

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere**

**Előterjesztés  
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére  
a Budapest X. kerület, Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér –  
Állomás utca – Korponai utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának  
programjavaslatáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Az előterjesztés képező területre korábban Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Kőbánya – Ligettelek: Kolozsvári utca – Harmat utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér – Állomás utca – Korponai utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Rehabilitációs Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 54/2004. (X. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KSZT) volt hatályos.

A KSZT jóváhagyását követően számos magasabb szintű jogszabály megváltozott, melynek következményeként a KSZT több előírása is eltért azoktól, mint például az engedélyköteles munkák körének kiterjesztése, elvi engedély előírása, védett épületekkel kapcsolatos egyedi előírások. A KSZT összetettsége miatt csak annak teljes hatálytalanításával lehetett megszüntetni a jogi ellentmondásokat. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. kerület, Kőbánya – Ligettelek: Kolozsvári utca – Harmat utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér – Állomás utca – Korponai utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Rehabilitációs Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 54/2004. (X. 15.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 27/2014. (XI. 20.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte a KSZT-t.

Ezt követően elindult a Budapest X. kerület, Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér – Állomás utca – Korponai utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: KÉSZ) terveztetése.

Időközben a Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával elfogadta a Budapest teljes közigazgatási területére vonatkozó Budapest főváros településszerkezeti tervét (a továbbiakban: új TSZT), és megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletet (a továbbiakban: FRSZ).

Az 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 önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz. Ezért szükséges a KÉSZ megalkotása, amely a jogszabályok nagymértékű változása miatt nem épülhet be a korábbi rendelkezések alapján készült, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 22/2013. (V. 22.) önkormányzati rendeletbe, hanem csak önálló önkormányzati rendelet lehet.

A terület meglévő adottságainak, épületállományának és egyéb jellemzőinek vizsgálatait követően készül javaslat a lakóterületek rendezésére, beépítési, bővítési lehetőségeinek megadására, a közelmúltban beépült, a meglévő telekstruktúrától jelentősen eltérő telkek környezetének beépíthetőségére, valamint a vasút menti sávban jellemző gazdasági funkciók szabályozására. A tervezés része az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítására,



valamint a terület parkolási problémáinak kezelésére a megoldás keresése is. Lényeges szempont a lakóterület minőségének javítása és az élhető környezet megteremtése Kőbánya központi részének zöldterületi és értékvédelmi elemeinek védelme és fejlesztése révén.

Az előterjesztés 2. melléklete az előkészítő és vizsgálati munkarész, valamint a programjavaslat, melyet a Tervező cég munkatársai szóban ismertetnek.

## **II. Hatásvizsgálat**

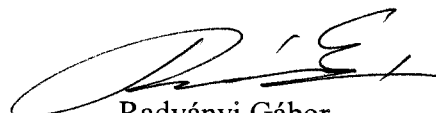
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32. §-a szerint a szabályozási terv szakmai egyeztetése a teljes eljárási rend szabályai szerint történik.

A programjavaslat elfogadását követően kezdeményezhető a terv közigazgatási egyeztetési eljárása a Korm. rendelet VI. fejezete szerint.

## **III. Döntési javaslat**

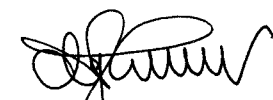
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2015. június 16.



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete  
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**.../2015. (... ..) határozata**

**a Budapest X. kerület, Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér –  
Állomás utca – Korponai utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának  
programjavaslatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest X. kerület, Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér – Állomás utca – Korponai utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának programjavaslatát az 1. melléklet szerint elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő: azonnal  
Feladatkörében érintett: a Főépítész Osztály vezetője

*1. melléklet a ../2015. (...) KKB határozathoz*

**Tervdokumentáció (pdf formátumban)**

**BUDAPEST X. KERÜLET,  
Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér –  
Állomás utca – Korponai utca által határolt területre  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**I. KÖTET – HELYZETFELTÁRÁS, HELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS**



Budapest, 2015. június hó

**BUDAPEST X. KERÜLET,**  
**Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér – Állomás utca – Korponai utca**  
**által határolt területre**

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**I. KÖTET – HELYZETFELTÁRÁS, HELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS**

TSZ: /2014

**TERVEZŐK:**

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Településtervezés: | Albrecht Ute irányító tervező ..... |
|                    | TT/1É 01-0517 .....                 |
|                    | Zikkert Zoltán .....                |
|                    | TT 01-6182 .....                    |
|                    | Balla Mariann .....                 |
|                    | É01 4620 .....                      |

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Közlekedés: | Pető Zoltán .....  |
|             | Tkő 01-2321 .....  |
|             | Rubus Zoltán ..... |

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Zöldterület, környezetvédelem: | Niedetzky Andrea ..... |
|                                | K 01-5152 .....        |

|                                        |                          |
|----------------------------------------|--------------------------|
| Közművek és<br>elektronikus hírközlés: | Román Péter Attila ..... |
|                                        | TV 01-13717 .....        |
|                                        | Horváth Adrienn .....    |
|                                        | Orosz István Péter ..... |
|                                        | TE, TH 05-1585 .....     |

|            |                    |
|------------|--------------------|
| ÜGYVEZETŐ: | Albrecht Ute ..... |
|------------|--------------------|

**MEGRENDELŐ:** Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

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

Budapest, 2015. június hó

## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Tartalomjegyzék .....                                                                                            | 3         |
| Bevezetés, előzmények .....                                                                                      | 4         |
| <b>1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ .....</b>                                                        | <b>5</b>  |
| 1.1. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....                                            | 5         |
| 1.2. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása .....                                                     | 5         |
| 1.2.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai ..... | 5         |
| 1.3. A településrendezési tervi előzmények vizsgálata .....                                                      | 13        |
| 1.3.1. A hatályos fővárosi településrendezési eszközök .....                                                     | 13        |
| 1.3.2. A hatályban lévő kerületi településrendezési eszközök .....                                               | 16        |
| 1.3.3. Korábban hatályos kerületi településrendezési eszközök .....                                              | 18        |
| 1.4. humán infrastruktúra .....                                                                                  | 21        |
| 1.5. A táji, természeti adottságok és a Zöldfelületi rendszer vizsgálata .....                                   | 23        |
| 1.6. Az épített környezet vizsgálata .....                                                                       | 25        |
| 1.6.1. Területhasználat vizsgálata .....                                                                         | 25        |
| 1.6.2. Helyi sajátosságok vizsgálata .....                                                                       | 25        |
| 1.6.3. Telekszintű vizsgálatok .....                                                                             | 29        |
| 1.6.4. Épületállomány és egyéb építmények vizsgálata .....                                                       | 35        |
| 1.6.5. Az épített környezet értékei .....                                                                        | 39        |
| 1.7. Közlekedés .....                                                                                            | 40        |
| 1.7.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok .....                                                                   | 40        |
| 1.7.2. Közúti közlekedés .....                                                                                   | 40        |
| 1.7.3. Községi közlekedés .....                                                                                  | 45        |
| 1.7.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....                                                                   | 50        |
| 1.7.5. Parkolás .....                                                                                            | 50        |
| 1.8. Közművesítés .....                                                                                          | 52        |
| 1.8.1. Víziközművek .....                                                                                        | 52        |
| 1.8.2. Energiaközművek .....                                                                                     | 53        |
| 1.9. Elektronikus hírközlés .....                                                                                | 56        |
| 1.9.1. Vezetékes elektronikus hírközlés .....                                                                    | 56        |
| 1.9.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés .....                                                              | 56        |
| 1.10. Környezetvédelem .....                                                                                     | 58        |
| 1.11. Katasztrófavédelem .....                                                                                   | 61        |
| <b>2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ .....</b>                                                                        | <b>63</b> |
| 2.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis .....                                                  | 63        |
| 2.1.1. Fejlesztési és rendezési környezet, illeszkedés .....                                                     | 63        |
| 2.1.2. Táji, természeti, zöldfelületi adottságok .....                                                           | 63        |
| 2.1.3. Épített környezet .....                                                                                   | 64        |
| 2.1.4. Közlekedés .....                                                                                          | 64        |
| 2.1.5. Közművek .....                                                                                            | 65        |
| 2.1.6. Környezetvédelem .....                                                                                    | 65        |
| 2.2. Problématérkép/Értéktérkép (épített-, táji-, egyedi- illetve területi értékek ábrázolása) .....             | 66        |
| 2.2.1. Problémák .....                                                                                           | 66        |
| 2.2.2. Értékek .....                                                                                             | 67        |



## BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

### *Előzmények*

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2014. júniusában közbeszerzési pályázatot írt ki az alábbi feladat-meghatározással:

„A Budapest X. kerület Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér – Állomás utca – Korponai utca által határolt területre kerületi építési szabályzat és szabályozási terv készítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével, illeszkedve az ajánlatkérő térinformatikai rendszeréhez.”

A tervezés új jogszabályi környezetben, a 2015. március 18-án hatályba lépett fővárosi településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) és rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ) figyelembe vételével zajlik.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 32. § értelmében a szabályozási terv szakmai egyeztetése a teljes eljárási rend szabályai szerint történik.

A Trk. 36. § szerint a teljes eljárás a következő szakaszokból áll:

- előzetes tájékoztatósi,
- véleményezési,
- végső szakmai véleményezési,
- elfogadási és hatálybaléptetési.

### *Ütemezés*

A feladat teljesítése a vonatkozó tervezési szerződésben foglaltaknak megfelelően ütemezetten történik. Az „1. ütem Előkészítő munkarészek, megalapozó vizsgálatok, program” keretében az előkészítő, vizsgálati munkarészek és a programjavaslat, a „2. ütem Alátámasztó javaslat, helyi építési szabályzat” részeként az alátámasztó és a jóváhagyandó munkarészek készülnek el, majd ezután következik a „3. ütem Végső szakmai véleményezési szakaszra készített dokumentáció”, „4. ütem Képviselő-testületi előterjesztéshez szükséges dokumentáció elkészítése”, „5. ütem Képviselő-testület jóváhagyása után a kihirdetésre kerülő végleges dokumentáció elkészítése”.

A jelen tervdokumentáció az 1. ütem keretében készülő előkészítő és vizsgálati munkarészeket, valamint a programjavaslatot tartalmazza.

A vizsgálatok bemutatása és a tervekészítés folyamán – az egyértelmű azonosíthatóság miatt – tömbszámozás szerinti jelölést alkalmaz a dokumentáció.



# 1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

## 1.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A tervek hierarchiája megköveteli, hogy az alacsonyabb rendű tervek megfeleljenek a rendszerben fölöttük elhelyezkedő tervek előírásainak. Budapest új településszerkezeti terve megfelel az Országos Területrendezési Tervnek (OTrT) és a Budapesti agglomerációra vonatkozó kiemelt térség területrendezési tervének (BATrT), ebből adódóan jelen dokumentáció csak a TSZT-nek való megfeleltetést vizsgálja és igazolja.

## 1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

### 1.2.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) szerint a *„településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító, hosszú és rövid távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító programok és eszközök meghatározása.”*

*„A településfejlesztési koncepció hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. A településfejlesztési koncepcióban foglaltakat a települési önkormányzat döntéseiben érvényesíti.*

*Az integrált településfejlesztési stratégia a rendelkezésre álló és bevonható források ismeretében meghatározza a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló beavatkozásokat, programokat, továbbá a megvalósítás eszközeit és nyomon követését.”*

Kőbánya területét a többszintű önkormányzati rendszer, valamint a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több településfejlesztési dokumentum is érinti:

- Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (továbbiakban: Budapest 2030),
- ITS Budapest stratégia 2020 (továbbiakban: ITS 2020),
- Integrált városfejlesztési stratégia - Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (2012) (továbbiakban: kerületi IVS).
- Jelenleg készül Kőbánya új integrált településfejlesztési stratégiája.

A főváros hatályos hosszú távú településfejlesztési koncepciója, a 767/2013.(IV.24.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest 2030, ami Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát, előíranyozza a 2030-ig elérendő hosszú távú célokat. A Budapest 2030 elfogadásával, a törvénynek megfelelően szükségessé vált új, aktuális középtávú program, a 923/2014. (VI.30.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott ITS 2020, a főváros új stratégiája.

### **Budapest 2030 (2013)**

A meglévő értékekre építve a következő jövőképet fogalmazza meg a koncepció:

Budapest élhető és vonzó, egyedi karakterű főváros, az ország és a várostérség innovatív gazdasági és kulturális központjaként az európai városhálózat megbecsült tagja.

Az átfogó célok Budapest meglévő értékeire és sokszínűségére alapoznak, meghatározva azokat az irányokat, melyek az integrált fejlesztési elvek érvényesülése mellett Budapest jövőjének fejlesztési alapjait képezik:

- Budapest az európai városhálózat erős tagja,
- Fenntartható, érték- és tudáslapú gazdaság,
- Egészséges, harmonikus, sokszínű városi környezet,
- Javuló életminőség, harmonikus együttélés.

A koncepció az alábbi 17 célt határozza meg:

- Kezdeményező városfejlesztés,
- Partnerség – a jövő közös tervezése a térségben és az országban,
- Egységes Budapest,
- Budapest nemzetközi és európai szerepkörének erősítése,
- Egészséges környezeti feltételek megteremtése,
- Klímavédelem és hatékony energiafelhasználás,
- Egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése,
- A Dunával együtt élő város,
- Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város,
- A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei,
- Intelligens mobilitás,
- Tudás, készség és zöldalapú gazdaságfejlesztés,
- Önfenntartó városgazdálkodási rendszer,
- A kulturális sokszínűség megőrzése és fejlesztése,
- A humán szolgáltatások optimalizálása,
- Igényekhez igazodó, rugalmas lakásstruktúra megteremtése,
- Befogadó, támogató és aktív társadalom.

### **ITS 2020 (2014)**

Az ITS bemutatja azokat a konkrét ágazati és területi fejlesztési irányokat, projekteket, melyeket Budapest Főváros Önkormányzata középtávon kíván megvalósítani a Budapest 2030 hosszú távú céljainak elérése érdekében.

A Főváros Integrált Településfejlesztési Stratégiája a városvezetés stratégiájának tekinthető, a Fővárosi Önkormányzat által előkészítendő, koordinálandó, megvalósítandó fejlesztéseket, projekteket helyezve a középpontba – természetesen összehangolva és illeszkedve a főváros egész területére elfogadott, illetve párhuzamosan készülő területfejlesztési dokumentummal. A stratégia időtávja illeszkedik az EU programozási ciklusához, tehát a 2014 és 2023 (2020-at követően a projektek megvalósítására további 3 év áll rendelkezésre) között megvalósítani tervezett fejlesztéseket és fejlesztési irányokat foglalja magában.

A városfejlesztési koncepcióban (VFK, Budapest 2030) meghatározott átfogó célok elérését középtávon két specifikus cél szolgálja:

- Gazdasági teljesítmény növelése (gazdasági teljesítményét nemzetközi szinten erősítő budapesti várostárság),
- Életminőség feltételeinek javítása (minőségi nagyvárosi életfeltételek).

A specifikus célok elérését középtávon öt tematikus:

- Kezdeményező, együttműködő városfejlesztés,
- Vállalkozás- és beruházásbarát gazdasági környezet,
- Intelligens városműködés,
- Sokszínű, értékőrző, zöld nagyvárosi környezet,
- Nyitott, szolidáris és aktív budapestiek

és egy kiemelt területi cél:

- Dunával együttélő város

mentén kívánja Budapest Főváros Önkormányzata megvalósítani.

### **Kerületi IVS (2012)**

A jelenleg érvényes Kőbánya Integrált Városfejlesztési Stratégiájának 2012-ben fogadták el a felülvizsgálatát.

Az IVS a következő megállapítást tartalmazza a városrész funkció ellátottságának vonatkozásában: *„A fekvéséből adódó relatív központi szerep miatt jelentős funkciókoncentráció figyelhető meg, de a lakosság létszámához képest viszonylag alacsonynak mondható az 1 000 lakosra jutó funkciók száma. A lakosság létszámát figyelembe véve bizonyos funkciók bővíthetők.”*

A X. Kerület Önkormányzatának megbízásából készült stratégia kerületrész szintű **SWOT analízise Ligettek városrészre vonatkozó pontjai:**

- Erősségek: a jó metróközlekedés, a lóversenypálya területe jó fekvésű, nagy fejlesztési potenciállal rendelkező egybefüggő terület, a Kincsem Park tribünje, a Szent László Gimnázium és a Kőbányai Szent László templom műemlék épületek, a városrész területén található a Hungexpo.
- Gyengeségek: a metrómegállók Kőbányáról nehezen megközelíthetők, parkolók hiánya, átjáró hiánya a városközpont felé, vasúti kapcsolat hiánya, hatalmas területen fekvő, kiaknázatlan területek.
- Lehetőségek: Hungexpo újra „vásárváros”-sá fejlesztése, Expo szálló korszerűsítése, vasútállomás építése, közútkapcsolat létesül Kőbánya-városközpont és a Hungexpo között, Liget téren (a BKV területén) üzletközpont átépítése, fejlesztése.
- Veszélyek: a nagy potenciállal rendelkező területek tulajdonosa a Főváros, így az Önkormányzatnak kicsi az érdekérvényesítő lehetősége, nem épül meg a P+R parkoló, az Éles sarok közlekedési viszonyai nem javulnak.

A tervezési terület kb. 90%-a beleesik a stratégia **4. akcióterületébe**, amely a kerületközpont átfogó fejlesztését célozza meg. Az akcióterületen tervezett fejlesztések célja: *„Az akcióterület funkciói komplexnek mondhatók, hiszen a területen található a közigazgatási intézmények, valamint az oktatási, kulturális, és szociális intézmények nagy része. A fejlesztés fő célja, hogy egy, a közigazgatási funkciók köré csoportosuló történelmi értékekkel bíró, ugyanakkor XXI. századi, multifunkcionális kerületközpont kerüljön kialakításra, amelyet megfelelő életminőséget biztosító lakóterületek vesznek körül, és ahol helyben rendelkezésre állnak a modernizált, minden igényt kielégítő szociális közintézmények, kapcsolódási lehetőségek.”*

A tervezési területet érintő egyik beavatkozási pont a Szent László tér rendezése: *„A kerületközpont fejlesztésének fontos eleme, amely lényegében a Polgármesteri Hivatal bővítését, a jelenlegi épület rekonstrukcióját, akadálymentesítését, és energiahatékonyságának növelését, valamint a hivatal környezetének rendezését foglalja magában. A projekttel kapcsolatban számos előtanulmány, projektjavaslat készült, azonban a mindenki számára megfelelő javaslat kiválasztása még nem történt meg.”*

| Célkitűzés                                             | Szent László tér rendezése                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Az épület/építmény elhelyezkedése, jelenlegi funkciója | X. ker. Szent László tér, közösségi funkció                                                                                          |
| Az ingatlan fejlesztés utáni funkciója                 | Polgármesteri Hivatal és környezete                                                                                                  |
| Az ingatlan jelenlegi állapota/állaga                  | Elhanyagolt                                                                                                                          |
| A fejlesztés típusa                                    | Funkcióbővítő rehabilitáció                                                                                                          |
| Előkészítettség                                        | Tanulmányterv                                                                                                                        |
| Elvégzendő beavatkozások                               | Polgármesteri Hivatal vonatkozásában:<br>- épület felújítás<br>- épületbővítés<br>- akadálymentesítés<br>- energetikai korszerűsítés |
| Megvalósítás tervezett ideje                           | 2012-2016                                                                                                                            |
| A fejlesztés költségigénye                             | ~600 millió forint                                                                                                                   |
| Finanszírozás, forrás                                  | Önkormányzat                                                                                                                         |
| A fejlesztés prioritása                                | II.                                                                                                                                  |

A tervezési területet érintő másik beavatkozási pont a **3. akcióterület** (A Hungexpo és a Kincsem park megközelíthetőségének javítása) kapcsán a Korponai út áttörése az Albertirsai útba:

„A tervezett célállapot elérése érdekében 3 alternatíva kínálkozik:

- A vasút alatti út átvezetése a meglévő híd V. nyílásával áthidalt BKV villamos vágányokon. Ez esetben az V. nyílásban a megfelelő forgalomtechnikai szabályozások mellett a villamos és egyéb közúti járművek felváltva közlekednek.
- A vasút alatti út átvezetése új hídnyílásban a meglévő hídfő átalakításával. Ebben az esetben a villamosvágányok az V. nyílásban maradhatnak, míg a közúti forgalom egy következő hídnyílásba kerül. 7 m kocsipálya-szélesség és kerékpárút átvezetése mellett 11 m nyílás adódik.
- A vasút alatti út átvezetése a meglévő hídtól függetlenül új híd építésével. Ekkor a jelenlegi híd funkciói nem változnak, a tervezett közúti forgalom számára új híd épül 11 m nyílással.

A megvalósítandó műszaki megoldás kiválasztása folyamatban van.”

| Célkitűzés                                             | A Korponai út áttörése az Albertirsai útba                                                                                |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Az épület/építmény elhelyezkedése, jelenlegi funkciója | Önkormányzati tulajdon: HRSZ: 38926, 39204<br>MÁV tulajdon: HRSZ: 39205/3, 39205/4<br>Magyar Állam tulajdon HRSZ: 39205/5 |
| Az ingatlan fejlesztés utáni funkciója                 | Közút                                                                                                                     |
| Az ingatlan jelenlegi állapota/állaga                  | Jelenleg kizárólag villamos közlekedésre alkalmas                                                                         |
| A fejlesztés típusa                                    | Infrastruktúrafejlesztés                                                                                                  |
| Előkészítettség                                        | Döntés előkészítő tanulmány<br>Költségbecslés                                                                             |
| Elvégzendő beavatkozások                               | Építés, közlekedésszervezés                                                                                               |
| Megvalósítás tervezett ideje                           | 2012-2013                                                                                                                 |
| A fejlesztés költségigénye                             | ~ 400 millió forint                                                                                                       |
| Finanszírozás, forrás                                  | Kerületi Önkormányzat<br>Fővárosi Önkormányzat<br>magántőke                                                               |
| A fejlesztés prioritása                                | I.                                                                                                                        |

### Kőbánya új integrált településfejlesztési stratégiája

Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégiája a KMOP-6.2.1/K-13-2014-0002 „Közép-Magyarországi Operatív Program – Fenntartható településfejlesztés a kis- és középvárosokban – Integrált Településfejlesztési Stratégiák kidolgozása” keretében készül. A dokumentum a kerület jövőképe mentén a középtávú stratégiákat és a hosszútávra szóló átfogó célokat fogalmazza meg.

A stratégiai célok az átfogó célok elérését szolgáló középtávú (7–10 év) városi célok, amelyek az épített- és természeti környezet, a gazdaság, valamint a társadalom tématerületekhez kapcsolódóan kerültek meghatározásra. Ezek egy része tematikus, másik része területi, azaz Kőbánya egy konkrét területi egységére fókuszál.

|                  |                                                                                                                                                                                                |  |  |                                                                                                                                                                                      |  |  |                                                                                                                                               |  |  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Átfogó cél       | <p>Á1: Kőbánya társadalmi státuszának emelkedése, a hátrányos helyzetű csoportok felzárkózásával és a meglévő erős helyi identitástudat megtartásával</p>                                      |  |  | <p>Á2: Az ipari hagyományokon alapuló fenntartható – magasan képzett, helyben lévő munkaerőt foglalkoztató – erős versenyképes helyi gazdaság</p>                                    |  |  | <p>Á3: Kőbánya épített és természeti környezetének (lakó-, zöld- és ipari területek, közlekedési infrastruktúra) fenntartható fejlesztése</p> |  |  |
|                  | Társadalom                                                                                                                                                                                     |  |  | Gazdaság                                                                                                                                                                             |  |  | Környezet                                                                                                                                     |  |  |
| Stratégiai célok | <p>S1: A lakosság általános <u>munkaerőpiaci</u> versenyképességének növelése, képzettségi és szakképzettségi szintjének emelkedésével, a nők <u>munkaerőpiaci</u> helyzetének javításával</p> |  |  | <p>S8: A gazdasági struktúra eltöltődése a magas hozzáadott értékkel bíró szolgáltatási és K+F+I tevékenységek irányába</p>                                                          |  |  | <p>S11: Kőbánya zöldfelületeinek rekreációs célokat szem előtt tartó minőségi és mennyiségi fejlesztése</p>                                   |  |  |
|                  | <p>S2: A kőbányai identitástudat és társadalmi összetartozás erősítése akciók és programok segítségével, Kőbánya kulturális szerepkörének erősítése.</p>                                       |  |  | <p>S9: Barnamezős területek „helyzetbe hozása” új befektetők letelepedése érdekében</p>                                                                                              |  |  | <p>S12: Az ipari tevékenység okozta környezeti ártalmak mérséklése a barnamezős és / vagy feltöltött területeken</p>                          |  |  |
|                  | <p>S4: A helyi ügyintézés körülményeinek javítása (új ügyfélközpont)</p>                                                                                                                       |  |  | <p>S10: Kőbánya megújuló energiakapacitásában és ipari vízhálózatában rejlő lehetőségek kiaknázása</p>                                                                               |  |  |                                                                                                                                               |  |  |
|                  | <p>S3: Aktiv, egészséges lakosság az egészség megtartásával, az egészséges életmóddal kapcsolatos lehetőségek és Kőbánya sportinfrastruktúrájának fejlesztése révén</p>                        |  |  | <p>S7: Kőbánya ipari örökségének újrapozicionálása új városi funkciók befogadásával (Opera Műhelyház)</p>                                                                            |  |  | <p>S18: az önkormányzati intézmények energiahatékonyságának növelése</p>                                                                      |  |  |
|                  | <p>S6: A hátrányos helyzetű csoportok társadalmi integrációja humán szolgáltatások terén végrehajtott komplex programok révén</p>                                                              |  |  | <p>S14: Közlekedésfejlesztés Kőbánya gazdasági és lakóterületeinek jobb megközelíthetősége, közlekedési kapcsolatainak javítása érdekében (MÁV Körvasút új megállók, P+R építés)</p> |  |  | <p>S15: A lakókörnyezet minőségi, kertvárosias jellegű fejlesztése</p>                                                                        |  |  |
|                  | <p>S18: A szociális bérlakás-állomány megújítása</p>                                                                                                                                           |  |  | <p>S16: Az önkormányzati tulajdonú pincerendszer, valamint a védett ipari épületek megfelelő hasznosítása, és a funkcióinak megfelelő fejlesztése</p>                                |  |  | <p>S17: A Rákospatak mente komplex <u>revitalizációja</u></p>                                                                                 |  |  |
|                  | <p>S5: Szociális <u>városrehabilitáció</u> Kőbánya társadalmilag és fizikailag leromlott városrészeiben</p>                                                                                    |  |  |                                                                                                                                                                                      |  |  |                                                                                                                                               |  |  |
|                  |                                                                                                                                                                                                |  |  |                                                                                                                                                                                      |  |  |                                                                                                                                               |  |  |
|                  |                                                                                                                                                                                                |  |  |                                                                                                                                                                                      |  |  |                                                                                                                                               |  |  |
|                  |                                                                                                                                                                                                |  |  |                                                                                                                                                                                      |  |  |                                                                                                                                               |  |  |

#### A koncepció és az ITS célrendszere

Az általános érvényű **három átfogó cél** a társadalmat, gazdaságot és a települési környezetet érintő megalapozó vizsgálatok alapján és a Településfejlesztési Koncepcióban elrendő jövőkép elősegítése mentén fogalmazódott meg:

- Kőbánya társadalmi státuszának emelkedése, a hátrányos helyzetű csoportok felzárkózásával és a meglévő erős helyi identitástudat megtartásával;
- Az ipari hagyományokon alapuló fenntartható magasan képzett, helyben lévő munkaerőt foglalkoztató erős versenyképes helyi gazdaság;
- Kőbánya épített és természeti környezetének (lakó-, zöld- és ipari területek, közlekedési infrastruktúra) fenntartható fejlesztése

A tematikus stratégiai célok mellett kiemelt szerepe van a **területi céloknak**, melyek közül kiemelhető a leszakadással veszélyeztetett, szegregálódó kerületek részének komplex társadalmi, gazdasági és környezeti rehabilitációja.

Az egyes városrészek/kerületek számára meghatározott középtávú célokat a tematikus és a területi célok valamint a városrészek közötti összefüggések kapcsolata határozza meg. Ligettelek városrészhez az ITS célrendszerében több **stratégiai cél** is rendelhető: a leromlott területek szociális városrehabilitációja; a Liget tér és környezete városközponti funkciójának megerősítése; közlekedésfejlesztés; az önkormányzati intézmények energiahatékonyságának növelése.



|    |            | Népességszám       |                                         |                                          |                                         |                                                                                           | Iskolai végzettség                                                                                   |                                                          | Lakásállomány      |                                          |                                                                                  |                                                   | Foglalkoztatottság                                                                         |                                                                                       |                                                        |                                            |                                                                           |                                                               |                                               |                                                                         |
|----|------------|--------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|    |            | Lakónépesség száma | Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya | Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya | Lakónépességen belül 60-X évesek aránya | Állandó népesség száma – a mutató a település egészére állítható elő, szegregátumokra nem | Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül | Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebbek arányában | Lakásállomány (db) | Alacsony komfort fokozatú lakások aránya | A komfort nélküli, félkomfortos és szükségjelzők aránya a lakott lakásokon belül | Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül | Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül | Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon belül | Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül | Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya | Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya | A gazdaságilag nem aktív népesség aránya lakónépességen belül | Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta) | Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya) |
| 2. | Ligettelek | 7713               | 14,2                                    | 67                                       | 18,7                                    | n.a.                                                                                      | 13,9                                                                                                 | 24,6                                                     | 3931               | 4,1                                      | 3,7                                                                              | 22,8                                              | 31,6                                                                                       | 7,1                                                                                   | 65,1                                                   | 29,5                                       | 26,2                                                                      | 46,3                                                          | 10,8                                          | 6,2                                                                     |

Városrészi adatok (Forrás: KSH Népszámlálás)

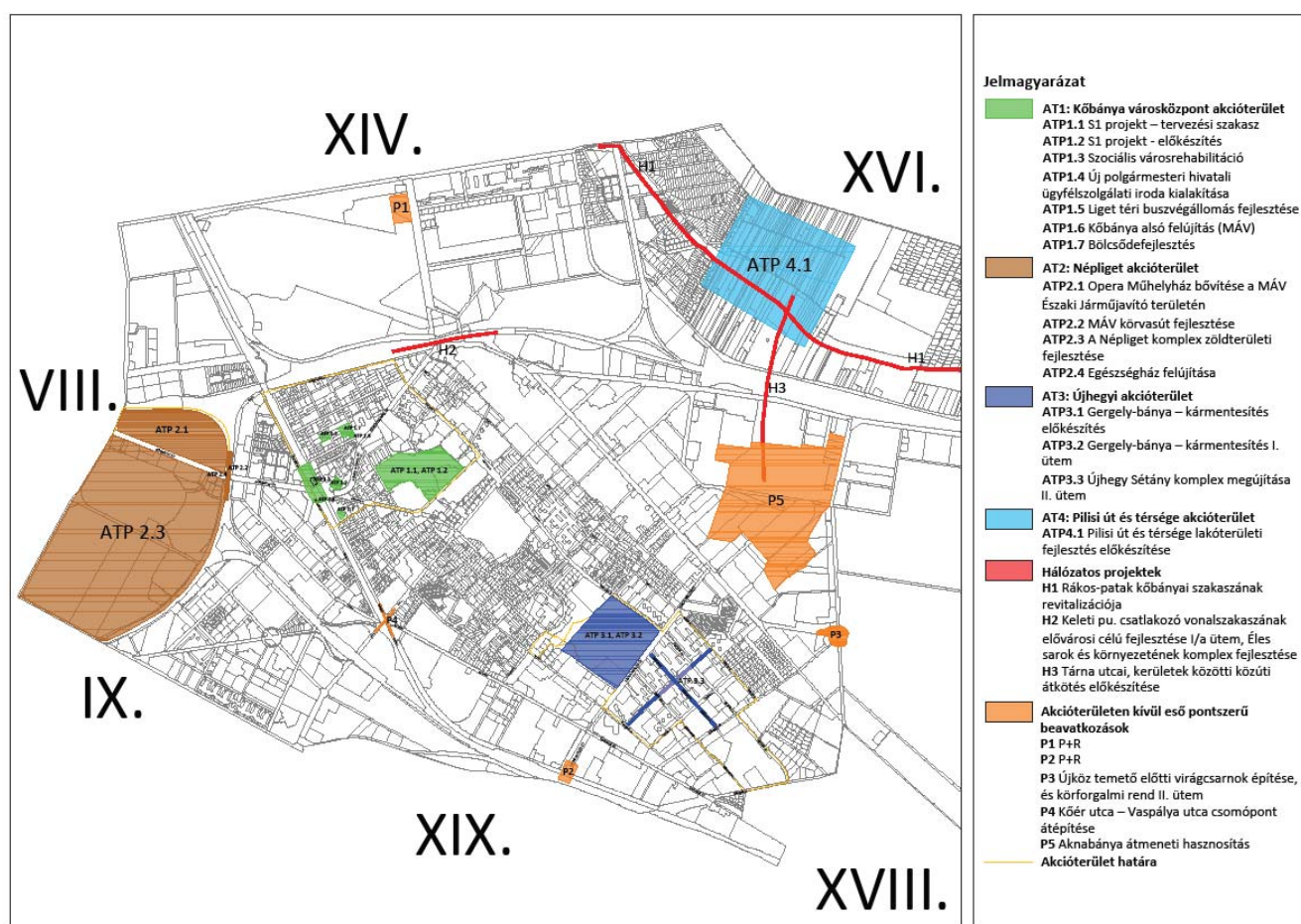
A megvalósítást szolgáló beavatkozások **fejlesztési akcióterületek** meghatározásával körvonalazódnak. Ligettelek városrész az ITS által jól lehatárolt akcióterületek közül legerősebben a **Kőbánya városközpont akcióterülethez** és a **Szociális városrehabilitációs akcióterülethez** kapcsolódva érintett. Továbbá az akcióterületeken belül kiemelt szerepet kap a városközponti akcióterület, hiszen a 2014-2020-as programozás egyik újítása, hogy a területi szereplőknek, önkormányzatoknak a fejlesztési dokumentumaik készítésekor kulcsprojekteket szükséges beazonosítaniuk. Ezek – egy ITS esetében – olyan projektek, amelyek nem teljesülése súlyosan veszélyeztetné a stratégiai célok elérését. **Kőbánya Önkormányzata nem egy projektet, vagy projektelemet azonosított kulcsprojektként, hanem a teljes városközponti fejlesztéscsomagot.** E programcsomag megvalósításának hiánya tehát, ami veszélyeztetné a középtávú célok megvalósulását.

Ugyanis ez az akcióterület – mely Óhegy és Ligettelek városrészeket foglalja magába – betölti Kőbánya hagyományos városközponti funkcióit. A területen található a közigazgatási intézmények, valamint az oktatási, kulturális, és szociális intézmények nagy része. Az akcióterületi fejlesztések fő célja, az értékőrzés és értékteremtés mentén egy élhető kerületközpont kialakítása az ott lakók számára.

Az **akcióterületen belüli projektek** Ligettelek városrészben:

- Szociális városrehabilitáció  
ERFA elemek:  
- Ligettelek Községi Pont: a Bánya utcai Baptista Alapítvány telephelyének fejlesztése.  
- Helytörténeti Községi Tér kialakítása a Füzér utca 32. felújításával, a kert közösségi célú kialakításával.
- A Kőbányai Polgármesteri Hivatal új ügyfélközpontjának kialakítása  
- A projekt célja a lakosság helyzetének javítása az ügyintézés során. Beavatkozás: Állomás utca 26. szám alatti önkormányzati épület felújítása és bővítése.





Akcióterületi fejlesztések 2014-2020

Az akcióterületek mellett – szintén a megvalósítást szolgáló – hálózatos és pontszerű beavatkozások is vannak Ligettelek városrészben. **Hálózatos projektnek** az egymással összehangolt, térben kapcsolódó beruházási jellegű projekteket nevezzük, a vizsgált kerületrészről az alábbiakat fogalmazza meg az ITS:

- Keleti pu. csatlakozó vonalszakaszának elővárosi célú fejlesztése I/a. ütem, Éles sarok és környezetének komplex fejlesztése
  - Kiemelt stratégiai cél a városi- és elővárosi közösségi közlekedés kapcsolatainak, szolgáltatásainak, és azok színvonalának javítása, arányának növelése Budapest és agglomerációjának kapcsolatában. Annak ismeretében, hogy középtávon az utazási igények akár 30%-os növekedése is prognosztizálható, közérdek a közösségi közlekedés hatékony fejlesztése.

A stratégiában megfogalmazott célkitűzések teljesülése a fejlesztésekkel kapcsolatban meghatározott monitoring mutatókkal (indikátor) válik mérhetővé.

### 1.3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

A Főváros teljes közigazgatási területére készült az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ). Készítésüket a megváltozott jogszabályi háttér tette szükségessé.

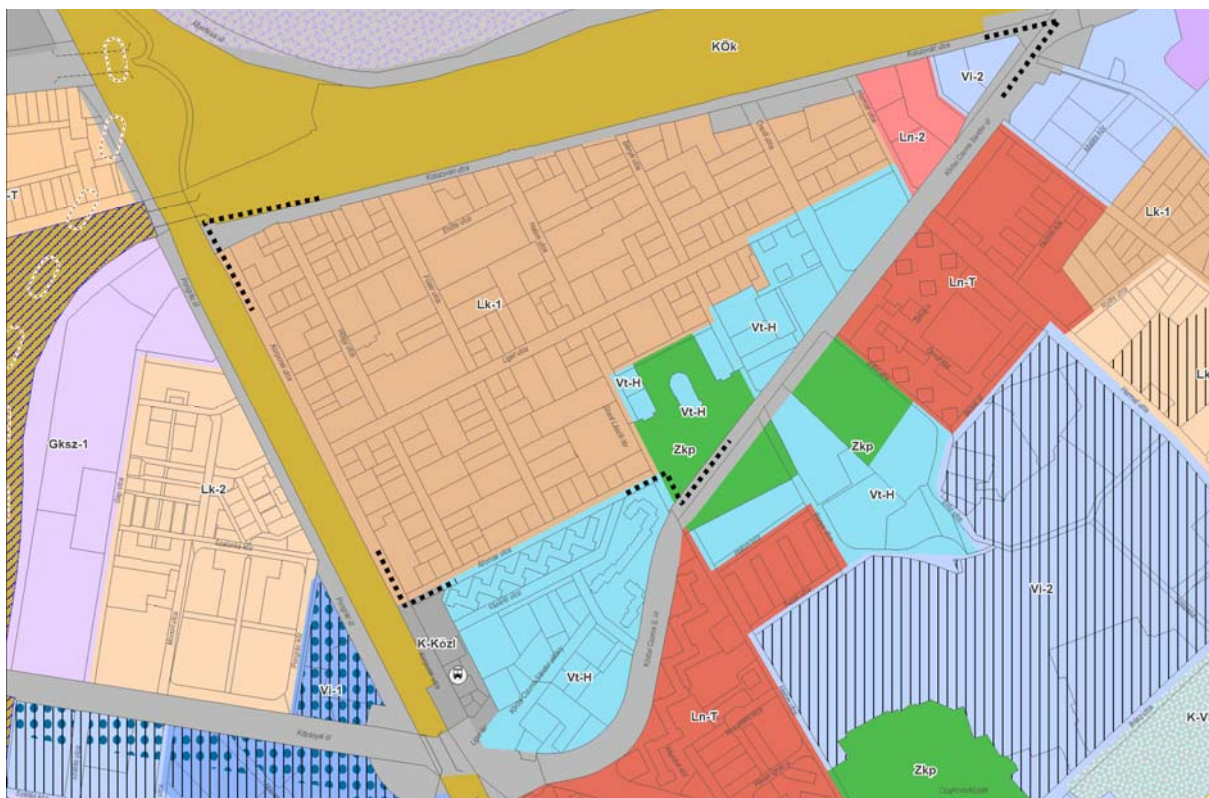
Az FRSZ a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési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

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

#### 1.3.1. A hatályos fővárosi településrendezési eszközök

##### *Budapest főváros településszerkezeti terve (2015)*

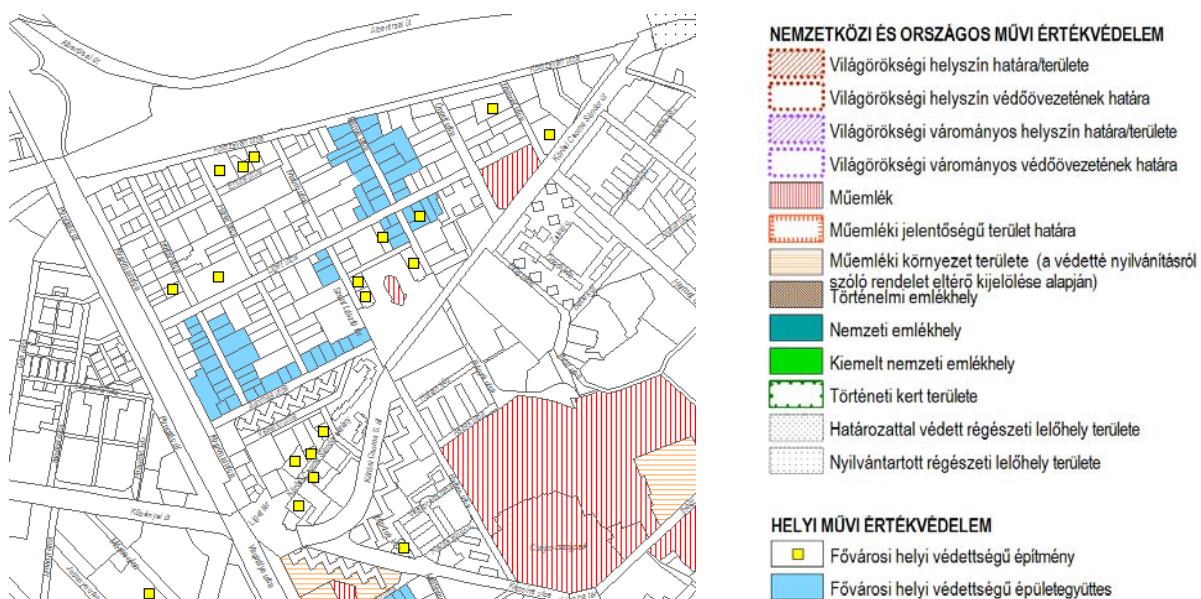
A TSZT Szerkezeti Tervlap 1. Területfelhasználás című tervlapja alapvetően a területfelhasználási egységek lehatárolását tartalmazza.



A TSZT területre vonatkozó területfelhasználási egységei:

- Lk-1 Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület,
- Vt-H Kiemelt jelentőségű helyi központ terület,
- Ln-2 Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület,
- Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület,
- Zkp Közkert, közpark,
- Köu Közúti közlekedési terület.

A TSZT Szerkezeti Tervlap 3/a. Az épített környezet értékeinek védelme című tervlap szerint a tervezési területen két műemléki épület és további jelentős számú fővárosi helyi védettségű építmény és épületegyüttes található.



A TSZT Szerkezeti Tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem című tervlapja szerint a Szent László tér Karakterében megőrzendő közpark, köztér.

A TSZT Szerkezeti Tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek című tervlapja szerint a terület keleti része Karsztos terület.

### **Fővárosi rendezési szabályzat (2014)**

Az FRSZ a területfelhasználási egységek legnagyobb megengedett beépítési sűrűségét és az infrastruktúra elemeit tartalmazó tervlap:





Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

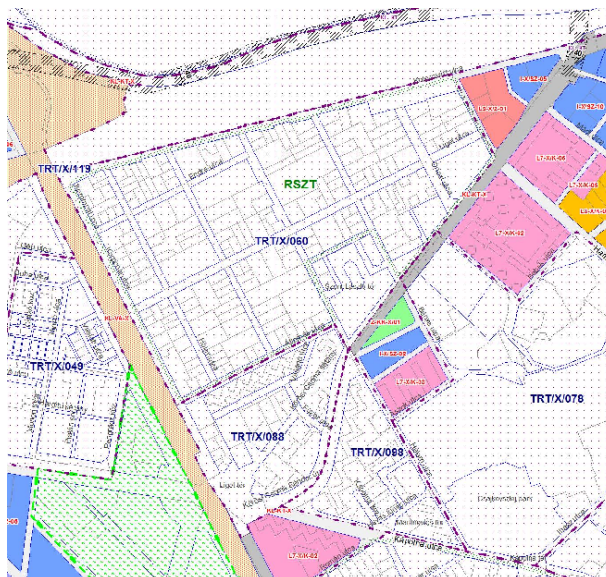
Az FRSZ a vizsgált terület vonatkozásában az alábbi közlekedési infrastruktúra elemek helybiztosítását tartalmazza:

- Kőrösi Csoma Sándor út (KÖu-3), mint II. rendű főút területe, amely magában foglalja a közúti vasút vonalának, valamint a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalának helybiztosítását,
- Kolozsvári utca (KÖu-4), mint településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút területe, amely magában foglalja a közúti vasút vonalának helybiztosítását.

### 1.3.2. A hatályban lévő kerületi településrendezési eszközök

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2013. (V. 22.) számú önkormányzati rendeletével elfogadta a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatot (a továbbiakban: KVSZ).

A KVSZ hatálya nem terjed ki a már elfogadott kerületi szabályozási tervekkel lefedett településrészekre. A tervezési terület túlnyomó részére egy önálló szabályozási terv volt hatályban, a kerületi nyilvántartás szerinti TRT/X/060 számú terv, amelyet azonban Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 27/2014. (XI. 20.) számú önk. rendeletével hatályon kívül helyezett (lásd 1.3.3. pont). A KVSZ előírásai tehát csupán a terület észak-keleti elkeskenyedő végére, a Kőrösi Csoma Sándor út – Harmat utca – Kolozsvári utca által határolt területre vonatkoznak.



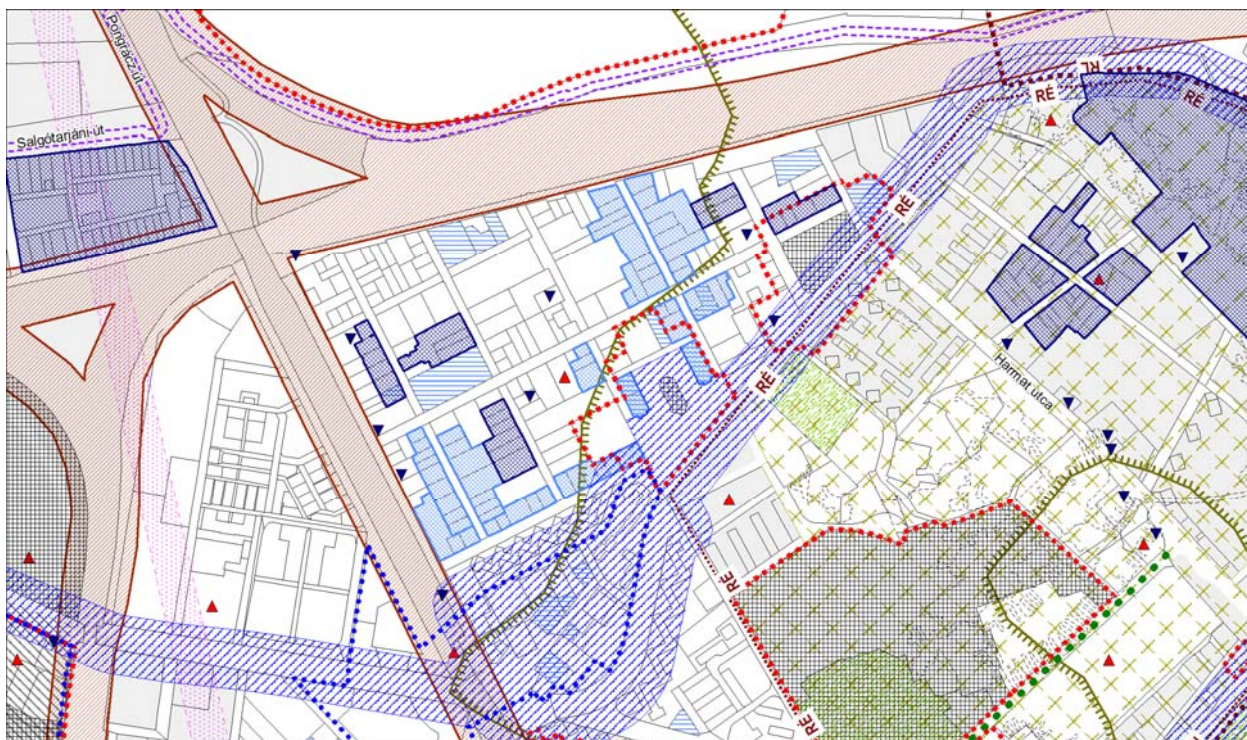
A KVSZ előírásai alapján az érintett terület L2-X/Z-01, városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület és I-X/SZ-05, intézményterület építési övezetekre oszlik meg.

| Építési övezet     |                    | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                                    |       |                         | Legnagyobb szintterületi mutató | Az épület                            |            |
|--------------------|--------------------|---------------|-------------------------------|------------------------------------|-------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------|
| keret-övezeti jele | helyi övezeti jele |               | legkisebb terület             | legnagyobb beépítettség terepszint |       | legkisebb zöld-felülete |                                 | építménymagassága                    |            |
|                    |                    |               |                               | felett                             | alatt |                         |                                 | legalább                             | legfeljebb |
|                    |                    |               | m <sup>2</sup>                | %                                  | %     | %                       |                                 | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> | m          |
| L2                 | -X/Z-01            | Z             | 2500                          | 55                                 | 65    | 30                      | 3,00                            | 7,5                                  | 15,0       |

| Építési övezet     |                    | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                                    |       |                         | Legnagyobb szintterületi mutató<br>m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> | Az épület         |            |
|--------------------|--------------------|---------------|-------------------------------|------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| keret-övezeti jele | helyi övezeti jele |               | legkisebb terület             | legnagyobb beépítettség terepszint |       | legkisebb zöld-felülete |                                                                         | építménymagassága |            |
|                    |                    |               |                               | felett                             | alatt |                         |                                                                         | legalább          | legfeljebb |
|                    |                    |               | m <sup>2</sup>                | %                                  | %     | %                       |                                                                         | m                 | m          |
| I                  | -X/SZ-05           | SZ            | 3000                          | 30                                 | 40    | 35                      | 0,50                                                                    | 4,0               | 6          |

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat 2. melléklete, Védelmi és Korlátozási Terv értelmében a tervezési területet számos védettség érinti. Az országos és fővárosi szintű védelmeken túl kerületi szintű védelem is érinti a területet, amelyről Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 34/2011. (IX. 26.) számú önkormányzati rendelete az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről rendelkezik (egységes szerkezetben: 2015. 05. 01.).





**Magasabb rendű jogszabályokban szereplő elemek:**

- I. Országos, regionális jelentőségű védettséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek
- II. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzített védettséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek
- III. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzítendő védelemre javasolt elemek
- IV. Védett és védelemre tervezett, valamint építési korlátozást jelentő elemek, melyekre a BVKSZ rendelkezik

**Kerületi önkormányzati rendeletben szereplő elemek**

- V. Védett elemek

| I. | II. | III. | IV. | V. | Művi értékvédelem:                                        |
|----|-----|------|-----|----|-----------------------------------------------------------|
|    |     |      |     |    | Műemlék telke                                             |
|    |     |      |     |    | Előzetes műemléki védelem telke                           |
|    |     |      |     |    | Regisztrált műemléki érték                                |
|    |     |      |     |    | Műemléki környezet                                        |
|    |     |      |     |    | Védetté nyilvánított régészeti lelőhely                   |
|    |     |      |     |    | Nyilvántartott régészeti lelőhely                         |
|    |     |      |     |    | Fővárosi rendeletben védett épület telke                  |
|    |     |      |     |    | Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes                |
|    |     |      |     |    | Városház szempontjából kiemelt terület                    |
|    |     |      |     |    | Városház szempontjából kiemelt útvonal                    |
|    |     |      |     |    | Egyedileg védett épület (34/2011. (IX.26.) önk. rendelet) |
|    |     |      |     |    | Védett épületegyüttesek (34/2011. (IX.26.) önk. rendelet) |

**Táj-, természet és környezetvédelem:**

|  |  |  |  |                  |
|--|--|--|--|------------------|
|  |  |  |  | Karsztos terület |
|--|--|--|--|------------------|

### 1.3.3. Korábban hatályos kerületi településrendezési eszközök

A tervezési terület csaknem egészére a többször módosított 54/2004. (X. 15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budapest X. kerület Kőbánya – Ligettelek: Kolozsvári utca – Harmat utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér – Állomás utca – Korponai utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata és Rehabilitációs Szabályozási Terve volt hatályos (TRT/X/060) (a továbbiakban: korábban hatályos KSZT).

2013. január 1-jét követően számos magasabb szintű jogszabályváltozás történt. A korábban hatályos KSZT rendeletének több előírása is eltért a hatályos magasabb szintű jogszabályban foglalt előírásoktól. A Trk. 28. § (2) bekezdése lehetőséget ad a magasabb szintű előírásokkal ellentétes – helyi önkormányzati – előírások hatályon kívül helyezésére.

A rendelet összetettsége miatt az egyes rendelkezéseket önállóan nem lehetett hatályon kívül helyezni, ezért 2014. november 21-i hatállyal Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a korábban már többször módosított 54/2004. (X. 15.) önkormányzati rendelet egészét hatálytalanította (27/2014. (XI. 20.) számú önk. rendelet).

A korábban hatályos KSZT – a jogszabályváltozások miatti ellentmondásait leszámítva – a terület rendezésére vonatkozó értékes javaslatokat, előírásokat tartalmaz, amelyek a hatályos jogszabályi környezetnek megfelelő frissítéssel megtartásra érdemesek.

