

**Budapest X. kerület, Bihari utca – Üllői út - 100-as vasút –  
Balkán utca által határolt területre vonatkozóan Budapest  
főváros településszerkezeti tervének (TSZT 2017) és Fővárosi  
rendezési szabályzatának (FRSZ) módosítása**



2019. február

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



## ALÁÍRÓLAP

**Budapest X. kerület, Bihari utca – Üllői út – Déli körvasút – Balkán utca  
által határolt területre vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti  
tervének (TSZT 2017) és Fővárosi rendezési szabályzatának (FRSZ)  
módosítása**

Tsz: KSZ-55/B.

**Városrendezés, építészet:**

Albrecht Ute  
TT/1 01-5117

Balla Mariann  
TT 01-4620

Fejes Mónika

**Közlekedés:**

Pető Zoltán  
Tkö 01-2321

**Közművek:**

**Vízellátás-csatornázás:**

Szabó Krisztián  
TV 01-16166

**Energiaellátás:**

Orosz István  
TE, TH 05-1585

**Zöldfelület és  
Környezetvédelem:**

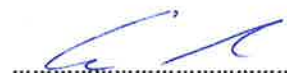
Niedetzky Andrea  
TK 01-5152

**Ügyvezető:**

Albrecht Ute



.....



.....



**Budapest, 2019. február hó**

<b>BEVEZETÉS</b>	<b>3</b>
Jogsabályi háttér	3
<b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT</b>	<b>4</b>
<b>1. HELYZETFELTÁRO ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>4</b>
1.1. Az érintett terület rövid bemutatása, helyzete a településszerkezetben	4
1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	5
1.3. Táj és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer vizsgálata	16
1.4. Épített környezet vizsgálata	18
1.5. Közlekedés vizsgálata	23
1.6. Környezeti elemek állapotának vizsgálata	25
1.7. Közművizsgálat	26
<b>2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>33</b>
2.1. Értékek	33
2.2. Problémák	34
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b>	<b>36</b>
<b>3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</b>	<b>36</b>
3.1. A településszerkezeti változások bemutatása	36
3.2. Fővárosi rendezési szabályzat változásának bemutatása	37
3.3. Tájrendezési és zöldfelületi rendszerre vonatkozó javaslatok	40
3.4. Környezeti hatások és feltételek	40
3.5. Közlekedési javaslatok	40
3.6. Közművesítési javaslatok	41
3.7. A településszerkezeti változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	41
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b>	<b>42</b>
<b>4. TSZT</b>	<b>42</b>
4.1. Változások	42
4.2. Területi mérleg	44
4.3. Területrendezési tervvel való összhang	46
<b>5. FRSZ</b>	<b>52</b>

## BEVEZETÉS

A X. kerület, Bihari utca – Üllői út – Déli körvasút – Balkán utca által határolt területet a 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2017) Vi-2 jelű, intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egységbe sorolja.

A Bihari utca 2. szám alatti, 38317/17 hrsz.-ú telken a Budapest Közút Zrt. Közúti Szolgáltatási Igazgatóság telephelye található. 1926-ban a Közterületfenntartó Vállalat az akkori Budapest „szélén” – a vasúti töltésen túl – raktár- és géptelepelt telepített ide, de ezen mára a város már jelentősen túlnőtt. A telephely így már nem a város szélén, hanem a Pesti átmeneti zóna belső részén található. 1926 óta a Bihari úti telephely folyamatosan lát el a fővárosi utak, úttartozékok fejlesztésével és fenntartásával összefüggő különböző fővárosi igények megvalósítását célzó feladatokat. A több mint 80 éve működő telephely fennállása óta a feladatok jellege, jelentősége folyamatosan változott ugyan, de alapvető létesítési célja nem.

A Bihari utca 2. szám alatti területen a Budapest Közút Zrt.-nek, mint a főváros közútfenntartási szolgáltatójának jelenlegi feladata, hogy Budapest kiemelt jelentőségű közúthálózatának üzemeltetését, állapotmegőrzését, javítását biztosítsa a közlekedés feltételeinek megteremtéséhez. A telephelyen ma olyan gazdasági, telepengedélyhez kötött tevékenység végzése folyik, melynek fenntartása intézményi építési övezetben nem lehetséges. Hosszú távon ugyan a BKK Közút Zrt. a telephely áthelyezését tervezi, de addig is a telephely üzemeltetésének lehetőségét biztosítani szükséges.

A városüzemeltetési szempontból kiemelten fontos telephely átmeneti működtetésének biztosítása érdekében szükséges a hatályos területfelhasználási besorolás módosítása oly módon, hogy a Budapest Közút Zrt. Közúti Szolgáltatási Igazgatóság telephelyén átmeneti területfelhasználási kategóriaként „Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)” területfelhasználás kerüljön feltüntetésre. Ehhez a hatályos fővárosi településrendezési eszközök – a TSZT 2017 és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet – eseti módosítása válik szükségessé, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 33. § (2) – (5) bekezdéseiben szabályozottak szerint.

A Bihari utca – Üllői út – Déli körvasút – Balkán utca által határolt terület javasolt TSZT/FRSZ módosítását követően a kerületi építési szabályzat módosítása is szükséges ahhoz, hogy a jelenlegi funkció a területen átmenetileg tovább működhessen.

### *Jogsabályi háttér*

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.) szabályozza a fővárosi településrendezési eszköz módosítása egyeztetésének és elfogadásának szabályait.

*“Trk. 32. § (4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:*

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

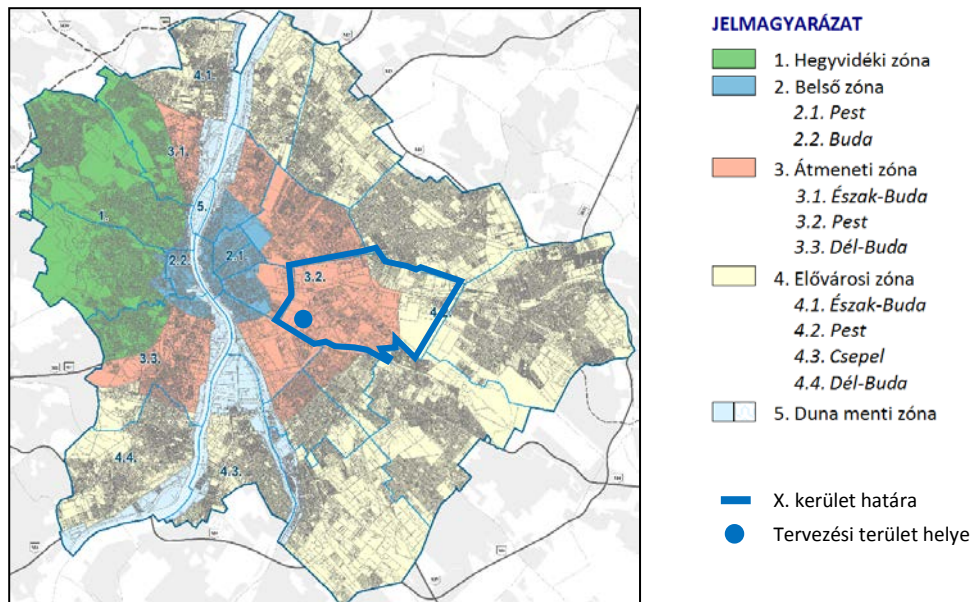
Jelen terv egyeztetése a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti **egyszerűsített eljárásban** történik.

# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## 1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA, HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

A főváros mértani közepén, ugyanakkor az átmeneti és elővárosi zónában elhelyezkedő Kőbánya alapvetően városias arculatú, és a környező városrészeknél korábban kialakult terület. A topográfia helyzetéből, illetve a kiépült vasúthálózat széttagoló hatásából adódóan elválik a környező városrészekről. A különböző irányokban futó vasútvonalak Kőbánya belső szerkezetét is egyértelműen meghatározzák, míg a finomabb struktúrákat az egyes részterületek úthálózata definiálják.



Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT)

A fővárosi településszerkezetet jelentős mértékben meghatározzák a kör- és sugárirányú közlekedési elemei. A tervezési terület az Üllői út, mint sugárirányú elem, és a Ceglédi út- Bihari út tengely, mint körirányú közlekedési elem mentén fekszik, a kerület délnyugati részén az átmeneti zóna területén.

