bemutatása 4
2. Gyárdűlő és a X. kerület jelenlegi helyzetének vizsgálata 5
3. Tervezett lakásépítések és várható hatásai 20
4. Összefoglaló, javaslatok 29

RAJZJEGYZÉK

V1 – Gyárdűlőn és környezetében működő nevelési és oktatási intézmények kihasználtsága
V2 – Gyárdűlő új lakások építésére szánt területei

BEVEZETÉS

Budapest, X. kerület Gyárdűlő kerületrész déli részén, a Zágrábi utca és a Fertő utca közötti területsáv középső részén az utóbbi években jelentős lakóterületi fejlesztések valósultak meg, illetve jelenleg is folynak lakópark jellegű építkezések, illetve már tervezett fejlesztések is várhatók.

Fentiekkel párhuzamosan az egyik érintett fejlesztő (OTP Ingatlan Zrt.) részéről felvetődött a Zágrábi utca 10. szám alatti telek lakásépítési célra történő hasznosítása, amely a hatályos övezet elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírásának módosítását igényli.

Jelen dokumentáció a 2018-ban készült Gyárdűlő humán infrastruktúra vizsgálat aktualizálásaként készült, a kapcsolódó telepítési tanulmányterv alátámasztására, a X. kerületi Önkormányzat Főépítészi Osztályának kérésére.

Az elmúlt években megvalósult és jelenleg folyamatban lévő, valamint a jövőben tervezett (például jelen tanulmány keretében tervezett kb. 200 lakás), egymástól függetlenül megvalósuló fejlesztések egyenként sem elhanyagolható mértékű lakásszám növekedést jelentenek, de együtt kezelve a tárgyi térségben már jelentős volument (2-2,5 ezer új lakást) képviselnek. A meglévő alapintézményi (bölcsődei, óvodai, általános iskolai) férőhelyek a térségben nem ezekre az ugrásszerűen megnövekedő igényekre lettek méretezve, a meglévő intézmények ennek ellenére nem teljes kihasználtsággal működnek, jellemzően 80-90% között, bár a bölcsődék vonatkozásában jellemzően 90% felett.

Fentiekre tekintettel az új lakó rendeltetés elhelyezhetőségének érdekében a 2018-ban elkészített Gyárdűlőre vonatkozó humán infrastruktúra vizsgálat felülvizsgálta és aktualizálása vált szükségessé. A felülvizsgálat a jelenlegi helyzet jellemzésére és a várható jövőbeni igények prognosztizálásához, az esetlegesen alapintézmények céljára szükségessé váló területek biztosításának érdekében készül el.

A bölcsődei, óvodai és iskolai kapacitásokra kiterjedő vizsgálatot a KASIB Komplex Kft. készítette el a Polgármesteri Hivatal Főépítészi Irodájának koordinálása mellett, a Hivatal és az illetékes szervek (Kelet-Pesti Tankerületi Központ, Központi Statisztikai Hivatal)adatszolgáltatásaira támaszkodva.

Jelen dokumentáció a Megrendelővel folyamatosan egyeztetett, majd a X. Kerület Főépítészi Irodájával történt véleményeztetést követően véglegesített vizsgálati anyag.

1. Gyárdűlő kerületrész általános bemutatása

Gyárdűlő a X. kerület délnyugati peremén elhelyezkedő kerületrész. Határait a Kőbányai út, a MÁV szolnoki vasútvonala, a Száva utca, az Üllői út, valamint a MÁV hegyeshalmi vonala képezik. Gyárdűlőt nyugatról a Népliget, északról Laposdűlő és Óhegy, keletről Kúttó, délről pedig a IX. kerület fogja közre.

A kerületrész nevét a területén nagyszámban létesülő gyárakról kapta. Gazdasági jelentősége már a 19. század közepén számottevő volt, a gyárak mellett a Mázsa tér környékén létesült sertéspiac is nagymértékben erősítette Gyárdűlő hírnevét. A 19. század végéig folyamatosan és nagymértékben bővült a sertéspiac vonzáskörzete. Az időközben nagykiterjedésű sertésteleppel kiegészülő piacnak köszönhetően Gyárdűlő látta el egész Magyarországot sertéssel, sőt a környékbeli országok piacainak is a legjelentősebb exportőrévé és Európa szerte ismertté vált.

A 19. század végén a többször is felbukkanó sertésvész végül a sertéspiac forgalmának számottevő visszaesését eredményezte, vonzáskörzete Budapestre redukálódott. Ezzel egyidőben Gyárdűlőt is elérte az egyre erősödő iparosodás, az ipari munkahelyek sokasága rendületlenül szívta a falusi lakosságot, lakásínséget előidézve ezzel.

A kezdeti szükséglakások után a 20. század közepén lakótelep épült katonatisztek számára az Üllői út mentén, amelyet a 70-es és 80-as években tízemeletes panelépületek követtek a tőle északra fekvő területen. Mára ugyan jónéhány ipari üzem bezárt a kerületrészben, ugyanakkor Gyárdűlő ipari szerepe manapság is igen jelentős. A kerületrészt jelenleg is elsősorban az üzemek, raktárak és a nagykereskedelmi telephelyek uralják, de a modern lakóparkok megépültével és bővülésével az utóbbi időszakban folyamatosan és számottevően erősödik a lakófunkció a területen.

Nagy volumenű lakóterületi fejlesztések zajlottak le és vannak tervben a Makk utca- Fertő utca- Gém utca- Zágrábi utca - Somfa köz által határolt tömbökben, ahol a volt ipari területek funkcióváltásával viszonylag rövid idő alatt intenzív beépítésű lakóparkok létesültek.

2. Gyárdűlő és a X. kerület jelenlegi helyzetének vizsgálata

Elöljáróban rögzítendő, hogy jelen cím alatt a 2018-ban készült humán infrastruktúra vizsgálat adatai alapján készített részletes elemzés került aktualizálásra a 2022. évi népszámlálási adatok felhasználásával. Ugyanakkor az alapintézmények kapacitása és kihasználtsága tekintetében egészen friss (2025. évi) adatszolgáltatás állt rendelkezésre és került felhasználásra.

A hatályos Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) megállapításai

Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégiája legutóbb 2017-ben került felülvizsgálatra. A hatályos ITS a 2015-ben elkészült Megalapozó vizsgálatra épül. A Megalapozó vizsgálatban Kőbánya egészének bemutatása mellett az egyes kerületrészek is górcső alá kerülnek. A vizsgálat alapját a 2011-es népszámlálási adatok képezik. Gyárdűlő a lenti táblázatban bemutatott jellemzőkkel bírt 2011-ben.

	Gyárdűlő
Lakónépesség száma	7108
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	12,1
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	66,5
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	21,4
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	10,8
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebbek arányában	28,0
Lakásállomány (db)	3846
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	2,8
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	32,0
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	3,0
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	30,1
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	5,9
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	65,2
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	32,8
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	24,2
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya lakónépességen belül	46,1
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	9,2
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	5,1

Adatok forrása: a 2011-es népszámlálási adatokat felhasználó ITS Megalapozó vizsgálat, 2015

A Megalapozó vizsgálat Gyárdűlővel kapcsolatban megállapítja, hogy a kerületrészben abszolút mértékben jelentős az alacsony komfortfokozatú lakások száma (115 db), viszont a kerületi átlagnál lényegesen magasabb a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya, mindemellett pedig a foglalkoztatottsági helyzet az átlagosnál jóval kedvezőbb a területen.

Kőbánya korábbi, 2012-es Integrált Városfejlesztési Stratégiájában (IVS) Gyárdűlő kerületrészben az 5. számú akcióterület keretében alapvető célként került meghatározásra a lakófunkció erősítése, az ennek eredményeképpen bekövetkező várható lakosságszám emelkedés miatt pedig a szükséges közlekedési és közintézményi infrastruktúra megteremtése. *„Az akcióterületen tervezett beavatkozások által a terület élhetőségének javítása a cél, amely magába foglalja a szegregátumok teljes megszüntetését, későbbi kialakulásának megelőzését, a jelenlegi lakóépületek további felújítását, új, színvonalas lakóépületek létrehozását és mindezekhez kapcsolódóan, a szükséges infrastruktúra fejlesztését."*

A kerületrészhez kapcsolódóan a 2015-ös ITS-ben *„a barna mezős területek helyzetbe hozása; a Mázsa tér rendezése és központi helyzetéből adódó lehetőségek intenzívebb kihasználása*" szerepel célként, a hatályos 2017-es ITS pedig megtartotta ezt a kerületrészi célt Gyárdűlőhöz kapcsolódóan. Ugyanakkor a stratégiai dokumentumban rögzített pontszerű beavatkozások között szerepel a bölcsődei, illetve az óvodai férőhelyek számának bővítése a kerületben.

Demográfia, a téma szempontjából releváns népességcsoport vizsgálata

A 2018-as tanulmányban szereplő adatok szerint Gyárdűlő 5692 fős lakónépességgel rendelkezik. Ezen népesség 2,6 %-a (148 fő) 3 éven aluli, tehát bölcsődés korú, ugyancsak 2,6 %-a (149 fő) 3 és 6 év közötti óvodáskorú, 7,4 %-a (420 fő) pedig 6 és 16 éves közötti, iskoláskorú gyermek. **A 16 éven aluliak Gyárdűlő lakónépességének 12, 6 %-át adták.**

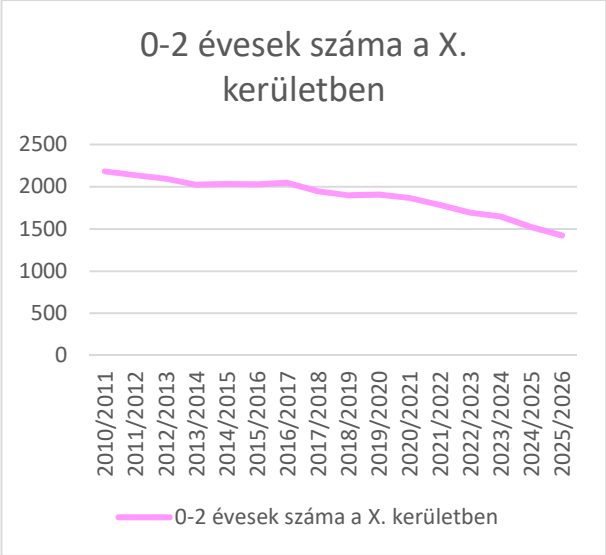
Ha ezeket az arányokat, illetve Kőbánya egészének értékeit, a lenti táblázat segítségével, összehasonlítjuk néhány X. kerületben található, 10-15 éven belül épült lakópark értékeivel, akkor azt tapasztalhatjuk, hogy a 2018-as adatok alapján **a bölcsődés és óvodás korú gyermekek aránya átlagban több mint kétszer olyan magas ezen lakóparkokban, mint egy átlagos, „beállt" területen**, de az iskoláskorú gyerekek is jelentősen nagyobb arányban vannak jelen ezeken a területeken. Ez azért különösen fontos, mert megközelítőleg előrevetíti a rövidtávon várható lakosság-összetételt Gyárdűlő új lakóterületein.

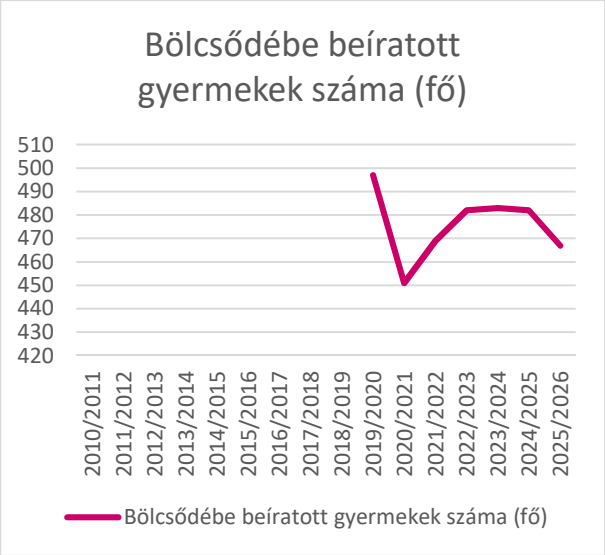
Terület	0-3 évesek (%)	3-6 évesek (%)	6-16 évesek (%)	16 éven aluliak aránya a teljes lakónépességen belül (%)
X. kerület	2,4	2,4	8,0	12,8
Gyárdűlő	2,6	2,6	7,4	12,6
Somfa Liget lakópark	4,9	6,7	9,4	21,0
Pöttyös Terasz lakópark	7,8	5,3	7,8	20,9
Taraliget lakópark	5,1	4,2	8,9	18,2
Rózsaliget lakópark	3,1	3,7	15,3	22,1
lakóparkok átlaga	5,2	5,0	10,3	20,6

Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás 2018

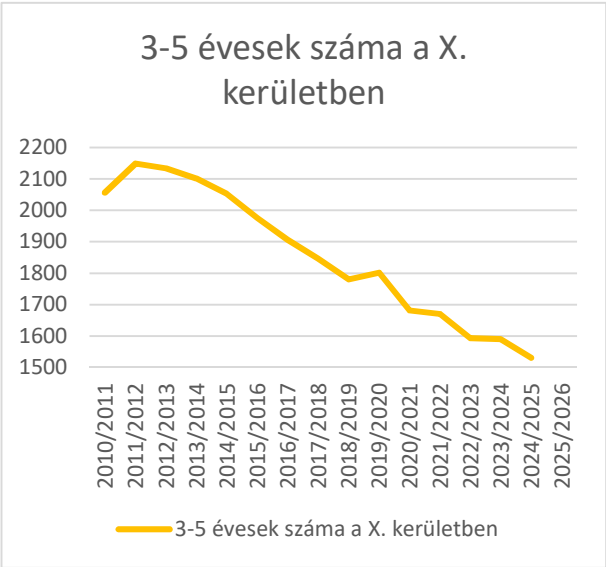
Ugyanakkor frissített adatszolgáltatás áll rendelkezésre a kerületi szintű demográfiai adatokból, amikből az alábbiak állapíthatók meg:

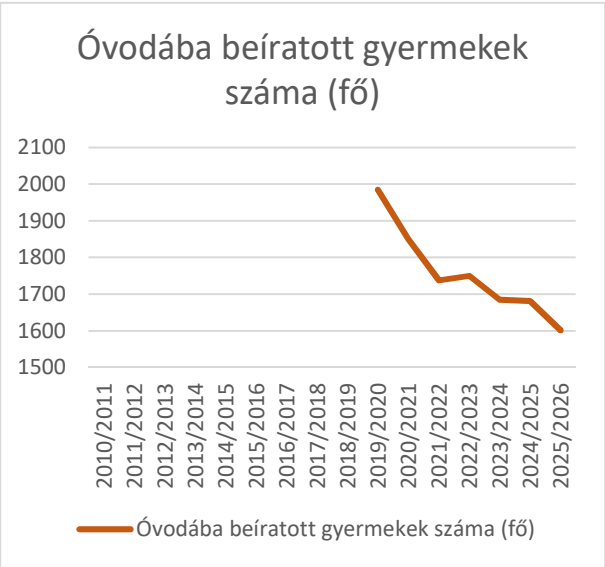
- A 0-2 éves korosztály száma 2010 és 2025 között 759 fővel (35%) csökkent. A X. kerületben működő önkormányzati fenntartású bölcsődékbe íratott gyermekek száma 2019 és 2025 között váltakozó tendenciát mutatott, viszont a bölcsődébe íratott gyermekek és a 0-2 éves korosztályú gyermekek számának az aránya növekvő tendenciát mutat. Ennek ellenére még mindig rendkívül alacsony, nem éri el a 35%-ot sem.



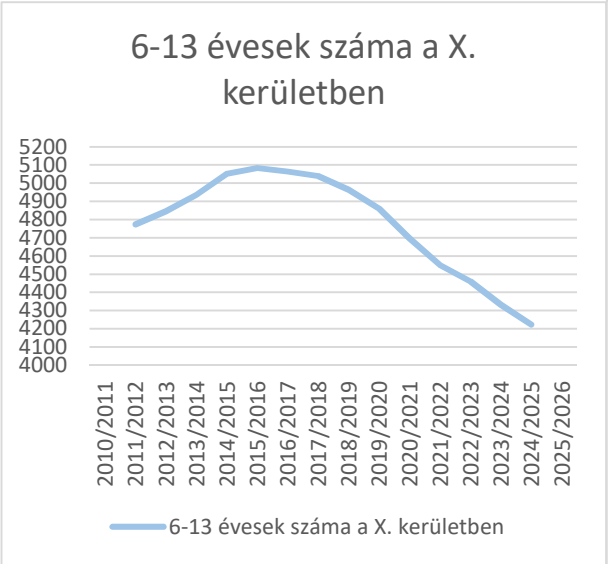


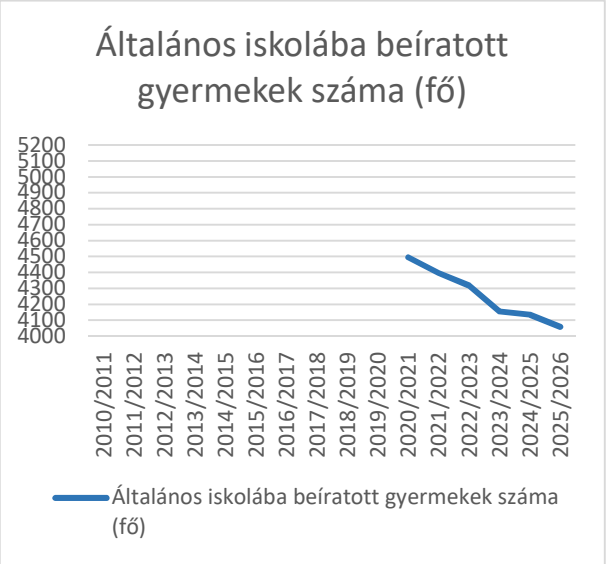
- A 3-5 éves korosztály száma 526 fővel (26%) csökkent 2010 és 2024 között, ezzel hasonló tendenciát mutatva, mint a 0-2 éves korosztályban. A X. kerületben működő önkormányzati fenntartású óvodákba beíratott gyermekek száma is ugyanezt a csökkenést követi 2019 és 2025 között.





- Általános iskolás korosztály tekintetében a 6 – 13 évesek létszámának változása lett figyelembe véve. Ez 2010 és 2015 között növekvő tendenciát mutat, azonban 2016-tól 2024-ig folyamatos csökkenés figyelhető meg. (2015 és 2024 között 860 fővel, 17%-kal lett kevesebb általános iskoláskorú a kerületben) Ezt az ívet követve a X. kerület területén működő állami fenntartású (Kelet-Pesti Tankerületi Központ) általános iskolákba beíratott gyermekek létszáma is 2020 és 2025 között jelentős visszaesést mutat, 436 fővel (10%-kal) csökkent a beiratottak száma.





A fenti megállapításokon túl fontos megemlíteni azt is, hogy az utóbbi évek szociálpolitikai intézkedései is ösztönözték a gyerekvállalást. Ezek jelenleg még nem jelennek meg a népességadatokban, ugyanis a különböző gyerekvállalási hitelprogramok, a hitel felvételétől számítva több éves határidőt írnak elő a gyermek megszületésére. Ezek alapján az intézményi hatás pedig még később várható majd. A CSOK Plusz (bevezetve: 2024. január 1.), illetve a megújított Babaváró hitel (megújítva: 2024. január 1.) várható számottevő intézményi hatásai is csak majd 2026 végétől lesznek várhatóak. Ugyanakkor több gyermek vállalása esetén ezek a hatások feltételezések szerint elhúzódnak majd egészen a 2030-as évek elejéig.

A **2022. évi népszámlálási adatai[1] szerint** a Gyárdűlő 7486 fős lakónépességgel rendelkezik. Ezen népesség 3,4 %-a (257 fő) 3 éven aluli, tehát bölcsődés korú, 3 %-a (228 fő) 3 és 6 év közötti óvodáskorú, 7,2 %-a (542 fő) pedig 6 és 16 éves közötti, iskoláskorú gyermek. **A 16 éven aluliak Gyárdűlő lakónépességének jelenleg 13, 7 %-át adják.**

[1] *A jelen dokumentum a Központi Statisztikai Hivatal (www.ksh.hu) „A Budapest X. kerület Gyárdűlő városrész lakónépessége korcsoportok szerint (fő)" egyedi kérésre összeállított táblázatos adatállomány felhasználásával készült. A dokumentumban foglalt számítások és az azokból levont következtetések kizárólag a KASIB Komplex Kft., mint szerző szellemi termékei.*

Ha ezeket az arányokat, illetve Kőbánya egészének értékeit, a lenti táblázat segítségével, összehasonlítjuk, akkor azt tapasztalhatjuk, hogy a 2022-as adatok alapján **a bölcsődés és óvodás korú gyermekek aránya átlagban közel 40%-kal magasabb a Gyárdűlő városrészben, mint a kerület egész területén**, míg az iskoláskorú gyerekek kisebb arányban vannak jelen a Gyárdűlőben, mint a kerületi átlag.

Terület	0-2 évesek (%)	3-5 évesek (%)	6-15 évesek (%)	16 éven aluliak aránya a teljes lakónépességen belül (%)
X. kerület	2,4	2,2	7,6	12,2
Gyárdűlő	3,4	3,0	7,2	13,6

A 2018-as tanulmányban szereplő adatok és a 2022. évi adatok összevetése alapján kimutatható, hogy a Gyárdűlő lakónépessége 1794 fővel emelkedett, elsősorban az új lakóépületekbe költözők által. A 4 év alatt beköltöző és az ide született gyermekek 17,3%-a 16 év alatti 2022-ben: 6,1%-uk (109 fő) bölcsődés korú, 4,4%-uk (79 fő) óvodás korú és 6,8%-uk (122 fő) tanköteles korosztályba tartozik. Látható, hogy 2022-ben a 16 év alattiak lakónépesség növekedésének 60%-át a 0-5 éves korosztály tette ki (310 fő),az új lakásépítések a terület fiatalodását eredményezik.

Fentiek alapján az vélelmezhető, hogy a bölcsődében és az óvodában a korcsoporti létszám növekedése a kapacitások fokozottabb kihasználásához vezet. A dokumentum későbbi fejezeteiben bemutatott kerületi összesítésű és városrészi bontású intézmények aktuális kihasználtsági adatai azonban ezt nem támasztják alá. Ezt a látszólagos ellentmondást feloldani látszik, hogy 2022 és 2025 között az érintett korcsoportok létszámadatai csökkentek. Mindezt erősíti az a megfigyelés is, hogy 2018-2022 között az intézmények kihasználtsága kis mértékben növekedett, majd 2023 után napjainkig enyhe csökkenés, illetve stagnálás mutatható ki.

Lakásállomány

A kerületrészben korábban az egyre erősödő iparosodási hullám vezetett a lakófunkció kiterjedéséhez, hiszen az ipari munkahelyek sokasága mágnesként vonzotta a területre a falusi lakosságot. Az ennek következtében fellépő lakásínség problémájának megoldására a 19. század végén, valamint a 20. század elején szükséglakásokat építettek a Ceglédi úton, illetve a Bihari utcában. Míg előbbi az 1970-es években felszámolásra került, addig a Bihari utcában még mindig áll a korabeli lakóépület. A kerületrészben az első nagyobb kiterjedésű lakóterület az 1950-es években alakult ki. Ekkor épült meg a jellemzően négy-, ötemeletes épületekből álló **tiszti lakótelep** a Ceglédi út- Zágrábi utca- Száva utca- Üllői út által határolt nagy kiterjedésű területen. Az 1970-es és 80-as években – a tömeges lakásépítés keretében alkalmazott házgyári technológiák alkalmazásával - tovább bővült a kerületrész lakóterülete, hiszen előbb a Ceglédi úti szükséglakások helyén építettek fel **4 db tízemeletes panelépület**et, majd a Somfa közben épült fel **3 db, ugyancsak tízemeletes panel pontház**. A panelépületek az utóbbi időszakban a panelprogramok keretében felújításra kerültek. A lakótelepeken túl Gyárdűlőn több helyen is találhatóak az ipari területekbe ágyazódott kisebb kiterjedésű lakóterületek, amelyek többségükben földszintes, földszint + tetőteres családi házakkal épültek be. A 2000-es évektől kezdve, az egykori ipari területek funkcióváltásával, a kerületrészben is megkezdődött a **modern lakóparkok építése**, ezzel pedig folytatódott Gyárdűlő lakóterületeinek további bővülése. Két különböző helyszínen indult el a lakóterületi fejlesztés, először a Somfa Liget lakópark kezdett épülni ötemeletes épületekkel a Somfa utcában, majd a Pöttyös Terasz lakópark első, nyolcemeletes épületét is felhúzták a Gém utca- Zágrábi utca sarkán. 2019-re megépült a Somfa Liget lakópark VI. üteme is a Makk utcában, majd elkezdett épülni a Metrodom Park A, B és C üteme a Fogadó utca két oldalán. 2022-ben elkezdődött még egy lakófejlesztés a Ceglédi út 28/A szám alatt (93 lakás), ami jelenleg is építés alatt van. Közben 2023-ban átadták a Balance Garden lakóparkot a Zágrábi utca 8. szám alatt, 2024-ben pedig a Somfa Liget lakópark VII. ütemét a Somfa utcában. Jelenleg a Somfa Liget VIII. ütemének építése zajlik, ami előreláthatóan további 137 lakással fogja bővíteni a lakásállományt. Gyárdűlőn a **2022-es népszámlálási adatok alapján 4 728 lakás** volt található. Ugyanakkor – ahogy az előzőekben is említésre került – **2022 óta további 442 lakás** került átadásra a kerületrészben, és **további 230 lakás van jelenleg építés alatt**.

A beépült lakóterületek elhelyezkedése a lenti ábrán látható.



Gyárdűlő jelenlegi lakóterületei 2026

Nevelési és oktatási intézményekkel való ellátottság

A vizsgálat során a Gyárdűlőn működő nevelési, oktatási intézmények mellett azok az intézmények is górcső alá kerültek, melyeket közelségük miatt feltételezhetően szintén igénybe vesz a gyárdűlői gyermekes családok egy része. Ugyanakkor vannak olyan intézmények, amelyek bár elhelyezkedésük miatt szóba jöhetnének, speciális jellegük miatt azonban figyelmen kívül kell hagyni őket. Ezen utóbbi intézmények említésre kerülnek ugyan a vizsgálatban, de férőhelyükkel és jelenlegi gyermek/tanuló létszámukkal, mint figyelembe vehető kapacitásokkal nem lehet kalkulálni.

Gyárdűlőn jelenleg 2 óvoda, 1 általános iskola és 1 komplex intézmény működik. Ezek mellett a vizsgálat részét képezte a kerületrész északi szomszédságában működő bölcsőde, 2 óvoda és egy komplex intézmény, valamint a Kúttó területén tevékenykedő óvoda és komplex intézmény is.

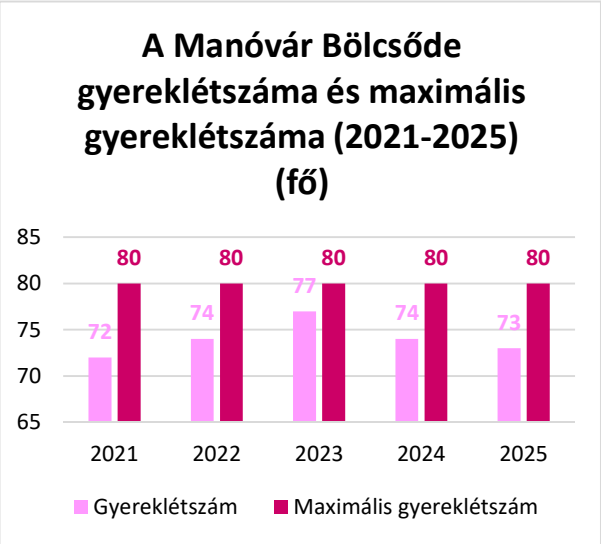
A vizsgált nevelési, oktatási intézmények listája a lenti táblázatban látható. A Gyárdűlő területén működő intézmények vastag betűvel szerepelnek, míg az említésre került, de figyelmen kívül hagyott intézmények szürkével vannak jelölve.

A szóban forgó intézmények elhelyezkedése és kihasználtsága a ***V1 – Gyárdűlőn és környezetében működő nevelési és oktatási intézmények kihasználtsága*** című rajzon láthatóak.

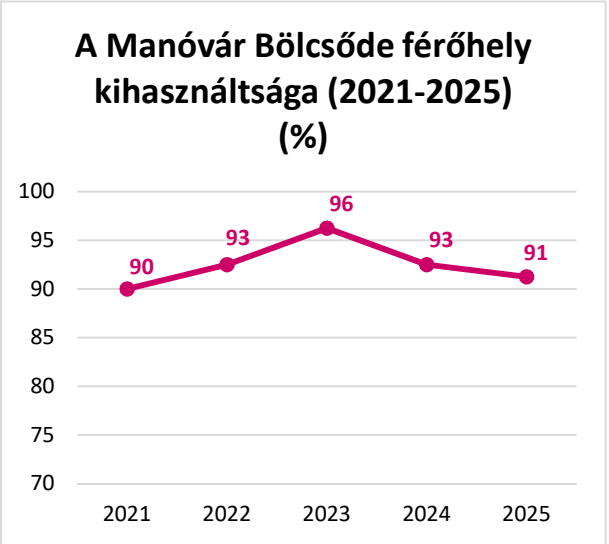
Az intézmény neve	Címe
BÖLCSŐDE	
Kőbányai Manóvár Bölcsőde	Vaspálya u. 8-10.
ÓVODÁK	
Kőbányai Kékvirág Óvoda	Kékvirág u. 5.
Kőbányai Gézengúz Óvoda	Zágrábi út 13/a
Kőbányai Mocorgó Óvoda	Kőbányai út 38.
Kőbányai Rece-fice Óvoda	Vaspálya u. 8-10.
Spartacus SC Vizimanók Alapítvány Óvodája	Kőér u. 1/a
ISKOLÁK	
Kőbányai Csukás István Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	Üllői út 118
Kőbányai Szervátiusz Jenő Általános Iskola	Kőbányai út 38.
KOMPLEX INTÉZMÉNYEK	
Kőbányai Önkormányzat Komplex Óvoda, Általános Iskola, Készségfejlesztő Speciális Szakiskola	Gém u. 5-7
Orchidea Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium	Cserkesz u. 10-14.
Bornemisza Péter Gimnázium, Általános Iskola, Alapfokú Művészetoktatási Intézmény, Óvoda és Sportiskola	Száva u. 1.

Bölcsődei nevelés

Gyárdűlőn nem működik bölcsőde. Viszonylagos közelsége miatt egy Óhegy kerületrészben működő intézmény képezte a vizsgálat részét. Az önkormányzati fenntartású **Manóvár Bölcsőde** a Rece-fice Óvodával osztja meg területét. A földszintes intézmény, az óvodával együtt nemrégiben jelentős felújításon esett át, így már új kerti játékokkal, rendezett kerttel és megújult épülettel áll a gyerekek rendelkezésére. A bölcsőde **maximális gyermeklétszáma 80 fő és jelenleg 73 gyerek jár ide 3 csoportba, ami 91 %-os kihasználtságot jelent.** Az intézmény férőhelyeinek, gyermeklétszámának, illetve kihasználtságának alakulása a lenti diagramokon követhető nyomon.



2. ábra
Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás



1. ábra
Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás

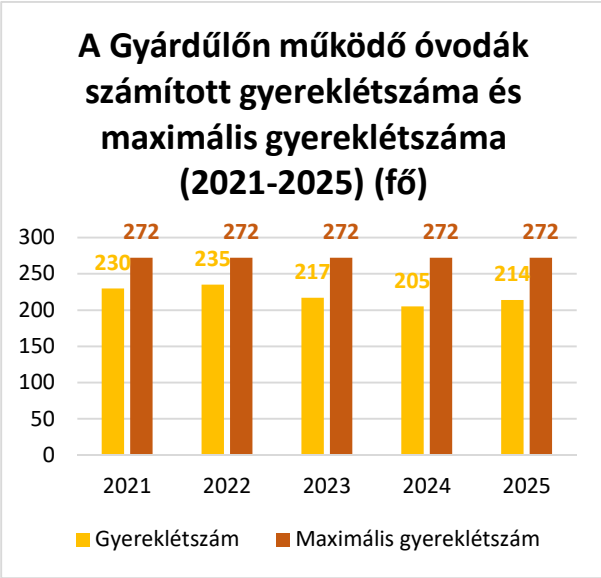
Gyárdűlő déli lakóterületéhez a Manóvár Bölcsődénél jóval közelebb helyezkedik el az Üllői út másik oldalán, a IX. kerületben a József Attila-lakótelepen működő, önkormányzati fenntartású Manó-lak Bölcsőde, valamint a Pöttyös Bölcsőde. Azonban hasonlóan a 2018-as adatokhoz – a *Ferencvárosi Egyesített Bölcsődei Intézmények 2024. évi szakmai beszámolója* alapján – a IX. kerület összes bölcsődei telephelye továbbra is 100%-os telítettségű és ezen felül várólistával is rendelkezik.

Kerületi szintű probléma a bölcsődei ellátás tekintetében, hogy a gyermeklétszám eloszlása viszonylag egyenetlen az intézményekben. Míg a kerületközponti bölcsődékben a túljelentkezés a jellemző, addig Kőbánya más területein több férőhely is üresen marad, ilyen a vizsgált Manóvár Bölcsőde is.

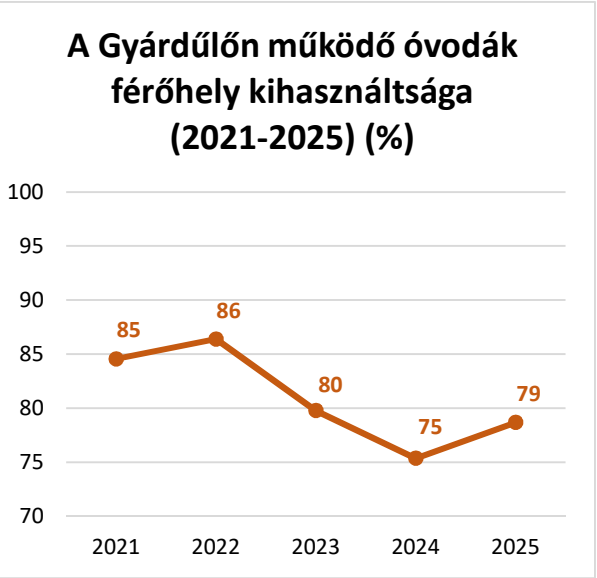
Óvodai nevelés

A vizsgált kerületrészben két, önkormányzati fenntartású óvoda működik, méghozzá a **Kékvirág Óvoda**, valamint a **Gézengúz Óvoda**. Mindkét intézmény emeletes, a Kékvirág Óvoda tágasabb játszóudvarral rendelkezik. A két intézmény összesen maximum **272 gyermeket tud felvenni** 9 csoportba. A 2025 októberi adatok szerint (számított létszám alapján) **214 gyerek jár ebbe a két óvodába, ami 79 %-os kihasználtságot jelent, ami a legfrissebb (2026 júniusi) létszámadatokkal sem változott. Ez a 2018-as vizsgálathoz képest jelentős kihasználtsági visszaesést jelent (2018-tól 2021-ig 95%-ról 85%-ra, majd 2021-től 2025-ig 85 %-ról 79 %-ra), úgy, hogy a férőhelyek száma nem változott.**

A két óvoda férőhelyeinek, gyermeklétszámának, illetve kihasználtságának alakulása a lenti diagramokon követhető nyomon.