A korábban hatályos KSZT a BVKSZ szerinti kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület L2/A keretövezeten belül az alábbi építési övezeti paramétereket határozta meg:

| Építési övezet jele | Beépítési mód                      | Az építési telekre meghatározott |           |                                                  |                                               |                                                     |                                               |                                                        |
|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                     |                                    | Legkisebb                        |           |                                                  |                                               | Legnagyobb megengedett                              |                                               |                                                        |
|                     |                                    | Szélesség m                      | Mélység m | Terület m <sup>2</sup>                           | Zöldfelület %                                 | Szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Beépítettség %                                | Építmény magasság m                                    |
| <b>RL-2/A-X/1</b>   | zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú | -                                | -         | min.1000<br>max.2000                             | közbenső teleknél 40%<br>sarok teleknél 30%   | közbenső teleknél 1,0<br>sarok teleknél 1,2         | közbenső teleknél 35 %<br>sarok teleknél 45 % | min. 5,5 m<br>max. 8,5 m                               |
| <b>RL2/A-X/2</b>    | zárt sorú, hézagosan zárt sorú     | -                                | -         | min. 1000<br>max. 2000<br>vagy kialakult állapot | közbenső teleknél 35 %<br>sarok teleknél 25 % | közbenső teleknél 1,4<br>sarok teleknél 1,7         | közbenső teleknél 35 %<br>sarok teleknél 45%  | min. 5,5 m<br>max. 11,5 m                              |
| <b>RL2/A-X/3</b>    | zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú | -                                | -         | elvi eng. eljárás szerint                        | min. 35%                                      | egyedi szabályozással (19. §)                       | max. 45%                                      | min. 7,5 m<br>max. 12,5 m<br>vagy egyedi szab. szerint |

A korábban hatályos KSZT a BVKSZ szerinti városias, zárt sorú beépítésű lakóterület L2 keretövezeten belül az alábbi építési övezeti paramétereket határozta meg:

| Építési övezet jele | Beépítési mód                      | Az építési telekre meghatározott |           |                                                      |                                             |                                                     |                                             |                           |
|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|
|                     |                                    | Legkisebb                        |           |                                                      |                                             | Legnagyobb megengedett                              |                                             |                           |
|                     |                                    | Szélesség m                      | Mélység m | Terület m <sup>2</sup>                               | Zöldfelület %                               | Szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Beépítettség %                              | Építmény magasság m       |
| <b>RL2-X/1</b>      | zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú | -                                | -         | min. 1000 m <sup>2</sup><br>max. 2500 m <sup>2</sup> | közbenső teleknél 40%<br>sarok teleknél 30% | közbenső teleknél 2,0<br>sarok teleknél 2,2         | közbenső teleknél 35%<br>sarok teleknél 50% | min. 7,5 m<br>max. 13,5 m |

A korábban hatályos KSZT a BVKSZ szerinti telepjelleggel beépült lakóterület L7 keretövezeten belül az alábbi építési övezeti paramétereket határozta meg:

| Építési<br>övezet<br>jele | Az építési telekre meghatározott |                |              |                           |                      |                                                           |                      |                           |
|---------------------------|----------------------------------|----------------|--------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|
|                           | Beépítési mód                    | Legkisebb      |              |                           |                      | Legnagyobb megengedett                                    |                      |                           |
|                           |                                  | Szélesség<br>m | Mélység<br>m | Terület<br>m <sup>2</sup> | Zöldfelület<br>%     | Szintterületi<br>mutató<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Beépítettség<br>%    | Építmény<br>magasság<br>m |
| <b>RL7-X/1</b>            | szabadon<br>álló                 | -              | -            | kialakult<br>állapot      | kialakult<br>állapot | kialakult<br>állapot                                      | kialakult<br>állapot | kialakult<br>állapot      |

A korábban hatályos KSZT a BVKSZ szerinti intézményi terület I keretövezeten belül az alábbi építési övezeti paramétereket határozta meg:

| Építési<br>övezet<br>jele | Az építési telekre meghatározott |                |              |                           |                      |                                                           |                      |                           |
|---------------------------|----------------------------------|----------------|--------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|
|                           | Beépítési mód                    | Legkisebb      |              |                           |                      | Legnagyobb megengedett                                    |                      |                           |
|                           |                                  | Szélesség<br>m | Mélység<br>m | Terület<br>m <sup>2</sup> | Zöldfelület<br>%     | Szintterületi<br>mutató<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Beépítettség<br>%    | Építmény<br>magasság<br>m |
| <b>RI-X/1</b>             | kialakult<br>állapot             | -              | -            | kialakult<br>állapot      | kialakult<br>állapot | max.<br>2,0                                               | kialakult<br>állapot | kialakult<br>állapot      |
| <b>RI-X/2</b>             | hézagosan<br>zárt sorú           | -              | -            | kialakult<br>állapot      | min.<br>35%          | max.<br>3,0                                               | max.<br>60%          | max.<br>18,5 m            |

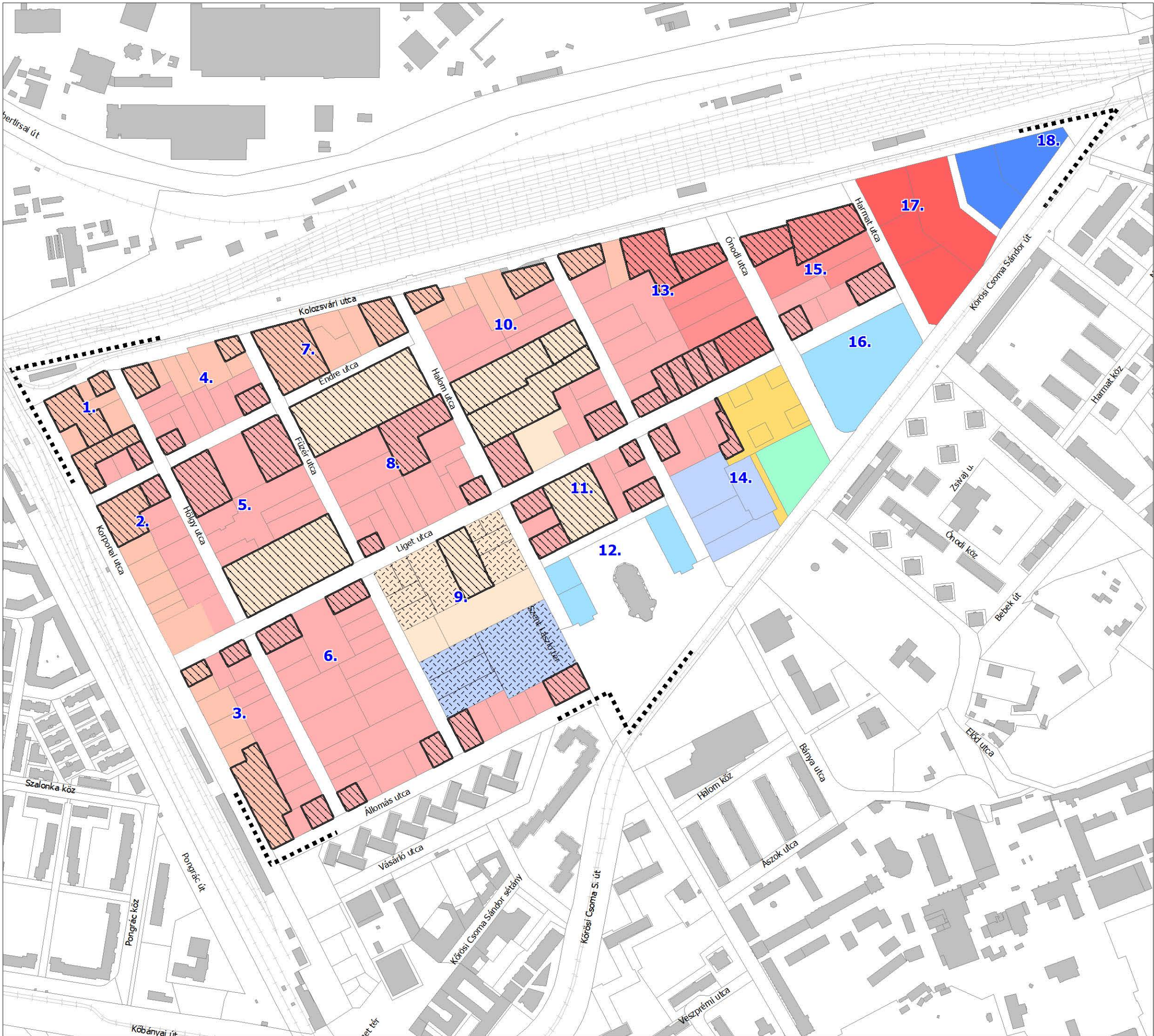
A korábban hatályos KSZT a BVKSZ szerinti jelentős egészségügyi létesítmények K-EÜ keretövezeten belül az alábbi építési övezeti paramétereket határozta meg:

| Építési<br>övezet<br>jele | Az építési telekre meghatározott |                |              |                           |                  |                                                           |                   |                           |
|---------------------------|----------------------------------|----------------|--------------|---------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|
|                           | Beépítési mód                    | Legkisebb      |              |                           |                  | Legnagyobb megengedett                                    |                   |                           |
|                           |                                  | Szélesség<br>m | Mélység<br>m | Terület<br>m <sup>2</sup> | Zöldfelület<br>% | Szintterületi<br>mutató<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Beépítettség<br>% | Építmény<br>magasság<br>m |
| <b>RK-EÜ-X/1</b>          | szabadon<br>álló                 | -              | -            | kialakult<br>állapot      | min.<br>40%      | max.<br>2                                                 | max.<br>40%       | kialakult<br>állapot      |









**BUDAPEST X. KERÜLET**  
Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

**Hatályos építési övezetek**

**Jelmagyarázat:**

KVSZ övezetek

- I-X/SZ-05
- L2-X/Z-01

TRT/X/060 övezetek

- RI-X/1
- RI-X/2
- RK-EÜ-X/1
- RL2-X/1
- RL2/A-X/1
- RL2/A-X/2
- RL2/A-X/3
- RL7-X/1
- Kivételes, egyedi előírásokkal érintett telek
- Fedvényterv érinti a telket

**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési területen kívüli épület
- Tervezési terület határa
- Tömbszám

M = 1: 4000





## 1.4. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

### *Oktatás, nevelés*

Budapest X. kerületében, Kőbánya városközpontjában 1976-ban épült a Halom utca 7. szám alatt található Bóbita óvoda, amely az Állami Nyomda épülete mellett kapott helyet. Fenntartója a X. kerületi Önkormányzat. Az Alapító Okirat szerint hat csoporttal, mindig a törvényben meghatározott férőhellyel üzemel.

2008. szeptemberétől az Alapító Okirat szerint lehetőség van a megismerő funkciók vagy a viselkedés fejlődésének organikus okra vissza nem vezethető tartós és súlyos rendellenességével küzdő integráltan nevelhető sajátos nevelési igényű gyermekek ellátására is.

Az intézménybe a Bánya utcai, Kolozsvári utcai, Korponai utcai, Halom utcai lakásokból, valamint az Állomás utcai lakótelepről és az újonnan épült lakóparkokból érkeznek a gyerekek.

| A tervezési terület <b>óvodai</b> ellátottsága |                            |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Kőbányai Bóbita Óvoda                          | 1102 Budapest Halom u. 7/b |

A Szent László tér 1. szám alatt található általános iskola neve Zene és testnevelés tagozatos általános iskoláról újra az 1891-es alapításkori Kőbányai Szent László Általános Iskola megnevezésre módosult.

Az iskola a Bárczy féle iskolaépítési program keretében épült 1909 és 1910 között. Az iskola épületéhez tornaterem és a szomszédos Füzér utca felől sportpálya is tartozik.

A Szent László tér 34. szám alatt található a Kroó György Zene- és Képzőművészeti Iskola, amely a kerület egyik legrégebbi iskolája (1873-75).

| A tervezési terület <b>általános iskolai</b> ellátottsága                                  |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Kőbányai Szent László Általános Iskola                                                     | 1102 Budapest, Szent László tér 1.  |
| Kroó György Zene- és Képzőművészeti Iskola<br>Kőbányai Alapfokú Művészetoktatási Intézmény | 1102 Budapest, Szent László tér 34. |

A Kőrösi Csoma Sándor út 28-34. szám alatt álló gimnázium 1907 őszén két első és egy második osztállyal indult. 1914-ben tartották az első érettségi vizsgákat. Az iskola azonban kinőtte a szükségépületeket, Lechner Ödön tervei szerint készül el az új épület, ahol 1915 őszén kezdődött a tanítás. Ezen épület ma már műemléki védettség alatt áll, és a kerület egyik legszebb épülete. Szinte teljesen burkolt udvarán sportpályák találhatók és egy 1988-ban épült sportcsarnok.

| A tervezési terület <b>középiskolai</b> ellátottsága |                                              |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Kőbányai Szent László Gimnázium                      | 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 28-34. |

### **Egészségügy**

A Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet Mozgásszervi Rehabilitációs Osztálynak és VI. Belgyógyászatnak helyt adó épület az 1928-as szanatórium jellegű átépítés során két belső udvar köré szerveződött. A részben kétemeletes, részben földszintes épület nagyméretű kertben található.

Eredetileg az épület menhely volt, 1910-1920 között babagyár működött benne, 1928-tól a Stefánia szövetség szülőotthona, azt követően 1956-tól 167 ágyas utókezelő lett. Az 1991-95 között lezajlott átépítés során kisméretű betegszobákat alakítottak ki.

| A tervezési területen található <b>kórház/rendelő:</b>                                                    |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet<br>Mozgásszervi Rehabilitációs Osztály és VI.<br>Belgyógyászat | 1102 Budapest Körösi Csoma út 24-26. |

A Cseperedők Bölcsőde, Kőbánya központjában, a Szent László templom és a Polgármesteri Hivatal szomszédságában, a Szent László tér 2-4. szám alatt kapott helyet. A terület egyetlen bölcsődéje épületét a kerületi okmányirodával kénytelen megosztani. A bölcsőde jelenleg 96 kisgyermek fogadására alkalmas.

| A tervezési terület <b>bölcsődei</b> ellátottsága |                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Cseperedők Bölcsőde                               | Budapest, 1102 Szent László tér 2-4. |

A tervezési területen gyermekorvosi és szakorvosi rendelő nem található.

### **Közigazgatás**

Az 1894-96 között épült Polgármesteri Hivatal eredetileg 1 emeletes volt, 2 emeletes formáját az 1924-ben történt emeletráépítés során kapta.

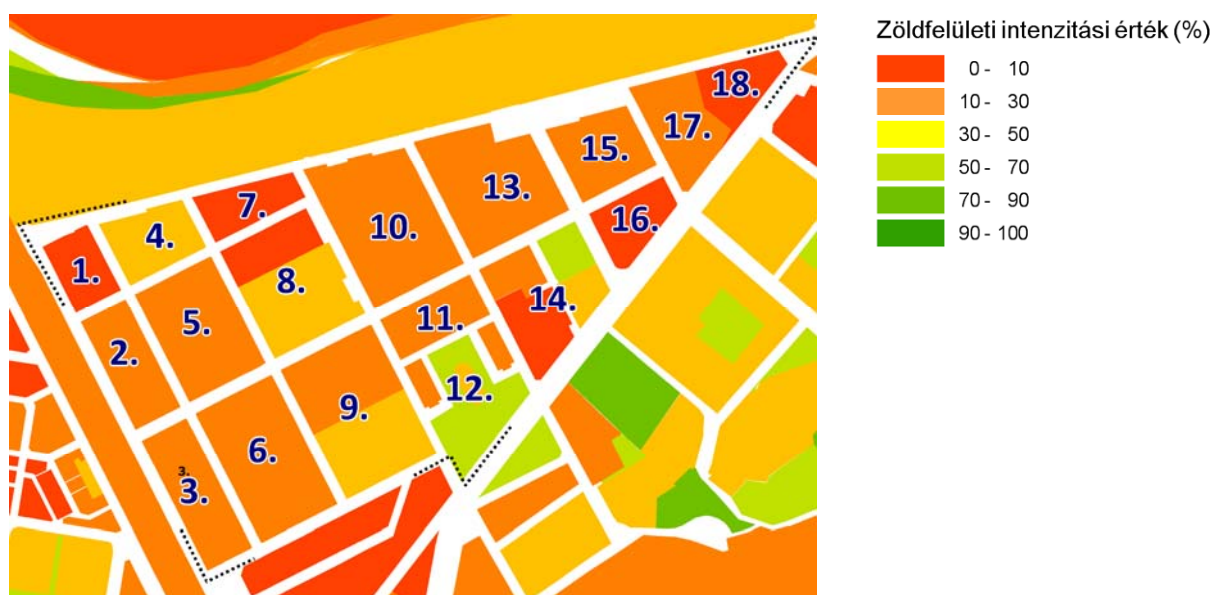
| A tervezési területen található <b>közigazgatási</b> intézmény: |                                       |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| X. Polgármesteri Hivatal                                        | 110 Budapest, Szent László tér 26-28. |

## 1.5. A TÁJI, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A területen védett természeti érték nem található.

Városképi szempontból értékesek a Szent László téren, valamint a Kolozsvári utca menti zöldfelület területén, a Kőrösi Csoma Sándor út melletti Egészség ház kertjében, valamint a tömbbelső lakókertjeiben élő idős fák. A városkép kedvező megjelenéséhez jelentősen hozzájárulnak az utcai fasorok.

A terület és a térség zöldfelületi viszonyai jól jellemezhetők a zöldfelületi intenzitás bemutatásával. A zöldfelületi intenzitás vizsgálatához a Budapesti Corvinus Egyetem, Tájtervezési és Területfejlesztési Tanszék kutatási eredményeit használtuk fel. A vizsgálat alapját képező adatbázis 2010-ben rögzített Landsat TM5 műholdfelvétel felhasználásával készült. A zöldfelületi intenzitás érték (ZFI) a zöldfelület intenzitását jellemző %-érték, amely az adott területre eső zöldfelületek arányát (területi kiterjedés és borítottság minősége is) fejezi ki. Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával. (Pl. egy zárt lomkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken.)



A vizsgált terület legjelentősebb zöldfelületei az utcai fasorok, a Szent László tér parkja, a Kolozsvár utcai zöldfelület, az Ónodi utcai tömbházak közötti játszótér és az Endre utca – Füzér utca kereszteződésében lévő foghíjtelken kialakított kutyafuttató. A 4., a 6. és a 14. számú tömbök belsejében nagyobb kiterjedésű fásított magán hasznosítású zöldfelületek találhatók. A térképen jól láthatóak az alacsony zöldfelületi intenzitású tömbök, tömbrészek (1., 7., 8. tömb nyomda által elfoglalt része, 14. tömb déli fele, 16. tömb, 17. tömb keleti része), ahol ez az érték 10 % alatti.

A legszebb, legigényesebb zöldfelület a Szent László tér parkja. A templom körüli, intenzív fenntartású közparkban több értékes, szép habitusú idős fa található. Három, 50-80 cm



törzsátmérőjű nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*), két 80 cm törzsátmérőjű platán (*Platanus hispanica*), két 50-80 cm törzsátmérőjű vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*), egy közel 1 méteres törzsátmérőjű fehér nyár (*Populus alba*) és egy 50 cm törzsátmérőjű japánakác (*Sophora japonica*). Az Ónodi utcai felújított játszótér parkosított környezetében juharok, japánakác, vadgesztenye, kőris alkotják a fásítást. A Kolozsvár utcai zöldfelület kicsit elhanyagolt állapotú, felújításra szorul. Növényzetében több értékes faegyed található, mint például 50 cm törzsátmérőjű japánakácok és egy 50 cm törzsátmérőjű hárs.

A területen található intézménykertek a funkciójuknak megfelelően parkosítottak. A Kőrösi Csoma Sándor úti és a Halom utcai iskola udvarain a zöldfelületek aránya értelemszerűen alacsonyabb, a telken sportpályák is találhatók. A Kőrösi Csoma Sándor úti Egészség ház kertje jelentős faállománnyal rendelkezik, amely több értékes egyedet is tartalmaz (ezüstjuhar, japánakác, platán). Ugyancsak szép fák találhatók az önkormányzat udvarán (platán, nyugati ostorfa). Ilyen értékes faegyedek: a 8. számú tömbben egy közel méteres törzsátmérőjű szil, 10. tömbben két hamisciprus, 11. tömbben egy platán, nyugati ostorfa, vadgesztenye, 15. tömbben platánok. Ezen kívül több kertben a vadgesztenyék, nyugati ostorfák jelenléte jellemző.

A lakóterületbe ékelődő telephelyek telkeinek zöldfelületi aránya csekély, az épületek és a közlekedésre használt burkolt felületek foglalják el a terület nagy részét.

A területet tagoló utcák mindegyike fásított. A vegyes korú, fafajú, egészségi állapotú fasorok felújítása, a beteg, rossz állapotú faegyedek cseréje, a hiányzó fasor-szakaszok pótlása folyamatos. A fasorok egészségi állapota, utcaképi megjelenése összességében jó. Legjellemzőbb fajok a korai juhar, hegyi juhar, akác, hárs, magas kőris, nyugati ostorfa.





# BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

## Környezetállapot vizsgálat

### Jelmagyarázat:

- Értékes faegyed
- Egyéb fa, fasor
- Értékes zöldfelület, közkert
- Egyéb közcélú zöldfelület
- Lakókert / -udvar
- Intézménykert / irodai funkció
- Kereskedelmi, szolgáltató funkció udvara
- Telephely, raktározás
- Beépítetlen, használaton kívüli telek
- Gyalogos burkolat, járda
- Sportpálya
- Játszótér
- Kutyafuttató
- Zajmérési pont (Kerületi Környezetvédelmi Program)
- Jelentős zajhatású út- / vasútvonal
- Alacsony zöldfelületi arányú telek

### Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- Meglévő épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- Tömbszám

M = 1 : 4000





## **1.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA**

### **1.6.1. Területhasználat vizsgálata**

Kőbánya a budapesti városszöveten belül sajátos helyet foglal el: önálló gyűrűs szerkezetű zárványt képez a főváros átmeneti zónájában. A struktúra magját a kerület központjának a Liget térhez kapcsolódó közintézményei és városias lakóterületei adják, amelyhez az Óhegy és az Újhegy dombján délkelet felé elnyúló, teleszerű és kertvárosias lakóterületek csatlakoznak, parkok láncolatával tagolva.

A területen a lakófunkció dominál, ami megfelel a terület TSZT szerinti területfelhasználási besorolásának. Ide beékelődve, azt kiszolgáló, kiegészítő funkcióként kapnak helyet a különböző intézményi, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó funkciók, továbbá kisebb-nagyobb munkahelyi területek is vannak a lakófunkció közé ágyazódva.

A vegyes területfelhasználásba sorolt területek közül a településközponti területeken jelentős számban intézményi funkciók (önkormányzat, iskola, kórház) vannak jelen a lakófunkció mellett, az Élessaroknál intézményi besorolású területen kereskedelmi/szolgáltató funkció található.

A területet északi és nyugat irányból, a Kolozsvári utca és a Korponai utca felől vasúti pályák határolják, dél-keleti részén a Kőrösi Csoma Sándor út szegélyezi. A Kőrösi Csoma Sándor út a területet szegélyező legforgalmasabb útnak számít, amely 2x2 sávossal kialakítása mellett egy középvezetésű villamos pályának is helyet biztosít, és a gépjárműforgalom mellett több autóbusz viszonylat forgalmát is levezeti.

A Szent László tér zöldterületi besorolású.

### **1.6.2. Helyi sajátosságok vizsgálata**

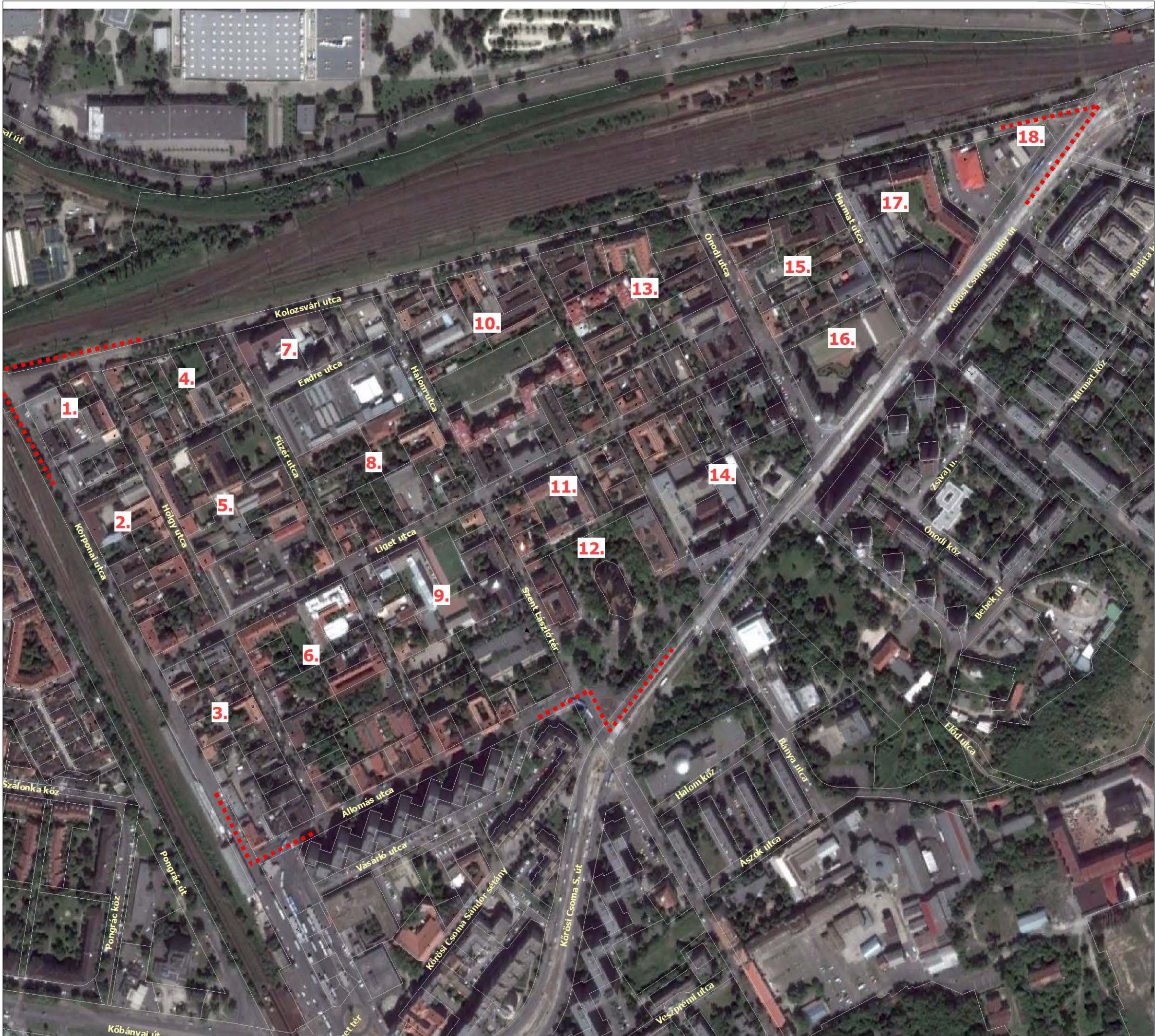
A Ligettelek Társaság 1847-es megalakulását követően szórakoztató negyedek hozott létre ezen a területen. A vállalkozás ugyan néhány év múlva megszűnt, a városrész nevéként e név mégis fennmaradt. A Ligettelek Kőbánya város része volt, Budapest 1873-as létrehozásakor az újonnan alakult város X. kerületének egyik része lett. Az 1860-ban Ligettelek néven felparcellázott háromszögű terület ma egy különleges hangulatú világot képez a vasúti sínek és az itt található lakótelepi városközpont szomszédságában.

A városrész tágabb környezetét vasúti pályák, felüljárók, gyárak, lakótelepek, közlekedési és vásárterületek alkotják. A városrésznek keretet adva, ahhoz két oldalról – a Kolozsvári utca valamint a Korponai utca felől – közvetlenül csatlakoznak a vasúti pályák. A Ligettelek mai zárt jellege az 1970-es évek „városmegújítási” programjának eredménye, akkor ugyanis a városközpont lerombolását követően amorf tereket és betonfalakat képező lakótelep jött létre.

A szabályos derékszögű utcahálózathoz és tömbosztásból álló városrész, egyre rövidülő haránt irányú utcák és egyetlen közepén végigfutó hosszanti utca szövetéből áll, középpontjában a városképileg nagyvonalúan megkomponált Szent László térrel.

Ennek a szabályosan megtervezett városszerkezeti rendszernek az oldására szolgál az Endre utca és Állomás utca rövidebben vezetett útszakaszai, valamint az asszimetrikusan elhelyezkedő Kőbánya-felső vasúti megálló előtt elhelyezkedő tér.





# BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

LÉGIFOTÓ

- Alaptérképi elemek**
- Telekhatár
  - Tervezési terület határa
  - 1. Tömbszám

M = 1: 4000





A városrész nyugatról keletre, a Korponai utcától az Éles sarok felé emelkedik.

Az Állomás utca – Kőrösi Csoma Sándor út közötti városközpont 1970-ben történt lerombolását és átépítését követően, az ott helyet kapott lakótelep következtében a terület egyensúlya felbomlott, értelmezhetetlen szerkezeti kapcsolódás jött létre.

### ***Karaktervizsgálat módszere***

A vizsgálat célja, hogy feltárja a település beépített területeinek azon legjellemzőbb vonásait, amelyek meghatározzák az adott épített környezet arculatát, jellegét, hangulatát. Területi bontásban meghatározhatóak azok a közös jellemzők (karakterjegyek), amelyek egy-egy területen hasonlóak (és esetleg van máshol is belőlük), ezért ezek típusként leírhatóak, térképen körülhatárolhatóak. A vizsgálat során az adott településrészre jellemző, sajátos településkarakterrel bíró területeket határoztunk meg, amelyek a feltárt karakterjegyeket, jellemzőket magukba sűrítik, és amelyekre a területek megkülönböztetése (vagy meghatározása) szempontjából általánosítható megállapítások tehetők.

### ***Településkarakter***

Önálló típust képviselnek az olyan sajátos településkarakterrel bíró területek, amelyek közös jellemzői másutt is megtalálhatók, és az alább felsoroltak szerinti hasonló általános jellemzőkkel rendelkeznek: beépítés típusa, intenzitása, magassága, kora, környezethez való viszonya, térfal helyzetek, építészeti megjelenés, épülettípusok, domborzat, zöldbe ágyazottság.

### ***Helyi sajátosságok***

Az általános településkarakterbeli jellemzőket a vizsgált helyszín további sajátosságai kiegészítik vagy befolyásolják, ezért a területre jellemző további minőségek (városszövetbe való illeszkedés, kedvező vagy kedvezőtlen megközelítés, más, jellemző karakterű területen belüli szigetszerűség, zöldfelületek, látványelemek, természeti környezethez való viszony, használati jellemzők, alulhasznosítottság, stb.) is bemutatása kerülnek.

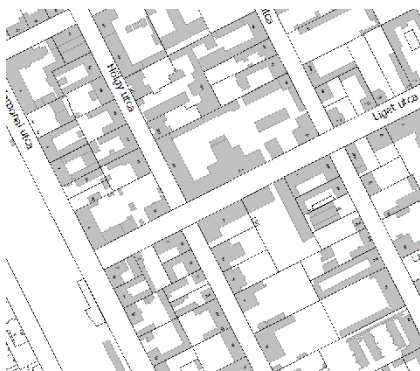
### ***Jellegzetes épülettípusok***

A vizsgált helyre jellemző funkciójú, esetleg meghatározó szerkezetű épületek bemutatása.



*Vizsgált terület (forrás:www.google.hu/maps)*

## 1. Kisvárosias lakóterület



forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps)

### Településkarakter

- o jellemzően szabadon álló beépítés
- o magas beépítési intenzitás
- o jellemzően fsz, fsz+1-3 szint magasság
- o zölddel tagolt térfalak
- o heterogén építészeti megjelenés
- o sík terület

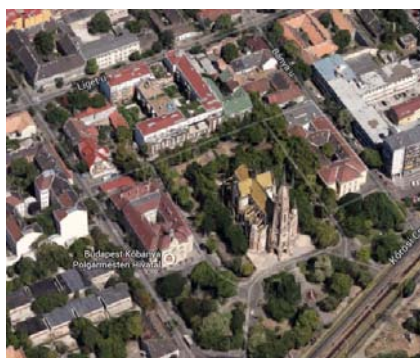
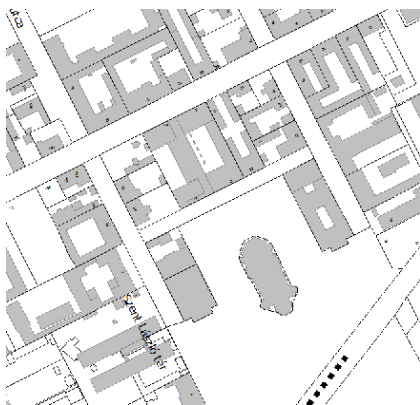
### Helyi sajátosságok

- o változatos telekbeépítési formák
- o kialakult városszövet

### Jellegzetes épülettípusok

- o jellemzően magastetős, hagyományos építéstechnológiával készült többszintes épületek
- o lakó funkció

## 2. Szent László tér



forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps)

### Településkarakter

- o zárt sorú beépítés
- o közepes beépítési intenzitás
- o zölddel tagolt térfalak
- o jellemzően többszintes épületek
- o homogén építészeti megjelenés
- o sík terület

### Helyi sajátosságok

- o parkosított területek
- o kialakult városszövet

### Jellegzetes épülettípusok

- o jellemzően magastetős, hagyományos építéstechnológiával készült köz és lakó épületek
- o lakófunkció

### 3. Magasházas terület



forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps)

#### Településkarakter

- szabadon álló beépítés (panel) és zárt sorú beépítés
- magas beépítési intenzitás
- heterogén építészeti megjelenés
- sok szintes épületek
- sík terület

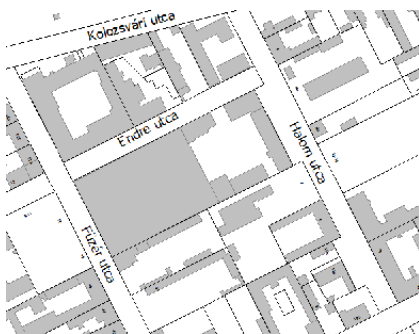
#### Helyi sajátosságok

- nagyforgalmú út közelsége
- összefüggő városi szövet

#### Jellegzetes épülettípusok

- előregyártott (panel) és hagyományos technológiával készült épületek

### 4. Iparterület



forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps)

#### Településkarakter

- jellemzően zárt sorú beépítés
- magas beépítési intenzitás
- földszint és 1 szintes épületek
- heterogén építészeti megjelenés
- kevés zöldfelület

#### Helyi sajátosságok

- családi házas lakóterületek szomszédsága
- nincs összefüggő városi szövet

#### Jellegzetes épülettípusok

- ipari, raktározási, gazdasági funkciók



### 1.6.3. Telekszintű vizsgálatok

#### *Telekmorfológia és telekméret vizsgálat*

A tömböket körülvevő szabályos derékszögű utcahálózatra merőlegesen felfűzött telkek a városrész nyugati részén nem változtak, míg keleti részén nagyobb szerkezeti változásokon mentek keresztül.

A telkek mérete, szélessége és alakja alapvetően meghatározza beépítésük lehetőségeit és korlátait: a rajtuk elhelyezhető épületek, építmények helyét – azaz a telkek beépítési módját –, méretét és ez által az elhelyezhető funkciók körét. A tervezési terület igen nagy része lakóterület, ahol a telkek formája kevésbé eltérő: négyzet vagy téglalap alakúak, amelyek rövidebbik oldalukkal csatlakoznak a határoló közterületekhez.



A telekméret vizsgálat című tervlapon jól látható, hogy az egyes tömbökben lévő telkek mérete meglehetősen vegyes képet mutat.

A korábban hatályos KSZT a kisvárosias és a városias lakóterület építési övezetekben min. 1000 m<sup>2</sup>, max. 2000-2500 m<sup>2</sup> telekméretet írt elő.

Ettől eltérően főképp a Halom utcától nyugatra fekvő területrészen számos olyan telket találunk, amely nem éri el az övezetben előírt minimális telekméret értéket, de előfordulnak a maximális értéket túllépő telkek is.

#### *Tulajdonjogi vizsgálat*



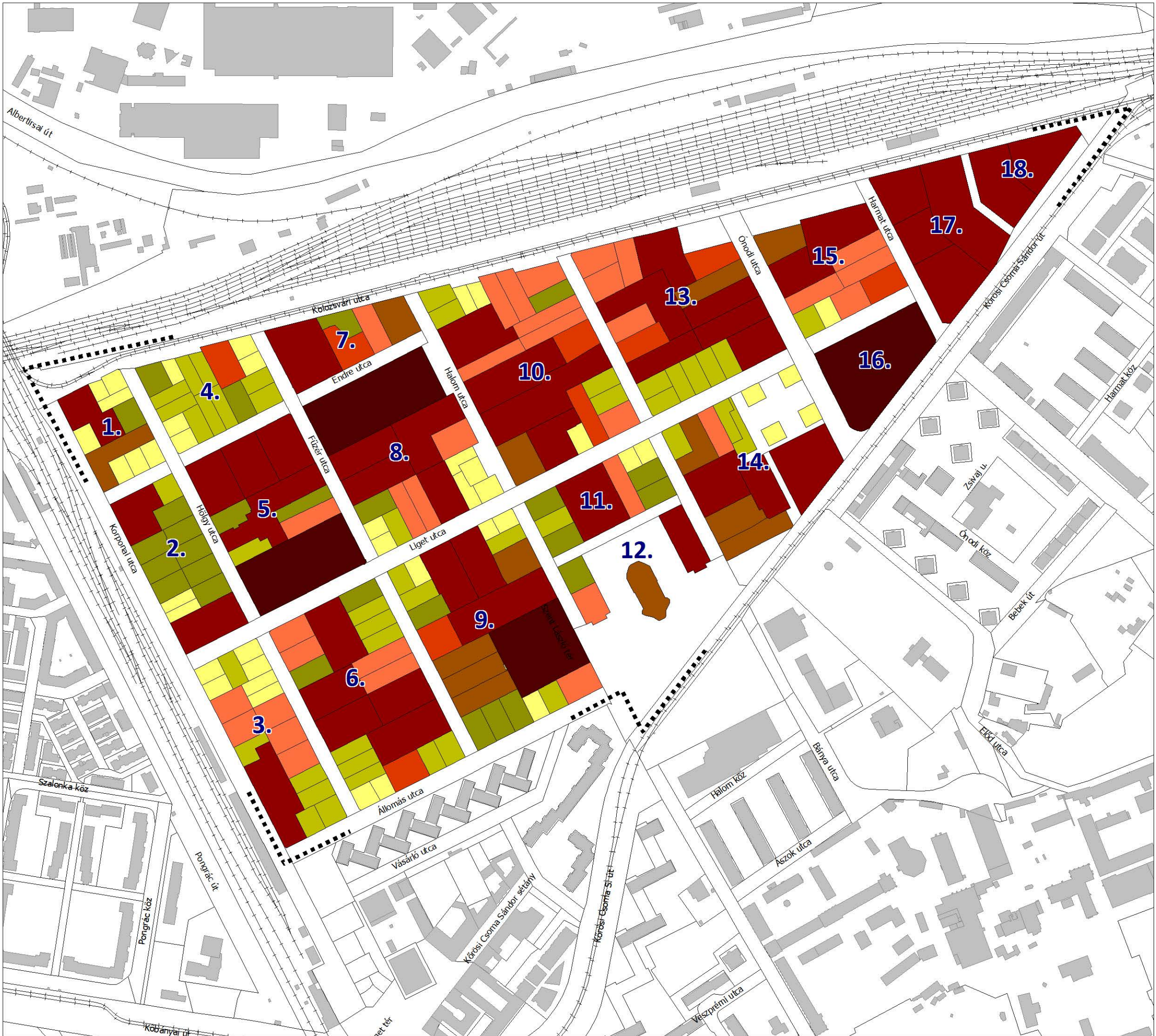
A tulajdonviszonyok vizsgálata a földhivatali adatok alapján történt.

A Kolozsvári utca mentén lévő vasúti terület, valamint az itt található rendőrségi, felsőoktatási, egészségügyi épületeknek, továbbá egy lakó és egy üzemi épületnek helyet adó ingatlanok a Magyar Állam tulajdonát képezik.

A Korponai utca vonalában húzódó vasúti terület tulajdonosa a MÁV Zrt.

A közterületek közül a Kőrösi Csoma Sándor út hálózati szerepéhez illően fővárosi tulajdonban van, az alárendelt utak és a





**Telekméret vizsgálata**

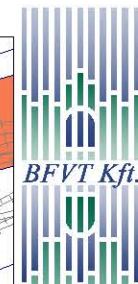
- Jelmagyarázat:**
- Beépítetlen terület
  - 600 m<sup>2</sup> alatt
  - 600 - 800 m<sup>2</sup>
  - 800 - 1000 m<sup>2</sup>
  - 1000 - 1300 m<sup>2</sup>
  - 1300 - 1500 m<sup>2</sup>
  - 1500 - 2000 m<sup>2</sup>
  - 2000 - 6000 m<sup>2</sup>
  - 6000 - 20000 m<sup>2</sup>

- Alaptérképi elemek**
- Telekhatár
  - Tervezési területen kívüli épület
  - Vágányok (MÁV, BKV)
  - Tervezési terület határa
  - 1.** Tömbszám

M = 1 : 4000







## BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

### Tulajdonvizsgálat

#### Jelmagyarázat:

- Magyar Állam
- MÁV Zrt.
- Egyház
- Fővárosi Önkormányzat
- X. kerület Önkormányzata
- Gazdasági társaság
- Társasház
- Magán

#### Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- Meglévő épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- 1. Tömbszám

M = 1: 4000





zöldterületek a kerületi önkormányzat tulajdonát képezik.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában van továbbá a Kolozsvári utca – Bánya utca sarkán lévő középiskola telke, a Liget utcában lévő gáznyomás szabályozó telke, valamint a tervezési területen kívül eső, de még annak közvetlen szomszédságában lévő Korponai utca – Állomás utca sarkán található ingatlan, a paneles beépítés déli részén.

A lakóterületi telkek túlnyomó része társasházi tulajdonban van, de nagy számban előfordulnak magántulajdonban lévő, vagy a kerületi önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok is. Elenyésző számban ugyan, de előfordulnak vegyes tulajdonú ingatlanok is a területen – itt a gazdasági és magán szféra keveredése figyelhető meg. Találunk azonban magán és társasházi, valamint magán és fővárosi vegyes tulajdonban lévő telkeket is.

A tervezési területen lévő intézmények néhány fent említett kivételtől eltekintve a Budapest X. kerület Kőbánya Önkormányzatának tulajdonában állnak.

Az üzemi funkcióknak helyet biztosító ingatlanok gazdasági társasági tulajdonban vannak.

A terület közepén a plébánia épületének telke egyházi tulajdonban van.

| Hrsz.   | Telekterület (m <sup>2</sup> ) | Tulajdonos               | Művelési ág                      |
|---------|--------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| 39009/2 | 1000                           | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 39009/1 | 1140                           | X. kerületi Önkormányzat | lakóház, udvar                   |
| 39156   | 3503                           | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 39154   | 1313                           | X. kerületi Önkormányzat | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38931   | 2844                           | Fővárosi Önkormányzat    | beépítetlen terület              |
| 39115   | 3875                           | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 41398/1 | 72778                          | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 38948   | 723                            | magánszemély             | lakóház, udvar                   |
| 38946   | 541                            | X. kerületi Önkormányzat | lakóház, udvar                   |
| 39055/8 | 2446                           | X. kerületi Önkormányzat | beépítetlen terület              |
| 38924/3 | 15741                          | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 41362/2 | 4671                           | társasház                | lakóház, irodaház, udvar         |
| 38945   | 1085                           | társasház                | garázs, lakóház, udvar, műhely   |
| 38944   | 1082                           | X. kerületi Önkormányzat | lakóház, udvar                   |
| 38977/4 | 543                            | társasház                | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38977/2 | 1477                           | Gazdasági Társaság       | beépítetlen terület              |
| 38976/2 | 635                            | magánszemély             | lakóház, udvar                   |
| 38976/1 | 677                            | magánszemély             | lakóház, udvar                   |
| 38982   | 730                            | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38984   | 746                            | magánszemély             | lakóház, udvar                   |
| 38974   | 4623                           | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 38987   | 2660                           | társasház                | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38995/1 | 915                            | társasház                | lakóház, udvar, garázs           |
| 38968   | 901                            | társasház                | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38967   | 899                            | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38966   | 906                            | magánszemély             | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38947   | 538                            | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38960   | 2889                           | társasház                | lakóház, udvar, garázs           |
| 38991   | 2658                           | Gazdasági Társaság       | beépítetlen terület              |
| 38926   | 15099                          | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 38953   | 1081                           | magánszemély             | lakóház, udvar                   |
| 38952   | 1092                           | társasház                | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38943   | 682                            | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38942   | 3681                           | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38985/1 | 503                            | magánszemély             | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38985/2 | 464                            | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38983   | 669                            | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38965/2 | 659                            | Gazdasági Társaság       | gazdasági épület, udvar          |

| Hrsz.    | Telekterület (m <sup>2</sup> ) | Tulajdonos                       | Művelési ág                      |
|----------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 38969    | 861                            | társasház                        | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38970    | 878                            | X. kerületi Önkormányzat         | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38975/1  | 931                            | Gazdasági Társaság               | iroda, lakóház, udvar            |
| 38975/3  | 417                            | Gazdasági Társaság               | lakóház, udvar                   |
| 38975/2  | 649                            | magánszemély                     | lakóház, udvar                   |
| 38972/4  | 507                            | magánszemély                     | lakóház, udvar                   |
| 38972/5  | 510                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 38971    | 1141                           | X. kerületi Önkormányzat         | közterület                       |
| 38964    | 887                            | magánszemély                     | lakóház, udvar                   |
| 38965/1  | 2297                           | társasház                        | üzem                             |
| 38963    | 900                            | társasház                        | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38961/1  | 450                            | magánszemély                     | lakóház, udvar                   |
| 38962    | 896                            | társasház                        | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38961/2  | 458                            | magánszemély                     | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38925/3  | 42869                          | MÁV Zrt.                         | közforgalmú vasút                |
| 38972/1  | 841                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 38973/1  | 484                            | magánszemély                     | lakóház, udvar                   |
| 38973/4  | 485                            | magánszemély                     | iroda, műhely, lakóház, udvar    |
| 38973/3  | 331                            | magánszemély                     | lakóház, udvar                   |
| 38972/10 | 594                            | társasház                        | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38972/11 | 2341                           | Gazdasági Társaság               | üzem                             |
| 38972/6  | 508                            | magánszemély                     | lakóház, udvar                   |
| 38972/8  | 1940                           | Gazdasági Társaság               | üzem, udvar                      |
| 39194    | 2647                           | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39144    | 746                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39013    | 724                            | társasház                        | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38977/3  | 478                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 38954    | 1088                           | X. kerületi Önkormányzat         | lakóház, udvar                   |
| 39091/1  | 1153                           | magánszemély                     | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39060    | 1568                           | X. kerületi Önkormányzat         | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39205/5  | 159978                         | Magyar Állam                     | közforgalmú vasút                |
| 39055/7  | 2550                           | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 41350    | 7976                           | X. kerületi Önkormányzat         | közterület                       |
| 41208/4  | 8610                           | X. kerületi Önkormányzat         | közterület                       |
| 39157    | 1158                           | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39155    | 1211                           | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39145    | 3022                           | X. kerületi Önkormányzat         | közterület                       |
| 39147    | 677                            | társasház                        | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39107    | 756                            | magánszemély                     | lakóház, udvar                   |
| 39109    | 1086                           | társasház                        | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39108    | 751                            | magánszemély                     | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39114    | 1293                           | társasház                        | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39120/2  | 1726                           | X. kerületi Önkormányzat         | közterület                       |
| 39047    | 1271                           | X. kerületi Önkormányzat         | lakóház, udvar                   |
| 39158    | 1181                           | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39099    | 1245                           | Fővárosi Önkormányzat            | középiszkola                     |
| 39100    | 900                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39101    | 1162                           | társasház                        | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39102    | 1159                           | X. kerületi Önkormányzat         | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39105    | 560                            | magánszemély                     | lakóház, udvar                   |
| 39087/2  | 2279                           | Magyar Állam                     | főiskola                         |
| 39106    | 1301                           | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39117    | 921                            | Gazdasági Társaság, magánszemély | lakóház, udvar                   |
| 39119    | 923                            | egyházi, (Szent László plébánia) | lakóház, udvar                   |
| 39118    | 760                            | magánszemély                     | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39122    | 964                            | X. kerületi Önkormányzat         | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39121    | 2233                           | X. kerületi Önkormányzat         | közterület                       |
| 39123    | 1145                           | X. kerületi Önkormányzat         | önkormányzat                     |
| 39049/1  | 6656                           | X. kerületi Önkormányzat         | lakóház, udvar                   |



| Hrsz.    | Telekterület (m <sup>2</sup> ) | Tulajdonos                                      | Művelési ág                                               |
|----------|--------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 39046    | 674                            | magánszemély                                    | lakóház, udvar                                            |
| 39031/14 | 9691                           | X. kerületi Önkormányzat                        | tér                                                       |
| 41361    | 2344                           | X. kerületi Önkormányzat                        | közpark                                                   |
| 41406/1  | 7584                           | X. kerületi Önkormányzat                        | közterület                                                |
| 39186/4  | 3200                           | Gazdasági Társaság                              | építési terület                                           |
| 39186/5  | 1599                           | X. kerületi Önkormányzat                        | út                                                        |
| 41397/2  | 2894                           | társasház                                       | lakóház, udvar                                            |
| 41400/1  | 426                            | társasház                                       | lakóház, udvar                                            |
| 39185    | 3881                           | társasház                                       | lakóház, udvar, gazdasági épület                          |
| 39186/1  | 5856                           | társasház                                       | lakóház, udvar, gazdasági épület                          |
| 39186/2  | 946                            | X. kerületi Önkormányzat                        | út                                                        |
| 39186/3  | 3712                           | Gazdasági Társaság                              | üzletház, udvar                                           |
| 39192    | 2103                           | Magyar Állam                                    | rendőrség, udvar                                          |
| 41400/3  | 421                            | társasház                                       | lakóház, udvar                                            |
| 39203/2  | 26259                          | Fővárosi Önkormányzat                           | közterület                                                |
| 39180    | 1315                           | magánszemély                                    | gazdasági épület, udvar                                   |
| 39173    | 1263                           | X. kerületi Önkormányzat                        | lakóház, udvar, gazdasági épület                          |
| 41400/19 | 2039                           | Gazdasági Társaság                              | lakóház, udvar, üzlet                                     |
| 39171/2  | 3160                           | társasház                                       | lakóház, udvar, gazdasági épület                          |
| 39172    | 1269                           | Fővárosi Önkormányzat+ X. kerületi Önkormányzat | lakóház, udvar, gazdasági épület                          |
| 39182    | 9741                           | X. kerületi Önkormányzat                        | általános iskola                                          |
| 39181    | 2396                           | X. kerületi Önkormányzat                        | közterület                                                |
| 39179    | 1085                           | társasház                                       | lakóház, udvar, gazdasági épület                          |
| 41418    | 24118                          | X. kerületi Önkormányzat                        | közpark                                                   |
| 39176    | 1255                           | magánszemély                                    | lakóház, udvar, gazdasági épület                          |
| 39177    | 743                            | X. kerületi Önkormányzat                        | lakóház, udvar, gazdasági épület                          |
| 39178    | 578                            | társasház                                       | lakóház, udvar, gazdasági épület                          |
| 39167    | 1550                           | Magyar Állam                                    | lakóház, udvar                                            |
| 39136/3  | 392                            | Gazdasági Társaság                              | lakóház, udvar                                            |
| 39136/2  | 408                            | Gazdasági Társaság                              | lakóház, udvar                                            |
| 39136/5  | 432                            | Gazdasági Társaság                              | lakóház, udvar                                            |
| 41464/2  | 18134                          | Fővárosi Önkormányzat                           | közterület                                                |
| 39160    | 2770                           | X. kerületi Önkormányzat                        | lakóház, udvar, üzlet                                     |
| 39135    | 4246                           | Magyar Állam                                    | kórház                                                    |
| 39134    | 623                            | X. kerületi Önkormányzat                        | közterület                                                |
| 41425    | 9755                           | Gazdasági Társaság                              | oktatási intézmény, szálláshely, irodaház, udvar, műterem |
| 39164    | 2015                           | társasház                                       | lakóház, udvar, gazdasági épület                          |
| 39165    | 2020                           | társasház                                       | lakóház, udvar                                            |
| 39152    | 2166                           | társasház                                       | lakóház, udvar                                            |
| 39136/4  | 410                            | Gazdasági Társaság                              | lakóház, udvar                                            |
| 39151    | 759                            | társasház                                       | lakóház, udvar                                            |
| 39139/1  | 691                            | magánszemély+Gazdasági Társaság                 | lakóház, udvar                                            |
| 39140    | 1017                           | társasház                                       | lakóház, udvar                                            |
| 39136/6  | 696                            | Fővárosi Önkormányzat                           | gáznyomás szabályozó állomás                              |
| 39131/3  | 3029                           | Gazdasági Társaság                              | üzem                                                      |
| 39131/2  | 2008                           | Gazdasági Társaság                              | üzem                                                      |
| 39131/1  | 1867                           | Gazdasági Társaság                              | üzem                                                      |
| 39129    | 1446                           | X. kerületi Önkormányzat                        | közterület                                                |
| 39130    | 1706                           | társasház                                       | lakóház, gazdasági épület                                 |
| 39149    | 748                            | magánszemély                                    | lakóház, gazdasági épület                                 |
| 39150    | 764                            | Gazdasági Társaság                              | lakóház, gazdasági épület                                 |
| 39162/2  | 1407                           | társasház                                       | lakóház, udvar                                            |
| 39163    | 1686                           | társasház                                       | lakóház, udvar                                            |
| 39153    | 2032                           | magánszemély                                    | lakóház, udvar                                            |
| 39148    | 721                            | társasház                                       | lakóház, udvar, gazdasági épület                          |
| 39142    | 1586                           | X. kerületi Önkormányzat                        | lakóház, udvar                                            |
| 39146    | 681                            | társasház                                       | lakóház, udvar                                            |

| Hrsz.    | Telekterület (m <sup>2</sup> ) | Tulajdonos                       | Művelési ág                      |
|----------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 39128    | 2290                           | X. kerületi Önkormányzat         | közterület                       |
| 39113    | 875                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39127    | 2034                           | X. kerületi Önkormányzat         | általános iskola                 |
| 39159    | 1063                           | társasház                        | gazdasági épület                 |
| 39111    | 434                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39110    | 439                            | magánszemély                     | lakóház, udvar                   |
| 39112    | 865                            | magánszemély                     | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39124    | 1710                           | X. kerületi Önkormányzat         | templom                          |
| 39093    | 735                            | X. kerületi Önkormányzat         | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39095/1  | 471                            | magánszemély                     | lakóház, udvar                   |
| 39094    | 759                            | magánszemély                     | lakóház, udvar                   |
| 39092    | 3340                           | magánszemély+ Gazdasági Társaság | udvar                            |
| 39085    | 4342                           | X. kerületi Önkormányzat         | közterület                       |
| 39068/1  | 1297                           | X. kerületi Önkormányzat         | lakóház, udvar                   |
| 39068/2  | 3343                           | X. kerületi Önkormányzat         | ovoda, udvar                     |
| 39066    | 2102                           | magánszemély                     | üzem                             |
| 39065/2  | 1048                           | magánszemély                     | lakóház, udvar                   |
| 39055/5  | 959                            | Gazdasági Társaság               | üzem                             |
| 39061    | 3280                           | X. kerületi Önkormányzat         | közterület                       |
| 39042    | 942                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39006    | 658                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39005    | 756                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 38937    | 7255                           | X. kerületi Önkormányzat         | közterület                       |
| 39016/9  | 5283                           | társasház                        | épület, udvar                    |
| 39016/2  | 4617                           | X. kerületi Önkormányzat         | közterület                       |
| 39016/10 | 4401                           | X. kerületi Önkormányzat         | közpark                          |
| 39007    | 1329                           | társasház                        | oktatási központ                 |
| 39004    | 3309                           | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39081    | 1171                           | társasház                        | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39082    | 1635                           | Gazdasági Társaság               | üzem                             |
| 39074    | 2333                           | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39075    | 8857                           | Gazdasági Társaság               | üzem                             |
| 39073    | 2325                           | társasház                        | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39064    | 737                            | magánszemély                     | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39063/1  | 446                            | magánszemély                     | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39063/2  | 437                            | magánszemély                     | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39065/1  | 1052                           | magánszemély                     | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39072    | 957                            | társasház                        | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39055/2  | 620                            | társasház                        | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39055/3  | 563                            | Gazdasági Társaság               | beépítetlen terület              |
| 39055/4  | 753                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 38998    | 717                            | X. kerületi Önkormányzat         | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38999    | 750                            | Gazdasági Társaság               | beépítetlen terület              |
| 39000    | 742                            | magánszemély                     | lakóház, udvar                   |
| 39001    | 1235                           | társasház                        | lakóház                          |
| 39002    | 1223                           | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39003    | 2439                           | társasház                        | lakóház, udvar, egyéb épület     |
| 39015/1  | 632                            | Gazdasági Társaság               | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39015/3  | 458                            | X. kerületi Önkormányzat         | beépítetlen terület              |
| 39015/2  | 576                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39080/1  | 852                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39076    | 2286                           | X. kerületi Önkormányzat         | közterület                       |
| 39080/2  | 1465                           | Gazdasági Társaság               | üzem                             |
| 39062    | 4156                           | X. kerületi Önkormányzat         | közterület                       |
| 38994    | 1274                           | X. kerületi Önkormányzat         | lakóház, udvar                   |
| 38997    | 920                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39010    | 981                            | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39008    | 3001                           | társasház                        | lakóház, udvar                   |
| 39011    | 2454                           | társasház                        | lakóház, udvar                   |



| Hrsz.    | Telekterület (m²) | Tulajdonos               | Művelési ág                      |
|----------|-------------------|--------------------------|----------------------------------|
| 38958    | 3289              | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 39012    | 2458              | társasház                | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39014    | 723               | magánszemély             | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38951    | 712               | magánszemély             | lakóház, udvar                   |
| 38950    | 727               | magánszemély             | üzem                             |
| 38949    | 747               | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38939    | 646               | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38993    | 939               | társasház                | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39077    | 4037              | Gazdasági Társaság       | üzem                             |
| 38978    | 609               | magánszemély             | lakóház, udvar                   |
| 38979    | 740               | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38988    | 2549              | társasház                | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 38992    | 4000              | Gazdasági Társaság       | üzem                             |
| 38995/2  | 734               | társasház                | lakóház, udvar, garázs           |
| 38996    | 7870              | Magyar Állam             | üzem                             |
| 38957    | 542               | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38956    | 541               | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38955/1  | 544               | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38955/2  | 543               | társasház+ magánszemély  | lakóház, udvar                   |
| 38986    | 1944              | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 38981    | 736               | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38980    | 954               | X. kerületi Önkormányzat | gazdasági épület, udvar          |
| 39052    | 1528              | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 39045    | 572               | Gazdasági Társaság       | lakóház, udvar                   |
| 39044    | 926               | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 39096    | 1159              | magánszemély             | lakóház, udvar                   |
| 39097    | 1134              | magánszemély             | lakóház, udvar                   |
| 39067/4  | 592               | magánszemély             | lakóház, udvar                   |
| 39086    | 1759              | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 39053/3  | 330               | X. kerületi Önkormányzat | beépítetlen terület              |
| 39053/4  | 467               | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 38959    | 13736             | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 39053/2  | 699               | X. kerületi Önkormányzat | üzem                             |
| 39049/2  | 9                 | X. kerületi Önkormányzat | beépítetlen terület              |
| 39043    | 925               | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 39067/7  | 502               | magánszemély             | lakóház, udvar                   |
| 39067/5  | 568               | magánszemély             | lakóház, udvar, garázs           |
| 39067/6  | 598               | Gazdasági Társaság       | bölcsőde                         |
| 39058    | 1548              | X. kerületi Önkormányzat | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39059    | 1556              | társasház                | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39095/2  | 446               | magánszemély             | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39136/1  | 4195              | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 39126    | 20919             | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 39175    | 2151              | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 41400/16 | 21926             | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 39184    | 2861              | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 39204/2  | 1538              | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 39166    | 6725              | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 39204/3  | 3577              | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 39204/1  | 21504             | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 39088/1  | 4079              | törölt                   | törölt                           |
| 39088/2  | 1350              | Gazdasági Társaság       | beépítetlen terület              |
| 39088/3  | 5414              | társasház                | lakóház, udvar                   |
| 41426/1  | 1124              | X. kerületi Önkormányzat | út                               |
| 41426/2  | 10173             | X. kerületi Önkormányzat | közterület                       |
| 41426/3  | 292               | Fővárosi Önkormányzat    | út                               |
| 39051/1  | 1400              | X. kerületi Önkormányzat | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 39051/2  | 4407              | X. kerületi Önkormányzat | általános iskola                 |

#### 1.6.4. Épületállomány és egyéb építmények vizsgálata

##### **Funkció, kapacitás**



A tervezési terület funkció-eloszlás tekintetében rendkívül vegyes képet mutat. Egyrészt mellett állnak a lakó és üzemi funkciók, de találhatunk családi házat, polgári villát is.