## 1.2. A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

### 1.2.1. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

A Fővárosi Közgyűlés 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti tervének és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzatának a területre vonatkozó megállapításait ismertetjük.

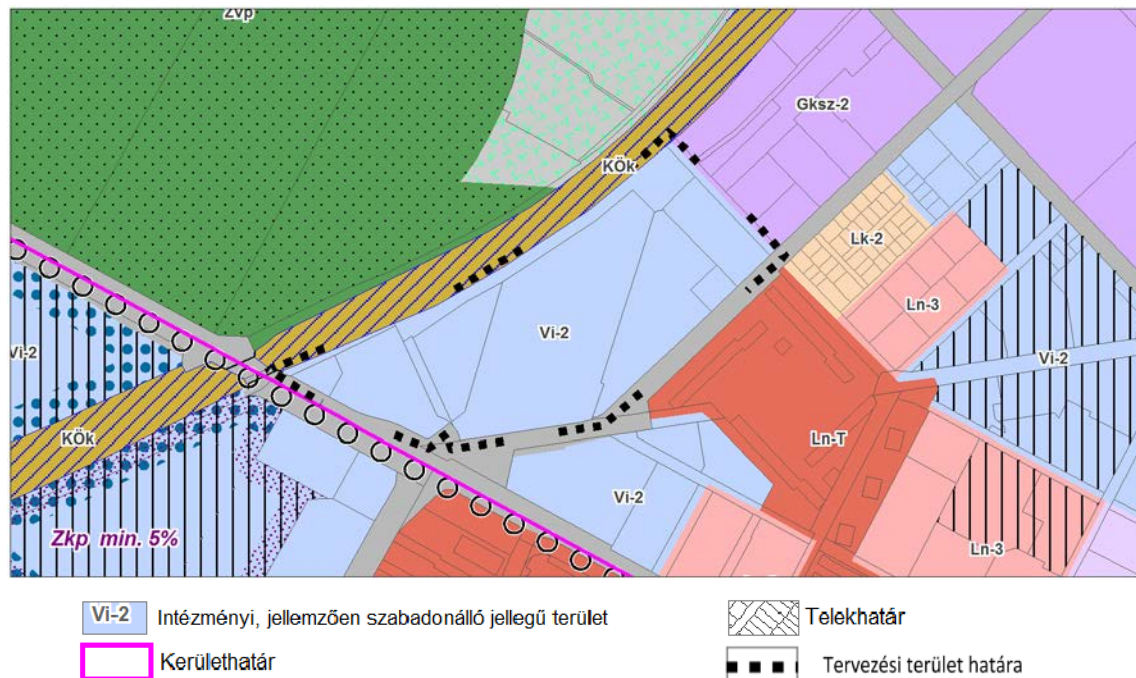
A két településrendezési eszköz együttes célja, hogy a hatályos jogszabályi keretek között megfelelő alapot biztosítson az egységes, élhető és fenntartható főváros számára.

**A településszerkezeti terv** (továbbiakban: TSZT 2017) a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt, a településszerkezettel kapcsolatos célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja szerint a tervezési terület intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2). Az ilyen típusú területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására.

**A területfelhasználási egységek megoszlása a tervezési területen a TSZT 2017 alapján a következő:**

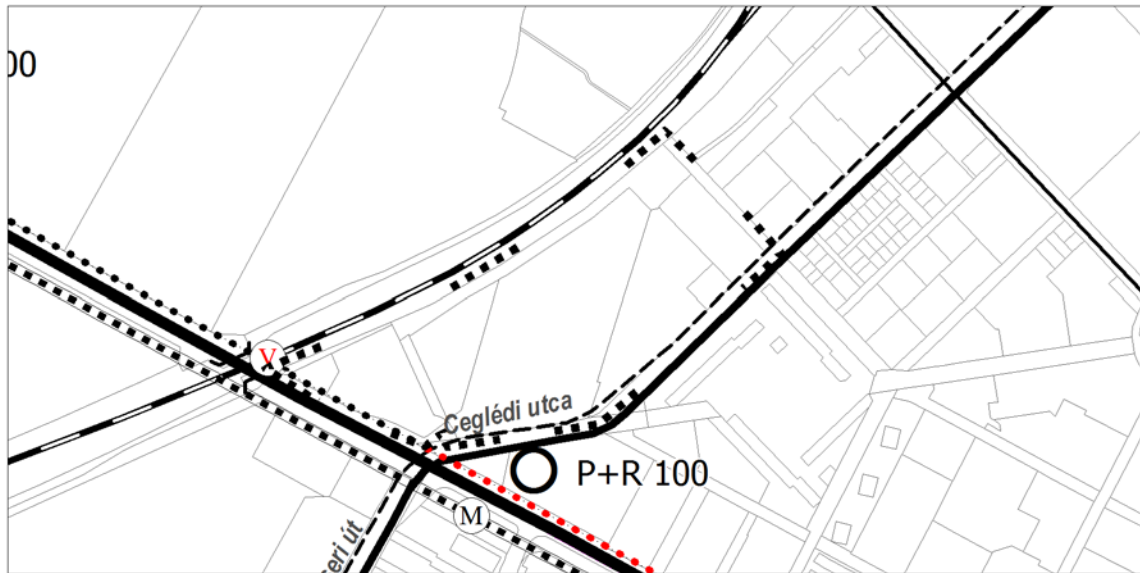
Területfelhasználási egység jele, megnevezése	területe (m <sup>2</sup> )	aránya (%)
beépítésre szánt területek		
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)	113481,7	100 %



*Területfelhasználási tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017*

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja szerint a területet nyugatról a felszíni vasútpálya, délről az Üllői út, mint elsőrendű főútvonal határolja, mely mellett kerékpárút is található a ceglédi út vonaláig. Keletről a Ceglédi út és a Bihari út, mint

másodrendű főútvonal halad a tervezési terület mellett, egy villamos vonallal párhuzamosan. A Ceglédi út Üllői út csomópontjában P+R parkoló található. A területhez közel eső tervezett elemek a TSZT 2. tervlapjának a vasút és az Üllői út találkozásánál tervezett vasútállomás, illetve az Üllői úttal párhuzamosan haladó kerékpárút keleti irányba történő meghosszabbítása.



## JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

## MEGLÉVŐ TERVEZETT

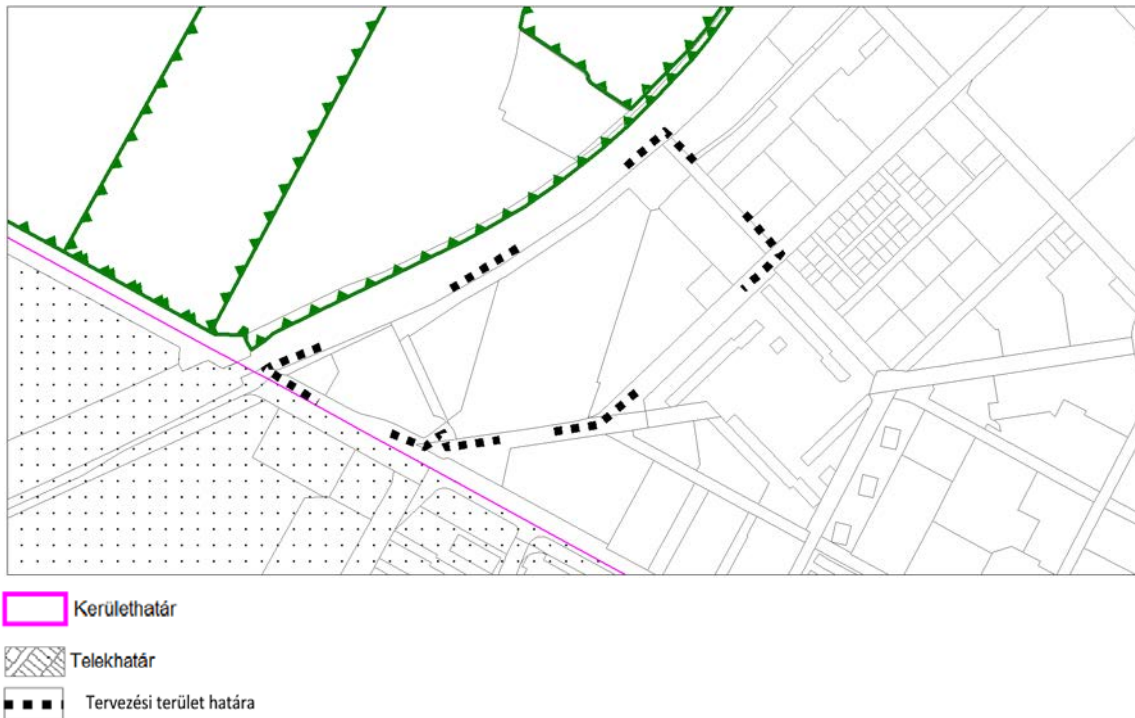
- I. rendű főút
- II. rendű főút
- Vasútvonal felszinen
- Közúti vasút (villamos) vonal felszinen
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- P+R rendszerű parkolási létesítmény minimális férőhely száma a meglévő elemek közé sorolva a már működő, de még jelentősen bővülő elemeket is