4. ábra
Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás

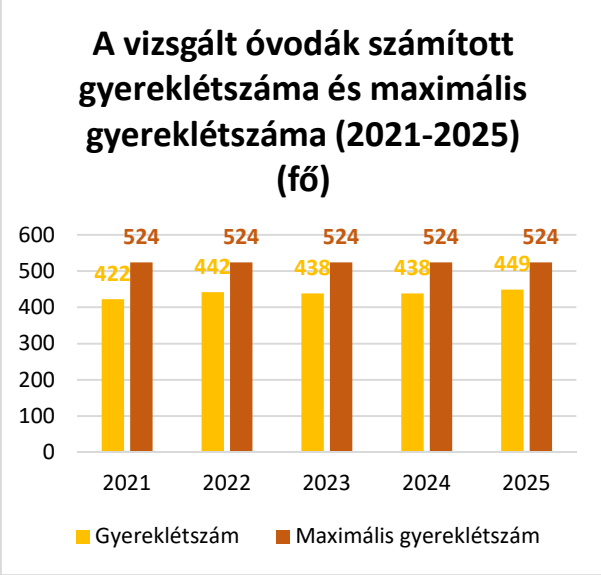


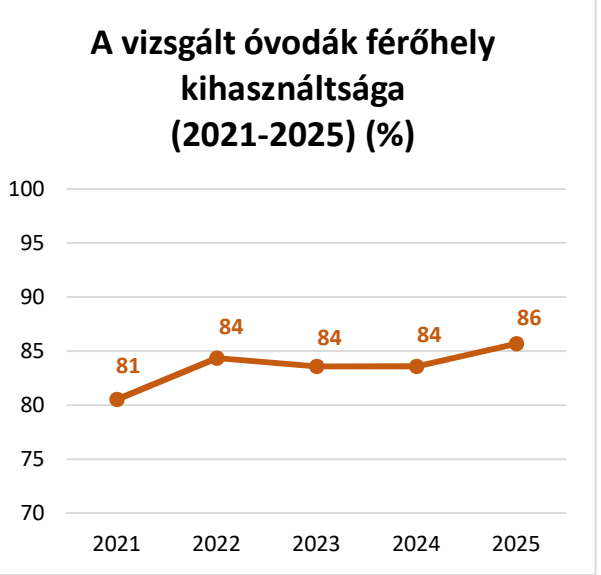
3. ábra
Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás

A gyárdűlői óvodákon túl, viszonylagos közelségük miatt még 2 óvoda volt figyelembe vehető a vizsgálat során – ugyanis a 2018-as felmérésben említett Csupa Csoda Óvoda 2018-ban megszűnt, így ez ebben a vizsgálatban már nem került figyelembevételre –, méghozzá az önkormányzati fenntartású **Mocorgó, valamint a Rece-fice Óvoda.** Mind a két intézmény emeletes. A Rece-fice Óvoda a Manóvár Bölcsődével együtt jelentős felújításon esett át nemrégiben, a Mocorgó Óvoda esetében pedig a régi, elavult földszintes épületek teljes elbontása után egy teljesen új, modern, kétszintes óvodaépületet adtak át 2022 nyarán. **A gyárdűlői és a fent említett óvodák összesen 524 gyermeket tudnak felvenni** 19 csoportba és **2026 júniusban a beíratott gyerekek száma 455** volt, **amely 87 %-os kihasználtságot jelent.**

Összességében megállapítható, hogy míg 2018-ban a 624 férőhelyből 81 férőhely maradt szabadon, addig 2026-ban az 524-re lecsökkenő férőhelyből csaknem ugyanannyi, 75 férőhely maradt továbbra is betöltetlenül.

A vizsgált óvodák férőhelyeinek, számított gyermeklétszámának, illetve kihasználtságának alakulása a lenti diagramokon látható.





Elhelyezkedése miatt említést érdemel a Budapest Panda Óvoda, a Spartacus SC Vizimanók Alapítvány Óvodája, a Komplex **Óvoda**, Általános Iskola, Készségfejlesztő Iskola és Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény, illetve az Orchidea Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű **Óvoda**, Általános Iskola és Gimnázium, valamint a Bornemisza Péter Gimnázium, Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola, **Óvoda**-Bölcsőde és Sportiskola is. Ugyanakkor ezek az intézmények nem önkormányzati fenntartás alatt üzemelnek és speciális jelleggel bírnak, ezért a férőhelyek és létszámadatok vizsgálatakor ezek az intézmények nem lettek figyelembe véve.

A bölcsődékhez hasonlóan az óvodákra is igaz, hogy Gyárdűlő déli lakóterületéhez, a vizsgált intézmények egy részénél jóval közelebb helyezkednek el a IX. kerülethez tartozó József Attila-lakótelepen működő, önkormányzati fenntartású óvodák (Epres Óvoda, Méhecske Óvoda, Napfény Óvoda, Ugrifüles Óvoda). Az oktatási hivatal adatai alapján ez a négy, összesen 374 férőhellyel bíró intézmény összesítve jelenleg 75%-os kihasználtsággal működik. **Megállapítandó, hogy a 2018-as kihasználtsági adatokhoz képest (amely akkor közel 100% volt) a szomszédos kerületben is jelentős visszaesés tapasztalható az óvodák vonatkozásában.**

A X. kerület egészét tekintve jellemző tendencia, hogy jelentős azoknak a gyerekeknek a száma, akiknek a szülei nem a körzetbeosztás szerinti óvodát választották. A körzeten kívüli gyerekek felvételét jellemzően a szülők munkahelyének közelsége, illetve az életvitelszerű körzetben tartózkodás ténye indokolta.

Összességében elmondható, hogy a kerületben a bölcsődékhez hasonlóan az óvodákban is kiegyenlítetlen a gyereklétszám, amelyben számottevő szerepet játszik a fent bemutatott jelenség. Ugyanakkor jelenleg minden, felvételét kérő óvodaköteles gyermek elhelyezése biztosított.

Kerületi szinten nincsen óvodai férőhelyhiány sőt, bár nem a vizsgált térségben ugyan, de jelentős a szabad férőhelyek száma a kerületi önkormányzat intézményeiben.

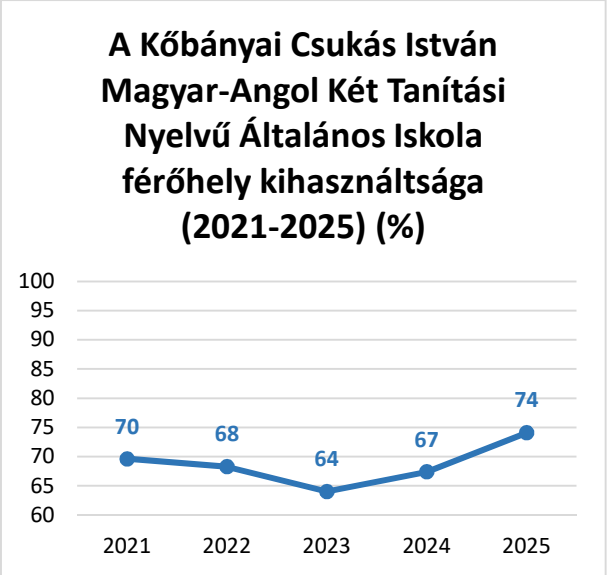
Alapfokú oktatás

Gyárdűlőn 1 általános iskola és 1 komplex intézmény működik, melynek keretein belül alapfokú oktatás is zajlik. A **Kőbányai Csukás István Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola** (*a 2018-as felmérés idején még Janikovszky Éva Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola*) háromemeletes épületben végzi tevékenységét az Üllői út mellett. A Kelet-Pesti Tankerületi Központ által fenntartott iskolában alsó és felső tagozaton alapfokú oktatás zajlik háromféle osztályban: magyar-angol két tanítási nyelvű osztályban, általános tantervű osztályban angol nyelv specialitással, illetve emelt szintű úszás és mozgásfejlesztéssel rendelkező osztályban. Az Üllői úton működő tagintézmény **engedélyezett tanulói létszáma 448 fő és jelenleg 332 tanuló jár ide, ami 74%-os kihasználtságot jelent.**

Az iskola férőhelyeinek, tanulólétszámának, illetve kihasználtságának alakulása a lenti diagramokon követhető nyomon.



5. ábra
Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás, Oktatási Hivatal



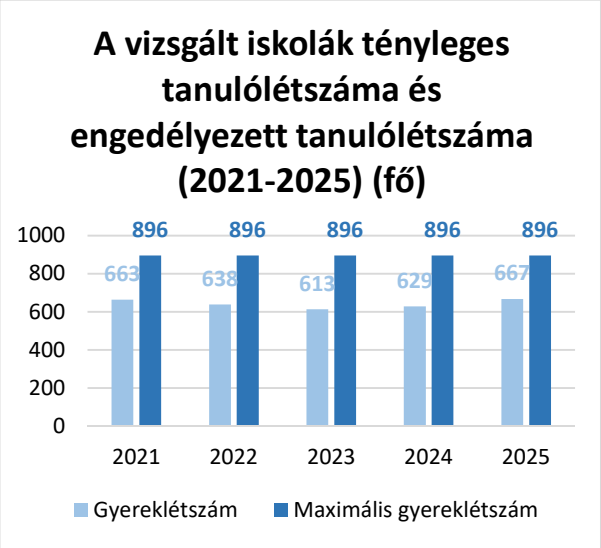
6. ábra
Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás, Oktatási Hivatal

A gyárdűlői általános iskolán túl még egy intézmény vehető figyelembe, mégpedig a **Szervátiusz Jenő Általános Iskola**, amely a Kőbányai úton működik.

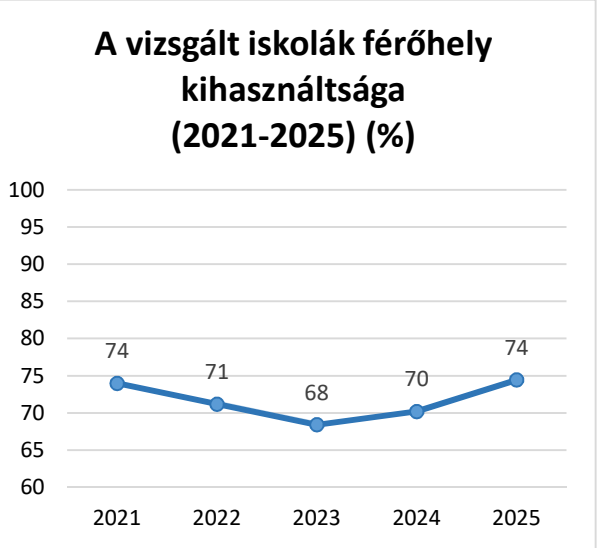
A szintén a Kelet-Pesti Tankerületi Központ által fenntartott iskola egy emeletes épületben végzi alsó és felső tagozaton alapfokú oktatási tevékenységét, illetve sajátos nevelési igényű tanulók integrált nevelését-oktatását. **A Csukás István, valamint a Szervátiusz Jenő Általános Iskola**

összesen 896 tanulót tud felvenni és jelenleg 667 diák tanul ebben a két intézményben, ami összesítve 74 %-os kihasználtságot jelent.

A két iskola férőhelyeinek, tanulólétszámának, illetve kihasználtságának alakulása a lenti diagramokon követhető nyomon.



8. ábra
Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás, Oktatási Hivatal



7. ábra
Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás, Oktatási Hivatal

Elhelyezkedése miatt említést érdemel a Komplex Óvoda, **Általános Iskola**, Készségfejlesztő Iskola és Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény, az Orchidea Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Óvoda, **Általános Iskola** és Gimnázium, valamint a Bornemisza Péter Gimnázium, **Általános Iskola**, Alapfokú Művészeti Iskola, Óvoda-Bölcsőde és Sportiskola is. Ezen intézmények nem önkormányzati fenntartás alatt állnak és speciális profillal rendelkeznek, ezért férőhely és létszámadataik szintén nem kerültek figyelembevételre a vizsgálatkor.

A bölcsődék és óvodák mellett az iskolák esetében is igaz, hogy Gyárdűlő déli lakóterületéhez, a vizsgált intézmények egy részénél jóval közelebb helyezkednek el a IX. kerülethez tartozó József Attila-lakótelepen működő iskolák (Kosztolányi Dezső Általános Iskola, Kőrösi Csoma Sándor Kéttannyelvű Általános Iskola, Weöres Sándor Általános Iskola és Gimnázium, Dió Általános Iskola, Előkészítő Szakiskola, EGYMI, Kollégium és Gyermekotthon, Zöld Kakas Líceum Mentálhigiénés Szakgimnázium, Gimnázium és Általános Iskola). Ezek közül a Zöld Kakas Líceum és a Dió Általános Iskola, Előkészítő Szakiskola, EGYMI, Kollégium és Gyermekotthon speciális jellegük miatt ugyancsak kimaradtak a vizsgálatból. A 3 másik iskola összesen 1148 tanulót tud felvenni és jelenleg 930 általános iskolai diák jár ezen intézményekbe, amely 81%-os kihasználtságot mutat.

A vizsgált nevelési, oktatási intézmények elérhetősége

A vizsgálat folyamán csak azok az önkormányzati fenntartású, illetve a Kelet-Pesti Tankerületi Központ által fenntartott intézmények lettek figyelembe véve, amelyek Gyárdűlőn működnek vagy olyan távolságban helyezkednek el a kerületrésztől, hogy még ésszerűen vállalható a gyerek és a szülő számára a napi szintű utazás gyalog, tömegközlekedéssel vagy akár autóval.
A lenti táblázatban az **elérési idők** láthatóak **Gyárdűlő különböző lakóterületei és a vizsgált intézmények között** abban az időpontban, amikor a gyerekek jellemzően elindulnak otthonról.

Lakóterület	Intézmény	Elérési idők (perc)		
		Gyalog	Tömegközlekedéssel	Gépkocsival
Üllői út menti lakótelep és a panel lakótelep	Kékvirág Óvoda	5	-	2
	Gézengúz Óvoda	-	-	-
	Kőbányai Csukás István Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	7	-	3
	Manóvár Bölcsőde és Rece-fice Óvoda	30	22	10
	Szervátiusz Jenő Általános Iskola	27	25	13
	Mocorgó Óvoda	34	20	10
Bihari utca- Makk utca- Somfa utca	Kékvirág Óvoda	7	-	3
	Gézengúz Óvoda	11	-	4
	Kőbányai Csukás István Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	11	-	4
	Manóvár Bölcsőde és Rece-fice Óvoda	21	13	6
	Szervátiusz Jenő Általános Iskola	17	13	6
	Mocorgó Óvoda	26	16	7
Árpa utca- Teherkocsi utca- Ceglédi út	Kékvirág Óvoda	12	-	3
	Gézengúz Óvoda	9	-	3
	Kőbányai Csukás István Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	14	-	5
	Manóvár Bölcsőde és Rece-fice Óvoda	23	19	7
	Szervátiusz Jenő Általános Iskola	21	20	7
	Mocorgó Óvoda	29	19	9
Bihari utca- Fokos utca	Kékvirág Óvoda	15	10	5
	Gézengúz Óvoda	18	16	7

	Kőbányai Csukás István Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	18	13	7
	Manóvár Bölcsőde és Rece-fice Óvoda	13	13	5
	Szervátiusz Jenő Általános Iskola	11	12	8
	Mocorgó Óvoda	20	13	7

Adatok forrása: Google Térkép útvonaltervek

3. Tervezett lakásépítések és várható hatásai

Gyárdűlőn jelentős az erősen leromlott fizikai állapotban lévő, hajdan ipari funkciójú épületekkel tűzdelt, illetve az immár üresen álló volt ipari területek kiterjedése. Ezen alulhasznosított területek állapotának rendezése és új funkcióval való ellátása az önkormányzat régóta érlelt törekvése, melyhez az új fővárosi településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a szükséges területfelhasználási besorolásokat biztosítják.

A 2018-ban készült humáninfrastruktúra vizsgálat óta 1165 lakás épült meg Gyárdűlő területén. A kerületrészben, a további rendelkezésre álló területeket kihasználva, több befektető is lakásépítéseket tervez, illetve már lakásokat épít, melyek mellett a tervek szerint irodai és vegyes funkciók (pl. kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás) is helyet kapnak majd. Új Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) került megalkotásra, többek között a STAVMAT Építőanyag Kereskedelmi Zrt. tervei alapján **a MÁV hegyeshalmi vonala – Bihari utca – Ceglédi út – Üllői út által határolt terület**re vonatkozóan. A területen az irodai és vegyes funkciók telepítése mellett **420 lakás** építése is lehetséges. Multifunkcionális hasznosítás tervezett a **Mázsa tér környékén** is,ahol **k**ereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, lakó- és szálló funkciójú az épületegyüttes, amelyben 182 egységes diákszálló és 110 db lakás is helyet kap majd.. A főépítészi irodával történő egyeztetés alapján a STAVMAT és a Mázsa tér beruházása kapcsán továbbra is a 2018-as adatok kerületek felhasználásra. Nagyvolumenű lakásberuházást tervez és már folytat is az OTP Ingatlan Zrt. a kerületrészben. A már megépült lakások mellett, további 407 lakás épül és van tervben **a Somfa utca- Fertő utca- Ceglédi út által közrezárt területen.** Ezek mellett további **93 lakás van épülőben** a **Ceglédi út- Gém utca- a Fogadó utca által közrezárt területen.**

A fent bemutatott, már zajló vagy tervben lévő lakásépítések **összesen körülbelül 1140 új lakás** létrejöttét eredményezik a kerületrészben, a 2018 óta már megépült 1165 lakáson felül.

Nem elhanyagolható az sem, hogy **további kb. 200 lakás** megépítését tervezi az OTP Ingatlan Zrt. a **Zágrábi utca 10. szám** alatt, a már meglévő beépítések mellett**, ezzel összesen 2505 lakással bővítve a gyárdűlői lakások számát a 2018-ban már megépült lakásszámhoz képest**. Ez a 2018-ban elkészült vizsgálathoz képest 343 lakással több.

Azokon a területeken túl, amelyekre vonatkozóan a befektetők már konkrét fejlesztési tervekkel rendelkeznek, **vannak még olyan területek Gyárdűlőn, amelyek elhelyezkedésük és alulhasznosítottságuk miatt potenciális lehetőséget rejtenek további lakóterületi fejlesztésekhez.** Ilyen terület egyrészt a Somfa Liget lakóparkhoz a Fertő utca felől csatlakozó 38322/2-es helyrajzi számú, jelenleg nagykereskedéseknek helyet adó ingatlan. Ugyancsak lakásépítésre kínálkozó terület az OTP Ingatlan Zrt. beruházási területének szomszédságában található 38338/1-es helyrajzi számú ingatlan, melyen jelenleg leromlott állapotú raktárak és használaton kívüli ipari épületek állnak. A két ingatlant kiterjedése összesen körülbelül 500 új lakás építésére teszi alkalmassá. Ugyanakkor megjegyzendő, hogy a 38322/2 hrsz.-ú telken csak

részben, a 38338/1 hrsz.-ú telken pedig egyáltalán nem létesíthető lakófunkció a jelenleg hatályos KŐKÉSZ alapján.

A kerületrészben tervezett, illetve folyamatban lévő lakásépítések területi elhelyezkedése és nagysága, valamint a potenciális területek a ***V2 – Gyárdűlő új lakások építésére szánt területei*** című rajzon láthatóak.

A szükséges férőhelyek számának meghatározásához a következő módszer került alkalmazásra. Lakópark fejlesztésekről lévén szó, a várható lakosság összetétel meghatározásához jó támpontot adnak a már megépült és átadott lakóparkok. Ezért 4 olyan lakópark került górcső alá, amely a X. kerületben található, ráadásul meglehetősen közel helyezkedik el Gyárdűlőhöz. A 4 lakópark a következő: Somfa Liget lakópark, Pöttyös Terasz lakópark, Taraliget lakópark, illetve Rózsaliget lakópark. A 2018-as humán infrastruktúra vizsgálat készítése során rögzítésre került ezen lakóparkok lakásszáma, a lakosok korösszetételéről pedig az önkormányzati adatbázis nyújtott információt. Tekintettel arra, hogy az érintett mutatók az elmúlt hat év során vélhetően nem mutattak érdemi elmozdulást, a vizsgálat megismétlése helyett a megbízható viszonyítási alapként szolgáló, 2018-as adatok nyújtottak támpontot. A lakóparkokat egyenként sorra véve vizsgálatra került, hogy az adott lakosságszámhoz mennyi bölcsődés (3 éven aluli), óvodás- (3-6 éves), illetve iskoláskorú (6-16 éves) gyerek tartozik, ez alapján pedig megállapítható, hogy ezen korosztályok milyen arányban vannak jelen a lakóparkokban. Végül pedig a négy vizsgált lakópark korosztályonkénti arányának az átlaga került kiszámolásra.

Vizsgált lakóterület						
	Lakásszám (db)	**Népesség korosztályonként (fő)**		**Lakosságszám (fő)**	**Korosztályonkénti arány (%)**	
Somfa Liget lakópark	254	**16**	**0-3 éves**	329	**4,9**	**0-3 éves**
		22	**3-6 éves**		**6,7**	**3-6 éves**
		31	**6-16 éves**		**9,4**	**6-16 éves**
Pöttyös Terasz lakópark	183	**22**	**0-3 éves**	283	**7,8**	**0-3 éves**
		15	**3-6 éves**		**5,3**	**3-6 éves**
		22	**6-16 éves**		**7,8**	**6-16 éves**
Taraliget lakópark	432	**45**	**0-3 éves**	885	**5,1**	**0-3 éves**
		37	**3-6 éves**		**4,2**	**3-6 éves**
		79	**6-16 éves**		**8,9**	**6-16 éves**
Rózsaliget lakópark	846	**43**	**0-3 éves**	1396	**3,1**	**0-3 éves**
		51	**3-6 éves**		**3,7**	**3-6 éves**
		213	**6-16 éves**		**15,3**	**6-16 éves**
A vizsgált lakóparkok korosztályonkénti arányának átlaga.					**5,2**	**0-3 éves**
					5,0	**3-6 éves**
					10,3	**6-16 éves**

A vizsgált modern lakóterületek jó alapot adnak ugyan az új lakóparkokban várható lakosság összetételről, a gyerekek számáról, azonban csak ezeket figyelembe véve azt feltételeznénk, hogy

a terület népességét hosszútávon jellemzi majd a fiatal korösszetétel és állandósul a magas gyermeklétszám. Ennek a feltételezésnek viszont egyértelműen ellentmondanak az országos népesedési folyamatok és az átlagos korösszetétel. Hiszen elég, ha csak összehasonlítjuk a gyerekek arányát a teljes lakónépességen belül egy X. kerületi lakóparkban, illetve Kőbánya egészében (2. fejezet: Gyárdűlő jelenlegi helyzetének vizsgálata). Ekkor jól látható, hogy a bölcsődés és óvodáskorú gyerekek arányaiban több mint kétszer annyian vannak egy átlagos lakóparkban, mint a kerület egészében, de az iskoláskorúak aránya is jóval magasabb. Mindenképpen figyelembe kell tehát venni a hosszabb távon zajló folyamatokat, a népességszám emelkedésének lassulását, a gyermeklétszám fokozatos csökkenését is. Annak érdekében tehát, hogy a fent kapott lakóparki, nagyobb gyermeklétszámra alapozott adatok finomításra kerüljenek, olyan lakóterületeket is be kellett vonni a vizsgálatba, melyek esetében szintén nagyléptékű, akciószerű lakásépítések zajlottak, de a lakosság összetétele, az azóta eltelt évtizedek alatt sokkal reprezentatívabbá vált.

Olyan lakótelepek kerültek górcső alá, amelyek mind Gyárdűlőn találhatóak és más-más évtizedekben épültek. A vizsgált lakótelepek a következőek: az 1950-es években épült tiszti lakótelep az Üllői út mentén, az 1970-es években épített panel lakótelep a Bihari utca- Balkán utca- Somfa köz- Kékvirág utca által közrezárt területen, illetve a Somfa köz másik oldalán található, az 1980-as években épült, pontházakból álló panel lakótelep. A lakótelepek vizsgálata ugyanúgy zajlott, mint a lakóparkoké, a lenti táblázatban pedig ezeknek az eredménye látható.

Vizsgált lakóterület						
	Lakásszám (db)	**Népesség korosztályonként (fő)**		**Lakosságszám (fő)**	**Korosztályonkénti arány (%)**	
Üllői út menti tiszti lakótelep	2280	**32**	**0-3 éves**	1502	**2,1**	**0-3 éves**
		26	**3-6 éves**		**1,7**	**3-6 éves**
		74	**6-16 éves**		**4,9**	**6-16 éves**
Bihari utca- Balkán utca- Somfa köz- Kékvirág utca között található lakótelep	1022	**27**	**0-3 éves**	1329	**2,0**	**0-3 éves**
		31	**3-6 éves**		**2,3**	**3-6 éves**
		101	**6-16 éves**		**7,6**	**6-16 éves**
Somfa közben található lakótelep	189	**11**	**0-3 éves**	356	**3,1**	**0-3 éves**
		10	**3-6 éves**		**2,8**	**3-6 éves**
		22	**6-16 éves**		**6,2**	**6-16 éves**
A vizsgált lakótelepek korosztályonkénti arányának átlaga.					**2,4**	**0-3 éves**
					2,3	**3-6 éves**
					6,2	**6-16 éves**

A vizsgálatba bevont lakóparkok és lakótelepek elhelyezkedése a lenti térképen látható.



A vizsgált 4 lakópark és 3 lakótelep elhelyezkedése

A fenti két táblázatot nézve jól érzékelhető, hogy igencsak markánsak a különbségek a lakóparki és lakótelepi korcsoport-arányok adatai között. Ez nem véletlen, hiszen míg például az 1970-es években épült Bihari utca- Balkán utca- Somfa köz- Kékvirág utca között található lakótelep népességének mindössze 2%-a bölcsődés korú, addig a 2014-ben befejezett Taraliget lakóparkban 5,1% ugyanez az érték. Ez a különbség jól előrevetíti, hogy egy akciószerű lakásépítési területen hosszabb távon milyen nagymértékben változik a lakónépesség korösszetétele, milyen jelentősen csökken a gyermekek száma és aránya.

Mivel ezek az arányok lakosságszámra és nem lakásszámra lettek kiszámítva, így szükséges volt egy átlagos lakószám (fő/lakás) számítása. A 2018-as adatok (lakóparkok és lakótelepek) alapján ez a mutató 1,5; viszont mivel ez a mutató változhatott az elmúlt nyolc évben, így frissített számítás készült. Így a 2025-ös X. kerületi adatokkal számolva (lakosságszám / lakásszám 2025-ben a X. kerületben) 1,8-as mutató lett az eredmény, amivel a további számítások készültek.

Budapest X. kerület lakás- és lakosságszám (2025-ös adatok)	
Lakónépesség (fő)	**74641**
Lakások száma (db)	**41416**
Átlagos lakószám (fő/lakás)	**1,8**

Ezen felül korrigálásra került a bölcsődei szükséges férőhelyek száma is, ugyanis ez az intézményi forma csak egy lehetőség, amit nem mindenki használ ki. Emiatt a rendelkezésre álló legfrissebb, 2025-ös adatok alapján került kiszámításra, hogy a bölcsődés korúak mekkora százaléka van valóban beíratva bölcsődei ellátásra a kerületben, aminek eredménye 33% lett.

Budapest X. kerület bölcsődés korú gyermekek és bölcsődébe beíratott gyermekek aránya (2025-ös adatok)	
0-2 évesek száma (fő)	**1426**
Bölcsődébe beíratott gyermekek száma (fő)	**467**
Bölcsődébe beíratott gyermekek aránya a 0-2 évesek számához képest (%)	**33**

Ezen mutatók és korrigálások segítségével kerültek kiszámolásra a várható férőhelyigények a 2018 óta épült, épülő és tervezett lakások számának alapján. Legvégül pedig kivonásra kerültek a jelenleg szabad férőhelyek, a túltervezés megelőzése végett. Ezen számítás alapján 2505 lakás megépülésével 49 bölcsődei, 88 óvodai és 145 iskolai férőhelyre lenne szükség a jelenlegieken felül.

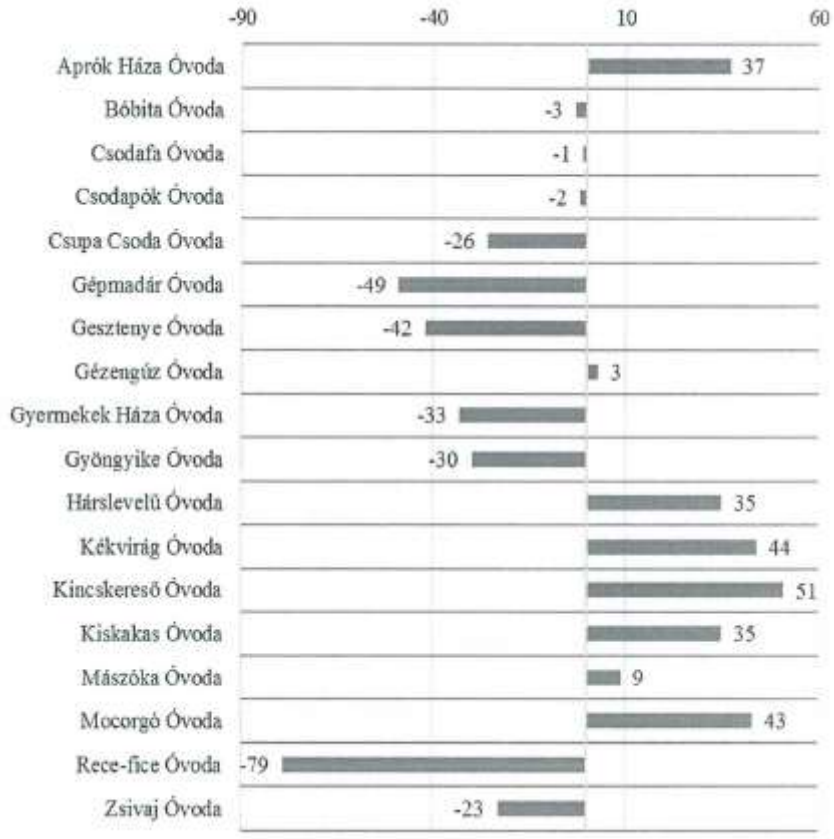
	Lakóparkok és lakótelepek korosztályonkénti arányának átlaga (%)	2505 lakásra számolt korosztályonkénti létszám 1,8 fő/lakás lakószámmal számolva	Intézményi férőhelyigény (bölcsődei férőhely 31%-al számolva)		Intézményi férőhelyigény a jelenlegi szabad férőhelyek kivonásával	
0-3 éves	**3,8**	**171,7**	**56,2**	**bölcsődei fh.**	**49**	**bölcsődei fh.**
3-6 éves	**3,6**	**163,4**	**163,4**	**óvodai fh.**	**88**	**óvodai fh.**
6-16 éves	**8,3**	**373,8**	**373,8**	**iskolai fh.**	**145**	**iskolai fh.**

Ugyanakkor számba-vehetők az Üllői út másik oldalán, a IX. kerületben a József Attila-lakótelepen működő, önkormányzati fenntartású intézmények is, ugyanis, ahogy az előző fejezetekben kimutatásra került, ezek kihasználtsága nem maximális.

A fenti számítások ellenére a vizsgált nevelési és oktatási intézmények **jelenlegi férőhely tartalékait** tekintve a következő megállapítások fogalmazhatók meg:

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

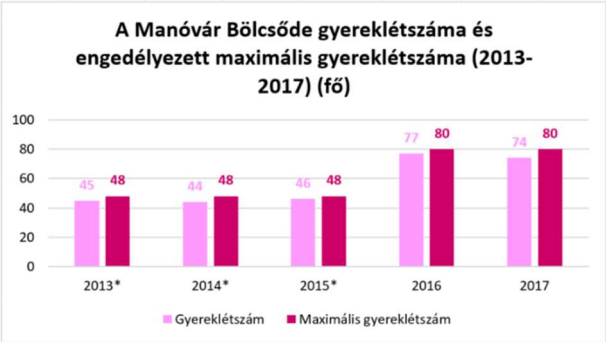
A jövőbeli óvodai férőhely és csoportszám szükségletek megállapítása érdekében az önkormányzat a személyi adat- és lakcímnyilvántartás alapján kumuláltan végig vezette a férőhelyek várható alakulását az óvodákban. Az alábbi diagram azt a korábbi prognózist szemlélteti, hogy miként alakultak volna a szabad férőhelyek az önkormányzati fenntartású óvodákban a 2021/2022-es nevelési évben – ez a következőkben kerül összevetésre a ténylegesen realizálódott adatokkal.



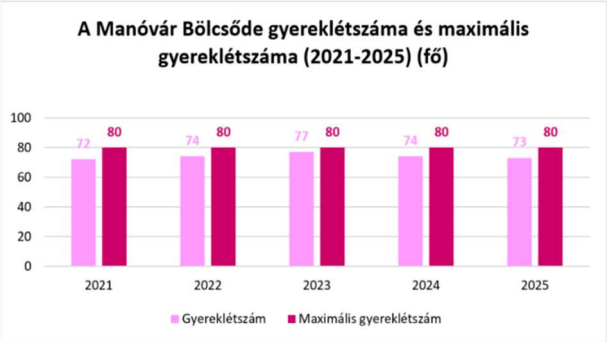
Forrás: 322. számú előterjesztés a Képviselő-testület részére a 2018/2019. nevelési évben indítandó óvodai csoportokról

A modellezés során nem számoltak a lakónépesség számottevő növekedésének lehetőségével, illetve az ez által megnövekedett gyermeklétszámmal a kerületben. Ugyanakkor a jelenlegi viszonyokat alapul véve is jó néhány óvodában prognosztizáltak jelentős férőhelyhiányt. Ehhez képest 2021/2022-ben minden vizsgált óvodában volt szabad hely, a legjelentősebb a Gyárdűlő területén működő Kékvirág óvodában volt megfigyelhető, ugyanis ott 54 szabad hely volt. Megfigyelhető még, hogy a Rece-fice óvodában – ahova a legnagyobb férőhelyhiányt prognosztizálták – is jelentős mennyiségű szabad férőhely volt.