A lakóépületek földszintjén több, a lakófunkciót kiegészítő, kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkció is megtalálható.

A területen összesen 2545 db lakás van, amelyből 640 db az utóbbi tíz évben épült.

Az intézmények kapacitásáról elmondható, hogy a Cseperedők Bölcsőde 96 férőhelyes, a Kőbányai Bóbita Óvoda 157 férőhelyes, a Kőbányai Szent László Általános Iskola 672 tanuló befogadására alkalmas.

##### **1-9. tömbök:**

Az Állomás utca mentén és a Hölggy utca, Füzér utca Állomás utcához közelebb eső szakaszain találjuk a régi gyártulajdonosok, nagykereskedők villáit és a polgári bérházakat, a Liget utcától kifelé eső tömbök pedig a szegényebb polgári lakóházaknak és bérkaszárnnyáknak adnak helyet.

Az üzemi funkcióknak helyet adó ingatlanok is a terület ezen részén koncentrálódnak, főképp a Kolozsvári utca és a Korponai utca mentén.

##### **10-18. tömbök:**

A Halom utcától észak-keletre, a Szent László tér környezetében a lakó funkció túl az oktatási, kulturális, közigazgatási, hitéleti és egészségügyi funkciók előfordulása a jellemző.

Mint ahogyan az a Humán infrastruktúra fejezetben látható, a terület jelentős számú oktatási intézménynek biztosít helyet.

A tervezési területen kívül, a vizsgált környezetben, a Kőrösi Csoma Sándor út mentén főképp lakófunkciójú épületeket találunk, de előfordul itt iroda és kereskedelem, szolgáltatás funkciókat betöltő épület is, valamint itt található a Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ.

##### **Beépítési mód**

Az egységesen kialakított, széles fasorral szegélyezett utcák mentén sorakozó telkek alapvetően kisvárosias, olykor kertvárosias, főképp zárt sorú beépítésűek, ahol az épületek zárt sora helyenként megszakad, de oldalhatáron álló beépítés is előfordul a területen.

A lakóépületek beépítési formája leggyakrabban zárt sorú, U vagy L alakú, de elvétve a zártudvaros beépítés is megjelenik a területen. A zárt sorú beépítés hézagos megszakadásai leggyakrabban utcával párhuzamosak, sávós vagy rövid szárú L alakúak, villa jellegűek, az utcakép szerves része ezeken a területeken az épített kerítés és a kocsik behajtók.





**BUDAPEST X. KERÜLET**

Kolozsvári utca – Körösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

**Funkcióvizsgálat**

**Jelmagyarázat:**

- Lakófunkció
- Kereskedelmi, szolgáltató funkció
- Hitéleti funkció
- Nevelési, oktatási funkció
- Egészségügyi, szociális funkció
- Kulturális, közösségi, szórakoztató funkció
- Iroda funkció
- Igazgatási funkció
- Melléképületek
- Raktározás és termelés
- Közlekedéshez kapcsolódó épület
- Trafó
- Üres, használaton kívüli épület

**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Tervezési területen kívüli épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- 1. Tömbszám

M = 1: 4000









BFVT Kft.

### BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Körösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

#### A dominánstól eltérő földszinti funkciók vizsgálata

**Jelmagyarázat:**

- Kereskedelmi, szolgáltató funkció
- Vendéglátás
- Egészségügyi, szociális funkció
- Iroda funkció
- Energiaszolgáltatás és településgazdálkodás
- Sportfunkció (fitness)

**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Tervezési területen kívüli épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- 1.** Tömbszám

M = 1: 4000







**BUDAPEST X. KERÜLET**

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

**Épületek állagvizsgálata**

**Jelmagyarázat:**

- megfelelő állagú épület
- rossz állagú épület
- felújított, jó állagú épület

**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Tervezési területen kívüli épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- Tömbszám

M = 1: 4000





A 70-es években épült lakótelep épületei szabadonálló beépítési mód szerint – úszótelkesen – épültek.

Az elenyésző számban előforduló oldalsó telekhatáron álló beépítések és a telephelyekek miatt a zárt sorú beépítésű szép, ritmikus utcakép helyenként megszakad, zavarossá válik. Az utcaképet a Korponai utca mentén a vasúti terület kerítése és az azt kísérő fasor, a Kolozsvári utcánál a vasúti töltés zölddel borított rézsűje határozza meg.



### **Beépítési mérték**

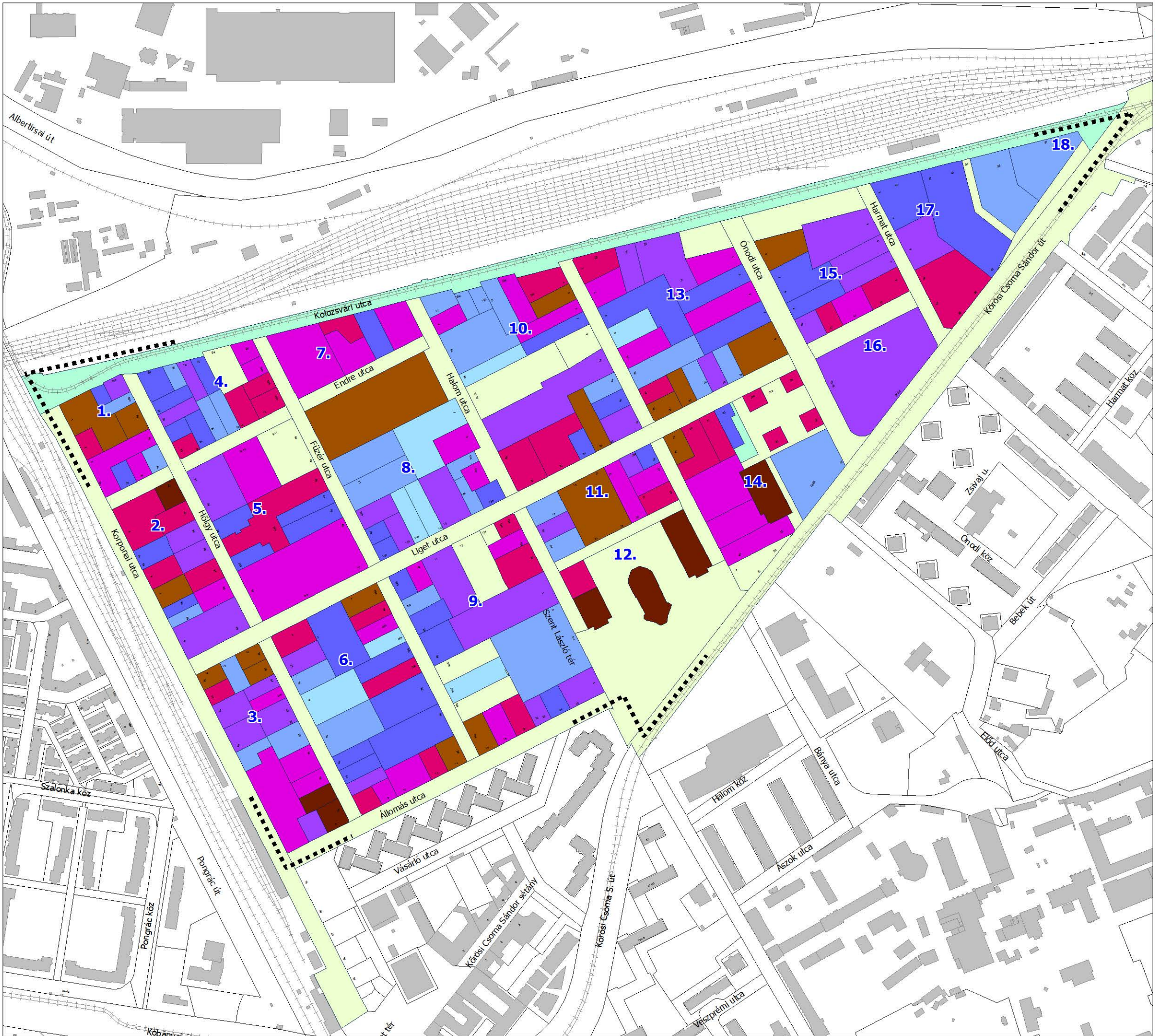
A beépítési mérték vonatkozásában a tervezési terület nagy részére a korábban hatályos KSZT lakó építési övezetek esetén jellemzően 35% - 50% közötti beépítést, míg különleges (egészségügyi) illetve intézményi építési övezetek esetén 40%-os illetve 60%-os beépítési mértéket engedett.



A tervezési terület észak-keleti részére a Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Harmat utca által határolt területre a KVSZ előírásai vonatkoznak. A terület lakóterület építési övezetbe sorolt részének maximális beépíthetősége 55%, az intézményterület építési övezet maximális beépíthetősége pedig 30%.

A terület nagy részére jellemző a korábban és jelenleg hatályos terveszközhöz képest a telkek túlépíthetősége, a fent részletezett beépítési paraméterektől eltérően találunk 70%-os vagy akár a 80%-os beépítési mértéket is meghaladó telkeket.





## BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

### Beépítettség vizsgálata

#### Jelmagyarázat:

- Beépítetlen terület
- 10 % alatt
- 10 - 20 %
- 20 - 30 %
- 30 - 40 %
- 40 - 50 %
- 50 - 60 %
- 60 - 70 %
- 70 - 80 %
- 80 % felett

#### Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési területen kívüli épület
- Tervezési terület határa
- 1.** Tömbszám

M = 1: 4000

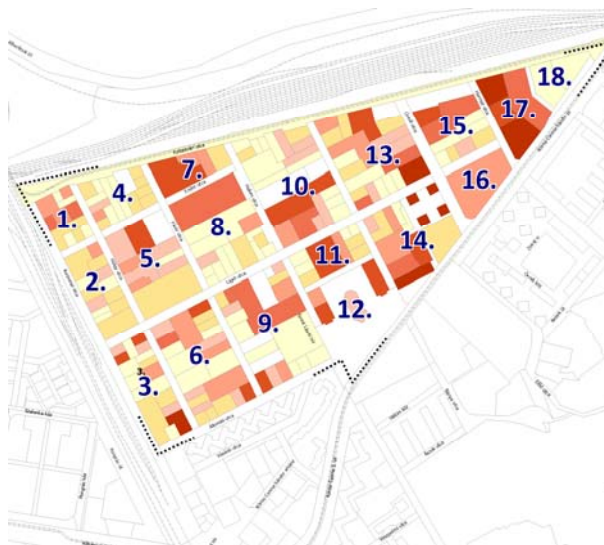




### **Szintterületi mutató**

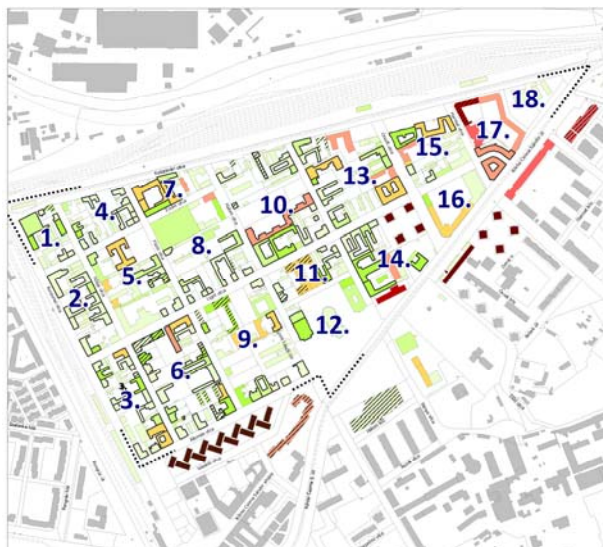
A szintterületi mutató értékeinek vizsgálata – korábban és jelenleg hatályos tervezőközhöz képest – már kedvezőbb helyzetet mutat a tervezési terület építési övezeteire vonatkozóan.

Ez főképp annak köszönhető, hogy a kisvárosias lakóterületek jellemzően alapterületben vannak túlépítve, az épületmagasságok túlnyomó részt az építési övezetben megengedett érték alatt maradnak, így a szintterületi mutató határértékei is elenyésző mértékben lépik túl a KVSZ és a korábban hatályos KSZT által megengedett értéket.



### **Magasság, szintszám**

A területen leginkább jellemző a gyakorta alapincézett földszintes beépítés. A lakóterületeken lehetőség van akár a 12,5-13,5 m-es építménymagasság elérésére is, ezt kihasználva a földszintes lakóépületek közé beékelődve találkozhatunk akár F+4 szintes beépítéssel is. Az intézményi illetve lakótelepi beépítések esetében nem ritka a F+5 szintet elérő vagy azt meghaladó beépítés sem. Az ilyen magas szintszámmal beépített telkek koncentrációja főképp a városrész középpontját jelentő Szent László tér környékén, valamint a szerkezeti jelentőségű utak (Kőrösi Csoma Sándor út, Kolozsvári utca) mentén figyelhető meg.



Elszórtan, főképp az új beépítések esetén találunk tetőtér beépítést vagy visszahúzott szintet.

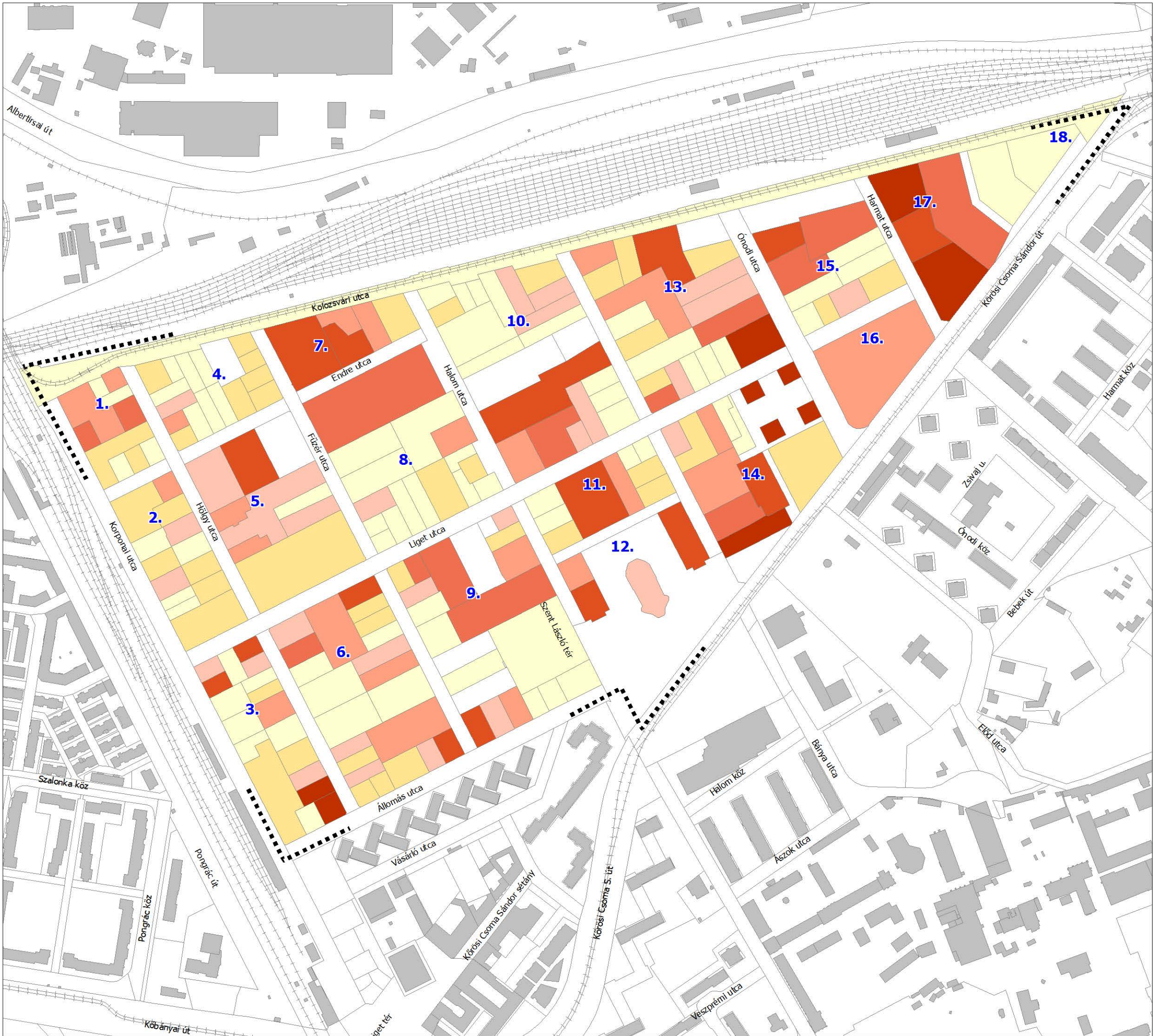
#### **1-4. tömbök:**

A tömbök épületei jellemzően alapincézettek vagy alagsorral rendelkező földszintes épületek. A korábban hatályos KSZT a területre 8,5 m, illetve 11,5 m-es építménymagasságot állapított meg, ennek megfelelően elvételre találunk 2, 3, de saroktelkek esetében akár 4 szintes épületeket is.

#### **5-9. tömbök:**

A Hölgý utca – Halom utca közötti tömbökben az alapincézett vagy alagsorral ellátott földszintes épületeken túl jelentős számú tetőtér beépítéses épület is található. A 4 szintet





**BUDAPEST X. KERÜLET**

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

**Szintterületi mutató vizsgálat**  
(pince beszámítása nélkül)

**Jelmagyarázat:**

- Beépítetlen terület
- 0,01 - 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 0,5 - 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 0,7 - 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 1,0 - 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 1,5 - 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 2,0 - 3,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> felett

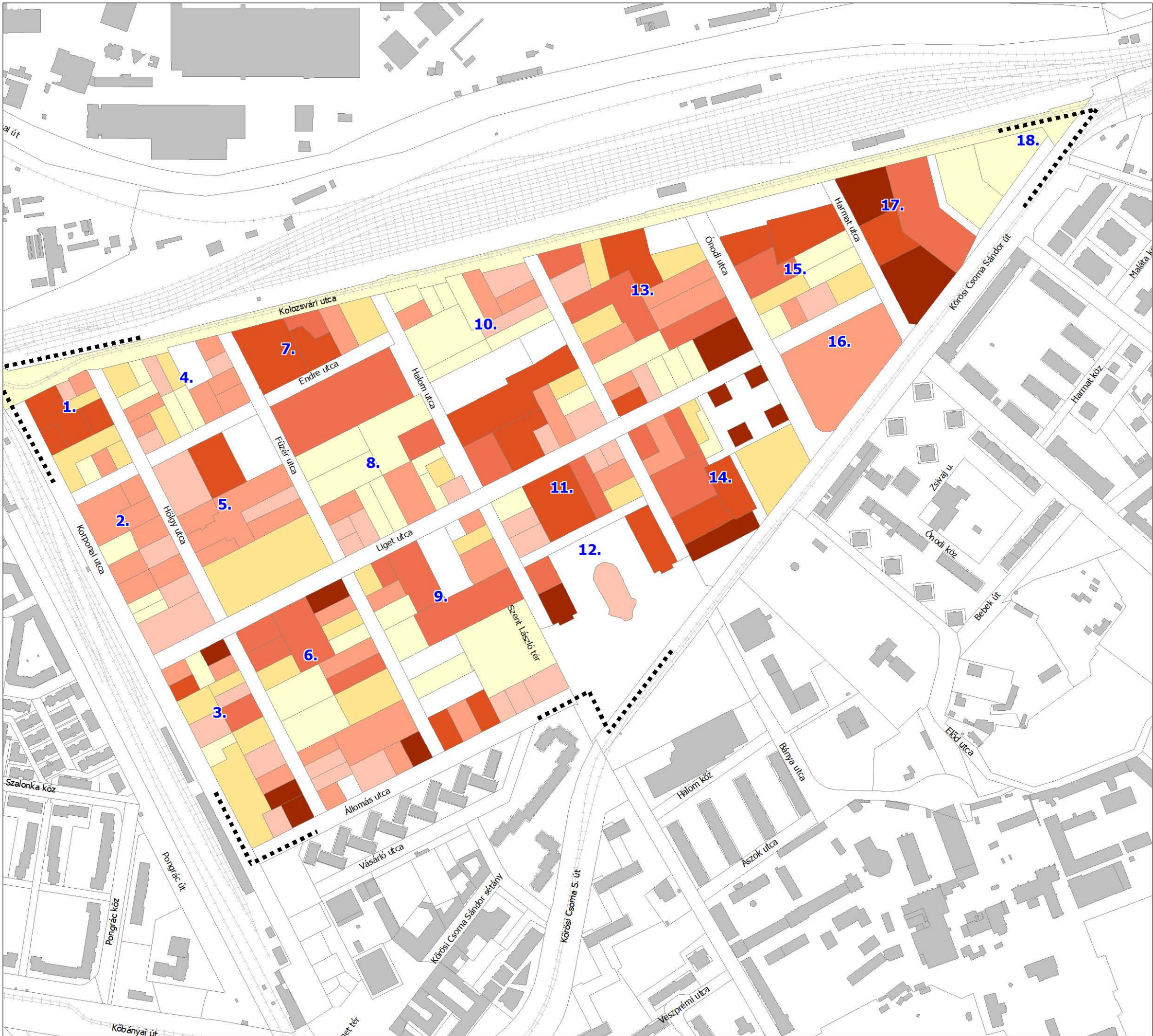
**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési területen kívüli épület
- Tervezési terület határa
- 1.** Tömbszám

M = 1: 4000







**BUDAPEST X. KERÜLET**

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

**Szintterületi mutató vizsgálata**  
(pince beszámításával,  
parkolók beszámítása nélkül)

**Jelmagyarázat:**

- Beépítetlen terület
- 0,01 - 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 0,5 - 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 0,7 - 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 1,0 - 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 1,5 - 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 2,0 - 3,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> felett

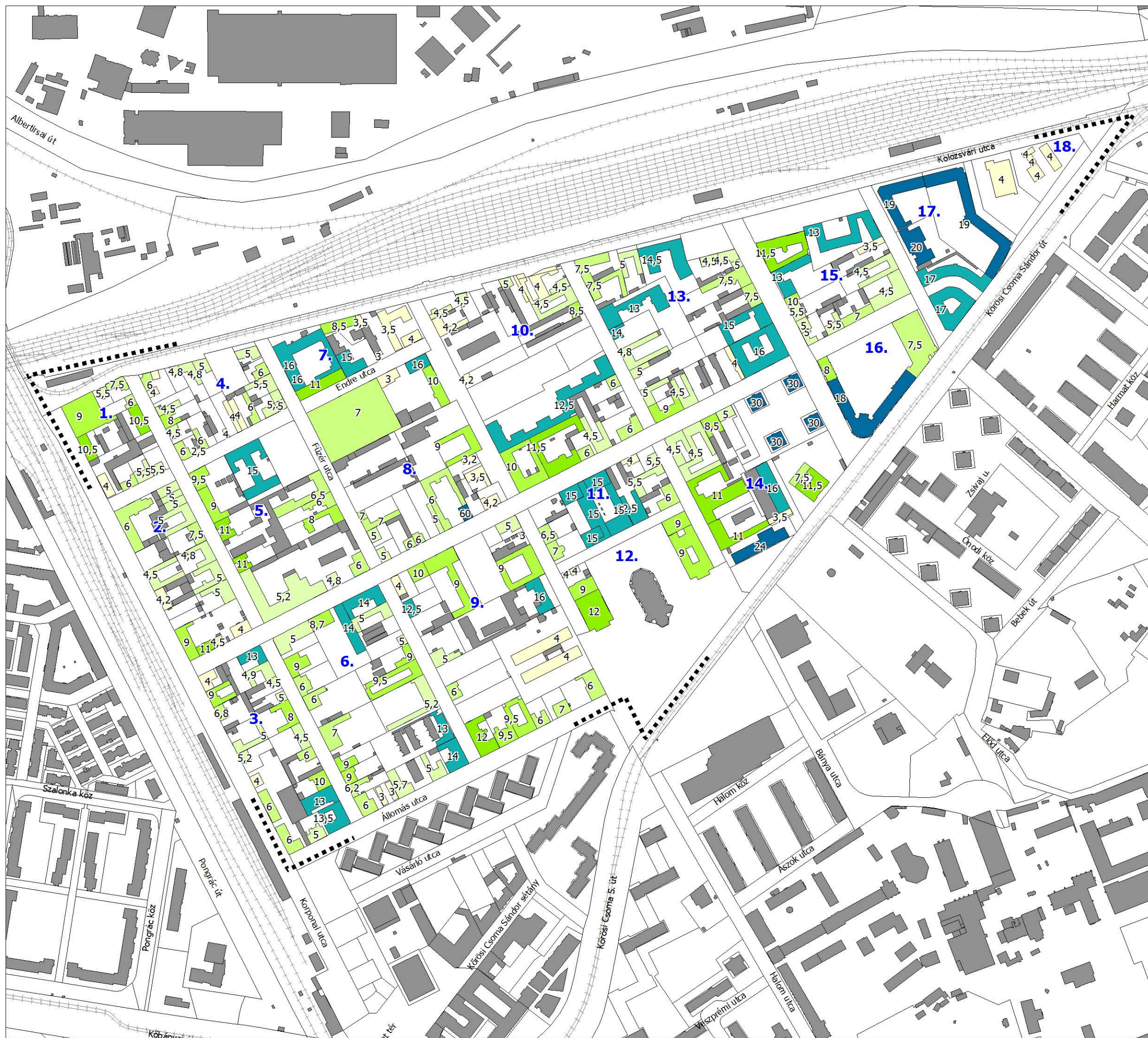
**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési területen kívüli épület
- Tervezési terület határa
- 1.** Tömbszám

M = 1: 4000







## BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

Szabályozási szempontjából releváns  
épületek  
becsült párkánymagassága

### Jelmagyarázat:

- pm < 4,5 m
- 4,5 m =< pm < 6 m
- 6,0 m =< pm < 8,0 m
- 8,0 m =< pm < 10,5 m
- 10,5 m =< pm < 12,5 m
- 12,5 m =< pm < 18,0 m
- pm < 18,0 m

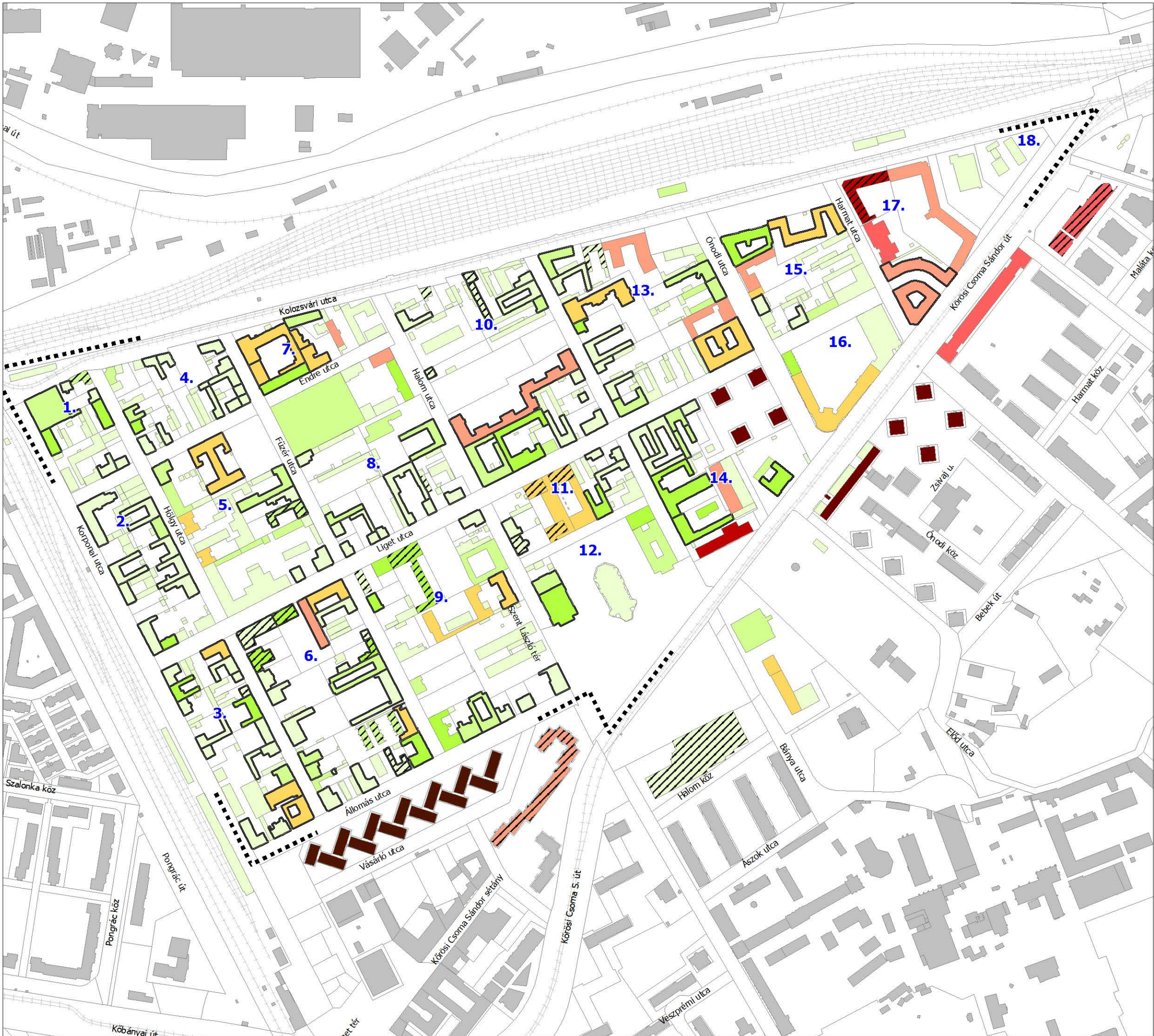
### Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- Tervezési területen kívüli épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- 1. Tömbszám

M = 1: 4000







**BUDAPEST X. KERÜLET**

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

**Épületek szintszáma**

**Jelmagyarázat:**

- 1 teljes szint
- 2 teljes szint
- 3 teljes szint
- 4 teljes szint
- 5 teljes szint
- 6 teljes szint
- 7 teljes szint
- 8 teljes szint
- 10 teljes szint
- 11 teljes szint
- tetőterrel / visszahúzott szinttel  
rendelkező épület
- pincészíntel / alagsorral  
rendelkező épület

**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Tervezési területen kívüli épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- 1.** Tömbszám

M = 1: 4000





elérő, vagy azt meghaladó épületek számának növekedése is megfigyelhető ezekben a tömbökben, ami jellemzően az új beépítések sajátossága.

#### **10., 11., 13., 15. tömbök:**

A lakóterületbe sorolt tömbök esetében a korábban hatályos KSZT a maximális építménymagasságot 8,5 m illetve 11,5 m-ben határozta meg attól függően, hogy az adott építési övezet döntően munkahelyi funkcióknak ad helyet vagy sem. Azon tömbökben, ahol a lakófunkció és az intézményi funkció keveredése jellemző, az építménymagasság legnagyobb mértékét 12,5 m-ben állapította meg a korábban hatályos KSZT, emellett lehetőséget biztosított az egyedi szabályozásra. Városias lakóterület építési övezetben 13,5 m volt a maximális építménymagasság mértéke.

A területen található új beépítések 4-5 szintesek, a területen lévő hagyományos kisvárosias lakóépületek 1 illetve 2 szintesek, és jellemzően alápincézettek.

#### **14. tömb:**

A tömb a korábban hatályos KSZT szerint négy építési övezetből állt, kisvárosias és telepszerű lakóterületek, lakófunkcióval keveredő intézményi területek és egészségügyi létesítmények elhelyezésére szolgáló területek alkották. A 4 eltérő építési övezetnek köszönhetően a tömb igen változatos képet mutat, egyes részein az építménymagasság maximális mértéke 8,5 m volt, másutt elérhette a 18,5 m-t, vagy kialakult állapot esetén meg is haladta azt.

Fentiekből adódóan a tömbben találunk földszintes lakóházakat, illetve 8-10 emeletes lakó- és irodaépületeket is.

#### **12., 16., 18. tömbök:**

A korábban hatályos KSZT az intézményi övezetben lévő tömbök esetében csak a maximális szintterületi mutató mértékét határozta meg, minden más paraméter a kialakult állapot szerinti adottságnak volt tekinthető. Így ezen tömbök esetében is jól megférnek egymás mellett a földszintes és az 5 emeletes épületek is. A 18., intézményi építési övezetben lévő tömbre a KVSZ maximálisan 6 m-es építménymagasságot ír elő, a jelenlegi beépítés megfelel ennek az előírásnak, mivel most egy benzinkút és egy földszintes épületben lévő kereskedelmi egység található a területen. Távolabban azonban célszerű lenne a közlekedési csomópont kiemelt szerepére és a környező beépítésre való tekintettel egy nagyobb intenzitású beépítés megállapítása.

#### **17. tömb :**

A városias lakóterület építési övezetben lévő tömbre a KVSZ maximálisan 15 m-es építménymagasságot tesz lehetővé, így a tömbben található épületek jellemzően 5 szintesek, de találunk 8 szint plusz tetőtér beépítéses épületet is.



### 1.6.5. Az épített környezet értékei

A tervezési területen két műemléki védelem alatt álló épület és több fővárosi illetve kerületi helyi védettségű épület és épületegyüttes található. A fővárosi helyi védett épületeket és épületegyütteseket a 37/2013. (V. 10.) számú Főv. Kgy. rendelet tartalmazza, míg a kerületi helyi védett épületek és épületegyüttesek a 34/2011. (IX. 26.) számú önkormányzati rendeletben találhatók.

#### **Műemlékek:**

- Kőbányai római katolikus Szent László plébániatemplom (Szent László tér, hrsz. 39124),
- Szent László Gimnázium (Kőrösi Csoma Sándor út 28-34., hrsz.: 39182).

A műemléki épületek felújítottak, jó állapotúak.



#### **Fővárosi helyi védett épületek, épületegyüttesek:**

A tervezési területen 11 db fővárosi védelem alatt álló épület és 6 épületegyüttes található.

Az épületek zömében lakóházak, de találunk köztük középületeket is, ilyen a Polgármesteri Hivatal épülete és a Kroó György Zene- és Képzőművészeti Kőbányai Alapfokú Művészeti Iskola.

Az épületek túlnyomó részt jó állapotban vannak, néhány épület kisebb felújításra, tatarozásra szorul.



#### **Kerületi szintű védett épületek, épületegyüttesek:**

A területen 8 db kerületi védett épület és 5 épületegyüttes található.

A védett épületek többsége megfelelő állapotban van, de találunk köztük igen rossz állapotban lévő, felújításra szoruló épületeket is. Ilyen például a Kolozsvári utca 2. szám alatt található BKV áramátalakító épülete és a Hölgy utca 38. szám alatti lakóház.







1. Az Éles sarok és a tervezési területet érintő Kőrösi Csoma Sándor út



2. Szent László Gimnázium épülete





3. A Szent László téri park és középületei



4. Nyomdaépület a Halom utcában és raktárak az Endre utca mentén a Füzér utcáig





5. A Szent László Általános Iskola épülete és sportpályái



6. Irodaépületek a Bánya utcában



## 7. Újépítésű társasházak



7. a



7. b



7. c



7. d



7. e



7. f



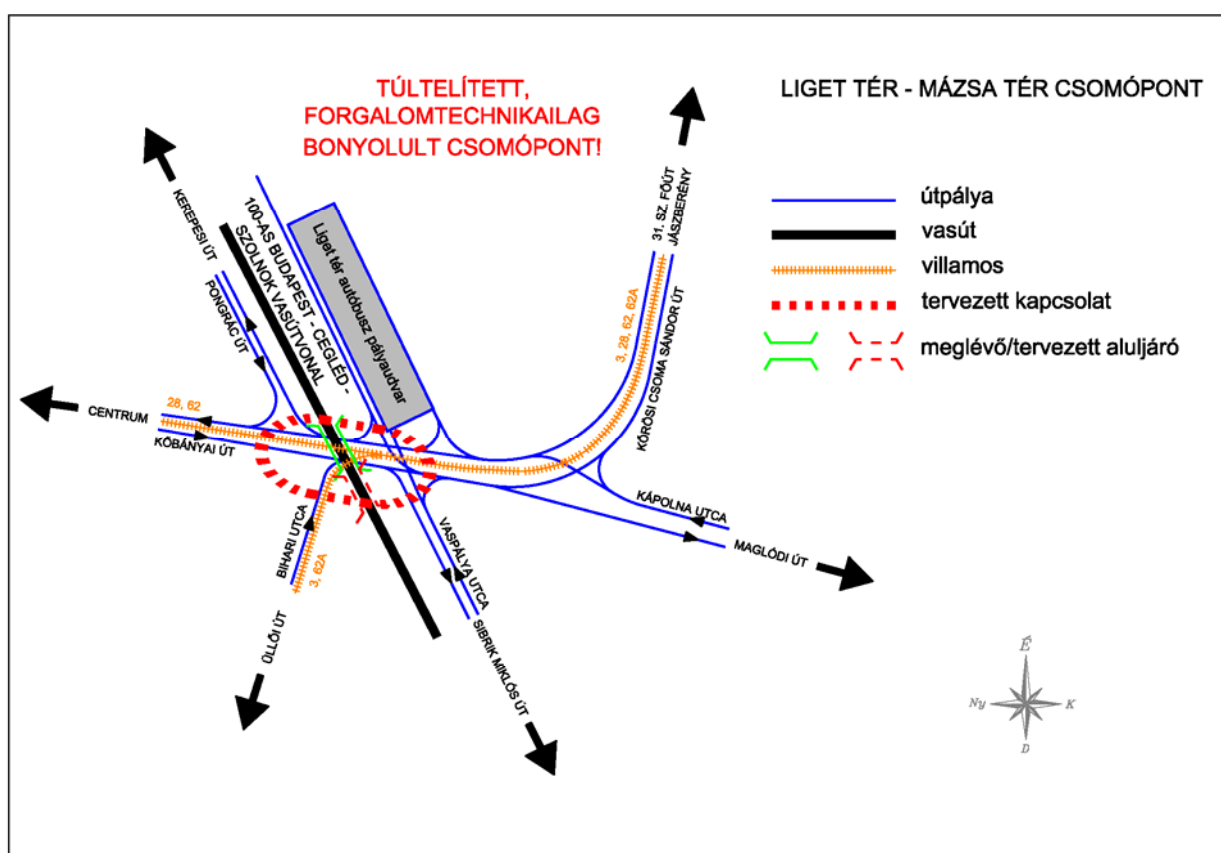
8. Ligettelek kisvárosias karakterű lakókörnyezete





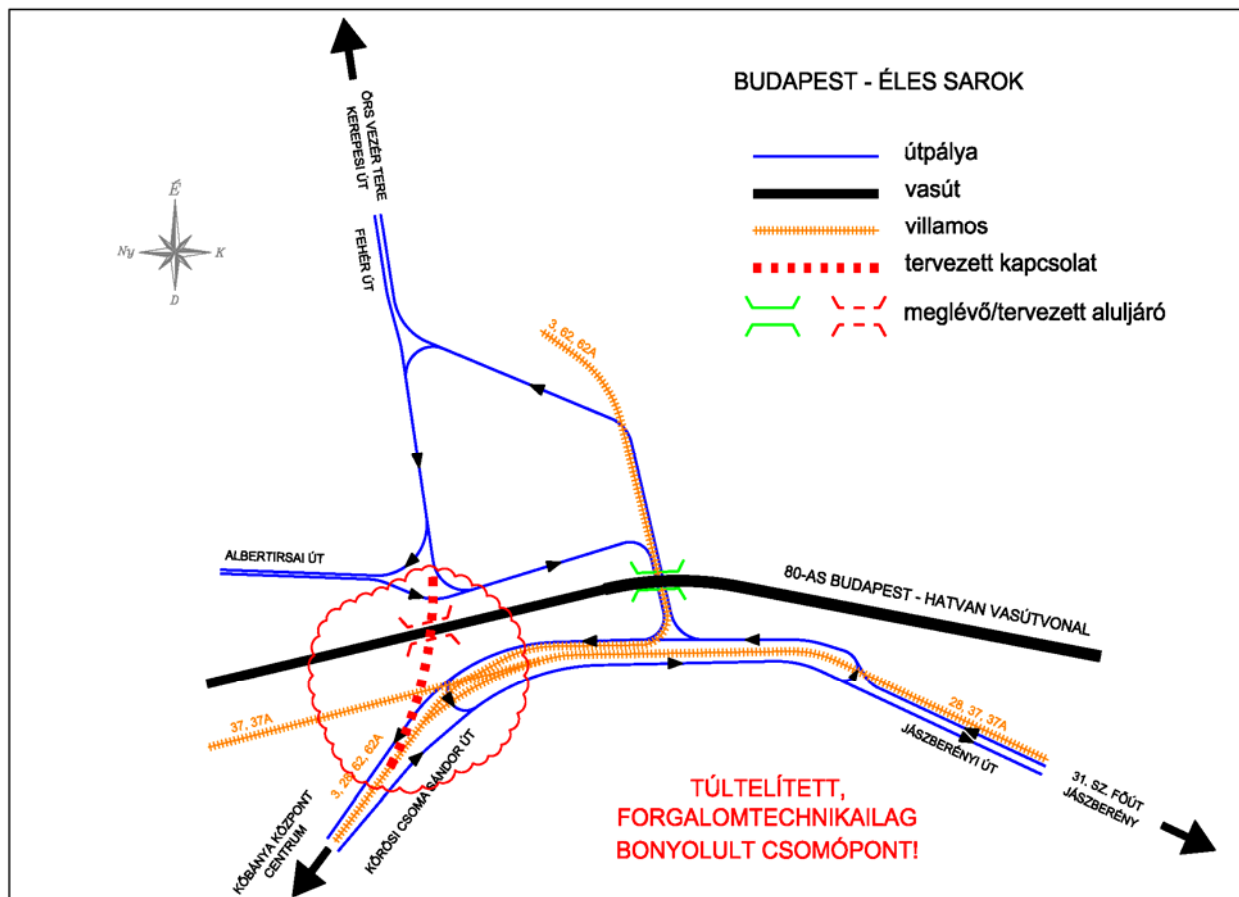


A **Mázsa tér – Liget tér csomópont** együttese a vasút elválasztó hatása miatt alakult ki a jelenlegi formájában. A csomópontban jelentős sugár- és keresztirányú forgalmat bonyolító főutak találkoznak. A Liget tér oldalán kapcsolódik a Kőbányai út — Kőrösi Csoma Sándor út vonalához a II. rendű főút szerepet betöltő Kápolna utca, a szintén II. rendű főút szerepet betöltő Vaspálya utca, valamint itt található a Liget téri autóbusz végállomás. A Mázsza téren csatlakozik a Kőbányai út — Kőrösi Csoma Sándor út vonalához II. rendű főúti elemként a Bihari utca és gyűjtőútként a Pongrác út. A Liget tér – Mázsza tér csomópontja a jelzőlámpás forgalomirányítás mellett igen bonyolult forgalomtechnikai helyzetet eredményez, amely a sok csomóponti ággal párosulva az átbocsátó képesség csökkentését eredményezi. A csomópont forgalmi sémáját a mellékelt ábra szemlélteti.



A vizsgált terület keleti végében található **Éles sarok csomópont** a Jászberényi út — Kőrösi Csoma Sándor út — Fehér út csatlakozása és egyben a Budapest – Hatvan vasútvonal különbszintű keresztezése. A közúti csomópont a geometriája ellenére kvázi jelzőlámpás körforgalomként funkcionál, a vasutat aluljáróval keresztezve. A Jászberényi és Kerepesi út között fontos keresztirányú kapcsolatot biztosító II. rendű főútként kijelölt Fehér út, és a Jászberényi út kapacitása az Éles sarok jelenlegi kiépítése mellett, a szűk vasúti aluljáró következtében nem bővíthető. A csomópont forgalmi sémáját a mellékelt ábra szemlélteti.





A Kőrösi Csoma Sándor út forgalmi kapacitása a fentiekben felsorolt jelzőlámpás csomópontok csekély mértékű átbocsátóképessége miatt jelentősen csökken. Az alacsony áteresztő képességű csomópontok, valamint a vasútvonalak elvágó hatása következtében további hálózati kapcsolatok hiánya miatt az út eltérhető szolgáltatási színvonalhoz tartozó megengedett forgalomnagysága 3200 E/óra/2irány – a forgalmi nehézségek hatását 50%-os csökkentő tényezővel figyelembe véve. Az útvonalon jelentkező reggeli és délutáni forgalomnagyság valamint a túltelített és kis átbocsátó képességű csomópontok következtében jelentősek a napi torlódások.

A vizsgált területet csak a Kőrösi Csoma Sándor út felől lehet megközelíteni a vasútvonalak elválasztó hatásának következtében a Liget téri, Halom utcai, Ónodi utcai és Harmat utcai jelzőlámpás csomópontokon keresztül, ahol a főúton külön balra kanyarodó sávok is ki vannak építve a Korponai utca és a Harmat utca kivételével. A tervezési területről a Korponai utca, a Halom utca, a Bányai utca és a Harmat utcai csomóponti kapcsolatoknál minden haladási irány, az Ónodi utcánál csak a jobbra kanyarodás a megengedett.

A Kőrösi Csoma Sándor úthoz a vizsgált területet érintő és átszelő gyűjtőutak biztosítanak csatlakozást. A Korponai utca a terület nyugati oldalán halad a Budapest – Cegléd vasútvonallal párhuzamosan, amely indokolatlanul széles (11,0 m) nagykockakő útburkolattal rendelkezik. Szabályozási szélessége 19,0 m. A vizsgált terület északi határán található Kolozsvári utca a 37-es villamos vonalának biztosít helyet 14-15 m széles szabályozási szélesség, egyoldali járda és fasor mellett, így az útburkolat szélessége csupán 4,5-5,0 m-re adódik, amely a villamos

megálló mentén 3,5 m szélességűre szűkül. A csekély szélességű keresztmetszet miatt a Kolozsvári utcán egyirányú forgalmi rend van érvényben. A vizsgált terület déli határát jelentő Állomás utca – a Liget téri Kőrösi Csoma Sándor úti kereszteződéssel együtt – az itt bonyolódó autóbusz forgalom miatt gyűjtőút csaknem 19 m szabályozási szélességgel, kétoldali járdával 10,0 m széles burkolattal kiépülve. A korábban hatályos KSZT szerint gyűjtőút státuszban volt a Liget utca a Korponai utca és a Bánya utca között, valamint a Bánya utca Liget utca és Kőrösi Csoma Sándor út közötti szakasza a korábban itt húzódó autóbusz közlekedés miatt, azonban a vonalon az autóbusz közlekedés megszűnt.

A lakó-kiszolgáló utcák keresztmetszeti kialakítása megfelelő, aszfalt burkolattal, kétoldali zöldsávval és fasorral rendelkeznek.

A vizsgált terület nagyobb lakóterületi egységén belül a Liget utca – Bánya utca — Állomás utca — Korponai utca által határolt területen tempó 30-as övezet került kijelölésre a bejáratoknál menetdinamikai küszöbökkel kiépülve.

A Kőbánya városközpontjának tekinthető területen jelen lévő vegyes funkciójú (lakó és egyéb ipari) területekből adódóan a célirányú teherforgalom is megjelenik, de annak forgalma nem számottevő, mivel nagyterjedésű, jelentős gazdasági (ipari, logisztika) terület nincs a környéken.

A vizsgált terület és térségének közlekedési rendszere a Jelenlegi úthálózat tervlapon kerül bemutatásra.





**Budapest X. kerület**  
**Kolozsvári utca - Kőrösi Csoma S. út -**  
**Szent László tér - Állomás utca -**  
**Korponai utca által határolt terület**  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**

**JELENLEGI ÚTHÁLÓZAT**

**M=1:20 000**

**JELMAGYARÁZAT:**

-  I. rendű főút
-  II. rendű főút
-  Gyűjtőút
-  Lakóutca
-  Kijelölt kerékpáros hálózati elem
-  Fontosabb jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont
-  Fontosabb körforgalmú csomópont
-  Fontosabb szintbeni csomópont
-  Szintbeni vasúti áttjáró
-  Közforgalmú vasútvonal
-  Közforgalmú vasúti megálló
-  Vizsgált terület



### 1.7.3. Községi közlekedés

A terület a közösségi közlekedés szempontjából jól ellátott, mivel számos villamos és autóbusz viszonylat közlekedik a terület határain, valamint a környező vasútvonalak egyre nagyobb szerepet vállalnak a főként kerületközi, agglomerációs és távolsági közösségi közlekedésben. A megállókat általában 300 m-en belüli rágyalogással elérhetők, ez alól csak a Liget utca Korponai utca felőli vége kivétel, ahol valamivel hosszabbak a gyaloglási távolságok.

#### 1.7.3.1. Kötőpályás közösségi közlekedés

##### Nagyvasúti közlekedés

A vizsgált területet északról és nyugatról is vasútvonalak határolják. A terület nyugati határát a **100. számú Budapest – Cegléd – Szolnok vasútvonal** alkotja a Kőbánya alsó megállóhelyel. A nemzetközi gyorsvonatok és egyéb belföldi távolsági forgalom mellett az ütemes menetrend bevezetésével az ország egyik legforgalmasabb elővárosi viszonylata a kétvágányú villamosított vonallal, amelyen főként hivatásforgalom bonyolódik a Nyugati pályaudvar és az agglomerációs települések között. A vizsgált terület déli sarkában található Kőbánya alsó vasúti megállóban minden személyvonat megáll. Az átlagos napi vonatszám 168 személyvonat. A leromlott állapotú megálló mellett nincs P+R parkoló kiépítve, viszont számos villamos és autóbusz járat felől megközelíthető. A vizsgált területet érinti a vasútvonal szélső vágányának tengelyétől mért 50 m széles területsávra kiterjedő védőtávolsága.



A terület északi határán található a **80. számú Budapest – Hatvan vasútvonal** Kőbánya felső vasútállomással. A kétvágányú villamosított vasútvonalon ütemes menetrend van érvényben. Személyvonatok és gyorsvonatok óránként, egymáshoz hangolva közlekednek. Munkanapon Budapest – Gödöllő között személyvonat közlekedik betétjáratként, félórás személyvonati sűrűséget biztosítva. Az átlagos napi vonatszám a Keleti pályaudvar – Kőbánya felső állomás között 292 személyvonat. A vasútvonal a ceglédi vonalat felüljárón keresztezi, ezért a pálya a vizsgálatot érintett terület mellett magas töltésen halad.

Az Kőbánya felső állomáson három peron szolgálja az utasforgalmat, melyek közül csak az 1-2. vágányok közötti sk+30-as, emelt rendszerű. A peronok aluljárón át közelíthetők meg, mely egyben a vasútvonal két oldalán levő városrészek közötti gyalogos kapcsolatot is biztosítja.



Az állomáson statikai problémák miatt elbontott felvételi épület helyett csak ideiglenes felvételi épület üzemel, az utasforgalmi létesítmények is ebben kaptak elhelyezést.



A tömegközlekedési átszálló kapcsolatot a ráhordó jellegű városi közlekedés jelenti. Északi oldalon az Expo-Busz (Örs vezér tere felé), déli oldalon a 37, 37A villamos (Blaha Lujza tér felé).

P+R parkoló nincsen kialakítva jelenleg az állomáshoz kapcsolódóan. Településszerkezetileg kedvező adottság Kőbánya városközpont és a vásárváros közelsége, a jelenlegi utasforgalmi kapcsolatok ugyanakkor kedvezőtlen kialakításúak, mivel az állomás 600 m-re található a jóval kedvezőbb kapcsolatokkal (3, 28, 62-62A jelzésű villamos és több buszjárat) rendelkező Éles saroktól.

A vizsgált területet közvetlenül érinti a vasútvonal szélső vágányának tengelyétől mért 50 m széles területsávra kiterjedő védőtávolsága.

### **Városi kötőttpályás közösségi közlekedés**

A területet érintő közvetlen kötőttpályás tömegközlekedési kapcsolatokat a 3, 28, 62, 62A, 37, 37A jelzésű villamosok adják meg. Jelentős haránt irányú, kerületek közötti kapcsolatot ad a Zuglótól (Mexikói úti végállomástól) a Nagy Lajos király útján — Fehér úton — Kőrösi Csoma Sándor úton — Bihari utcán az Üllői útig közlekedő 3-as villamos vonala. A viszonylat segítségével a vizsgált területtől északra található Örs vezér téren elérhető az M2-es metró és a H8-as és H9-es Gödöllő-Csömör hév végállomása. A vonalat használva érhető el a vizsgált területtől délre található M3-as metró Ecseri úti megállója. A vonal teljes pályafelújításával a vizsgálattal érintett terület mentén teljesen átépültek a peronok, amelyek egységesen 26 cm magassággal épültek ki az akadálymentesítés érdekében. A pályafelújítások révén a leromlott pályaállapotú Kőrösi Csoma Sándor úton bevezetett 5 km/órás sebességkorlátozás megszűnt. A megállók közötti folyópálya beton burkolatát füves pályára cserélték, amellyel pormentesebb és csendesebb lett a szakasz az itt lakók számára.



A 28, 62 villamos vonalak Kőbányát, valamint Rákospalotát kötik össze a Belváros Blaha Lujza téri végállomásával, de a 62A viszonylat csak Rákospalota és Kőbánya alsó vasútállomás között jár.

A Kőrösi Csoma Sándor úton haladó villamos vonalakon napi 36.000 utas közlekedik.

A 37 és 37A villamosok a vizsgált terület északi határán közlekednek a Kolozsvári utca mentén. A viszonylat Kőbányát átszelve szintén a Blaha Lujza téri végállomásig közlekedik – az Éles saroktól a Kozma utcai végállomásáig a 28-as villamos nyomvonalán. A viszonylat Kolozsvári utcai napi keresztmetszeti utasforgalma 6.000 utas.

A vizsgált terület keleti végénél található Éles saroknál az összes felsorolt villamos vonal találkozik, ahol a 3, 62 és 62A jelzésű viszonylat a keskeny és alacsony (3,8 m) aluljárón a gépjárművekkel közös pályán keresztezi a Budapest – Hatvan vasút vonalát.

### 1.7.3.2. Közúti közösségi közlekedés

A Kőrösi Csoma Sándor út sugaras jellegű főútvonali szerepéből adódóan a terület déli határán több autóbusz viszonylat közlekedik, valamint a vizsgált területtől délre található a Liget téri autóbusz pályaudvar. A pályaudvar, amelyről más útvonalak mellett a Kőrösi Csoma Sándor út felé is közlekednek viszonylatok, az alábbi járatoknak biztosít végállomást:

| Járatszám | Végállomás      | Célállomás                          | Követési idő<br>csúcsidőben (perc) |
|-----------|-----------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 9         | Kőbánya alsó vá | Óbuda, Bogdáni út                   | 6-8                                |
| 117       | Kőbánya alsó vá | Kőbánya, Mélytó utca                | 15                                 |
| 151       | Kőbánya alsó vá | Csepel, Határ utca                  | 7-8                                |
| 162       | Kőbánya alsó vá | Maglód, Auchan áruház               | 20                                 |
| 162A      | Kőbánya alsó vá | Rákoskeresztúr, Városcsözpont       | 20                                 |
| 185       | Kőbánya alsó vá | Kőbánya, Újhegyi út, Sportliget     | 15                                 |
| 217       | Kőbánya alsó vá | Pestszentlőrinc, Szarvas Csárda tér | 15                                 |
| 262       | Kőbánya alsó vá | Rákoskert, Erzsébet krt.            | 15                                 |



Az állomás autóbusz viszonylatai közül a 9-es járat szerepe kiemelkedő, mivel ez a járat teremt egyedül közvetlen közúti közösségi kapcsolatot Budapest belvárosával. Jelentőségét mutatja, hogy a reggeli és délutáni csúcsidőszakban a járművek telítettek.

A többi autóbusz viszonylat a kötöttpályás közúti közlekedéssel nem elérhető kerületek között, valamint a X. kerület belső részei között teremt kapcsolatot.

A Mázsa tér, Liget tér intermodális csomópont vizsgálata című tanulmány alapján a Kőrösi Csoma Sándor úton az Éles sarok magasságában munkanapon több mint 15.000 utas közlekedik, melyből a reggeli és délutáni csúcsidei forgalom 1.300 utas.



A Liget téri autóbusz pályaudvart az Állomás utca (9-185-217 mindkét irány, 162-162A-262 ezen az úton hagyja el) felől, a Kápolna út (162-162A-262 ezen az úton éri el) felől, a Vaspálya utca (117-151 mindkét irány) felől közelítik meg és hagyják el a viszonylatok.

A vizsgált terület és térségének közösségi közlekedési rendszere a Jelenlegi tömegközlekedési hálózat tervlapon kerül bemutatásra.

Budapest X. kerület  
Kolozsvári utca - Kőrösi Csoma S. út -  
Szent László tér - Állomás utca -  
Korponai utca által határolt terület  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

JELLENLEGI TÖMEGKÖZLEKEDÉSI  
HÁLÓZAT

M=1:20 000

JELMAGYARÁZAT:

-  Metró vonal
-  HÉV vonal
-  Autóbuszvon
-  Villamosvon
-  Vasútvonal felszínen
-  Metró végállomás
-  Autóbusz pályaudvar
-  Autóbusz végállomás
-  Villamos végállomás
-  Vizsgált terület





#### 1.7.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgált területen minden utca kiépített gyalogjárddal rendelkezik. A területen nagyobb gyalogosforgalom a Kőrösi Csoma Sándor út mentén, a Szent László tér környékén és az Éles saroknál jelentkezik.