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

- Gyorsvasúti megálló
- Vasútállomás, vasúti megállóhely
- Kerülethatár
- Telekhatár
- Tervezési terület határa

Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapján a tervezési területet nem érintik elemek.



Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

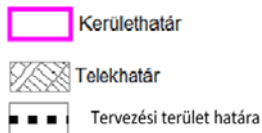
A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapján a tervezési területet nem érintik elemek.



Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017



A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapján a tervezési területet nem érintik elemek.



Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat

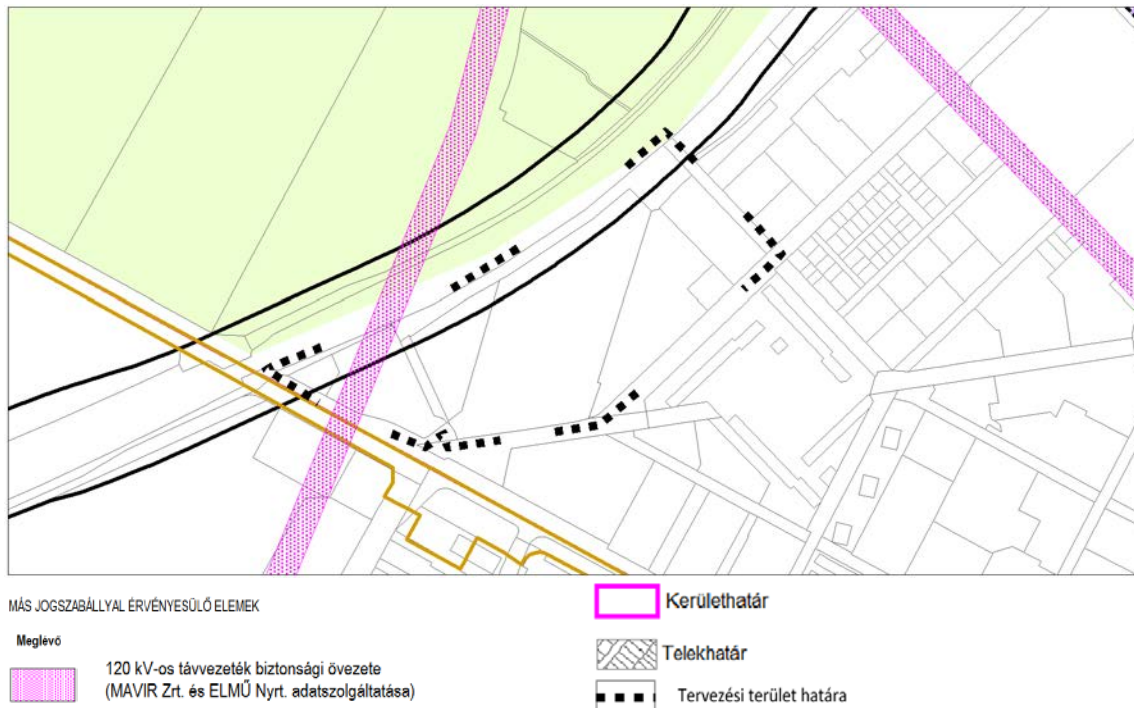
Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja alapján a terület jelentős része potenciálisan talajszennyezett terület, emellett Országos vízminőség – védelmi övezet – Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület.



Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja szerint a tervezési területet érinti a vasútvonal védőtávolsága, illetve egy 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete.



Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

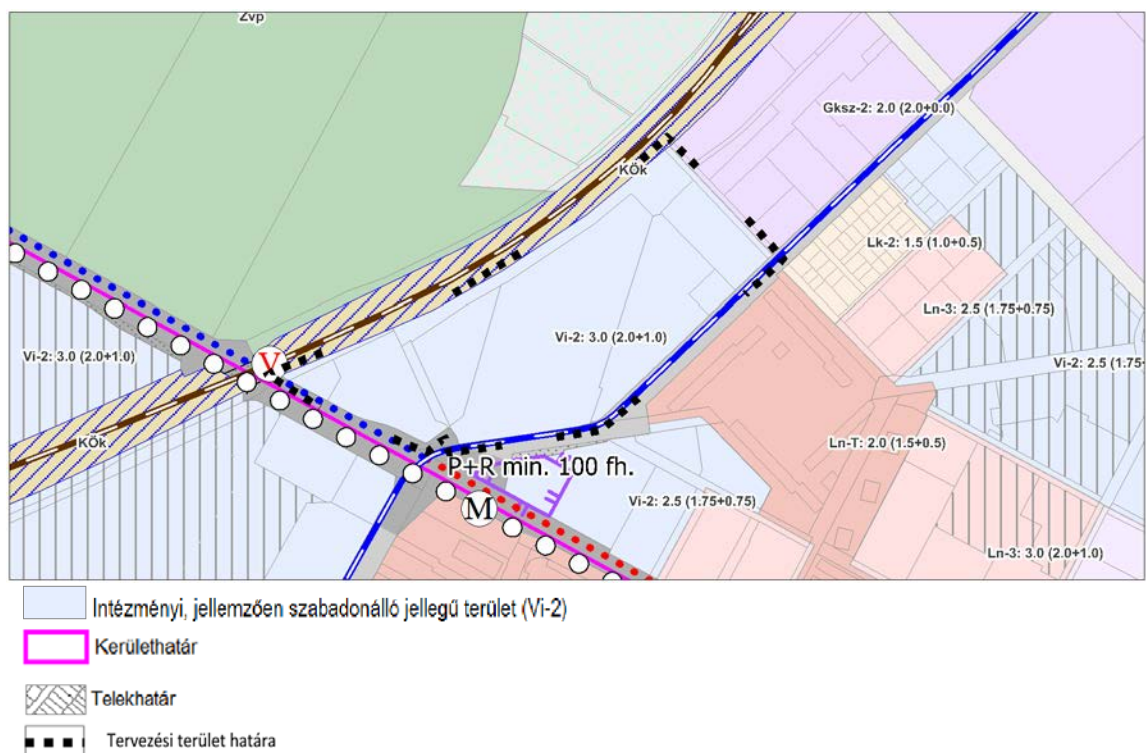
### **Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)**

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

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.

Az FRSZ 1. melléklet a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlapja alapján a tervezési területen *Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)* beépítésre szánt terület, 3,0 (2,0+1,0) sűrűségi értékkel került meghatározásra (bsá+ bsp)).