Annak ellenére, hogy a 2018-ban (2165 lakásra) készített humán infrastruktúra vizsgálat és a jelenlegi, 2026-ban (a korrigált ténylegesen megépült és további tervezett, összesen 2505 lakásra) készített humáninfrastruktúra vizsgálat matematikailag kiszámolt férőhelyigényre vonatkozó része is jelentős férőhelyhiányt prognosztizálnak, az utóbbi évek Gyárdűlő kerületrészben 2018-tól kezdődő lakásépítési hullám mégsem hatott ilyen módon az intézményi kihasználtságra, ahogy az feltételezve volt. Ugyanis, ahogy alább látható, a 2013 – 2017 közötti és a 2021 – 2025 közötti férőhelykihasználtsági grafikonok nem mutatnak jelentős változást, annak ellenére, hogy 2018 óta jelentős lakásszámnövekedés figyelhető meg a kerületrészben.



12. ábra
Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás, Oktatási Hivatal



11. ábra
Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás, Oktatási Hivatal



10. ábra
Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás, Oktatási Hivatal



9. ábra
Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás, Oktatási Hivatal



13. ábra
Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás, Oktatási Hivatal



14. ábra
Adatok forrása: önkormányzati adatszolgáltatás, Oktatási Hivatal

Ezen grafikonok alapján megállapítható, hogy:

- a bölcsődei kihasználtság hasonló értékekben mozog továbbra is, jelenleg csökkenő tendenciával.
- Az óvodai férőhelyek kihasználtsága úgy sem növekedett, hogy 2018 után 100 férőhellyel kevesebb lett, a Csupa Csoda Óvoda megszűnése miatt.

- Az iskolai kapacitást 2021-től csökkenő tendencia jellemezte a 2018-as vizsgálathoz képest, bár 2023-tól növekszik ez a szám, de még mindig nem éri el a 2017 előtti kihasználtságot.

A fentiek alapján kirajzolódott, hogy jelenleg a rendelkezésre álló kapacitások nincsenek kihasználva. Az alapintézményeket igénybe vevő korcsoportok létszámadatainak utóbbi 15 évben tapasztalható alakulását, valamint a X. kerület területén működő önkormányzati és állami fenntartású alapintézményekbe (bölcsőde, óvoda, iskola) beíratottak létszámadatait figyelembe véve mindhárom korcsoportban csökkenő tendencia figyelhető meg. Ennek következtében a növekvő lakásszám mellett is kapacitástartalékok adódnak. Ráadásul a Somfa utca – Fertő utca – Ceglédi út által határolt tömbben elsődlegesen alapintézmény (pl. 50 férőhelyes óvoda) számára a hatályos tervek területbiztosítást tartalmaznak.

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

Ugyanakkor az utóbbi évek megvalósult lakásépítéseinek, a tervezett lakásépítéseknek és az előző fejezetekben említett szociálpolitikai intézkedéseknek köszönhetően nem zárható ki, hogy a jövőben az intézményköteles korosztály arányában növekvő tendenciára lehet majd számítani.

Mindezt azért is érdemes szem előtt tartani, mivel az ellátás szempontjából figyelembe vehető intézmények fizikai bővíthetőségének vizsgálatakor egyértelművé vált, hogy a bölcsődék és óvodák telkeinek beépítési mértéke nem növelhető tovább, illetve emeletes épületekről lévén szó (kivéve a Manóvár Óvoda), újabb szintek kialakítása sem lehetséges. Mivel tehát **az érintett bölcsődék és óvodák férőhelyeit számottevő mértékben nem lehet bővíteni, ezért a további jelentős lakásépítések (pl. STAVMAT, Mázsa tér) megvalósulása esetén az érintett területeken a meglévő intézményeken túl a jövőben új intézmények létrehozása vállhat szükségessé**. Annak érdekében azonban, hogy megfelelő legyen az új intézmények kapacitásbeli méretezése, több szempontot is figyelembe kell venni. **A férőhelyek számát úgy kell meghatározni, hogy az elegendő legyen a lakásépítések következtében hirtelen megnövekedett gyermeklétszám keltette igények kielégítéséhez, ugyanakkor a gyereklétszám stabilizálódásával ne legyenek túlméretezett, kihasználatlan intézmények.**

4. Összefoglaló, javaslatok

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

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

Azonban az utóbbi évek megvalósult lakásépítéseinek, a tervezett lakásépítéseknek és a szociálpolitikai intézkedéseknek köszönhetően a közeljövőben elvileg növekvő tendenciára lehet számítani az intézményköteles korosztály arányában. Ezzel szemben kimutatásra került, hogy a 2018 óta megvalósult jelentős lakásszámnövekedés ellenére, a 2013 – 2017 közötti és a 2021 – 2025 közötti intézményi férőhelykihasználtsági grafikonok nem mutatnak jelentős változást.

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

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

A nagy volumenű lakásépítéseket követő, várhatóan jelentős, gyermeklétszám emelkedést figyelembe véve, és annak tudatában, hogy a meglévő vizsgált intézmények bővítése helyben nem lehetséges, várhatóan új nevelési intézményeket kell létrehozni a jövőben. Annak érdekében, hogy

az új intézmények férőhelyüket tekintve ne legyenek se alul, se túlméretezve, a különböző korszakokat képviselő lakóparkok és lakótelepek jelenlegi gyereklétszáma szolgált alapul a szükséges új férőhelyek meghatározásához. A vizsgált lakóterületek lakásállományára jutó gyerekcsoportok létszáma alapján meghatározásra került, hogy (a 2018 óta megépült, épülő és tervezett) összesen 2505 lakásra várhatóan mennyi bölcsődés, óvodás- és iskoláskorú gyerek jut majd. A jelenlegi intézményi férőhelytartalékok figyelembevételével kiszámított értékek alapján kiderült, hogy 2505 lakás megépültével összesen 49 új bölcsődei és 88 új óvodai, és 145 iskolai férőhelyre lesz szükség a vizsgált lakóparkok és lakótelepek adatai alapján.
Azonban ahogyan az előzőekben is részletezett sajátos demográfiai, befektetési és intézményválasztási tényezők mutatják, a tényleges helyi igények növekedése a gyakorlatban várhatóan elmarad a pusztán matematikai modellezéssel kapott értékektől.

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

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

<u>Javaslatok</u>

A vizsgált 2505 új lakás megépülésével a jövőben 49 bölcsődei, 88 óvodai, valamint 145 általános iskolai férőhely válhat szükségessé. A valós demográfiai folyamatokat figyelembe véve és a túlméretezés elkerülése érdekében azonban a kizárólagos új intézményépítés helyett egy rugalmas, meglévő adottságokra és az elmúlt öt év intézménykihasználtsági adatainak vizsgálatára épülő stratégia javasolt.

Ha a jövőben a Somfa köz – Somfa utca – Fertő utca – Gém utca – Zágrábi utca által határolt tömbökben történő beruházások miatt férőhelyhiány alakul ki a bölcsődei vagy óvodai ellátásban, akkor erre megfelelő teret biztosít a Somfa utca – Fertő utca – Ceglédi út által határolt tömbben elsődlegesen alapintézmény (pl. 50 férőhelyes óvoda) számára területbiztosítással rendelkező 38332/10 hrsz.-ú ingatlan.

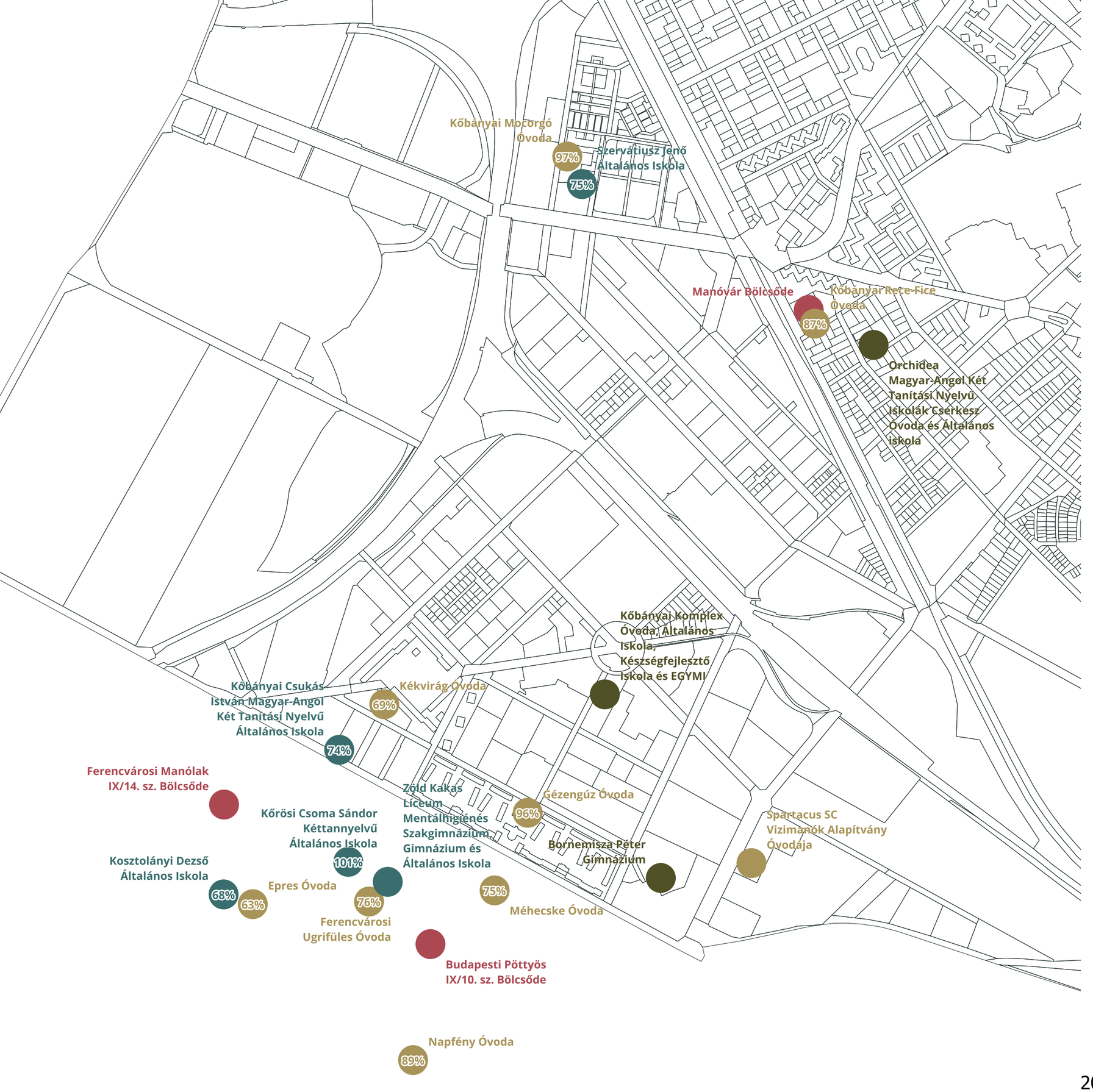
Továbbá figyelembe vehetők, esetleges férőhelyhiány esetén, a területhez közel eső IX. kerületi intézmények, amik a vizsgálat alapján jelenleg nem teljes kihasználtsággal működnek.

Ugyanakkor a további jelentős lakásépítések (pl. STAVMAT, Mázsa tér) megvalósulása esetén az érintett területeken javasolt létrehozni az ott felmerülő igényekhez mérten a további intézményi kapacitásokat.

X. KERÜLET, GYÁRDŰLŐ - HUMÁN INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLAT - Nevelési és oktatási intézmények

V1 - Gyárdűlőn és környezetében működő nevelési és oktatási intézmények kihasználtsága

M= 1 : 10 000



JELMAGYARÁZAT

Nevelési és oktatási intézmények

- Bölcsőde
- Óvoda
- Iskola
- Komplex intézmény

2026. július

X. KERÜLET, GYÁRDŰLŐ - HUMÁN INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLAT - Nevelési és oktatási intézmények

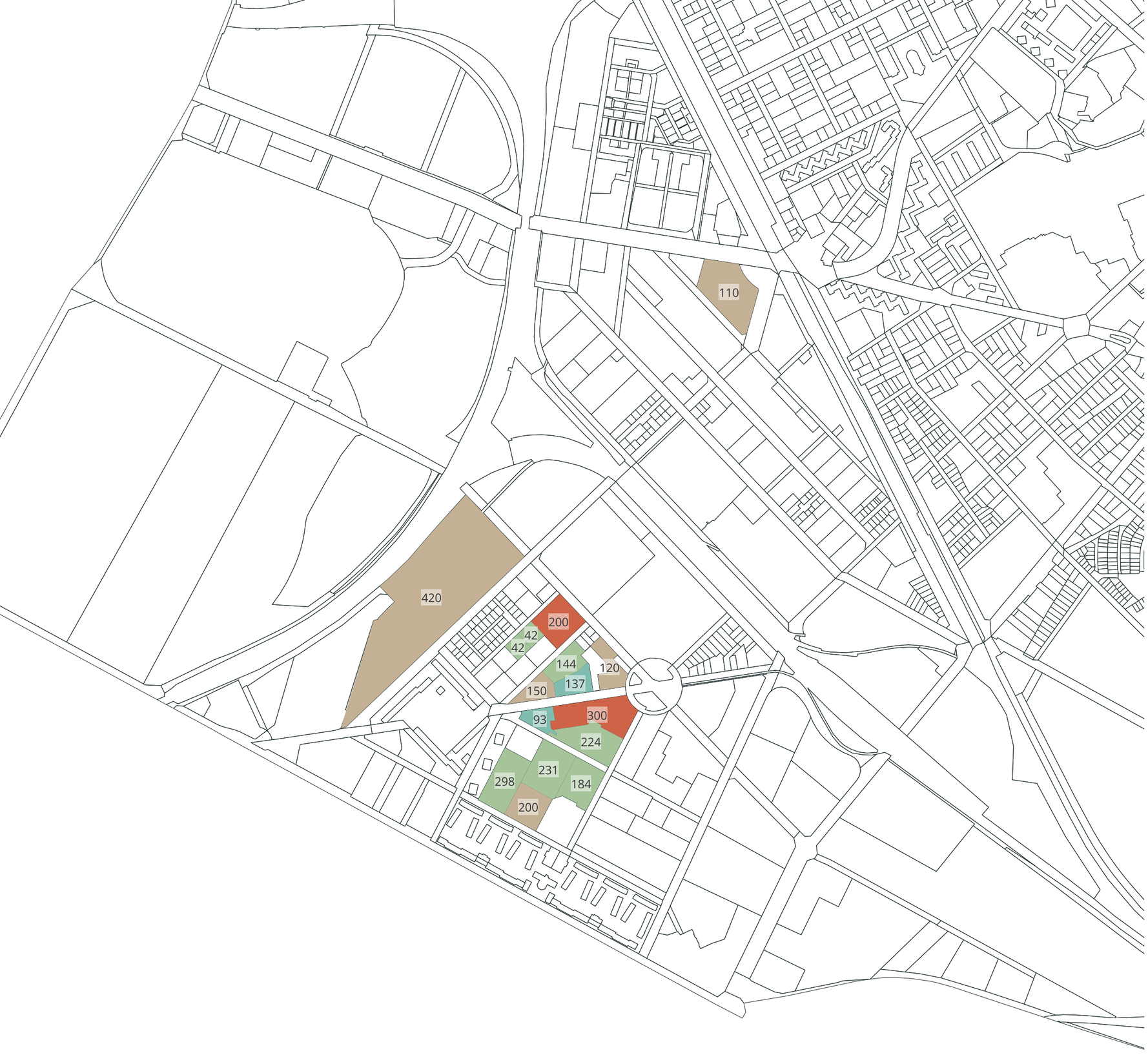
V1 - Gyárdűlő 2018 óta megépült és új lakások építésére szánt területei

M= 1 : 10 000

É

JELMAGYARÁZAT

- 2018 óta megépült lakóházak telke és lakásállománya
- Már épülő lakóházak telke és lakásállománya
- Tervezett beépítések telke és lakásszáma
- További potenciális lakásépítések területe és az elhelyezhető lakások száma



2026. július

KASIB Komplex

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal
Főépítészi Osztály

Iktatószám: FO/230-9/2026

Feljegyzés
a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete részére a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület Fogadó utca, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt területre vonatkozó módosításához

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KŐKÉSZ) módosításának a célja a Budapest X. kerület Fogadó utca, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint a Zágrábi utca 10. szám alatti, 38315/30 hrsz.-ú, Ln-3/14 építési övezetként kijelölt telek a környező Ln-3/15 jelű építési övezetbe kerüljön átsorolásra a beépítési paraméterek változatlanul tartása, valamint a hátsókert méretének csökkentése mellett.

A KŐKÉSZ-módosítás egyeztetési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás.

A tervezés során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) és (3) bekezdése alapján a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot az alábbiak szerint lehet felhasználni, valamint azok tartalmi elemei a következőek.

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai,
1.8. A település humán infrastruktúrája
1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei
1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek
1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése
1.14. Az épített környezet vizsgálata
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata
1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata
1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata
1.14.5. Az építmények vizsgálata
1.14.6. Az épített környezet értékei

1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
1.15. Közlekedés
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok
1.15.2. Közúti közlekedés
1.15.3. Közösségi közlekedés
1.15.3.1. közúti
1.15.3.2. kötöttpályás
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
1.15.5. Parkolás
1.16. Közművesítés
1.16.1. Víziközművek
1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás
1.16.1.2. szennyvízelvezetés
1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
1.16.2. Energia
1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)
1.17. Környezetvédelem

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

	A	D	E
1.		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi
3.	*1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE* (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)		
4.	*1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK* (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)		
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	nem
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	nem	nem
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek,	igen	nem

	– kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.		
10.	*1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI*		
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	nem	nem
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	nem	nem
14.	*2. SZAKÁGI JAVASLATOK*		
15.	*2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK*		
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	nem	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	nem	nem
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	nem	nem
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	nem	nem
20.	*2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE* (zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)		
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	nem
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	nem
24.	*3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK* (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)		
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	nem	igen
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	igen	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	nem
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	igen	igen
32.	*4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK* (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)		
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	nem
37.	*5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK* (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem
38.	*6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA* (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben	igen	igen

	rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)		
39.	*7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ* (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	igen	igen
40.	*8. BEÉPÍTÉSI TERV* (a 7. melléklet szerint)	nem	nem
41.	*9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS* (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 56/A. § (2) bekezdése alapján nyilatkozom arról, hogy a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Fogadó utca, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt területre vonatkozó módosításának telepítési tanulmányterve összhangban áll Kőbánya településfejlesztési és településrendezési céljaival.

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 16.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal Főépítész * 1. *

Móré Tünde
főépítész

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 KŐKÉSZ 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 *a) kizárólag* *aa) iroda,* *ab) kereskedelmi célú szállás,* *ac) legfeljebb 1000 m^2 bruttó szintterületű kiskereskedelem,* *ad) szolgáltató, vendéglátó,* *ae) kutatás, fejlesztés,* *af) sport,* *ag) kulturális, valamint* *ah) nevelési, oktatási és egészségügyi* rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el,	nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Ln-3/15 építési övezet 25. § (6c) Az Ln–3/15 építési övezetben kizárólag *a) lakás,* *b) iroda,* *c) a közterület felől megközelíthetően legfeljebb bruttó 400 m^2 szintterületű kiskereskedelem, valamint* *d) szolgáltató* 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 m^2-ként kell 1 személygépkocsi elhelyezését biztosítani, ez háromszor annyi forgalmat jelent, mint egy 60 m^2-es lakás esetén. Kereskedelmi létesítménynél szintén nagyobb parkolószám biztosítandó (100 m^2-ig 15 m^2-ként, 100 m^2 fölött 30 m^2-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**
II. LAKÓFUNKCIÓ PROBLÉMÁJA • **Kérések és kompromisszumos javaslatok:** o Kisebb lakásszám és épülettömeg engedélyezése: 200 helyett maximum 120–130 lakás kialakítása. o 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). o 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:** o Mi a beruházó üzleti érdekétől független, konkrét **közérdek**, ami indokolja a korlátozás feloldását? o Vizsgáltak-e alternatív, kisebb lakásszámú, kisebb épülettömegű, vagy a jelenlegi szabályozási keretekbe illeszkedő beépítési lehetőségeket? o Miért kell egy önkormányzati tulajdonból értékesített telket röviddel az eladás után a vevő igényeihez igazítani, miért nem a meglévő szabályok jelentik a fejlesztői kockázatot?	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. 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. A KŐKÉSZ módosításnak nem tárgya a beépítési paraméterek növelése, a jelenleg is megépíthető nagyságú épülettömeggel, megengedett épületmagassággal számol a Beruházó, nem kíván ezen túlterjeszkedni.
III. BEÉPÍTÉSI TÁVOLSÁGOK, HÁTSÓKERTSZABÁLYOZÁS, BENAPOZÁS ÉS INTIMITÁS A hátsókert méretének 22 méterről 11 méterre történő csökkentése, rálátás, átlátás és árnyékolás. • **Követelések és tiltakozások:**	**HÁTSÓKERT** A hátsókerti méret felülvizsgálatára a kialakult állapot és a hatályos KŐKÉSZ összehangolása okán az alábbiak alapján került sor: **A kialakult állapot:** A jelenlegi helyi szabályozási előírás nem illeszkedik maradéktalanul a közvetlen környezetben ténylegesen megvalósult beépítési struktúrához. A módosítási javaslat célja nem a

○ 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 hőszigethatások. • **Követelések és tiltakozások:** o A Zágrábi utca mentén és a telekhatárokon lévő meglévő idős fák (platánok, korai juharok, jegenyenyarak, ostorfák) kivágásának kategorikus tiltása. o Tiltakozás amiatt, hogy a TÉKA alapján kötelező minimumként mindössze **1 db új fa telepítése** szerepel a dokumentációban, mint jogi kötelezettség. o Tiltakozás a városi zöld és természetes hűtőfelületek elvesztése ellen a növekvő nyári hőség és aszály idején. • **Kérések és feltételek:** o **Egyedenkénti faállomány-felmérés** közzététele: megtartandó és kivágandó fák jegyzéke, gyökér- és lombkoronavédelmi terv az építkezés idejére. o Olyan beépítési elrendezés kidolgozása, amely a meglévő értékes fák köré igazítja az épületeket (pl. épületek hátrébb húzása a Zágrábi utcától). o Szigorú, törzsátmérő-alapú, többszörös fásítási és pótlási kötelezettség előírása a KÖKÉSZ-ben vagy a TRSZ-ben (ne az országos minimum érvényesüljön). o A telek területének legalább egyharmadán közhasználatú park biztosítása. • **Különleges észrevételek:** o Védett vagy helyi állatvilág jelenléte: a lakók szerint kuvik (fészkelőhely), zöld küllő, szarka, mókusok élnek a területen, amelyek élőhelye megszűnik. o Csapadékvíz helyben tartása, talajba szivárogtatásának követelése (ne a túlterhelt csatornába folyjon). (túl sok a tervezett burkolt felület a csapadékbeszivárogtatás 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**

	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. Ezen felül a KŐKÉSZ hatályos védelmi szabálya – miszerint *„Az 1000 m^2-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. • **Madár- és élővilág-védelmének beépítése a javaslatok közé:** A területen megfigyelt helyi madárvilágra (többek között a fészkelő kuvikra) vonatkozó lakossági jelzést javasoljuk a KŐKÉSZ módosítási munkaszakaszában érvényesíteni A visszajelzés alapján a **telepítési tanulmányterv javaslatai a KŐKÉSZ 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.
V. KÖZLEKEDÉS Gépjárműforgalom növekedése, parkolási kapacitások, gyalogosbiztonság. • **Közlekedési aggályok és észrevételek:** o Az Üllői út – Ecseri út csomópont és a Ceglédi út már jelenleg is kritikus torlódásokkal küzd a reggeli/délutáni csúcsban. o 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. o Milyen alapadatokon nyugszik a tanulmányterv becslése (+500 lakos, csúcsórában +72 gépjármű/óra), és bemutathatók-e a környező csomópontok (Üllői út–Ecseri út–Ceglédi út)	**KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT TERHELÉSE, A ZÁGRÁBI UTCA FORGALMA ÉS A KÖZTERÜLETI PARKOLÁS** • **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

részletes kapacitásszámításai? (A tanulmánytervben szereplő +72 gépkocsi/óra csúcsórai forgalom további dugókat fog generálni.) • **Parkolási aggályok és kritikák:** o A tervezett 1 lakás / 1 parkoló arány a valóságban elégtelen, mivel sok háztartásban 2 autó van. o A lakók szerint a lakóparki mélygarázsokat sokan nem veszik meg vagy bérbe adják, és inkább a környező közterületen parkolnak ingyen/olcsóbban. o Sérelmezik, hogy a beruházás megvalósítása miatt **3 meglévő utcai közterületi parkolóhely megszűnne** a Zágrábi utcában. o A lakásonként 1 db garázs mellett készült-e vizsgálat a vendégparkolásra, a csomagszállító/kiszolgáló forgalomra, valamint a környező közterületi parkolókra átterhelődő valós autókra? • **Gyalogosbiztonsági problémák:** o A Zágrábi utcán a reggeli órákban veszélyes a metróállomás gyalogos megközelítése. o Nincs kijelölt gyalogátkelőhely (zebra) a Zágrábi utca – Gém utca sarkán, sem pedig az óvodák (Gézengúz, Kékvirág ovi) felé vezető útvonalakon; a fekvőrendőrök önmagukban nem nyújtanak védelmet. • **Kérések és követelések:** o A forgalmi becslések alapadatainak és a környező fejlesztésekkel (Somfa liget, Ceglédi út stb.) **együttes hálózati kapacitásvizsgálatának** bemutatása. o Út- és kereszteződés-fejlesztések (pl. Hízlaló téri körforgalom kiépítése) előírása a beruházó terhére még az építkezés előtt	hatásával összevetve a tervezett lakóépület forgalma nem jelent számottevő többletterhelést a környező úthálózatra. • **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 biztosítania. 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.
VI. KÖZMŰ 1. Csatornahálózat és csapadékvíz-elvezetés • **Kapacitáshiány elismerése a tanulmányban:** maga a tanulmányterv is rögzíti: a telek előtti meglévő csatorna kisebb kapacitású, és a fejlesztés miatt hálózatfejlesztési kényszer merülhet fel.	**KÖZMŰKAPACITÁSOK, SZOLGÁLTATÓI KÖTELEZETTSÉGEK ÉS A HÁLÓZATBIZTONSÁG KÉRDÉSE** • **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.

- **Csapadékvíz helyben tartása:** a meglévő hálózat nem bírja el a többletet, ezért szigorúan telken belüli szikkasztást/kezelést kell előírni

2. Víz- és áramellátás hálózatbiztonsága
   - **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:**
     - *„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:**
     - a szükséges hálózatfejlesztések műszaki feltételeit, ütemezését és a költségviselő személyét (beruházó) még a szabályozásmódosítás elfogadása előtt rögzítsék tisztán és egyértelműen

3. Kártalanítás és kivitelezés alatti zavarás
   - **Településrendezési szerződésbe (TRSZ) foglalt kártalanítás:**
     - a TRSZ-ben rögzítsék: a hálózatbővítés miatti esetleges utcafeltúrások, csőtörések és szolgáltatás-kimaradások idejére a fejlesztő fizessen kártalanítást az érintett lakóközösségeknek.

- **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 mindenesetre 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.
VII. TALAJÁLLAPOT, LŐSZERMENTESÍTÉS ÉS KÖRNYEZETBIZTONSÁG o Készült-e akkreditált talajvizsgálat vagy tényfeltárás a telekre, különösen az egykori lőtér miatt felmerülő ólom- és egyéb nehézfémszennyezettség tekintetében? Megismerhetők-e ezek az eredmények? o A hatályos KŐKÉSZ (Ln-3/14) kifejezetten előírta a lőszermentesítést 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? o Hogyan tervezik ellenőrizni a lőszermentesítést és megelőzni az esetleges robbanásos baleseteket az óvodai és iskolai útvonalak közvetlen szomszédságában?	A hatályos KŐKÉSZ 26. § (6b) bekezdés b) pontja szerint a telek beépítése csak a terület lőszermentesítését, valamint az esetleges talajszennyezettség megszüntetését követően lehetséges. A lőszermentesítés 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 KŐKÉSZ-módosítás tervezési fázisban lehet megvizsgálni, hogy milyen módon szerepeljen az előírás a rendeletben.
VIII. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA Bölcsőde, óvoda, iskola, háziorvosi és házi gyermekorvosi ellátás, védőnői hálózat. • 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:** o a tanulmányterv **egyáltalán nem vizsgálta az egészségügyi alapellátás kapacitását**.	**HUMÁN INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLAT AKTUALIZÁLÁSA** 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. A kapacitáseredmény pedig az adott évben beíratott gyermekek és a tényleges férőhelyek különbségéből került kiszámításra. 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 vizsgálathoz hasonlóan) a Szervátiusz Jenő Általános Iskola került figyelembevételre.

○ A meglévő körzeti háziorvosok 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:** ○ A 2026-os aktualizálás önálló, új adatfelvétel volt-e a 2018-as vizsgálathoz 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. ○ Sérelmezik egy korábbi **intézményi tartalékterület** feladását (amely korábban akár egy 150 fős óvoda és 60 fős bölcsőde helyszíne lehetett volna). • **Iskolai ellátás:** ○ 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.)	**Az alapintézmények vonatkozásában megemlítendő, 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 m^2-es tartalék intézményi terület, mely egy 75 fh-es óvoda vagy - az aktuális igényeknek megfelelő - azzal egyenértékű egyéb rendeltetés elhelyezése számára nyújt lehetőséget.**

○ 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 KŐKÉSZ-módosítás feltételeként.**	
IX. MIT SZERETNÉNEK HELYETTE A lakosság által megfogalmazott konkrét funkciók és ötletek. • **Közpark és rekreáció (a leggyakoribb igény):** ○ „Gyárdűlő közpark”: nagy fák, árnyék, sétautak, futókör, padok, pihenőterek, rendezvénytér. ○ 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). • **Közintézmények és sport:** ○ Önkormányzati bölcsőde vagy óvoda létesítése a telken. ○ Uszoda, sportközpont vagy művelődési ház építése. • **Kereskedelem és lakossági szolgáltatások:** ○ 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 lőtér meglévő épületének felújítása és bérbeadása kis helyi vállalkozásoknak. • **Parkolóház:** ○ Fedett, őrzött, többszintes parkolóház kialakítása felszíni fásítással vagy mélygarázs feletti közparkkal.	**KÖZPARK** A közpark és egyéb közösségi terület kialakításának felvetésével kapcsolatban fontos rögzíteni a terület jogi és tulajdonjogi kereteit: **Tulajdonviszonyok:** Az érintett ingatlan magántulajdonban áll, nem képezi az önkormányzati vagyon részét. **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. A jelen véleményezési folyamat és a telepítési tanulmányterv a meglévő építési telken elhelyezhető rendeltetések körének módosítására (nevezetesen a lakófunkció megengedésére) irányul. 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. E témakörben megemlítendő, hogy az önkormányzat tervezi a Zágrábi utca kiszélesedő részén, a használaton kívüli zöldterület fejlesztését, azon játszótér kialakítását. **ÜZLETEK A FÖLDSZINTEN** A kötelező földszinti szolgáltatói funkció előírásának vizsgálata során az alábbi szempontokat szükséges mérlegelni: **Piaci fenntarthatóság és üresedési kockázat:** A kiskereskedelmi és szolgáltatási szektor átalakulása miatt a lakóövezeti földszinti üzlethelyiségek iránti valós bérlői kereslet ma jelentősen visszaesett. A

• **Alternatív helyszínjavaslat:** o Miért nem a vasút menti, meglévő kihasználatlan ipari rozsdaövezeteket, 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 kötelezneknek 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 megemlítendő, hogy a tárgyi ingatlant is magába foglaló kerületrész 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:** o Több lakó idézi Ács Andrea képviselő 2024. novemberi Facebook-bejegyzését: *„FONTOS: ÚJABB LAKÓINGATLANT NEM!”* és *„ERRŐL KÖZÖSEN KELL, HOGY DÖNTSÜNK!”*. o 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. o ***Kérdés:* Mi változott az önkormányzat álláspontjában az elővásárlási jog óta?**	Lásd II. pontban adott választ.
• **Átláthatósági és adatigénylési kérdések:** o Hozzáférhetővé kell tenni a 484/2025. sz. értékesítési előterjesztést, az értékbecslést és a pályázati feltételeket (számolt-e az értékbecslés a későbbi lakófunkcióval és értéknövekedéssel)? o Volt-e a vevő felé előzetes egyeztetés vagy nyilatkozat a szabályozásmódosítás támogatására? o Kérik a teljes 2026-os humáninfrastruktúra-vizsgálat közzétételét és a módszertan transzparens bemutatását.	Közérdekű adatigénylés során az adatok megkérhetőek, mint azt már több kérelmező megtette.
• **A véleményezés súlya és a lakossági részvétel:** o Van-e a lakossági véleményezésnek valós döntésformáló ereje, vagy ez csak adminisztratív formaság? o Elutasíthatja-e a képviselő-testület a KŐKÉSZ-módosítást a lakossági ellenállás miatt? o Kérik személyes vagy írásos lakossági fórum, kérdőív vagy szavazás lebonyolítását, mivel a Facebook és a hivatali honlap nem éri el a teljes érintett lakosságot.	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

11. melléklet az előterjesztéshez

BFVT Kft.

Telepítési tanulmányterv

Budapest X. kerület, Bogáncsvirág utca 9. számú ingatlanra vonatkozóan

(hrsz.:42544/26)



2026. március hó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Budapest X. kerület, Bogáncsvirág utca 9. számú ingatlanra vonatkozóan (hrsz.: 42544/26)

Településrendezés, építészet: Balla Mariann
TT, É 01-4620
.....