A legjelentősebb gyalogosforgalmat vonzó létesítmények a Kőrösi Csoma út mentén a Bajcsy-Zsilinszky kórház, a Szent László Gimnázium, valamint a terület szomszédságában található Liget téri autóbusz pályaudvar és Kőrösi Csoma Sándor sétány vonalára felfűződő kereskedelmi létesítmények, a Szent László tér melletti Polgármesteri Hivatal és Okmányiroda az itt található bölcsődével és általános iskolával. Egyéb, jelentősebb gyalogosforgalmat vonzó létesítmény a területen nincs.

A jelentősebb gyalogosforgalommal terhelt helyszíneken, a tömegközlekedési megállóknál jelzőlámpás forgalomirányítás és kijelölt gyalogosátkelő segíti a közlekedést, amely az igényeknek megfelel.

A vizsgált terület északi és nyugati oldalát határoló vasútvonalak elvágó hatása miatt a szomszédos területekkel csak kevés gyalogos kapcsolat adódik. A Budapest – Hatvan vasútvonalat csak Kőbánya felső vasútállomás gyalogos aluljáróján lehet keresztezni, de a túloldalon nincs jelentősebb gyalogos célforgalmat generáló létesítmény az időszakosan forgalomvonzó Hungexpo területét leszámítva. A terület nyugati oldalát alkotó Budapest – Cegléd és Budapest – Lajosmizse vasútvonalat gyalogosan csak a Korponai utca és a Kolozsvári utca csatlakozásánál található vasúti felüljárón lehet áthidalni, vagy a Kőbánya alsó vasúti megálló melletti Kőbányai út mentén.

A vizsgált területen nincs kiépített kerékpáros infrastruktúra. A legközelebbi kerékpáros nyomvonal délen a Kőbányai út – Kápolna utca vonalában található, amely az Orczy teret és a Népligetet, az Óhegy parkot, valamint a Gyömrői utat összekötő mintegy 6,2 km hosszúságú kerékpáros útvonal része. A területtől északra található kerékpárút a Kőbánya felső vasútállomás gyalogos aluljárójától kiindulva kapcsolatot teremt az Örs vezér terével az Albertirsai út – Fehér út mellett vezetve. További kerékpáros nyomvonal lett kialakítva a Kőrösi Csoma Sándor úton a Kápolna utca és a Szent László tér között a villamos pálya felújítását követően.



#### 1.7.5. Parkolás

A terület vegyes funkciójából adódóan részben lakások, részben üzemi és kereskedelmi létesítmények találhatók itt, melyek parkolása változó formában, részben telken belül, de főként közterületen történik.

A vizsgált területen a teljes úthálózat mentén főként szegély melletti párhuzamos parkolás a jellemző. Kivételt képez ez alól a Kőrösi Csoma Sándor út, mint I. rendű főút, amelynek teljes érintett szakaszán megállási, parkolási tilalom van érvényben.

Újépítésű lakóingatlanok esetében telken belüli teremgarázsokban vagy mélygarázsban megoldott a parkolás.

A vizsgált területen a „Budapest X. kerület, Kőbánya területén fizető parkolási övezetek kialakítása döntés-előkészítő tanulmányterv” alapján 1461 db közterületi parkoló található, amelyek átlagos kihasználtsága 62%-os. A tanulmány alapján a vizsgált terület keleti részén (a gimnázium és áruház térségében) van nagyobb parkolási probléma, ahol a napközbeni kihasználtság a szabálytalanul parkolással együtt több mint 115%-os.

A régebben épült lakóterületeknél, a főként egyszintes épületek mentén az ott lakók szociális helyzete miatt a gépjármű ellátottság alacsony szintű, ezért ezeken a helyeken nincs közterületi parkolási probléma. Ezeknél az ingatlanoknál a telken belüli parkolás sem jellemző.

Az üzemek és egyéb ipari létesítmények telkein van kijelölt parkolási lehetőség, amelyek többé-kevésbé kielégítik az igényeket.

Nagyobb közterületi parkolók a Bánya utca Kőrösi Csoma Sándor út csatlakozásánál (P28), valamint a Harmat utca Kolozsvári utcai végében találhatók (P64). Mindkét közterületi parkolót a környező lakosság használja.

A X. kerület közigazgatási területén, és így a vizsgált területen is a 31/2005 (VI. 17.) Ök. rendelet van érvényben, amely a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhely építési kötelezettséget szabályozza.





**BUDAPEST X. KERÜLET**

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

**KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT**

**Jelmagyarázat:**

- út pálya
- vasútvonal
- villamos pálya
- buszmegálló
- villamosmegálló
- vasútállomás, vasúti megálló
- egyirányú utca
- jelzőlámpás csomópont
- üzemanyagtöltő állomás
- kerékpározásra kijelölt útvonal
- TEMPO 30 zóna
- híd/aluljáró
- gyalogos-kerékpáros aluljáró

**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Meglévő épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- 1. Tömbszám

M = 1 : 5000





## **1.8. KÖZMŰVESÍTÉS**

### **1.8.1. Víziközművek**

#### **1.8.1.1. Vízellátás**

A vizsgálati terület vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett vízhálózati nyomászónák és azok vezetékei által biztosított.

Bár a területet érinti a 20. számú úgynevezett Pesti alapzóna egy főnyomóvezetéke, a konkrét ellátást a 23. számú Keletpesti felső zóna vezetékhálózata biztosítja, amely zóna az Ihász utcai Vízműtelepnél a Pesti alapzóna ellennyomó medencéire épül. A Keletpesti felső zóna ellennyomó medencéje a XVI. kerületben található Cinkotai medence, amelynek kapacitása 2x5000m<sup>3</sup>, fenékszintje pedig 167,16 m Bf.-i szinten található.

Az Ihász utcai telep megtáplálása a vizsgálati terület észak-keleti oldalán létesült vasúti keresztezés és Kőrösi Csoma Sándor út – Harmat utca nyomvonalon kiépített DN 800 mm átmérőjű főnyomóvezetékéről történik.

A 23. számú zóna elosztóvezeték hálózatának vízoldali megtáplálása az Ihász utcai telepről kiinduló és a tárgyi területet érintő Előd utcai DN 500 mm-es és Halom utcai DN 250 mm-es gerincvezetékéről történik. Az elosztóvezeték hálózat gerinciránya, azaz a nagyobb átmérőjű vezetékek a terület határán a Kőrösi Csoma Sándor utca – Állomás utca nyomvonalon épültek ki, míg a tömbbelsőben jellemzően DN 100, DN 150 mm átmérőjű vezetékek létesültek. Előfordulnak ugyanakkor ma már szabványon kívüli csőátmérőjű szakaszok is, melyeket újonnan már nem építenek be, nem alkalmaznak őket. Ezek a DN 80 és DN 125 mm-es vezetékek viszonylag kis számban, de előfordulnak a vizsgálati területen belül.

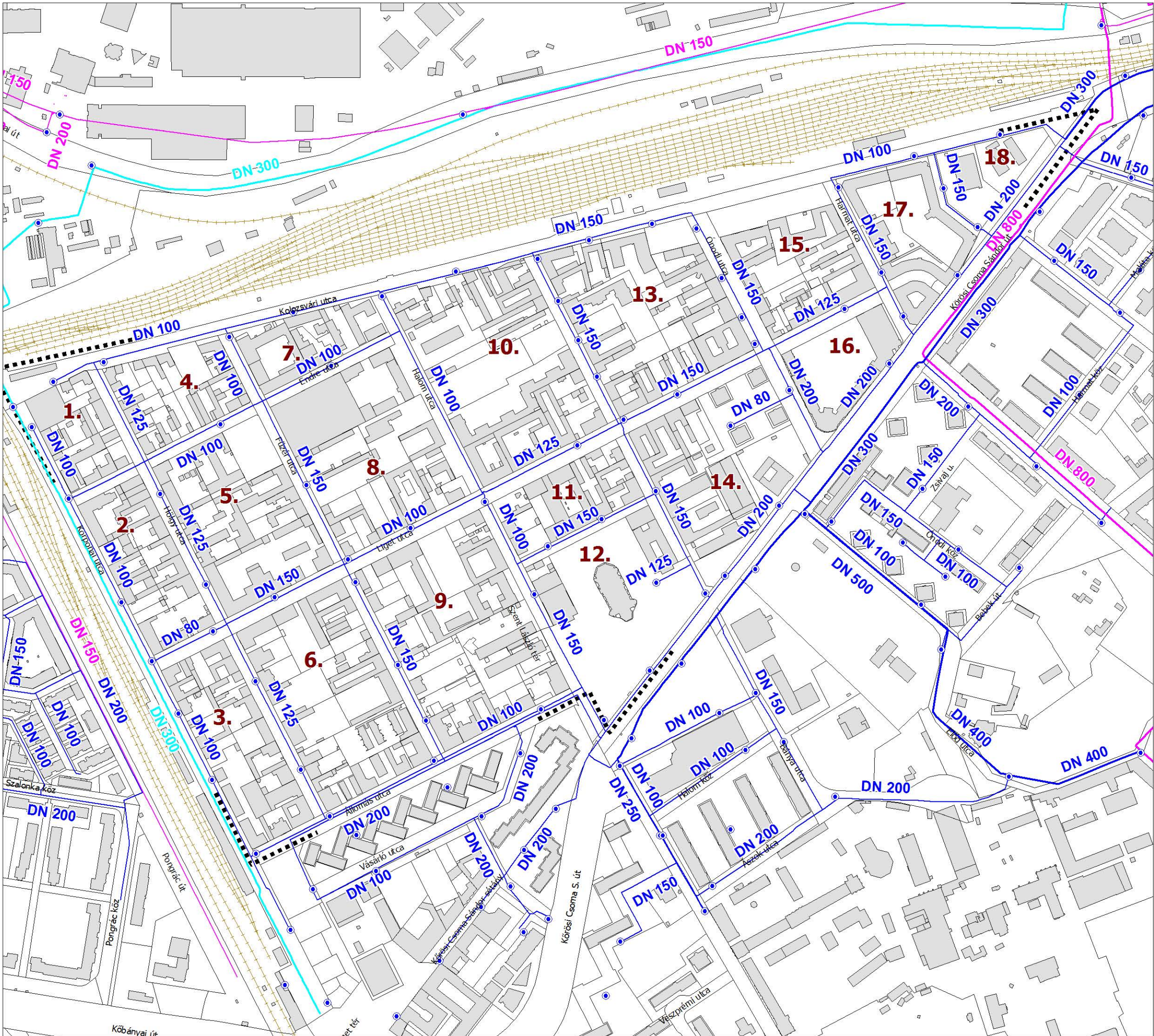
A vezetékeknél alkalmazott csőanyag típusok igen változó képet mutatnak, a DN 80, DN 100 és DN 125 mm-es vezetékek jellemzően öntöttvas, a DN 150 mm-es vezetékek gömbgrafitos öntöttvas, illetve KPE anyagú vezetékekből állnak.

#### **1.8.1.2. Csatornázás**

A vizsgálati terület szenny- és csapadékvíz-elvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltett egyesített rendszerű csatornahálózat gondoskodik. A gyűjtőcsatornák által összegyűjtött vizek a Kolozsvári utca és a Liget utca nyomvonalán húzódó főgyűjtőkön kerülnek elvezetésre. A két főgyűjtő a Mázsza térnél egyesül, majd a Kőbányai út – Könyves Kálmán körút nyomvonalon éri el a Ferencvárosi Szivattyútelepet. A telepről két nyomóvezeték pár gondoskodik arról, hogy a vizek a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre kerüljenek. A tisztított vizek befogadója a Duna.

A vizsgálati területen belül kiépített gyűjtőcsatorna-hálózat gravitációsan tud csatlakozni az említett főgyűjtőkhöz, így közbenső átemelő nem található a területen belül. A gyűjtők mind átmérőben, mind csőanyagban igen vegyes képet mutatnak. A legkisebbek a Ø40 cm-es PVC anyagú végágak, illetve az összetett szelvényű csatornák közül az 50/75 cm-es, tojás szelvényű ma anyagú csatornák. Utóbbiak közül ÜPE (üvegszál erősítéses műanyag) csövek is előfordulnak.







BFVT Kft.

### BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

### KÖZMŰVIZSGÁLAT:

Vízellátás

**Jelmagyarázat:**

-  Ivóvíz főnyomóvezeték (20.sz. Pesti alapszóna)
-  Ivóvíz főnyomóvezeték (23.sz. Kelet-pesti felső nyomászóna)
-  Ipari víz főnyomóvezeték
-  Ivóvízvezeték (20.sz. Pesti alapszóna)
-  Ivóvízvezeték (23.sz. Kelet-pesti felső nyomászóna)
-  Tűzcsap

**Alaptérképi elemek**

-  Telekhatár
-  Meglévő épület
-  Vágányok (MÁV, BKV)
-  Vizsgálati terület határa
-  Tömbszám

M = 1: 4000







**BUDAPEST X. KERÜLET**

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

**KÖZMŰVIZSGÁLAT:  
Csatornázás**

**Jelmagyarázat:**

- Egyesített rendszerű  
főgyűjtőcsatorna
- Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna

**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Meglévő épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Vizsgálati terület határa
- 1. Tömbszám

M = 1: 4000





A területen még előfordulnak koros  $\varnothing 50$  cm-es betoncsatornák,  $\varnothing 80$  cm-es ÜPE, valamint újabb építésre utaló  $\varnothing 50$  cm-es PVC csatornák is.

Az összetett szelvényű csatornák között találhatunk még 56/104 és 63/95 cm-es tojásszelvényű ma és ÜPE anyagú csövekből létesült szakaszokat is.

A Liget utcai főgyűjtőtől északra a csatornák a Kolozsvári utcai főgyűjtő felé lejtnek, és vezetik rá a vizeket. A Liget utcától délre eső területsávban a csatornák lejtése már változó. Többségük a Liget utcai főgyűjtőhöz csatlakozik, azonban a Halom utcai és Hölgy utcai ágak dél felé gravitálnak, az Állomás utca nyomvonalán érik el a már iránytöréssel a Korponai utcán dél felé haladó „Liget utcai” főgyűjtőt.

## 1.8.2. Energiaközművek

### 1.8.2.1. Villamosenergia-ellátás

A térség közép feszültségű ellátását 10 kV-os kábelhálózat végzi, amelynek táppontjai a Vajda Péter utcában lévő Népliget, és a Hungária körút 159. szám alatt lévő Városliget 120/10 kV-os alállomások. A Városliget alállomásból kiinduló 10 kV-os kábelek a Kerepesi út, a Pongrác út és a Hős utca nyomvonalán épültek ki. A Népliget alállomásból a kábelek a Kismartoni úton, a Kőbányai úton, a Horog utcában, a Pongrác úton, a Salgótarjáni úton, a Könyves Kálmán körúton, a Hungária körúton és a Zách utcában létesültek. A két alállomás a Pongrác úti rendszeren kapcsolódik egymásba. Ez a hálózat a vizsgálati területen 16 darab 10/0,4 kV-os transzformátort lát el villamos energiával.

A területen lévő transzformátorok a következő utakon találhatók:

- Kolozsvári utca 0357, 7851, 8395,
- Kőrösi Csoma Sándor út 0147,
- Korponai utca 0563, 0017, 3635,
- Hölgy utca 7203, 2143,
- Füzér utca 0199, 7349,
- Halom utca 8827,
- Bánya utca 7505,
- Liget utca 0099, 0255, 3443.

A transzformátorokból kiinduló kiefeszültségű és közvilágítási hálózat a területen jellemzően földkábelként épült ki.

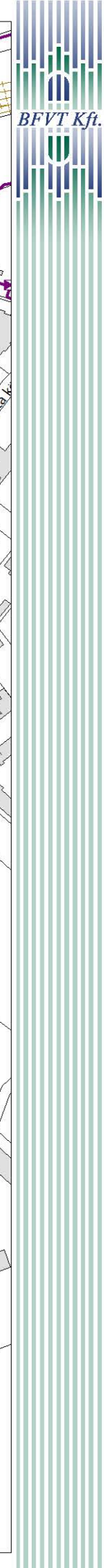
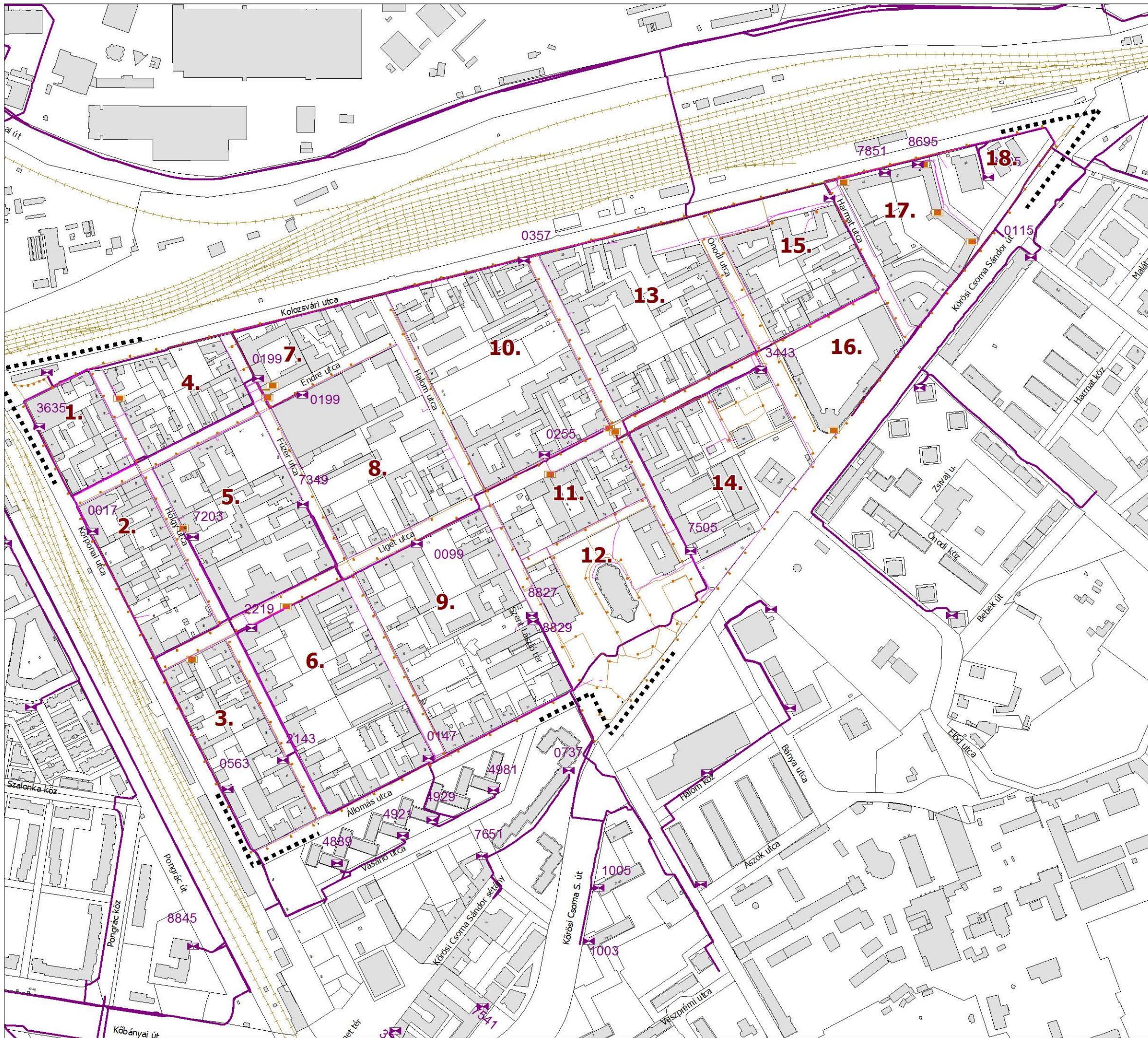


8829 és 8827 sz. 10/0,4 kV-os betonházas transzformátorok



7505 sz. 10/0,4 kV-os épületben elhelyezett transzformátor





## BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

### KÖZMŰVIZSGÁLAT: Villamosenergia-ellátás

#### Jelmagyarázat:

- 10 kV-os kábel
- kisfeszültségű kábel
- közüvilágítási kábel
- bizonytalan nyomvonal
- 10/0,4 kV-os transzformátor
- transzformátor száma
- közüvilágítási kapcsolószekrény

#### Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- Meglévő épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Vizsgálati terület határa
- Tömbszám

M = 1: 4000







3443 sz. épületben elhelyezett 10/0,4 kV-os  
transzformátor



0199 sz. épületben elhelyezett 10/0,4 kV-os  
transzformátor

### 1.8.2.2. Gázellátás

A térség gázellátását a Salgótarjáni út és Zách utca mellett lévő Kőbánya gáznyomásszabályzó állomás biztosítja. A nyomásszabályzó állomás a tápenergiát a XVI. kerületben a Bökényföldi út mellett lévő Ikarus gázátadó állomástól DN 500 mm méretű, 40 bar nyomású gázvezetéken kapja. A nyomásszabályzó állomáson ezt a nyomást lecsökkentik:

- 6 bar nyomású nagyközépnymásra,
- 1 bar nyomású középnymásra,
- 30 mbar nyomású kisnyomásra.

A DN 500-as nagynyomású vezeték az Albertirsai úton halad, a vasutat keresztezve a Pongrác út és a Salgótarjáni út alatt érkezik, és a Zách utca felől köt be a szabályzóállomásba. A nyomásszabályzóból kiinduló nagyközépnymású gázvezeték a Salgótarjáni úton épült ki, majd DN 500 mm-es átmérővel halad a Pongrác úton, DN 150 mm-es átmérővel tárja fel a Liget utcát. A tervezési területen található a FŐGÁZ nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzója, amelyből kiinduló DN 200, illetve DN 160 mm-es gázvezeték látja el a terület fogyasztóit kisnyomáson. A Halom utcában üzemel egy másik nagyközépnymású gáznyomásszabályzó is.



Épületben elhelyezett gáznyomásszabályzó a Liget utcában

### 1.8.2.3. Távhőellátás

A vizsgált területen távhőellátás szolgáltatás elérhető, a körzet hőbázisa a Kispesti Erőmű. A gerinchálózat a Harmat utcába Fv 2 DN 300, míg a Liget térre Fv 2 DN 400 mérettel érkezik. A tervezési területen belül a Halom utcában Fv 2 DN 200/315 IS, illetve Fv 2 DN 125 mérettel létesült, a Liget utcában Fv 2 DN 200-as átmérővel üzemel. A Halom utcai óvoda előtt földfelszín felett vezetett távfűtővezeték található. Az utcában üzemelő DN 125 mm vezeték az A002465 (34-2-2570) és az A002466 (34-2-2580) jelű aknák közötti szakaszon, kb. 105 nyvfm DN80-as egyszeresen erősített szigetelésű előreszigetelt vezetékkel a FŐTÁV Zrt. felújította 2014-ben.

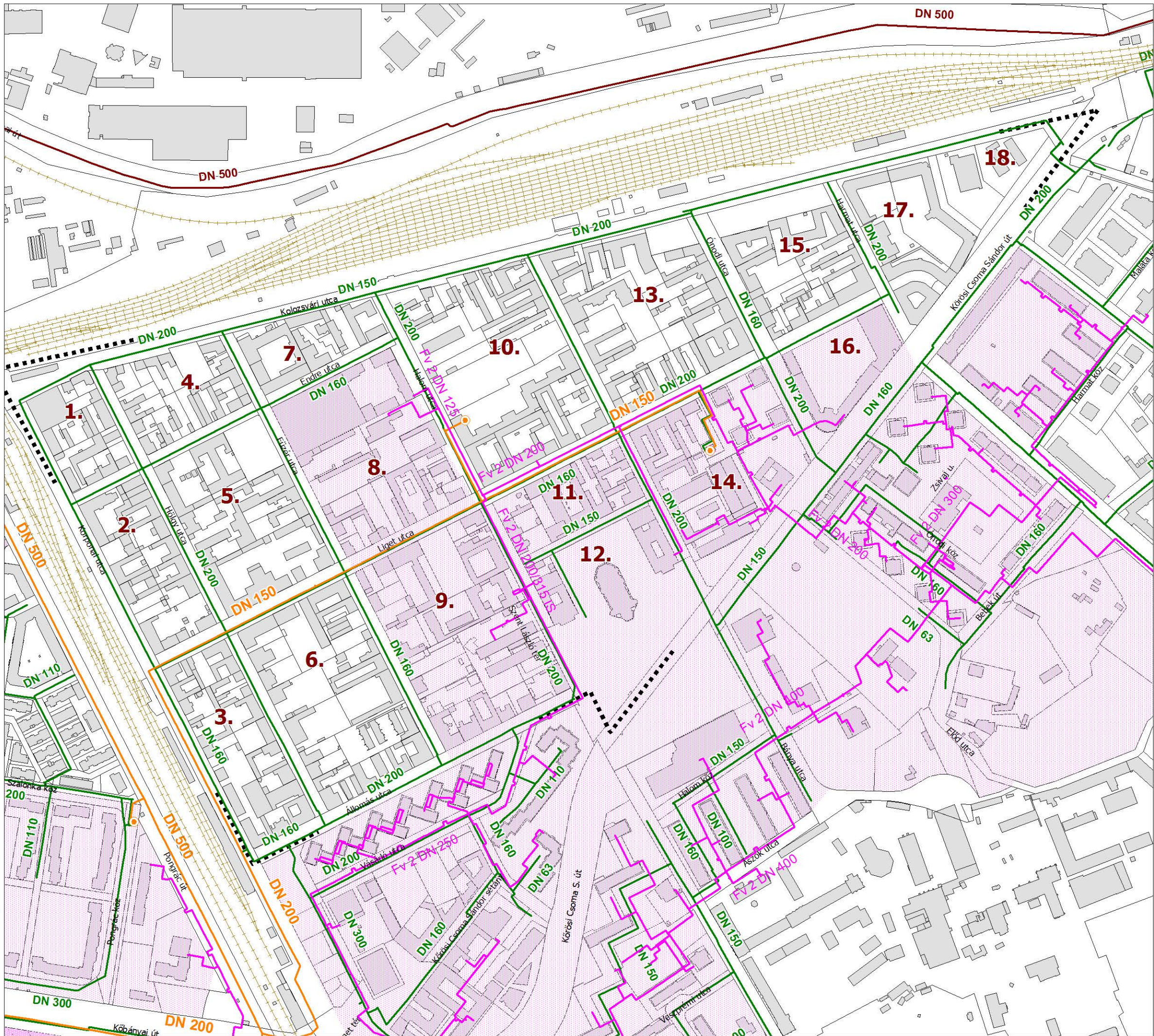


*Magasvezetésű távhővezeték a Halom u. 7. sz. előtt*



*Halom utcai távhővezeték rekonstrukció*





**BUDAPEST X. KERÜLET**

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

**KÖZMŰVIZSGÁLAT:  
Gaz- és távhőellátás**

**Jelmagyarázat:**

- Nagynyomású gázvezeték
- Nagyközépnomású gázvezeték
- Kisnyomású gázvezeték
- Gáznyomásszabályzó
- Távhővezeték
- Távhővel ellátott terület

**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Meglévő épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- Tömbszám

M = 1: 4000





## 1.9. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

### 1.9.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

A vizsgált területen lévő vezetékes adatátviteli- és távközlési-hálózatot a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV) építette ki és üzemelteti.

A térségben lévő helyi előfizetői hálózat táppontja a Kőér utca 17. sz. alatt elhelyezett Kőbánya AXE HOST központ. A központ felől csöves alépítmény indul ki, és fedi le a központ tápterületét. A központról ellátott helyi vezetékes távbeszélő hálózat rézkábelrel kiépített, ún. nagyelosztós rendszerű, ahol a nagyobb igényű koncentrált előfizetők közvetlen kábelcsatlakozással rendelkeznek. Erről a hálózatról a hagyományos távbeszélő ellátáson kívül ISDN (integrált), MLLN (menedzselt bérelt vonali), LANFLEX (közvetlen összeköttetés), stb. szolgáltatást is tud biztosítani a Magyar Telekom Nyrt.

A Magyar Telekom tájékoztatása szerint vezetékes hálózatfejlesztés a területen jelenleg nem tervezett.

Az Invitel Távközlési Zrt. alépítményhálózata a Kolozsvári utcát keresztezve ÉNY-on érinti a vizsgálati területet, a hálózat a Hölgý utca – Endre utca nyomvonalon épült ki az Endre utca – Halom utca sarkáig. Itt a hálózat vezetékek nélküli kapcsolatra vált.

A Kőrösi Csoma Sándor út mentén a Nokia Siemens Trafficom Kft. alépítményhálózata is megtalálható.

### 1.9.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Mobilhálózatok vonatkozásában mindhárom szolgáltató hálózata megfelelő lefedettséget biztosít, a területen mobil bázisállomások találhatóak az Endre utca 14–16 sz. alatt, valamint az Endre utca – Halom utca sarkán lévő lapostetős épületen elhelyezve.

Nagyfrekvenciás összeköttetések a terület szomszédságában megtalálhatóak, ám a vizsgálati területen magassági korlátozást jelentő mikrohullámú kapcsolat nem üzemel.



*Mobil bázisállomások szektorsugárzói*



Az Invitel Távközlési Zrt. mikrohullámú antennákat üzemeltet a vizsgált területen, amelyek adatait az alábbi táblázat foglalja össze.

| ID   | Koordináta           | Antennatartó típusa | Antenna magasság [m] | Bázis      | f [GHz] | Szolgáltatás |
|------|----------------------|---------------------|----------------------|------------|---------|--------------|
| 4653 | 47,489479 19,128733  | lapostetős          | 15                   | Hermína    | 38      | Adat és hang |
| 771  | 47,488249 19,127103  | sátortetős          | 10                   | Mázsa      | 38      | Adat és hang |
| 4816 | 47,488273 19,133570  | lapostetős          | 20                   | Mázsa      | 38      | Adat és hang |
| 4362 | 47,487136 19,1310596 | sátortetős          | 15                   | Rákosfalva | 38      | Adat és hang |

forrás: Invitel, 2014.

A Vodafone Magyarország Zrt. a vizsgálati területen az alábbi antennát üzemelteti:

| Azonosító | Megnevezés        | Cím                       | EOVX   | EOVY   |
|-----------|-------------------|---------------------------|--------|--------|
| 1032      | BUDAPEST-HUNGEXPO | Budapest, Endre u. 14-16. | 656051 | 238390 |

forrás: Vodafone, 2014.

A Telenor esetében 2G és 3G indoor lefedettség van a területen. A 4G szolgáltatás beindítása idén év végéig várhatóan megtörténik. Új állomás létesítése jelenleg nem tervezett. A lefedettséget biztosító antenna adatait az alábbi táblázat tartalmazza. Magasságkorlátozás – mikrohullámú összeköttetések miatt – nincs bejegyezve a területen.

| Az állomás neve |          |         |                      | Antenna magasság (m) | Cím / hrsz. | EOV     |         |
|-----------------|----------|---------|----------------------|----------------------|-------------|---------|---------|
| kódja           | státusza | jellege |                      |                      |             | X       | Y       |
| Hungexpo        | BP-0050  | Élő     | épület - irodaépület | 22                   | Halom u. 5. | 656 130 | 238 390 |

forrás: Telenor, 2014.

A Magyar Telekom Nyrt. vezeték nélküli telephelye az alábbi helyen üzemel.

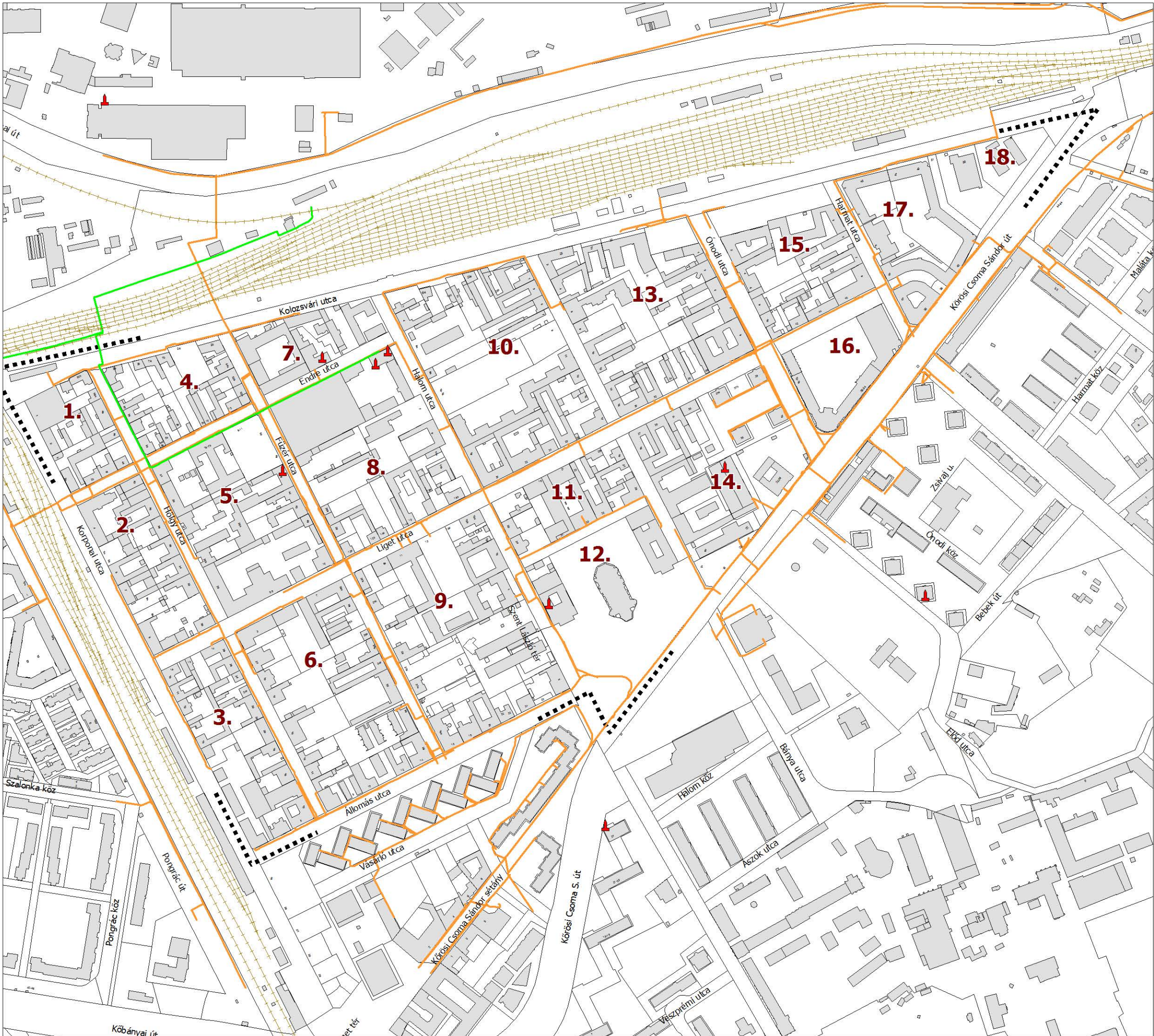
| Név         | EOV X   | EOV Y   |
|-------------|---------|---------|
| Liget u. 1. | 656 122 | 238 355 |

forrás: Magyar Telekom, 2014.

További antenna elhelyezés jelenleg nem tervezett. Az állomáshoz nem tartozik mikrohullámú összeköttetés. A tárgyi területet érintő magassági építéskorlátozás bejegyeztetése nem tervezett.

Általánosságban elmondható, hogy a rádiós hálózatfejlesztések országszerte folyamatosan zajlanak, a későbbiekben antennák elhelyezése a vizsgálati területen is szükségessé válhat.





**BUDAPEST X. KERÜLET**

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

**KÖZMŰVIZSGÁLAT:  
Elektronikus hírközlés**

**Jelmagyarázat:**

- Távközlési alépítmény (MT)
- Távközlési alépítmény (Invitel)
- Vezeték nélküli elektronikus hírközlés antennái

**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Meglévő épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- Tömbszám

M = 1 : 4000

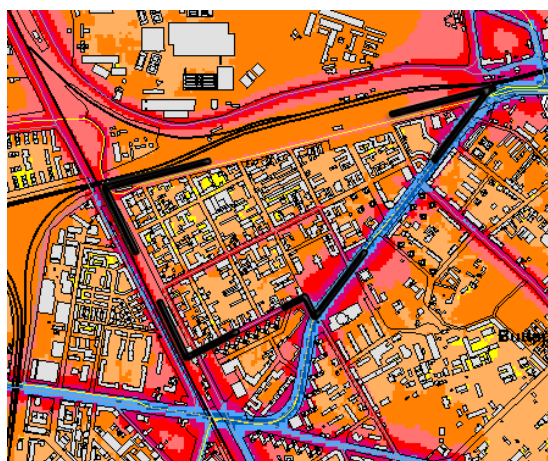




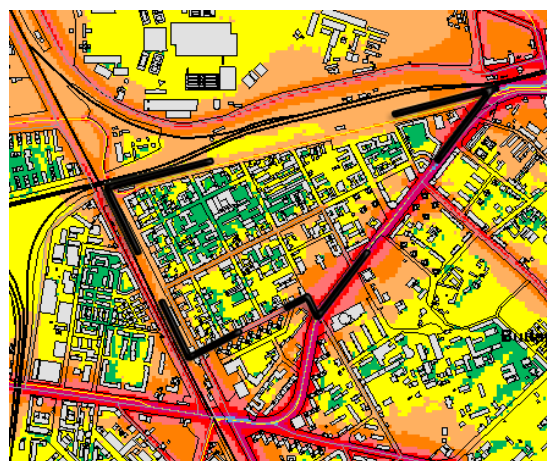
## 1.10. KÖRNYEZETVÉDELEM

### Zajterhelés

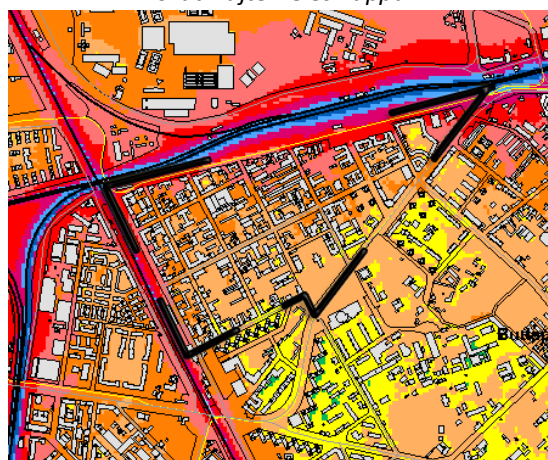
A terület legjelentősebb terhelése a zaj, amely a határoló vasútvonalak és a határoló Kőrösi Csoma Sándor út, illetve egyes telephelyek forgalmának következménye. Ezen főút- és vasútvonalak mentén a zajszt meghaladja a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendeletben meghatározott vonatkozó határértékeket. A terület felett nem található légifolyosó, a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közlekedési zajsztja magas, de nem határérték feletti.



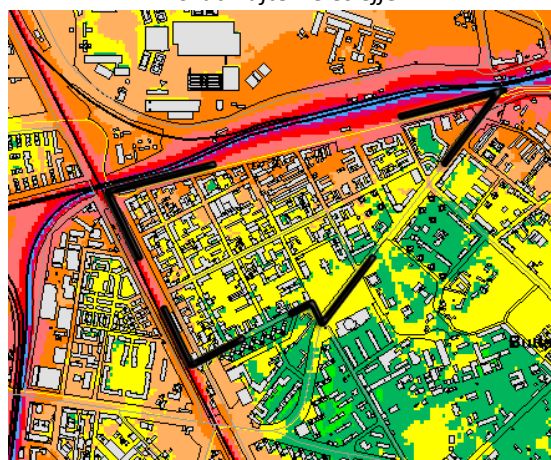
közúti zajterhelés nappal



közúti zajterhelés éjjel



vasúti zajterhelés nappal



vasúti zajterhelés éjjel

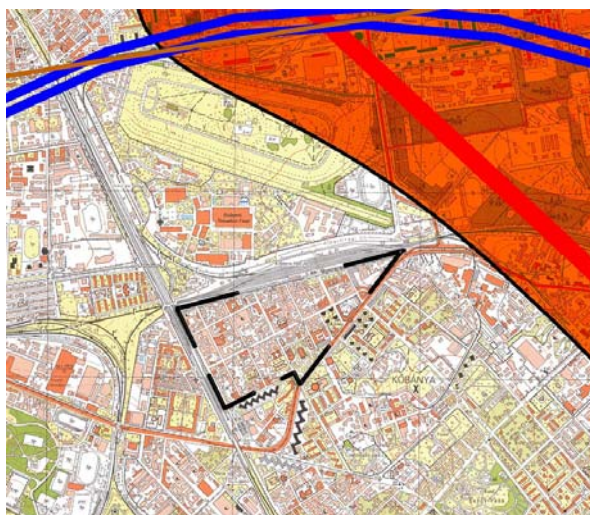
|       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |        |
|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------|
| 35    | 35- | 40- | 45- | 50- | 55- | 60- | 65- | 70- | 75- | 80     |
| dB    | 40  | 45  | 50  | 55  | 60  | 65  | 70  | 75  | 80  | dB     |
| alatt | dB  | dB  | dB  | dB  | dB  | dB  | dB  | dB  | dB  | felett |



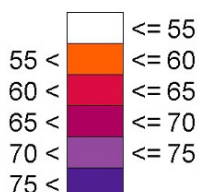
Határérték kisvárosias lakóterületen főúttól, vasúti fővonalától származó zajra: nappal 65 dB, éjjel 55 dB.

Forrás: Budapest stratégiai zajtérképe, 2007

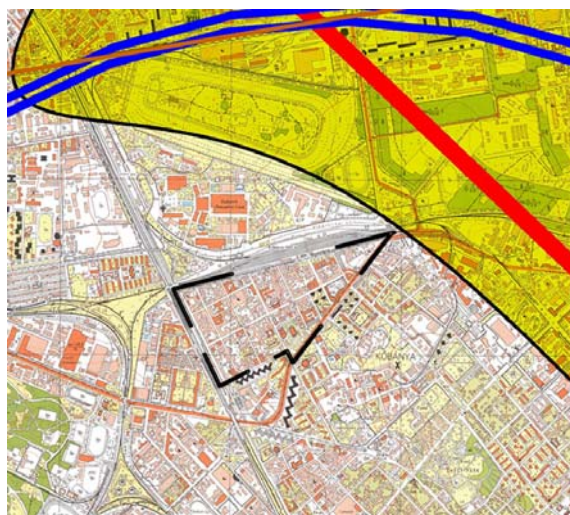




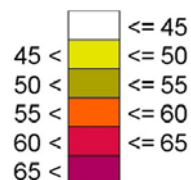
átlagos egész napi repülési zajterhelés



**Blue line:** Felszállási útvonalak  
**Red line:** Leszállási útvonalak



átlagos éjszakai repülési zajterhelés



Határérték kisvárosias lakóterületen  
repülőtértől származó zajra:  
nappal 65 dB, Éjjel 55 dB.

*Forrás: Budapest Ferihegy Nemzetközi  
Repülőtér Stratégiai zajtérkép 2012  
(Vibrocomp)*

A 2010-2014-es évek kerületi környezetvédelmi programja tartalmaz a területre vonatkozó zajterhelési mérési eredményeket (2009-es adatok).

| Zajmérési pont helye                                                   | 5 perces egybefüggő időtartamra vonatkozó egyenértékű A-hangnyomásszint (dBA) | Vonatkozó határérték |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Kolozsvári utca – Korponai utca kereszteződése<br>(közúti zajterhelés) | 63                                                                            | 65                   |
| Kolozsvári utca – Korponai utca kereszteződése<br>(vasúti zajterhelés) | 63                                                                            | 65                   |
| Állomás utca – Füzér utca kereszteződése                               | 63                                                                            | 60                   |
| Kőrösi Csoma Sándor út – Harmat utca kereszteződése                    | 73                                                                            | 65                   |
| Szent László tér 23.<br>(templom mögött)                               | 53                                                                            | 60                   |



A mért zajterhelési értékek az Állomás utca – Füzér utca kereszteződésében és a Kőrösi Csoma Sándor út – Harmat utca kereszteződésében lévő pontok esetében meghaladták az előírt határértékeket. (A vonatkozó határértékeket, az út hierarchiájának és az övezetnek megfelelően a 27/2008. KvVM-EüM rendelet tartalmazza.)

A területen konfliktus veszélyét hordozzák magukban a lakóterületbe ékelődő munkahelyi funkciók, amelyek főként a Halom utcától dél-nyugati irányban koncentrálnak a területen. Ez nem minden esetben okoz problémát, hiszen a megfelelően kialakított üzemek közelében a zajterhelési határértékek betartása ellenőrzött (pl. Halom utcai nyomda). A telephelyek esetében sokkal inkább az érkező és távozó kiszolgáló teherforgalom okoz terhelést a környező lakóutcákban.

### Légszennyezettség

A 2010-2014-es évek kerületi környezetvédelmi programja tartalmaz a területre vonatkozó légszennyezettségi mérési eredményeket (2009-es adatok). A légszennyezettség a vizsgált terület közelében, a Kőrösi Csoma sétány 16. szám alatt található ponton mért eredmények alapján mutatható be, amelyek szerint NO<sub>x</sub> tekintetében a forgalmi csúcsidőszakban órás határérték túllépések tapasztalhatók.

### Talaj



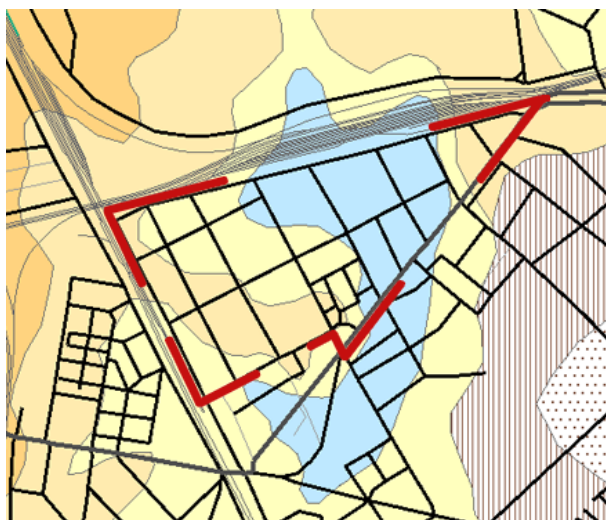
A vizsgált terület alapkőzete a nyugati térrészen homokos agyag, agyagmárga, a keleti térségben mészkő, mészmárga, amelyre jellemzően a Duna hordalékán képződött homok illetve kavicsrétegek rakódtak. Az eredeti talajszelvény a feltöltések, terepalakítások során átalakult, illetve megszűnt.

|                 |     |                                |
|-----------------|-----|--------------------------------|
| $_{fe}Qp_3-h^h$ | fe  | Fluvioeolikus homok            |
| $_fQp_{2III}$   | III | Folyóvízi üledék (III. terasz) |
| $_dQp_3-h$      |     | Deluviális üledék              |

*Forrás: Magyar Földtani és Geofizikai Intézet*



### Felszíni és felszín alatti vizek



A felszíni vizek tekintetében elmondható, hogy a közelben jelentős vízfolyás nincsen. A talajvíz mélysége 2,5-7,5 méter közötti, áramlási iránya a Duna felé mutat.

- Talajvíz mélysége 0-1 m
- Talajvíz mélysége 1-2,5 m
- Talajvíz mélysége 2,5-5 m
- Talajvíz mélysége 5-7,5 m
- Talajvíz mélysége 7,5-10 m
- Talajvíz mélysége 10-12,5 m
- Talajvíz mélysége 12,5-15 m
- Talajvíz mélysége 15-17,5 m
- Talajvíz mélysége >17,5 m

Forrás: Magyar Földtani és Geofizikai Intézet

### Hulladékgyűjtés

A vizsgált területen a rendszeres hulladékelszállítást a FKF Zrt. végzi. A heti kétszeri begyűjtés az igényeknek megfelelő, a térségben több szelektív hulladékgyűjtő sziget is található (Penny Market mellett). A területen főként a lakóterületbe ékelődve működnek telephelyek, ahol a technológiából különböző hulladékok, köztük veszélyes hulladékok is keletkeznek (akkumulátor, fénycső, festékekkel szennyezett csomagolóanyag, toner, olajos iszap). Ezek ideiglenes tárolása illetve elszállítása megoldott. A Kőrösi Csoma Sándor út melletti Egészségházban különböző, veszélyes hulladéknak minősülő egészségügyi hulladékok keletkeznek, melyek tárolása és elszállítása megoldott.

## 1.11. KATASZTRÓFAVÉDELEM

A területfelhasználást befolyásoló tényező, hogy a vizsgált terület részben (Halom utca – Liget utca – Ónodi utca vonalától délkeletre lévő rész) karsztos területen helyezkedik el. A talajba kerülő szennyezés feldolgozási képesség e területeken alacsony fokú, mivel a biológiai bontásban részt vevő talajréteg többnyire vékony. A szennyezés terjedése gyors, éppen az említett szerkezeti helyzet miatt. 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.

A kerületben előforduló, korábbi mészkőbányászatból kialakult alápincézettség a területen nem jellemző.



A vizsgálati terület a Dunától, mint a fővárost leginkább veszélyeztető vízfolyástól távol esik, az elöntés veszélye még az 1000 éves elöntési valószínűségű gyakoriság esetén sem következne be. A kerületen áthaladó Rákospatak, mint egyéb természetes vízfolyás elöntése sem veszélyezteti a területet, így a szóban forgó térségnek nincs árvízi veszélyeztetettsége.

A tárgyi területnek belvízi veszélyeztetettsége sincs, a felszíni vizek elvezetése zárt rendszerű csatornahálózaton történik.

## 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### 2.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

#### 2.1.1. Fejlesztési és rendezési környezet, illeszkedés

A fővárosra vonatkozó településfejlesztési dokumentumok a közelmúltban készültek el az országos és fővárosi területfejlesztési dokumentumokkal összhangban. A Budapest 2030 előíranyozza a 2030-ig elérendő célokat, meghatározza Budapest teljes területére a településfejlesztési döntések irányát. Az ITS 2020 a koncepcióra épülő aktuális középtávú stratégia. Kőbánya hatályos fejlesztési koncepciója 2007-ben, végrehajtási programja 2009-ben készült. A kerületi IVS 2010-ben lett elfogadva, és 2012-ben került felülvizsgálatra. Az IVS-ben megfogalmazott célok elérése érdekében kilenc akcióterület került kijelölésre, amelyek közül a tervezési terület 90%-a a 4. akcióterületbe esik, ahol a Szent László tér rendezése az egyik beavatkozási pont. A tervezési területet érintő másik beavatkozás a 3. akcióterületen a Korponai út áttörése az Albertirsai útba. Az új tervi környezet és a forráslehetőségek megváltozása miatt mára új stratégia készítése és pontosított beavatkozási területek kijelölése vált indokolttá. Az új településfejlesztési stratégia készítése folyamatban van.

A főváros új településrendezési eszközei 2015. március 18-án léptek hatályba. Az új TSZT és az FRSZ együtt biztosítja Budapesten a településrendezés és építés összehangolt rendjét, teremti meg a kerületi építési szabályzatok alapját. A tervezési területre vonatkozóan a TSZT meghatározza a területfelhasználási egységeket, az FRSZ megállapítja a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét és az infrastruktúrát. A hatályban lévő X. kerületi KVSZ a tervezési terület kis részére vonatkozik, arra állapít meg előírásokat, míg a terület nagyobbik részére vonatkozó korábban hatályos KSZT hatályon kívül helyezésre került – tekintettel jelen tervkészítésre is, azonban számos olyan előírást tartalmazott, amelyek a későbbiekben is megtartásra érdemesek.

#### 2.1.2. Táji, természeti, zöldfelületi adottságok

A vizsgált terület legjelentősebb zöldfelületei az utcai fasorok, a Kolozsvár utcai zöldfelület, az Ónodi utcai tömbházak közötti játszótér, a Szent László tér parkja. Az utóbbi a legszebb, legigényesebb zöldfelület, a templom körüli, intenzív fenntartású közkertben több értékes, szép habitusú idős fa található. A Kolozsvár utcai zöldfelület kicsit elhanyagolt állapotú, felújításra szorul, növényeztében több értékes faegyeddel. A területen található intézménykertek a funkciójuknak megfelelően parkosítottak (udvaraikon a zöldfelületek aránya értelemszerűen alacsonyabb a sportpályák miatt). A Kőrösi Csoma Sándor úti Egészségház kertje jelentős faállománnyal rendelkezik, amely több értékes egyedet is tartalmaz.

Egyes tömbök belsejében nagyobb kiterjedésű fásított magán hasznosítású zöldfelületek találhatók, míg a lakóterületbe ékelődő telephelyek telkeinek zöldfelületi aránya csekély. A területet tagoló utcák mindegyike fásított, vegyes korú, fafajú, egyéjszégi állapotú fasorokkal.



### **2.1.3. Épített környezet**

A városrészt egyik oldalról a forgalmas Kőrösi Csoma Sándor út határolja, két oldalról pedig vasúti pályák zárják le. A határokon belül szabályos derékszögű utcahálózat és a Szent László tér jellegzetes formája határozza meg a városszövetet. A telkek az idők során nagy átalakuláson mentek át, méretük változatos. Jelentős a kerületi tulajdonban lévő telkek száma.

A területen a lakófunkció dominál, ugyanakkor központi elhelyezkedésének köszönhetően gazdag intézményi ellátottsággal bír. Bölcsőde, óvoda, általános iskola, zene- és képzőművészeti iskola, gimnázium, továbbá rehabilitációs intézet egyaránt található itt, valamint a kerület Polgármesteri Hivatala is ebben a városrészben van. A funkciók eloszlása változatos, egymás mellett állnak lakó- és üzemi funkciók, de családi házak és villák is megtalálhatóak itt.

A városképet alapvetően a zárt sorú beépítés és a fásoros utcák képe határozza meg, de a zárt sorú beépítés sok helyen megszakad, oldalhatáron álló és szabadonálló épületek is előfordulnak. A telkek alapterületi túlépítettsége gyakori. Azonban az épületmagasságok a jellemzően kisvárosias lakóterületen a megengedett értékek alatt maradnak, így a szintterületi mutató értékek is kedvezőbbek. A magasságok, szintszámok nagy változatosságot mutatnak, tipikus az alapincézett földszintes beépítés, de közéjük ékelődve 4 emeletes házak is előfordulnak.

A tervezési területen jelentős számú értékes, védett épület található: két műemlék (Szent László plébániatemplom, Szent László Gimnázium), 11 db fővárosi védelem alatt álló épület és 6 épületegyüttes, 8 db kerületi védelem alatt álló épület és 5 épületegyüttes.

### **2.1.4. Közlekedés**

A vizsgált terület Kőbánya központjának tekinthető, amely az átmenő közúti forgalomtól mentes a vasutak elvágó hatásának és a határoló Kőrösi Csoma Sándor útnak köszönhetően. Kivételt képez ez alól a Liget utca, amely a reggeli és délutáni csúcsforgalomban a Kőrösi Csoma Sándor út elkerülő útjaként jelentkezik.

A vizsgált terület déli határoló főútjának Liget tér – Mázsza téri, valamint Éles sarok csomópontja túlterhelt, forgalomtechnikailag bonyolult, melyek fejlesztése megoldást jelentene a terület torlódásos közlekedési helyzetének javítására. A nagyobb térség közlekedését lényegesen kedvezőbb helyzetbe hozná a Körvasút menti körút, valamint a 31. sz. főút bevezető szakaszának régóta tervezett megépítése.

A Kőrösi Csoma Sándor úti villamospálya felújításával az eljutási idők lecsökkentek, a megállók átépítésével a kötöttpályás közlekedés utasbarátabbá vált.

A vizsgált terület északi és nyugati határát képező vasútvonalak nem kapcsolódnak be megfelelően a városi tömegközlekedésébe, és így a terület ellátásába. A vonalak felújítása, elővárosi vonalakká fejlesztése időszerű.

Meglévő kerékpáros közlekedési hálózati elem a vizsgált terület határát jelentő Kőrösi Csoma Sándor úton került kialakításra a villamos rekonstrukciójával párhuzamosan. A terület elhelyezkedéséből adódóan Közvetlenebb gyalogos kapcsolati igény jelentkezik a Pongrác úti lakótelep és a Liget téri autóbusz állomás, valamint a kerületközpont között.







BFVT Kft.