Területfelhasználási egység jele, megnevezése	területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ-ben meghatározott sűrűségi érték			sűrűségi érték alapján építhető szintterület		
		bsá	bsp	bs	általános célú	parkolásra fordítható	összesen
Vi-2	113481,7	2.0	1.0	3.0	226963,4	113481,7	340445,1

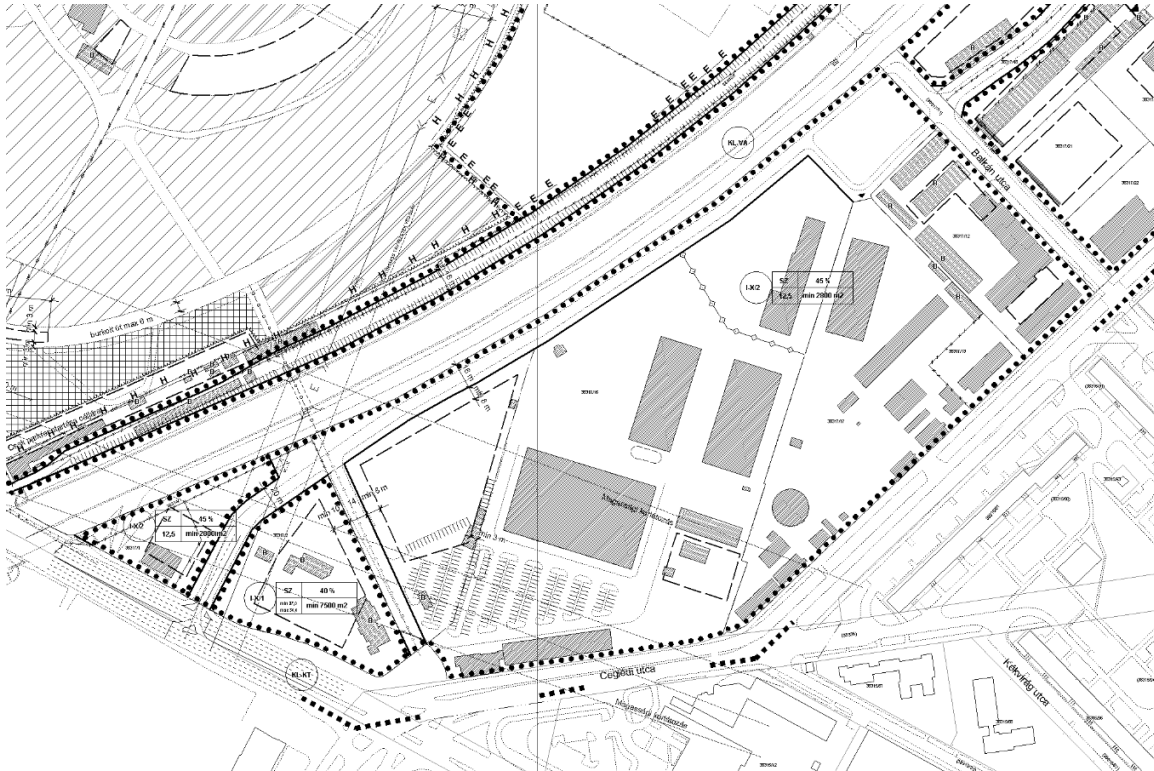


FRSZ 1. mellékletének vonatkozó részlete

Az FRSZ 3. melléklete egyes területek beépítési magassága és magaséptímenyek számára kijelölt területek tervlapja, melyen tervi elem nem érinti a tervezési területet.

## 1.2.2. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

### Helyi építési szabályzat, szabályozási terv



Hatályos KSZT szabályozási tervlap kivonata

A tervezési területre hatályos szabályozási terv a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 45/2001.(X.30.) önk. rendelete a Hungária körút - Üllői út – Ceglédi út - Bihari út - Horog utca - Kőbányai út által határolt területre.

A szabályzat általánosságban az intézményterületekre megállapítja: Az építési övezetben a BVKSZ 36. § (3) bekezdésben felsorolt funkciók, építmények közül parkolóház nem helyezhető el. Lakófunkció kizárólag az I-X/4 jelű építési övezetben helyezhető el, tehát a tervezési területen nem.

**JELMAGYARÁZAT:**

	Megévő épület		Közművi berendezés helye
	Új, megújult, átépített, bővített vagy felújított épület		Közművel való köztulajdoni, gyűjtőcsatlakozás
	Építési szerkezet		Autóbusz megálló (METRO)
	Tervezési szabályozási vonal		Célpontos felújított jármű
	ÜZ TELEKÖZSÉGHEZ		Tervezési terület határa
	MEGÚJULÓDÓ TELEKÖZSÉGHEZ		Elektronikus távközlések
	Megújuló telekhatár		Közmű, (vízellátás, távközlés) vagy közműellátás csatlakozás (METRO, vasúti vezetékek, közlekedési sáv határa)
	Építési hely helye		Tervezési terület határa (Szabványos jogviszonyokkal érintett terület)
	Fővárosi védetté nyilvánított terület		Phenológiai terület
	Fővárosi jelentőségű védelmi körzetek		Közműszabvány sport és játéktér
	Városi jelentőségű védelmi körzetek		Építési engedéllyel igényelt védett rendezvényterület
	Városi jelentőségű védelmi körzetek		Környezetvédelmi párisáv
	Városi jelentőségű védelmi körzetek		Közműves védelmes igényű műemlékterület
	Városi jelentőségű védelmi körzetek		Társulási területben korlátozott terület
	Városi jelentőségű védelmi körzetek		Közműves védelmes igényű műemlékterület
	Városi jelentőségű védelmi körzetek		Helyi út, köztulajdoni ingatlan
	Városi jelentőségű védelmi körzetek		Déli út, ajándék ingatlan

Budapest Főváros Városepítési Tervező Kft.		1052 BUDAPEST VÁROSHÁZ, U. 9 - 11 TELEFON : 317-5518 TELEFAX : 317-22 95	
MUNKÁJUNK NEVEZÉSE: BUDAPEST X. KŐBÁNYA, NÉPLIGET ÉS KÖRNYÉKE SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA		TERVEZŐ: SZT-HÉSZ	
TULAJDOSÍTO: Szabályozási terv		TÖRZSSZÁM: I - 83 - 1/99.	
TERVEZŐ: Krikkovszky Péter E-011-0092 Kugler Katalin E-011-1392 Balla Mariann		KÖZSÉG: V-0	
BUDAPELLŐLŐ: Pintér Ferenc		MÉRETBÁNY: M=1:2000	
UTYELŐLŐ KÖZSÉG: UTYELŐLŐ KÖZSÉG: Albrecht Ute		DÁTUM: 1999. decembar	

Az építési övezetek a területen:

I-X/1 (Ecseri úti központ)

Az OTÉK 42. § (2) bekezdés szerint számított személygépkocsi férőhely (parkoló) min. 80%-át épületben, épület alatt, ill. térszint alatt kötelező elhelyezni. A tervezett térszint alatti építmény és építményrész(ek) határoló szerkezetének külső síkja által határolt terület nem haladhatja meg az övezetre előírt legnagyobb beépítettség 1,25-szörösét. Ennek legfeljebb 30 %-a helyezhető el az épület kontúrján kívül, vagy önálló, terepszint alatti építményként.

I-X/2 (Ecseri úti ellátó központ)

Az építési övezetben az új feltáró út kiszabályozása és kiépítése után a 38.317/3 hrsz.-ú telek min. 2800 m<sup>2</sup>, ill. ennél nagyobb nagyságú telkekre a szabályozási terv módosítása nélkül osztható. Az övezetben a 38.317/13 telken a lakásokat meg kell szüntetni. A telket valamelyik szomszédos telekkel egyesíteni kell.

A hatályos KSZT-ben meghatározott övezeti paraméterek a tervezési területen:

Építési övezetek paraméterei:

építési övezet	Telek				Építmény	
	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterületi mutató	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legnagyobb magassága	legkisebb magassága
	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)
I-X/1	35	2,5	35	7500	30	27,0
I-X/2	35	2,0	35	2800	12,5	3,0

Az ismertetett, hatályos 45/2001.(X.30.) önk. rendelettel jóváhagyott terv még a fővárosi szabályozási keretterv (FSZKT) alapján ill. a hozzá tartozó Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ) rendelkezéseit alapul véve készült.

A BVKSZ a „Vegyes: településközponti és központi területekre” vonatkozó (VK, I, IZ) általános előírásai közül az Infrastruktúra és a járművek elhelyezése című fejezet 37.§-a az alábbiakról rendelkezik:

**„37.§ (2) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára járműtároló, önálló parkolóterület nem helyezhető el.”**

**Egyeztetés alatt álló, új helyi építési szabályzat**



Jelenleg készülő KÉSZ szabályozási tervlapjának kivonata

Jelenleg készül az Üllői út – Ceglédi út – Bihari utca – vasút által határolt területre a kerületi építési szabályzat, melynek jelen tervezési területet is részét képezi.