Pődör Gergő
.....

Közlekedés Pető Zoltán
Tkö 01-2321
.....

Kiss Ferenc Imre
.....

Vízellátás, csatornázás: Szabó Krisztián
TV 01-16166
.....

Energiaellátás, elektronikus hírközlés: Orosz István
TE, TH 01-67717
.....

Zöldfelület és környezetvédelem: Tatai Zsombor
TK 13-1430
.....

Balogh Ábris
.....

Ügyvezető: Albrecht Ute

A dokumentációban szereplő fotók forrása – amennyiben az külön nem kerül jelölésre – a BFVT Kft.

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Tartalom

1. A tervezési terület és környezetének jelenlegi állapota 5
1.1 Az érintett terület, a kialakult állapot rövid áttekintése 5
1.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai 7
1.2.1. Fővárosi önkormányzat településrendezési eszközei 7
1.2.2. A kerületi önkormányzat településrendezési eszközei 11
1.3. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata 16
1.3.1. Telekméret 16
1.3.2. Beépítés mértéke 17
1.3.3. Szintterületi mutató 18
1.3.4. Területhasználat/ Funkcióvizsgálat 18
1.3.5. Tulajdonvizsgálat 19
1.4. Építmények vizsgálata 20
1.4.1. Állag 20
1.4.2. Tetőforma és szintszám 21
1.4.3. Épített környezeti értékek 22
1.5. Közlekedési vizsgálat 23
Közösségi Közlekedés vizsgálata 24
Gyalogos és kerékpáros közlekedés 26
Parkolás 27
1.6. Közművizsgálat 28
Víziközművek 28
Energiaközművek 31
Elektronikus hírközlés 34
1.7. Környezeti állapot vizsgálata 36
1.7.1. Zöldfelületi rendszer 37
1.7.2. Környezeti elemek állapota 37
2. A terület fejlesztésének terve 40
2.1. Fejlesztési cél 40
2.2. A beépítés javaslata 40
2.3. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek 41
2.4. A zöldfelületek kialakításának módja 41
2.5. A közlekedési és parkolási rend 43
2.6. A közművek felszíni és felszín alatti építményei 43
3. Infrastruktúra igények, szükséges fejlesztések meghatározása 44
3.1. Közlekedés 44

3.2 Zöldfelület ... 44
3.3 Közműellátás ... 44
Víziközműellátás ... 45
Energiaellátás ... 47
3.4. Humán-infrastruktúra igények ... 51
4. Környezeti hatások és követelmények ... 51
5. Szabályozási koncepció ... 52
5.1. Az építési övezetre vonatkozó javaslatok ... 52
5.2. A közlekedési területekre és a közlekedésre vonatkozó előírás javaslatok ... 56
5.3. Közművekre vonatkozó javaslatok ... 56
5.4. Zöldfelületekre és környezetre vonatkozó javaslatok ... 56
6. Környezetalakítási terv ... 57
7. Közfejlesztések és azok előzetes költségbecslése ... 58
8. Mellékletek ... 59
8.1. Főépítészi feljegyzés ... 59
8.2. Főépítészi előzetes tájékoztató ... 60
8.3. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról ... 62
8.4. Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzati Képviselő-testületének 15/2019 (VI. 27.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről ... 68
8.5. Talajmérési jegyzőkönyv ... 71

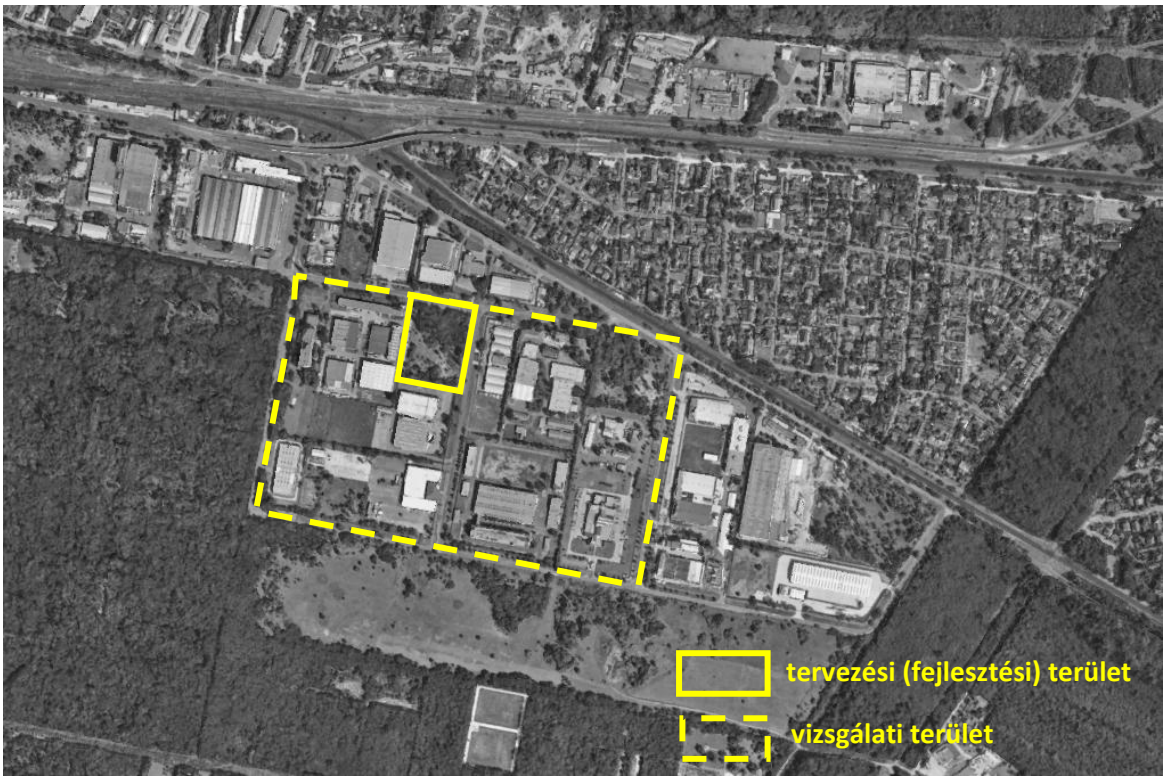
1. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELENLEGI ÁLLAPOTA

1.1 AZ ÉRINTETT TERÜLET, A KIALAKULT ÁLLAPOT RÖVID ÁTTEKINTÉSE

A Budapest X. kerületében található vizsgálati terület Kőbánya-Kertváros városrészben helyezkedik el és két tömböt foglal magába: a Bogáncsvirág utca – Csillagvirág utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca, valamint a Bogáncsvirág utca – Tündérfürt utca – Napmátka utca – Ezüstfa utca – Csillagvirág utca által határolt területeket. A gazdasági-kereskedelmi övezetben jellemzően telephelyek és irodák alacsony magasságú épületei találhatók, szabadon álló beépítési móddal.

A fejlesztési terület (hrsz.: 42544/26) a Haberkorn Kft. tulajdonában áll, mely cég ipari-műszaki termékek gyártásával és nagykereskedelmével foglalkozik. A tervezési terület nagysága 1,3881 ha, a 7 telekből álló, Bogáncsvirág utca – Csillagvirág utca – Ezüstfa utca – Tarkarét utca által határolt tömb 13,44 ha, a szintén 7 telekből álló Bogáncsvirág utca – Tündérfürt utca – Napmátka utca – Ezüstfa utca – Csillagvirág utca által határolt tömb 14,30 ha. A tervezési terület jelenleg beépítetlen, üresen áll.

A vizsgálati területet nem határolja településszerkezetileg jelentős közlekedési útvonal, azonban a Jászberényi út a terület közelében fut. Délről és nyugatról az Új Köztemető, illetve annak tartalékterülete határolja a vizsgálati területet. A gazdasági-kereskedelmi épületek közül funkciójában kitűnik a Budapesti Corvinus Egyetem Tarkaréti Kollégiuma. A területet közösségi közlekedési szempontból buszok szolgálják ki.



A vizsgálati és tervezési terület lehatárolása légifelvételen (forrás: Google Earth)

A helyszínbejárás alkalmával a terület jelentős zöldfelületekkel rendelkező, alacsony beépítési magasságú kereskedelmi-szolgáltató terület képét mutatta. Az épületek karaktere változó. A közterületek néhol gondozatlan állapotúak, a közúti forgalom jellemzően személyigépjárművekből, autóbuszokból és teherforgalomból állt, a kerékpáros közlekedés elenyésző. A vizsgálati területen a járda néhol hiányzik. A terület zaj szempontjából kevéssé terhelt. A meglévő kereskedelmi-szolgáltató funkció nem fejt ki zavaró hatást a környezetére.



A Haberkorn Kft. székhelye a vizsgálati területen kívül, de a fejlesztési terület szomszédságában



A Haberkorn Kft. által raktárcsarnok elhelyezésére megvásárolt ingatlan – beépítetlen, fás szárú növényállománnyal



Kereskedelmi szolgáltató épületek – Csillagvirág utca



Kereskedelmi szolgáltató épületek – Ezüstfa utca



A Budapesti Corvinus Egyetem Tarkaréti kollégiuma, Tarkarét utca – Bogáncsvirág utcasarok



A Budapesti Corvinus Egyetem Tarkaréti kollégiuma, Tarkarét utca – Bogáncsvirág utcasarok



Jellemző utcakép a vizsgálati területen – Bogáncsvirág utca



Jellemző utcakép a vizsgálati területen – Bogáncsvirág utca



Jellemző utcakép a vizsgálati területen – Csillagvirág utca



Jellemző utcakép a vizsgálati területen – Ezüstfa utca

Helyszínfotók

1.2 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

1.2.1. FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

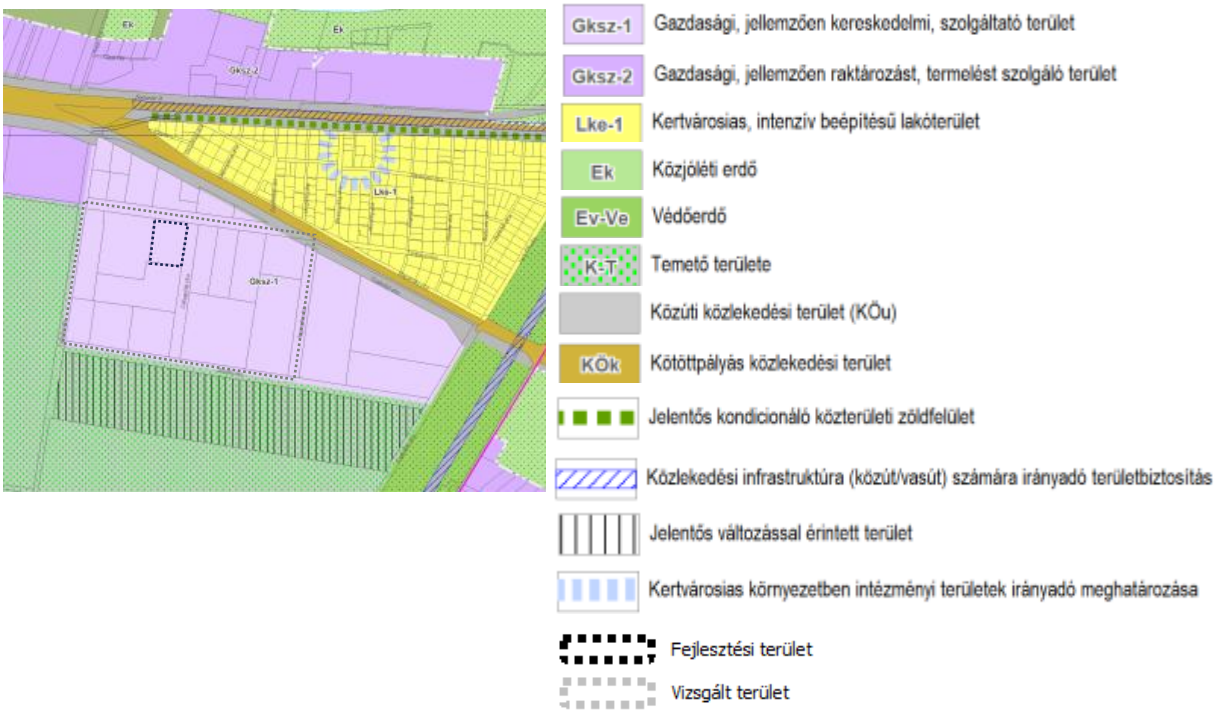
A Budapest Főváros Önkormányzatának hatályos településrendezési eszközei a város teljes közigazgatási területére készült, 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott **Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT)** és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott **Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ).**

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

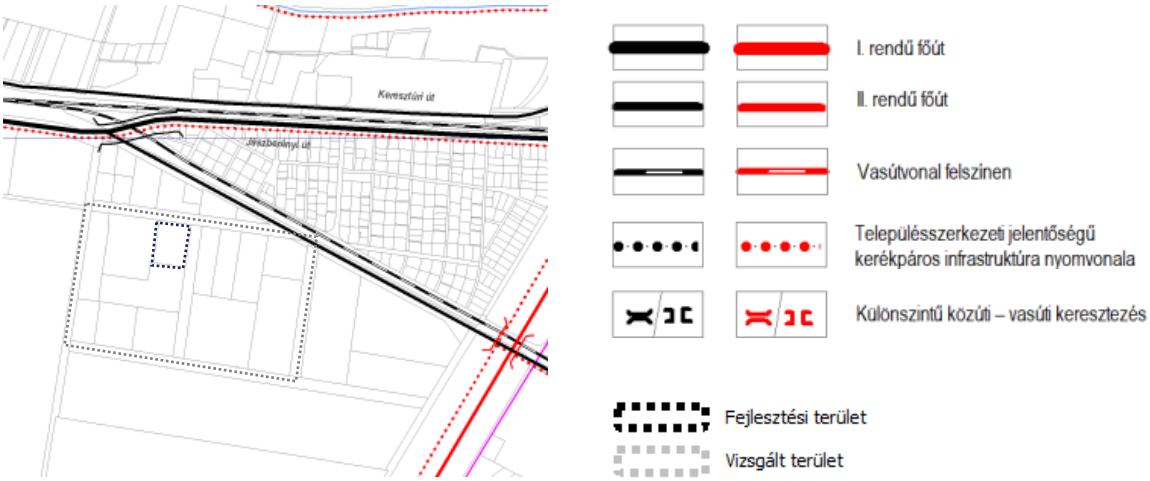
1.2.1.1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapján a fejlesztési terület a *„Gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület”* (Gksz-1) területfelhasználási egységbe tartozik. A vizsgálati terület észak-keleti peremén KÖu közúti közlekedési terület és KÖk kötöttpályás közlekedési terület szerepel a tervlapon, de ezek nem befolyásolják érdemben a fejlesztési területet, melynek közvetlen környezete szintén a Gksz-1 területfelhasználási egységbe tartozik.

A vizsgálati terület környezetében a *„Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület”* (Lke-1), a *„Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek”* (Gksz-2) és K-T *„Temető területe”* területfelhasználási egységek kijelölése szerepel a tervlapon.



A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapján a fejlesztési területet nem érinti térképi elem.



A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme, a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemeket tartalmazó tervlapján a fejlesztési területet nem érinti térképi elem.



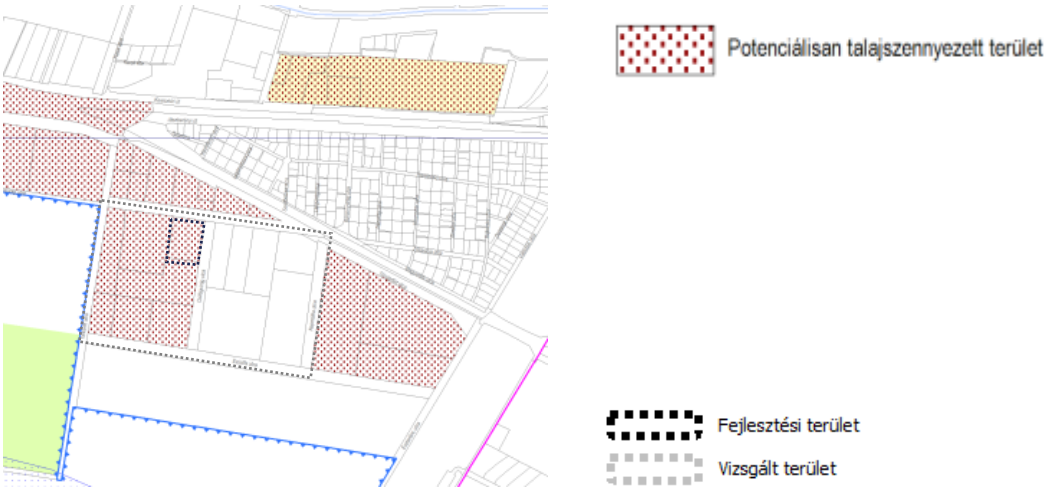
A b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását tartalmazó tervlapja szerint a fejlesztési területet nem érinti térképi elem.



A TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapon a fejlesztési területet nem érinti térképi elem.



A TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapon a fejlesztési terület *„Potenciálisan talajszennyezett terület” jelzettel van feltüntetve.*



A TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapon a fejlesztési területet nem érinti térképi elem.

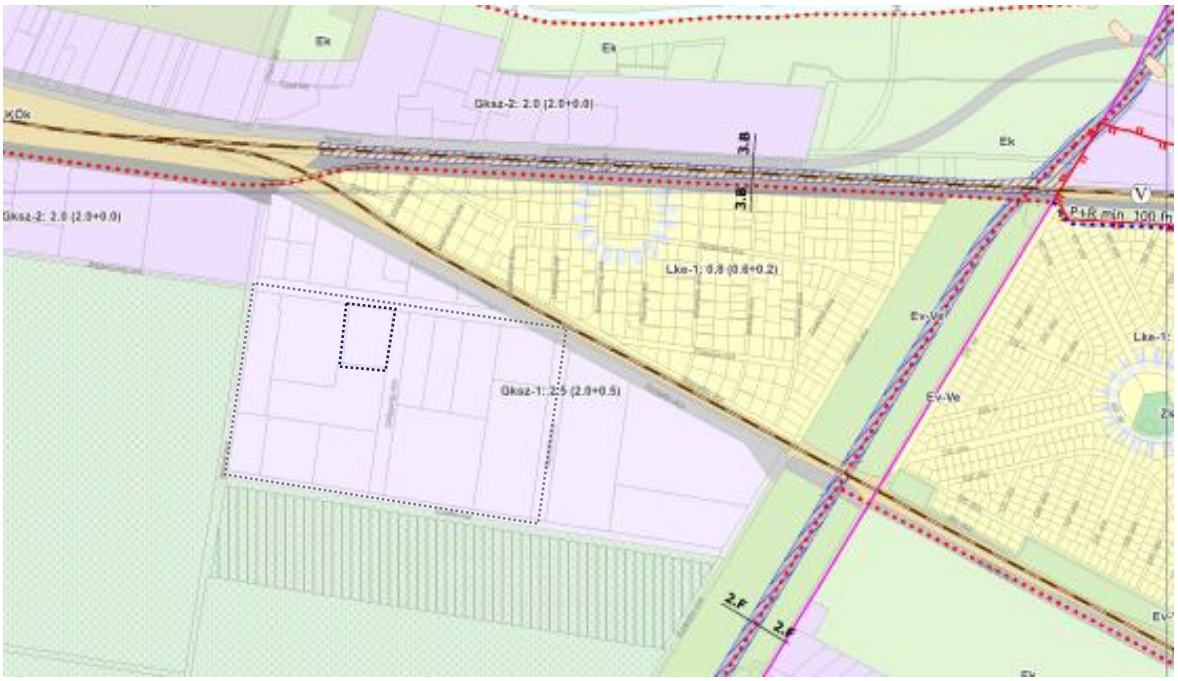


1.2.1.2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ)

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározza a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra terület-biztosítási igényét, rendeletként telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

Az **FRSZ 1. melléklete** az alábbiak szerint határozza meg a beépítési sűrűség értékét a fejlesztési terület területfelhasználási egységére:

bs (bsá+bsp): Gksz: 2,5 (2,0+0,5) – *„Gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület”*



Gksz-1 Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület

Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület

Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Ek Közjóléti erdő

Ev-Ve Védőerdő

K-T Temető területe

Közúti közlekedési terület (KÖu)

KÖk Kötöttpályás közlekedési terület

Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület

Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás

Jelentős változással érintett terület

Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása

I. rendű főút

II. rendű főút

Vasútvonal felszínen

Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

Különszintű közúti – vasúti keresztezés

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ES AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE

X-Y: 0.0 (0.0+0.0) területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp)

bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség

bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

Fejlesztési terület

Vizsgált terület

1.2.2. A KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

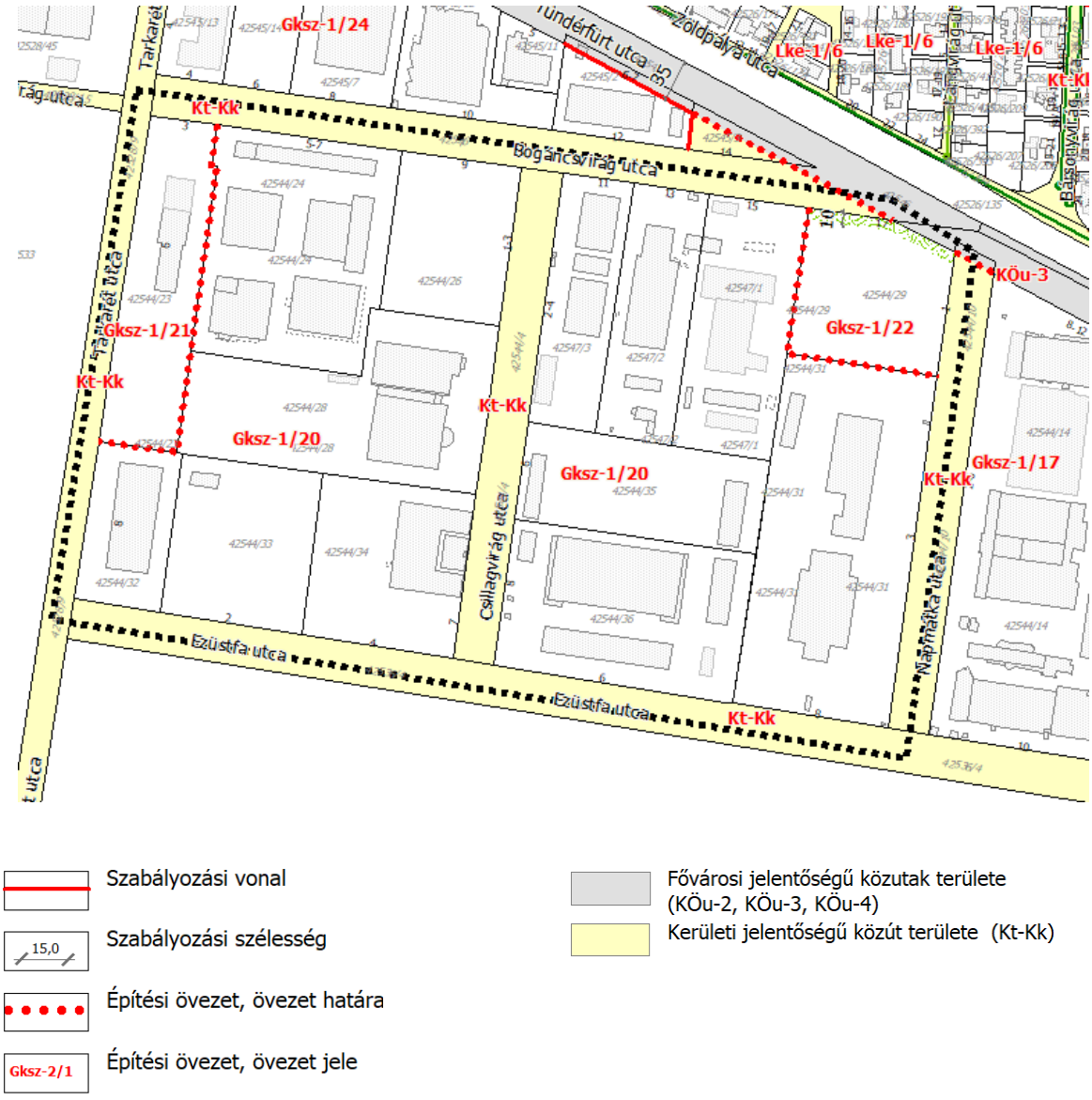
1.2.2.1. X. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KŐKÉSZ)

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról tartalmazza a jelenlegi, a fejlesztési területre vonatkozó építési előírásokat.

A KŐKÉSZ ELSŐ RÉSZ, Általános rendelkezéseinek III. Fejezete az ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálását szabályozza, az útcsatlakozások számát a telken belüli személygépjármű parkolók számához kötve. Az előírás azonban teherforgalom esetén lehetővé teszi további, a személygépjárművek közlekedését szolgáló útkapcsolaton túli útkapcsolat létesítését is.

A KŐKÉSZ NEGYEDIK RÉSZ, A Kőbánya egyes részterületeire vonatkozó egyedi előírások részének XXVIII. Fejezet A Tündérfürt utca, Eszterlánc utca, Ezüstfa utca, Tarkarét utca és Jászberényi út által határolt részterület c. előírások további, az általánosan alkalmazandó szabályoktól eltérő előírásokat fogalmaz meg a területre vonatkozóan.

A tervezési terület a Gksz-1/20 jelű *„Gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület”* építési övezeti besorolással rendelkezik.



X. kerület építési szabályzat 1.1. melléklet– Szabályozási terv kivágat a tervezési és vizsgálati területről

A Gksz-1/20 – Kereskedelmi szolgáltató terület– építési övezeteire vonatkozó általános előírásokat a KŐKÉSZ 40. §-a tartalmazza, mely alapján a területen az alábbi rendeltetések helyezhetők el az épületekben:

- környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakó,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- saját alkalmazott számára fenntartott szállás,
- igazgatási,
- iroda,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő állomás,
- sport,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
- raktározás

A KŐKÉSZ XXVIII. Fejezet, A Tündérfürt utca, Eszterlánc utca, Ezüstfa utca, Tarkarét utca és Jászberényi út által határolt részterületre eltérő elírásokat ír elő. E szerint az elhelyezhető funkciók köre az általános előírásokhoz képest változik, jellemzően szűkül:

„90/E. § (1) A gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteiben az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában kizárólag

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 3, a tulajdonos, illetve a személyzet számára szolgáló lakás,

c) iroda,

d) sport

e) parkolóház,

f) üzemanyagtöltő, illetve

g) gépkocsitároló rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, valamint

d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, illetve zászlótartó oszlop.”

	KŐKÉSZ 40. §	KŐKÉSZ 90/E. §
lakás, szállás	saját alkalmazott számára fenntartott szállás rendeltetés és annak építménye a Gksz-1/20 építési övezetben nem engedélyezett.	(1) b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 3, a tulajdonos, illetve a személyzet számára szolgáló lakás,
	(3) A saját alkalmazott számára fenntartott szállás rendeltetés és annak építménye kizárólag a Gksz-1/1-3, a Gksz-1/5, a Gksz-1/16 és a Gksz-1/19 építési övezetekben létesíthető.	

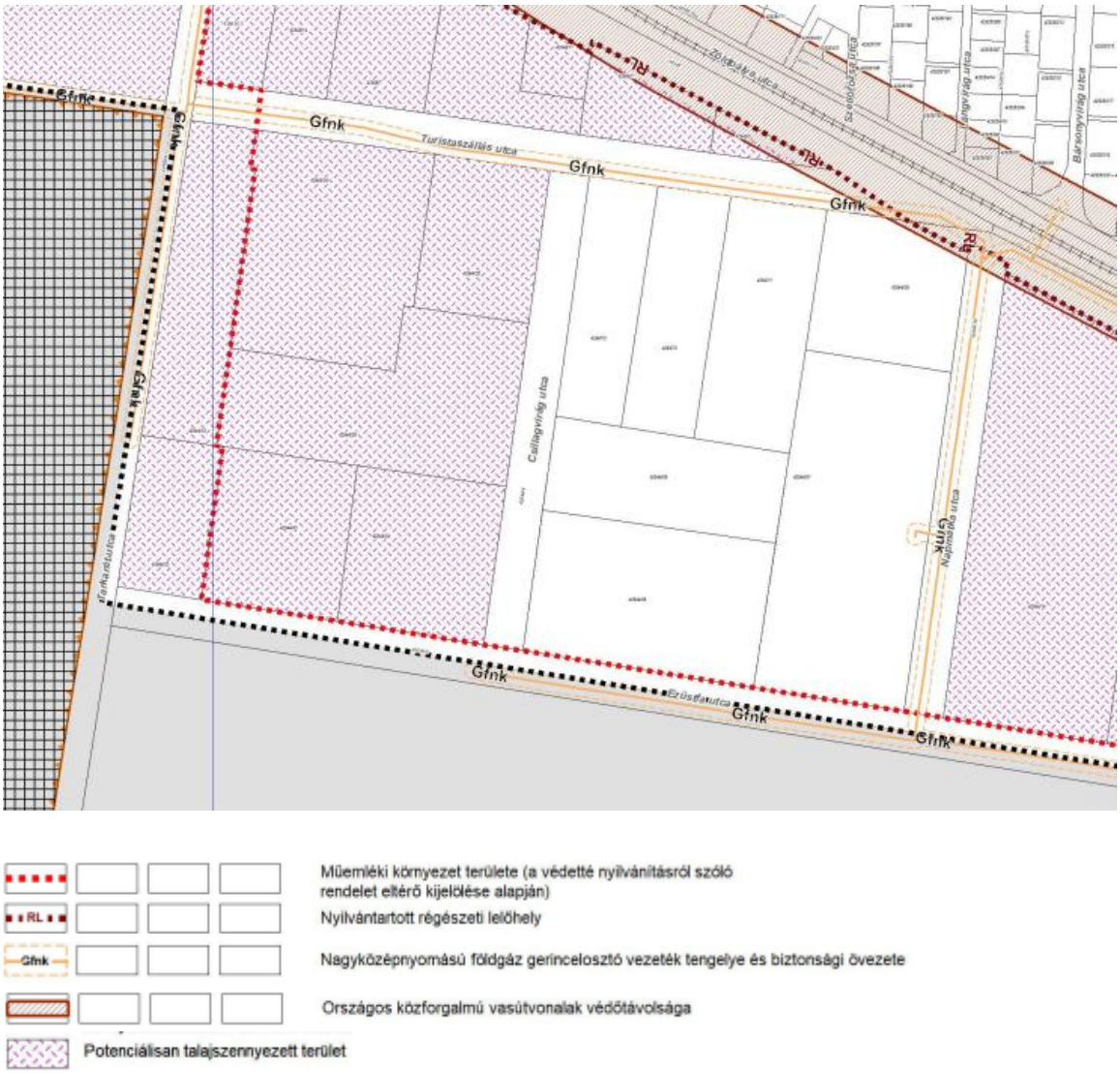
kereskedelmi/ kiskereskedelmi bruttó szintterület	A Gksz-1 építési övezetekben a kereskedelmi célú bruttó szintterület - eltérő rendelkezés hiányában - telkenként nem haladhatja meg a 10.000 m2-t, 300 méteren belüli kötöttpályás tömegközlekedési megálló megléte esetén a 20.000 m2-t.	(3) Az építési övezetben a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg az 5.000 m2-t.
egyéb előírás a Gksz-1/20 építési övezetre		(9) A Gksz-1/20 építési övezetben a) a Gksz-1/21 építési övezettel határos telekhatárok mentén 20 méteren belül szabadtéri rakodó- és tárolóhely, valamint épület teherforgalmi bejárata nem létesíthető és b) az előírt minimális zöldfelület legalább 25%-át intenzív zöldfelületként kell kialakítani.

A Gksz-1/20 jelű építési övezet hatályos paramétereit az alábbi táblázat mutatja:

12. **Gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz-1)**

	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
16	Gksz-1/20	7000	SZ	40	4,5	15,0	25	50	1,5	0,5

X. kerületi építési szabályzat 2. melléklete – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei Kivágat a Gksz-1/20 építési övezetre vonatkozóan



X. kerületi építési szabályzat 1.2. melléklete – a szabályozás védelmi, korlátozási és kötelezettségi elemei

A Szabályozási terv – a szabályozás védelmi, korlátozási és kötelezettségi elemei melléklete szerint a fejlesztési területet művi értékvédelmi térképi elem nem érinti.

A Szabályozási terv – a szabályozás védelmi, korlátozási és kötelezettségi elemei melléklete szerint a fejlesztési területet táj, természet és környezetvédelmi térképi elem nem érinti.

A Szabályozási terv – a szabályozás védelmi, korlátozási és kötelezettségi elemei melléklete szerint a fejlesztési területet műszaki infrastruktúra hálózat védőtávolság térképi elem nem érinti.

A tervezés során raktárépület elhelyezése tervezett. Ennek függvényében a hatályos kerületi építési szabályzat releváns előírásait a melléklet tartalmazza.

1.2.2.2. X. KERÜLET TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET (TKR)

Budapest Főváros X. Kerület Kőbánya Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről (a továbbiakban: TKR) tartalmazza a jelenlegi, fejlesztési területre vonatkozó településkép-védelmi előírásokat.

A TKR 1. sz. melléklete a védett egyedi értékekről és védett területi értékekről nem jelez a fejlesztési és vizsgálati területen védelemmel érintett értéket.



kivágat a X. kerület településképi rendelet (TKR) 2. sz. mellékletéből

A TKR 2. sz. melléklete *„5. Nagytelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) terület”* jelzettel hivatkozik a vizsgálati és fejlesztési területre. A vizsgálati terület környezetében található a fővárosi településképben meghatározó (Fővárosi TAK-ban szereplő) Új-Köztemető területe, de ez nem érinti a fejlesztési és vizsgálati területet. További térképi elem nem érinti a fejlesztési és vizsgálati területet.

A *„5. Nagytelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) terület”* esetében az építési eljárást megelőzően településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni. A vélemény kialakításához a polgármester kikéri a Tervtanács véleményét. Épület építése esetén általánosan legalább egy főépítészi szakmai konzultáció kötelező.

A hatályos kerületi településkép rendelet releváns előírásait a melléklet tartalmazza.