**BUDAPEST X. KERÜLET**

Kolozsvári utca – Körösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

**Meglévő épületállomány  
értékelése**

**Jelmagyarázat:**

-  védett épület
-  új beépítés, felújított
-  megtartásra javasolt épület
-  rövidtávon nem reális a változás
-  hosszú távon reális változás elképzelhető

**Alaptérképi elemek**

-  Telekhatár
-  Vágányok (MÁV, BKV)
-  Tervezési terület határa
-  Tömbszám
-  Elbontott épület

**M = 1: 4000**





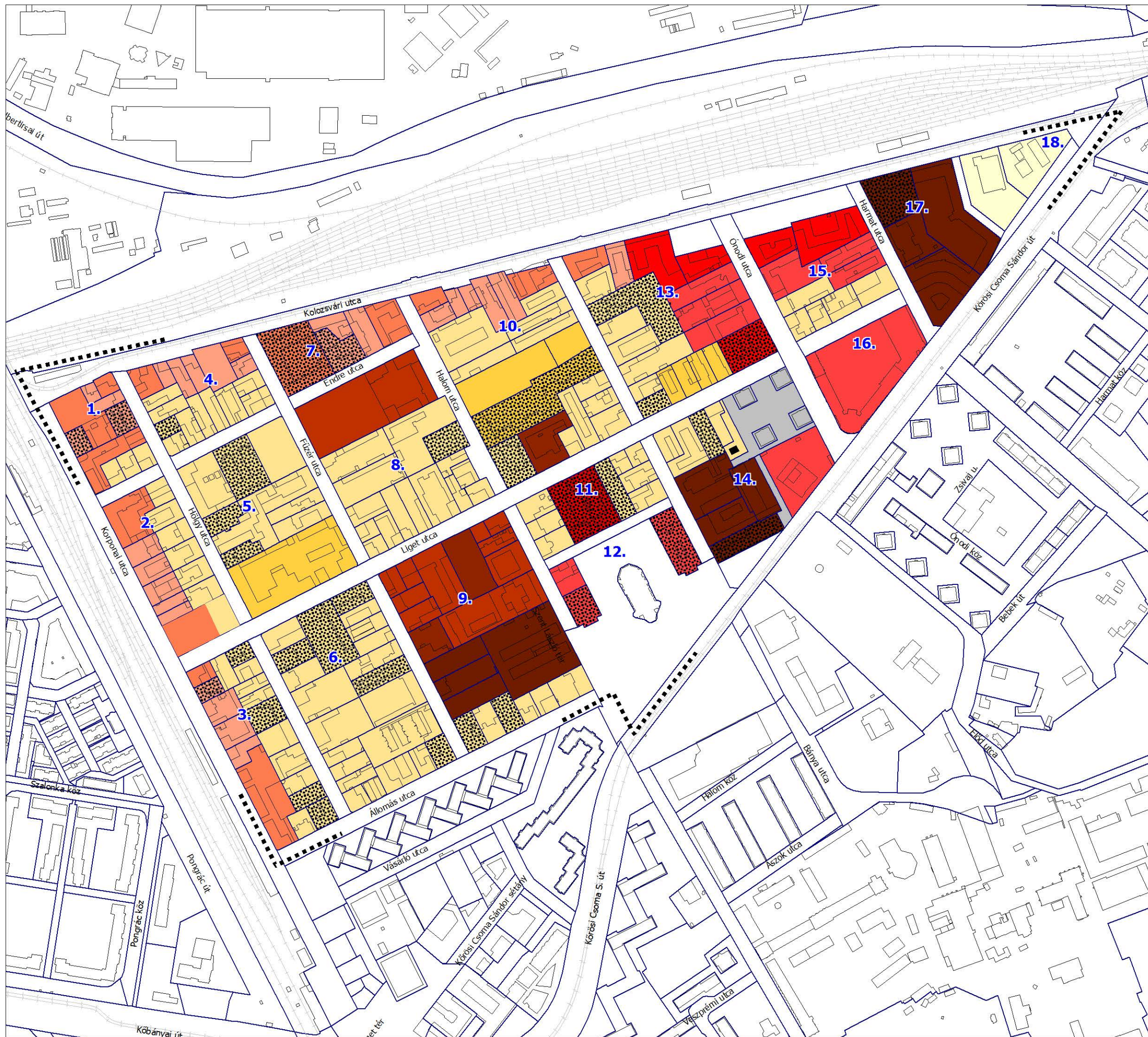
### OTÉK által előírt paramétereket túllépő telkek

-  védett épület
-  új beépítés
-  megtartásra javasolt épület
-  rövidtávon nem reális a változás
-  hosszú távon reális változás elképzelhető

 Vegyes településközponti területen az OTÉK által előírt max. 80%-os beépíthetőségnél nagyobb jelenlegi beépítettség

|  |                          |
|--|--------------------------|
|  | Telekhatár               |
|  | Vágányok (MÁV, BKV)      |
|  | Tervezési terület határa |
|  | Tömbszám                 |
|  | Elbontott épület         |





## BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Körösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

Korábban hatályos építési övezetek  
által előírt szintterületi mutató értékét  
(pince beszámítása nélkül)  
meghaladó szintterületű beépítések

### Jelmagyarázat:

- nem beépítésre szánt terület
- 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 2,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 2,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 3,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- kialakult állapot
- 54/2004. (X. 15.) Kőbánya  
Önkormányzati rendelete szerint  
megengedett max. értéket  
meghaladó szintterületi mutató  
(becsült szintszám  
alapján számítva)

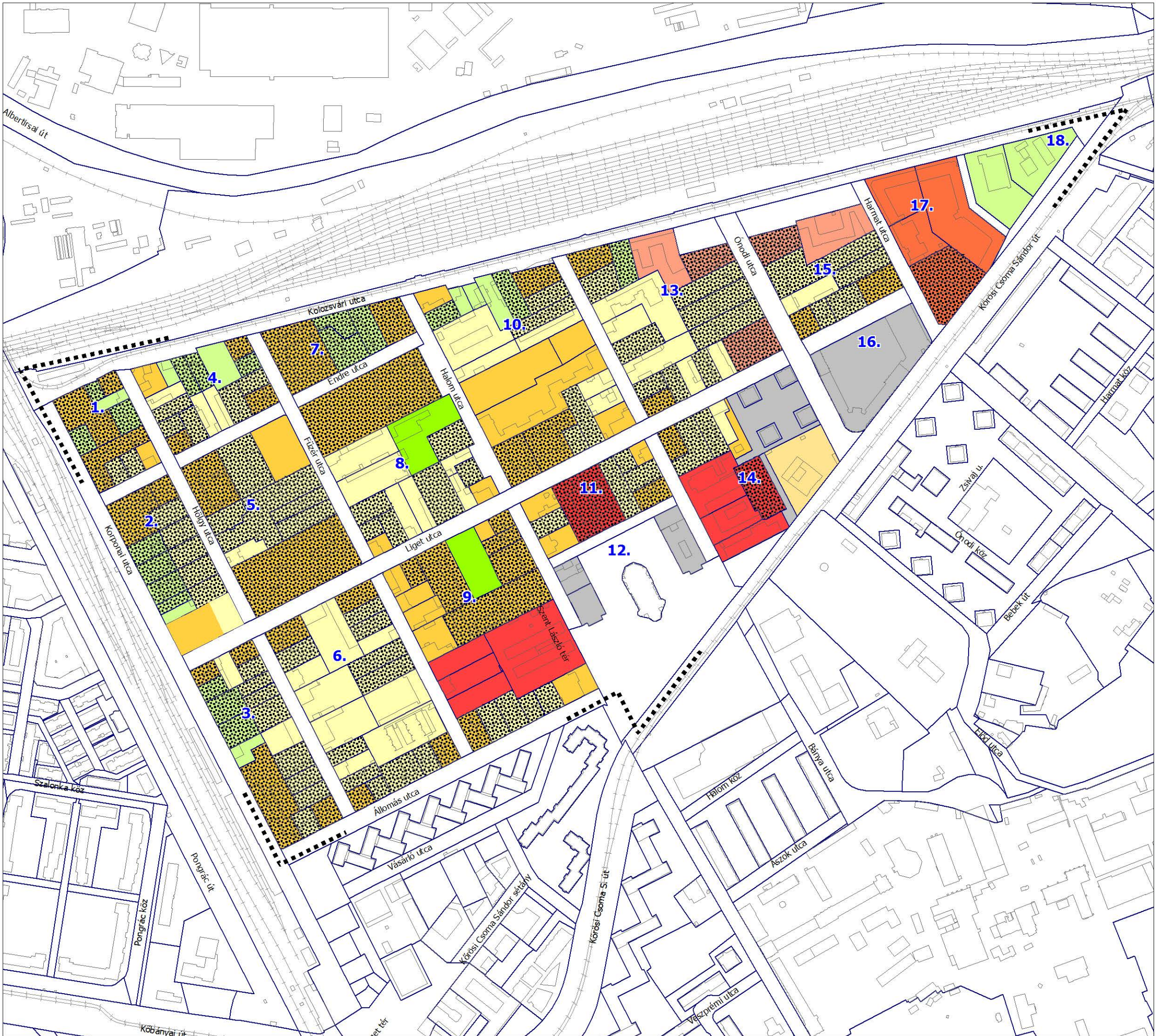
### Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- Tömbszám

M = 1 : 4000







## BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Körösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

Korábban hatályos építési övezetek  
által előírt max. beépítési mértéket  
meghaladó beépítés

### Jelmagyarázat:

- nem beépítésre szánt terület
- 20 %
- 30 %
- 35 %
- 40 %
- 45 %
- 50 %
- 55 %
- 60 %
- kialakult állapot
- 54/2004. (X. 15.) Kőbánya  
Önkormányzati rendelete szerint  
megengedett max. értéket  
meghaladó beépítés

### Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- Tömbszám

M = 1: 4000





A tervezési terület belső úthálózata megfelelően kiépített, a lakóutcák forgalmának további sebességcsökkentése, gyalogosbarátabbá tétele önálló útépítési, forgalomtechnikai feladat.

A parkolás főleg az önkormányzat, a gimnázium és az áruház környezetében okoz problémát, a vizsgált terület más részein nincsenek hiányok.

#### **2.1.5. Közművek**

##### ***Víziközművek***

A vizsgálati terület vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett vízhálózati nyomászónák és azok vezetékei által biztosított. A területen fellelhetőek ma már szabványon kívüli csőátmérőjű szakaszok, amelyeket újonnan már nem építenek be. Ezek a DN 80 és DN 125 mm-es öntöttvas vezetékek viszonylag kis számban, de előfordulnak a vizsgálati területen belül.

##### ***Energiaközművek***

A vizsgált területen energiaközmű vonatkozásában jelentős hálózatrekonstrukció nem tervezett.

Az ELMŰ Hálózati Kft. a területen nagyfeszültségű hálózattal nem rendelkezik, tájékoztatása szerint annak létesítése a későbbiekben sem tervezett. A KöF vonalak rendezetten járdában vannak elhelyezve. Az olajos és roundal kábelek cseréje közép vagy hosszú távon várhatóan megvalósul, a rekonstrukció jelenleg nincs ütemezve. Jelentősebb új fejlesztéssel nagyobb fogyasztói igény megjelenése esetén kell számolni.

A FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. tájékoztatása szerint tárgyi területen földgáz elosztóhálózati fejlesztés jelenleg nem tervezett.

A terület egy része távhővel ellátott, új fogyasztói igények megjelenése esetén a FŐTÁV Zrt. hálózatára történő csatlakozásnak akadályja nincs. A hidraulikailag független távhőrendszerek összekapcsolását biztosító, távlatilag tervezett stratégiai vezetékhálózat nyomvonala kismértékben érinti a vizsgálati terület keleti oldalát.

#### **2.1.6. Környezetvédelem**

A terület legjelentősebb terhelése a zaj, amely a határoló vasútvonalak és a határoló Kőrösi Csoma Sándor út, illetve egyes telephelyek forgalmának következménye. A terület felett nem található légifolyosó, a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közlekedési zajszintje magas, de nem határérték feletti. A légszennyezettség a vizsgált terület közelében (Kőrösi Csoma sétány 16. szám alatt található ponton) mért eredményei szerint NO<sub>x</sub> tekintetében a forgalmi csúcsidőszakban órás határérték túllépések tapasztalhatók. A vizsgált területen a rendszeres hulladékelszállítást a FKF Zrt. végzi. A heti kétszeri begyűjtés az igényeknek megfelelő, a térségben több szelektív hulladékgyűjtő sziget is található, a lakóterületbe ékelődve működnek telephelyek, ahol a technológiából különböző hulladékok, köztük veszélyes hulladékok is keletkeznek. Ezek ideiglenes tárolása illetve elszállítása megoldott.



## **2.2. PROBLÉMATÉRKÉP/ÉRTÉKTÉRKÉP (ÉPÍTETT-, TÁJI-, EGYEDI- ILLETVE TERÜLETI ÉRTÉKEK ÁBRÁZOLÁSA)**

### **2.2.1. Problémák**

#### ***Az épített környezet problémái:***

A kialakult beépítettség állapota, valamint a KVSZ és a korábban hatályos KSZT által meghatározott építési övezeti határértékek összevetése jól kirajszolja, hogy a tervezési terület telkeinek nagy része a terveszközökben meghatározott paraméterekhez képest túlépített.

A szintterületi mutató túllépése főképp a tervezési terület közepét jelentő Halom utcától dél-nyugatra fekvő területen jellemző.

A fővárosi és kerületi védett épületegyüttesek közé beékelődve találunk újonnan beépült ingatlanokat, melyek kivitelezése színvonalas ugyan, de környezetbe, utcaképbe való illeszkedésük nem minden esetben megfelelő.

#### ***Környezeti problémák:***

Jelentős zajhatású vasútvonal határolja a területet északról és nyugatról. A szélső beépítést terheli a magasabb zajszint. Délről szintén forgalmas útvonal található, amely a szegélyező tömböket terheli.

Rendkívül alacsony zöldfelületi arányú telephelyek találhatók egyes tömbökben, amely klimatikus szempontból kedvezőtlen.

#### ***Közlekedési problémák:***

A Liget tér – Mázsai téri, valamint Éles sarok csomópontja túlterhelt, forgalomtechnikailag bonyolult.

Hiányzik a Korponai utca – Albertirsai út közötti közúti kapcsolat, valamint az Állomás utca és Pongrácz út közötti közvetlen gyalogos kapcsolat.

Kőbánya felső vasútállomás távol van az Éles sarok átszállási kapcsolataitól.

Parkolási problémák a polgármesteri hivatal, a gimnázium és az áruház környezetében.

Problémát okoz a Budapest-Cegléd és Budapest-Hatvan vasútvonal elválasztó hatása.

A Liget utca a hétköznapi csúcsforgalomban a Kőrösi Csoma Sándor út elkerülő útjaként funkcionál.

#### ***Közművesítés problémái:***

A területen viszonylag kis számban, de előfordulnak ma már szabványon kívüli csőátmérőjű szakaszok is (DN 80 és DN 125 mm), melyeket újonnan már nem építenek be, nem alkalmaznak őket.



### **2.2.2. Értékek**

#### ***Épített értékek:***

A tervezési területen jelentős számú értékes, védett épület található: két műemlék (Szent László plébániatemplom, Szent László Gimnázium), 11 db fővárosi védelem alatt álló épület és 6 épületegyüttes, 8 db kerületi védelem alatt álló épület és 5 épületegyüttes.

#### ***Táji értékek:***

Városképi szempontból értékesek a Szent László téren, valamint a Kolozsvári utca menti zöldfelület területén, a Kőrösi Csoma Sándor út melletti Egészségház kertjében, valamint a tömbbelső lakókertjeiben élő idős fák.

Zöldfelületi szempontból a legértékesebb Szent László téri közkert.

#### ***Közlekedési értékek:***

A közeli Liget téri autóbusz pályaudvar és Kőbánya alsó és felső vasúti megállók kedvező utazási lehetőségeket nyújtanak.

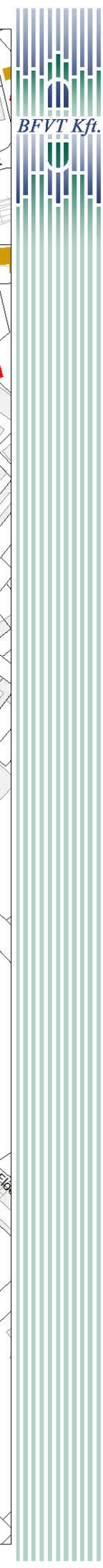
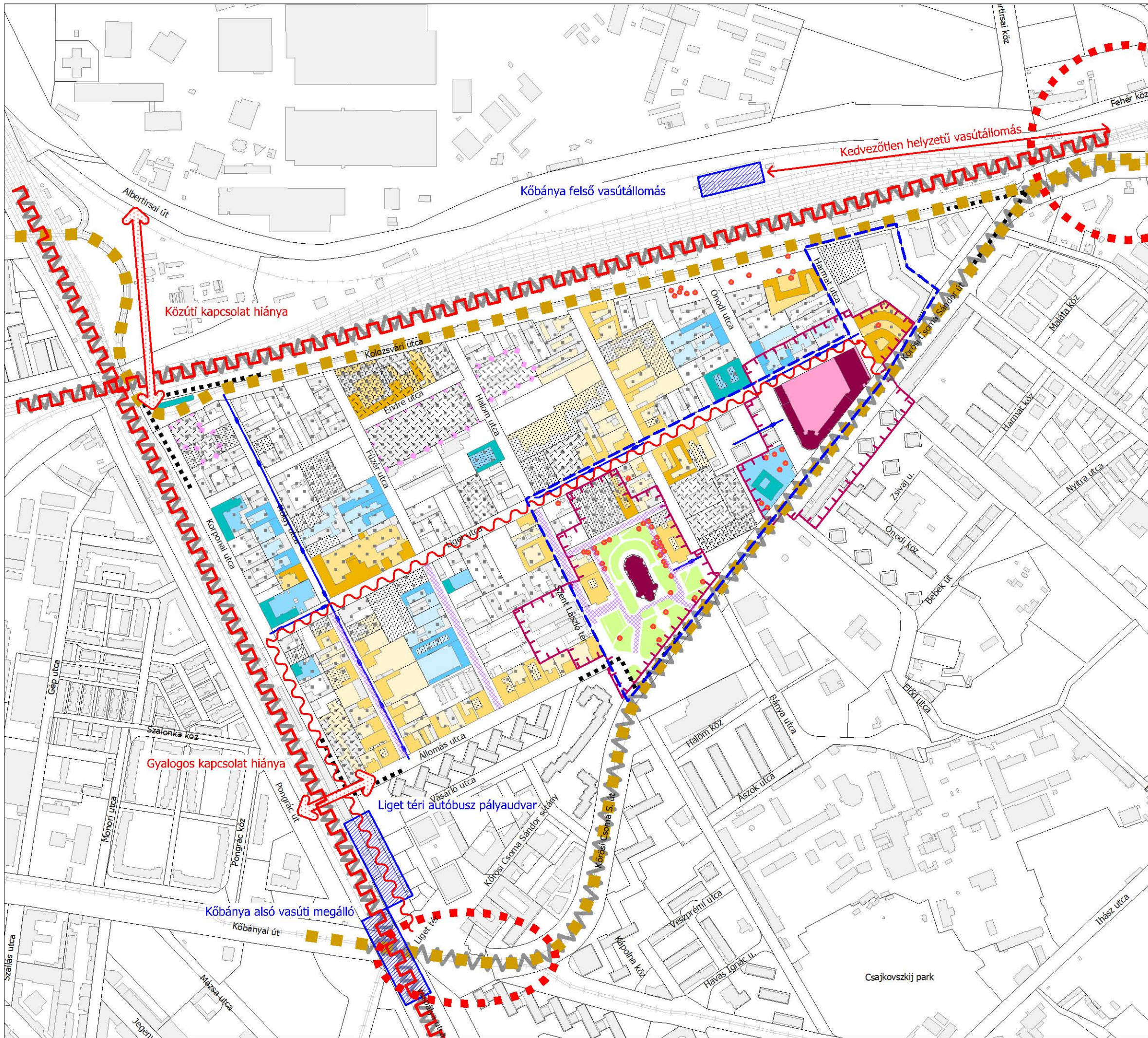
A meglévő forgalomcsillapított zónák kedvezőek a lakosok számára.

A Kolozsvári utcai és Kőrösi Csoma Sándor úti villamos viszonylatok jelenléte kedvező a terület közösségi közlekedésében.

Közmű

A terület közművekkel való ellátottsága teljes mértékű.





## BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

### PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP

#### Jelmagyarázat:

##### Értékek

- Műemlék, műemlék telke
- Műemléki környezet területe
- Fővárosi rendeletben védett épület, telke
- Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes, telkei
- Egyedileg védett épület, telke (34/2011.(IX.26.) önk. r.)
- Védett épületegyüttesek, telkei (34/2011.(IX.26.) önk. r.)
- Értékes faegyed
- Értékes zöldfelület
- Közúti vasút (villamos) jelenléte
- Forgalomcsillapított zóna
- Vasúti megálló, autóbusz pályaudvar jelentette kedvező utazási lehetőségek

##### Problémák

- Nagyon alacsony zöldfelületi arányú telek
- Környezetét zavaró gazdasági funkció
- Hatályos, előírt max. szintterületi mutatót meghaladó beépítés
- Hatályos, előírt max. beépíthetőségi mértéket meghaladó beépítés
- Jelentős zajhatású út- / vasútvonal
- Szabványon kívüli átmérőjű vízvezeték
- Túlterhelt csomópontok
- Közlekedés hálózati kapcsolatok hiánya
- Vasutak elválasztó hatása
- Lakossági parkolóhiányos területek
- Kedvezőtlen átmenő forgalom

##### Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- Tervezési területen kívüli épület
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa

M = 1: 5000





**BUDAPEST X. KERÜLET,  
Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér –  
Állomás utca – Korponai utca által határolt területre  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**II. KÖTET – PROGRAM**



Budapest, 2015. június hó



**BUDAPEST X. KERÜLET,**  
**Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér – Állomás utca – Korponai utca**  
**által határolt területre**  
**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**II. KÖTET – PROGRAM**

TSZ: /2014

**TERVEZŐK:**

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Településtervezés: | Albrecht Ute irányító tervező ..... |
|                    | TT/1É 01-0517 .....                 |
|                    | Zikkert Zoltán .....                |
|                    | TT 01-6182 .....                    |
|                    | Balla Mariann .....                 |
|                    | É01 4620 .....                      |

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Közlekedés: | Pető Zoltán .....  |
|             | Tkő 01-2321 .....  |
|             | Rubus Zoltán ..... |

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Zöldterület, környezetvédelem: | Niedetzky Andrea ..... |
|                                | K 01-5152 .....        |

|                                        |                          |
|----------------------------------------|--------------------------|
| Közművek és<br>elektronikus hírközlés: | Román Péter Attila ..... |
|                                        | TV 01-13717 .....        |
|                                        | Horváth Adrienn .....    |
|                                        | Orosz István Péter ..... |
|                                        | TE, TH 05-1585 .....     |

|            |                    |
|------------|--------------------|
| ÜGYVEZETŐ: | Albrecht Ute ..... |
|------------|--------------------|

|             |                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------|
| MEGRENDELŐ: | Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat |
|-------------|---------------------------------------------------|

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

Budapest, 2015. június hó



## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tartalomjegyzék .....                                                                                                                   | 3  |
| 1. ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI HÁTTÉR, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET OKOZTA VÁLTOZÁSOK.....                                                           | 5  |
| 1.1. Általános változások, a terv célja.....                                                                                            | 5  |
| 1.2. Az új kerületi építési szabályzat és a hatályos KVSZ viszonya.....                                                                 | 6  |
| 2. AZ ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETT FELÉPÍTÉSE, STRUKTÚRÁJA.....                                                             | 7  |
| 2.1. Jogszabályi környezet, előírások.....                                                                                              | 7  |
| 2.2. A rendelettervezet felépítése, tartalmi követelmények a Trk. 5. melléklete szerint .....                                           | 8  |
| 2.3. A rendelet mellékletei .....                                                                                                       | 8  |
| 2.4. A KÉSZ tartalmi elemeit meghatározó, megváltozott OTÉK előírások, fogalmak .....                                                   | 12 |
| 3. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK, PROBLÉMÁINAK KEZELÉSE A KÉSZ-BEN .....                                                               | 17 |
| 3.1. Konfliktusok feloldása.....                                                                                                        | 17 |
| 3.2. OTÉK eltérés javaslata .....                                                                                                       | 20 |
| 3.3. A korábban hatályos tervből megtartandó elvek, elemek .....                                                                        | 29 |
| 4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – A KÉSZ CÉLJAI ÉS ESZKÖZEI .....                                                                             | 32 |
| 4.1. A területfelhasználási egységek és azoknak a kerületi tervszközben való megfeleltetése; övezetek, építési övezetek változásai..... | 32 |
| 4.2. A beépítésre és az építmények kialakítására vonatkozó koncepció.....                                                               | 35 |
| 4.3. FRSZ szerinti sűrűségek ellenőrzése .....                                                                                          | 42 |
| 4.4. Közlekedés .....                                                                                                                   | 46 |
| 4.5. Közmű és elektronikus hírközlés.....                                                                                               | 53 |
| 4.6. Zöldfelületi rendszer fejlesztése .....                                                                                            | 57 |
| 4.7. Környezeti hatások és javaslatok a környezeti állapot javítására.....                                                              | 58 |
| 5. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK, A KÉSZ STRUKTÚRÁJA.....                                                                             | 59 |

Melléklet







## 1. ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI HÁTTÉR, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET OKOZTA VÁLTOZÁSOK

### 1.1. Általános változások, a terv célja

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) előírásai alapján **a főváros településrendezési háttere jelentősen megváltozott**. Mindezek mellett a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) szintén jelentős változásokon „esett át” az elmúlt két évben. A Trk. 46. § szerint még egyes esetekben lehetőség van a „régirendszer” szerint módosítani a hatályos kerületi terveszközt (OTÉK 2012. augusztus 6-i állapot szerint), azonban jelen terveszköz készítése már a jelenleg hatályos OTÉK szerint készül, amelynek jelentős változásait az anyag 2.4.-es fejezete tartalmazza.

A **korábbi fővárosi településrendezési eszközök** az alábbiak voltak:

- Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT 2005),
- Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT) és Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzata (a továbbiakban: BVKSZ).

A kerületi városrendezési és építési szabályzatokkal együtt volt teljes Budapest többszintű szabályozása.

Az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott **Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT 2015)** és a **Fővárosi rendezési szabályzatról** szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: **FRSZ**) **elfogadásával hatályát veszítette** a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (**FSZKT**), a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (**BVKSZ**), és a Budapest Településszerkezeti terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, amelyek a kerületi terveszközöknek – köztük a korábban hatályos 54/2004. (X. 15.) Önk. rendelettel jóváhagyott Budapest X. kerület Kőbánya – Ligettelek: Kolozsvári utca – Harmat utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér – Állomás utca – Korponai utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Rehabilitációs Szabályozási Tervének (a továbbiakban: **korábban hatályos KSZT**), valamint a hatályos Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete **22/2013. (V. 22.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának** (a továbbiakban: **KVSZ**) – az alapját képezték.

Jelen terv az új településrendezési eszközöknek megfelelően készül, **a kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ)** egyik célja az új településrendezési eszközöknek való teljes körű megfeleltetés.

Az új fővárosi településrendezési eszközök fentiek alapján a következők:



- Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015) (50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozat), és az ezzel összhangban készült
- Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) (5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet), amelyekkel összhangban készítenők az új kerületi építési szabályzatok.

Új tervi műfaj a **Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)**, ami a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint Budapest 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 két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható Főváros számára.

A TSZT 2015 által megfogalmazottakat általános, jellemzően szerkezeti típusú és a területfelhasználással összefüggő témakörökben a TSZT 2015 leírása, az Étv. szerint meghatározandó paramétereket a Fővárosi rendezési szabályzat közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához.

## 1.2. Az új kerületi építési szabályzat és a hatályos KVSZ viszonya

A jogszabályi háttér változása magában hordozza a kerületi terveszközök rendszerének a változását is. Mivel a korábbi fővárosi településrendezési eszközökre épült kerületi terveszközök 2018. december 31-ig még alkalmazhatóak a Trk. 45. § (1) bekezdése alapján, 2018. december 31-ig az „új típusú tervek” és a korábbiak párhuzamosan lehetnek hatályban.

A párhuzamosság csak időben értendő, a területi hatályt illetően nem lehet átfedés. Jelen „új típusú” kerületi építési szabályzat (KÉSZ) jóváhagyásával a KVSZ területi hatálya módosul, a későbbiekben nem hatályos jelen KÉSZ területére.

Budapest Főváros X. kerület, Kőbánya kerületi terveszközei közül 2018. december 31-ig az új és korábbi típusú tervek együttesen lesznek hatályban, 2018. december 31-től csak az új típusú tervek élhetnek tovább.



## 2. AZ ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETT FELÉPÍTÉSE, STRUKTÚRÁJA

### 2.1. Jogszabályi környezet, előírások

**A településrendezési jogi háttér változása** a kerületi terveszközökre nem csak az új fővárosi tervszinteken keresztül hat, hanem **a kerületi településrendezési terv készítésére, tartalmára is kihatással van.**

A **kerületi építési szabályzat** fogalmát és tartalmi elvárásait a **Trk. 20. §** tartalmazza:

*„(1) A kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül. Eltérés igénye esetén a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat módosításáról előzetesen kell dönten.*

*(3) A kerületi építési szabályzatot a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.*

*(4) A kerületi építési szabályzat mellékletét képezi az 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányú szabályozási terv.*

*(5) A kerületi építési szabályzatban az egyes településszerkezeti egységekre vonatkozó előírások egy-egy fejezetbe csoportosíthatóak.*

*(6) A kerületi építési szabályzat, a 19/A. §-ban foglaltak kivételével:*

*a) a kerület teljes közigazgatási területére,*

*b) az együtt tervezendő területekre – amelyek összességében a kerület teljes közigazgatási területét lefedik –,*

*c) külön az együtt tervezendő területre vagy területekre, és külön az együtt tervezendő területen, területeken kívüli kerületi közigazgatási területre, vagy*

*d) külön a (7) bekezdésben meghatározott telektömbre, és külön a telektömbön kívüli kerületi közigazgatási területre készül.”*

...

*„(8) A szabályozási terven – tájékoztató jelleggel – legalább egy telek mélységben be kell mutatni a szomszédos környezet jellemzőit is.”*

Jelen szabályozási terv területe a kerület részterületére (településszerkezeti egység területére), Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér – Állomás utca – Korponai utca által határolt területre vonatkozik. A tervezési terület az együtt tervezendő terület definíciójának **(Trk. 2. §)** megfelel.:

*„2. együtt tervezendő terület:*

*a) egy vagy több településszerkezeti egység, vagy*

*b) legalább a sajátos használat szerint azonos, vagy a tervezett szabályozás szempontjából kapcsolódó telektömbök együtteséből álló, együttműködő összefüggő terület”*

*„10. településszerkezeti egység: a környezet sajátosságai, adottságai, karaktere szempontjából egy egységként kezelendő gyűjtőút vagy magasabb rendű út, vasútvonal, vízfolyás, természeti elem által határolt összefüggő településrész”*

A tervezési területet délnyugat és észak felől vasútterület határolja, délkeleti irányból a Kőrösi Csoma Sándor út (gyűjtőút), délről pedig az Állomás utcán húzódó eltérő területfelhasználási egységek közötti határ. Az Állomás utca déli felén a tervezési területtől eltérő környezeti sajátosságokkal és adottságokkal bíró lakótelep, kiemelt helyi központ területe fekszik.

## 2.2. A rendelettervezet felépítése, tartalmi követelmények a Trk. 5. melléklete szerint

A KÉSZ részletes tartalmi követelményeit a **Trk. 5. melléklete tartalmazza**, figyelemmel a 13. § (3) bekezdésben foglaltakra.

A Trk. 5. melléklete alapján a KÉSZ rendeletének strukturálása az alábbiak szerint javasolt:

| <b>Trk. 5. melléklet - kivonat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Javasolt KÉSZ struktúra</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>„1. RENDELET</b><br><b>1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK</b><br>1.1.1. Általános előírások<br>1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások<br>1.1.3. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások<br>1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások<br>1.1.5. Környezetvédelmi előírások<br>1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások<br>1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)<br>1.1.8. Közművek előírásai<br>1.1.9. Építés általános szabályai<br><b>1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK</b><br>1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai<br>1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai” | <b>1. RENDELET</b><br><b>ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK</b><br>Általános előírások<br>Közterület alakításra vonatkozó előírások<br>Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások<br>A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások<br>Környezetvédelmi előírások<br><br>Közművek előírásai<br>Építés általános szabályai<br><b>1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK</b><br>Beépítésre szánt építési övezetek előírásai<br>Beépítésre nem szánt övezetek előírásai” |

## 2.3. A rendelet mellékletei

A Trk. 5. melléklete alapján a KÉSZ mellékleteinek strukturálása az alábbiak szerint javasolt:

| <b>Trk. 5. melléklet - kivonat</b> | <b>Javasolt KÉSZ mellékletek</b> |
|------------------------------------|----------------------------------|
|------------------------------------|----------------------------------|



## **„2. RENDELET MELLÉKLETEI**

### **2.1. SZABÁLYOZÁSI TERV**

2.1.1. Beépítésre szánt építési övezetek

2.1.2. Beépítésre nem szánt övezetek

2.1.3. Kötelező szabályozási elemek

2.1.4. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek

2.1.4.1. Művi értékvédelmi elemek, örökségvédelmi elemek

2.1.4.2. Táj- és természetvédelmi elemek

2.1.4.3. Védőterületek, védősávok

2.1.4.4. Korlátozások

2.1.5. Javasolt szabályozási elemek

2.1.6. Tájékoztató elemek

### **2.2. EGYÉB MELLÉKLETEK**

2.2.1. Elővásárlási joggal érintett területek

2.2.2. Egyes sajátos jogintézmények (tilalmak, településrendezési kötelezések, telekcsoport újraosztással érintett terület)

### **2.3. EGYÉB FÜGGELÉKEK\***

2.3.1. Védelmi-korlátozás jegyzékek

2.3.2. Mintakeresztszelvények”

### **2.1. SZABÁLYOZÁSI TERV**

#### **Kötelező érvényű elemek**

Beépítésre szánt építési övezetek

Beépítésre nem szánt övezetek

Kötelező szabályozási elemek

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek

Művi értékvédelmi elemek, örökségvédelmi elemek

Táj- és természetvédelmi elemek

Védőterületek, védősávok

#### **Tájékoztató elemek**

#### **Alaptérképi elemek**

\*Függelék helyett a szükséges jegyzékeket, valamint a mintakeresztszelvényeket az **Alátámasztó munkarészben** javasoljuk szerepeltetni.

A helyi építési szabályzat melléklete a **szabályozási terv**, amelynek meghatározását, tartalmát és rajzi jelölés módját a **Trk. 13. és 20. §-a, valamint a 6. melléklet 2. pontja határozza meg.**

#### **13. §:**

„(2) A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával.”

„(3) A szabályozási terv tartalmazza legalább

a) az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá

b) a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.”

#### **20. §:**

„(4) A kerületi építési szabályzat mellékletét képezi az 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányú szabályozási terv.”

#### **6. melléklet 2. pont:**

Tartalmazza a szabályozási terv elemeinek jelöléseit és jelölési módjait (A – alapelemek, B – másodlagos elemek, C – védelem, korlátozás, kötelezettségek).

| A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI |                                                                                                                 |                                                                                    |                                                                                          |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| SORSZÁM                  | ÁBRÁZOLT ELEM                                                                                                   | JELÖLÉS                                                                            | MEGJEGYZÉS                                                                               |
| 1.                       | szabályozási vonal<br>(tervezett közterületi telekhatár)                                                        |  | kötelező jelölni<br>nincs alternatív jelölési lehetőség                                  |
| 2.                       | szabályozási szélesség                                                                                          |  | szabadon választott jelölés                                                              |
| 3.                       | építési övezet, övezet határa                                                                                   |  | nincs alternatív jelölési lehetőség                                                      |
| 4.                       | építési övezet, övezet jele<br>(a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása) | Ln-SZ / 3                                                                          | település, kerület területén egy jelhez kizárólag egyféle övezeti paramétersor tartozhat |

*Kivonat a mellékletből*

Az eddig gyakorlattól eltérően az **egyes építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit tartalmazó táblázatokat** a részletes övezeti előírások helyett a **mellékletben kell feltüntetni, a jogszabályalkotásról szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet alapján.**

Emellett javasolt a szabályozási tervlapot két részre bontani (a túlzottan sok védelmi, korlátozási elem miatt olvashatatlaná válna az „egységes” tervlap).

Fentiek alapján a tervezett mellékletek az alábbiak:

1. Melléklet – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
2. Melléklet – Szabályozási terv – Szabályozási elemek, Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei (1:2000 méretarányal)
3. Melléklet - Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak

## 1. melléklet – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

Az 1. mellékletben szereplő táblázatok felépítése a következőképpen ajánlott:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ) | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) | Legnagyobb párkánymagasság (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%) | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                     |                                                        |               |                                             |                                |                                   |                                                   | általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )         | parkolás (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |



## 2. melléklet – Szabályozási terv

### Szabályozási elemek, Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei

#### KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMOK

|                                                                                     |                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|    | Szabályozási vonal                                                  |
|    | Szabályozási elemekre vonatkozó méretek                             |
|    | Építési övezet, övezet határa                                       |
|    | Építési övezet, övezet jele                                         |
|    | Építési hely                                                        |
|    | Kötelező közterületi fásítás                                        |
|    | Építési övezet, övezet zöldfelületi része                           |
|    | Közterület zöldfelületi része                                       |
|    | Parkolási létesítmény minimális befogadóképessége és kijelölt helye |
|    | Kerékpáros infrastruktúra főhálózata (tervezett)                    |
|   | Gyalogút (meglévő/tervezett)                                        |
|  | Szabályozási terv területi hatálya                                  |
|  | Vasút                                                               |
|  | Közúti vasút (villamos)                                             |
|  | Zkp/1                                                               |
|  | KT- Z                                                               |
|  | KT- K                                                               |
|  | KÖu-3, KÖu-4                                                        |

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

##### I. Országos (Nemzetközi) művi értékvédelem

|                                                                                   |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|  | Műemlék                                                    |
|  | Fővárosi rendeletben védett épület telke                   |
|  | Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes                 |
|  | Egyedileg védett épület (34/2011.(IX.26.) önk. r.)         |
|  | Egyedileg védett épületegyüttes (34/2011.(IX.26.) önk. r.) |
|  | Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra (tervezett) |

##### III. Egyéb tájékoztató elemek

|                                                                                     |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|    | Értékes, megtartásra javasolt faegyed         |
|    | Avult vízhálózat                              |
|    | Jelentős helyigényű közművezeték védőterülete |
|   | Javasolt megszüntetés                         |
|  | Meglévő kerékpározásra kijelölt útvonal       |
|  | Vasútvonal védőtávolságának határa            |

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

|                                                                                     |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Telekhatár            |
|  | Helyrajzi szám        |
|  | Épület                |
|  | Támfal                |
|  | Pince                 |
|  | Felüljáró             |
|  | Magassági pont (mBf.) |

## 2.4. A KÉSZ tartalmi elemeit meghatározó, megváltozott OTÉK előírások, fogalmak

2012-ben az OTÉK 1. számú melléklete, a fogalom-meghatározások több pontja is módosult (megszűnt, módosult vagy új fogalmak jöttek létre). A releváns, kerületi terveszköz készítésére is kiható fogalmak és fogalmi változások az alábbiak:

- A **szintterületi sűrűség** fogalmát felváltotta a **beépítési sűrűség**:

| OTÉK fogalom - 2012                                                                                                                                                                                          | OTÉK fogalom - 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| „91. <b>Szintterület-sűrűség:</b> a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyaránya.” | „13. <b>Beépítési sűrűség:</b> a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyaránya.” |
| különbség                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| A különbség a közterületek beszámításából adódik.                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Az FRSZ egyik feladata a **területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása**. Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékébe beépülve. **A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.**

A kerületi terveszközben az FRSZ határérték mutatóinak kell megfelelni úgy, hogy az adott területen belüli építési telkekre jutó (épített – tényleges sűrűség; építhető – tervezett sűrűség) bruttó szintterületek összessége ne haladja meg a településszerkezeti egységre számított értéket.

**A KÉSZ övezeti paraméterként beépítési sűrűséget nem határozhat meg, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni, az övezeti előírások pedig csak az abba sorolt telkekre vonatkoztathatók, a közterületekre nem.**



- A **szintterület** tartalmának változása a fővárosban:

| OTÉK fogalom - 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | OTÉK fogalom - 2014                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| „90. Szintterület: az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülete (bruttó építményszint terület), amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | „110. Szintterület: az összes építményszint bruttó alapterülete.”<br>„18. Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.”                                                                                                     |
| különbség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Az OTÉK fogalmak között a fedetlen terasz beszámítása a különbség.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| BVKSZ 3. § (2) bekezdés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | OTÉK fogalom                                                                                                                                                                                                                                                   |
| „Épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, <b>amelybe nem kell beszámítani:</b><br>a) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,<br>b) az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit,<br>c) a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig,<br>d) a c) pont szerinti mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét.”                                                                  | „126. Tetőtér: az épület legfelső építményszintje feletti födém szerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülzárt – tér. A beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem minősül építményszintnek.” |
| különbség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Jelenleg az összes építményszint bruttó alapterülete beszámítandó.</p> <p>A BVKSZ megszűnésével, az eddigi gyakorlattal ellentétben a teljes beépített tetőtér beszámításra kerül (nemcsak a hasznos – 1,9 m feletti – belmagasság) és az első pinceszintek teljes területe is a szintterület értékét „növeli”. Így a TSZT 2015 alapján készülő terv esetében, egy kialakult épületállományú terület vizsgált szintterületi értékei magasabbra adódnak, mint a korábbi rendszer szerinti vizsgálatok esetén.</p> <p>Az FRSZ beépítési sűrűségre vonatkozó előírásai alapján a parkolás beszámítása változik.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                |

Mivel a fentiek szerint a KÉSZ övezeti paraméterként beépítési sűrűséget nem határozhat meg (az övezeti előírások csak az abba sorolt telekre vonatkoztathatók), **a lehetséges eszköz a szintterületi mutató, ami Budapesten már hagyományos paraméter.** Természetesen szükség van a mutató „korszerűsítésére” (amely a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelel), be kell számítani minden olyan területet, ami az OTÉK szerint a szintterületet képezi.

A **szintterületi mutató sem a Trk.-ban, sem az OTÉK-ban nem definiált**, mindösszesen a BVKSZ alkalmazta, és ennek megfelelően a KVSZ-ekben is megjelent. A nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a BVKSZ megszűnését követően is javasolt továbbéltetni a mutatót, mivel telekre vonatkozó objektív és számonkérhető mutatóról van szó a hatósági munka megkönnyítése és a jogbiztonság érdekében – egyúttal jól kifejezi a környezet terhelését is. **A KÉSZ-ben szükséges az új**

**szintterületi mutató definiálása „korszerű” mutatóként, amely az FRSZ-nek megfelelően két részből áll, vagyis  $s_{zm} = s_{zmá}$  (általános szintterületi mutató) +  $s_{zmp}$  (parkolás épületen belüli támogatása céljából meghatározott szintterületi mutató)**

- Az építménymagasság helyett új gyűjtőfogalom a **beépítési magasság**:

| OTÉK fogalom - 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | OTÉK fogalom - 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>„26. <b>Építménymagasság</b> („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.</p> <p>Az építménymagasság megállapítása során:</p> <p>a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,</p> <p>b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásszűrőablak és az 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,</p> <p>c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,</p> <p>d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.</p> <p>Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.”</p> | <p>„12a. <b>Beépítési magasság</b>: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.”</p> <p>„33. <b>Épületmagasság</b> („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.”</p> <p>„52. <b>Homlokzatmagasság</b> (Hm): az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni</p> <p>a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,</p> <p>b) a vizsgált homlokzatfelülethez 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,</p> <p>c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú</p> <p>ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,</p> <p>cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá</p> <p>d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.</p> <p>A gömb, félgömb, donga vagy sátozott alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.”</p> <p>„98. <b>Párkánymagasság</b>: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszésvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság.”</p> |
| különbség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Az építménymagasságnak leginkább megfelelő új fogalom az épületmagasság, de a beépítési magasság gyűjtőfogalom többi eleme is alkalmazható (választható) a KÉSZ-ekben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



Az OTÉK előírása szerint „A helyi építési szabályzatban **egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot**”. Ennek értelmezése azt jelenti, hogy **egy-egy építési szabályzat csak egy-egy magassági típust alkalmazhat**, ez azonban heterogén városszerkezet és beépítési karakter esetén problematikus lehet. Emellett Budapest területén számos szabályozási terv alkalmazta nem csak az építménymagasság, hanem egyéb (OTÉK-ban korábban nem definiált) fogalmat is.

**Az FRSZ az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján a 4.§ (2) bekezdésében kimondja, hogy:**

**„A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható.”**

- Az új OTÉK a korábban még nem definiált **épület legmagasabb pontja** fogalmat is bevezette:

| OTÉK fogalom - 2012 | OTÉK fogalom - 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -                   | „32. Épület legmagasabb pontja: az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak – kupola, saroktorony – valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók. |

**Jelen KÉSZ-ben – a terület adottságai ismeretében – a párkánymagasság, valamint az épület legmagasabb pontja fogalma javasolt alkalmazni.**

- A beépítésre szánt területek esetében **a telekre előírt legkisebb zöldfelületbe a tetőkertek beszámíthatósága változott** (növekedett a beszámíthatóságuk), illetve **az állandó vízborítottsággal és vízi élővilággal bíró vízfelületek is beszámíthatóvá váltak** (I. OTÉK 5. számú melléklet).
- Meghatározásra került a **zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya**:
  - közkert esetében 60% (BVKSZ-ben Z-KK-ra 50% volt),
  - közpark esetében 70% lett (BVKSZ-ben Z-KP-ra 75% volt).
- Azon területfelhasználási egységekre, ahol az OTÉK Budapest viszonylatában a meglévőnél jelentősen alacsonyabb legkisebb zöldfelületi arányt határoz meg (az építési telkekre vonatkozóan), a TSZT a területfelhasználási egység közterülettel csökkentett területére

vonatkozó (kivéve a lakótelepek, ahol a teljes területi egységre vonatkozik) **legkisebb zöldfelületi átlagértéket** állapított meg, amely az OTÉK paraméternél szigorúbb zöldfelületi arányt követel meg. Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a KÉSZ-ben differenciálhatóan állapítható meg.

A tervezési területet érintő, legkisebb zöldfelületi átlagértékkel szabályozott területfelhasználási egységeket az alábbi táblázat tartalmazza a paraméterekkel együtt:

| Területfelhasználási egység |                                                           |      | TSZT                                                                                                               | OTÉK                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                             |                                                           |      | A területfelhasználási egység közterülettel csökkentett területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagérték (%) | Az építési telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület (%) |
| Lakó                        | Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület | Ln-2 | 15                                                                                                                 | 10                                                     |
|                             | Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület   | Lk-1 | 25                                                                                                                 |                                                        |
| Vegyes                      | Intézményterület városias, laza beépítésű része           | Vi-2 | 30                                                                                                                 | 10                                                     |



### 3. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK, PROBLÉMÁINAK KEZELÉSE A KÉSZ-BEN

#### 3.1. Konfliktusok feloldása

##### Az építési paraméterek vizsgált határérték konfliktusainak feloldása

(A jelenlegi, kialakult beépítések építési paramétereinek és a hatályos KÉSZ előírásainak, építési paraméter határértékeinek összehasonlításából adódó eltérések, konfliktusok.)

##### A beépítési mérték:

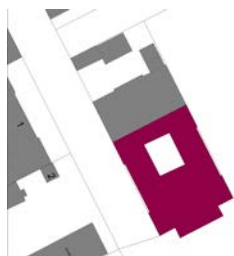
Korábban hatályos beépítési mértéket meghaladó beépítések a területen:



- Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület saroktelkeinek vonatkozásában, méretük alapján differenciáltan, magasabb beépítési mérték alkalmazása javasolt:
  - 2000m<sup>2</sup> alatt 70%-os legnagyobb beépítési mérték
  - 2000m<sup>2</sup> fölött 50%-os legnagyobb beépítési mérték
  - közbenső, nem saroktelkek esetében 35%-os legnagyobb beépítési mérték.

*\* A 70%-os beépítési mérték alkalmazhatóságához, OTÉK eltérési engedély megkérése szükséges.*

- A tervezési terület kiemelt jelentőségű helyi központ területén, az OTÉK által megengedett 80%-os legnagyobb beépítési mértéket meghaladó beépítések:



Városháza

87,7%



Kőbányai római katolikus Szent László  
plébániatemplom

89,9%



Oktatási intézmény

90,6%

A Városháza melletti telek fejlesztése biztosítható az OTÉK által megengedett 80%-os beépítési mérték alkalmazásával a 39122 hrsz.-ú telken a meglévő beépítéseken túl további ~180m<sup>2</sup> alapterületű beépítés létesíthető.

- A (Vt-H/1, és (Vt-H/5 jelű kiemelt jelentőségű helyi központ építési övezet területén, a változatlan telekstruktúra és épületállománnyal kell számolni. Az OTÉK által előírt megengedett legnagyobb beépítettséget meghaladó három telek védett épülettel rendelkezik. Az építési övezetekben a legnagyobb épületmagasságra és a zöldfelület legkisebb mértékére egyaránt a „Kialakult” paraméter alkalmazása javasolt.

#### A szintterületi mutató:

Korábban hatályos szintterületi mutatót meghaladó beépítések a területen:



- Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület saroktelkeinek vonatkozásában, méretük alapján differenciáltan, magasabb szintterületi mutató alkalmazása javasolt.
  - 2000m<sup>2</sup> telekméretig 1,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 2,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 2,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - 2000m<sup>2</sup> telekmérettől 1,25m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 1,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 2,0m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - közbelső, nem saroktelkek esetében 0,9m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 1,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 1,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Épületmagasság:

Korábban hatályos építménymagasság korlátozása szükséges a TSZT 2015 alapján:



- A Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületen az OTÉK által meghatározott legnagyobb épületmagasság miatt a 9., 13. és 15. jelű tömbök egy részén a korábban hatályos terv szerinti megengedett magasság korlátozása szükséges.



### **Közlekedési konfliktusok feloldása**

- A terület térségének csomóponti fejlesztésével a környező főutak kapacitása javulna.
- Az úthálózati kapcsolatok javítására a Körvasút menti körút és a 31. sz. főút bevezető szakaszának kiépítése megoldást jelentene.
- A lokális közterületi gépjármű-elhelyezés problémáinak mérséklésére korlátozott várakozási övezet kijelölése indokolt.
- Új építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához a területen, telken belül elhelyezendő járművek számának az OTÉK előírásaitól eltérő mértékű meghatározása, a gépjárművek épületben történő elhelyezésének preferálása az FRSZ rendelkezéseivel összhangban megoldást jelentene.
- A sebességkorlátozási zóna teljes területre kiterjesztésével a lokálisan jelentkező átmenő forgalom kiszorulna a területről.

### **Zöldfelületi és környezeti konfliktusok feloldása**

- Nagyon alacsony zöldfelületi arányú telkeken a biológiai aktivitás távlatban várhatóan növekedni fog a lakófunkció megerősödésének köszönhetően. Ennek biztosítása céljából egybefüggő tömbbelső zöldfelületek jelölésre kerülnek a szabályozási terven.
- Egyes zöldfelületek rossz állapota, kihasználatlansága a zöldfelületi ellátottságra van hatással. A Kolozsvár utca melletti zöldfelület jelenlegi állapotában nem tudja betölteni funkcióját. A tervezési terület fejlődése során az Endre utca – Füzér utca kereszteződésében lévő kutya-futtató távlatban megszűnik. Helyette a Kolozsvár utca melletti zöldfelület keleti, jelenleg teljesen kihasználatlan részén korszerű új kutya-futtató alakítható ki. A terület közterület zöldfelületi részeként kerül jelölésre a szabályozási terven.
- A területet tagoló utcákon jelentkező zajterhelési konfliktus forgalomszervezéssel oldható fel. A sebességcsökkentett övezet kiterjesztésével, súlykorlátozással a zavaró hatású átmenő és telephelyeket kiszolgáló forgalom szabályozható és kiszorítható a zajtól védendő területrészekről.

### **Közművesítés konfliktusainak feloldása**

A szabványon kívüli átmérőjű, koros és elavult anyagú vezetékszakaszok kiváltása szükséges, melyet ütemezetten célszerű elvégezni.

### 3.2. OTÉK eltérés javaslata

A tervezési területen 218 építési telek fekszik. Ezek jelentős hányadának (54 db, a telkek mintegy 25%-a) a **jelenlegi beépítettsége meghaladja** az OTÉK 2. számú mellékletében foglalt, az építési telekre meghatározott, **megengedett legnagyobb beépítettséget**:

- kisvárosias lakóterületen fekvő teleknél a 60%-ot (*térképen fekete keret*),
- vegyes településközponti területen fekvő teleknél a 80%-ot (*térképen fekete szaggatott keret*).

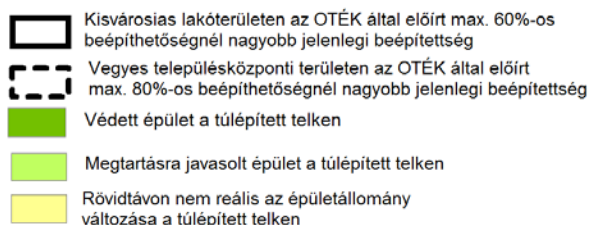
A **cél a túlépített közbelső telkek beépíttségének visszaszorítása** az elérhető, zöldfelülettel rendelkező tömbbelső, hátsó telkek kialakíthatósága érdekében. **Más a helyzet a saroktelkek esetében**, ahol a „túlépítettség” a telek adottságaiból, a kis telekméretből és a sarokteleki fekvésből fakad.



Az OTÉK-ban előírt beépíthetőséget meghaladó beépítéssel rendelkező telkek (szürke)



Az OTÉK-ban előírt beépíthetőséget meghaladó beépítéssel rendelkező saroktelkek (bordó)



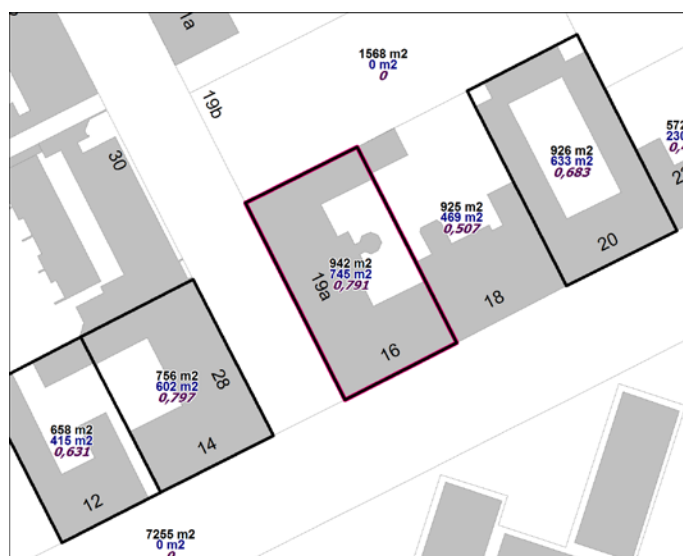
Az OTÉK-ban előírt beépíthetőséget meghaladó beépítéssel rendelkező telkek, ahol hosszú távon reálisan megmaradó épületek állnak

A tervezési terület **kisvárosias lakó** (Lk-1, jellemzően zárt sorú kisvárosias lakó) területfelhasználási egységbe eső részén a **telekstruktúra nagyléptékű megváltozása nem várható (és alapvetően nem is cél)**, így a kisméretű saroktelkek elérhető beépíthetőségének kezelése szükséges.