A területen tervezett építési övezetek/övezetek az alábbiak:

- Vi-2/1
- Vi-2/2
- Vi-2/3
- Vi-2/4
- Kt-Kk
- Kt-Ez

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának ...../2018.(... ..) számú rendeletével jóváhagyva

0 50 100 150m

**Jelmagyarázat**

<p><b>Kötelező elemek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Szabályozási vonal</li> <li> Szabályozási szélesség</li> <li> Övezet határa</li> <li> Övezeti jel</li> <li> Közfürdő közlekedési terület (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)</li> <li> KÖk - Kötőhídpályás közlekedési terület</li> <li> Kerületi jelentőségű közút</li> <li> Kt-Ez - Közterületen belüli egyéb zöldterület</li> <li> Vasúti pálya tervezett védőterülete (50m)</li> <li> Vasúti pálya meglévő védőterülete (50m)</li> <li> Általános előírásaitól eltérő építési hely</li> <li> Általános előírásaitól eltérő, feltétlenül teljesítéséhez köthető építési hely</li> <li> Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része</li> <li> Megszüntetendő - kötelező</li> <li> Kötelező előkert</li> <li> Szabályozás érdekében bontandó épület</li> </ul> <p><b>Irányadó elemek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> tervezett</li> <li> meglévő</li> <li> Javasolt telekhatár</li> <li> Irányított megszüntetés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> tervezett</li> <li> meglévő</li> <li> Vasúti pálya nyomvonala</li> <li> Közúti vasút nyomvonala</li> <li> Gyalogos kapcsolat</li> <li> Irányadó nyomvonala</li> </ul> <p><b>Más jogszabályon alapuló és tájékoztató elemek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 132kV elektromos légsvezeték védőtávolsággal</li> <li> Potenciálisan talajszennyezett terület (TSZT)</li> <li> Településképvédelmi jelentőségű fasor meglévő   tervezett (TSZT)</li> <li> Gyorsvasúti vonal (Metró) lérszín alatti szakaszának védelmi zónája (TSZT)</li> <li> Helyi védelem alatt álló épület</li> <li> Különszintű közúti átvezetés</li> <li> Kerületi határ</li> <li> Jogi ingatlan határ</li> <li> 38317/1 Helyrajzi szám</li> <li> Burkolat széle</li> <li> Meglévő épület</li> <li> Geodéziailag nem bemért épület</li> <li> Nyilvántartott, de lebontott épület</li> <li> Tervezési terület határa</li> </ul>
---	---

<p>TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.</p> <p>SZERHELY, ILLI Budapest Stacsa utca 19./19/B. Tel.: +36/1/466-2018   +36/1/466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu</p>	<p>Megrendelő: Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata</p> <p>Munka megnevezése: Budapest X. kerület Üllői út - Ceglédi út - Bihari utca - vasút által határolt terület KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA</p> <p>Rajz megnevezése: <b>Szabályozási terv</b></p> <p>Tervező, információk: <b>Béla Zsuzsanna</b> Felső tervező: <b>Béla Zsuzsanna</b> Építész, ellenőr: <b>Béla Zsuzsanna</b></p>	<p>Rajzszám: <b>2. melléklet</b></p> <p>Szerződésszám:</p> <p>Lépték: <b>1:1000</b></p> <p>Kelt: 2018. július</p>
	<p>A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az Urbanitas Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!</p>	

A tervezett építési övezetekre javasolt előírások:

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

A Vi-2/1 építési övezet területe kizárólag üzemanyag-töltő állomás és autómóso elhelyezésére szolgál.

A Vi-2/2 építési övezetbe a vegyes rendeltetésű, alacsonyabb beépítési intenzitású intézményterület tartozik, amelyben kizárólag

- a) igazgatási, iroda
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) kiskereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- e) sport, valamint
- g) parkolóház, parkolólemez, mélygarázs

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

A Vi-2/3 építési övezetben kizárólag

- a) lakás,
- b) igazgatási, iroda
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) kiskereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- f) sport, valamint
- g) parkolóház, parkolólemez, mélygarázs

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

A Vi-2/4 építési övezetben kizárólag

- a) igazgatási, iroda, valamint
- b) szállás

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

A más rendeltetést is tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló, telkenként legfeljebb egy lakás alakítható ki.

**A Vi-2 építési övezetekben a szolgáltató rendeltetések közül termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló nem létesíthető.**

A Vi-2/2 és a V-2/3 építési övezetek területén

- a) összesen legalább 1500 parkoló elhelyezésére vonatkozó kötelezettséget keletkeztető új épület létesítésekor a közlekedési hálózatnak az alábbi kritériumoknak kell megfelelnie:
  - aa) az Üllői úton a belváros irányából új, nagyíves kapcsolat és többletkapacitás biztosított,
  - ab) az Üllői út és Balkán köz csomópontjában a Területről a belváros irányába, valamint az Üllői út és Ceglédi út csomópontjában, a Ceglédi úti ágon a városhatár felé többletkapacitás biztosított a közlekedési hatásvizsgálat által alátámasztott módon;

b) összesen legalább 2000 parkoló elhelyezésére vonatkozó kötelezettséget keletkeztető új épület létesítésekor a közlekedési hálózatnak az a) pontban meghatározottakon túl az alábbi kritériumoknak kell megfelelnie:

ba) a Bihari utcán, illetve a Ceglédi úton, a villamos pályáján a Zágrábi utca torkolatánál új megállóhely és a hozzá tartozó gyalogos-kerékpáros átvezetés biztosított,

bc) a Bihari utcáról és a Ceglédi útról a villamos szintbeni keresztezése nélkül biztosítottak a Terület közlekedési kapcsolatai külön szintű mélygarázsbejáró létesítésével;

c) összesen legalább 3000 parkoló elhelyezésére vonatkozó kötelezettséget keletkeztető új épület létesítésekor a közlekedési hálózatnak az a) és b) pontban meghatározottakon túl az alábbi kritériumoknak kell megfelelnie:

ca) a Balkán utca folytatásában kiépített vasúti közúti aluljárón keresztül vagy a Balkán utca és a Fertő utca között létesítendő új kiszolgáló úton és Fertő utcai csomópontján keresztül többletkapacitás biztosított a Terület megközelítéséhez a közlekedési hatásvizsgálat által alátámasztott módon,

cb) az Üllői út környezetében az elővárosi vasúti tömegközlekedési megállóhely megépülése esetén a vasúti megálló és a metró gyalogos megközelíthetősége biztosított.

A részletes övezeti előírásokon felül a rendelettervezet többi paragrafusa az alábbi előírásokban említi konkrétan a Vi-2 építési övezetet:

Vi-2 építési övezetekben az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű új lapostető legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.

Közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás és autómosó – az elektromos töltőállomás kivételével – kizárólag a Vi-2/1 építési övezet területén létesíthető. Autómosó kizárólag üzemanyagtöltő állomással együtt létesíthető.

A területen tervezett övezetekre javasolt előírások:

Közterületen belüli egyéb zöldterület (Kt-Ez)

Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

A Kt-Kk övezet a kiszolgáló utak, ezek csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál. Az övezet területén épület nem létesíthető.