1.3. TELEKADOTTSÁGOK ÉS TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA

1.3.1. TELEKMÉRET

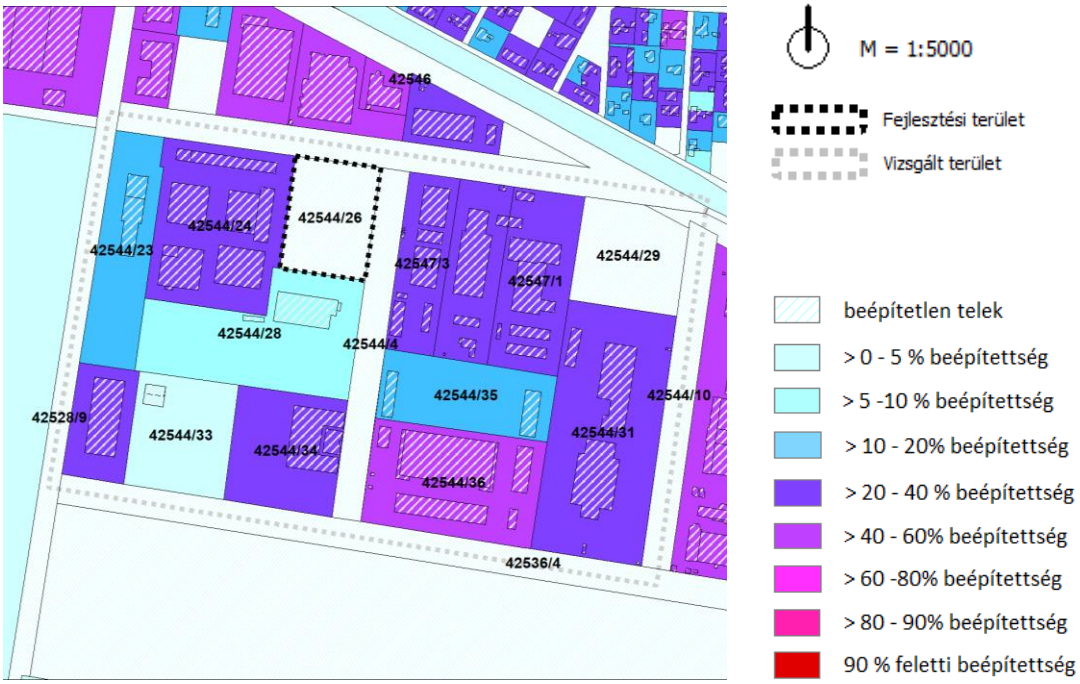
A vizsgálati terület és környezetének telekméret vizsgálata változatos képet mutat, de jellemzően nagy méretű (10.000m^2 feletti) telkek találhatóak, melyek illeszkednek a kereskedelmi-szolgáltató funkcióhoz. A 42544/26 helyrajzi számú tervezési terület 13.881 m^2-es méretével a 10.000-15.000 m^2 közötti kategóriába esik, a vizsgált területen található további telkekkel összevetve mérete kisebbnek mondható.



A vizsgálati terület és környezetének telekméret vizsgálata

1.3.2. BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE

A gazdasági, jellemzően kereskedelmi-szolgáltató vizsgálati és fejlesztési terület beépítési mértéke átlagosan 20-40% közé esik. Ennél 3 telek esetében alacsonyabb beépítési mértékről, 1 telek esetén nagyobb beépítési mértékről van szó. A vizsgálati terület környezetében található kereskedelmi, szolgáltató területeken megfigyelhető nagyobb beépítettségi mérték is.

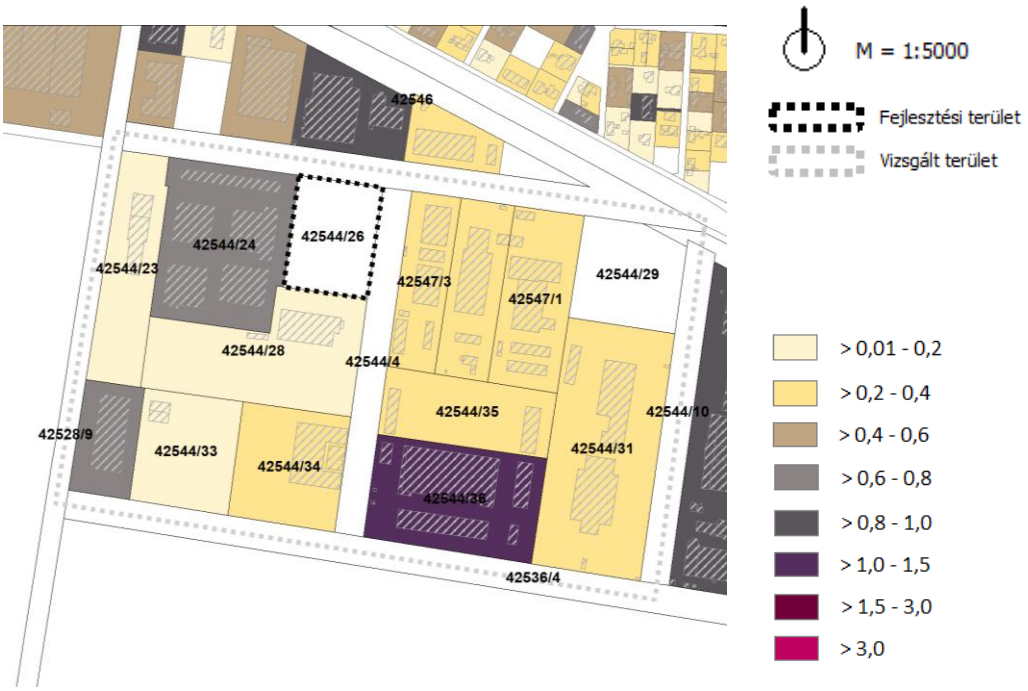


Beépítés mértéke a vizsgálati területen és környezetében

1.3.3. SZINTTERÜLETI MUTATÓ

A fejlesztési terület építési telek, de jelenleg beépítetlen. A vizsgált területen jellemző az alacsony szintterületi mutató, melynek értéke nem éri el a ~0,5 m^2/m^2 értéket. Három telek esetében a szintterületi mutató értéke 0,6 – 0,8 m^2/m^2 között változik, míg a legmagasabb érték a hrsz. 42544/36 telekhez tartozik ~1,5 m^2/m^2 értékkel.

A vizsgált terület környezetében hasonló értékű szintterületi mutatók jellemzőek.



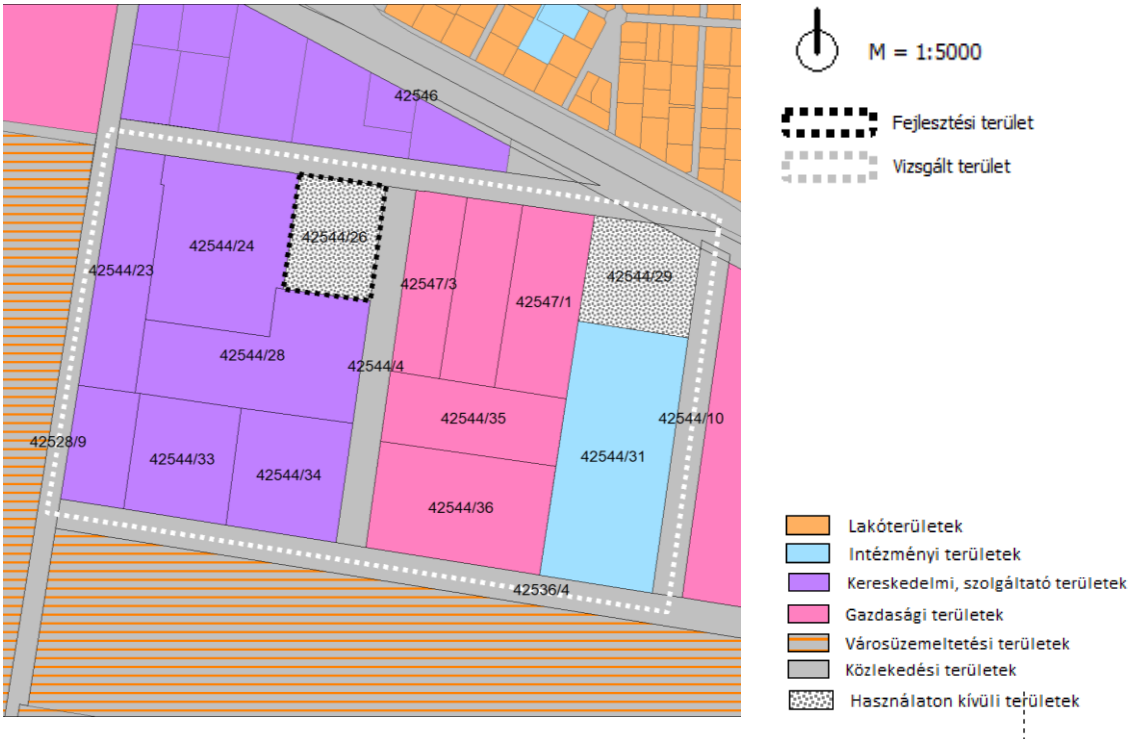
A szintterületi mutató vizsgálata a vizsgált területen és környezetében

1.3.4. TERÜLETHASZNÁLAT/ FUNKCIÓVIZSGÁLAT

A vizsgálati terület két tömbje hasonló területhasználatot jelez. A Tarkarét utca – Ezüstfa utca – Csillagvirág utca – Bogáncsvirág utca által határolt tömb kereskedelmi szolgáltató funkciójú telkekből áll. A Csillagvirág utca – Ezüstfa utca – Napmátka utca – Tündérfürt utca - Bogáncsvirág utca által határolt tömb általánosan gazdasági funkciónak ad helyet. A hrsz. 42544/31 telek intézményi terület kategóriába sorolódik, ahol a BM Heros Zrt. gépjárműjavítás, gépjárműalkatrész-kiskereskedelem és gépjárműkölcsönzés funkciókat ellátó épületei állnak.

Mindkét tömbben található egy-egy használaton kívüli telek, a fejlesztési terület telkén kívül a hrsz. 42544/29 telek.

A vizsgálati terület környezetében egyrészt gazdasági területek, másrészt lakóterületek, harmadrészt városüzemeltetési területek (temető és tartalékterülete) találhatók.

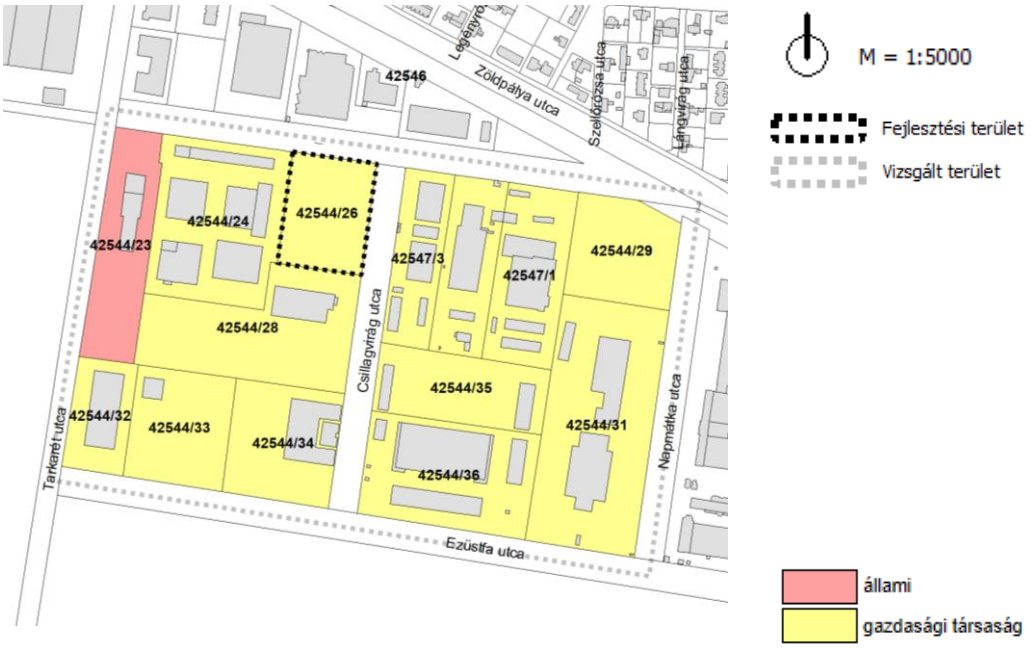


A területhasználatok megoszlása a vizsgált területen és tágabb környezetében

1.3.5. TULAJDONVIZSGÁLAT

A fejlesztési terület (hrsz.: 42544/26) a Haberkorn Kft. tulajdonában áll.

A vizsgálati területen a telkek túlnyomó többsége gazdasági társaság – korlátozott felelősségű társaság vagy részvénytársaság tulajdonában áll, ez 14 telekből 13 telket jelent. A hrsz. 42544/23 telek magyar állami tulajdonban van. A telken található a Budapesti Corvinus Egyetem Tarkaréti Kollégiuma, amely az egyetem honlapja szerint 400 fő befogadására alkalmas.



A vizsgált terület tulajdonvizsgálata

1.4. ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

1.4.1. ÁLLAG

A fejlesztési terület beépítetlen.

A vizsgált területen többségben vannak a közepes állapotú épületek. Főként gazdasági épületek tartoznak a kategóriába, de ide sorolható a Budapesti Corvinus Egyetem Tarkaréti Kollégiumépülete is. Kisebb a jó állapotú épületek aránya. Főként újabb építésű gazdasági épületek tartoznak a kategóriába.

Rossz állapotú épület csak a hrsz. 42544/33 helyrajzi számú telken található.

Jelen vizsgálat részét nem képezik, de a helyszínbejárás alapján megállapítható, hogy a környező épületek összességében megfelelő állagúak, inkább a közepes állapotú gazdasági épületek kategóriába tartoznak.



A vizsgált terület épületeinek állagvizsgálata

1.4.2. TETŐFORMA ÉS SZINTSZÁM

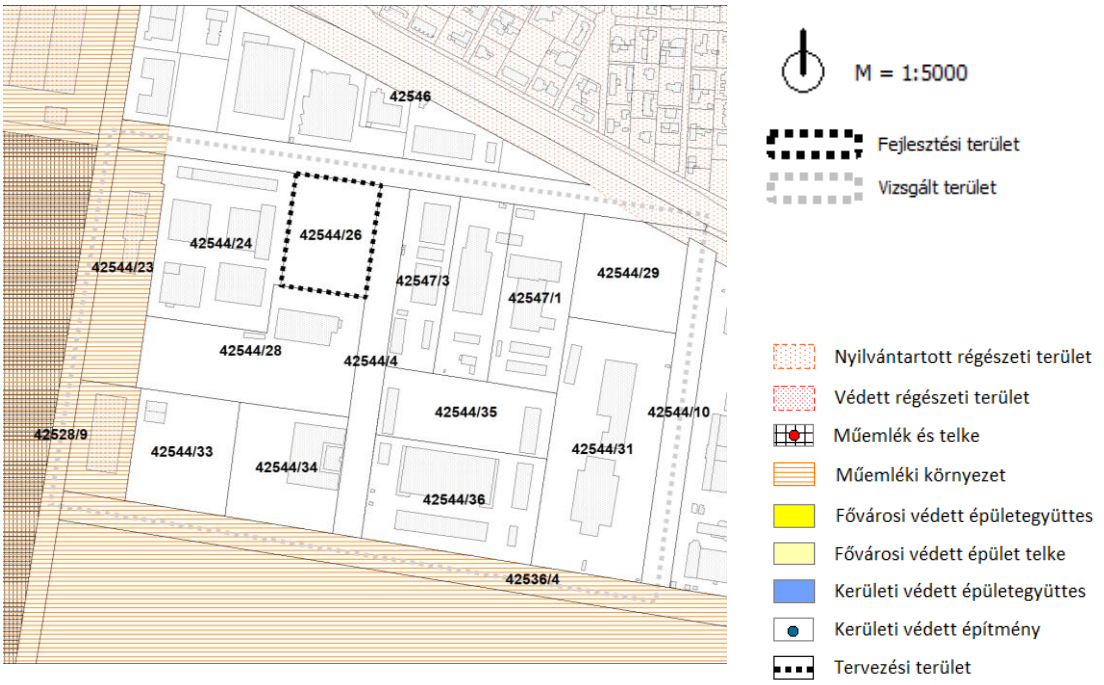
A vizsgált terület épületeinek magassága jellemzően F, illetve F+1 szint, mely a környező épületek magassági jellemzőivel megegyező. Elvétve jelenik csak meg három vagy négyszintes épület. Az épületek tetőformája változatos, a helyszínbejárás alkalmával egyaránt megfigyelhető volt lapostetős, magastetős, valamint egyedi tetőidomml rendelkező gazdasági épület is.



A vizsgált területen és környezetében elhelyezkedő épületek szintszám és tetőforma vizsgálata

1.4.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK

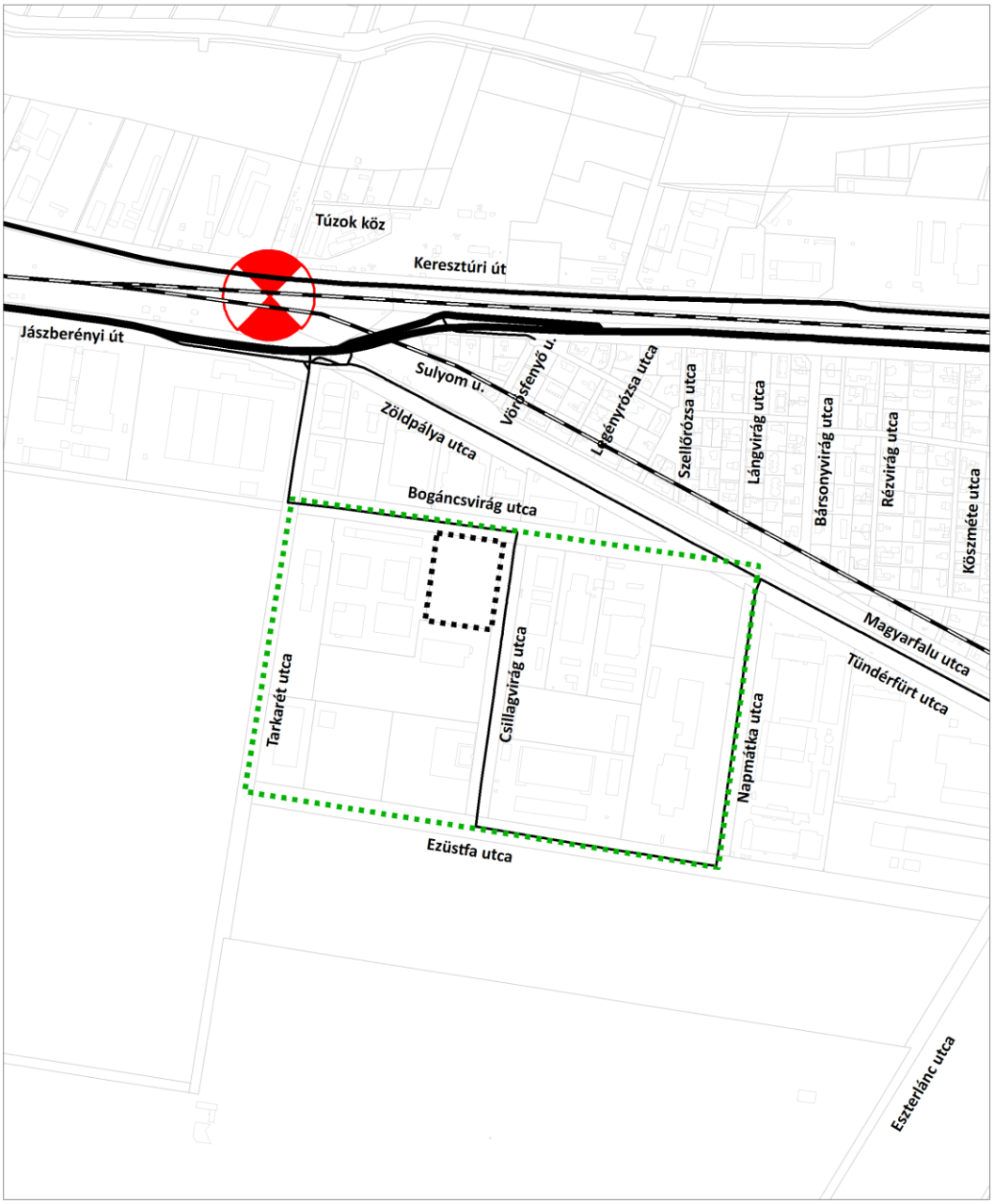
A fejlesztési területen, illetve a vizsgálati területen épített érték nem található. A vizsgálati terület közvetlen szomszédságában található délről és keletről az Új Köztemető műemléki környezete. Ez a hatás „Műemléki környezet” jelzettel a vizsgálati terület keleti telkein is jelen van.

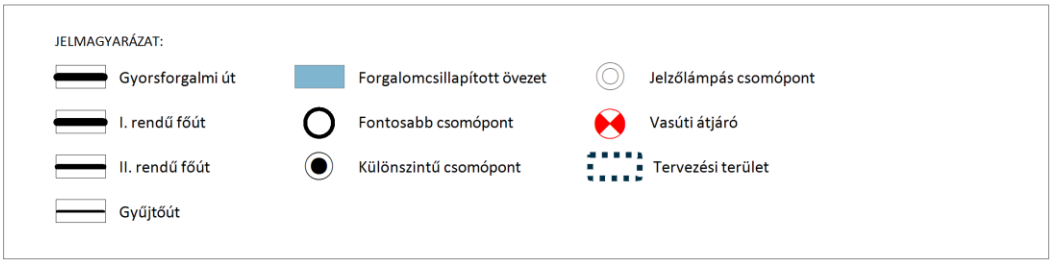


A vizsgált területen és környezetében elhelyezkedő védett épületek, építmények és azok telkei

1.5. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

A fejlesztési terület és a térség legjelentősebb hálózati eleme a 1X1 forgalmi sávval rendelkező Jászberényi út - Pesti út, amely a városhatár irányba halad Maglód felé, a településhatáron túl 31-es főút továbbá az M0-gyűrűn keresztül nyugati irányba az M4, M6 és M1-M7 autópályák, keleti irányban az M3, autópályák felé. A centrum irányába a Kőbányai úton keresztül a Hungária gyűrű térségével biztosít kapcsolatot. A kerületek közti haránt irányú kapcsolatot a dél felé a Ferihegyi repülőtérre





vezető úttal (Gyömrői út 4-es számú főút) a Kozma utca-Felsőcsatári utca kapcsolat nyújt. Észak felé a 120a és 80a jelű vasútvonalak jelentenek határoló elemet, melyet kis kapacitásokkal bíró vasúti átjáró szakít meg. A vasútvonalakkal párhuzamosan haladó Keresztúri út jelenti az északi irányultságú harántkapcsolatot a XIV. és XVI. kerületek felé.

A fejlesztési terület megközelítése a II. rendű főút Jászberényi útról északi, illetve a települési jelentőségű Tündérfürt és Helikopter út irányából, kelet felől biztosított, azonban déli és nyugati irányból a Kozma utcai Új Köztemető területe miatt nem lehet közvetlenül megközelíteni.

A Bogáncsvirág és a Csillagvirág utcában kijelölt gyalogos átkelőhely nem található.



Bogáncsvirág utca jelenlegi állapot – 2025. május

A Bogáncsvirág utca aszfalt burkolatú, kétoldalon kiépített járdával rendelkezik. Az aszfalt burkolat erősen töredezett, 5-10 cm-es kátyúk is előfordulnak. A burkolatot a foltozásokból adódóan többször javították, ami az alsóbb rétegek kimosódását nem akadályozta meg. Az útburkolat minősége csökkenti közlekedési sebességet, valamint növeli a zajhatást.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

A terület tágabb környezetében lévő Kossuth Nyomda megálló körülbelül 15 perc gyalogos távolságra található a tervezési területtől. A Jászebrényi úton lévő buszmegállót számos közösségi közlekedési viszonylat érinti. Ezek közé tartoznak a 68, 161, 161A, 162, 192, 262 és 268 járatok, ezen viszonylatok megállói azonban nagyobb részt már a kényelmes gyaloglási távolságon kívül találhatók. (~1100 m)

Buszjárat száma	csúcsórai járatszám/óra	Járat típusa	Útvonal
68	4	nappali járat	Kispest – Akadémiaújtelep
161	4	nappali járat	Örs vezér tere – Rákoscsaba -
161A	3	nappali járat	Örs vezér tere – Rákoskeresztúr városközpont
162	3	nappali járat	Kőbánya alsó vasútállomás– Maglód Auchan
262	4	nappali járat	Kőbánya alsó vasútállomás - Rákoskert
195	3	nappali járat	Puskás Ferenc Stadion – Rákoskeresztúr városközpont
268	4	nappali járat	Kispest - Akadémiaújtelep
168E	7	nappali járat	Örs vezér tere – Rákoshegy
990	1	éjszakai járat	Normafa- Rákoskert

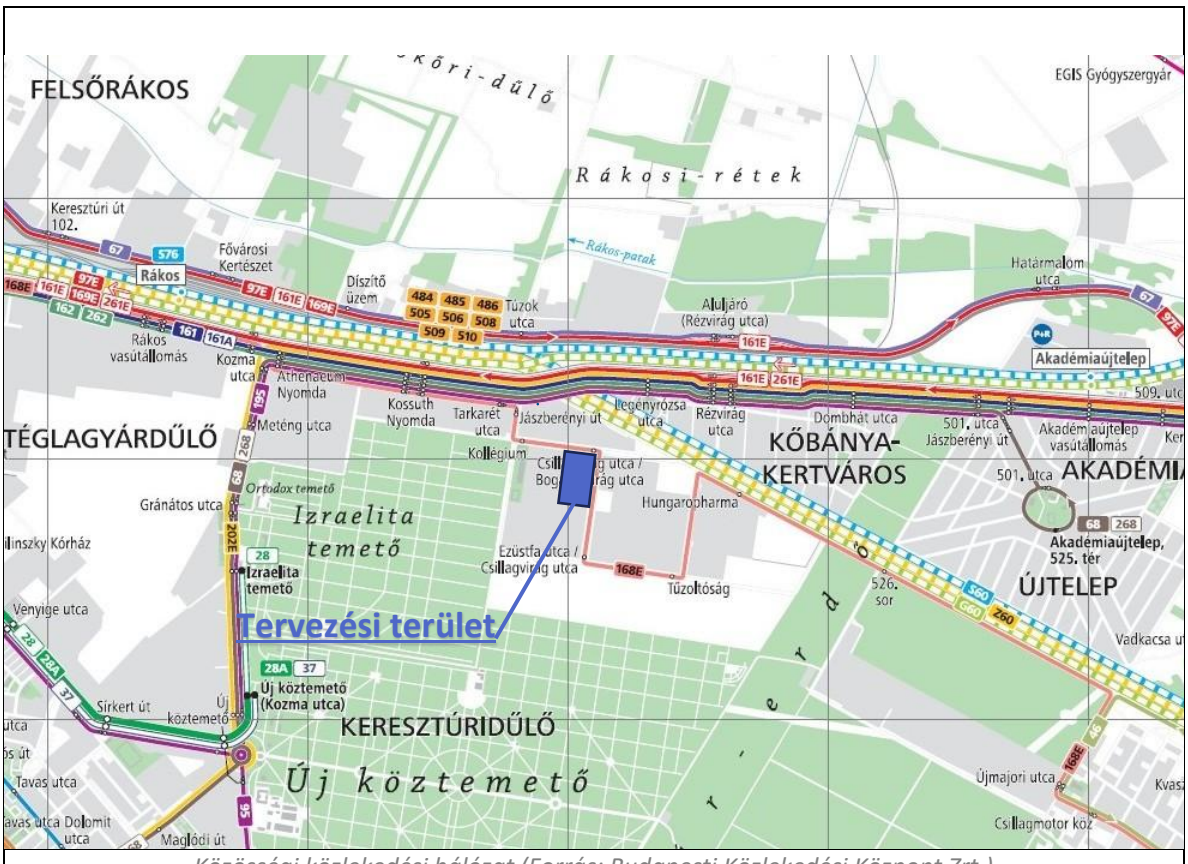
968	1	éjszakai járat	Cinkota – Kőbánya- Kispest
956	1	éjszakai járat	Budaliget- Pécel
484	3	távolsági járat	Budapest-Dány
Járat száma	**csúcsórai járatszám/óra**	**Járat típusa**	**Útvonal**
G60	2	gyorsított személy v	Budapest-Keleti - Szolnok
S60	2	személy v.	Budapest-Keleti - Szolnok
Z60	1	zónázó v.	Budapest-Keleti - Szolnok
S76	2	személy v.	Rákos - Piliscsaba
S80	2	személyv.	Budapest-Keleti - Gödlöllő

A Kossuth Nyomda megállót érinti még a 484 számú távolsági autóbuszjárat, amely Budapest, Örs vezér tere és Dány autóbusz forduló között közlekedik.

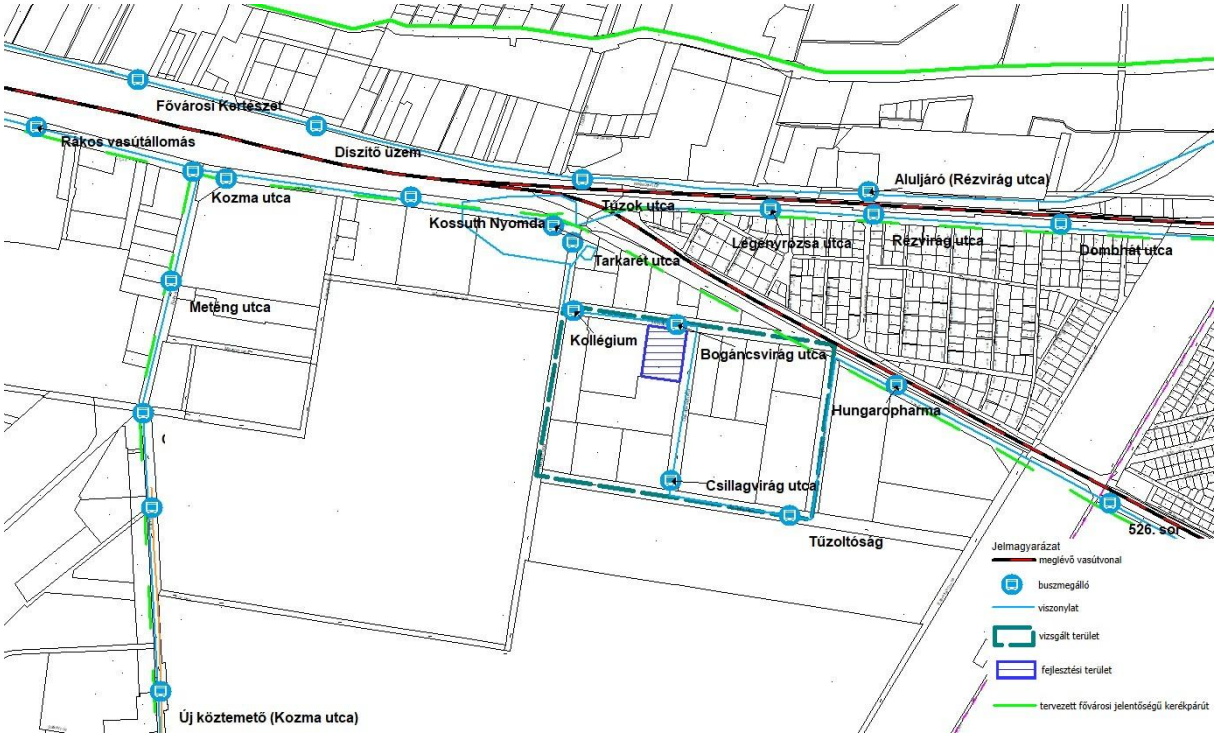
A fejlesztési területtől 2000 m-re (20 perc gyalogos távolság) található Rákos vasútállomás, ahol számos személy, gyorsított személy és zónázó vonat áll meg (G60, S60 Z60 Szolnok, S76 Pilisvörösvár, S80 Gödöllő). A vasútállomás nagyon messze esik a fejlesztési területtől, és autóbuszjárattal történő megközelítésük is csak átszállással vagy jelentős gyaloglással lehetséges, ezért nem jelentenek vonzó alternatívát.

A fejlesztési területet közvetlenül a 168E-jelű autóbusz viszonylat érinti: a Bogáncsvirág utca és Csillagvirág utca megállója a fejlesztési terület északi határán helyezkedik el.

A helyi buszmegállópár műszaki állapota rossz, a Bogáncsvirág utca nevű megállóhelyen a pavilon több helyen beázik, a peron hosszúsága nem éri el a buszok hosszát, a Csillagvirág utca nevű megállóhelyen nem található pavilon.



Közösségi közlekedési hálózat (Forrás: Budapesti Közlekedési Központ Zrt.)