A túlépített telkeken sok esetben a **meglévő épületállomány átalakulása sem várható** (az épületek védettek, hosszú távon megtartásra javasoltak, vagy a változás rövid távon nem reális), illetve ahol átalakulás várható, szükséges az OTÉK által előírtaktól való eltérés a telek helyzetéből adódóan. Ezen kisvárosias területfelhasználási egységben fekvő telkek jelenlegi paramétereit a következő táblázat mutatja:

9. tömb: Állomás utca – Füzér utca északnyugati sarka

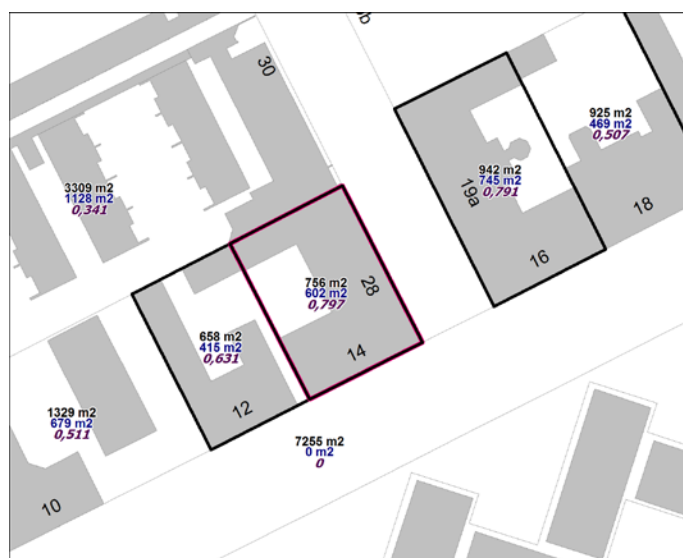




helyrajzi szám 39042  
telekméret 942 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 745 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 79,1%  
épületállomány fővárosi védett  
épületegyüttes része

Javasolt építési  
övezet: Lk-1/3

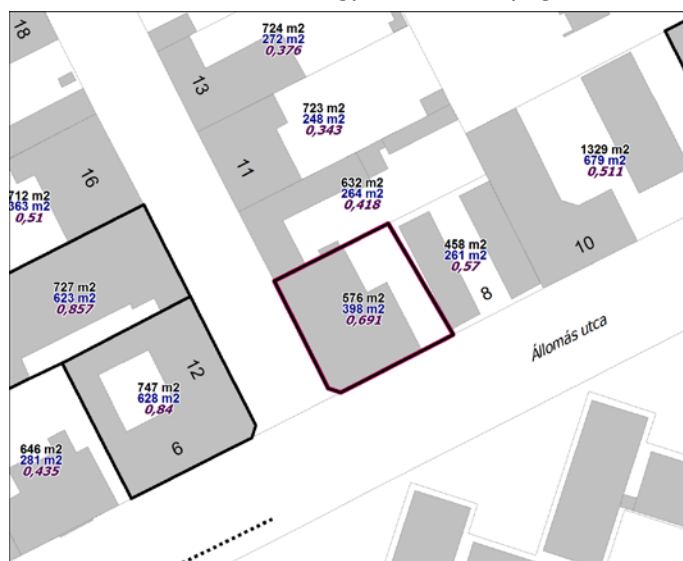
6. tömb: Állomás utca – Füzér utca északkeleti sarka



helyrajzi szám 39005  
telekméret 756 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 602 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 79,7%  
épületállomány fővárosi védett  
épületegyüttes része

Javasolt építési  
övezet: Lk-1/1

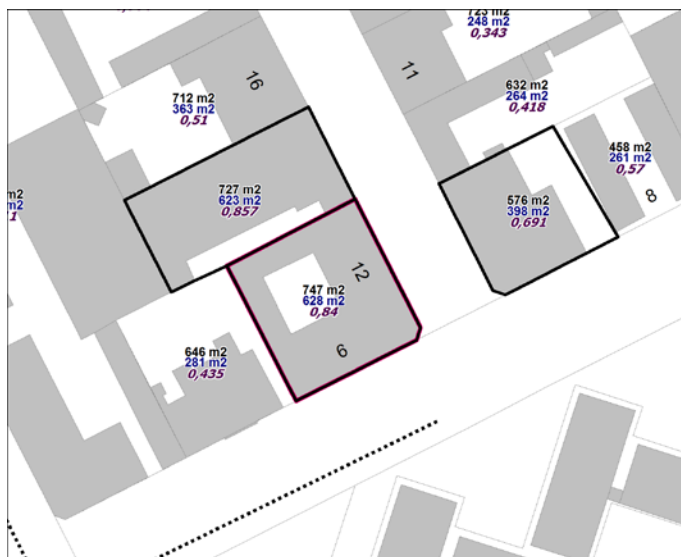
3. tömb: Állomás utca – Hölg utca északnyugati sarka



helyrajzi szám 39015/2  
telekméret 576 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 398 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 69,1%  
épületállomány fővárosi védett  
épületegyüttes része

Javasolt építési  
övezet: Lk-1/1

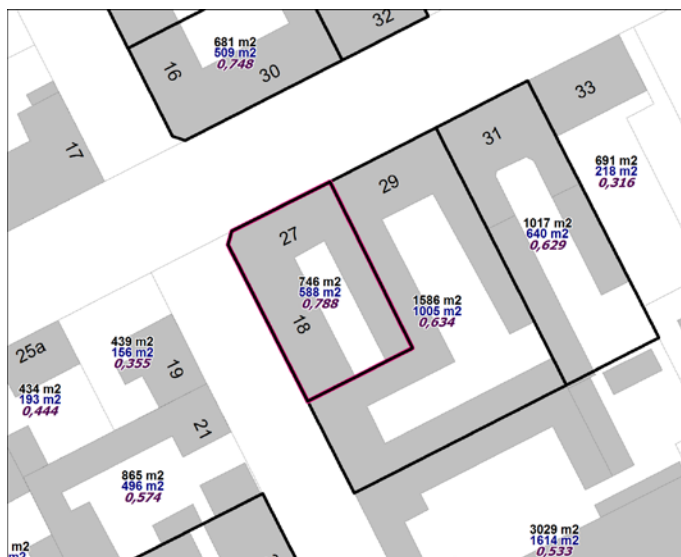
6. tömb: Állomás utca – Hölg utca északkeleti sarka



helyrajzi szám 38949  
telekméret 747 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 628 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 84,0%  
épületállomány fővárosi védett  
épületegyüttes része

Javasolt építési övezet: Lk-1/2

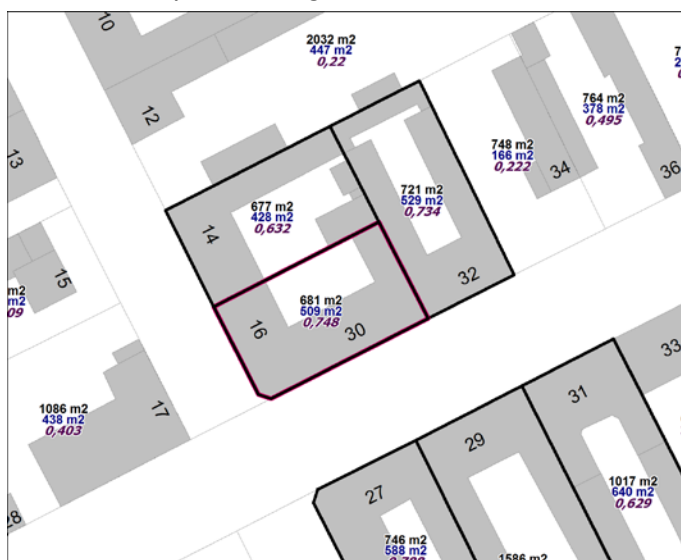
14. tömb: Bánya utca – Liget utca délkeleti sarka



helyrajzi szám 39144  
telekméret 746 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 588 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 78,8%  
épületállomány fővárosi védett  
épületegyüttes része

Javasolt építési övezet: Lk-1/1

13. tömb: Bánya utca – Liget utca északkeleti sarka



helyrajzi szám 39146  
telekméret 677 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 428 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 63,2%  
épületállomány fővárosi védett  
épületegyüttes része

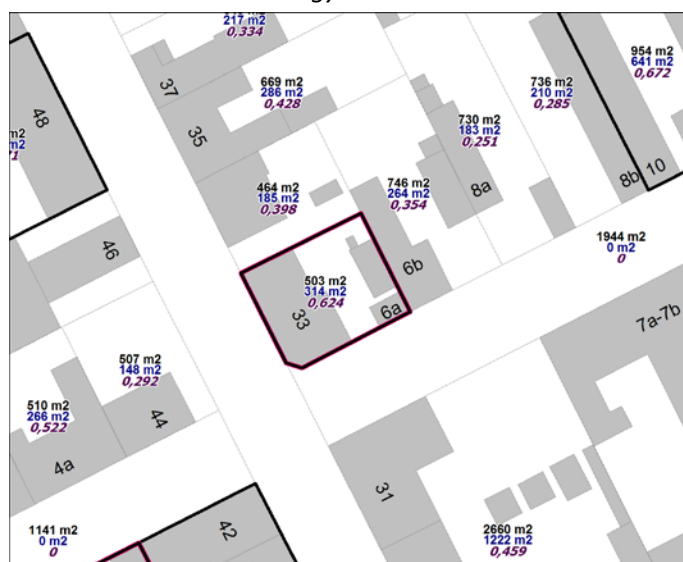
Javasolt építési övezet: Lk-1/2

4. tömb: Endre utca – Füzér utca északnyugati sarka



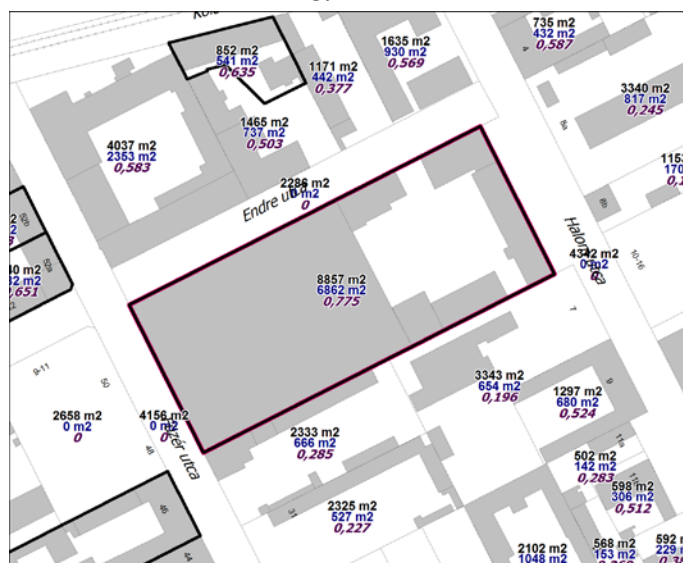
|                                     |                                              |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| <i>helyrajzi szám</i>               | 38979                                        |
| <i>telekméret</i>                   | 740 m <sup>2</sup>                           |
| <i>beép. alapterület</i>            | 482 m <sup>2</sup>                           |
| <i>beépítési mérték</i>             | 63,2%                                        |
| <i>épületállomány</i>               | hosszú távon reális<br>változás elképzelhető |
| <i>Javasolt építési<br/>övezet:</i> | Lk-1/2                                       |

4. tömb: Endre utca – Hölggy utca északkeleti sarka



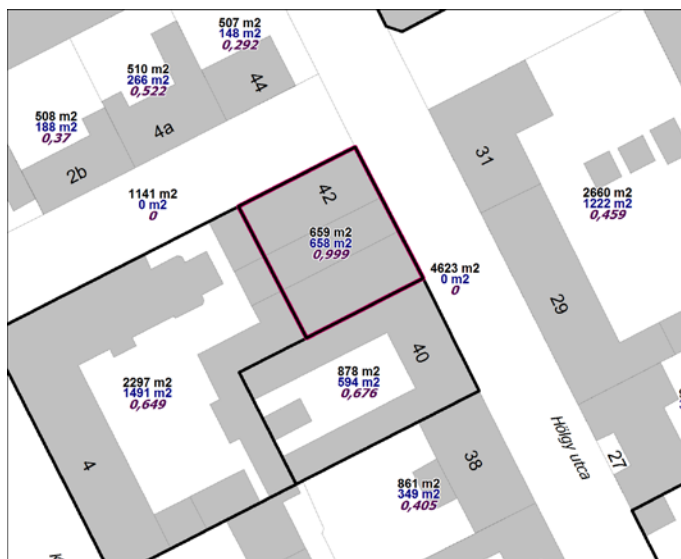
|                                     |                                              |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| <i>helyrajzi szám</i>               | 38985/1                                      |
| <i>telekméret</i>                   | 503 m <sup>2</sup>                           |
| <i>beép. alapterület</i>            | 314 m <sup>2</sup>                           |
| <i>beépítési mérték</i>             | 62,4%                                        |
| <i>épületállomány</i>               | hosszú távon reális<br>változás elképzelhető |
| <i>javasolt építési<br/>övezet:</i> | Lk-1/2                                       |

8. tömb: Endre utca – Hölgy utca – Halom utca



|                                     |                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <i>helyrajzi szám</i>               | 39075                                                                  |
| <i>telekméret</i>                   | 8857 m <sup>2</sup>                                                    |
| <i>beép. alapterület</i>            | 6862 m <sup>2</sup>                                                    |
| <i>beépítési mérték</i>             | 77,5%                                                                  |
| <i>épületállomány</i>               | megtartásra javasolt<br>épület,<br>rövidtávon nem reális a<br>változás |
| <i>Javasolt építési<br/>övezet:</i> |                                                                        |
|                                     | Lk-1/3                                                                 |

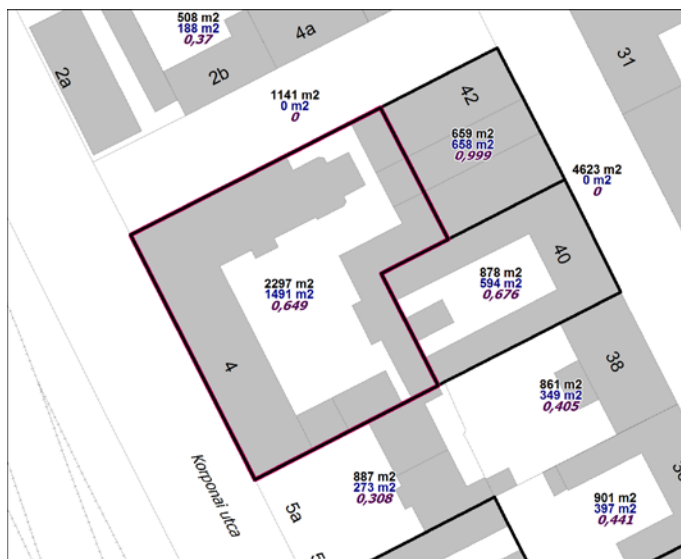
2. tömb: Endre utca – Hölggy utca északkeleti sarka



helyrajzi szám 38965/2  
telekméret 659 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 658 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 100%  
épületállomány hosszú távon reális  
változás elképzelhető

Javasolt építési  
övezet: Lk-1/1

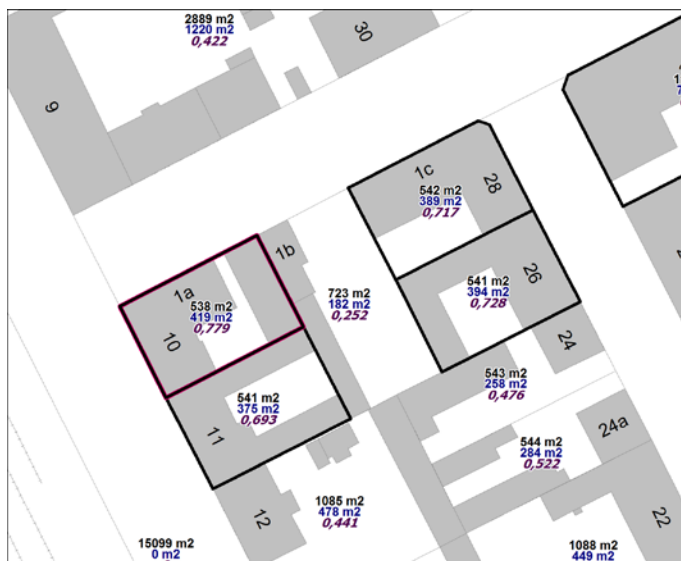
## 2. tömb: Endre utca – Korompai utca délnyugati sarka



helyrajzi szám 38965/1  
telekméret 2297 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 1491 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 64,9%  
épületállomány kerületi védett épület

Javasolt építési  
övezet: Lk-1/1

## 3. tömb: Liget utca – Korompai utca délkeleti sarka

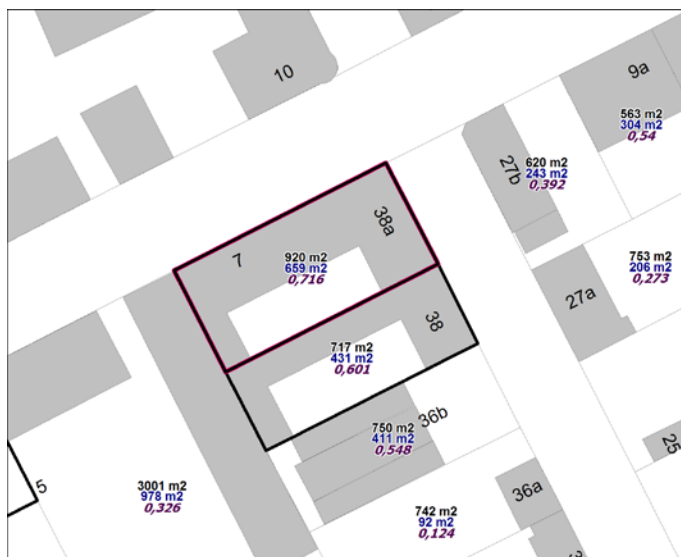


helyrajzi szám 38947  
telekméret 538 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 419 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 77,9%  
épületállomány hosszú távon reális  
változás elképzelhető

Javasolt építési  
övezet: Lk-1/2

## 6. tömb: Liget utca – Füzér utca délnyugati sarka

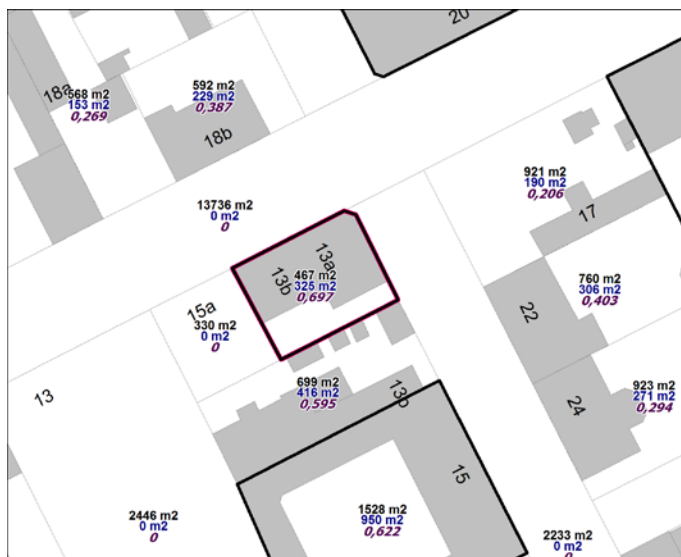




helyrajzi szám 38997  
telekméret 920 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 659 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 71,6%  
épületállomány rövidtávon nem reális a változás

Javasolt építési övezet: Lk-1/1

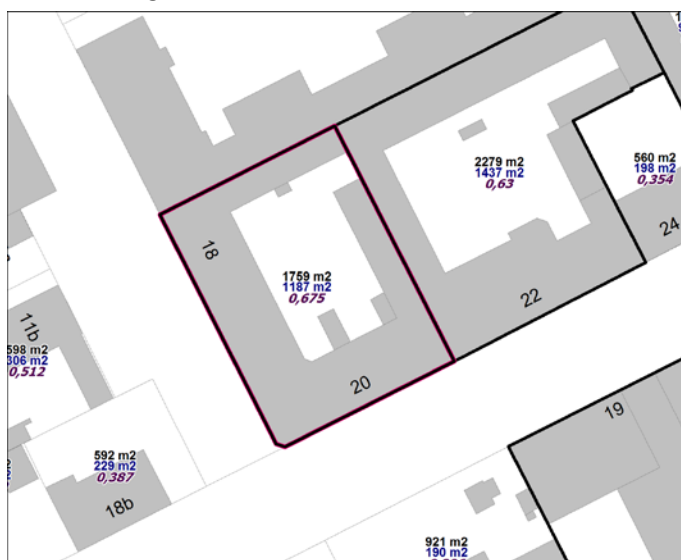
9. tömb: Liget utca – Halom utca délnyugati sarka



helyrajzi szám 39053/4  
telekméret 476 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 325 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 69,7%  
épületállomány fővárosi védett épületegyüttes része

Javasolt építési övezet: Lk-1/2

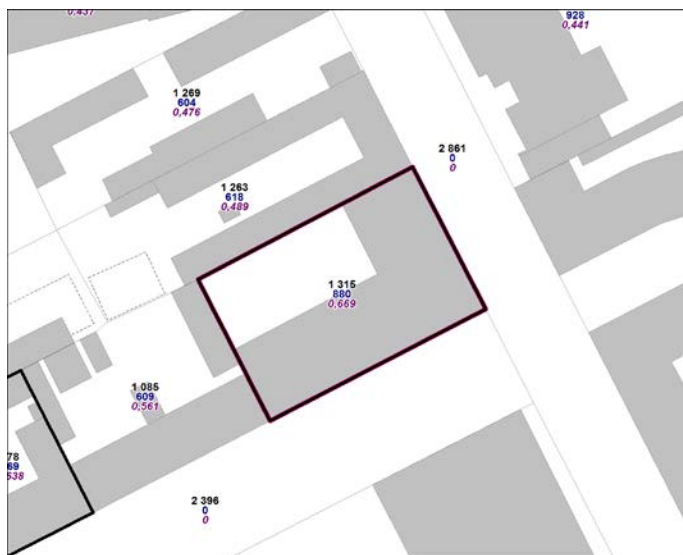
10. tömb: Liget utca – Halom utca északkeleti sarka



helyrajzi szám 39086  
telekméret 1759 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 325 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 67,5%  
épületállomány rövidtávon nem reális a változás

Javasolt építési övezet: Lk-1/3

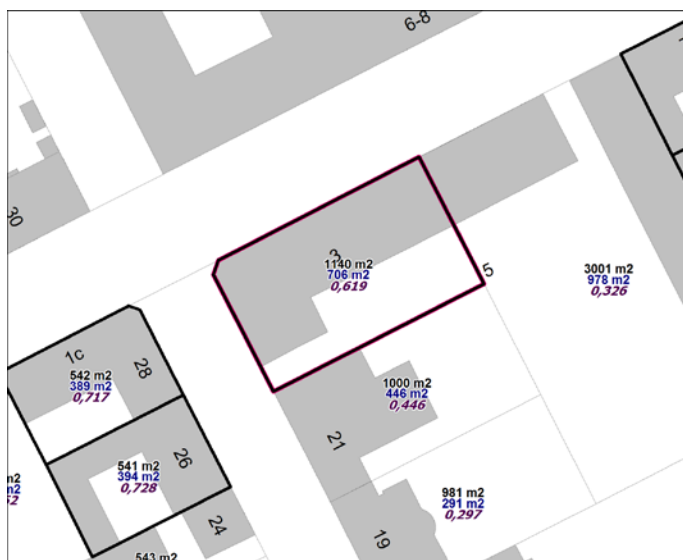
15. tömb: Liget utca – Harmat utca északkeleti sarka



helyrajzi szám 39180  
telekméret 1315 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 880 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 66,9%  
épületállomány megtartásra javasolt

Javasolt építési övezet: Lk-1/1

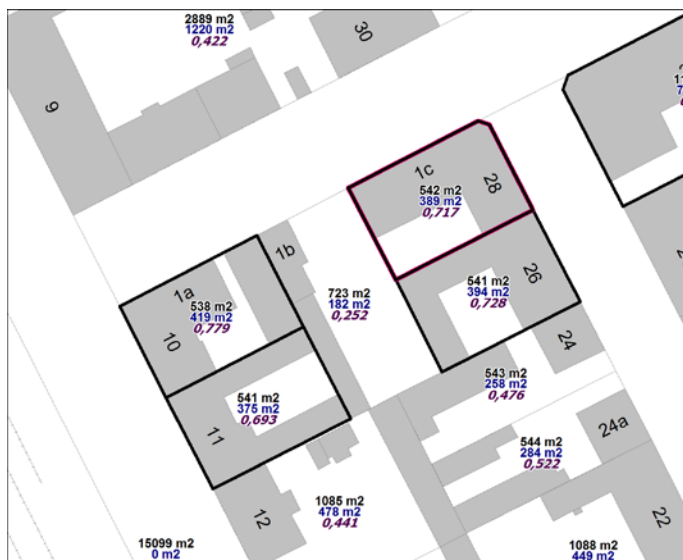
6. tömb: Liget utca – Hölgý utca délkeleti sarka



helyrajzi szám 39009/1  
telekméret 1140 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 706 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 61,9%  
épületállomány megtartásra javasolt

Javasolt építési övezet: Lk-1/1

3. tömb: Liget utca – Hölgý utca délnyugati sarka

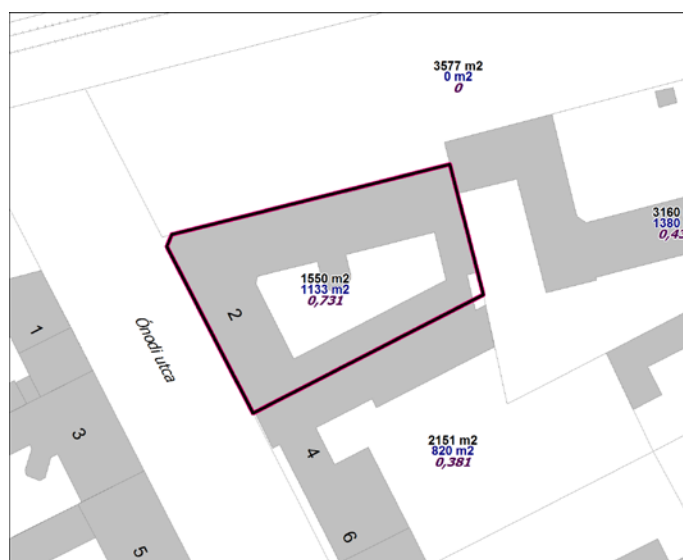


helyrajzi szám 38957  
telekméret 542 m<sup>2</sup>  
beép. alapterület 706 m<sup>2</sup>  
beépítési mérték 71,7%  
épületállomány rövidtávon nem reális a változás

Javasolt építési övezet: Lk-1/1

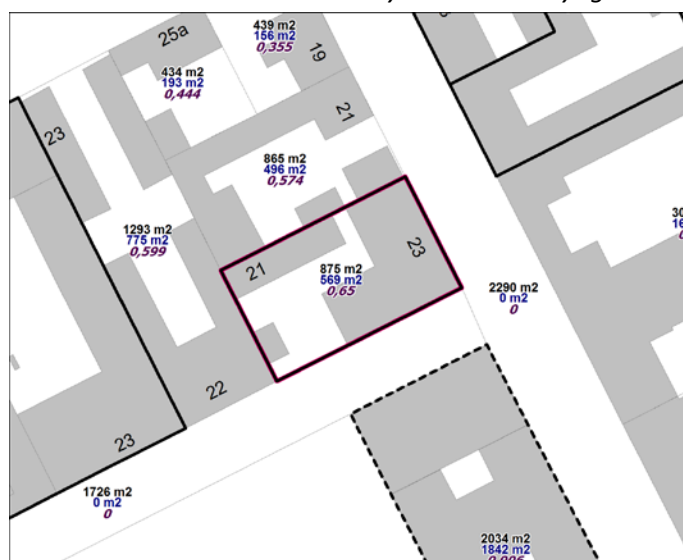
15. tömb: Ónodi utca – Kolozsvár utca délkeleti sarka





|                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| helyrajzi szám              | 39167                          |
| telekméret                  | 1550 m <sup>2</sup>            |
| beép. alapterület           | 1133 m <sup>2</sup>            |
| beépítési mérték            | 73,1%                          |
| épületállomány              | megtartásra javasolt<br>épület |
| Javasolt építési<br>övezet: | Lk-1/3                         |

#### 11. tömb: Szent László tér – Bánya utca északnyugati sarka



|                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| helyrajzi szám              | 39113                          |
| telekméret                  | 875 m <sup>2</sup>             |
| beép. alapterület           | 569 m <sup>2</sup>             |
| beépítési mérték            | 65%                            |
| épületállomány              | megtartásra javasolt<br>épület |
| Javasolt építési<br>övezet: | Lk-1/1                         |

#### Összegzés:

Lk-1/1      10 db saroktelek      mind 2000m<sup>2</sup> területet nem meghaladó telek



Lk-1/1 jelű építési övezet  
 60 % feletti beépítési mérték

Lk-1/2      6 db saroktelek      mind  $2000\text{m}^2$  területet nem meghaladó telek



 Lk-1/2 jelű építési övezet  
 60 % feletti beépítési mérték

Lk-1/3      4 db saroktelek      3 db  $2000\text{m}^2$  területet nem meghaladó telek



 Lk-1/3 jelű építési övezet  
 60 % feletti beépítési mérték

Az Lk-1 jelű építési övezet kis alapterületű, azaz  $2000\text{m}^2$  alapterületet nem meghaladó saroktelkeinek átépülését támogatandó javaslat, hogy a jelenlegi beépítési mértéküket, cca. 70%-os beépítettséget megtarthassák.

A kisvárosias lakóterületeken az OTÉK által megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 60%, ezért javasolt **OTÉK-tól való eltérési engedély megkérése** a fentebb bemutatott  $2000\text{m}^2$  alapterületet nem meghaladó saroktelkek esetében max. **70%-os beépítettségre**.



### 3.3. A korábban hatályos tervből megtartandó elvek, elemek

#### Szabályozási terv

- Kolozsvári utca szabályozása
- Tömbszámozás
- Meglévő védelmek feltüntetése:
  - Műemlék
  - Fővárosi helyi védett épület
  - Fővárosi helyi védett épületegyüttes

*Megj.: A „Kerületi védelemre javasolt épület”, illetve „épületegyüttes” helyett az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2011 (IX. 26.) önkormányzati rendelete alapján kerülnek feltüntetésre a Kerületi helyi védett épületek és épületegyüttesek.*

- Telepítendő fasor => Kötelező közterületi fásítás
- Védelemre javasolt faegyed => Értékes, megtartásra javasolt faegyed



#### Helyi építési szabályzat

*Korábban hatályos rendelkezések tartalmi megtartása, új jogszabályoknak megfelelő pontosításokkal.*

### Telekalakítás, kitűzés

Nyúlványos telek a területen nem létesíthető.

### Beépítési mód

Az adott terület beépítési karakterétől, illetve építési övezetének paramétereitől eltérő meglévő 2 vagy 3 emeletes épületek esetében - a szomszédos ingatlanok beépítésekor - 1 szintesenél nagyobb magasságkülönbség esetén az övezetre előírt szintterületi mutató betartása mellett az előírt max. szintszámától és építmény magasságtól a városképi illeszkedés érdekében a beépítés max. 1/3-án a 2. § (10) bek. c) pontjának alkalmazása mellett el lehet térni.

A telkenként megengedett maximális lakásszám: beépíthető bruttó m<sup>2</sup>/80 m<sup>2</sup>, mely a lakáshoz tartozó összes funkciókat és járulékos területeket (közlekedő, fal, stb.) is tartalmazza.

### A beépítésre szánt területek felhasználásának és beépítésének feltételei és szabályai

#### Kisvárosias döntően lakóterületi építési övezet

A telkeken csak teljes közművesítettség megléte esetén lehet épületet elhelyezni, vagy rendeltetést megváltoztatni.

Az OTÉK szerint előírt gépjármű elhelyezést telken belül kell megoldani. Felszíni parkoló kialakítása esetén a parkoló fásítása kötelező.

Két vagy több épület elhelyezése egy telken csak az 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetében engedhető meg az építési hely határvonalán belül.

Telekösszevonás az építési övezeten belül csak 2000 m<sup>2</sup>-es telekterületig és 40 m-es telekszélességig megengedett.

#### A kisvárosias, vegyes, lakófunkcióval keveredő intézményi építési övezet meghatározása

Az építési övezet területén a lakófunkció mellett elsősorban közösségi, kulturális, oktatási, igazgatási, ellátási, irodai, kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató funkció helyezhető el. Nem építhető parkolóház, benzinkút, autószerviz.

A telkeken csak teljes közművesítettség megléte esetén lehet épületet elhelyezni, vagy annak funkcióját megváltoztatni.

3,5 tonnánál nehezebb gépjárművek számára járműtároló vagy önálló parkoló terület nem alakítható ki.

A telkeken kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

#### A városias lakóterület építési övezetének meghatározása

A lakóépületeken belül a földszinti vagy alagsori helyiségekben csak a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari funkció helyezhető el.

A telkeken a melléképítmények helyezhetők el az alábbi korlátozásokkal:

a) napkollektor és parabola antenna csak az udvari homlokzat felé



b) antennaoszlop csak 6 m magasságig.

A telkeken lakóépület melletti kiegészítő funkciójú önálló épület építése nem megengedett.

Két vagy több épület elhelyezése egy telken csak az 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetében, az építési hely belső határának figyelembevételével lehetséges a 2. § (10) bekezdés alkalmazása mellett.

Telekösszevonás csak 2500 m<sup>2</sup>-es telekterületig és 40 m-es telekszélességig megengedett.

#### A vegyes, lakófunkcióval keveredő intézményi építési övezet

A területen az intézményi funkció mellett lakófunkció is megengedhető.

Melléképítmények közül a telkeken csak:

- a) közmű-becsatlakozási tárgy,
- b) kerti szabadlépcső, tereplépcső és lejtő és
- c) max. 6,00 m magas zászlótartó oszlop helyezhető el.

#### A jelentős egészségügyi létesítmények területei építési övezetének meghatározása

A telken új épület építése nem, csak a meglévő épület bővítése lehetséges, de csak kizárólag az alaprendeltetés és az azt kiegészítő, kiszolgáló vagy ahhoz kapcsolódó funkciók elhelyezése érdekében.

A telek megosztása nem megengedett.

A telken terepszint alatti építmény a védendő kert miatt nem létesíthető.

#### Építmények elhelyezése, kialakítása és átalakítása

Tetőkialakítás

- a) a területen új épület építése, illetve a meglévő épület átalakítása vagy új tető kialakítása elsősorban magastetős kialakítással történhet,
- b) az új magastető hajlásszöge és iránya - megközelítőleg legyen azonos az épület közvetlen közelében álló szomszédos épületével, hajlásszöge ugyanakkor ne legyen több 45°-nál,
- c) az új fedésű, vagy új kialakítású magastető héjalása csak természetes anyagból készülhet, nem alkalmazható műcserép és mű-, vagy hullámpala fedés,
- d) teljes vagy részleges lapostetős megoldás csak tetőterasz létesítése mellett engedélyezhető,
- e) kétszintes tetőmegoldás vagy manzárdtető a területen nem alakítható ki.

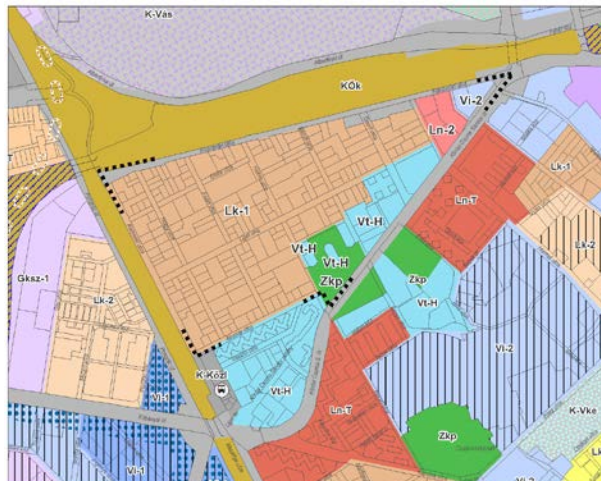
## 4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – A KÉSZ CÉLJAI ÉS ESZKÖZEI

### 4.1. A területfelhasználási egységek és azoknak a kerületi terveszközből való megfeleltetése; övezetek, építési övezetek változásai

A kerületi szabályozási terv a TSZT 2015-tel és az FRSZ-szel összhangban kell, hogy készüljön a Trk. 20. § (1) bekezdése alapján. A TSZT 2015 több módosítást is tartalmaz a kerületet érintően a TSZT 2005-höz képest, amelyet a KÉSZ-nek is követnie kell.



Tervezett területfelhasználás, TSZT 2005



Tervezett területfelhasználás, TSZT 2015

- Az új jogszabályi környezetből adódó általános változások az építési övezetek, valamint az övezetek kijelölésénél:

Az OTÉK 7.§ (1) és (2) bekezdése szerint a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni. Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

A korábbi tervrendszerben a TSZT 2005 (6.4. A TSZT és az FSZKT összhangját biztosító leírása) lehetőséget adott a területfelhasználási egységtől való olyan eltérő keretövezetek kijelölésére az FSZKT-ban, melyek az OTÉK rendszere szerint más területfelhasználási egységbe sorolandók, de a területfelhasználási egységgel összeegyeztethetők.

Az új tervrendszerben erre már így nincs lehetőség, mivel az FSZKT megszűnik, így – az FRSZ-ben előírt, egyes alábbi esetek kivételével – **az építési övezeteket és az övezeteket a KÉSZ-ben a TSZT 2015-ben meghatározott, az OTÉK rendszerében előírt területfelhasználási egységnek megfelelően kell kijelölni.**



Az új jogszabályi környezetben (lásd: 1. fejezet) a KÉSZ övezeteinek, építési övezeteinek nem csak a TSZT 2015 területfelhasználási egységeivel kell összhangban lenni, hanem a Trk. alapján azok elnevezését és jelét is követni kell.

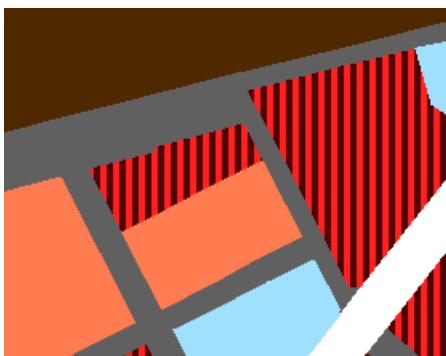
- Az építési övezetek kijelölésénél figyelembe veendő konkrét területfelhasználási egységek változása:

A TSZT 2005 és a TSZT 2015 közötti tartalmi, területfelhasználási egységeket érintő eltérések a kialakult állapotból, a fejlesztési szándékok változásából, az eltérő tervi léptékből, valamint a metodikai különbségekből adódnak.

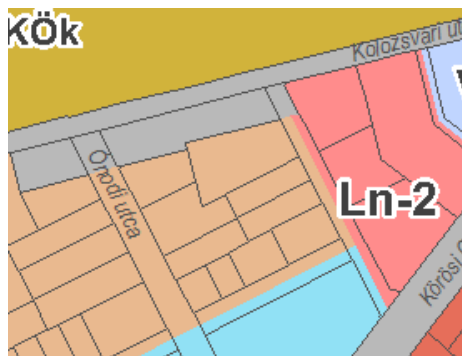
A bemutatott 2005-ös és 2015-es TSZT közötti területfelhasználási módosítások azt is eredményezik, hogy a kerületi terveszköznek is **követnie kell az új változásokat az övezetek és építési övezetek meghatározásánál**. Mindezek mellett az összes **kerületi övezetnek és építési övezetnek jelölismódjában meg kell felelnie** a TSZT 2015-ben meghatározott területfelhasználási egységnek.

*Területfelhasználás változásai:*

Kolozsvári utca mentén a korábban nagyvárosias telepszerű lakóterület területfelhasználás helyett kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület területfelhasználás jelölt.



*Tervezett területfelhasználás, TSZT 2005*

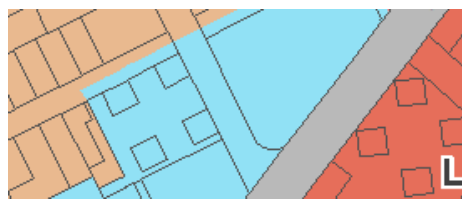


*Tervezett területfelhasználás, TSZT 2015*

Liget utca – Órati utca sarka nagyvárosias telepszerű lakóterület területfelhasználás kiemelt jelentőségű helyi központ területe területfelhasználási egységre módosult.



*Tervezett területfelhasználás, TSZT 2005*

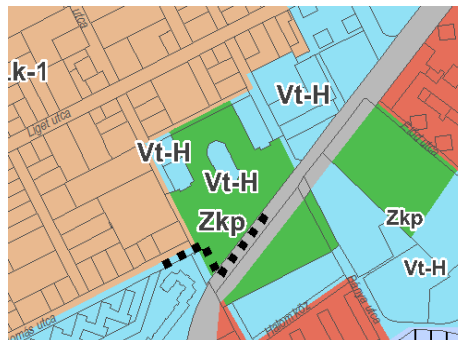


*Tervezett területfelhasználás, TSZT 2015*

A Ligettéri templom zöldterületi területfelhasználás besorolása kiemelt jelentőségű helyi központ területe területfelhasználási egységre módosult.



**Tervezett területfelhasználás, TSZT 2005**

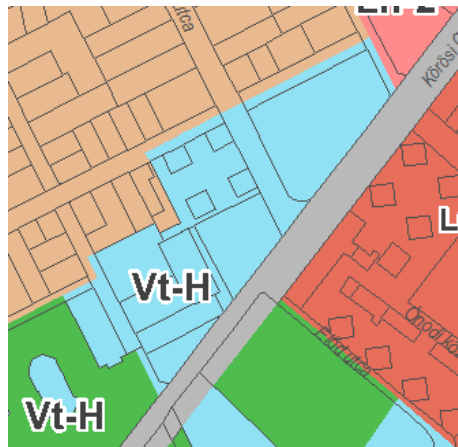


**Tervezett területfelhasználás, TSZT 2015**

A Körösi Csoma Sándor út menti központi vegyes terület területfelhasználás kiemelt jelentőségű helyi központ területe területfelhasználási egységre módosult.



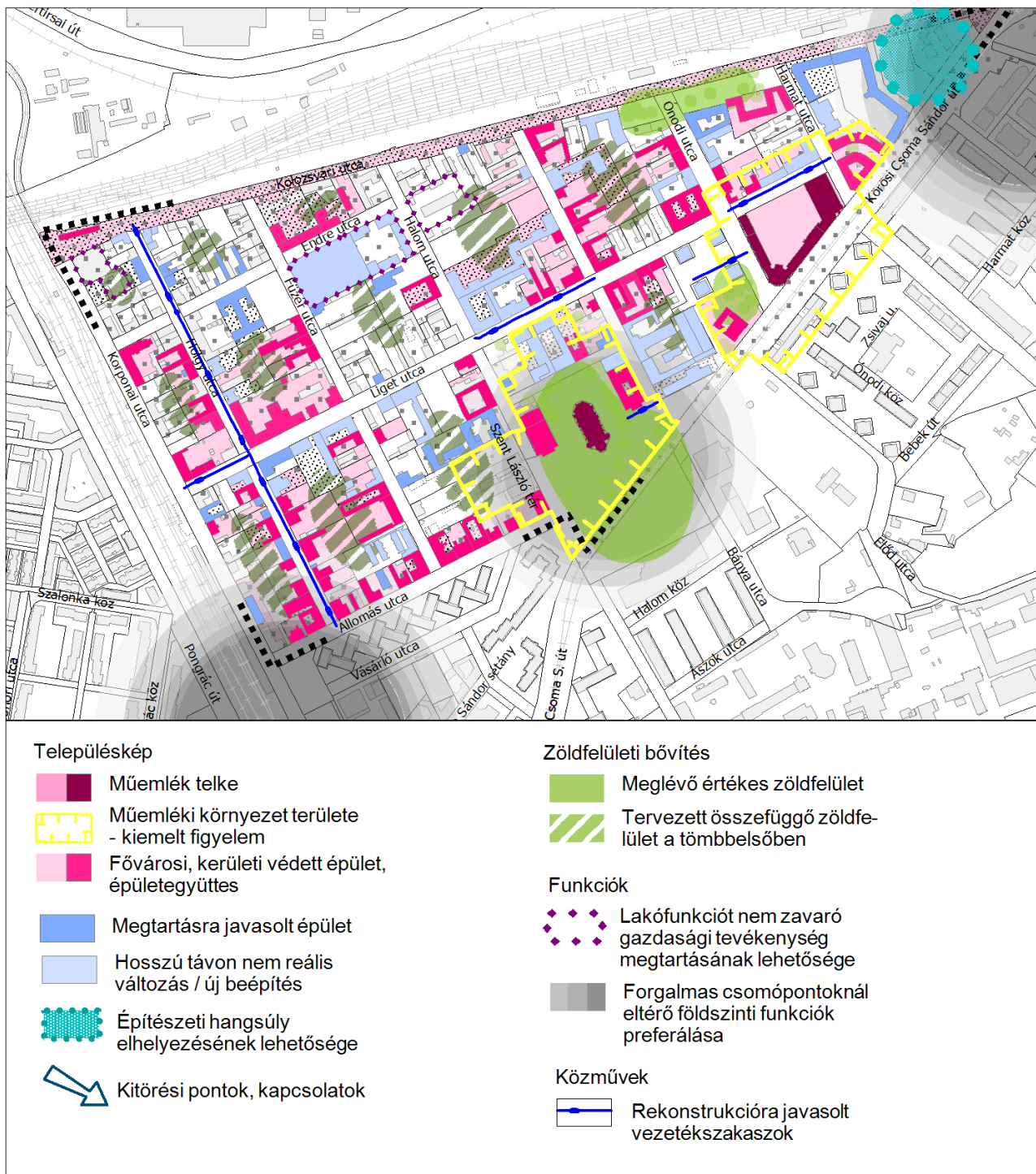
**Tervezett területfelhasználás, TSZT 2005**



**Tervezett területfelhasználás, TSZT 2015**



## 4.2. A beépítésre és az építmények kialakítására vonatkozó koncepció



A tervezési területen - központi elhelyezkedésének köszönhetően - egyszerre jelentkezik a kialakult **értékes épített örökség védelmének fontossága**, valamint a mai kor elvárásainak megfelelő lakókörnyezetet és a beruházások megtérülését egyaránt biztosító **új lakásépítések igénye**. A két, sokszor egymásnak ellentmondó elvárás összeegyeztetése az új kerületi építési szabályzat előírásainak legfontosabb feladata. Ennek megfelelően a koncepcióban is az **építés általános szabályaira koncentrálnunk**, amelyek a legtöbb helyi sajátosságot hordozzák. A területen

eltérő építési korú, léptékű és funkciójú épületek keverednek különböző méretű telkeken egymás mellett. Emiatt fokozottan ügyelni kell a szomszédos ingatlanok közötti zavaró hatások kiküszöbölésére, a szomszédos épületek kedvezőtlen egymásra hatásának megakadályozására.

Cél, hogy a terület beépítésére jellemző **zárt sorú utcakép karakterét megőrizzük**. Ennek érdekében a továbbiakban is zárt sorú beépítés előírását javasoljuk, és csak azokon a területeken lenne megengedett az épületköz kialakítása, ahol az alacsonyabb magasságú épületek között nem jönnek létre emiatt kedvezőtlen térarányok. Szintén cél a területre jellemző utcavonalon álló beépítés további fenntartása, amitől csak a Kolozsvári utca mellett néhány helyen kialakult hátrébb húzott épületekhez való igazodásnál javasolt eltérni.

Fontosnak tartjuk a városi életminőség érdekében a **tömbbelső beépítésének korlátozását**. Mivel az utcavonalon álló zárt sorú beépítés mellett csak az épületek belső oldala felé van mód intenzívebb zöldfelületekhez kapcsolódni, ezért a mélyen hátranyúló beépítések, a hátsó telekhatárok mentén való építések nem csupán az ilyen típusú épületeket befogadó ingatlanok, hanem a környező telkek számára is kedvezőtlenek - különösen a nagy magasságú, takaratlan tűzfalak esetében. Azokban a tömbökben, ahol beépítés nélküli tömbbelső tudnak kialakulni, minden érintett ingatlan számára pozitív hozadékot jelent a jobb városi levegő, a zöld környezet kedvező hatása és az átlátások minimalizálása. A tömbbelső beépítését több eszközzel is van mód korlátozni: a szabályzatban a hátranyúló épületrészek hosszának korlátozásával és a hátsókertbeli építések tiltásával, a szabályozási terven építési helyek kijelölésével és az építési övezetek zöldfelületi részének kötelező előírásával.

A szabályozás célja továbbá a **védett épületek értékeinek megőrzése**, a közelükben épülő nagyobb beépítések kedvezőtlen hatásainak kiküszöbölése. Ennek érdekében egyrészt biztosítani kell a védett épületek felújításán túlmenően a kisebb, építési engedély köteles beavatkozások lehetőségét is, hogy a védett épületek a jövőben is élhetőek legyenek, ami a fenntarthatóságuk alapvető követelménye. Ennek érdekében az építési helyekre vonatkozó általános szabálytól el kell térni ezekben az esetekben és a védett épületek teljes területére és szűk környezetére is ki kell azt terjeszteni. Másrészt a védett épületek hosszú távon való fennmaradásával is számolni kell, ezért a velük szomszédos építéseknel ezt a tartós állapotot figyelembe kell venni, szorosabb illeszkedési szabályokra van szükség mind az épületek alaprajzi kiterjedését, mind magassági viszonyait illetően.

A korábbiakban a lakásszám maximalizálása érdekében sokszor előfordult, hogy a telkeken az épületrészek, épületszárnyak egymáshoz túlzottan közel épültek. A jövőben **el kell kerülni a kedvezőtlen légtérarányú belső udvarok kialakulását**, ezért korlátozni kell a keskeny telkeken, hogy mindkét oldalhatáron hátranyúló épületszárnyak jöjjenek létre. Szintén szabályozni szükséges az egy telken belül épített több épület közötti legkisebb távolságot is.

A kerületi építési szabályozat alkalmas a normatív szabályok rögzítésére. Azonban a változatos telekformák, a meglévő épületállomány elhelyezkedése, a védett épületekhez való megfelelő csatlakozás biztosítása és a tömbök sarkaiban kialakuló egyedi helyzetek kezelése miatt az építési helyek és az építési övezetek zöldfelületi részének kijelölése célszerűen az építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terven történhet.



## Védelemre javasolt épületek

az Ónodi utca 2. számú (hrsz.: 39167) lakóépület



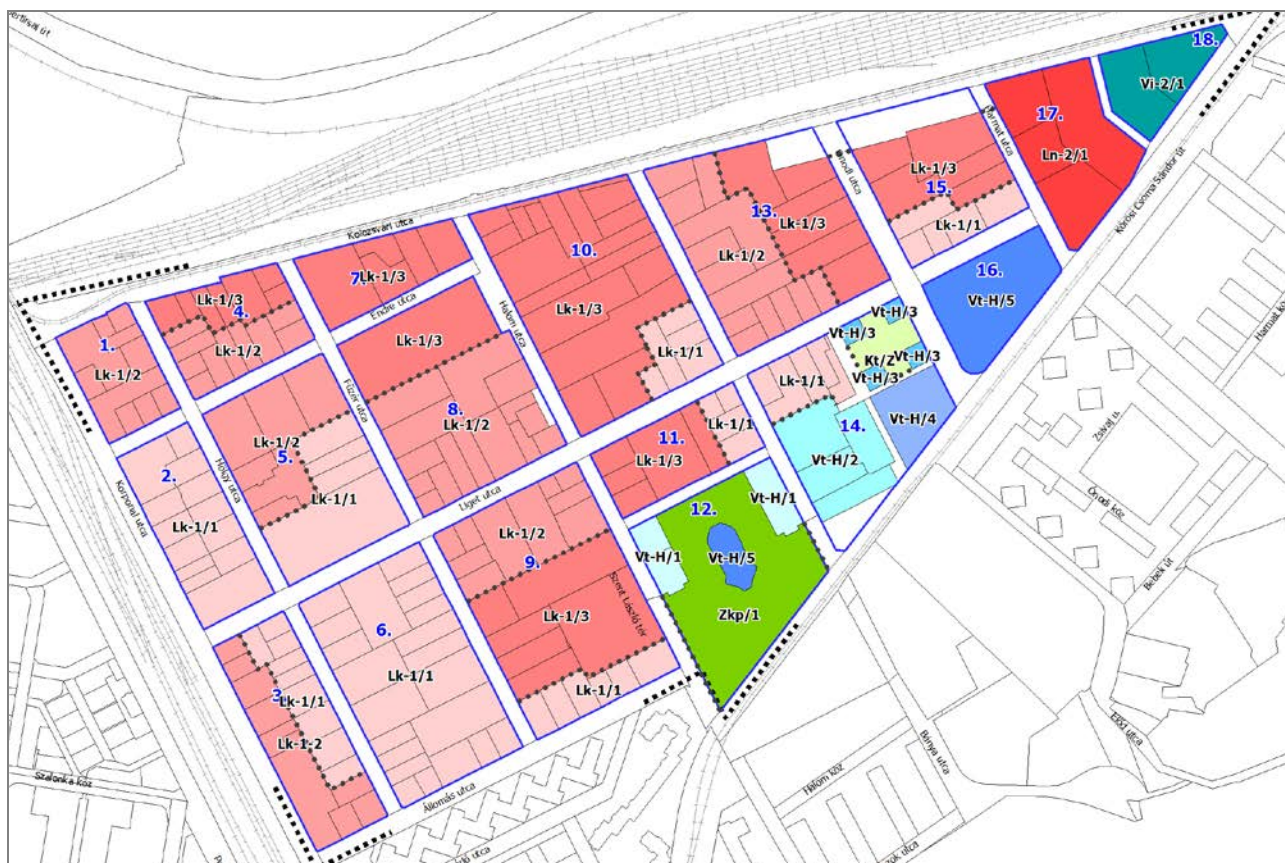
a Szent László tér 1. számú (hrsz.: 39051/2) általános iskola épülete és a hozzá tartozó, igényesen megépített kerítés



Hölgy utca 21. – Liget utca 3. (Hrsz.: 39009) lakóépület



## Javasolt építési övezetek és övezetek



Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület építési övezetei:

| építési<br>övezet<br>jele | telek<br>elhelyezkedése                         | legnagyobb<br>beépítési mérték<br>(%) | legnagyobb általános<br>szintterületi mutató<br>(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | legnagyobb<br>párkánymagasság<br>(m) |
|---------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Lk-1/1                    | nem saroktelek                                  | 35                                    | 0.90                                                                              | 7.50                                 |
|                           | 2000m <sup>2</sup> -es, vagy nagyobb saroktelek | 50                                    | 1.25                                                                              | 7.50                                 |
|                           | 2000m <sup>2</sup> -től kisebb saroktelek       | 70                                    | 1.80                                                                              | 7.50                                 |
| Lk-1/2                    | nem saroktelek                                  | 35                                    | 1.30                                                                              | 10.50                                |
|                           | 2000m <sup>2</sup> -es, vagy nagyobb saroktelek | 50                                    | 1.75                                                                              | 10.50                                |
|                           | 2000m <sup>2</sup> -től kisebb saroktelek       | 70                                    | 2.50                                                                              | 10.50                                |
| Lk-1/3                    | nem saroktelek                                  | 35                                    | 1.40                                                                              | 12.50                                |
|                           | 2000m <sup>2</sup> -es, vagy nagyobb saroktelek | 50                                    | 2.00                                                                              | 12.50                                |
|                           | 2000m <sup>2</sup> -től kisebb saroktelek       | 70                                    | 2.80                                                                              | 12.50                                |

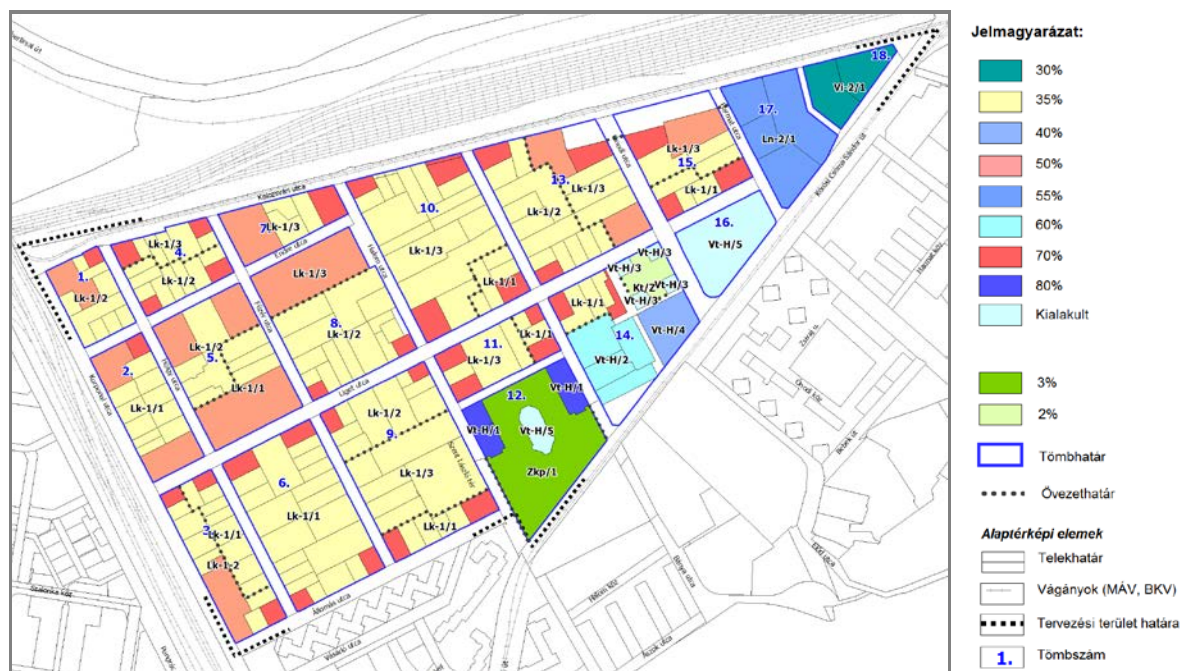
Egyéb építési övezetek javasolt paramétere:

| építési<br>övezet<br>jele | megnevezése | legnagyobb<br>beépítési mérték<br>(%) | legnagyobb általános<br>szintterületi mutató<br>(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | legnagyobb<br>párkánymagasság<br>(m) |
|---------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Ln-2                      |             | 55                                    | 3,0                                                                               | 15,0                                 |
| Vt-H/5                    |             | 40                                    | 2,0                                                                               | K                                    |
| Vt-H/4                    |             | 40                                    | 2,0                                                                               | K                                    |