A KÉSZ-ben javasolt övezeti paraméterek jelen tervezési terület vonatkozásában:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
	(m <sup>2</sup> )			(%)	legkisebb			legnagyobb	Általános
Vi-2/1	5000	SZ	50	3,0	8,0	20	50	0,5	0,5
Vi-2/2	10000	SZ	40	4,5	30,0	25	80	2,65	1,4
Vi-2/3	6000	SZ	35	4,5	16,0	25	80	2,0	0,8
Vi-2/4	3000	SZ	35	3,0	12,5	25	50	1,2	0,5



### 1.3. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

#### Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

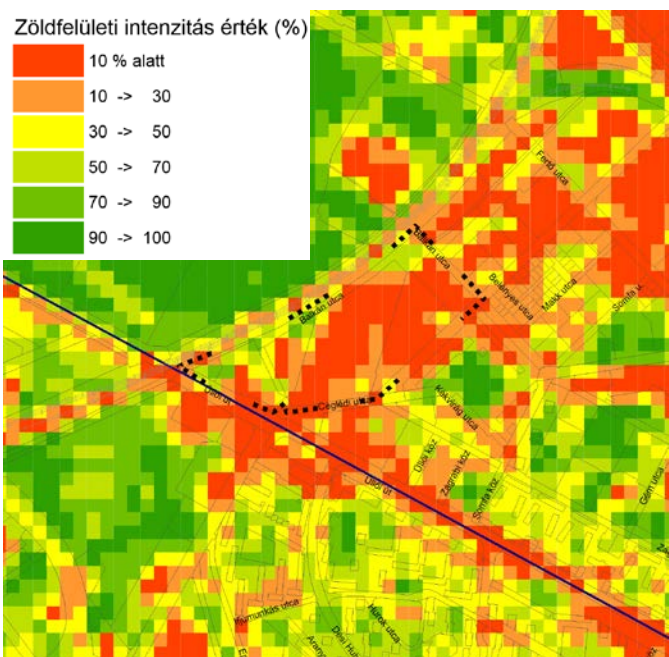
A tervezési terület az átmeneti zónára jellemző vegyes területhasználatú városi térségben helyezkedik el. Tájtípusát tekintve tehát települési (urbánus) táj, amely antropogén hatások által jelentősen átalakított, az épített környezet által uralt. A vegyesség a zöldfelületek tekintetében is megmutatkozik: a tervezési területen belül a különböző zöldfelületi intenzitású gazdasági, illetve kereskedelmi területek dominálnak. A zöldfelületi rendszert alkotó lineáris elem az utcafásítás. A Bihari út és az Üllői út mentén, illetve a Ceglédi és Zágrábi utcában húzódnak közterületi fasorok.

A tervezési terület környezetében szintén vegyes területhasználat figyelhető meg: intézménykertek (iskola, óvoda, templom), lakótelepi zöldfelületek, magánhasználatú lakókertek, gazdasági és kereskedelmi területek, valamint a határoló vasútvonal túloldalán városi park található.

Mivel a területen nem jellemző a lakófunkció, ezért a rekreációs zöldfelületekkel való ellátottság irreleváns. A szomszédos lakótelep rekreációs zöldfelületekben gazdag, így az ott élő lakosság zöldfelületi ellátottsága biztosított. A közelben található Népliget nagyobb vonzáskörzettel rendelkezik, bár a park elhanyagolt állapota és a funkciók szegényes kínálata miatt potenciális jelentőségéhez képest kevésbé látogatott.

#### Zöldfelület-intenzitás

A zöldfelületi intenzitás egyik meghatározó indikátora a települések élhetőségének. A zöldfelületi intenzitás (ZFI) százalékos értékkel megmutatja, hogy mekkora az adott területre eső zöldfelület síkbeli kiterjedésének aránya és egészségi állapotának mértéke. Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával (pl. egy zárt lomkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken). A zöldfelület intenzitás térképen a teljes zöldfelületi fedettséget adó, valamint a zöldfelületben teljesen hiányos területek súlyozva jelennek meg. A vizsgálat 2015-ben műholdas felmérés alapján készült, Dr. Jombach Sándor



(Greenscope Kft.) kutatási eredményeinek felhasználásával. Az NDVI vegetációs index (a növényzet biológiai aktivitását, vitalitását, és jelenlétét kifejező számérték) alkalmazásával nyert zöldfelület intenzitás értékeket 30-30 méteres raster-hálóban felvett pontok tartalmazzák.

A tervezési terület zöldfelület-intenzitása alacsony, jellemzően 30 % alatti, de a terület nagy részén 10 % alatti. Jelentősebb biológiailag aktív felület az Üllői út melletti hotel környezetében található, valamint a szomszédos lakótelepeken és a Népligetben.



- |  |  |  |                          |
|--|--|--|--------------------------|
|  | Kondicionáló zöldfelület   |  | Városi park              |
|  | Lakókert   |  | Sportterület             |
|  | Intézménykert  |  | Utcafásítás              |
|  | Vasút  |  | Tervezési terület határa |
|  | Alacsony / közepes<br>zöldfelületi intenzitású<br>kereskedelmi/gazdasági terület |  | Kerület határa           |

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Zöldfelületi rendszer**

**M=1 : 5000**

Budapest, 2019

## 1.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### Területhasználat

A tervezési területen az Üllői út mentén a jellemző területhasználat a kereskedelem-szolgáltatás, míg nyugat felé haladva ez átfordul gazdasági területfelhasználásba, melyen belül foltszerűen, legtöbbször a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó irodai területek is megjelennek. A terület északkeleti részén zárványként a 38317/13 hrsz.-ú telken lakások helyezkednek el.



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Területhasználat vizsgálata

M=1 : 5000

Budapest, 2019

**Helyszíni fotók:**



1. Ceglédi út - Üllői út csomópont



2. A BKK telephelye a Bihari út felől



3. A BKK telephelyének bejárata



A terület légifelvételén (Google Earth)



4. Iroda a Balkán utca felől



5. Építőanyag áruház



6. Kereskedelem, szolgáltatás az Üllői út felől

**Funkcióvizsgálat**

A területen legnagyobb arányban a kereskedelem, szolgáltatás (üzemanyagtöltő állomás, gyorsétterem, élelmiszerüzlet, szakáruház) és a gazdasági és üzemi tevékenység épületei (Budapest Közút Zrt. területe, építőanyag raktárak) találhatóak. A gazdasági, üzemi hasznosítású telkeken a bejáratok közelében iroda épületek is megjelennek. Pontszerűen megjelenő funkció a területen, az Üllői út mentén található hotel, illetve a Bihari út mentén egy társasház.



	Lakó		Üzemi
	Iroda		Melléképítmény
	Kereskedelem, szolgáltatás		Vasút
	Hotel		Tervezési terület határa
	Gazdasági		Kerület határa