A tervezési terület közösségi közlekedési hálózata

GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

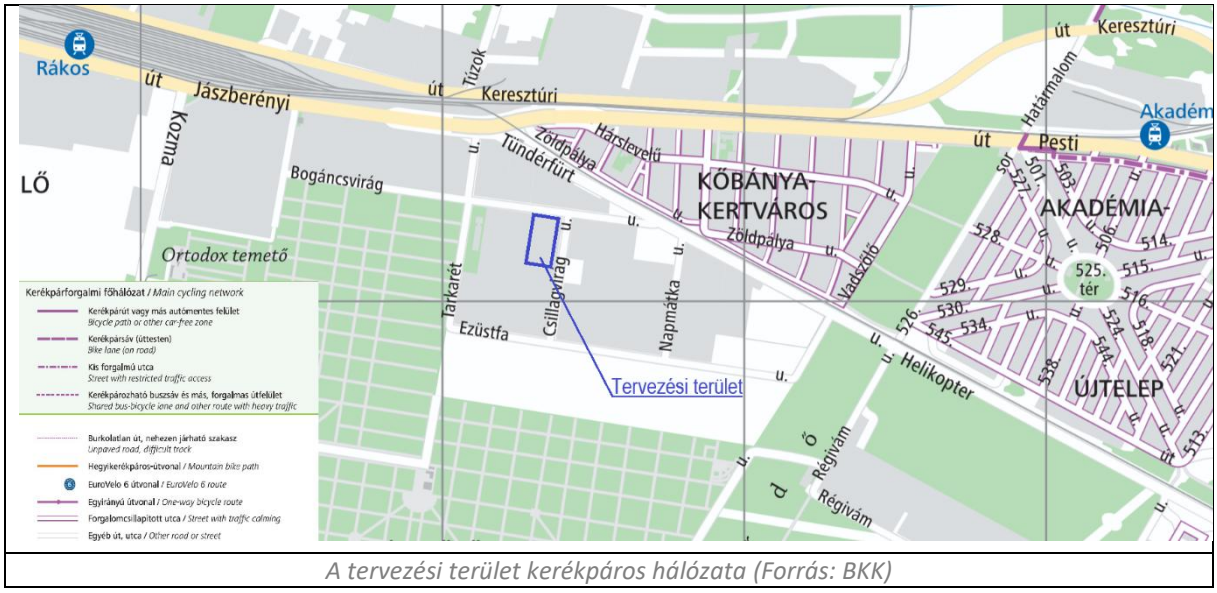




Bogáncsvirág utca jelenlegi állapot – 2025. május

A fejlesztési terület jelenleg beépítetlen. A Csillagvirág utca fejlesztési területtel érintett szakaszán kétoldali 1-1,5 m széles járda található. Burkolata aszfalt, beton, illetve térkő, melyek állapota

töredezett, több helyen megsüllyedt. A helyi növényzet alulról áttörte a burkolatot, a fák ágai a gyalogos űrszelvénybe belógnak, akadályozzák az áthaladást. Önálló kerékpárút vagy kerékpársáv a vizsgálati területen és annak közvetlen környezetében (gazdasági területen) nincs kiépítve. A kerékpáros hálózat legközelebbi kiépített eleme a Pesti úton Akadémiaújtelep nyugati részén található. Legközelebbi kerékpárosbarát út a Zöldpálya utca, Hárslevelű utca a szomszédos Kőbánya-Kertváros városrészben a fejlesztési területtől 5-800 m re található A helyi közlekedésben a közösségi mikromobilitási eszközök (MOL Bubi, elektromos rollerek) megtalálhatóak, ugyanakkor e-mobilitási pontok nincsenek a területen. (Legközelebbi e-mobilitási pont Blaha Lujza tér)



A tervezési terület kerékpáros hálózata (Forrás: BKK)

PARKOLÁS





Közterületen parkoló gépkocsik a Csillagvirág utcában (2025 május)

A fejlesztési terület térsége nem tartozik a „Budapest Főváros Közgyűlésének 30/2010. (VI. 4.) önkormányzati rendelete Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról” hatálya alá, azaz fizetőparkolási övezeten kívül helyezkedik el.

A vizsgálati területen a munkahelyi ingázásból adódó, valamint a gazdasági jellegű parkolás, gépjármű tárolás jellemző. A gépjárművek elhelyezése nagyrészt telken belül biztosított. A Csillagvirág utcában a kereskedelmi egységek dolgozói és vevőköre számára a közterületen az útpályára merőlegesen kialakított parkolók állnak rendelkezésre. (100-150 DB)

1.6. KÖZMŰVIZSGÁLAT

A vizsgálati terület és környezetében a közműhálózatok kiépültek, azonban a fejlesztési terület jelenleg nem rendelkezik közműbekötésekkel, rákötésekkel.

VÍZIKÖZMŰVEK

A vizsgálati terület és térségének vízellátásáról a 23. számú Keletpesti felső nyomászóna vezetékei gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzivíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. Ipari vízvezeték a területet nem érinti.

Jelentősebb átmérőjű (DN ≥ 300) vízvezetékek kerültek kiépítésre a vizsgálati területen, DN 300-as mérettel és eternit anyagból. Az egyes ingatlanok ivóvízbekötései ezen főnyomóvezetékekről kerültek kialakításra.

Ivóvíz elosztóvezetékek (DN <300) a területtől északra és keletre találhatóak, amelyek jellemzően DN 200-as, DN 150-es és DN 100-as méretűek, anyagát tekintve pedig jellemzően eternit.

A fejlesztési terület ivóvíz bekötése jelenleg még nem épült ki.

A vizsgálati terület környezetében lévő utcákban föld alatti és föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzivíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 méteres ellátási körzetét megállapítható, hogy a vizsgálati terület egyes részeit, a terület jellegéből vagy a jelenlegi használatából adódóan nem a teljes területet fedi le a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete. Ezen esetekben egyéni módon (pl. tűzivíztározó, egyéni, magán tűzcsap), vagy új közterületi tűzcsap(ok) telepítésével szükséges gondoskodni az oltóvíz igényének kielégítéséről.





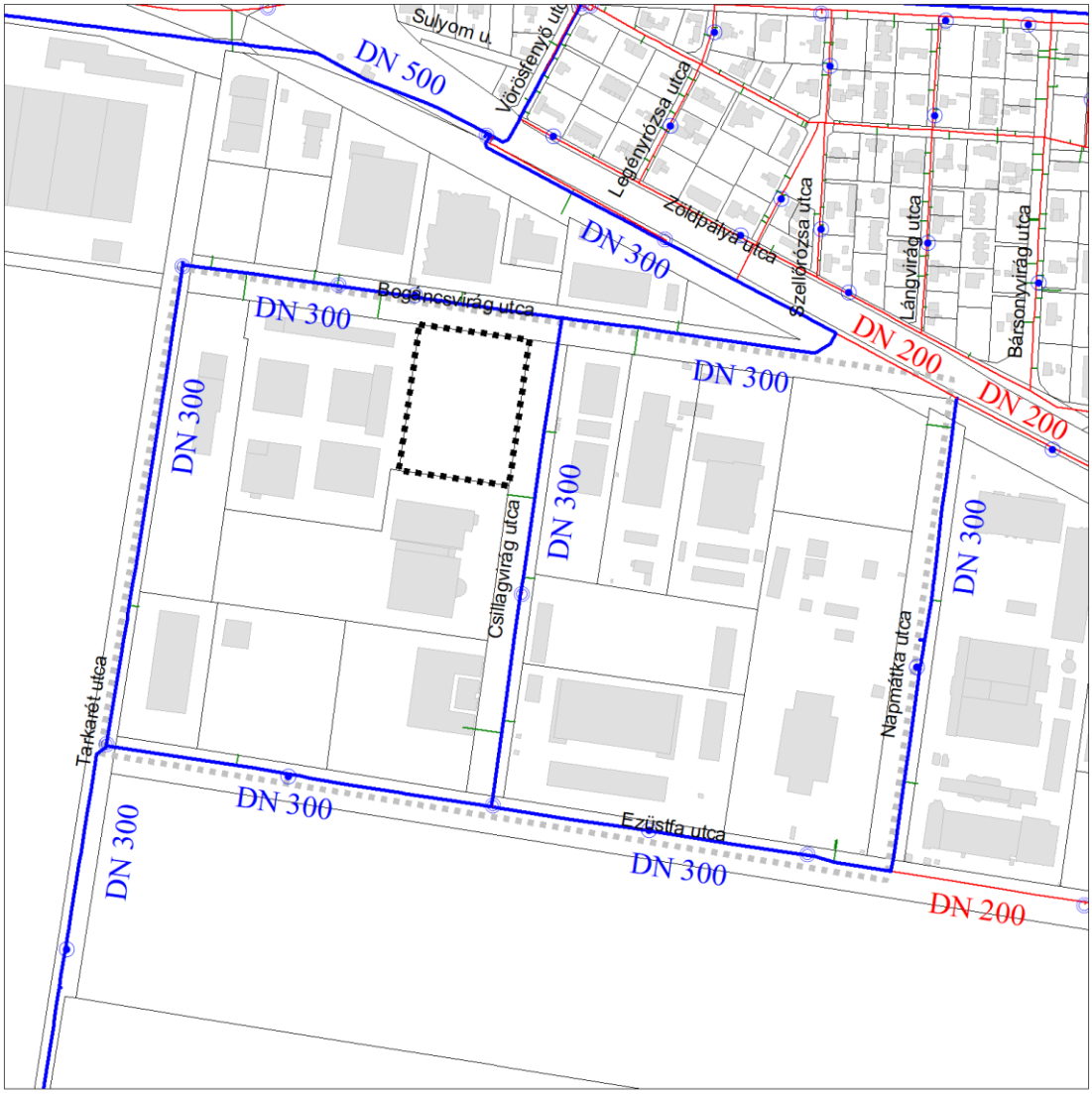
Föld alatti és föld feletti tűzcsapok a vizsgálati területen

A vizsgálati területet és térségét vízbázis védőövezete (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) nem érinti, illetve nem érinti a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt Vízminőség-védelmi terület övezete sem.

A szenny- és csapadékvíz elvezetése a vizsgálati terület környezetében elválasztott rendszerű csatornahálózattal történik. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) biztosítja. A területen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetése az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepre történik, ahol megtörténik a tisztítása is.

A vizsgálati területen kiépített elválasztott rendszerű szennyvíz gyűjtőcsatornák Ø30-as méretűek, beton anyagúak, míg az elválasztott rendszerű csapadékvíz főgyűjtőcsatornák Ø60-as méretűek, beton anyagúak, a gyűjtőcsatornák pedig Ø40 – Ø50-es méretűek és beton anyagúak. A Tündérfürt utcában található csapadékvíz főgyűjtőcsatorna Ø60 – Ø80-as méretű, beton anyagú.

A fejlesztési terület szennyvíz rákötéssel jelenleg nem rendelkezik, a területen keletkező csapadékvizek a területen elszikkadnak.

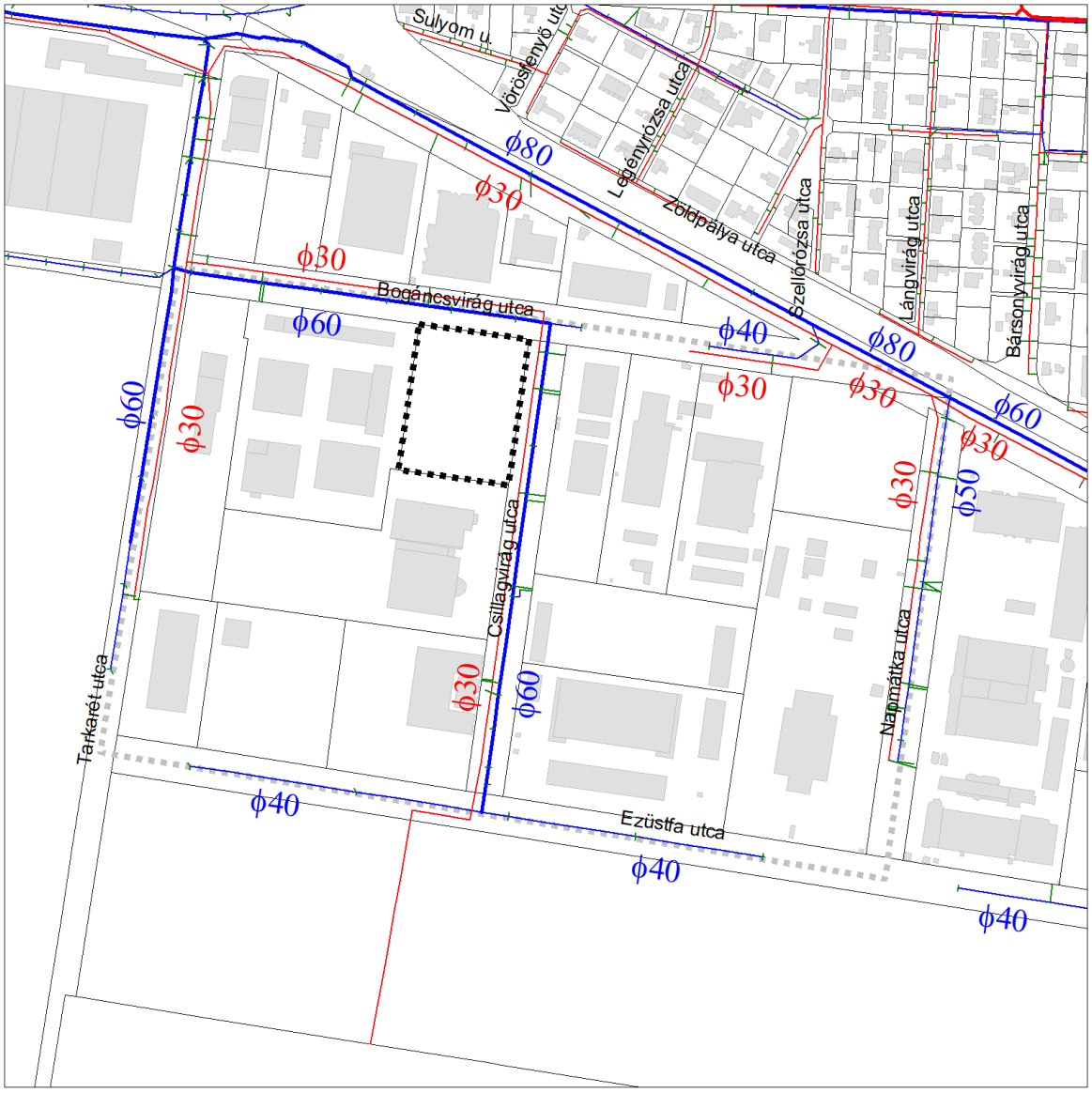


VÍZELLÁTÁS

M = 1:5000

JELMAGYARÁZAT

- Fejlesztési terület
- Vizsgálati terület
- Ivóvíz főnyomóvezeték (23. sz. zóna, DN >= 300)
- Ivóvíz felosztóvezeték (23. sz. zóna, DN < 300)
- Ivóvíz bekötővezeték
- Föld alatti / föld feletti tűzcsap



CSATORNÁZÁS

M = 1:5000

JELMAGYARÁZAT

- Fejlesztési terület
- Vizsgálati terület
- Szennyvíz főgyűjtőcsatorna
- Szennyvíz gyűjtőcsatorna
- Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna
- Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
- Csatorna rákötés

ENERGIAKÖZMŰVEK

VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A térség középfeszültségű hálózatának táppontja a Kőbánya 120/10 kV-os alállomás. A nagyfeszültségű hálózat a vizsgálati területet nem érinti, attól délre halad.

Az alállomás betáplálása a Halas utca – Gyakorló utca nyomvonalon 120 kV-os földkábeles hálózattal történik. Az alállomás a nagyfeszültségű légvezetékes főelosztó hálózatra a Halas utcai ELMŰ telephelyen keresztül csatlakozik.

Az alállomás felől a Kozma utca – Jászberényi út nyomvonalon számos 10 kV-os kábelív épült ki, amelyekről a Bogáncsvirág utcai 10/0,4 kV-os transzformátorok is megtápláltak. A vizsgálati területen öt ilyen transzformátor üzemel (7193, 7575, 7401, 7619, 7377 sz.).



10/0,4 kV-os transzformátorok a Bogáncsvirág utcában

A kisfeszültségű és közvilágítási hálózat a vizsgálati területen földkábeles kivitelben létesült.

GÁZELLÁTÁS

A közeli Kőbánya gázátadó területén üzemelő nagy/nagyközépnyomású gáznyomásszabályzókból indított nagyközépnyomású elosztóhálózatról történik a vizsgálati terület és térségének ellátása.

Az Ezüstfa utca – Napmátka utca – Bogáncsvirág utca nyomvonalon üzemel a MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. DN 200 6 bar nagyközépnyomású elosztóhálózati vezetéke, amelyről a vizsgálati terület nagyközépnyomáson ellátott. Kisnyomású elosztóhálózat nem épült ki, a fogyasztók ipari gáznyomásszabályzókon keresztül kapcsolódnak a fővárosi gázhálózatra.

TÁVHŐELLÁTÁS

A vizsgálati terület távhővel nem ellátott.

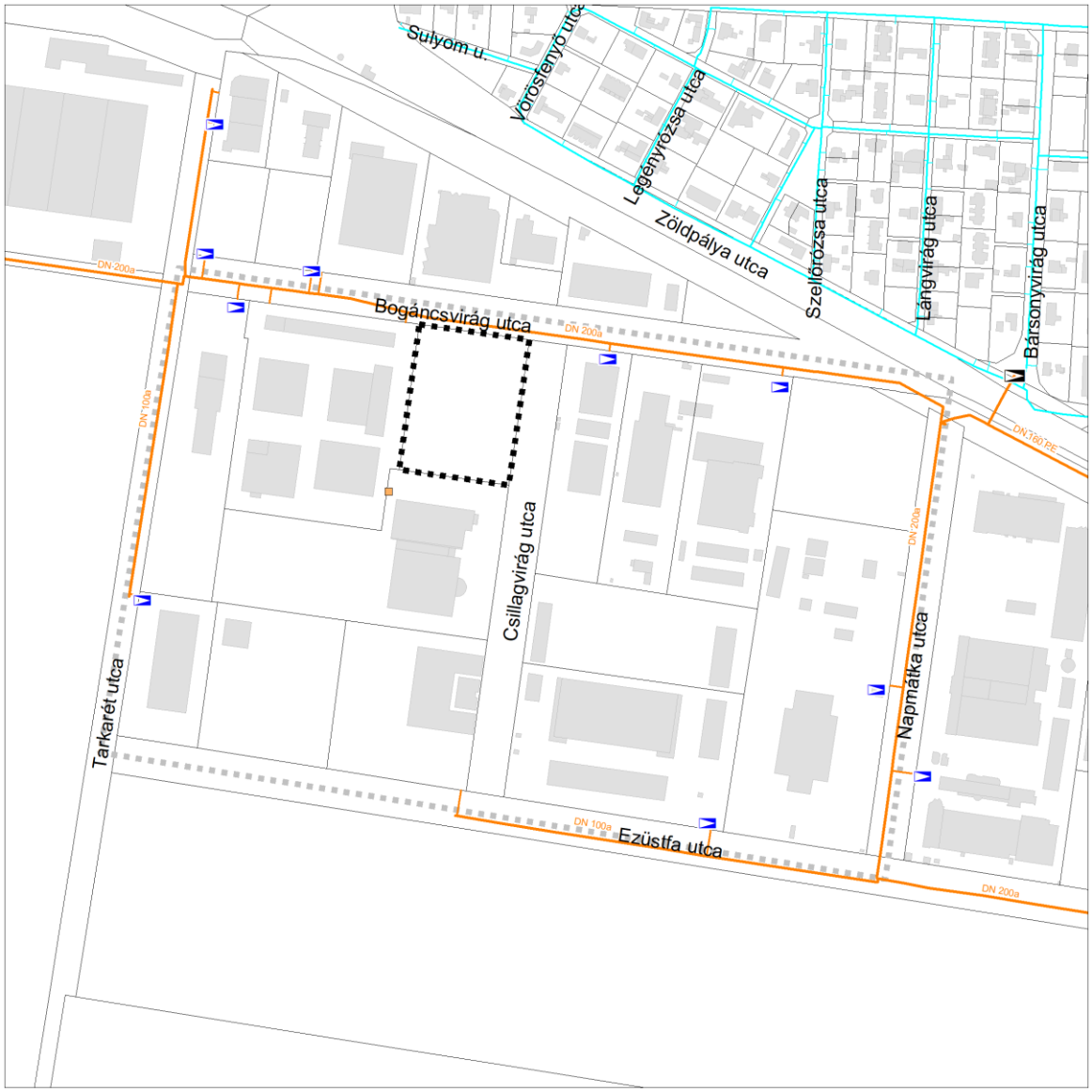


VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

M = 1:5000

JELMAGYARÁZAT

- Fejlesztési terület
- Vizsgálati terület
- 10 kV-os földkábel
- Kisfeszültségű földkábel
- Kisfeszültségű szabadvezeték
- Közvilágítási földkábel
- Közvilágítási szabadvezeték
- 10/0,4 kV-os transzformátor



GÁZELLÁTÁS

M = 1:5000

JELMAGYARÁZAT

- Fejlesztési terület
- Vizsgálati terület
- Nagyközépnyomású gázvezeték
- Hálózati nyomásszabályzó
- Ipari nyomásszabályzó
- Egyedi nyomásszabályzó

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vizsgálati terület térsége a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik, amely a Városszéli 7. RSS kihelyezett fokozat tápterülete.

A főbb közlekedési és feltáró utak mentén a járdaburkolatok alatt beton tömbcsatornás és műanyag védőcsöves postai alépítmények húzódnak. Az alépítményekben haladnak a területet ellátó, illetve az itt átmenő távközlőhálózati elosztó-, csatlakozó-, törzs- és átkérő-, valamint HTI kábelek.

Az előfizetői csatlakozások tápfejszekrényes kifejtő egységeken keresztül történnek.

A fejlesztési területen a Magyar Telekom hálózata mellett az Invitech ICT Services Kft. üzleti célú telekommunikációs hálózata és az MVM NET hírközlési hálózata épült ki, amelyek a Tarka utca – Ezüstfa utca nyomvonalon alépítményként üzemelnek.

A Tarkarét utcában létesült a MAVIR Zrt. Bp. HungaroControl – Dataneum, HungaroControl – Kispesti Hőerőmű hírközlési rendszere légkábeles kivitelben.

VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A fejlesztési területen önálló antennatartó szerkezet nem került telepítésre, a mobil lefedettséget a vizsgálati területen kívül elhelyezett mobil-telekommunikációs szektorsugárzók biztosítják.

A térség mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető, mindhárom szolgáltató hálózata rendelkezésre áll.



ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

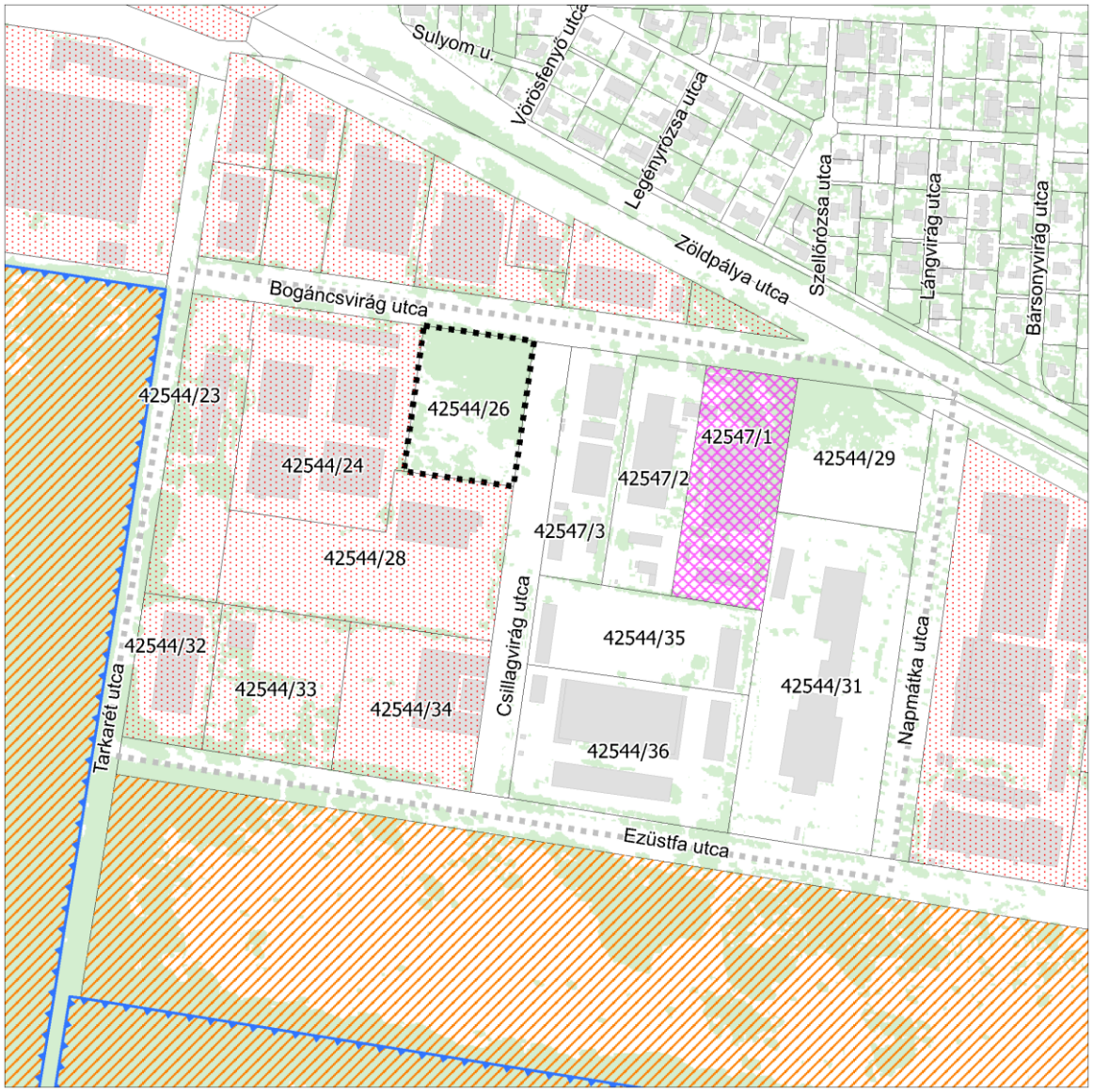
M = 1:5000

JELMAGYARÁZAT

- Fejlesztési terület
- Vizsgálati terület
- Alépítmény (MT)
- Légkábel (MT)
- Alépítmény (Invitech)
- Alépítmény (MVMNET)
- Mobil bázisállomás

1.7. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

Táj- és természetvédelmi szempontból a tervezési terület védett értékkel nem rendelkezik, annak közvetlen környezetét országos jelentőségű védett terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) terület és az országos ökológiai hálózat övezetei sem érintik. A hatályos fővárosi településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) védelemre érdemes természeti értékeket a területre vonatkozóan nem jelölnek ki.



KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

M = 1:5000

JELMAGYARÁZAT

- Fejlesztési terület
- Vizsgálati terület
- Jelentősebb faállomány
- Új Köztemető
- Kármentesített terület
- Potenciálisan talajszennyezett terület
- Repülőtéri zajgátló védőövezet (Nemzeti Közlekedési hatóság adatszolgáltatása)

1.7.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A vizsgálati terület közvetlen környezetében a zöldinfrastruktúra meghatározó eleme az Új Köztemető idős, értékes faállománnyal és természetes vegetációval rendelkező területe. A magas ökológiai értékkel rendelkező temető nagy mértékben javítja a környék mikroklímáját, megköti a károsanyagokat, továbbá fontos rekreációs funkciót is betölt.

A zöldinfrastruktúra hálózat működésében a közlekedési útvonalak mentén elhelyezkedő fasorok és zöldfelületek jelentős szerepet töltenek be. E zöldfelületek nem csupán kondicionáló és környezetvédelmi funkcióval rendelkeznek – például a közlekedés által kibocsátott légszennyező anyagok megkötésével – hanem esztétikai jelentőséggel is bírnak és a zöldfelületek közötti összeköttetés biztosításában is fontos feladatot töltenek be. A vizsgálati terület közvetlen környezete zöldfelületi szempontból kevésbé változatos, a kétszintes növényállományt túlnyomórészt gyepes sávok és fasorok alkotják.

A fejlesztési területen gyepes, cserjés és fás vegetáció található, amely azonban nem rendelkezik értékes, megőrzendő fajokkal. A terület faállományát többek között nyárfák (*Populus sp*.), akácok (*Robinia pseudo-acacia)* és idegen eredetű, invazív fajok és azok sarjai alkotják (*Acer negundo, Ailanthus altissima, Elaeagnus angustifolia*). Emellett a fejlesztési területen nagyobb számban található meg csipkebogyó (*Rosa canina*), borostyán (*Hedera helix*), valamint vadszeder (*Rubus fruticosa*).

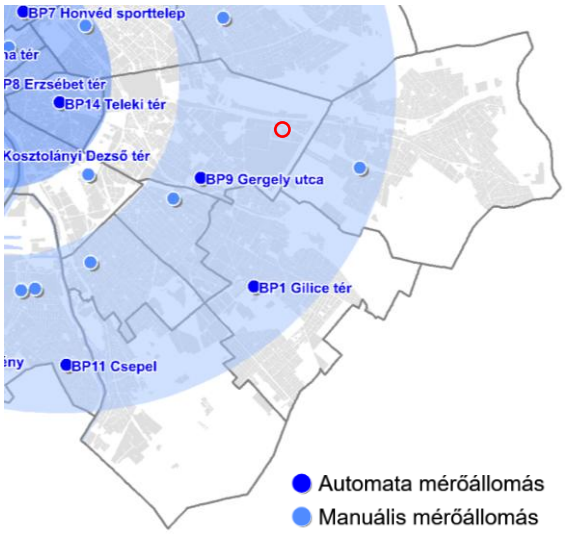
1.7.2. KÖRNYEZETI ELEMEK ÁLLAPOTA

Budapest feltételezett szennyezettségű térségeinek lehatárolására – figyelemfelhívó jelleggel – a mindenkori fővárosi településrendezési tervek (ÁRT, FSZKT, TSZT, FTFT) mintegy két évtizedes távlatban kísérletet tettek és tesznek a közreműködő városrendezési szakemberek helyismerete, szakmai tapasztalata alapján. A TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapon a fejlesztési terület (hrsz.: 42544/26) „Potenciálisan talajszennyezett terület” jelzettel van feltüntetve. A fejlesztési területen a Haberkorn Fairtool Kft. megbízásából a BÁLINT ANALITIKA Kft. Laboratórium (23-764/1-30) 2023. júliusában talajméréseket végzett (*8.5. Talajmérési jegyzőkönyv* c. melléklet). A mérések során megvizsgált talajminták értékei minden esetben a 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM rendelet szerinti határértékek alatt maradtak. Ebből adódóan a fejlesztési területen nem azonosítható talajszennyezettség. A vizsgálati területen belül azonban a következő helyrajzi számú telkek továbbra is potenciálisan talajszennyezettnek minősülnek a korábbi területhasználatok alapján: 42544/23, 42544/24, 42544/28, 42544/33, 42544/34, 42528/9.

A vizsgálati területen belül a Bogáncsvirág utca 11-13. szám (hrsz.: 42547/1) alatt működő Hungaropharma Zrt. telephelyén történt kármentesítés eredményesen lezárult. A kármentesítési célállapot határértékének elérése valamennyi környezeti elemben minden szennyező anyagra megtörtént.

LEVEGŐMINŐSÉG

A fejlesztési területen és annak közvetlen környezetében automata levegőminőség-mérő állomás nem üzemel. Legközelebb, a tervezési területtől mintegy 3 – 3,5 km-re, a X. kerületben a Gergely utcában található az HungaroMet-LRK által üzemeltetett automata mérőállomás. Légszennyezési forrásként a területet határoló gyűjtő utak gépjárműforgalma említendő meg, a gépjármű közlekedés első számú kibocsátó forrása a nitrogén-oxidoknak, de a PM („szálló por”) tekintetében is számottevő hatása van.



	Kén-dioxid	Nitro-gén-dioxid	Szén-monoxid	Ózon	PM_{10}	$PM_{2,5}$	Benzol	Össze-sített index
Gergely utca	n.a.	jó	kiváló	n.a.	n.a.	n.a.	-	jó

A levegőminőség 2023-as HungaroMet-LRK értékelése a tervezési területhez legközelebb eső mérőállomásokon mért adatok alapján (forrás: HungaroMet 2023. évi összesítő értékelése hazánk levegőminőségéről, 2024)

ZAJTERHELÉS

Budapest 2017-es stratégiai zajtérképe alapján megállapítható, hogy a terület zajterhelése alapvetően a közúti és vasúti forgalomból eredeztethető. A legjelentősebb terhelést a Keresztúri út, a Jászberényi út és a Tündértfürt utca okozta zajszint jelenti. Ezeken az útszakaszokon az egész napra átlagolt érték előbbi két útszakasz esetében 75 dB feletti, míg utóbbi esetében 70 dB feletti. A vizsgált területen belül található Bogáncsvirág utca, Csillagvirág utca, Ezüstfa utca és Napmátka utca egész napra átlagolt értéke 60-65 dB közötti. Az éjszakai időszakban a forgalmasabb Keresztúri és Jászberényi útnál 65-70 dB, a Tündérfürt utcánál 60-65 dB, míg a vizsgálati területen belül található utcák esetében 55 dB alatti érték figyelhető meg.

A vizsgálati területtől északra található vasúi területek zajterhelésének az egész napra átlagolt értéke (75-80 dB) és az éjszakai időszak értéke (65-70 dB) is jelentős.

Az üzemi zajterhelés a területen kevésbé meghatározó, az egész napra átlagolt értéke és az éjszakai időszak értéke is 40 dB alatti.

A gazdasági területekre vonatkozóan a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 3. melléklete szerint nappal 65 dB, éjjel 55 dB a megengedett határérték.



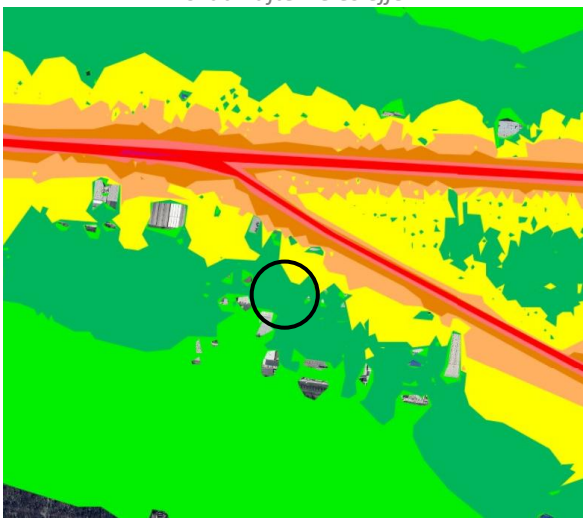
Közúti zajterhelés egész nap



Közúti zajterhelés éjjel



Vasúti zajterhelés egész nap



Vasúti zajterhelés éjjel



forrás: Budapest és vonzáskörzete 2017-es stratégiai zajtérkép

2. A TERÜLET FEJLESZTÉSÉNEK TERVE

2.1. FEJLESZTÉSI CÉL

A 13.881 m^2-es telek (hrsz.: 42544/26) a X. kerület külső részén, az Új Köztemető szomszédságában, gazdasági, jellemzően kereskedelmi-szolgáltató környezetben helyezkedik el. A telek beépítetlen, üresen áll. Tulajdonosa a Haberkorn Kft., mely cég ipari-műszaki termékek gyártásával és nagykereskedelmével foglalkozik, és amely nemrég szerezte meg a területet azzal a szándékkal, hogy 2026-ig egy új raktárcsarnokot épít. A Kft. székhelye a tervezési terület közvetlen szomszédságában, a hrsz. 42545/7 telken található.

A vizsgálati tömböket határoló Tarkarét utca, Ezüstfa utca, Napmátka utca, Bogáncsfa utca nem kiemelt közlekedési tengelyek, a közelben futó Tündérfürt utca valamivel jelentősebb. A tervezési területtől körülbelül 400 méterre fut a Jászberényi út, mely jelentős kapcsolati lehetőséget biztosít Budapest centruma és a XVII. kerület irányába. Közösségi közlekedési szempontból autóbuszok szolgálják ki a területet.