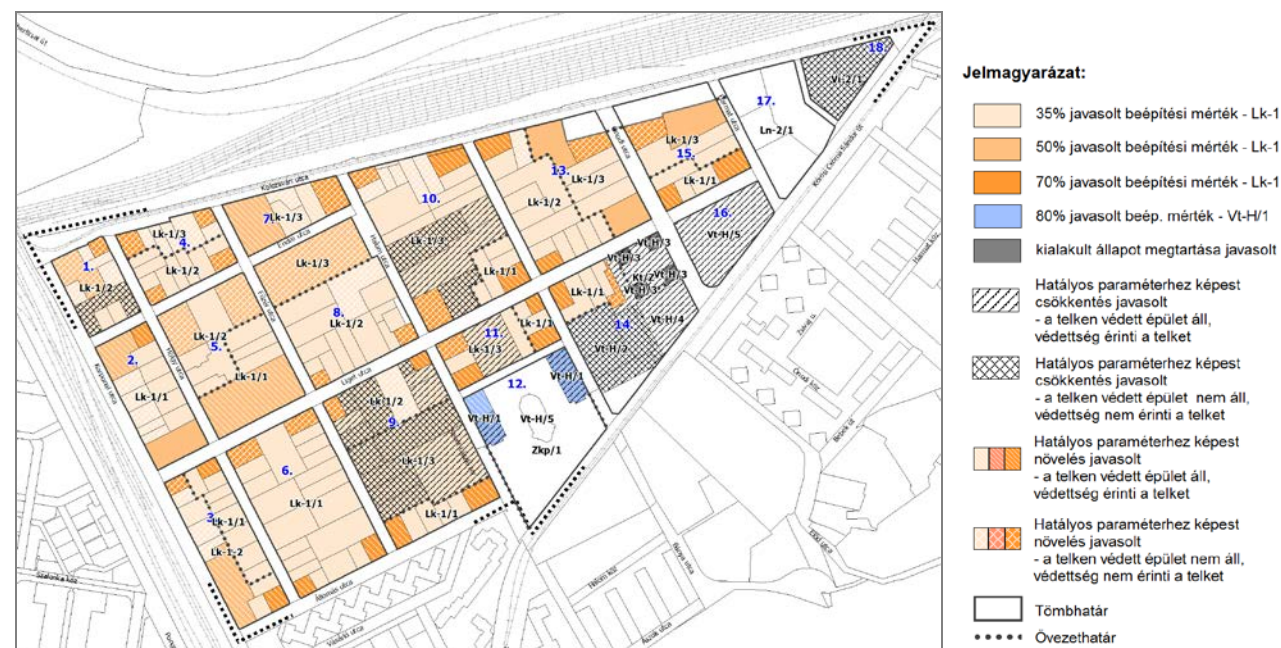


|        |  |    |     |      |
|--------|--|----|-----|------|
| Vt-H/3 |  | K  | K   | K    |
| Vt-H/2 |  | 60 | 3,0 | 18,5 |
| Vt-H/1 |  | 80 | 3,0 | 12,5 |
| Vi-2   |  | 30 | 0,5 | 6,0  |

Javasolt beépítési mérték:



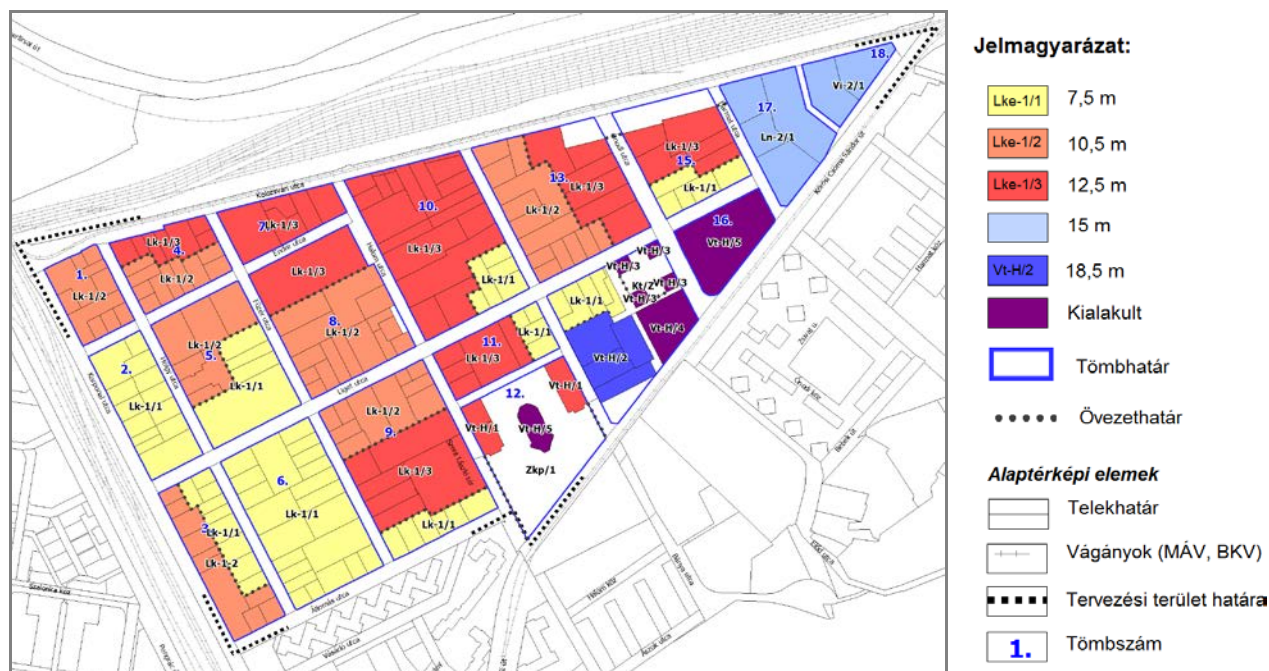
Építési övezetek javasolt max. beépítési mértékének összehasonlítása a korábban hatályos tervben meghatározott értékekkel:



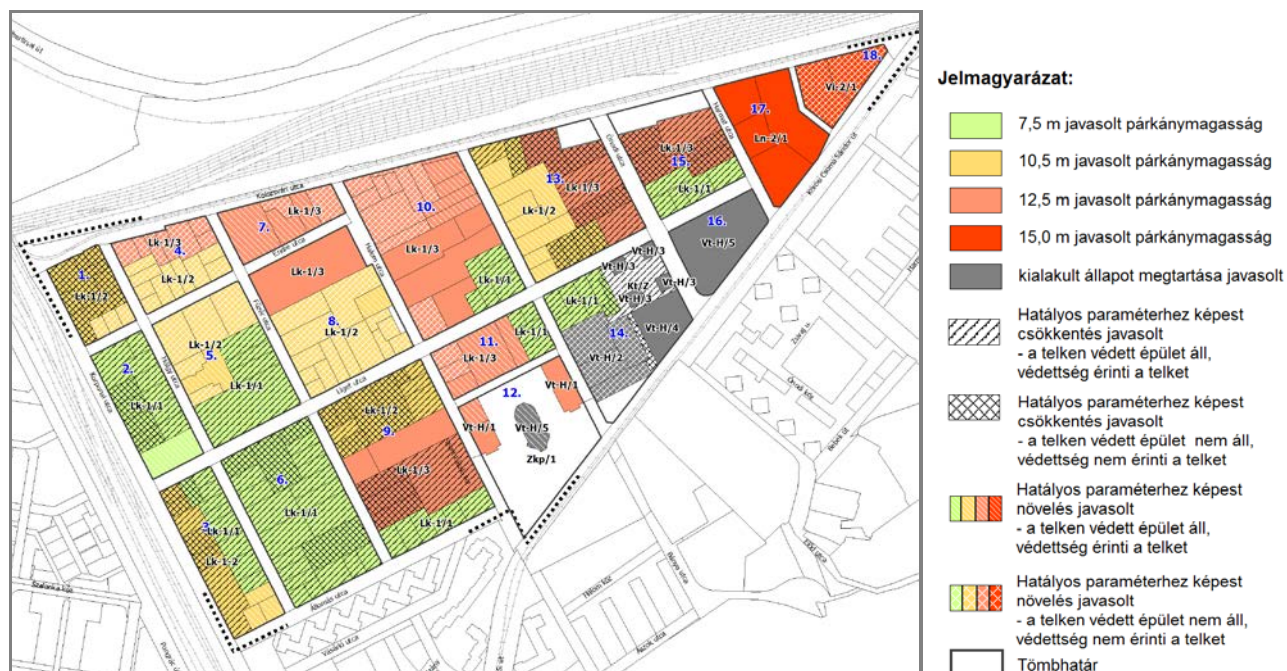




## Javasolt párkánymagasság:



Építési övezetek javasolt max. beépítési magasságának összehasonlítása a korábban hatályos tervben meghatározott értékekkel:



### 4.3. FRSZ szerinti sűrűségek ellenőrzése

Kisvárosias lakóterület sűrűség ellenőrzése:



FRSZ kivonat

#### FRSZ – Lk-1

| sűrűség |      | Terület<br>m <sup>2</sup> | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |          |
|---------|------|---------------------------|--------------------------------------|----------|
| Bsa     | Bsp  |                           | általános                            | parkoló  |
| 1,5     | 0,75 | 327895                    | 491842,5                             | 245921,3 |

#### KÉSZ

| építési övezet<br>jele | Terület<br>m <sup>2</sup> | Szintterületi mutató megengedett<br>legnagyobb mértéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |      | Építhető szintterület<br>m <sup>2</sup> |          |
|------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|----------|
|                        |                           | Szma                                                                                  | Szmp | általános                               | parkoló  |
| Lk-1/1                 | 57106                     | 0.90                                                                                  | 0,45 | 51397                                   | 25697,7  |
|                        | 13056                     | 1.25                                                                                  | 0,6  | 16319                                   | 7833,6   |
|                        | 12707                     | 1.80                                                                                  | 0,8  | 22872                                   | 10165,6  |
| Lk-1/2                 | 63588                     | 1.30                                                                                  | 0,9  | 82665                                   | 57229,2  |
|                        | 11339                     | 1.75                                                                                  | 1,2  | 19844                                   | 13606,8  |
|                        | 6999                      | 2.50                                                                                  | 1,6  | 17498                                   | 11198,4  |
| Lk-1/3                 | 65590                     | 1.40                                                                                  | 0,9  | 91827                                   | 59031    |
|                        | 20990                     | 2.00                                                                                  | 1,2  | 41981                                   | 25188    |
|                        | 11672                     | 2.80                                                                                  | 1,6  | 33381                                   | 18675,2  |
| Σ                      |                           |                                                                                       |      | 377784                                  | 228625,5 |

|          |   |        |    |          |   |          |          |
|----------|---|--------|----|----------|---|----------|----------|
| 491842,5 | > | 377784 | és | 245921,3 | > | 228625,5 | MEGFELEL |
|----------|---|--------|----|----------|---|----------|----------|

TSZT – Lk-1 zöldfelületi átlagérték nem került meghatározásra



## Nagyvárosias lakóterület sűrűség ellenőrzése:



FRSZ kivonat

### FRSZ – Ln-2

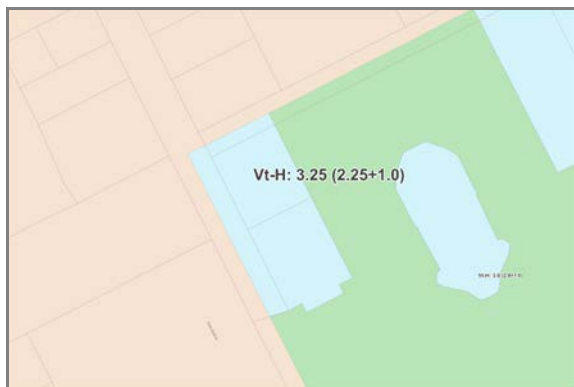
| sűrűség |      | Terület<br>m <sup>2</sup> | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |         |
|---------|------|---------------------------|--------------------------------------|---------|
| Bsa     | Bsp  |                           | általános                            | parkoló |
| 2,75    | 1,25 | 16126                     | 44346                                | 20157   |

### KÉSZ

| építési övezet<br>jele | Terület<br>m <sup>2</sup> | Szintterületi mutató megengedett<br>legnagyobb mértéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |      | Építhető szintterület<br>m <sup>2</sup> |         |
|------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|---------|
|                        |                           | Szma                                                                                  | Szmp | általános                               | parkoló |
| Ln-2                   | 14487                     | 3,0                                                                                   | 1,3  | 43461                                   | 19557   |
| Σ                      |                           |                                                                                       |      | 43461                                   | 19557   |

|       |   |       |    |       |   |       |          |
|-------|---|-------|----|-------|---|-------|----------|
| 44346 | > | 43461 | és | 20157 | > | 19557 | MEGFELEL |
|-------|---|-------|----|-------|---|-------|----------|

## Városháza tömbjének sűrűség ellenőrzése:



FRSZ kivonat

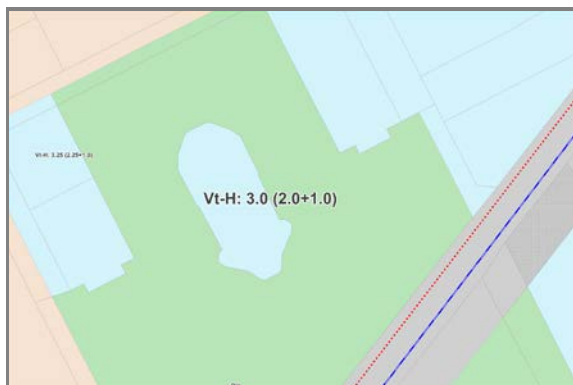
### FRSZ – Vt-H

| sűrűség |     | Terület<br>m <sup>2</sup> | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |         |
|---------|-----|---------------------------|--------------------------------------|---------|
| Bsa     | Bsp |                           | általános                            | parkoló |
| 2,25    | 1,0 | 2860                      | 6435                                 | 2860    |

## KÉSZ

| építési övezet<br>jele | Terület<br>m <sup>2</sup> | Szintterületi mutató megengedett<br>legnagyobb mértéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |      | Építhető szintterület<br>m <sup>2</sup> |          |
|------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|----------|
|                        |                           | Szma                                                                                  | Szmp | általános                               | parkoló  |
| Vt-H/1                 | 2109                      | 3,0                                                                                   | 1    | 6327                                    | 2109     |
| 6435                   | > 6327                    | és                                                                                    | 2860 | > 2109                                  | MEGFELEL |

Templom tömbjének sűrűség ellenőrzése:



FRSZ kivonat

## FRSZ – Vt-H

| sűrűség    |            | Terület<br>m <sup>2</sup> | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |             |
|------------|------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------|
| Bsa        | Bsp        |                           | általános                            | parkoló     |
| <b>2,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1710</b>               | <b>3420</b>                          | <b>1710</b> |

## KÉSZ

| építési övezet<br>jele | Terület<br>m <sup>2</sup> | Szintterületi mutató megengedett<br>legnagyobb mértéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |      | Építhető szintterület<br>m <sup>2</sup> |         |      |          |
|------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|---------|------|----------|
|                        |                           | Szma                                                                                  | Szmp | általános                               | parkoló |      |          |
| Vt-H/1                 | 1710                      | 2,0                                                                                   | 1,0  | 3420                                    | 1710    |      |          |
| 3420                   | >                         | 3420                                                                                  | és   | 1710                                    | >       | 1710 | MEGFELEL |

Kőrösi Csoma Sándor út menti Vt-H sűrűség ellenőrzése:



FRSZ kivonat



## FRSZ – Vt-H

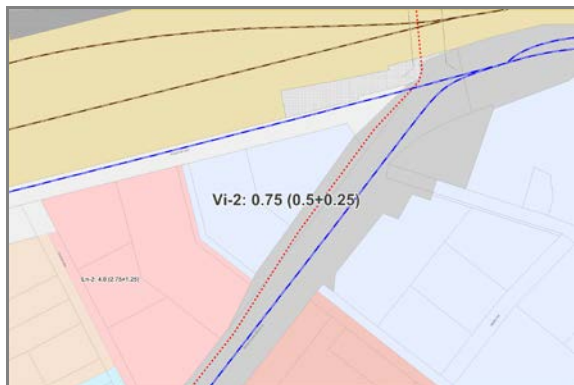
| sűrűség |     | Terület<br>m <sup>2</sup> | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |         |
|---------|-----|---------------------------|--------------------------------------|---------|
| Bsa     | Bsp |                           | általános                            | parkoló |
| 2,0     | 1,0 | 39541                     | 79082                                | 39541   |

## KÉSZ

| építési övezet<br>jele | Terület<br>m <sup>2</sup> | Szintterületi mutató megengedett<br>legnagyobb mértéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |      | Építhető szintterület<br>m <sup>2</sup> |         |
|------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|---------|
|                        |                           | Szma                                                                                  | Szmp | általános                               | parkoló |
| Vt-H/1                 | 2304                      | 2,0                                                                                   | 1,0  | 4606                                    | 2304    |
| Vt-H/2                 | 8610                      | 3,0                                                                                   | 1,0  | 25830                                   | 8610    |
| Vt-H/3                 | 1642                      | K                                                                                     | -    | 10450                                   | 0       |
| Vt-H/4                 | 4246                      | 2,0                                                                                   | 1,0  | 8492                                    | 4246    |
| Vt-H/5                 | 9741                      | 2,0                                                                                   | 1,0  | 19482                                   | 9741    |
| Σ                      |                           |                                                                                       |      | 68860                                   | 24901   |

|       |   |       |    |       |   |       |          |
|-------|---|-------|----|-------|---|-------|----------|
| 79082 | > | 68860 | és | 39541 | > | 24901 | MEGFELEL |
|-------|---|-------|----|-------|---|-------|----------|

Intézményi tömb sűrűség ellenőrzése:



FRSZ kivonat

## FRSZ – Vi-2

| sűrűség |      | Terület<br>m <sup>2</sup> | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |         |
|---------|------|---------------------------|--------------------------------------|---------|
| Bsa     | Bsp  |                           | általános                            | parkoló |
| 0,5     | 0,25 | 7428                      | 3714                                 | 1857    |

## KÉSZ

| építési övezet<br>jele | Terület<br>m <sup>2</sup> | Szintterületi mutató megengedett<br>legnagyobb mértéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |      | Építhető szintterület<br>m <sup>2</sup> |         |
|------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|---------|
|                        |                           | Szma                                                                                  | Szmp | általános                               | parkoló |
| Vi-2                   | 6911                      | 0,5                                                                                   | 0,25 | 3455                                    | 1728    |
| Σ                      |                           |                                                                                       |      | 3455                                    | 1728    |

|      |   |      |    |      |   |      |          |
|------|---|------|----|------|---|------|----------|
| 3714 | > | 3455 | ÉS | 1857 | > | 1728 | MEGFELEL |
|------|---|------|----|------|---|------|----------|

## 4.4. Közlekedés

### Közúthálózat

A tervezési terület tágabb környezetének közúthálózat fejlesztési elképzeléseinek köszönhetően Kőbánya, és ezzel együtt városközpontjának közlekedési elérhetősége is javulni fog.

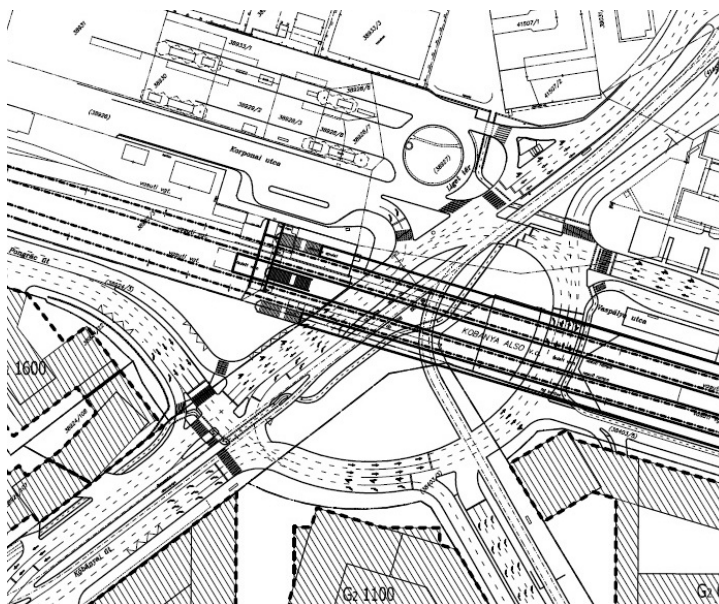
A 31. számú főút bevezető szakaszának új nyomvonala a tervezési területtől északra a 80. számú vasútvonallal párhuzamosan tervezett a Keresztúri út – Albertirsai út – Salgótarjáni utca vonalon a Hungária körútig. Az útvonal a keleti pályaudvara vezető körvasutat, valamint a főúthálózat tervezett elemei közé tartozó Körvasút menti körutat és a meglévő elemét jelentő Fehér út – Kőrösi Csoma Sándor útvonalat külön szinten keresztezi majd. A bevezető szakasz várhatóan 2x2 forgalmi sávval, emelt szintű sebességgel kerül kialakításra, a Kőrösi Csoma Sándor utat tehermentesíti majd a Jászberényi út országos és térségi forgalma alól.

A tervezett Körvasút menti körút nyomvonala a Hungária körút és az M0 körgyűrű közötti várostérségben egy településszerkezetet is befolyásoló gyűrű irányú hálózati elemként jelenik meg, 2x2 forgalmi sávok keresztmetszettel. Az új körút tehermentesíti majd a Bihari – Kőrösi Csoma Sándor – Fehér – Nagy Lajos király utak által alkotott útvonalat a kerületek közötti forgalomtól.

A Liget téren összefutó Kőrösi Csoma Sándor, Kőbányai és Bihari utaknak azonban továbbra is fontos szerep jut Kőbánya közlekedésében, mint a terület központjába vezető útvonalaknak. Ezzel összhangban tervezett a Kőrösi Csoma Sándor út két végcsomópontjának, az Éles saroknak és a Liget térnek az alábbiak szerinti fejlesztése.



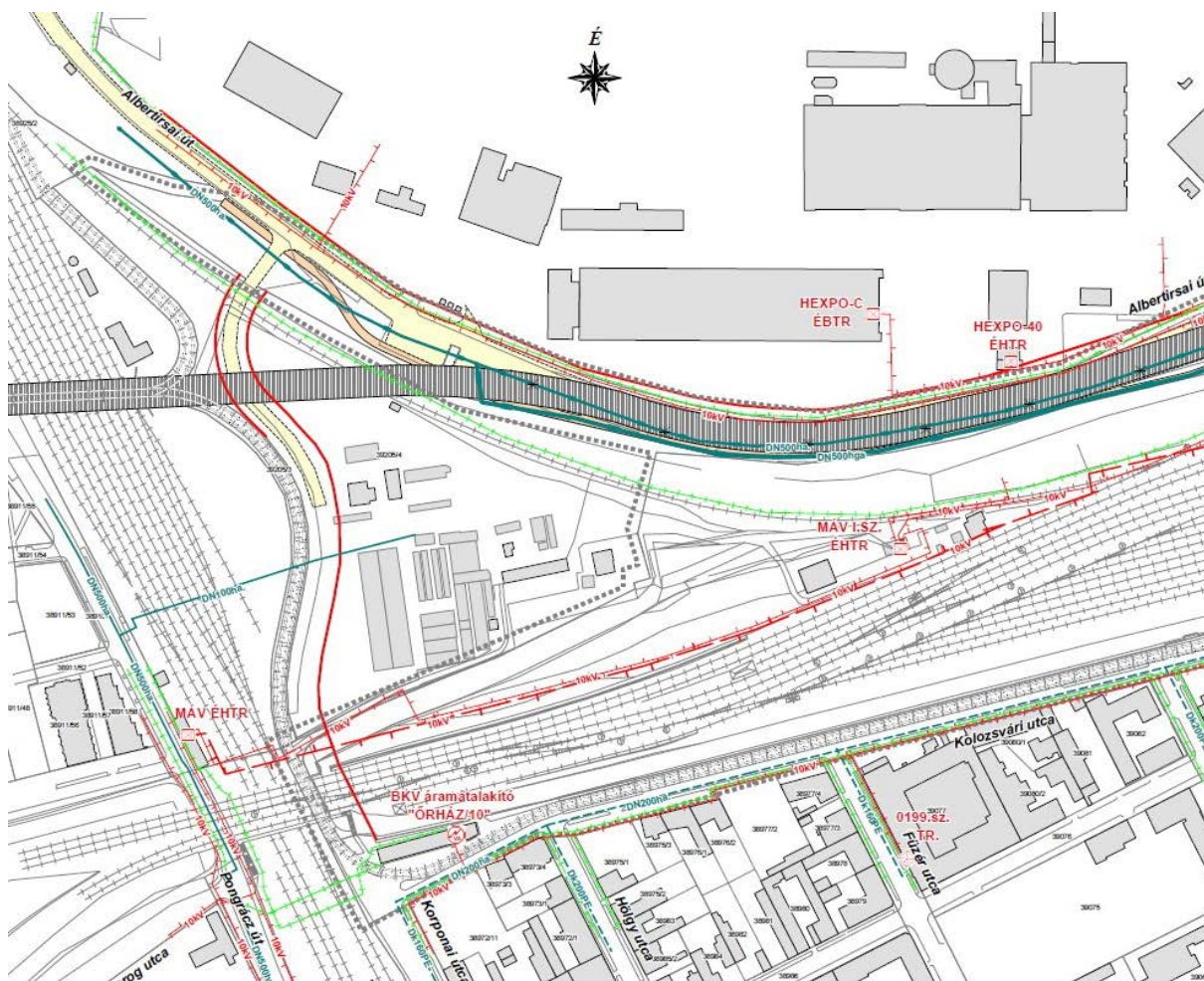
Az Éles saroknál a Fehér út – Kőrösi Csoma Sándor út összekötésére még egy aluljáró épül. A 31. sz. főút tervezett bevezető szakasza külön szintben keresztezi majd az útvonalat



A Liget tér – Mázsza tér csomópontja egy jelzőlámpás körforgalommá épül át. (A terveket a Közlekedés Kft. készítette.)



A tervezési terület közvetlen főúthálózati kapcsolatait továbbra is a Kőrösi Csoma Sándor út látja el. A terület helyzeténél fogva továbbra is átmenő forgalomtól mentes marad, de eldöntendő kérdés a Korponai utca – Albertirsai út összekapcsolása („Korponai áttörés”) egy a vasúti pálya alatti műtárgy kialakításával. Az áttörés tervét a régi kerületi IVS ugyan tartalmazza, de sem a fővárosi, sem a készülő új kerületi ITS-ben nem szerepel. A tervezett út nyomvonala a MÁV-Kertészterület területén haladna, megépítéséhez épületbontások is szükségesek lennének. A MÁV keleti vágánycsoport szabályozási terve alapján a MÁV a tervet nem támogatja. A Korponai utcai áttörés a tervezési területet határoló vasútvonalak elválasztó hatását ugyan csökkentené és a Vásárváros kiállítási idejében új kapcsolatot és ezzel tehermentesítést eredményezne (Bp. X. ker. Korponai utca – Albertirsai út között létesítendő közúti kapcsolat vizsgálata, döntéselőkészítő tanulmány szerint), de a terület lakófunkciójú beépítettsége miatt nem célszerű a Korponai utca, vagy a Kolozsvári utca átmenő forgalommal való terhelését előmozdítani. A vasútvonal azonban nem része a tervezési területnek, ezért a döntést tárgyi terv nem tartalmazza.



A tervezési terület számára a Kőrösi Csoma Sándor úttal a kapcsolatot továbbra is a határoló gyűjtőútjai biztosítják a meglévő szabályozási szélességükkel, ezek:

- a Korponai utca,
- a Kolozsvári utca, és
- az Állomás utca.

A tervezési területen belüli lakóutcák hálózata szintén kialakult, szabályozási szélességük megfelelő, rendezett keresztmetszeti kialakításúak. A meglévő forgalomcsillapított övezetek további bővítésének egyetlen akadálya a területen elhelyezkedő ipari létesítmények teherforgalma. A tempó 30-as zóna kiterjesztése indokolt a Kolozsvári utca és az Állomás utca – Kőrösi Csoma Sándor út közötti teljes területre.

### **Vasúti közlekedés**

80. sz. Budapest (Keleti pu.) – Hatvan vasútvonalon a Keleti pályaudvar és Rákos állomás között két új vágány építésére kerül sor távlatban az S-bahn közlekedési rendszer bevezetése, a belső városi forgalomban való nagyvasúti szerepvállalás érdekében. Rákos vasútállomás és a városhatár között is további két új vágány építése válik majd szükségessé. A fejlesztések első ütemét jelentő felújítás során a szükségtelen vágányok és létesítmények elbontásra kerülnek, Kőbánya felső vasútállomás személyforgalmi része áthelyezésre kerül az Éles sarok magasságába, ahol érdemi átszálló kapcsolatok biztosítottak a Kőrösi Csoma Sándor út – Fehér út alkotta útvonal, továbbá a Kolozsvár utca, a Jászberényi út villamos és autóbusz vonalaival.

A jelenlegi vasútállomás – nem menetrend szerinti forgalom számára – megmarad a Vásárváros eseti kiszolgálása érdekében. Az Éles sarok és Korponai utca között zajárnyékoló fal kialakítása tervezett.

100. sz. Budapest (Nyugati pu.) – Cegléd vasútvonal – amely ezen a szakaszán közös a 142. sz. Budapest – Lajosmizse vasútvonallal – városi-elővárosi célú fejlesztése kapcsán távlatban a Városliget elágazás és Kőbánya-Kispest között a meglévő két vágány mellett további két új vágány építése szükséges. Ennek Monorig tervezett továbbvezetése Pestszentlőrinc állomás után a ceglédi vonal elkerülő-nyomvonalterve szerint valósítandó meg, a repülőtér alatt térszint alatti vezetéssel.

A Budapest Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér 2-es termináljának rövidtávon megvalósítható vasúti kapcsolata már egy további vágány építésével is biztosítható lenne (Ferex), de ez a fejlesztés korlátozott funkciója miatt nem javasolt. Helyette távlatban a nagysebességű vasúti közlekedés létrehozásához szükséges, az előzőekben említett két vágány és nyomvonal ad kedvező megoldást.

A tervezési terület melletti szakaszon az új vágányok fektetése a jelenlegi vasúti területen belül, az iparvágányok területének igénybevételével lehetséges.

A városi-elővárosi közlekedés bevezetéséhez szükséges a kapacitásbővítés a 15-20 perces követési idő miatt. A vasútvonal és a városi tömegközlekedés közötti kapcsolatot a Kőbánya alsó vasútállomás valamint a Liget téri autóbusz pályaudvar és a Kőbányai út villamos közlekedése fogják biztosítani.

### **Városi közösségi közlekedés**

A tervezési terület közösségi közlekedését továbbra is a villamos és autóbusz hálózat fogja biztosítani.

A terület északi határoló útjának villamos közlekedése a korábbi elképzelések szerinti egy Közép Buda – Kelet-Pest közötti kapcsolatot biztosító közúti gyorsvasúti vonallá fejlődött volna, az elképzelés feladásra került, a településszerkezeti terv már nem tartalmazza.



**Budapest X. kerület**  
**Kolozsvári utca - Körösi Csoma S. út -**  
**Szent László tér - Állomás utca -**  
**Korponai utca által határolt terület**  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**

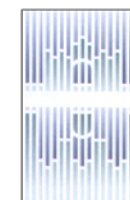
**JAVASOLT ÚTHÁLÓZAT**

M=1:20 000

**JELMAGYARÁZAT:**

meglévő tervezett

|  |  |                                                                      |
|--|--|----------------------------------------------------------------------|
|  |  | I. RENDŰ FŐÚT                                                        |
|  |  | II. RENDŰ FŐÚT                                                       |
|  |  | TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ GYŰJTŐÚT                             |
|  |  | FORGALMI JELENTŐSÉGŰ GYŰJTŐÚT                                        |
|  |  | LAKÓUTCA                                                             |
|  |  | TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA NYOMVONALA |
|  |  | KÖZFORGALMÚ VASÚTVONAL                                               |
|  |  | KÜLÖNSZINTŰ VAGY RÉSZBEN KÜLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT                       |
|  |  | FONTOSABB JELZŐLÁMPÁS FORGALOMIRÁNYÍTÁSÚ CSOMÓPONT                   |
|  |  | FONTOSABB SZINTBENI CSOMÓPONT                                        |
|  |  | KÖRFORGALMÚ CSOMÓPONT                                                |
|  |  | KÖZÚTI, VASÚTI FELÜLJÁRÓ                                             |
|  |  | TERVEZÉSI TERÜLET                                                    |



**Budapest, X. kerület**  
**Kolozsvári utca - Körösi Csoma S. út -**  
**Szent László tér - Állomás utca -**  
**Korponai utca által határolt terület**  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**

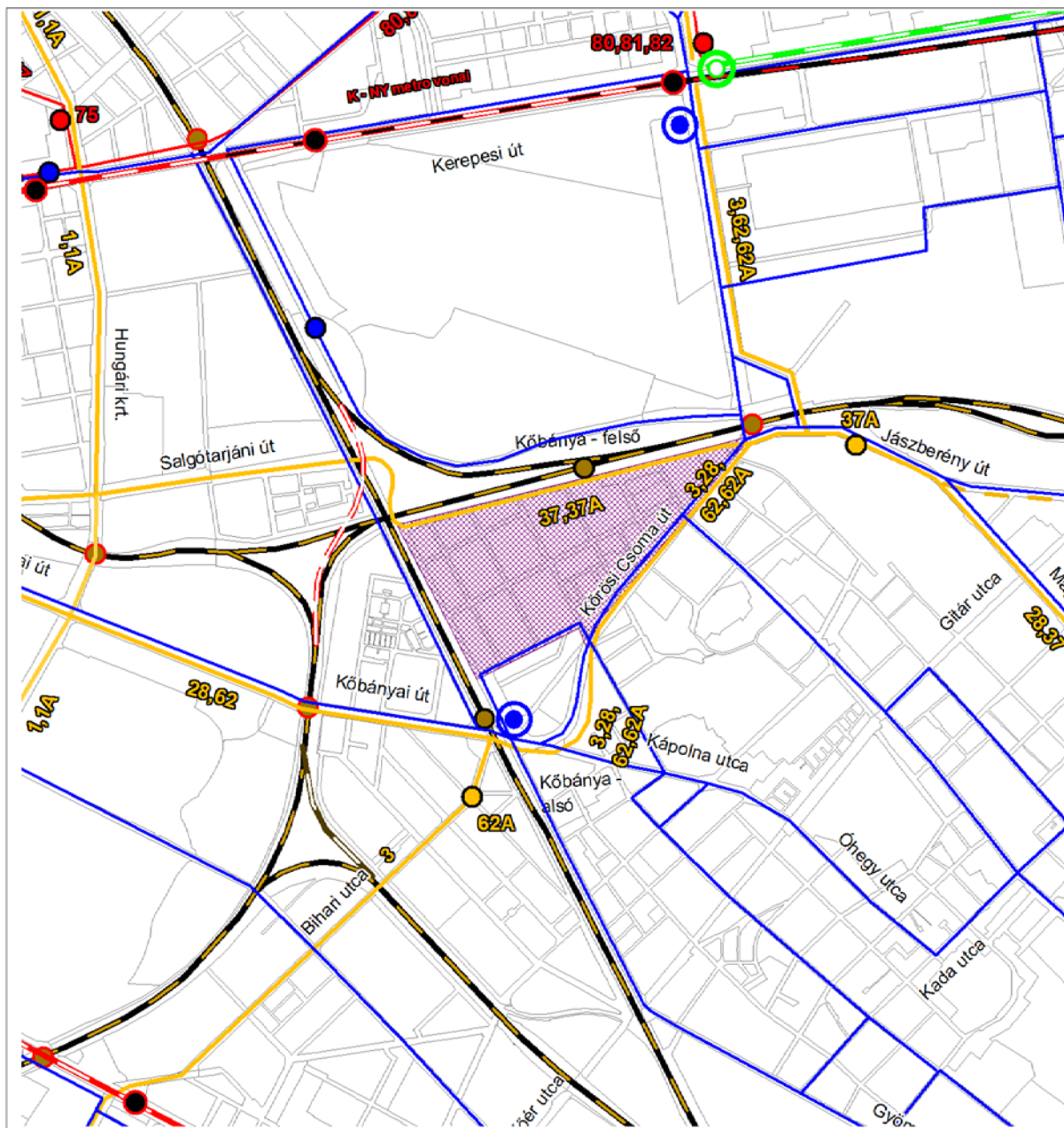
**JAVASOLT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI**  
**HÁLÓZAT**

**M=1:20 000**

**JELMAGYARÁZAT**

meglévő tervezett

|  |  |                     |
|--|--|---------------------|
|  |  | Metróvonal          |
|  |  | HÉV vonal           |
|  |  | Autóbuszvonal       |
|  |  | Villamosvonal       |
|  |  | Vasútvonal          |
|  |  | Vasúti megálló      |
|  |  | Metró állomás       |
|  |  | HÉV állomás         |
|  |  | Autóbusz pályaudvar |
|  |  | Autóbusz végállomás |
|  |  | Villamos végállomás |
|  |  | Tervezési terület   |







A Pongrác úti lakótelep és a kerületközpont gyalogos összekötésének elősegítésére a szomszédos Mázsza téri szabályozási terv az Állomás utca vonalában a vasút alatti átvezetéssel jelöl ki egy gyalogos tengelyt, amelyet a jelen terv is tartalmaz.

## **Parkolás**

A vizsgált terület parkolása megoldottnak tekinthető, ez alól kivételt képez az Polgármesteri Hivatal, a gimnázium és az tervezési terület észak-keleti sarkában található áruház térsége. Az itt jelentkező lokális közterületi parkolási problémára a korlátozott várakozási övezet (fizető parkolás) bevezetése megoldást jelenthet, melyet a X. kerületi önkormányzat már kezdeményezett.

A kereskedelmi funkciójú beépítéssel rendelkező telkeken, ahol a telken belüli rakodóhely kialakítása nem biztosítható, közterületi koncentrált rakodóhelyek kialakítása javasolt.

Kőbánya egészére egységes szempontrendszer alapján kidolgozott koncepció alapján lenne ésszerű a parkolás szabályozását elvégezni az egyes városrészek településrendezési terveiben. Ennek hiányában javasolt a mindinkább lakó funkciójú tervezési területen a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhelyeket az alábbi differenciálással javasoljuk biztosítani:

- lakó funkció esetén 0%-kal csökkentve, mivel itt hosszú idejű tárolás a feladat, az 1 lakás/1 jármű ellátottság pedig realitás az ország fejlődésére vonatkozó tervek szerint.
- közpark és közkert funkció esetén 100%-kal csökkentve, mivel itt azok mérete folytán a helyi igények kielégítése a feladat ahol a személygépjármű forgalom nem életszerű.
- más funkciók esetén 50%-kal csökkentve, nem preferálva a személygépjármű közlekedést (összhangban a közterületekre javasolt korlátozott várakozási övezet bevezetésével).

A kerékpár forgalom számára minden beépítés esetén javasolt telken belül a rendeltetésszerű használathoz szükséges, illetve az intézményekhez kapcsolódóan további közterületi kerékpártárolókat létesíteni, mivel a terepadottságok és a közterületi adottságok egyaránt kedveznek ennek a közlekedési módnak.



#### 4.5. Közmű és elektronikus hírközlés

A területen a közművek a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépültek és rendelkeznek szabad kapacitásokkal. Az építési szabályzat az FRSZ-ben előírt teljes közművesítettség biztosítása mellett az alábbiak figyelembe vételével készül.

- A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- Az egyes ingatlanokhoz tartozó záportározókat az ingatlanok területén kell elhelyezni.
- Közcsatornába a hálózat kapacitásának megfelelő szenny- és csapadékvizek vezethetők be. Csatornázott területen közműpótló létesítése és használata nem engedélyezhető.
- Új beépítés esetén a közcsatornába a többlet-csapadékvizek csak késleltetéssel – például záportározó vagy zöldtető alkalmazásával – vezethetők be.
- A terület északi részén elérhető a fővárosi távhőhálózat. Új beépítés vagy meglévő épület fűtési rendszerének korszerűsítésekor a távhővel történő hőigénykielégítés lehetősége vizsgálandó.
- Megújuló energiaforrások hasznosítási lehetőségének vizsgálata új beépítések esetében.
- Új kifesztültségű és távközlési hálózatok nyomvonalait földkábelként kell kivitelezni.
- Transzformátorok épületben történő elhelyezése preferált. A közterületről történő közvetlen megközelítést biztosítani kell.
- Használton kívüli közművezetékek elbontása javasolt, felbontott terület helyreállítása mellett.
- Új antennatartó szerkezet (torony) elhelyezése a területen nem javasolt.

#### Víziközmű javaslat

A tervezési területen az ivóvízellátás és szennyvízelvezetés teljes mértékben kiépített. Az ivóvízhálózat egyes szakaszai elavult anyagúak (eternit) vagy átmérőjűek, amiknek cseréje javasolt a meghibásodás megelőzése miatt.

A jelenlegi beépítés és a beépítési terv ismeretében a becsült ivóvízigény és szennyvízmennyiség növekménye a következők szerint alakul az egyes tömbök esetében:

| Tömbök   | Vízigény növekmény<br>(m <sup>3</sup> /d) | Szennyvíz növekmény<br>(m <sup>3</sup> /d) |
|----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1. tömb  | 32,5                                      | 29,3                                       |
| 4. tömb  | 21,0                                      | 18,9                                       |
| 7. tömb  | 31,0                                      | 27,9                                       |
| 8. tömb  | 26,0                                      | 23,4                                       |
| 9. tömb  | 51,0                                      | 45,9                                       |
| 10. tömb | 9,0                                       | 8,1                                        |
| 11. tömb | 45,0                                      | 40,5                                       |
| 12. tömb | 41,5                                      | 37,4                                       |
| 13. tömb | 61,5                                      | 55,4                                       |
| 14. tömb | 62,5                                      | 56,3                                       |
| 15. tömb | 23,0                                      | 20,7                                       |

| Tömbök   | Vízigény növekmény<br>(m <sup>3</sup> /d) | Szennyvíz növekmény<br>(m <sup>3</sup> /d) |
|----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 16. tömb | 0,0                                       | 0,0                                        |
| 17. tömb | 0,0                                       | 0,0                                        |
| 18. tömb | 37,0                                      | 33,3                                       |

A jelenleg hatályos minimális zöldfelület figyelembe vételével számolva a tömbökről, a beépítési terv ismeretében, elvezetendő csapadékvíz növekmény nem keletkezik. A későbbiek során a pontos beépített és burkolt felületek ismeretében a területekről lefolyó csapadékvíz mennyisége pontosítandó.

A terület ivóvíz ellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. Az ellátást több, eltérő átmérőjű és anyagú vezeték biztosítja a területen. A vizsgálatok alapján mindegyik tömb ivóvízigény növekménye nagy valószínűséggel a meglévő hálózatról biztosítható.

A terület szenny- és csapadékvíz elvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltetett hálózat gondoskodik. A vízelvezetés a vizsgálati területen egyesített rendszerű csatornahálózattal történik. A megnövekedett szennyvízmennyiséget valószínűleg fogadni tudja a kiépített csatornahálózat, de a pontos tervek ismeretében a Főváros Csatornázási Művek Zrt. tud nyilatkozni a hálózatba bevezethető szennyvíz és csapadékvíz mennyiségekről.

A szabályozási terv keretein belül mind a meglévő és megmaradó, mind a tervezett új ivóvíz közcsővezetékek számára, a védőtávolságokat is beleértve, az MSZ 7487/2-80 szabvány szerinti, közterületen történő elhelyezési- és üzemeltetési feltételek biztosítása szükséges.

A közcsonnába vezetett vizek minőségének ki kell elégítenie a mindenkor érvényes rendeletekben (28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet) foglalt előírásokat. A meglévő közcsonnákat adottságként kell kezelni, azok esetleges kiváltása csak a FCSM Zrt.-vel egyeztetett módon, a beruházó költségére történhet. Közcsonna fölé épület illetve fa nem kerülhet, továbbá a csatorna fenntartásához, esetleges javításához szükséges nyomvonalat és a vonatkozó rendeletekben előírt védőtávolságokat biztosítani kell.

### Energiaközmű javaslat

A területen elhelyezett 10/0,4 kV-os transzformátorok a fogyasztói igényeket megfelelően kielégítik. Jelentősebb – középfeszültségű hálózatfejlesztést igénylő – energiaigény növekmény esetén a létesítendő új KöF/0,4 kV-os transzformátorokat javasolt épületben elhelyezni. A transzformátorokból kiinduló kisfeszültségű és közvilágítási hálózat a területen jellemzően földkábelként épült ki, a hálózatbővítéseket szintén földkábeles kialakítással kell kiépíteni.

A tervezett településrendezés, a kiszabályozásra kerülő utak szélesítésénél, esetlegesen a csökkentésénél figyelembe kell venni az érvényben levő szabvány szerinti közműelhelyezést és a biztonsági övezet távolsága miatti változásokat. Ha ezek a változások a meglévő közép- vagy a kisfeszültségű hálózatok kiváltását, közterületre helyezését vonják maguk után, akkor azok kiváltásának, átépítésének teljes beruházási költsége a kezdeményezőt, a beruházót vagy az Önkormányzatot terheli.



Közülemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Tervezett úthálózatoknál figyelembe kell venni a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet „A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről” előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ151-1, és -8), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kiefeszültségű hálózatot (MSZ 1), Továbbá a létesítésnél a 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról rendelkezéseit, és a közmű elrendezésekről szóló MSZ 7487 előírásait.

Új transzformátor állomás megépítésekor annak elhelyezéséhez vagy a Beruházónak vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítani – szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján. Az új transzformátor állomást, illetve elosztószekrényt az ELMŰ Hálózati Kft. csak föld feletti vagy épületben elhelyezett kivitelben veszi át, javasolt az épületben elhelyezett kivitel alkalmazása.

A terület gázellátását biztosító, DN 150 mm méretű, nagyközépnomású gázvezeték táplálja meg a Liget utcai nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzót. A gáznyomásszabályzót városrendezési szempontból javasolt földfelszín alatti létesítménnyé átépíteni. A FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. a tervezési területen elosztóhálózatának fejlesztését jelenleg nem tervezi.

A tervezési területen üzemel a FŐTÁV távhőrendszere, amelynek hőbázisa a Kispesti Erőmű. A távhőhálózat lehetőséget biztosít részben megújuló energiaforrásokból származó hőhasznosításra hosszú távon. Jelenleg a távhőtermelés alapvetően gázbázisú, de – összhangban a fővárosi energiahatékonysági és klímavédelmi törekvésekkel – hosszabb távon tervezett megújuló energiaforrásokból származó hő távhőrendszerbe történő integrálása.

A Dél-budapesti hőkooperációs rendszer kialakítása a fővárosi távhőrendszer fejlesztésében prioritást élvez, amely által a Kőbánya–Kispest távhőkörzet hidraulikailag összekapcsolásra kerül a Kelenföldi és Csepeli erőművek hőkörzetével. A Kelenföld–Csepel–Kispest összeköttetésének megvalósulása 2016–2018 között tervezett.

A tervezési terület északi sarkát kis mértékben érinti egy távlati kooperációs vezetékszakaszon nyomvonala, amely megvalósulása csak hosszú távon történhet. A vezetékpár a Kőbánya–Kispest távhőkörzetet a Füredi úti hőkörzeten keresztül kapcsolná az észak-budapesti távhőrendszerhez. A tervezett vezetékszakaszon várhatóan DN 600 – DN 800 mm átmérővel, a tervlapon jelzett nyomvonalon létesülhet.

A jelenlegi beépítés és a beépítési terv ismeretében a becsült maximális energiamennyiség növekmények az alábbiak szerint alakulnak az egyes tömbök esetében.

| Tömbök  | Villamosenergia-igény növekmény<br>(kW) | Gázigény növekmény<br>(g <sub>nm</sub> <sup>3</sup> /ó) | Hőigény növekmény<br>(kW) |
|---------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. tömb | 136                                     | 85                                                      | 852                       |
| 2. tömb | 95                                      | 55                                                      | 550                       |
| 3. tömb | 131                                     | 81                                                      | 812                       |
| 4. tömb | 113                                     | 68                                                      | 681                       |
| 5. tömb | 199                                     | 133                                                     | 1 337                     |
| 6. tömb | 49                                      | 23                                                      | 236                       |

| Tömbök          | Villamosenergia-igény növekmény<br>(kW) | Gázigény növekmény<br>( $\text{gNm}^3/\text{ó}$ ) | Hőigény növekmény<br>(kW) |
|-----------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|
| 7. tömb         | 179                                     | 117                                               | 1 179                     |
| 8. tömb         | 167                                     | 108                                               | 1 088                     |
| 9. tömb         | 234                                     | 160                                               | 1 612                     |
| 10. tömb        | 238                                     | 163                                               | 1 638                     |
| 11. tömb        | 102                                     | 60                                                | 603                       |
| 12. tömb        | 0                                       | 0                                                 | 0                         |
| 13. tömb        | 152                                     | 96                                                | 970                       |
| 14. tömb        | 0                                       | 0                                                 | 0                         |
| 15. tömb        | 49                                      | 23                                                | 236                       |
| 16. tömb        | 0                                       | 0                                                 | 0                         |
| 17. tömb        | 0                                       | 0                                                 | 0                         |
| 18. tömb        | 1 831                                   | 340                                               | 3 427                     |
| <b>Összesen</b> | <b>3 676</b>                            | <b>1 510</b>                                      | <b>15 221</b>             |

Fenti energiaigények a meglévő elosztóhálózatról kielégíthetőek, a közép feszültségű hálózat fejlesztése mellett. A távhővel történő ellátás az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvésekkel összhangban preferált, a tervezési területen megjelenő hőigény a fővárosi távhőhálózatról kiszolgálható.

A beérkezett elektronikus hírközlési szolgáltatók tájékoztatása alapján, a területen új létesítmény elhelyezése jelenleg nem tervezett, ugyanakkor a szolgáltatások fejlesztés, a növekvő felhasználói igények kielégítésére hosszabb távon újabb sugárzók elhelyezése válhat szükségessé. A szolgáltatók antennáikat a városképi szempontok és a 14/2013. (IX.) NMHH rendelet figyelembevételével épületek tetőszerkezetein elhelyezhetik.



#### 4.6. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A terület jellegéből (zártosrú, kisvárosias beépítési karakter) következően a tömbbelső zöldfelületek fejlesztésére adódik leginkább lehetőség. A zöldfelületi rendszer gazdagítása szempontjából alapvető koncepcionális javaslat ezen zöldfelületek megtartása és hiány esetén azok kialakítása. Több tömb esetében (4., 6. és 14.számú tömbök) a zöldfelületek aránya jelenleg is magas, a tömbbelsőben nagyobb kiterjedésű, összefüggő fásított terület található. Ezek megőrzése fontos célkitűzése a koncepciónak.

A beépítés későbbi átstrukturálódása során egyéb tömbökben, ahol a meglévő funkciók miatt jelenleg még alacsony a zöldfelületi arány, lehetőség adódik egybefüggő zöldfelület létesítésére. Természetesen maradnak telkek, ahol a zöldfelületek növelése nem lehetséges a megmaradó funkció miatt: pl. nyomda telke, iskolaudvarok. Itt lehetőség szerint, a telekhatárok mentén, a funkcióhoz nem szükséges burkolatokon kívüli részeket zöldfelületként javasolt fenntartani.

A területen a lakófunkció jelenleginél nagyobb mértékű megerősödésének hatására a telken belüli zöldfelületek nagysága várhatóan növekedni fog. Az 1., 7. számú tömbökben a jelenlegi felhagyott telephelyek burkolt telkei helyett intenzívebb zöldfelületek tervezettek. A magasabb biológiai aktivitású tömbbelső területek biztosítása céljából ezek a zöldfelületek szabályozási szinten is jelölésre kerülnek.

A közterületi zöldhálózat fejlesztése szintén szerepel a javaslatok között. Ezen esetében a lehetőség korlátozott, főként a meglévő zöldfelületek megőrzését, minőségi és kisebb mértékű mennyiségi fejlesztését jelenti.

A legértékesebb közcélú zöldfelület a Szent László téri templom környezete. A templom előterében lévő díszkert jelenlegi fenntartási minősége és kialakítása továbbra is megőrzésre javasolt. A kertben található idős, értékes fák szintén megtartandók.

A Kolozsvár utca melletti zöldfelület jelenlegi állapotában nem tudja betölteni funkcióját. A tervezési terület fejlődése során az Endre utca – Füzér utca kereszteződésében lévő kutya-futtató távlatban megszűnik. Helyette a Kolozsvár utca melletti zöldfelület keleti, jelenleg teljesen kihasználatlan részén korszerű új kutya-futtató alakítható ki.

A TSZT-ben nem zöldterületként lehatárolt, de közkerti funkciót betöltő zöldfelület az Ónodi utcai pontházak közötti telek. A jelenlegi funkció megtartása és zöldfelületek védelme céljából külön övezet kijelölése javasolt. A közterületen lehatárolásra kerül egy olyan KT-Z övezet, amely ezt biztosítja.

A terület utcái fásítottak. A fasorok kiegészítése, a beteg, gyenge állagú faegyedek cseréje, az eddigi gyakorlatnak megfelelően, továbbra is javasolt. A fasor fajtájának megfelelő, várostűrő egyedek telepítendőek.

#### **4.7. Környezeti hatások és javaslatok a környezeti állapot javítására**

A határoló utak és vasutak terhelése környezeti adottság. A területet tagoló utak átmenő forgalmából adódó környezeti konfliktus (zaj- és légszennyezés) forgalomszervezéssel oldható fel. Az utcákba behajtó gépjárművek körének meghatározásával (súlykorlátozással) a nagyobb, jelentősebb zajszintet okozó járművek kiszoríthatók a lakóutcákból. A sebességcsökkentett övezet kiterjesztése szintén eszközként szolgál a jelenlegi zavaró forgalomi hatások csökkentésére.

Ugyancsak konfliktusként jelentkezik a lakófunkcióval vegyesen elhelyezkedő telephelyek tevékenységének terhelése, amely leginkább a kiszolgáló forgalom zavaró hatását jelenti. Forgalmokorlátozás eszközével a telephelyeket megközelítő gépjárművek útvonala, sebessége, a jármű mérete szabályozható, így a terhelés a kisebb területre korlátozódik, csökken.

A lakófunkció erősödésével, a telephelyek visszaszorulásával a talaj és talajvíz szennyezésének kockázata is csökken. A gazdasági tevékenységből adódó levegőszennyezés mérséklődésével lehet számolni. A házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés egyre elterjedtebbé válik a kerületben is. A szolgáltatás kiépülésével egyidejűleg a korábbi hulladékgyűjtő szigetek csak nagyobb kereskedelmi létesítmények mellett kerülnek megtartásra, az üveghulladékot gyűjtő tárolókhoz hasonlóan.

Szintén a lakófunkció megerősödésének köszönhetően távlatban növekedni fog a biológiai aktivitás. A tömbbelsőben megőrzött, illetve kialakított összefüggő, intenzív növényállományú zöldfelületek kedvezően befolyásolják környezeti feltételeket, a klimatikus viszonyok javulását, a terület élhetőségének növekedését eredményezik.



## 5. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK, A KÉSZ STRUKTÚRÁJA

### ELSŐ RÉSZ

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### I. FEJEZET

##### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

###### 1. A rendelet hatálya

*X. kerület, Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér – Állomás utca – Korponai utca által határolt terület*

###### 2. Értelmező rendelkezések

Kialakult állapot: *Jelen rendelet hatályba lépésekor meglévő, a korábbi építési szabályoknak megfelelően kialakult beépítés.*

Szintterületi mutató (szm): *Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók– a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).*

Tájékoztató eszköz:

- a) a személy, illetve szervezet nevére, tevékenységi körére, illetve elérhetőségére utaló, a személy, illetve szervezet által használt épületen vagy az épület telkén elhelyezett,*
- b) a reklám nélküli útbaigazító, irányító, valamint*
- c) a kulturális eseményt hirdető eszköz;*

##### II. FEJEZET

##### KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

###### 3. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

*Pavilon zárt sorú beépítés előtt csak akkor helyezhető el, ha a közterület térfalai közötti távolság legalább 30 méter. Az épület homlokzatától legalább 3 méter távolságot kell tartani, és a pavilon az épület rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja.*

*A közterületi járdán és gyalogos utcában pavilon akkor helyezhető el, ha a pavilon, illetve a járda vagy gyalogút szélességének legfeljebb 50%-át veszi igénybe, és legalább 1,5 méter szabad szélesség biztosított, amelybe járda esetén a jogszabály szerinti biztonsági sáv nem számítható be.*

###### 4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

*Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrő, előnevelt, többszörösen iskolázott, útsorfa minőségű fák ültetendők. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről (gyökérszónába levezetett, ledugaszolt dréncső) gondoskodni kell.*

*Zóldsávban telepítendő fasor esetén, ha a szabályozási szélesség ezt lehetővé teszi, legalább 1,5 méter széles, az útburkolattal párhuzamos zöldfelületet kell.*

*A szabályozási terven a „Közterület zöldfelületi része” jelöléssel ellátott területen játszókert, pihenőkert vagy kutyafuttató kialakítása megengedett.*

##### III. FEJEZET

##### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

###### 5. A városképi illeszkedés szabályai

*Az illeszkedés tekintetében a zárt sorú beépítés esetén különösen vizsgálni kell az alábbi építészeti elemeket:*

- a) a párkány magasságát, kiülését, folyamatosságát,
- b) a tetőidom formáját, a tető hajlásszögét,
- c) a tetőfelépítmények jellegét, arányát,
- d) a homlokzatok vonalvezetését, plasztikusságát, architektúráját,
- e) a tömegképzés jellegét,
- f) a nyílások arányrendszerét, az össz-homlokzatfelülethez való viszonyát.

6. Az épület közterületről látható homlokzata

A 2. mellékletben meghatározott védett vagy védelemre tervezett épület vagy épületegyüttes esetében, továbbá a városkép szempontjából kiemelt területen és útvonal mentén a homlokzati nyílászárók cseréje során csak az eredeti színű és osztású nyílászáró építhető be.

A 2. mellékletben meghatározott védett vagy védelemre tervezett épület esetében a homlokzat és a tetőzet felújítását az építészeti értékek megőrzésével kell megtervezni és kivitelezni, továbbá ahol lehetséges, az eredeti megjelenést kell rekonstruálni. Portál, kirakatszekrény, postaláda, pénzkiautó automata, nyílászáró, illetve árusítóablak csak az érintett homlokzat tagolásához, építészeti megoldásaihoz igazodó formában alakítható ki.

Épületgépészeti elem közterületről látható módon csak az épület részeként, az épület homlokzatához illeszkedő módon vagy takart kivitelben helyezhető el.