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Funkció vizsgálat

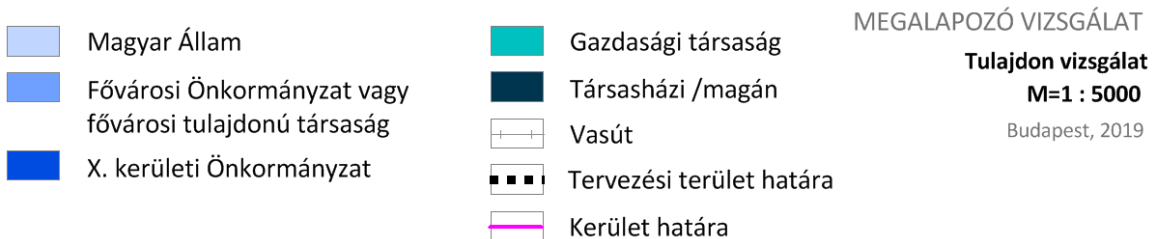
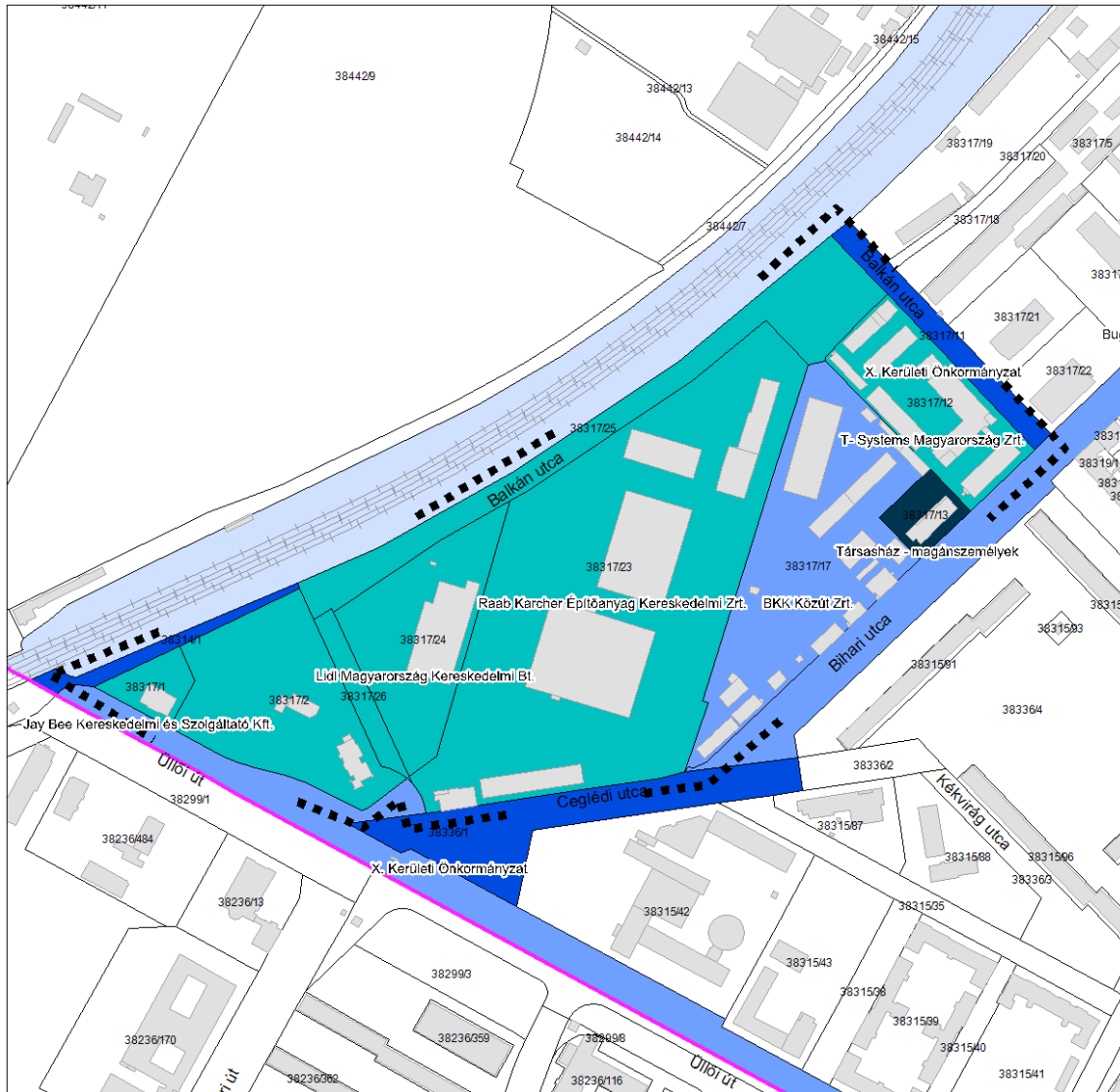
M=1 : 5000

Budapest, 2019

### Tulajdonviszonyok vizsgálata

A tervezési terület jelentős része magántulajdonban van, ez általában gazdasági társaságokat jelent. Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában a határoló utak egy része tartozik (Üllői út hrsz. 38314/2, Bihari út hrsz. 38318), illetve fővárosi önkormányzati tulajdonú társaság, a BKK Közút Zrt. tulajdonában van a 38317/17 hrsz.-ú, Bihari út 2. szám alatt található telephely. A X. kerületi Önkormányzat tulajdonában áll a Ceglédi út, Balkán utca és egy további közterület, amely a vasút mentén található. (hrsz.38336/1, 38317/11 és 38314/1).

A 38317/26 és a 38317/25 hrsz.-ú területek, bár közterületként jelöltek az alaptérképen, a tulajdoni lap szerinti művelési ágak kivett út, és a Raab Karcher Építőanyag Kereskedelmi Zrt. tulajdonában vannak.



Hrsz.	Telekterület (m <sup>2</sup> )	F_tip	Művelési ág		Tulajdonos
(38314/1)	1490	közterület	kivett, közterület		X. Kerületi Önkormányzat
(38314/2)	34870	közterület	kivett, út	Üllői út	Budapest Fővárosi Önkormányzat
38317/1	1857	nem közterület	kivett, munkásszálló	Üllői út 108	Jay Bee Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
38317/2	12223	nem közterület	kivett, étterem, udvar, üzemanyag-töltő-állomás	Üllői út 110-112.	OMV Hungária Ásványolaj Kft.
(38317/25)	10419	közterület	kivett, út	Balkán köz	Raab Karcher Építőanyag Kereskedelmi Zrt.
(38317/26)	1636	közterület	kivett, út	Balkán köz	Raab Karcher Építőanyag Kereskedelmi Zrt.
38317/24	9879	nem közterület	kivett, tároló, udvar, áruház	Üllői út 112	Lidl Magyarország Kereskedelmi Bt.
38336/1	8590	közterület	kivett, út	Ceglédi út	X. Kerületi Önkormányzat
38317/23	45310	nem közterület	kivett, telephely	Ceglédi út 1-3	Raab Karcher Építőanyag Kereskedelmi Zrt.
(38318)	22109	közterület	kivett, közterület	Bihari utca	Budapest Főváros Önkormányzat
38317/17	18801	nem közterület	kivett, telephely	Bihari utca 2-4	BKK Közút Zrt.
38317/12	8683	nem közterület	kivett, kutatóintézet	Balkán utca	T- Systems Magyarország Zrt.
(38317/11)	3018	közterület	kivett, közterület	Balkán utca	X. Kerületi Önkormányzat
38317/13	1865	nem közterület	kivett, lakóház, udvar	Bihari utca	Társasház - magánszemélyek

## 1.5. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

### Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Budapest közúti kapcsolatrendszerének egyik sugárirányú eleme, az Üllői út – Ferihegyi repülőtérre vezető út – M4 autópálya jelentette útvonal található a vizsgált terület környezetében. Az útvonal a fővárostól keleti irányban elterülő agglomerációs települések elérését és országos közúti kapcsolatot is biztosít.

A vasúthálózat elemei közül a vizsgált terület határoló Déli körvasút részét több, a Keleti pályaudvarra befutó vasútvonal alkotja, amelyek a fővárostól nyugati és déli irányban elterülő agglomerációs települések elérését és országos vasúti kapcsolatokat is biztosítanak. Ezek a vonalak

- a Budapest – Hegyeshalom vasútvonal (1. sz.),
- a Budapest – Kelebia vasútvonal (150 sz.).

(A távlatban megvalósuló nagysebességű vasút fővároson átvezető szakaszának is részét fogja képezni a Déli körvasút tárgyi szakasza).

Fővároson belüli, településszerkezeti szintű kapcsolatot nyújtó közúti közlekedési elem az Ecseri út – Ceglédi út – Bihari út – Kőrösi Csoma Sándor út – Fehér út – Nagy Lajos király útja által alkotott körirányú útvonal.

Fővároson belüli, településszerkezeti jelentőségű közösségi közlekedési kapcsolatrendszer vizsgált területet érintő kötőtpályás elemei

- az M3 metróvonal,
- a Ceglédi út – Bihari úti villamos vonal (3-as villamos).

### Közúti közlekedés

Az I. rendű főút hálózati szereppel rendelkező Üllői út 2x3 sávú útvonal, kéreg alatt kiépített gyorsvasúti pályával. A Ceglédi út – Bihari út 2x1 sávú közúti pályával és oldalfekvésű villamos pályával rendelkezik. Az úthálózat napi forgalomterhelését az alábbi képz szemlélteti.