A fejlesztési cél a fejlesztői szándékokkal és a hatályos szabályozási tervekkel összhangban a 42544/26 helyrajzi számú beépítetlen telek maximális beépíthetőségi arányának vizsgálata, emelése a jelenlegi 40%-ról 45%-ra, miközben a további beépítési paraméterek változatlanok maradnak.

A fejlesztés során cél a meglévő környező beépítésekhez való igazodás a beépítés mértékében és intenzitásában, valamint a magassági viszonyok tekintetében való illeszkedés.

2.2. A BEÉPÍTÉS JAVASLATA

A Budapest X. kerület Tarkarét utca – Ezüstfa utca – Csillagvirág utca – Bogáncsvirág utca által határolt tömb 42544/26 helyrajzi számú ingatlanjának beépítésekor a hatályos KŐKÉSZ által előírt mértékhez szükséges igazodni **a legnagyobb beépítési mérték** kivételével, amelynek esetében 40%-ról **45%-ra változik** az érték.

hrsz	telekméret (m^2)	40%-os maximális beépítettség (m^2)	45%-os maximális beépítettség (m^2)	maximális beépítettség növekmény mértéke (m^2)
42544/32	9930	3972	4486,5	496,5
42544/23	17 817	7126,8	8017,65	890,05
42544/24	29 519	11807,6	13238,55	1475,95
42544/28	28 613	11445,2	12875,85	1430,65
42544/33	16 441	6576,4	7398,45	822,05
42544/34	18 229	7291,6	8203,05	911,45
42544/26	13 881	5552,4	6246,45	694,05
42547/3	12 663	5065,2	5698,35	633,15
42547/2	13 948	5579,2	6276,6	697,4
42547/1	18 340	7336	8253	917
42544/29	15 593	6237,2	7016,85	779,65
42544/35	16 848	6739,2	7581,6	842,4
42544/36	26 089	10435,6	11740,05	1304,45
42544/31	39 559	15823,6	17801,55	1977,95
				∑ = 13872,70

A KŐKÉSZ Gksz-1/20 építési övezet telkein a 40%-os és 45%-os legnagyobb beépítettségekhez tartozó értékek m^2-ben, illetve az 5%-os emelés általi növekmény m^2-ben

A Gksz-1/20 építési övezetben a legnagyobb beépítettség mértékének emelése 40%-ról 45%-ra az építési telkek esetében minimum 496,5 m2 és maximum 1977,95 m2 növekményt eredményez. Az 5%-os emeléssel továbbra is biztosítható a minimális legkisebb zöldfelület 25%-os értéke.

A legnagyobb beépítettség 5%-os emelése a tervezési terület telkén javasolt. A beépítési javaslatok között további változás nem szerepel.

2.3. A HATÁROLÓ KÖZ-, ILLETVE KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK

A vizsgálati és tervezési területet a Kt-Kk *„Kerületi jelentőségű közutak területe”* övezetbe sorolt Bogáncsvirág utca, Tarkarét utca, Ezüstfa utca, Napmátka utca és Csillagvirág utca határolja, melyek 2x1 forgalmi sávval épültek ki. Nem minden utcában található járda.

A vizsgálati terület észak-keleti peremén vezet a Tündérfürt utca, amely KÖu-3 *„II. rendű főút területe”* övezetbe sorolt és 35 méter szabályozási szélességű.

A tervezési terület környezetében közhasználatú terület nem található.

2.4. A ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSÁNAK MÓDJA

A teljesértékű zöldfelületek létesítése során törekedni kell a háromszintes növényállománnyal (gyep, cserje, fa) történő kialakításra, valamint a csapadékvíz lehető legnagyobb arányú helyben tartásának biztosítására – melyre a „Szivacsváros” c. Zöldinfrastruktúra Füzet[1] mutat be jó példákat. A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 11. § szerint *„a telekre hulló csapadékvíz szikkasztásához, tárolásához, hasznosításához szükséges zöldinfrastruktúra elemeket és támogató szürkeinfrastruktúra elemeket – amennyiben ennek műszaki akadálya nincsen – a telken belül kell kialakítani.”* Emellett a 12. § (3) alapján *„a csapadékvizet – közvetlenül vagy tárolást követően – a telken belül a zöldfelület felszínére kell rávezetni, ott elszivárogtatni és hasznosítani.”*

A fejlesztési terület jelenleg sűrű fás, cserjés vegetációval rendelkezik, ugyanakkor a tervezett beruházással jelentős mértékben csökkenhet a zöldfelületi borítottság, ezáltal a biológiai aktivitás értéke is. A fejlesztés során bekövetkező zöldfelületi veszteséget pótolni szükséges a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 8. § (1) alapján: *„Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogat szintjét. (2) Zöldtérfogat csökkenésével járó tevékenység esetén – kivéve a 14. § (1) bekezdése szerinti hatóság által szakszerűnek minősített növényápolási munkákat – a zöldtérfogatot a csökkenéssel egyenértékűen pótolni kell más növények, növénycsoportok által, amelyek kifejlett állapotukban biztosítani tudják a teleknek legalább a fejlesztés előtti zöldtérfogatát.”*

A meglévő fák védelmét a tervezett beavatkozások során biztosítani szükséges. Fakivágás csak élet-, vagy súlyos balesetveszély elhárítása érdekében, illetve a fák egészségi állapota miatt történhet, a vonatkozó jogszabályi előírások betartásával. A fák kivágására vonatkozó részletes előírásokat a fás szárú növények védelmének, kivágásának és pótlásának helyi szabályairól szóló Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (VI. 23.) önkormányzati rendelete tartalmazza. A tervezési területen jelenleg megtalálható, többnyire invazív fajok helyett a fapótlások során, a fafajok választásakor kerülni kell a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi

[1] A következő oldalon került publikálásra a „Szivacsváros” c. Zöldinfrastruktúra Füzet: https://budapest.hu/zold-budapest/zoldfeluletek/tervezoknek

tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletében található inváziós fás szárú növényfajokat. A növényalkalmazás során törekedni kell a terület már meglévő vegetációjához, az élőhelyi adottságokhoz illeszkedő, hosszú lombtartó képességgel rendelkező őshonos fajok kiválasztására, a diverzitás megteremtésére.

A 2025. január 1-én hatályba lépett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) 136.§ (2) alapján „*Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően a) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás, b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása, c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet, d) indul a telekalakítási engedélyezési eljárás, vagy e) kezdik meg a területhasználatot*” a parkolófelületek fásítását a TÉKA 60.§ (2) alapján kell megvalósítani („*A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani*.”).

A tervezett fejlesztés keretében, a környezetvédelmi és kondicionáló funkciók, valamint a kedvezőbb esztétikai hatás érdekében javasolt a területhez közvetlenül kapcsolódó közterületi zöldfelületek megújítása és rendezése.

A hatályos KŐKÉSZ előírásai szerint extenzív zöldtető és zöldhomlokzat létesítendő a csarnoképület födémén és homlokzatán:

„12/A. § (1) Az 500 m^2 alapterületet meghaladó új épületnél

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

b) a 300 m^2-nél nagyobb, nyílászárók által nem tagolt, egybefüggő homlokzatfelület legalább ötödét – a telekhatáron álló tűzfal kivételével – zöldhomlokzatként kell kialakítani.”

A fentiek szerint a TÉKA 136.§ (2) alapján a zöldtető legkisebb zöldfelület mértékébe való beszámítása során a TÉKA 3. mellékletének előírásait kell alkalmazni a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül, emellett a helyi építési szabályzat ezzel ellentétes, vagy ezzel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni. A TÉKA 3. melléklete szerint a 8-11,9 cm ültetőközeggel kialakított extenzív zöldtető összterületéből 20%, míg 12-20,9 cm ültetőközeggel kialakított magas fajgazdagságú, extenzív zöldtető (legalább 30 különböző fajjal telepített, melyből a fajok legalább fele kétszikű) összterületéből 25% beszámítható a legkisebb zöldfelület mértékébe.

A zöldtetők kialakítása esetén javasolt a fővárosi „Zöldtetők” c. Zöldinfrastruktúra Füzet[2] javaslatainak figyelembevétele.

[2] A következő oldalon került publikálásra a „Zöldtetők” c. Zöldinfrastruktúra Füzet: https://budapest.hu/zold-budapest/zoldfeluletek/tervezoknek

2.5. A KÖZLEKEDÉSI ÉS PARKOLÁSI REND

A fejlesztési terület tömbjének jelentős része már beépült. A meglévő gazdasági szolgáltató egységekhez tartozó parkolók nagy része a telkeken belül került elhelyezésre, ugyanakkor a közterületi parkolás is jellemző a területen. Az egyes telephelyeken belüli parkolók 1-1 kapubehajtón keresztül közelíthetők meg. A Haberkorn Kft. 42544/26 hrsz-ú telkén tervezett új raktárépületben összesen kb. 30-50 munkahely jön létre. A közel 1,5 ha-os építési telken tervezett gazdasági fejlesztéshez kapcsolódón a hatályos építésjogi előírások lehetővé teszik önálló kapubehajtó (útcsatlakozás) létesítését a személygépjármű és a tehergépjármű forgalom számára is.

Parkolás

Az irodához tartozó parkolók telken belül kerülnének elhelyezésre, megközelítésükre a Csillagvirág utca felől kialakítani javasolt kialakítani kapubehajtót. Az irodákhoz az adatszolgáltatás szerint 50 munkahelyhez 17 db parkoló kialakítására van szükség, (TÉKA IV. melléklet 14. pontja szerint ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével, raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m^2-e után,kell parkolót létesíteni).

Kerékpártárolók

A kerület hatályos építési szabályzatában előírtaknak megfelelően az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpártárolókat – az alábbi táblázatban szereplő mennyiségben – az épületek földszintjén, vagy fedett kerékpártárolókban szükséges biztosítani.

Ipari, üzemi egység	minden megkezdett 10 munkahely után 1 db	5 db
összesen		**5 db**

2.6. A KÖZMŰVEK FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI ÉPÍTMÉNYEI

A közműjavaslati térképet, amely tartalmazza a közművek felszíni és felszín alatti építményeit a *3.3. Közműellátás* fejezet tartalmazza.

3. INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSEK MEGHATÁROZÁSA

3.1. KÖZLEKEDÉS

A fejlesztési területet kiszolgáló Csillagvirág utca 2x1 sávos kiszolgálóút, melynek szabályozási szélessége 35 méter. A Csillagvirág utca burkolatának szélessége 7 méter, két oldalán zöldsáv található, melyet keleti és a nyugati oldalon egyaránt merőleges parkolók tagolnak. A telekhatár mellett mindkét oldalon burkolt járda található, melynek szélessége 0,9-1,5 méter.

Az útburkolat több helyen sérült, javítások nyomai látszanak rajta. A szegély kialakítása az útpálya mindkét oldalán inhomogén, jellemzően kiemelt és süllyesztett szegély található az érintett szakaszon. A beruházás megvalósítása során megjelenő építési forgalom hatására az útpálya fokozott elhasználódása várható, ezért a szegélyek és a burkolat felújítása javasolt.A terület gépjárművel való megközelítése csak az alacsonyabb hálózati szerepű Csillagvirág utcáról szolgálható ki. Minden megkezdett négyszáz személygépjármű-férőhelyig egy útkapcsolat elegendő, teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek számára önálló útkapcsolat létesíthető.

A megrendelői adatszolgáltatás alapján a létesítmény várható járműforgalma az alábbiak szerint alakul. A napi rendszeres teherforgalmat 4–6 darab 7,5 tonnás tehergépjármű, valamint 14–16 darab 3,5 tonna össztömeget meg nem haladó kistehergépkocsi adja. Ezen felül eseti jelleggel további 2 darab 7,5 tonnás tehergépjármű, illetve 1–2 darab furgon megjelenése várható.

A rendelkezésre álló forgalmi adatok és a tervezett funkció figyelembevételével megállapítható, hogy a tervezett beépítés következtében a gazdasági terület közúti forgalmának nagyságrendje érdemben nem változik, kapacitásproblémák nem fognak felmerülni az ingatlanfejlesztése miatt.

Javasolt továbbá a telephely kerítése előtt a telekhatár mellett 2 m széles gyalogos járda kialakítása, a járda és az útpálya közötti zöldfelület rendezése. A burkolat számos helyen sérült, süllyedések növényzet feltörése látható. A szegély kialakítása az útpálya mindkét oldalán inhomogén, a térkő és aszfaltos szakaszokon kerti szegéllyel rendelkezik.

A Csillagvirág utca és a Bogáncsvirág utca kereszteződésében gyalogos átvezetéssel javasolt biztosítani a gyalogos kapcsolatot.

A fejlesztési terület közösségi közlekedési elérése megoldott, ugyanakkor a szolgáltatás színvonalának emelése érdekében mindkét buszmegálló peront teljes hosszon javasolt átépíteni, valamint új beállókat, pavilonokat elhelyezni.

3.2 ZÖLDFELÜLET

A hatályos KÉSZ-ben rögzített legkisebb zöldfelületi minimum értéke nem változik. A tervezett zöldfelületek kialakításáról a 2.4. A zöldfelületek kialakításának módja c. fejezet tartalmaz javaslatokat.

3.3 KÖZMŰELLÁTÁS

A hatályos KÉSZ-hez képest jelentősebb közműigény nem várható. A fejlesztési terület környezetében a közműhálózatok kiépültek.

A hatályos kerületi építési szabályzat 11. § (1) bekezdése alapján:

„*Épületet elhelyezni kizárólag teljes közművesítettség esetén lehet.*”

A telek teljes közművesítettségének biztosítása érdekében az önálló közműbekötések, rákötés kiépítése szükséges. A közműhálózatokról történő lecsatlakozásokat a közterület felől lehet kiépíteni,

a telken belüli közművezetékeket magánvezetékként szükséges kiépíteni, az egyes közműszolgáltatókkal történő megállapodás és az abban meghatározottak szerint.

VÍZIKÖZMŰELLÁTÁS

A pontos ivó- és tűzivízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából.

Jelenleg a fejlesztési terület önálló vízbekötéssel nem rendelkezik, ezért a telek önálló vízbekötését biztosítani szükséges.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487:2021 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
<300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új, telken kívüli ivóvízvezeték építése, meglévő vízvezeték átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A vízigények biztosítása mellett szükséges biztosítani a tűzivízigényt is, amely érdekében a meglévő vagy az újonnan kiépített ivóvíz elosztóvezetékre új, föld feletti tűzcsap telepítése válhat szükségessé, vagy az oltóvíz biztosítását esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő, vagy az újonnan kiépített vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni. Közterületen elhelyezett tűzcsap csak föld feletti kivitelben építhető.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a nem lakossági felhasználó, vagy a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolódni kívánó személy (igénybejelentő) a jogszabályban meghatározott esetekben víziközmű-fejlesztési hozzájárulást köteles fizetni. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás fizetése alóli jogszabály szerinti mentesülés igazolása – a Fővárosi Vízművek Zrt. kérésére – a nem lakossági felhasználó kötelessége. A nem lakossági felhasználó, a fizetési kötelezettségét a szolgáltatóval kötött közszolgáltatási szerződésben rögzítetteknek megfelelően köteles teljesíteni. A nem lakossági felhasználó, vagy a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolódni kívánó személy (igénybejelentő) a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet az alábbi esetekben:

a) Közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen a biztosítandó szolgáltatási kapacitásért, amennyiben a bekötővezeték átmérője nagyobb, mint 32 mm.

b) A víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanon biztosított kapacitás felhasználó által kezdeményezett bővítéséért.

c) A víziközmű-szolgáltatás minőségének általa igényelt emelése esetében.

d) Az új bekötés megvalósulását megelőzően, ha a bekötés nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

e) Meglévő víziközmű-bekötésnél abban az esetben, ha a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás fizetésére kötelezett felhasználó meglévő kvótát nem tud igazolni.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézménynek, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek, továbbá ha a nem lakossági felhasználó állami tulajdonú ingatlan üzemeltetője, és az ingatlant használó központi költségvetési szerv vagy intézmény.

A víziközmű fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 373.000 Ft/m^3/nap + ÁFA.

Jelenleg a fejlesztési terület szennyvízrákötése nem biztosított. A telkek önálló szennyvízelvezetését biztosítani szükséges önálló szennyvízrákötéssel.

Új, telken kívüli csatorna építése, meglévő csatorna átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A hatályos kerületi építési szabályzat 12. § alapján:

- (1) Korlátozott mennyiséget befogadni képes egyesített rendszerű közcsatorna vagy elválasztott rendszerű csapadékcsatorna esetén a többletcsapadékvíz-mennyiséget telken belül vissza kell tartani.
- (2) A 400 m^2-t meghaladó alapterületű új épület esetében a tetőfelületekről lefolyó esővíz a telken belül, terepszint alatt vagy épületben létesített ciszternában gyűjtendő, amely tárolókapacitásának alkalmasnak kell lennie arra, hogy a 10 perc alatt keletkező, 255,17 l/(s,ha) mértékadó fajlagos csapadékvízhozam esetén számított csapadékvíz-mennyiséget befogadja.
- (3) A keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni és a szomszédos telekre átvezetni tilos.
- (4) Csapadékvíz elválasztott rendszerű szennyvízcsatornába nem vezethető.
- (5) Gksz-1/1, Gksz-1/6, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/13, Gksz-1/15, Gksz-1/16, Gksz-1/19, Gksz-1/P, Gksz-2/3, Gksz-2/5, Gksz-2/8, Gksz-2/17, Lk-2/6, Lk-2/7, Lk-2/9, Lk-2/11, Lk-2/12, Lk-2/13, Lk-2/14, Lk-2/17, Lk-2/18, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/22, Vi-2/26, Vi-2/30, Vi-2/31, Vi-2/37, Vi-2/38, Vi-2/39, Vi-2/40, Vi-2/41, Vi-2/42, Vi-2/43, Vi-2/44, Vi-2/45, Vi-2/46, Vi-2/50, Vi-2/55, Vi-2/56 és a K-Hon/4 építési övezetekben új épület létesítése esetén a többletcsapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- (6) Telken belül elszikkasztani csak a megfelelően előtisztított, szennyezetlen csapadékvizet lehet.
- (7) Hordalékkal szennyezett csapadékvizet a telken belül létesítendő hordalékfogón keresztül kell megtisztítani, majd ezt követően vezethető a befogadóba.
- (8)[18] A 400 m^2-nél nagyobb parkolóból lefolyó csapadékvizet olaj- és iszapfogón keresztül lehet a befogadóba vezetni.

A hatályos kerületi építési szabályzatnak megfelelően a csapadékvizek összegyűjtésére megfelelően méretezett ciszterna kiépítése szükséges.

Pontos szennyvíz- és csapadékmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szenny- és csapadékvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

Javasolt a területen keletkező összes csapadékvíz helyben tartása és másodlagos felhasználásának (például öntözővízként, vagy szürkevízként) biztosítása, amellyel például jelentős mértékben csökkenthető a felhasznált ivóvíz mennyisége. Másodlagos hasznosítás és szikkasztás esetében fontos,

hogy a csapadékvízgyűjtő rendszer kialakítása során el kell választani egymástól a gépjárművek által használt burkolt felületekről és a gyalogos felületekről, tetőfelületekről származó csapadékvizeket, mivel előbbiek fokozottabb előtisztítást igényelnek. Amíg egyéb esetekben elegendő szűrőrács beépítése (falevelek, egyéb kisebb és nagyobb szennyeződések megfogására), addig a gépjárműforgalomból eredő szennyezések kiszűrésére olaj- és zsírfogó beépítése válik szükségessé.

A területen keletkező csapadékvizek összegyűjtését szolgáló záportározó(k), vagy a másodlagos hasznosítást, illetve a szikkasztást biztosító műtárgyak pontos helyét, helyeit, illetve azok méretét/méreteit a részletesebb tervezés során kell meghatározni, pontosítani. Ekkor szükséges pontosítani a területen keletkező csapadékvizek mennyiségét is.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a 2011. évi CCIX. törvény (továbbiakban Vksztv.) 69. § értelmében:

(1) A nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet

a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,

b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítéséért,

c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében, továbbá

d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

(2) Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek, továbbá ha a nem lakossági felhasználó állami tulajdonú ingatlan üzemeltetője, és az ingatlant használó központi költségvetési szerv vagy intézmény.

Továbbá a Vksztv. 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése.

A nem lakossági felhasználó az adott felhasználási helyen a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetésével a megvásárolt közműfejlesztési kvóta erejéig válik jogosulttá a szolgáltatás igénybevételére.

A fizetendő fejlesztési hozzájárulás mértékének megállapítása a szennyvíz-elvezetési igény, egyesített rendszerű csatornázás esetén a szenny- és csapadékvíz együttes elvezetési igénye alapján történik. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 539.000 Ft/m^3/nap + ÁFA.

ENERGIAELLÁTÁS

VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A villamosenergia-igényt elsősorban a tevékenységhez kapcsolódó technológia és az épületgépészeti rendszerek kialakítása határozza meg. Amennyiben a hőigények kielégítése is a villamos elosztóhálózatról történik, az jelentős villamosenergia-igény többletként jelentkezhet.

A villamosenergia-igény kielégítéséhez várhatóan középfeszültségű hálózatfejlesztés szükséges. Új 10/0,4 kV-os transzformátor elhelyezése esetén számára épületen belül javasolt helyet biztosítani.

Kisfeszültségű vételezés esetén a transzformátor és azok középfeszültségű csatlakozó kábelei a hálózati engedélyes tulajdonában és üzemeltetésében vannak. A tulajdoni határ a kisfeszültségű mérőhely.

Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Továbbtervezés során – a gépészeti szakági tervek és energiaigények ismeretében – előzetes energiaigény bejelentő dokumentumot kell benyújtani az ELMŰ-nek, amely alapján írásban adják meg válaszukat a konkrét elektromos ellátás lehetőségeiről.

A szükséges hálózatfejlesztés tényleges műszaki tartalmát és költségét a szolgáltató műszaki-gazdasági tájékoztatójában adja meg.

HŐELLÁTÁS

2023 novemberétől a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet helyett a 9/2023. (V.25.) ÉKM rendelet határozza meg az épületenergetikai követelményeket. Az ÉKM rendelet új alapokra helyezi az épületenergetikai szabályozást, aminek egyik lényegi eleme, hogy az új épületekre vonatkozó közel nulla energiaigény követelményszintjeként megszűnik a kötelező megújuló energia részarány előírása, helyét a fajlagos szén-dioxid-kibocsátás kötelező felső határának előírása veszi át.

A tervezési terület és térsége földgázzal ellátott. A hőigények földgázzal történő kielégítése esetén a határoló közterületeken rendelkezésre álló nagyközépnyomású (6 bar) földgáz elosztóhálózat vehető figyelembe, ami a Bogáncsvirág utcában DN 200 mérettel létesült.

A hőigény részben az elektromos elosztóhálózatról, részben helyi megújuló energiaforrásokkal is fedezhető. Elsősorban talajszondás vagy talaj kollektoros hőszivattyúk, napelemes rendszerek, levegős hőszivattyús rendszerek alkalmazása javasolt.

Az építészeti és épületgépészeti megoldásoktól jelentősen függ a ténylegesen megjelenő hőigény.

A határoló szerkezetek hőszigetelő képességének javítása csak egy bizonyos mértékig gazdaságos. Azon túl az épülettechnikai rendszereket kell a tervezett épület számára jól megválasztani, és felépítményt bizonyos mértékig a szerint formálni, hogy a technikai berendezések minél hatékonyabban tudják hasznosítani a megújuló energiaforrásokat.

A transzparens szerkezeteket a túlzott napsugárzás ellen a külső oldalon elhelyezett alkalmas árnyékoló szerkezettel kell védeni.

A fokozott hőszigetelés mellett is, hővisszanyerős szellőztetés alkalmazásával például a filtrációs hőveszteség akár 45%-kal alacsonyabb lehet.

4.2.5. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZNOSÍTÁSA

A fejlesztési területen elérhető megújuló energiaforrásként elsősorban a napenergiát, geotermikus energiát lehet említeni.

A megújulók előfordulása területileg nem egyenletes, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek megfelelő tájolásával és egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel használható ki. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épület terve a passzív napenergia hasznosítására törekedve készül.

A területen aktív napenergia hasznosítás tetősíkra szerelt napelemek alkalmazásával valósulhat meg, az újabb építéseknél már az épületvillamos-hálózat részét képezheti a napelem.

Egyszerű használati melegvíz előállító eszköz a napkollektor, amellyel az év 60–65%-ban jó hatásfokkal és csekély segéd villamosenergiával lehet vizet melegíteni. A fennmaradó időszakban alternatív

hőtermelő bevonása szükséges, ami elektromos fűtőbetét, vagy villamos energiával működő hőszivattyú lehet. A napkollektor a napelemhez viszonyítva egységnyi felületen 2-2,5-szer hatékonyabban képes a napenergia hasznosítására, azonban a berendezés használata villamos segédenergiát igényel és fenntartása éves gyakoriságú karbantartással jár. A hatékonyságán túli előnye, hogy a HMV egyszerűbben tárolható.

Geotermikus energia esetében geológiai adottságok befolyásolják annak előfordulásának mértékét. Hasznosítása egyrészt a termálvíz kitermelésével, másrészt a földhő hőszivattyús kinyerésével történhet. Új építés – alacsony hőmérsékletű fűtési rendszerek – esetében a hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható.

A földgáz helyett érdemes lehet hőszivattyús megoldással kielégíteni a hőigényeket. Napelemek hiányában H-tarifa is igényelhető a hőszivattyú ellátásához.



KÖZMŰVEK FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI ÉPÍTMÉNYEI

M = 1:4000

JELMAGYARÁZAT

- Fejlesztési terület
- Vizsgálati terület
- Meglévő, megtartásra javasolt épület
- Új beépítés
- Építési telken belüli burkolat
- Tervezett telken belüli zöldfelület
- Járda
- Közterületi zöldfelület
- Közút
- Faállomány
- Vízvezeték
- Szennyvízcsatorna
- Csapadékvíz csatorna
- Föld alatti / föld feletti tűzcsap
- Hírközlési hálózat
- Elektromos hálózat
- Gázvezeték
- Transzformátor
- Gáznyomásszabályzó
- Tervezett záportározó

3.4. HUMÁN-INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK

A fejlesztési területen a tulajdonos raktárcsarnokot szeretne elhelyezni, melynek humán-infrastruktúra, oktatási-nevelési vonatkozású igénye nincsen.

4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS KÖVETELMÉNYEK

A fejlesztési terület védett, vagy védelemre érdemes táji, természeti értéket nem érint. Ugyanakkor fontos szempont a tervezett épületegyüttes, valamint az azt kiszolgáló infrastruktúra létesítmények várható környezeti hatásainak mérséklése, a tervezett létesítmények környezetbe illesztése. A tervezett területhasználat várhatóan nem eredményez jelentős környezetminőség romlást. A tervezett fejlesztés következtében a gazdasági terület közúti forgalmának nagyságrendje érdemben nem változik, a létesítmény működéséből adódó forgalom a meglévő állapothoz illeszkedik. A fejlesztés a környező úthálózatot többletterheléssel nem terheli, a terület forgalmi működését kedvezőtlenül nem befolyásolja.

A csarnoképület nagy kiterjedésű alapterületének, valamint a hozzá kapcsolódó, a létesítmény funkcionális működését biztosító burkolt felületeknek a kialakítása nagy mértékű biológiai aktivitás csökkenéshez vezet, amely hozzájárul többek között a biológiai sokféleség csökkenéséhez, a helyi mikroklíma romlásához és a városi hősziget-hatás növeléséhez. A zöldtérfogat pótlásával, a parkoló felületek fásításával, többszintes növényállomány kialakításával, valamint zöldtető létesítésével minőségi zöldfelületek jöhetnek létre, amellyel részben helyben pótolhatók a beruházás keretei között csökkenő zöldfelületek (lásd: *2.4. A zöldfelületek kialakításának módja* c. fejezet). Ugyanakkor az újonnan kialakított zöldfelületeknek a kezdeti állapotban kisebb lesz a biológiai aktivitásuk, mint a jelenleg meglévő sűrű cserjés, fás vegetációnak.

A területre tervezett raktárépület kiszolgálásához szükséges rakodóudvar zárt kerítéssel történő lehatárolása javasolt a zaj és egyéb kedvezőtlen tényezők mérséklése érdekében. Erre a hatályos településképi rendelet (*Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről*) lehetőséget biztosít. Továbbá szabadtéri tárolás csak zöld növényzettel eltakart területen történhet.

Az új csarnoképület kialakítása csak a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően, korszerű fűtési és hűtési rendszerekkel, valamint kedvező energiahatékonyság mellett valósulhat meg, ami alacsony emissziót eredményez.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

5.1. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A TSZT a területet Gksz-1 jelű gazdasági, jellemzően kereskedelmi-szolgáltató területbe sorolja. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2021. július 15-én hatályos állapota[3] és annak19. §-a szerint a kereskedelmi, szolgáltató területe:

***19. §** (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

Az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapotával összhangban a hatályos KŐKÉSZ alapján a terület *„elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés és annak építménye elhelyezésére szolgál."* A Gksz-1 építési övezetek területén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakó, kereskedelmi, szolgáltató, saját alkalmazott számára fenntartott szállás, igazgatási, **iroda**, parkolóház, üzemanyagtöltő állomás, sport, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint **raktározás** rendeltetésű épület helyezhető el általánosan, míg a Tündérfürt utca, Eszterlánc utca, Ezüstfa utca, Tarkarét utca és Jászberényi út által határolt részterületen az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában kizárólag környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 3, a tulajdonos, illetve a személyzet számára szolgáló lakás, **iroda**, sport, parkolóház, üzemanyagtöltő, illetve gépkocsitároló rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

Az elhelyezhető funkciók tekintetében a tervezési területen, a raktárcsarnok telepítése, ami minimális irodaigénnyel összefügg, magasabbrendű jogszabályoknak és a KŐKÉSZ általános előírásainak megfelel ugyan, de a tervezett funkció létesítéséhez a Tündérfürt utca, Eszterlánc utca, Ezüstfa utca, Tarkarét utca és Jászberényi út által határolt részterületen a gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetre vonatkozó általános előírás (90/E. § (1) bekezdés) **kiegészítése javasolt a raktározás rendeltetés megengedésével.**

Az OTÉK 2. sz. melléklete a beépítési határértéket kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület esetében 60%-ban maximalizálja a legnagyobb beépítettség mértékét és 20%-ban minimalizálja a legkisebb zöldfelület értékét.
A szabályozási koncepció szerint a hrsz. 42544/26 telek új építési övezetbejavasolt, ezzel egyidejűleg a Gksz-1/20 építési övezetből kikerül.
A javasolt építési övezet: Gksz-1/24, melynek paraméterei az alábbiak:

- A beépítési mód: **szabadon álló (SZ)**
- A kialakítható legkisebb telekterület: **2500 m²**
- A terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **45%**
- A terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **55%**

[3] A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) átmeneti rendelkezései miatt alkalmazandó időállapot.

- A legkisebb/legnagyobb épületmagasság: **4,5 m – 15 m**
- A parkolási szintterületi mutató (szmp) megengedett legnagyobb mértéke: **0,5 m^2/m^2**
- Ezzel összefüggésben a szintterületi mutató (szm) megengedett legnagyobb mértéke: **1,5 m^2/m^2**
- A zöldfelület legkisebb mértéke: **25%**

A KŐKÉSZ *„Az építési övezetek és övezetek határértékei*" c. 2. mellékletének 12. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz-1) táblázata nem változik:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek területe (m^2)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	épületmagasság		zöldfelület legkisebb mértéke (%)	terepszint alatti legnagyobb beépítés mértéke (%)	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)	
					legkisebb	legnagyobb			általános	parkolásra fordítható
hatályos paramétertáblázat (részlet)										
20	Gksz-1/24	2500	SZ	45	4,5	15,0	25	55	1,5	0,5
31	Gksz-1/35	1500	szabadon álló	45	3	7,5	25	50	1,35	-
32	Gksz-1/P	5000	SZ	90[nn]	4	25	10[nn]	50	2,4	-
33	[p] párkánymagasság									
34	[nn] BP/1701/00094-4/2021 számú OTÉK eltérési engedély alapján									

A szabályozási tervlapon az alábbi módosítások kerülnek átvezetésre:

- az új Gksz-1/24 építési övezet felirata feltüntetése
- az új Gksz-1/24 építési övezet határa feltüntetése

Az OTÉK 35. §-a rendelkezik az előkert, oldalkert és hátsókert legkisebb értékére vonatkozó előírásokról. E szerint az előkert legkisebb mélysége a **helyi építési szabályzatban meghatározott érték** (annak hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5 méter), az oldalkert legkisebb szélessége szabadon álló beépítési mód esetén az adott építési övezet telkére meghatározott legnagyobb beépítési magasság (ha az egymással átfedésben lévő épületek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza – ellenkező esetben és nyílás nélküli homlokzat esetén a telepítési távolságot nem kell megtartani) és a hátsókert legkisebb mélysége a helyi építési szabályzatban meghatározott érték (annak hiányában a kialakult állapotnak megfelelő, de legalább 6 méter vagy az adott telken lévő épület hátsókertre néző tényleges beépítési magassága). **Továbbá a saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni**.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról (KŐKÉSZ) **rendelkezik az elő-, oldal- és hátsókert méretéről**. A 21. §-a eltérő rendelkezés hiányában szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előkert méretét 5 méterben, a hátsókert méretét legalább 6 méterben állapítja meg. Továbbá „ha az oldalszomszédos ingatlanon az épület homlokvonala a közterületi telekhatárhoz 5 méternél közelebb helyezkedik el, az előkert méretét a szomszédos ingatlanon kialakult állapothoz kell illeszteni." Az oldalkert legkisebb mérete szabadon álló beépítési mód esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 méter.

A KŐKÉSZ 39. §-a gazdasági területekre vonatkozó általános előírásokról szól és nem tartalmaz eltérő rendelkezést.