Falfestmény takaratlan tűzfalon vagy mérnöki műtárgyon elhelyezhető, de az üzleti célú reklámot nem tartalmazhat.

7. A közterületek és az azokon elhelyezhető köztárgyak kialakítása

Önálló pénzkiautó, illetve árusító automata a közterületen nem helyezhető el, kivéve a parkolójegy-árusító automatát, valamint a tömegközlekedési megállóban létesített jegyárusító automatát.

Vendéglátó terasz árnyékolása csak az épület homlokzatára szerelt, legalább 2,5 méter belmagasságú, talajhoz nem rögzített árnyékoló szerkezettel alakítható ki, és legfeljebb 1,5 méter magasságig keríthető körbe az átláthatóságot biztosító módon.

A közterületi járdán és gyalogos utcában utasváró, illetve vendéglátó terasz akkor helyezhető el, ha az utasváró, vendéglátó terasz a járda vagy gyalogút szélességének legfeljebb 50%-át veszi igénybe, és legalább 1,5 méter szabad szélesség biztosított, amelybe járda esetén a jogszabály szerinti biztonsági sáv nem számítható be.

Az utasváró és a telefonfülke homlokzatfelületének legalább kétharmadát átláthatóan kell kialakítani.

8. Tájékoztató és hirdetőeszközök

A területen óriás plakátot elhelyezni csak az építési területet lehatároló ideiglenes kerítéseken lehet.

Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál a közterületről látható részen megjelenő tájékoztató eszköz méretét és elhelyezését a közterületi homlokzattal egy időben kell megtervezni, engedélyeztetni és kialakítani.

Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cégtáblákat és cégfeliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha cégerek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.

Épületek homlokzataira kerülő reklám- és hirdetőberendezés, cég- és címtábla épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

Közterületről látható épületek egyes homlokzatainak maximum 5%-án helyezhető el reklám- és hirdetőberendezés, cég- és címtábla.

1,0 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklámfelületet tűzfalra, épület bütőfalára festetten sem lehet elhelyezni.



*Az épületek homlokzatfelületein és tetőzetén csak vonalszerű fényfelirat helyezhető el. Reklámvilágítással, térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.*

*A 2. mellékleten helyi jelentőségű védett értéként, és a kerületi védelemre javasolt értéként jelölt épületek közterületi homlokzati vonala előtt a köztárgyak közül önálló reklámhordozót elhelyezni nem lehet.*

*Az épület valamennyi homlokzatának egyidejű felújítása idején a közterületről látható homlokzat előtt az építési védőhálón reklámcélú felületet lehet elhelyezni. Ez lakóépület esetében a homlokzat felületének 60%-a, legfeljebb 400 m<sup>2</sup> lehet. Nem lakóépület esetében a védőhálón az épület végleges homlokzati rajzát kell feltüntetni, a reklámfelület a homlokzat 20%-a, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> lehet.*

*Homlokzatra függesztve vagy a közterület felett átfeszítve csak idegenforgalmi, tudományos, kulturális, közösségi rendezvényeket, illetve időszakos ünnepi vásárokat hirdető reklámhordozó helyezhető el meghatározott időre.*

**9. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése**

*A tervezett térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről, a talajvíz áramlásának lehetősége műszaki eszközökkel biztosítandó a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából.*

*A területen található telephelyek forgalmának jellemzőit a zajterhelési határértékek betartása érdekében forgalomtechnikai eszközökkel kell szabályozni.*

*Gazdasági funkcióból lakófunkcióba vagy intézményi funkcióba történő átváltáskor bontás, tereprendezés vagy építés során a kitermelt talaj és a talajvíz minőségét meg kell vizsgálni.*

#### **IV. FEJEZET**

##### **A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

**10. A táj és természeti környezet védelme**

*A szabályozási terven a „Építési övezet, övezet zöldfelületi része” jelöléssel ellátott területen új építmény nem helyezhető el, kertépítészeti elemek elhelyezése, gyalogút és játszókert létesítése megengedett.*

#### **V. FEJEZET**

##### **EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

**11. Telekalakítás**

*A területen nyilvános telek nem alakítható ki.*

*Eltérő építési övezetekben vagy övezetekben lévő telkeket összevonni nem lehet.*

*Telekösszevonás csak 2500 m<sup>2</sup>-es telekterületig és 40 m-es telekszélességig megengedett.*

#### **VI. FEJEZET**

##### **KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI**

**12. Általános előírások**

*Építési telken új épületet elhelyezni csak teljes közművesítettség mellett lehet.*

*Új építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.*

*Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, majd a területet helyre kell állítani.*

**13. Víz- és energiaközművek**

*Közműlétesítmények (nyomvonalas létesítmények, elektromos transzformátor, közvilágítási kapcsolószekrény, távközlési elosztószekrény, gáznyomásszabályzó) elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a városképi megjelenésre.*

*A közép-, a kisfeszültségű és közvilágítási hálózatok nyomvonalas létesítményeit föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.*

*Napenergiát hasznosító berendezés magastetős épület tetején a tetőszerkezettel azonos dőlésszögben helyezhető el.*

*A Liget utcai nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzó állomást földfelszín alatti létesítménnyé kell átépíteni.*

*Gázfogyasztásmérő az épület közterületi homlokzatán nem helyezhető el.*

14. Elektronikus hírközlés létesítményeinek elhelyezése

*Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítményeit föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.*

*Épületen antenna és antennatartó szerkezet csak a városképi szempontok érvényesítésével, a környezethez illesztett módon helyezhető el.*

*Önálló antennatartó szerkezet (torony) nem létesíthető.*

## VII. FEJEZET

### ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

15. Zárt sorú beépítési mód

*A zárt sorú beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető területeken az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben a 2. melléklet másképp nem jelöli.*

*Zárt sorúan beépült műemléképülettel vagy helyi védelem alatt álló épülettel közös telekhatáron a műemléképület vagy helyi védelem alatt álló épület tűzfalához annál legfeljebb 2 méterrel nagyobb hosszúságú tűzfallal lehet csatlakozni.*

*Zárt sorúan beépült, védelem alatt nem álló épülettel közös telekhatáron a meglévő épület tűzfalához annál legfeljebb 5 méterrel nagyobb hosszúságú tűzfallal lehet csatlakozni.*

*Beépítetlen telekkel közös telekhatáron tűzfalas épületrész az utcavonaltól legfeljebb 30 méter mélységben építhető.*

*A telekhatáron álló tűzfal utcavonaltól távolabbi sarokpontjára illesztett, a telekhatárral 30°-os szöget bezáró egyenesen túlnyúló épületrész nem építhető.*

*40 méternél kisebb telekszélesség esetén legfeljebb az egyik oldalhatáron lehet tűzfalas épületrészt az utcavonaltól számított 20 méternél nagyobb mélységben építeni.*

*Az épületek zárt sora a megengedett építménymagasság legalább 2/3-ának megfelelő, de minimum 10 méteres épületközzel megszakítható. Ilyen esetben az épületeket a közre néző oldalukon homlokzattal kell kialakítani.*

16. Melléképítmények elhelyezése

*A telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények közül minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető:*

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,*
- b) hulladéktartály-tároló,*
- c) kerti építmény.*

*Csak az építési helyen belül építhető*

- a) víz- és fürdőmedence, kerti tető, épített tűzrakóhely, valamint*
- b) gépkocsi- és egyéb tároló.*

17. Építménymagasság és illeszkedés



*Zárt sorúan beépült műemléképülethez vagy helyi védelem alatt álló épülethez csatlakozó épület párkánymagassága legfeljebb 2 méterrel térhet el a műemléképület vagy helyi védelem alatt álló épület párkánymagasságától.*

*Az adott terület beépítési karakterétől, illetve építési övezetének paramétereitől eltérő meglévő 2 vagy 3 emeletes épületek esetében – a szomszédos ingatlanok beépítésekor – 1 szintesnél nagyobb magasságkülönbség esetén az övezetre előírt szintterületi mutató betartása mellett az előírt max. szintszámtól és épületmagasságtól a városképi illeszkedés érdekében a beépítés max. 1/3-án el lehet térni.*

18. Tetőkialakítás

A területen új épület építése, illetve a meglévő épület átalakítása vagy új tető kialakítása magastető kialakítással történhet.

Teljes vagy részleges lapostető megoldás csak tetőterasz létesítése mellett engedélyezhető.

Kétszintes tetőmegoldás vagy manzárdtető a területen nem alakítható ki.

Az új magastető hajlásszöge és iránya megközelítőleg legyen azonos az épület közvetlen közelében álló szomszédos épületével, hajlásszöge ugyanakkor ne legyen több 45°-nál.

Az új fedésű, vagy új kialakítású magastető héjalása csak természetes anyagból készülhet, nem alkalmazható műcserép és mű-, vagy hullámpala fedés.

19. Közhatal céljára átadott területek kialakítása

*Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhatal céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek létesíthetők, üzemeltethetők.*

20. Egyéb, beépítésre vonatkozó előírások

## VIII. FEJEZET

### AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

21. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

*Közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó csak a KÖU jelű övezetekkel határos Vi-2 jelű építési övezetben létesíthető, az alábbiak betartásával.*

*Közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomást nem lehet elhelyezni olyan telken, amely zöldterülettel, lakó-, egészségügyi, szociális vagy oktatási rendeltetésű épület telkével határos.*

*Ha a meghatározott rendeltetésű épület a közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás telkével nem közvetlenül határos, az épület építési helye és az üzemanyagtöltő állomás telke közötti távolság 50 méternél kevesebb nem lehet.*

*Mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.*

22. Sajátos építményfajták elhelyezésének szabályai

*Minden övezet és építési övezet területén elhelyezhetők a következő sajátos építményfajták:*

- a) forrásfoglalás,
- b) vízműgépház,
- c) víz- és záportároló,
- d) szennyvízátemelő,
- e) transzformátorállomás,
- f) energiaátalakító,
- g) gáznyomásszabályozó,
- h) a köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyag tárolók,
- i) a közművezetékek nyomvonalai.

*A felsorolt sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.*

## MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

### 23. Építési övezetek általános előírásai

*Az építési hely kiterjed a szabályozási terven jelölt területen túl a műemléképületek és helyi védelem alatt álló épületek beépített területére és az azt körülvevő 1 méteres környezetére.*

*A területen új épület létesítése esetén csak zárt sorú beépítés megengedett, kivéve ott, ahol a szabályozási terven jelölt építési hely azt nem teszi lehetővé.*

*Hátsókertben építmény nem helyezhető el.*

*A telkenként megengedett maximális lakásszám: beépíthető bruttó  $m^2/80 m^2$ , mely a lakáshoz tartozó összes funkciókat és járulékos területeket (közlekedő, fal, stb.) is tartalmazza.*

*A telkeken csak teljes közművesítettség megléte esetén lehet épületet elhelyezni, vagy rendeltetést megváltoztatni.*

### 24. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírásai

*A telkek beépítésével, beépítésének növelésével egyidejűleg a telepített lombos fák számának el kell érni az építési övezeti előírások szerint számított zöldfelület minden  $100 m^2$ -ére után legalább 1 db-ot.*

*A 2. mellékleten jelölt zöldfelületként fenntartandó telekrészen*

- a) épület nem helyezhető el,*
- b) a zöldfelület legkisebb mértéke 90%,*
- c) a telepítendő fák száma  $100 m^2$ -enként legalább 1 db.*

*A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, fánként minimum  $4 m^2$  termőföldterület biztosításával.*

## IX. FEJEZET

### LAKÓTERÜLETEK

#### 25. Általános előírások a lakóterületekre

*Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlószintjét a járda szintjéhez képest 1 méterrel magasabban kell elhelyezni.*

#### 26. Nagyvárosias lakóterület (Ln-2)

*Az **Ln-3** jelű építési övezet területe jellemzően 12,5 m-es épületmagasságot meghaladó, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*

*Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:*

- a) lakás,*
- b) kereskedelem, szolgáltatás,*
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,*
- d) igazgatási, iroda,*
- d) sport.*

*Lakóépületek földszintjén a lakófunkciót nem zavaró intézményi funkciók is elhelyezhetők.*

*Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.*

#### 27. Kisvárosias lakóterület (Lk)

*Az **Lk** jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.*



*Amennyiben az építési övezet előírásai eltérően nem rendelkeznek, az elhelyezhető rendeltetések:*

- a) lakás,*
- b) kereskedelem, szolgáltatás,*
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,*
- d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,*
- e) szállás jellegű rendeltetés,*
- f) igazgatási, iroda,*
- g) sport.*

*Nem építhető parkolóház, benzinkút, autószerviz.*

*Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem helyezhetők el.*

*Lakóépületek földszintjén a lakófunkciót nem zavaró intézményi funkciók is elhelyezhetők.*

*Épületköz csak az **Lk-1-X/1** építési övezetben alakítható ki.*

*Egy telken belül több épület elhelyezésénél az épületek közötti távolság a más jogszabályban előírt telepítési távolság, de legalább 12 m.*

*Két vagy több épület elhelyezése egy telken csak az 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetében engedhető meg az építési hely határvonalán belül.*

*Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.*

## **X. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET**

#### **28. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)**

*A **Vt-H** jelű építési övezetek Kőbánya kerületközpontjában elsősorban lakó és olyan települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*

*A területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:*

- a) igazgatási, iroda,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és*
- e) sport.*

*Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.*

*A **Vt-H/2** és **Vt-H/3** jelű építési övezetek a kerületközpont nagyvárosias karakterű területei.*

*A **VT-H/4** jelű építési övezet a jelentős egészségügyi létesítmények területe. Az övezetben új épület építése nem, csak a meglévő épület bővítése lehetséges, de csak kizárólag az alaprendeltetés és az azt kiegészítő, kiszolgáló vagy ahhoz kapcsolódó funkciók elhelyezése érdekében. Az övezetben a telek megosztása nem megengedett. Az övezetben terepszint alatti építmény nem létesíthető.*

*Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.*

## **XI. FEJEZET**

### **INTÉZMÉNY TERÜLET**

#### **29. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)**

*A **Vi-2** jelű építési övezet a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények biztosítanak helyet, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára.*

*Az építési övezet területén*

- a) iroda,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*

- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetés is elhelyezhető.

A területen a fentebb felsoroltak szerinti rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható

Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.

## HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

### XII. FEJEZET

#### KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

##### 30. Általános rendelkezések

A meglévő közterület átalakításakor, átépítéskor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, zöldfelületek, berendezési tárgyak) kell megvalósítani, a közterületi berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.

A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

KÖu-3 és KÖu-4 övezetekkel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

Építési telek közúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy ki- és bejárat létesíthető,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat létesíthető.

Amennyiben a telek beépítése legalább 90%-ban lakófunkció, annak kiszolgálására egy darab, személygépkocsi-behajtásra is alkalmas kapu helyezhető el.

##### 31. KÖu-3 mellékutak területe

Az övezet a kisebb jelentőségű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

Az övezet területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

Az övezet területén épület nem helyezhető el.

Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

##### 32. KÖu-4 mellékutak területe

Az övezet a nagy jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.



*Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.*

*Az övezet területén önálló zöldfelület is kialakítható.*

*Az övezet területén épület nem helyezhető el.*

*Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.*

**33. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

*Az övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak, a tömegközlekedéssel érintett kis jelentőségű utak és a kiszolgálóutak (lakóutak), mindezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.*

*A forgalmi jelentőségű gyűjtőutakat a 3. melléklet tartalmazza.*

*A forgalmi jelentőségű gyűjtőutak területén kerékpáros forgalom számára kijelölt kerékpáros nyomvonal nem, csak irányhelyes kerékpár sáv létesíthető.*

*A kiszolgálóutak (lakóutak) forgalomcsillapítottan is kialakíthatóak.*

*Az Ónodi utcában a kerékpárút kijelölt kerékpáros nyomvonalként is kialakítható.*

*Az övezet területén épület nem helyezhető el.*

*Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.*

### **XIII. FEJEZET**

#### **A KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK**

**34. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások**

*Építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a vonatkozó jogszabályban meghatározott módon számított személygépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül, az alábbi eltérésekkel*

- lakó funkció esetén 0%-kal csökkentve,*
- közforgalmú személyközlekedés, közpark és közkert funkció esetén 100%-kal csökkentve,*
- más funkciók esetén 50%-kal csökkentve.*

*Azokon a telephelyeken ahol rendszeres tehergépjármű forgalomra kell számítani a tehergépjárművel rakodását és tárolását telken belül kell biztosítani.*

*Felszíni parkoló kialakítása esetén a parkoló fásítása kötelező.*

**35. Személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.**

**36. Kerékpárok tárolásra vonatkozó előírások**

*Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget kell biztosítani más jogszabályban meghatározott módon és mennyiségben.*

**37. Magánutakra vonatkozó előírások**

*A területen magánút nem létesíthető.*

### **XIV. FEJEZET**

#### **ZÖLDTERÜLETEK**

**38. Általános rendelkezések**

*A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés után való zárva tartást.*

*A zöldterületek területén csak áttört kerítés létesíthető.*

39. Közkertek területe (Zkp/1 KT/Z)

*Az övezetekbe az 1 ha-nál, vagy 80 méternél kisebb oldalméretű rekreációs zöldterületek tartoznak.*

*A kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelület minden 250 m<sup>2</sup>-e után legalább egy előnevelt, nagy lombkoronát növelő lombos fa biztosítandó.*

*A Zkp-X/1 övezet területén faegyed kivágása kizárólag a fa biológiai pusztulása, valamint baleset- és fertőzésveszély esetén engedélyezhető, kertészeti szakvélemény alapján.*

*Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.*

## **NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

40. Hatálybalépés

*Jelen rendelet ..... lép hatályba.*

*Jelen rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.*



## 1. melléklet – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

\* Az egyes építési övezetek száma a rendelet készítésekor szükség szerint bővíthető.

### 1. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ) | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) | Legnagyobb párkánymagasság (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%) | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                     |                                                        |               |                                             |                                |                                   |                                                   | általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )         | parkolás (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |
| Ln-2                | 2500                                                   | Z             | 55                                          | 15                             | 30                                | 65                                                | 3,0                                                 | 1,5                                        |

### 2. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ) | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) | Legnagyobb párkánymagasság (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%) | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                     |                                                        |               |                                             |                                |                                   |                                                   | általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )         | parkolás (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |
| Lk-1/1              | -                                                      | Z             | 35 / 50* / 70** <sup>n</sup>                | 7,5                            | 35                                |                                                   | 0,9 / 1,25* / 1,8**                                 | 0,45 / 0,6* / 0,8**                        |
| Lk-1/2              | -                                                      | Z             | 35 / 50* / 70** <sup>n</sup>                | 10,5                           | 35                                |                                                   | 1,3 / 1,75* / 0,5**                                 | 0,9 / 1,2* / 1,6**                         |
| Lk-1/3              | -                                                      | Z             | 35 / 50* / 70** <sup>n</sup>                | 12,5                           | 35                                |                                                   | 1,4 / 2,0* / 2,8**                                  | 0,9 / 1,2* / 1,6**                         |

\* 2000m<sup>2</sup>-es, vagy nagyobb saroktelek esetén

\*\* 2000m<sup>2</sup>-től kisebb saroktelek esetén

<sup>n</sup> OTÉK eltérés szükséges

### 3. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ) | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) | Legnagyobb párkánymagasság (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%) | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                     |                                                        |               |                                             |                                |                                   |                                                   | általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )         | parkolás (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |
| Vt-H/5              | K                                                      | K             | 40                                          | K                              | K                                 |                                                   | 2,0                                                 |                                            |
| Vt-H/4              | K                                                      | SZ            | 40                                          | K                              | 40                                |                                                   | 2,0                                                 |                                            |
| Vt-H/3              | K                                                      | SZ            | K                                           | K                              | K                                 |                                                   | K                                                   |                                            |
| Vt-H/2              | K                                                      | Z             | 60                                          | 18,5                           | 35                                |                                                   | 3,0                                                 |                                            |
| Vt-H/1              | K                                                      | SZ            | 80                                          | 12,5                           | K                                 |                                                   | 3,0                                                 |                                            |

### 4. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ) | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) | Legnagyobb párkánymagasság (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%) | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                     |                                                        |               |                                             |                                |                                   |                                                   | általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )         | parkolás (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |
| Vi-2                | 3000                                                   | SZ            | 30                                          | 6                              | 35                                | 50                                                | 0,5                                                 | 0,25                                       |

## 5. Közlekedési területek (KÖu)

| Övezet jele | Kialakítható legkisebb telek terület m <sup>2</sup> | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke % | Legnagyobb épületmagasság m | Zöld-felület legkisebb mértéke % | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke % | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános / parkolás m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
|-------------|-----------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KÖu-3       | -                                                   | -             | -                                         | -                           | -                                | -                                               | -                                                                                                       |
| KÖu-4       | -                                                   | -             | -                                         | -                           | -                                | -                                               | -                                                                                                       |
| Kt-Kk       | -                                                   | -             | -                                         | -                           | -                                | -                                               | -                                                                                                       |

## 6. Zöldterületek (Zkp)

| Övezet jele | Kialakítható legkisebb telek terület m <sup>2</sup> | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke % | Legnagyobb épületmagasság m | Zöld-felület legkisebb mértéke % | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke % | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános / parkolás m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
|-------------|-----------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zkp         |                                                     | SZ            | 2                                         | 3,5                         | 60                               | -                                               |                                                                                                         |
| KT-Z        |                                                     | SZ            | 2                                         | 3,5                         | 50                               | -                                               |                                                                                                         |

## 2. melléklet – Szabályozási tervlap

## 3. melléklet – Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak

| s.sz. | Gyűjtőút neve |
|-------|---------------|
| 1.    | Korponai utca |
| 2.    | Állomás utca  |



KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEEK

- Szabályozási vonal
- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Építési hely
- Kötelező közterületi fásítás
- Építési övezet, övezet zöldfelületi része
- Közterület zöldfelületi része
- P50 Parkolási létesítmény minimális befogadóképessége, és kijelölt helye
- Kerékpáros infrastruktúra főhálózata (tervezett)
- Gyalogút (meglévő/tervezett)
- Szabályozási terv területi hatálya
- Vasút
- Közüti vasút (villamos)
- Zkp/1
- KT- Z
- Kt- Kk
- KÖu-3, KÖu-4

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

I. Országos (Nemzetközi) művi értékvédelem

- Műemlék
- Fővárosi rendeletben védett épület telke
- Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes
- Egyedileg védett épület (34/2011.(IX.26.) önk. r.)
- Egyedileg védett épületegyüttes (34/2011.(IX.26.) önk. r.)
- Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra (tervezett)

III. Egyéb tájékoztató elemek

- Értékes, megtartásra javasolt faegyed
- Avult vízhálózat
- Jelentős helyigényű közművezeték védőterülete
- Javasolt megszüntetés
- Vasútvonal védőtávolságának határa

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület
- Támfal
- Pince
- Felüljáró
- Magassági pont (mBf.)



## MELLÉKLET



## EMLÉKEZTETŐ

Készült: Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (KKK) Vasúti Infrastruktúra Fejlesztési Osztályán 2015. május 29-én tartott egyeztető tárgyalásról

Jelen voltak:

|               |           |
|---------------|-----------|
| Köller László | KKK       |
| Pető Zoltán   | BFVT Kft. |
| Becsák Péter  | BFVT Kft. |
| Rubus Zoltán  | BFVT Kft. |

Tárgy: Budapest X. kerület Kolozsvári utca – Körösi Csoma Sándor út – Szent László tér – Állomás utca – Korponai utca által határolt terület kerületi szabályozási terve

A szabályozási tervet érinti a 80 Budapest – Hatvan és 100 Budapest – Cegléd vasútvonal is.

Az érintett vasúti infrastruktúra fejlesztési elképzeléseivel kapcsolatban a KKK képviselője az alábbi tájékoztatást adta:

- Budapest – Hatvan vonalon a Keleti pályaudvar és Rákos állomás között két új vágány építésére kerül sor távlatban. A tárgyi szabályozási tervvel szomszédos vasúti területre kész szabályozási tervek vannak, melyek tartalmazzák a Kőbánya felső állomás áthelyezését a Fehér út vonalába, valamint az Éles sarok átépítését. A terv tartalma továbbra is aktuális.
- Az S-bahn közlekedési rendszer bevezetése, a belső városi forgalomban való nagyvasúti szerepvállalás Rákos vasútállomás és a városhatár között is két új vágány építését igényli majd Pécel állomásig.
- Budapest – Cegléd vonalon az S-Bahn koncepció megvalósításának keretében Monorig a meglévő vasúti pálya mindkét oldalán további 1-1 vágány (3. és 4. vágány) kerül kialakításra. A X. kerületben tervezett vágányépítés a jelenlegi vasúti területeken biztosított. A Mázsa térnél Kőbánya alsó vasúti megálló átépül.

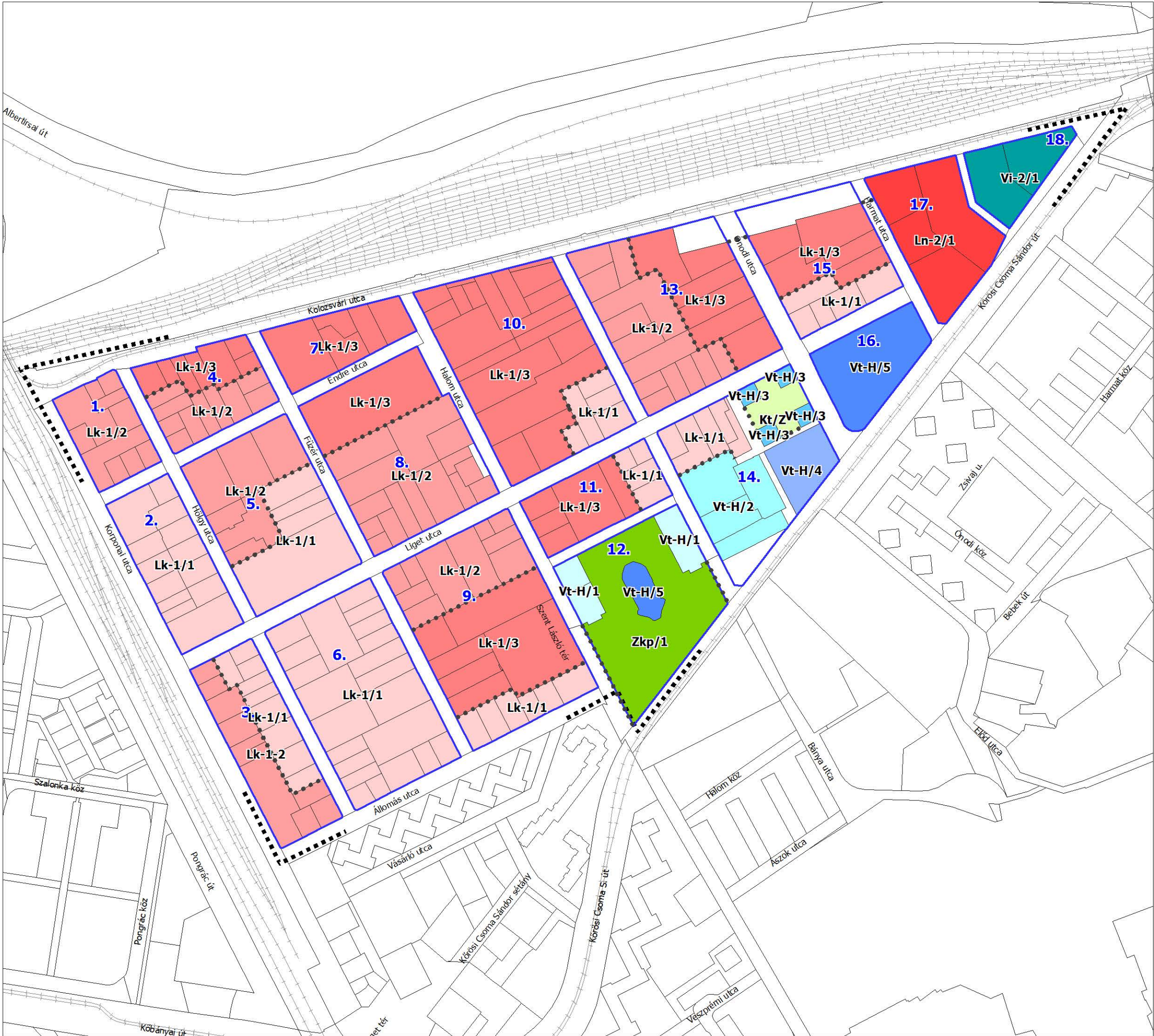
Az emlékeztetőt összeállította:

Rubus Zoltán, tervező  
BFVT Kft.

Ellenjegyezte:

  
Köller László  
KKK.





**BUDAPEST X. KERÜLET**

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

**Program  
Övezeti javaslat**

**Jelmagyarázat:**

- Lk-1/1
- Lk-1/2
- Lk-1/3
- Ln-2/1
- Vi-2/1
- Vt-H/1
- Vt-H/2
- Vt-H/3
- Vt-H/4
- Vt-H/5
- Zkp
- Kt/Z

Tömbhatár

Övezethatár

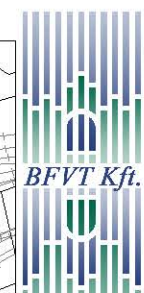
**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- 1.** Tömbszám

M = 1: 4000







# BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Körösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

## Program Javasolt beépítési mértékek

### Jelmagyarázat:

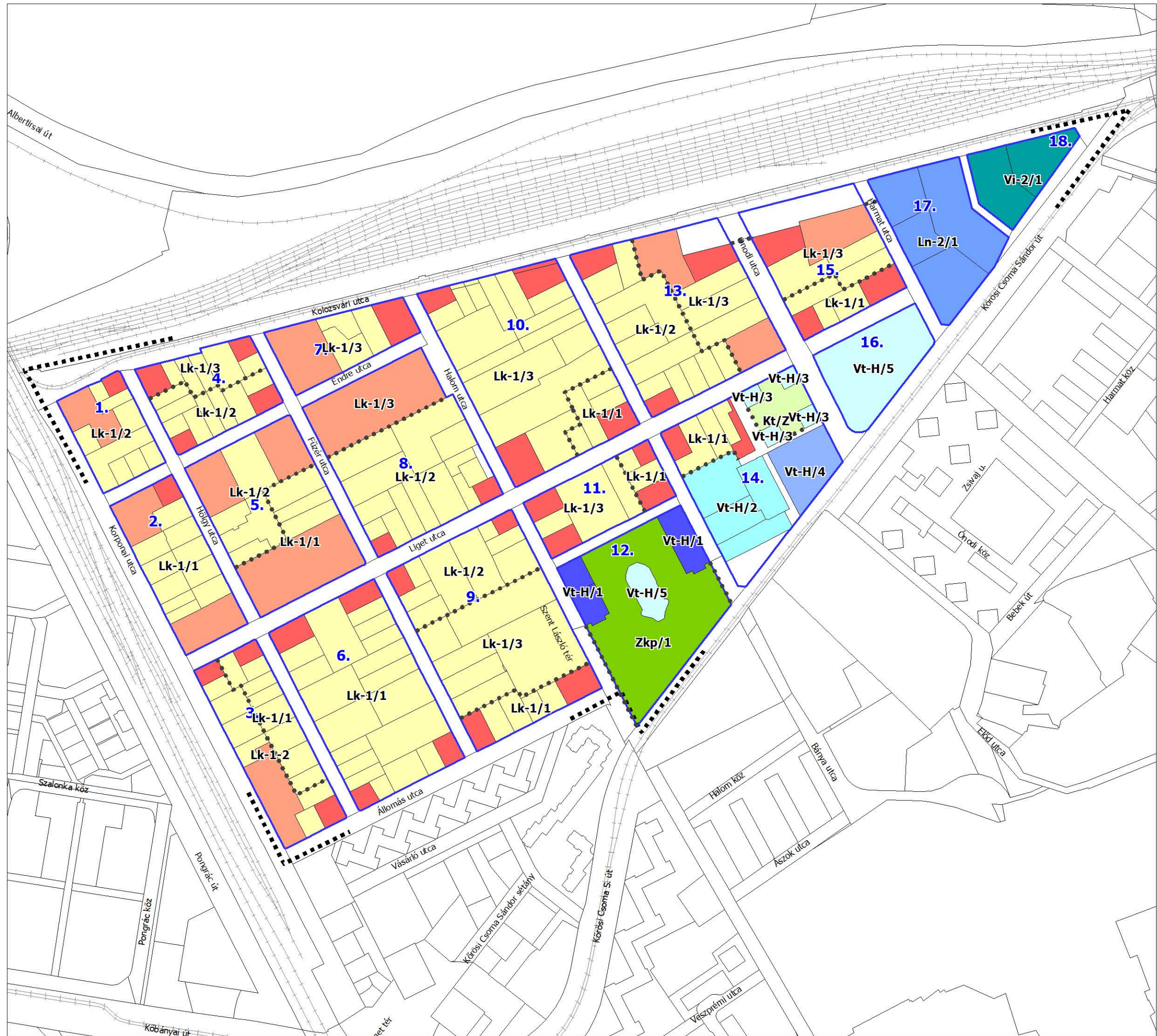
- 30%
- 35%
- 40%
- 50%
- 55%
- 60%
- 70%
- 80%
- Kialakult

- 3%
- 2%

- Tömbhatár
- Övezethatár

### Alaptérképi elemek

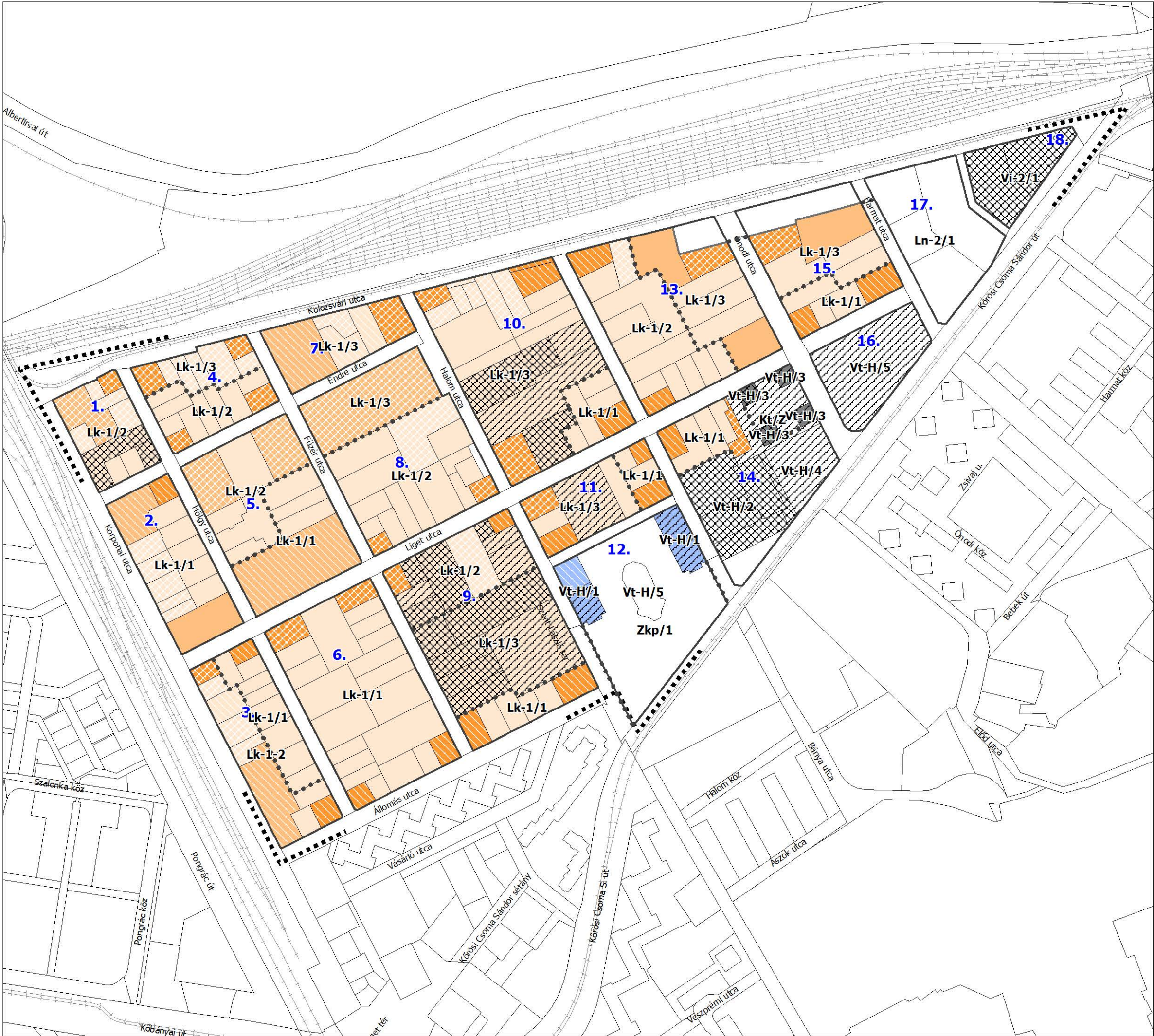
- Telekhatár
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- 1.** Tömbszám



M = 1: 4000







**BUDAPEST X. KERÜLET**

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

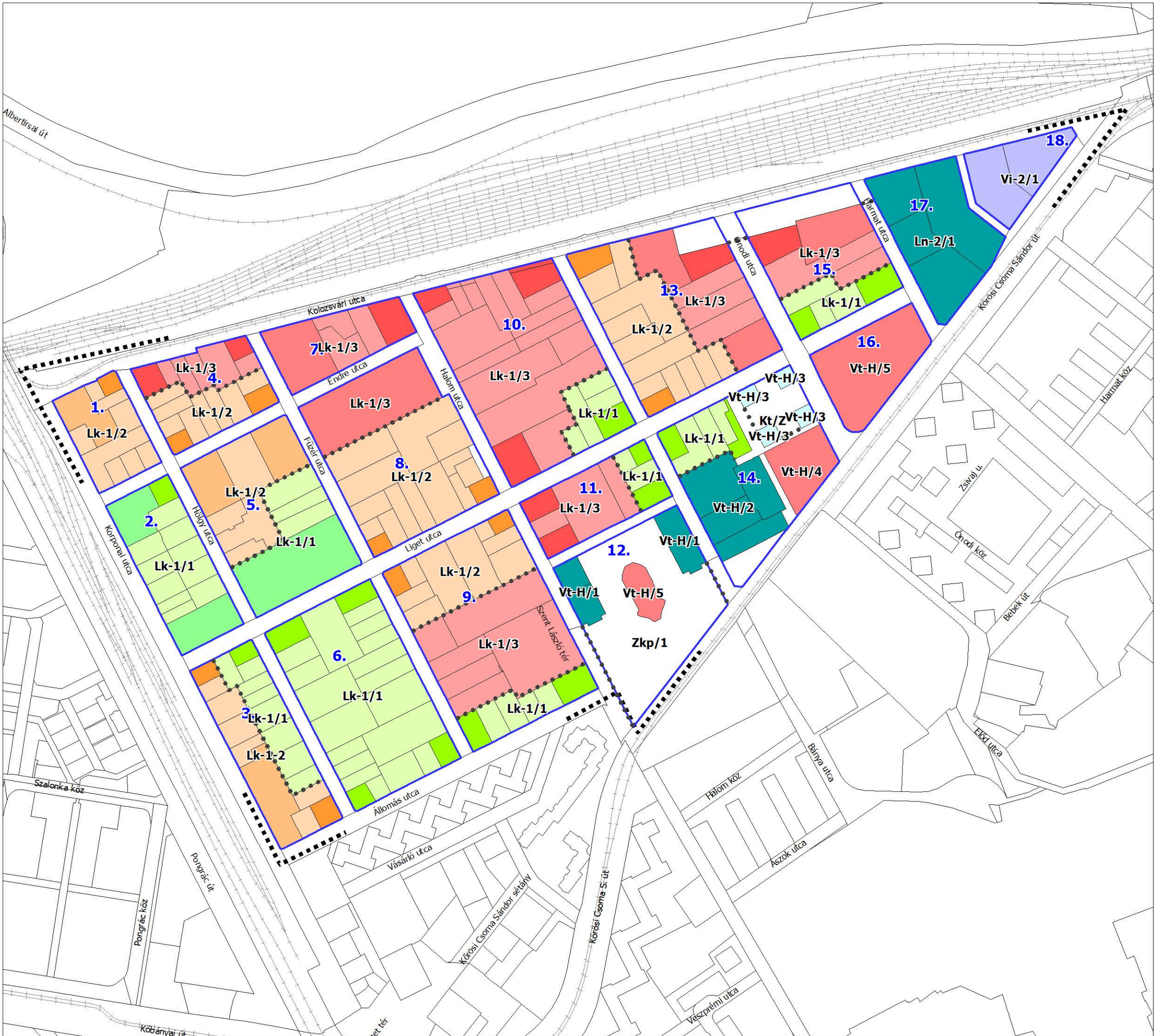
**Program**  
**Korábban hatályos és tervezett**  
**paraméterek összehasonlítása**  
**Beépítési mérték**

- Jelmagyarázat:**
- 35% javasolt beépítési mérték - Lk-1
  - 50% javasolt beépítési mérték - Lk-1
  - 70% javasolt beépítési mérték - Lk-1
  - 80% javasolt beép. mérték - Vt-H/1
  - kialakult állapot megtartása javasolt
  - Hatályos paraméterhez képest csökkentés javasolt  
- a telken védett épület áll, védettség érinti a telket
  - Hatályos paraméterhez képest csökkentés javasolt  
- a telken védett épület nem áll, védettség nem érinti a telket
  - Hatályos paraméterhez képest növelés javasolt  
- a telken védett épület áll, védettség érinti a telket
  - Hatályos paraméterhez képest növelés javasolt  
- a telken védett épület nem áll, védettség nem érinti a telket
  - Tömbhatár
  - Övezethatár
  - Alaptérképi elemek**
  - Telekhatár
  - Vágányok (MÁV, BKV)
  - Tervezési terület határa
  - 1.** Tömbszám

M = 1: 4000







**BUDAPEST X. KERÜLET**

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

**Program**  
Javasolt szintterületi mutató  
általános értéke

**Jelmagyarázat:**

- Lke-1/1 0,9 javasolt szmá
- Lke-1/1 1,25 javasolt szmá
- Lke-1/1 1,8 javasolt szmá
- Lke-1/2 1,3 javasolt szmá
- Lke-1/2 1,25 javasolt szmá
- Lke-1/2 2,5 javasolt szmá
- Lke-1/3 1,4 javasolt szmá
- Lke-1/3 2,8 javasolt szmá
- 3,0 javasolt szmá
- 0,5 javasolt szmá
- Vt-H/3 Kialakult

- Tömbhatár
- Övezethatár

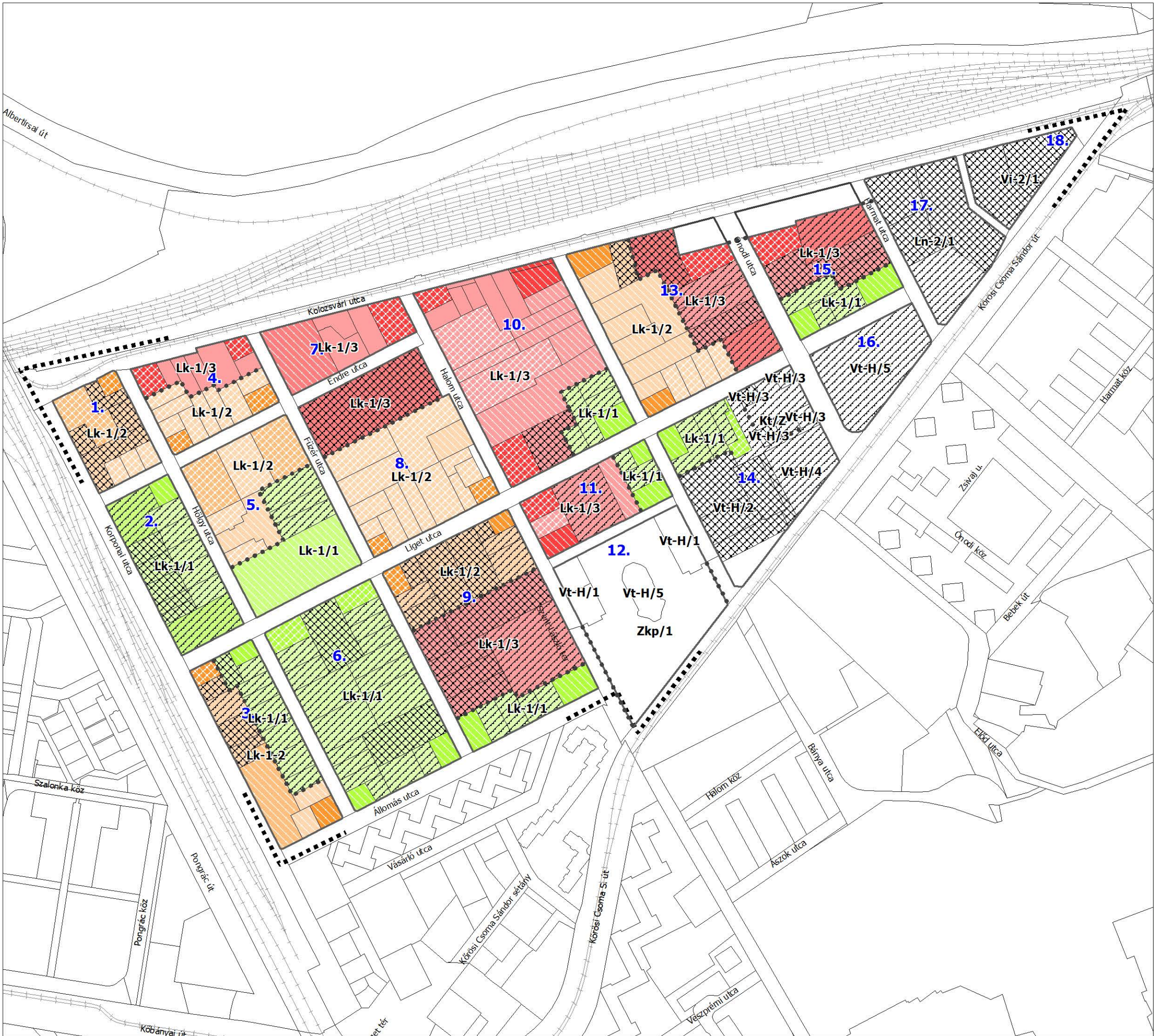
**Alaptérképi elemek**

- Telekhatár
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- 1.** Tömbszám

M = 1: 4000







## BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

### Program Korábban hatályos és tervezett paraméterek összehasonlítása Szintterületi mutató

#### Jelmagyarázat:

- Lke-1/1 0,9 javasolt szmá
- Lke-1/1 1,25 javasolt szmá
- Lke-1/1 1,8 javasolt szmá
- Lke-1/2 1,3 javasolt szmá
- Lke-1/2 1,25 javasolt szmá
- Lke-1/2 2,5 javasolt szmá
- Lke-1/3 1,4 javasolt szmá
- Lke-1/3 2,0 javasolt szmá
- Lke-1/3 2,8 javasolt szmá

Hatályos paraméterhez képest  
csökkentés javasolt  
- a telken védett épület áll,  
védetség érinti a telket

Hatályos paraméterhez képest  
csökkentés javasolt  
- a telken védett épület nem áll,  
védetség nem érinti a telket

Hatályos paraméterhez képest  
növelés javasolt  
- a telken védett épület áll,  
védetség érinti a telket

Hatályos paraméterhez képest  
növelés javasolt  
- a telken védett épület nem áll,  
védetség nem érinti a telket

- Tömbhatár
- Övezethatár

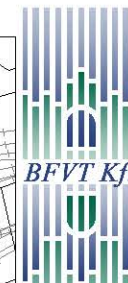
#### Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- 1. Tömbszám

M = 1: 4000







## BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Körösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

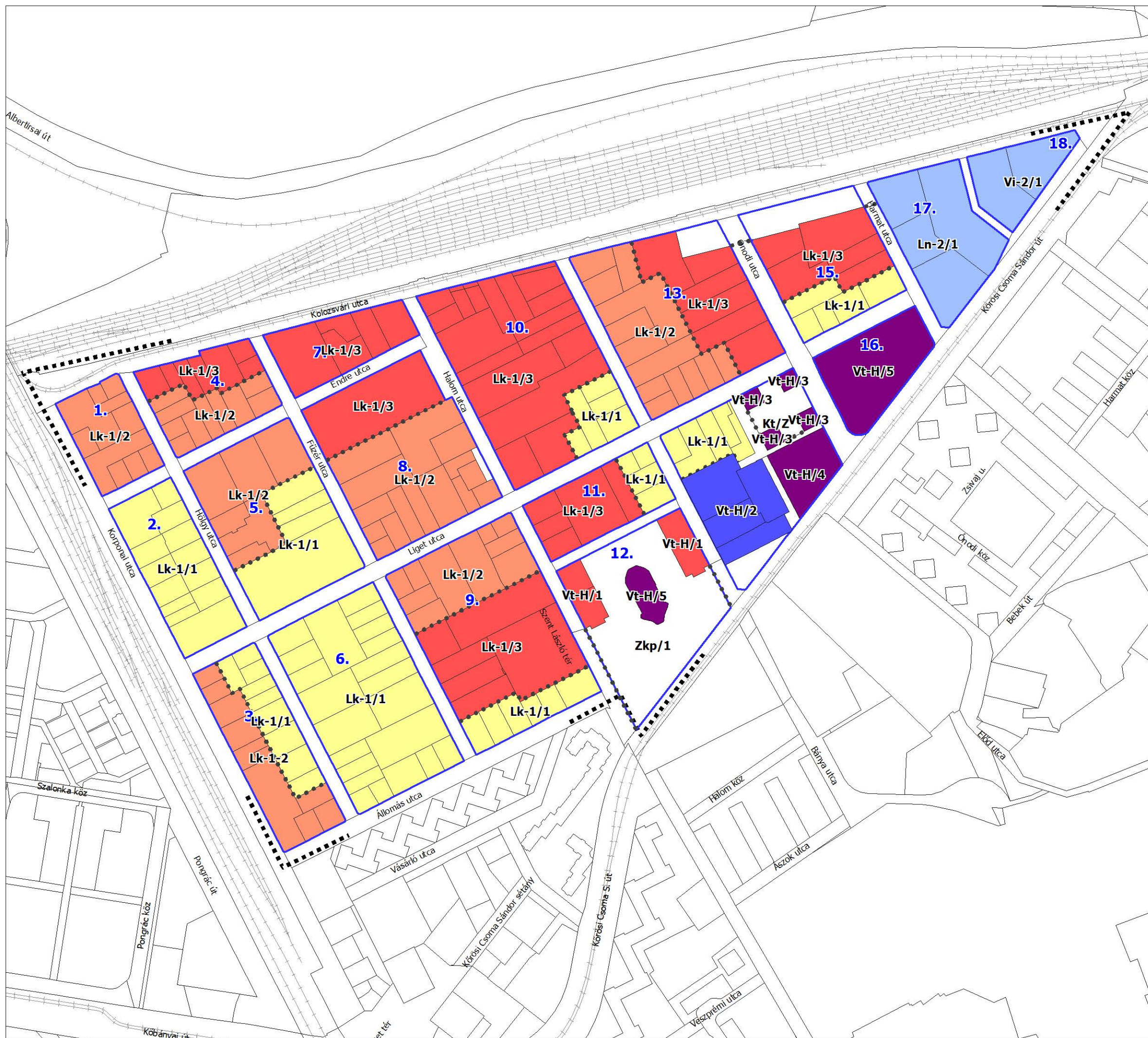
### Program Javasolt párkánymagasság

#### Jelmagyarázat:

|             |        |
|-------------|--------|
| Lke-1/1     | 7,5 m  |
| Lke-1/2     | 10,5 m |
| Lke-1/3     | 12,5 m |
| 15 m        |        |
| Vt-H/2      | 18,5 m |
| Kialakult   |        |
| Tömbhatár   |        |
| Övezethatár |        |

#### Alaptérképi elemek

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Telekhatár               |    |
| Vágányok (MÁV, BKV)      |    |
| Tervezési terület határa |    |
| Tömbszám                 | 1. |



M = 1: 4000





# BUDAPEST X. KERÜLET

Kolozsvári utca – Körösi Csoma Sándor út –  
Szent László tér – Állomás utca –  
Korponai utca által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve

## Program

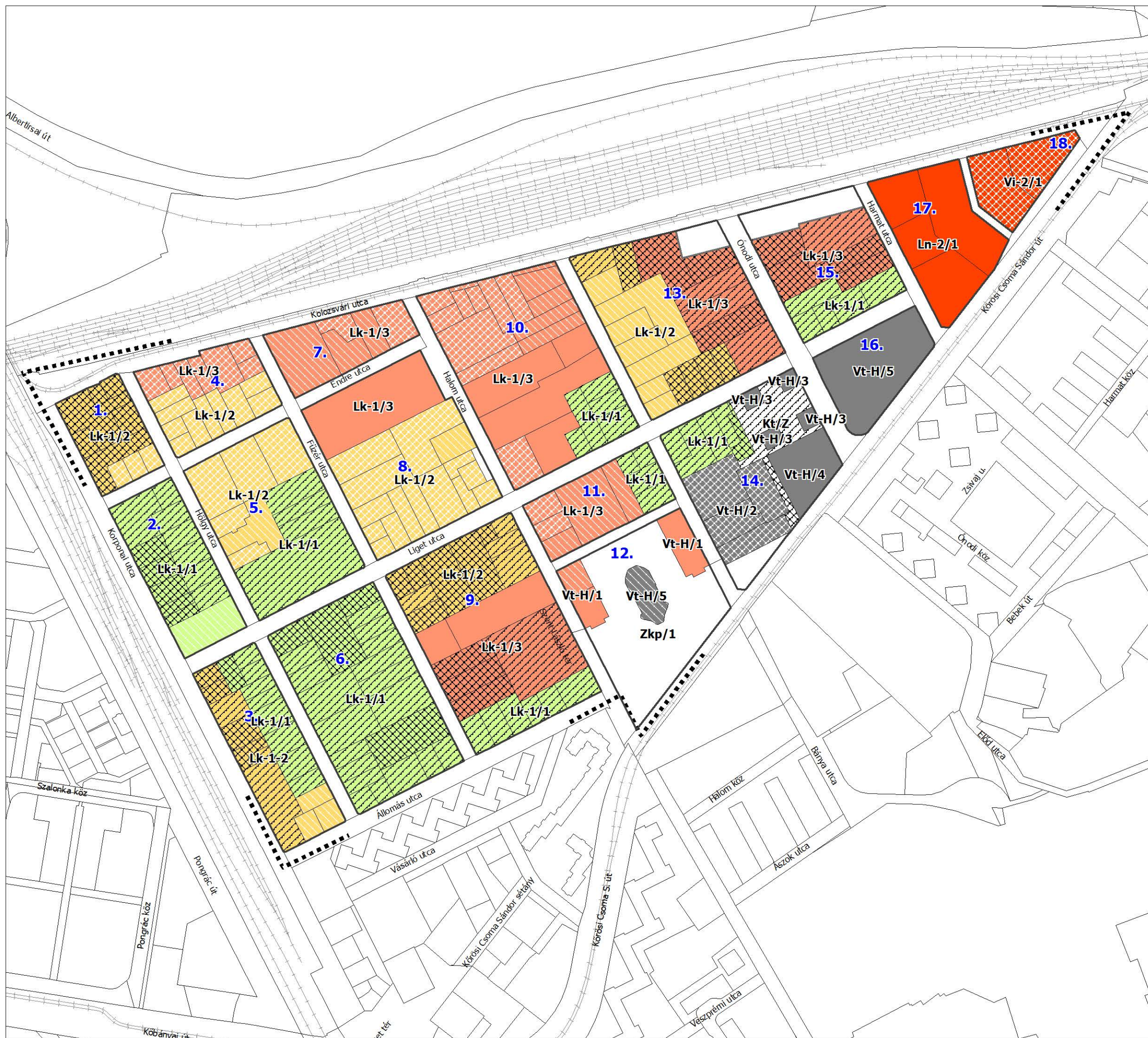
### Korábban hatályos és tervezett paraméterek összehasonlítása

### Beépítési magasság

#### Jelmagyarázat:

- 7,5 m javasolt párkánymagasság
- 10,5 m javasolt párkánymagasság
- 12,5 m javasolt párkánymagasság
- 15,0 m javasolt párkánymagasság
- kialakult állapot megtartása javasolt
- Hatályos paraméterhez képest  
csökkentés javasolt  
- a telken védett épület áll,  
védetség érinti a telket
- Hatályos paraméterhez képest  
csökkentés javasolt  
- a telken védett épület nem áll,  
védetség nem érinti a telket
- Hatályos paraméterhez képest  
növelés javasolt  
- a telken védett épület áll,  
védetség érinti a telket
- Hatályos paraméterhez képest  
növelés javasolt  
- a telken védett épület nem áll,  
védetség nem érinti a telket
- Tömbhatár
- Alaptérképi elemek
- Telekhatár
- Vágányok (MÁV, BKV)
- Tervezési terület határa
- Tömbszám

M = 1: 4000





JELMAGYARÁZAT

- Védett épület
- Megtartásra javasolt épület
- Új beépítés
- Scsintszám, lakásszám
- Közkert, közeli zöldfelület
- Tombelső zöldfelület / burkolt felület, sportpálya
- Meglévő fasor és kiegészítése
- Tombelső facsoport
- Gyalogos burkolat, jáda

ALAPTÉRKÉPELEMEK

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Tervezési területen kívüli épület
- Támfal
- Pince
- Felüljáró
- Magassági pont (mBf.)
- Tömbszám