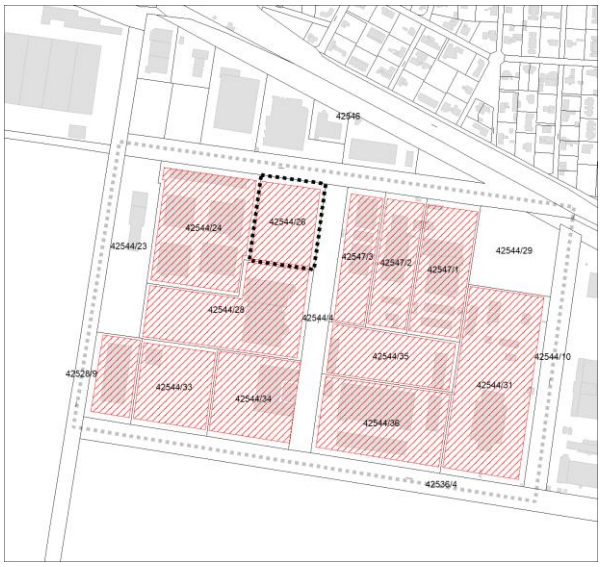
A KŐKÉSZ 40. §-a és 41. §-a Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató területre vonatkozó előírásokról szól és a Gksz-1/20 jelű kereskedelmi-szolgáltató területre vonatkozóan nem tartalmaz eltérő rendelkezést.

A KŐKÉSZ XXVIII. Fejezete a Tündérfürt utca, Eszterlánc utca, Ezüstfa utca, Tarkarét utca és Jászberényi út által határolt részterületről szól.

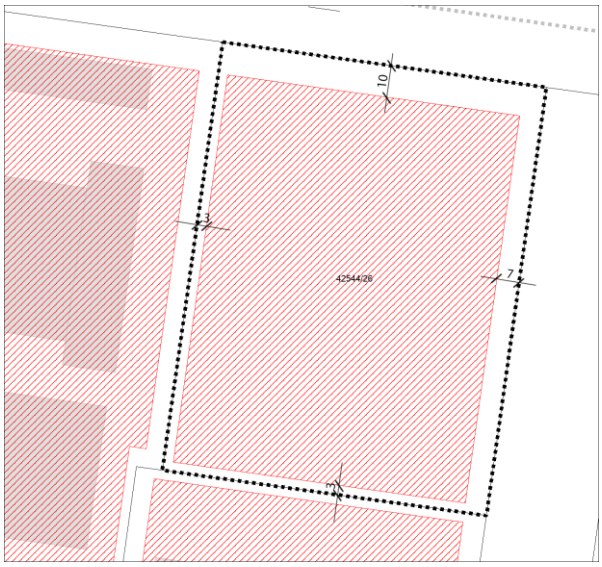
A 90/C. § szerint (1) Az oldalsó és hátsó telekhatár mentén legalább 3 méteres szélességben intenzív zöldfelületet kell kialakítani.

A 90/D. § szerint eltérő építési övezeti előírás hiányában az előkert mérete 10 méter, az oldalkert mérete 3 méter, a hátsókert mérete 6 méter.

A 90/E. § (10) szerint A Csillagvirág utca felől az előkert mérete 7 méter, kivéve az utcafronton álló főépület esetén, ahol a meglévő utcai homlokzat mentén 0 méter.



A vizsgált terület telkeinek elő- oldal- és hátsókertjeinek biztosítása (M 1:5000)

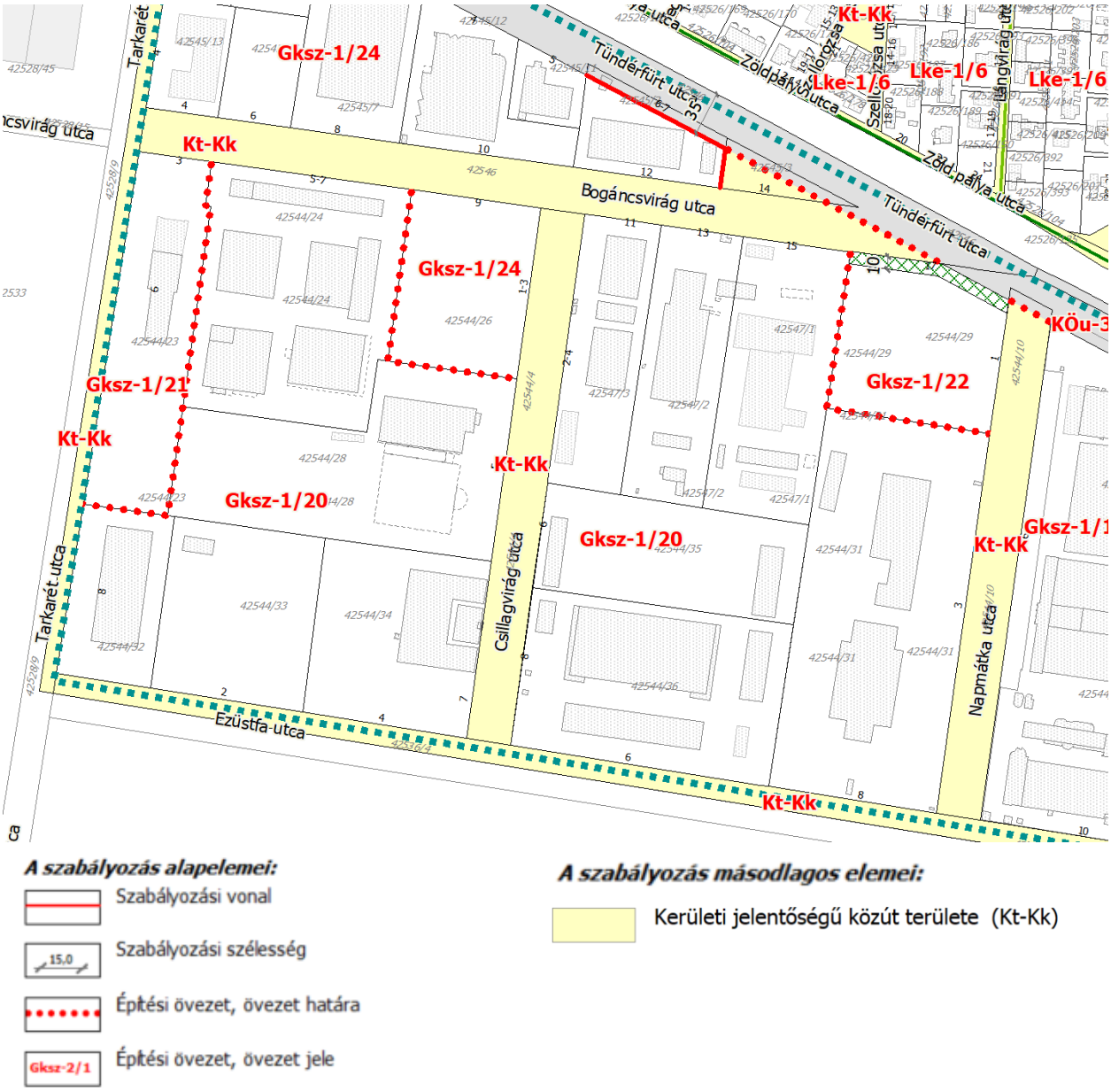


A tervezési terület elő-, oldal- és hátsókertjeinek biztosítása (M 1:1000)

hrsz	telek-méret (m^2)	Előkert min. (m)	Oldalkert min. (m)	Hátsókert min. (m)	megjegyzés	az elő-, oldal- és hátsókert figyelembevételével az építési hely nagysága (m^2)	45%-os maximális beépítettség (m^2)
42544/32	9930	10	3	nem értelmezett*	Gksz-1/21 határos; *saroktelek	7387,62	4486,5
42544/23	17 817	-	-	-	nem releváns, Gksz-1/21 építési övezetben van	-	(8017,65)
42544/24	29 519	10	3	6	Gksz-1/21 határos	25016,65	13238,55
42544/28	28 613	10	3	6	Gksz-1/21 határos, kialakult főépület nem utcafronton	25624,94	12875,85
42544/33	16 441	10	3	6		13608,65	7398,45
42544/34	18 229	10	3	nem értelmezett*	*saroktelek; kialakult utcai homlokzat: Csillagvirág utca felé 0 méter	16173,2	8203,05
42544/26	13 881	10 és 7**	3	nem értelmezett*	*saroktelek **Csillagvirág utca felől	11328,24	6246,45
42547/3	12 663	10 és 7**	3	nem értelmezett*	*saroktelek **Csillagvirág utca felől	9868,87	5698,35
42547/2	13 948	10	3	6		11720,35	6276,6
42547/1	18 340	10	3	6		15784,2	8253
42544/29	15 593	-	-	-	nem releváns, Gksz-1/22 építési övezetben van	-	(7016,85)
42544/35	16 848	7	3	6	előkert a Csillagvirág utca felől	14621,95	7581,6
42544/36	26 089	10 és 7**	3	nem értelmezett*	*saroktelek **Csillagvirág utca felől	22278,24	11740,05
42544/31	39 559	10	3	nem értelmezett*	*saroktelek	34104,095	17801,55

Összefoglaló táblázat a KŐKÉSZ Gksz-1/20 építési övezet építési telkeinek előírt elő-, oldal- és hátsókert méreteiről.

A legnagyobb beépítettség 40%-ról 45%-ra történő megemelése a tervezési terület telkén lehetséges a szükséges elő-, oldal- és hátsókerti méretek megtartása mellett is.



Szabályozási koncepció

5.2. A KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEKRE ÉS A KÖZLEKEDÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁS JAVASLATOK

A hatályos kerületi építési szabályzat közlekedési szakágára vonatkozó előírások módosítása nem szükséges.

5.3. KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

Figyelembe véve a hatályos kerületi építési szabályzat közművekre vonatkozó előírásait további szabályozás előírása nem szükséges, és nem szükséges annak módosítása.

5.4. ZÖLDFELÜLETEKRE ÉS KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A hatályos KÉSZ-ben rögzített legkisebb zöldfelületi minimum értéke nem változik, a zöldfelületekre vonatkozó további szabályozás előírása nem szükséges, és nem szükséges annak módosítása.

6. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV



KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

M = 1:4000

JELMAGYARÁZAT

- Fejlesztési terület
- Vizsgálati terület
- Meglévő, megtartásra javasolt épület
- Új beépítés
- Építési telken belüli burkolat
- Tervezett telken belüli zöldfelület
- Járda
- Közterületi zöldfelület
- Közút
- Faállomány

7. KÖZFEJLESZTÉSEK ÉS AZOK ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE

A beépítés megvalósításához és működtetéséhez szükséges infrastruktúra fejlesztések.

Az alábbi közlekedési beruházások javasoltak:

- gyalogos burkolatok helyreállítása a Bogáncsvirág és Csillagvirág utcában a fejlesztési területtel határos közterületi szakaszain
- az útpálya felújítása Bogáncsvirág utca fejlesztési területtel határos szakaszán

A fenti közlekedési beruházások várható együttes költsége 30.000.000 Ft + Áfa értékre becsülhető előzetesen.

A tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan közműinfrastruktúra közcélú fejlesztése nem szükséges, ugyanakkor a teljes közművesítettséget biztosítani szükséges.

8. MELLÉKLETEK

8.1. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

8.2. FŐÉPÍTÉSZI ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓ

KŐBÁNYA
az élő város

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal
Főépítészi Osztály

Haberkorn Kft.
Göndör Lajos Ügyvezető Igazgató Úr
részére

Budapest
Tündérfürt u. 3.
1106

Tárgy: tájékoztatás a 42544/26 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozási előírások módosításával kapcsolatosan
Iktatószám: FO/715-2/2024
Ügyintéző: Szöllősi Erika
Telefon: 06 1 4338 392
E-mail: szollosierika@kobanya.hu

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Úr!

Hivatkozva a Budapest X. kerület, Tündérfürt utca 42544/26 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szabályozási előírások módosításával kapcsolatos megkeresésére, az alábbiakról tájékoztatom.

A telekre és környezetére a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KŐKÉSZ) hatályos. E rendelet szerint a telek a Gksz-1/20 jelű, kereskedelmi szolgáltató területek építési övezetébe tartozik. A telek továbbá a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet alapján a településkép szempontjából meghatározó területek közül nagytelkes gazdasági terület.

A szabályozási előírások megváltoztatása csak a KŐKÉSZ módosításával lehetséges. A rendelet módosítása jogszabály által meghatározott folyamat, amelynek során normatív módon szükséges vizsgálni az azonos építésjogi helyzetben lévő egyéb telkeket és normatív módon lehetséges változtatásokról dönteni, azok összes kerületben kifejtett hatását és következményét mérlegelve.
A rendeletmódosítás folyamata az alábbi főbb lépésekből áll:

a) Telepítési tanulmányterv készítése a főépítész által meghatározott tartalom szerint. A tanulmányterv a kezdeményező finanszírozásában készül.
b) A telepítési tanulmányterv főépítészi és partnerségi véleményeztetését követően a Kőbányai Önkormányzat illetékes bizottsága dönt a tanulmányterv elfogadhatóságáról. Ezesetben a kezdeményezővel településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ) köt a Kőbányai Önkormányzat. A TRSZ-ben a kezdeményező vállalja a KŐKÉSZ módosításának költségeit, és egy tervezői jogosultsággal rendelkező településtervezővel szerződést köt a szükséges terv elkészítésére. Az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a KŐKÉSZ módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja.
c) A TRSZ megkötését követően a Kőbányai Önkormányzat illetékes bizottsága dönt a KŐKÉSZ módosítás elindításáról.
d) Elkezdődik a tervezési munka, majd a terv programjavaslatáról a Kőbányai Önkormányzat illetékes bizottsága dönt.
e) Az elfogadott program alapján elő kell készíteni a KŐKÉSZ módosításának tervezetét.
f) Lefolytatásra kerül a szükséges véleményezési eljárás mind a partnerségi rendelet szerint, mind az államigazgatási szervekkel.
g) Az állami főépítész véleményét meg kell kérni a tervezetről.
h) Új TRSZ kötése a módosításból eredő azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalásáról, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
i) A Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete dönt a KÉSZ módosításáról.

1102 Budapest, Szent László tér 29. | Levélcím: 1475 Budapest, Pf. 35
Telefon: +36 1 4338 389 | Fax: +36 1 4338 230 | E-mail: hivatal@kobanya.hu | www.kobanya.hu

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztéseket,

d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

a) a beépítés javaslatát,

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,

c) a zöldfelületek kialakításának módját,

d) a közlekedési és parkolási rendet,

e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

Mivel a szomszédos tömb azonos területfelhasználási egységbe tartozik, elhelyezkedése és az övezeti besorolásai is azonos, így a KŐKÉSZ módosítást a Budapest X. kerület, Bogáncsvirág u. – Tündérfürt u. – Napmátka u. – Ezüstfa u. – Tarkarét u. által határolt területre kell készíteni. A szabályozási terven – tájékoztató jelleggel – legalább egy telek mélységben be kell mutatni a szomszédos környezet jellemzőit is.

A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

Fentiek alapján első lépésként egy településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmánytervet kell készíttetnie. Az elkészült tanulmánytervet digitális formában szíveskedjen megküldeni a szükséges eljárás lefolytatása érdekében.

Kérem a tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, időbélyegző szerint

Üdvözlettel,

Móré Tünde Zsuzsanna
Digitálisan aláírta: Móré Tünde Zsuzsanna
Dátum: 2024.10.31 09:31:47 +01'00'

Móré Tünde
főépítész, osztályvezető

2

8.3. BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 16/2020. (XI. 26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

A KŐKÉSZ releváns előírásai a tervezési területre vonatkozóan:

I. Fejezet A rendelet hatálya, értelmező rendelkezések

1. § E rendelet hatálya Budapest X. kerület közigazgatási területének az 1. melléklet 1. pontjában meghatározott szabályozási terven (a továbbiakban: Szabályozási Terv) a „Szabályozási terv területi hatálya” jellel jelölt részére (a továbbiakban: Terület) terjed ki.

2. § E rendelet alkalmazásában

a) általános szintterületi mutató: az építési övezetben megengedett összes rendeltetés számára felhasználható szintterületimutató-érték;

b) fa élettere: a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész;

c) kialakult állapot: az e rendelet hatálybalépésekor fennálló, jogszerűen létrejött állapot;

d) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, környezethasználati engedélyhez, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött;

e) levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny objektum: az egészségügyi, oktatási, köznevelési, gyermekjóléti, szociális intézmény, rekreációs terület, sporttelep, közhasználatú park, kert, valamint ökológiailag sérülékeny terület, közjóléti erdő, mezőgazdasági és természetvédelem alá vont terület;

f) parkolási szintterületi mutató: kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható szintterületimutató-érték,

g) szintterületi mutató: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amely az általános és parkolási szintterületimutató-értékből adódik össze;

h) zöldhomlokzat: az épület azon homlokzati felülete, melyre közvetlenül vagy azzal párhuzamosan segédszerkezettel növényt telepítettek;

i)gyorsvasúti megállóhely: a metró- és a HÉV-vonal megállóhelye.

III. Fejezet A közlekedés és járművek tárolása

4. Személygépjárművek tárolása

7. § (1) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű-tárolóhelyet - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - telken belül kell elhelyezni a következők szerint:

a) egy személygépjármű-tárolóhelyet kell biztosítani telken belül minden lakás önálló rendeltetési egység után,

d) szabadonálló, ikres vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén a létesítendő személygépjármű-tárolóhelyek legalább 50%-át épületben kell biztosítani a szállás, felsőfokú oktatás, közösségi szórakoztató, kulturális, sport-, igazgatási, iroda, valamint a fekvőbeteg-ellátó egészségügyi rendeltetés esetében,

f) a Hungária körút tengelyvonalától mért 300 méteren belül, valamint a gyorsvasúti megállóhelytől mért 500 méteren belül érintett telken az előírt személygépjárműtárolóhely-mennyiség 50%-át kell biztosítani a lakás rendeltetési egység, ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység, raktározási önálló

rendeltetési egység, valamint a 300 m2-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzlet kivételével,

(2) Az előírt számú személygépjármű-tárolóhely az építési telek határától mért 500 méter gyaloglási távolságon belüli más telken is biztosítható a személygépjárműtárolóhely-biztosítási kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése mellett, ha

a) az építési telekre a behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges,

b) az építési telek legnagyobb szélessége nem éri el a 10 métert,

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, vagy

d) a parkolási létesítmény rámpájának minimális területe meghaladná a telek területének 25%-át.

(3) Személygépjármű-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

(5) Mobil, illetve nem független parkolást biztosító emelőszerkezetes parkolóberendezés csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű-tárolóhelyszám biztosítását követően alkalmazható.

5. Kerékpárok tárolása

8. § (1) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához legalább a 4. mellékletben meghatározott számú kerékpár-tárolóhelyet kell elhelyezni.

(2) Új beépítés esetén a kerékpárok telken belüli elhelyezési lehetőségét a lakó, szállás, valamint oktatási rendeltetés esetében épületben kell biztosítani. Bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén a meglévő állapothoz képest többletként biztosítandó tárolót a közterületen is el lehet helyezni.

(3) A kerékpár elhelyezését biztosító épületen belüli tárolóhely a földszinten vagy az első pinceszinten helyezhető el.

(4) P+R parkoló létesítésekor annak részeként legalább a személygépjármű-kapacitás 20%-ának megfelelő befogadóképességű B+R parkolót kell kialakítani.

(5) Közterületen újonnan létesített legalább 20 férőhelyszámú személygépjármű-tárolóhely esetében minden 5 tárolóhely után legalább 2 kerékpár vagy közösségi kerékpár elhelyezését kell biztosítani.

6. Tehergépjárművek tárolása

9. § (1) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű-tárolóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell kialakítani.

(2) Bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlettehergépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tárolóhely-mennyiség megtartása mellett.

(4) Tehergépjármű-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

IV. Fejezet A közművek

11. § (1) Épületet elhelyezni kizárólag teljes közművesítettség esetén lehet.

(2) Eltérő rendelkezés hiányában a szennyvíz elvezetése kizárólag csatornában történhet.

(3) Eltérő rendelkezés hiányában mind a tisztított, mind a tisztítatlan szennyvizek szikkasztása tilos.

(4) A keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.

(5) Ipari technológiai szennyvizet vagy nem kommunális jellegű szennyvizet csak megfelelő előtisztítás után szabad a közcsatornába vezetni. Az előtisztítást a keletkezés helyén, telken belül kell elvégezni.
(6) A közművek elrendezésénél a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.

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

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

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

(4) Csapadékvíz elválasztott rendszerű szennyvízcsatornába nem vezethető.

(6) Telken belül elszikkasztani csak a megfelelően előtisztított, szennyezetlen csapadékvizet lehet.

(7) Hordalékkal szennyezett csapadékvizet a telken belül létesítendő hordalékfogón keresztül kell megtisztítani, majd ezt követően vezethető a befogadóba.

(8) A 400 m2-nél nagyobb parkolóból lefolyó csapadékvizet olaj- és iszapfogón keresztül lehet a befogadóba vezetni.

(9) Az árapasztó árok nyomvonala a Szabályozási Terven jelölt szakaszon módosítható az árok folyamatos fennmaradása mellett.

V. fejezet *Fenntarthatóságot szolgáló előírások*.

7/A A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

11. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

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.

(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%.

(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 terepszinti 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.

(4) A Szabályozási Terven „Kialakítandó védőzöldsáv” jellel jelölt területen télen is takaró lomb- és tűlevelű örökzöldeket is tartalmazó háromszintes növényállományú zöldfelületet kell létesíteni. E területen az építmények közül az épülethez kapcsolódó, legfeljebb 1,5 méter széles járda, gépkocsibehajtó, támfal és terepszint alatti műtárgy helyezhető el.

VI. Fejezet Építmények elhelyezése

12. Általános előírások

17. § (1) A melléképítmények közül - eltérő rendelkezés hiányában - minden építési övezetben elhelyezhető

a) közmű-becsatlakozási műtárgy

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény, valamint d) zászlótartó oszlop.

(2) Kizárólag építési helyen belül építhető

a) víz- és fürdőmedence, kerti tető, épített tűzrakóhely, valamint

b) gépjármű- és egyéb tároló.

(3) Az előkertben - eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag

a) kerítés,

b) hulladéktartály-tároló,

c) közmű-becsatlakozási műtárgy,

d) előlépcső, valamint

e) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa helyezhető el.

(4) A saroktelekre vonatkozó szabályozási határértékeket akkor lehet alkalmazni, ha a telektömb több mint 4 telekre tagolódik.

(6) 6000 m2 bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítményt - eltérő rendelkezés hiányában - zártsorúan sorolni és funkcionálisan összekötni nem lehet.

18. § (1)

(2) Az épület homlokzatfelületéhez hozzászámítandó építményrész legmagasabb pontja a legnagyobb épületmagasság értékétől - eltérő rendelkezés hiányában - legfeljebb annak harmadával térhet el.

(4) Épület utólagos hőszigetelése a telek homlokvonalára épített épület esetében a közterületre legfeljebb 10 cm-rel nyúlhat túl.

15. A szabadon álló és oldalhatáron álló beépítés mód

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

(2) Szabadon álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 méter.

MÁSODIK RÉSZ *A beépítésre szánt területek*

IX. Gazdasági területek

24. Általános előírások

39. § (1) Lakóterület, lakó rendeltetés elhelyezését megengedő intézményterület vagy levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny objektum telekhatárától számított 50 méteren belül gazdasági területen nem létesíthető

a) 30 férőhelyesnél nagyobb parkoló,

b) a 7,5 tonna össztömeget meghaladó jármű tárolására szolgáló parkoló,

c) nyitott rakodóudvar, szabadtéri raktározás, telepengedély-köteles, környezethasználatiengedély-köteles rendeltetés, valamint annak építménye.

(2) Az 5000 m2-nél nagyobb telkek esetében a telektömbön belüli telekhatárok mentén a zöldfelületeken legalább 10 méter széles sávban háromszintes növényállomány telepítendő.

(3) A telkek beépítésével egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden 200 m2-ére legalább egy fa jusson.

(4) Gazdasági területeken telkenként legfeljebb kettő, a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.

(5) A Gksz építési övezetek területén a melléképítmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény,

e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, valamint

f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop helyezhető el.

25. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

NEGYEDIK RÉSZ

A Kőbánya egyes részterületeire vonatkozó egyedi előírások

63. § Az első, a második és a harmadik rész rendelkezéseit a Szabályozási Terven „Kőbánya egyes részterületei" jellel körülhatárolt részterületekre (a továbbiakban: Részterület) az e részben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

XXVIII. Fejezet A Tündérfürt utca, Eszterlánc utca, Ezüstfa utca, Tarkarét utca és Jászberényi út által határolt részterület

67. A zöldfelületek

90/C. § (1) Az oldalsó és hátsó telekhatár mentén legalább 3 méteres szélességben intenzív zöldfelületet kell kialakítani.

(2) A Gksz-1/22 övezet kivételével az előkertben a telekhatár mentén legalább 3 méter szélességben intenzív zöldfelület alakítandó ki. Ebben a zöldfelületi sávban burkolt felület - a közterület felől történő megközelítés útfelülete kivételével - nem alakítható ki.

(3) A Gksz-1/22 övezetben a Szabályozási Terven jelölt helyen 10 méter széles, legalább két sorban telepített fasorral és összefüggő cserjesávval kialakított zöldfelület alakítandó ki.

(4) A Gksz-1/20 övezetben a Gksz-1/21 övezet felőli telekhatár mentén 3 méter széles védőzöldsávot kell kialakítani egy sorban telepített fasorból és cserjesávból.

68. Általános beépítési előírások

90/D. § (1) Eltérő építési övezeti előírás hiányában a) az előkert mérete 10 méter, b) az oldalkert mérete 3 méter, c) a hátsókert mérete 6 méter.

(2) Az építési helyen kívül eső épületen, illetve épületrészen kizárólag átalakítás végezhető.

(3) Építési helyen kívül épület nem helyezhető el.

69. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteinek előírásai

90/E. § (1) A gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteiben az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában kizárólag

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 3, a tulajdonos, illetve a személyzet számára szolgáló lakás,

c) iroda,

d) sport,

e) parkolóház,

f) üzemanyagtöltő, illetve g) gépkocsitároló rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, valamint

d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, illetve zászlótartó oszlop.

(3) Az építési övezetben a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg az 5000 m2-t.

(4) A nem saját tevékenységből származó hulladékkezelő és -ártalmatlanító tevékenység kizárólag a Gksz-1/18 övezetben az Ezüstfa utca és Eszterlánc utca saroktelkén végezhető. A hulladék szabadtéri tárolása, valamint kezelése nem megengedett.

(9) A Gksz-1/20 építési övezetben

a) a Gksz-1/21 építési övezettel határos telekhatárok mentén 20 méteren belül szabadtéri rakodó- és tárolóhely, valamint épület teherforgalmi bejárata nem létesíthető és

b) az előírt minimális zöldfelület legalább 25%-át intenzív zöldfelületként kell kialakítani.

(10) A Csillagvirág utca felől az előkert mérete 7 méter, kivéve az utcafronton álló főépület esetén, ahol a meglévő utcai homlokzat mentén 0 méter.

A KŐKÉSZ 1. sz. melléklete tartalmazza a szabályozási tervlapokat.

A KŐKÉSZ 2. sz. mellkélete Az építési övezetek és övezetek határértékeiről 2. 12. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz-1) táblázatának 9. sora rendelkezik a Gksz-1/20 építési övezetben alkalmazandó beépítési paraméterekről.

A KŐKÉSZ 3. sz. melléklete tartalmazza a kerületi jelentőségű gyűjtőutak listáját.

A KŐKÉSZ 4. sz. melléklete tartalmazza az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának táblázatát funkció szerinti bontásban.

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

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzati Képviselő-testületének 15/2019 (VI. 27.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről vonatkozó megállapításai:

1. § (1) E rendelet célja Budapest Főváros X. kerület Kőbánya épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.

(2) E rendelet hatálya Budapest Főváros X. kerület Kőbánya közigazgatási területére terjed ki.

2. § E rendelet alkalmazásában

1. áttört kerítés: olyan kerítés, amely legfeljebb 2 méter magas, amelyből legfeljebb 50 cm magas a tömör lábazat, és a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg.

2. előnevelt fa: a többször iskolázott, legalább 5 cm törzsátmérőjű lombos fa; 3. eredeti állapot: az értékvizsgálat által a védelem elrendelésekor védendő értékként meghatározott állapot;

4. értékvizsgálat: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személy által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő értéket, amely védelemre érdemes,

5. funkcionális célú utcabútor: a közterület rendeltetésszerű használatához közvetlenül kötődő, azt elősegítő tárgy;

6. háromszintes növényállományú zöldfelület: azon terület, amelynek minden 100 m2-ére számítva legalább egy nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, legalább 20 lombhullató vagy örökzöld cserje és a fennmaradó felületen gyep vagy talajtakaró cserje található;

7. információs vagy más célú berendezés: információközlésre alkalmas felülettel rendelkező tárgy, amely részben reklámnak nem minősülő információs cél vagy egyéb cél megvalósításával közérdeket is szolgál;

8. pasztelles színek: a természetközeli színek kis telítettségű vagy kevéssé telített árnyalatai;

9. útsorfa: a 220 cm törzsmagasságot és a 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott, várostűrő fa; 10. védett érték: a védett egyedi érték és a védett területi érték;

11. védett egyedi érték: az e rendelet szerint kerületi helyi egyedi védelem alatt álló építmény, építményrész, műalkotás;

12. védett területi érték: az e rendelet szerint kerületi helyi területi védelem alatt álló településszerkezet, telekstruktúra, településkép, települési karakter, épületegyüttes, utcakép és látvány;

13. víz- és légáteresztő burkolat: olyan burkolatfajta, amelynek az anyaga biztosítja a burkolt felület alatti talajrétegek levegőzését és a felületre jutó csapadékvíz beszivárgását a talajba.

13. § (1) Budapest Főváros X. kerület Kőbánya teljes közigazgatási területe településképi szempontból meghatározó terület, amely a 2. mellékletben meghatározott

1. telepszerű lakóterületből,

2. történeti telepszerű lakóterületből,

3. történeti kisvárosias lakóterületből,

4. kertvárosi lakóterületből,

5. nagytelkes és kistelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) területből, 6. történeti gazdasági területből,

7. különleges sportterületből,

8. temetőből,

9. zárt intézményterületből,

10. zöldmezős, újonnan beépülő lakóterületből,

11. átalakuló területből,

12. természetközeli területből,

13. erdőterületből,

14. városi parkból,

15. vasúti területből, valamint

16. közterületből áll.

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

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

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

27. § (1) A gazdasági épület létesítésénél, átalakításánál és bővítésénél a tömegképzésnek és az építészeti jellemzőknek követniük kell a technológiai és a funkcionális folyamatokat.

(2) Az építmények külső megjelenését mértéktartó formavilággal kell kialakítani, nem alkalmazhatók a lakóterületekre jellemző építészeti elemek.

(3) Az egyes jelentősen eltérő tömegű épületek alaki és méretbeli különbözőségét ellensúlyozni kell a hasonló homlokzati megjelenés, anyaghasználat és homlokzati karakter kialakításával. A környezettől idegen nagy tömegek érzetét az épülettömeg és a homlokzat tagolásával kell csökkenteni.

(4) Az építmény építésére környezeti hatásoknak ellenálló, nem tükröződő felületű anyagot kell alkalmazni.

(5) A kaput és a homlokzati nyílászárót egységes anyaghasználattal, illetve színezéssel kell kialakítani.

(6) A telek határvonalain áttört és tömör kerítés is létesíthető, amely anyagának és megjelenésének (színe, vakolata, burkolata) a fő rendeltetésű épülethez kell igazodnia. A tömör kerítés magassága legfeljebb 2 méter lehet.

(7) A zöldfelületen háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(8) Szabadtéri tárolás csak zöld növényzettel eltakart területen történhet.

60. §

(2) A főépítészi szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező

b) épület építése esetén,

62. §

(2) A 61. § c) pontja szerinti vélemény kialakításához a polgármester kikéri a Tervtanács véleményét, ha az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás tárgya

e) nagytelkes és kistelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) területen épület létesítése,

66. § (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a nem építésiengedély-köteles, valamint az egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek közül az alábbi építési tevékenységeket megelőzően:

c) kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, valamint bővítése,

68. § Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés létesítése, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, illetve megváltoztatása esetén.

Az 1. sz. melléklet tartalmazza a kerületi védett egyedi értékek és a védett területi értékek listáját.

A 2. sz. melléklet tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását.

A 3. sz. melléklet tartalmazza a fafajok jegyzékét.

8.5. TALAJMÉRÉSI JEGYZŐKÖNYV

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal
Főépítészi Osztály

Iktatószám: FO/669-4/2026

Feljegyzés
a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete részére a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet az önkormányzati fejlesztések érdekében történő módosításához

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KŐKÉSZ) módosításának a célja az Önkormányzati fejlesztésekhez (Csősztorony vendéglátó épület, valamint a Bányató park új horgászház megvalósítása érdekében szükségessé vált módosítások átvezetése.

A módosítás egyeztetési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás.

A tervezés során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) és (3) bekezdése alapján a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot az alábbiak szerint lehet felhasználni, valamint azok tartalmi elemei a következőek.

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai,
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei
1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek
1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése
1.14. Az épített környezet vizsgálata
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata
1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata
1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata
1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat
1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése
1.14.5. Az építmények vizsgálata
1.14.5.1. funkció, kapacitás
1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom
1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

1.14.6. Az épített környezet értékei
1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület
1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes
1.14.6.9. helyi védelem
1.15. Közlekedés
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok
1.15.2. Közúti közlekedés
1.15.3. Közösségi közlekedés
1.15.3.1. közúti
1.15.3.2. kötöttpályás
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
1.15.5. Parkolás
1.16. Közművesítés
1.16.1. Víziközművek
1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás
1.16.1.2. szennyvízelvezetés
1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
1.16.2. Energia
1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)
1.17. Környezetvédelem

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

	A	D	E
1.		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi
3.	*1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE* (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)		
4.	*1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK* (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)		
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	nem
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek,	nem	nem

	– szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.		
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	nem
10.	*1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI*		
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	nem	nem
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	nem	nem
14.	*2. SZAKÁGI JAVASLATOK*		
15.	*2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK*		
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	nem	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	nem	nem
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	nem	nem
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	nem	nem
20.	*2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE* (zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)		
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	nem
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	nem
24.	*3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK* (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)		
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	nem	igen
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	igen	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	nem
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	igen	igen
32.	*4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK* (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)		
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	nem
37.	*5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK* (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek,	igen	nem

	levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)		
38.	*6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA* (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	igen	igen
39.	*7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ* (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	igen	igen
40.	*8. BEÉPÍTÉSI TERV* (a 7. melléklet szerint)	nem	igen
41.	*9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS* (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

Kelt: Budapest, 2026. október 5.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal Főépítész * 1. *

Móré Tünde
főépítész