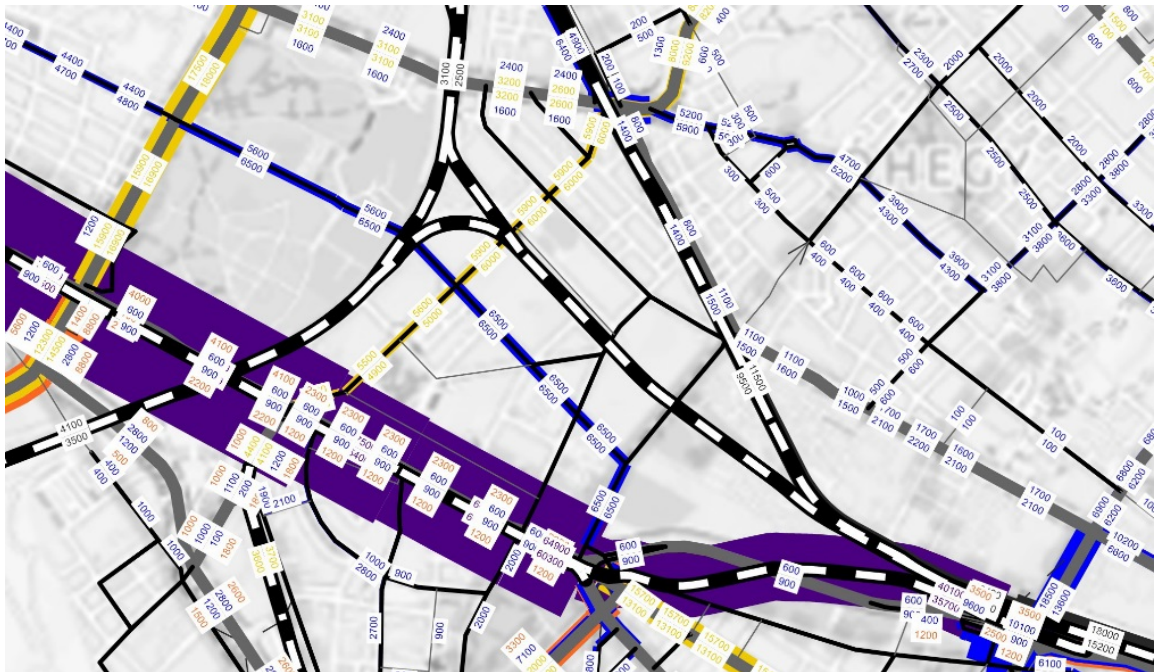




A vizsgált területen belül extenzív beépítéssel rendelkező gazdasági létesítmények és kereskedelmi telephelyek találhatóak, közöttük a városüzemeltetési szempontból fontos Budapest Közút Zrt. Bihari úti telephelye, melynek középtávon történő megtartása közterület fenntartási szempontból összvárosi érdekeket szolgál.

### **Közösségi közlekedés**

A vizsgált terület határán nagy kapacitású városi kötőpályás közlekedési elemek találhatóak. Az M3 metróvonal Ecseri út és Népliget megállói 100 illetve 700 m gyaloglási távolságra helyezkednek el a vizsgált terület határától. A 3-as villamos Balkán utcai és a Fertő utcai megálló közvetlenül a vizsgált terület határán helyezkednek el. A közösségi közlekedési hálózat napi forgalomterhelését az alábbi kép szemlélteti.



A távolsági közlekedés részét képező vasúthálózaton az Üllői útnál új állomás tervezett, az Üllői út alatt közlekedő metró vonalra történő átszállás biztosítására. Az átszállás sajnos jelentősebb gyaloglással jár majd az átlagosnál, ami az Ecseri úti metró megálló második kijáratának megvalósításával lenne csökkenthető.

### **Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A vizsgált területen kiépített kerékpáros infrastruktúra nem található, jelentős kerékpáros forgalom sem tapasztalható.

### **Parkolás**

A tervezési területen a kereskedelmi-gazdasági funkciójú területek parkolása telken belül megoldott, a Ceglédi – Bihari út területén erre a célra felhasználható hely hiányában a közterületi parkolás nem jellemző.

A vizsgált terület környezetében legközelebb P+R parkoló a Népliget metrómegállónál helyezkedik el.

## 1.6. KÖRNYEZETI ELEMELK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA

### **Földtani közegek állapota, felszíni és a felszín alatti vizek**

A térség homokos alapközetét mesterséges feltöltések borítják. Eredeti talajfelszín nincs a tervezési területen, a burkolt, beépített felületek dominanciája a jellemző. Az alapközet folyóvízi finomhomok, kőzetliszt, agyag alkotja. A talajállapotról vonatkozóan nem áll rendelkezésre részletes műszeres vizsgálat, de a terület gazdasági múltja, illetve a területen ma is meglévő raktározási és telephelyi tevékenység miatt nem zárható ki a talajszennyezettség. A Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály 2019. februári adatszolgáltatása alapján nem található kármentesítéssel érintett terület.

A területen nem található felszíni víz. A talajvíz nyugalmi szintje a földtani térképek alapján -4 m és -5 m közötti átlagos mélységben található.

### **Levegőminőség**

A térség levegőminősége a városi hatások miatt kedvezőtlen, a városi légszennyezettségi mérőállomások adatai alapján a szálló por (PM<sub>10</sub>) és a nitrogén-oxidok (NO<sub>x</sub>) esetenkénti felúsulása okoz levegőszennyezettséget. A tervezési területen a közúti közlekedés tekinthető meghatározó légszennyező forrásként, különösen a nagyobb forgalmú utak (Üllői út) mentén. A környező épületállomány fűtése távhő, illetve földgáz alapú, amely alacsonyabb szennyezőanyag-kibocsátással jár. A környéken jelentős ipari szennyező nem üzemel.

### **Zajterhelés**

A térség zajterhelésének vizsgálata a 2018-as Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép adatai alapján lehetséges (<http://zajterkep.hu/index.html#>). A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályait a 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet rögzíti, a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékeket pedig a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet.

A nappali közúti zajterhelés az Üllői út menti mintegy 60 méter széles sávban határérték feletti, a Bihari út mentén ez a sáv jóval kevesebb, mintegy 15 méter. A területet határoló vasútvonal határértéket meghaladó nappali zajszintje szintén érinti a területet, mintegy 40 méteres széles sávban.

### **Hulladékkezelés**

A települési (kommunális) hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként az FKF Zrt. végzi. Az Albertirsai köz és Fehér köz kereszteződésénél az FKF Zrt. által fenntartott lakossági hulladékudvar üzemel. A keletkező ipari hulladékokról a telephelyek önállóan gondoskodnak.

### **Katasztrófavédelem - tevékenységből adódó korlátozások**

A Magyar Állami Földtani Intézet Budapest mérnökgeológiai térképének építés alkalmassági rétege alapján a tervezési terület két kategóriába tartozik. A terület nagy része beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas építés alkalmassági jellemzővel rendelkezik.

Tevékenységből adódó korlátozás nem érinti a területet, mivel veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem található.

## 1.7. KÖZMŰVIZSGÁLAT

### Vízellátás

A tervezési terület és annak térségének vízellátásáról egyrészt a 20. számú Pesti alap nyomászóna, másrészt a 23. számú Kelet-pesti felső nyomászóna vezetékai gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

A 23. számú Kelet-pesti felső nyomászóna vezetékai a tervezési területtől délre eső részén találhatóak, míg a 20. számú Pesti alapzóna vezetékai a tervezési területet és ettől északra található ingatlanokat látják el ivóvízzel.

Jelentősebb átmérőjű (DN > 300) ivóvízvezeték a következő helyeken található a tervezési terület környezetében:

- Üllői úton a Ceglédi utcától észak-nyugatra: DN 400-as méretű és öntött vas (öv) és eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Üllői úton a Ceglédi utcától dél-keletre: DN 400-as méretű és GÖV és KPE anyagú főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna,
- 38336/4 hrsz-ú területen: DN 300-as méretű és eternit anyagú főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna,
- 38236/202 hrszú területet keresztezve: DN 300-as méretű és eternit anyagú főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna.

A tervezési terület és térségének elosztóhálózata jellemzően DN 200-as, DN 150-es, DN 125-ös, DN 100-as és DN 50-es átmérővel épült ki, anyagát tekintve pedig öntött vas, PVC, GÖV és acél.

A terület tűzvíz biztosítása föld alatti és föld feletti tűzcsapokkal történik. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a tervezési területen található olyan terület, amelyet nem fed le az ellátási körzet. Ennek oka valószínűleg az, hogy egyes területeken egyedileg kerültek kialakításra a tűzvíz ellátó rendszerek, illetve egyéb módon (nem az ivóvízhálózatról) történik a szükséges oltóvízigény biztosítása.

A területet érinti az „Országos Területrendezési Tervről” szóló 2003. évi XXVI. törvény 3/7. melléklete alapján kijelölt Országos vízminőség-védelmi terület övezete.

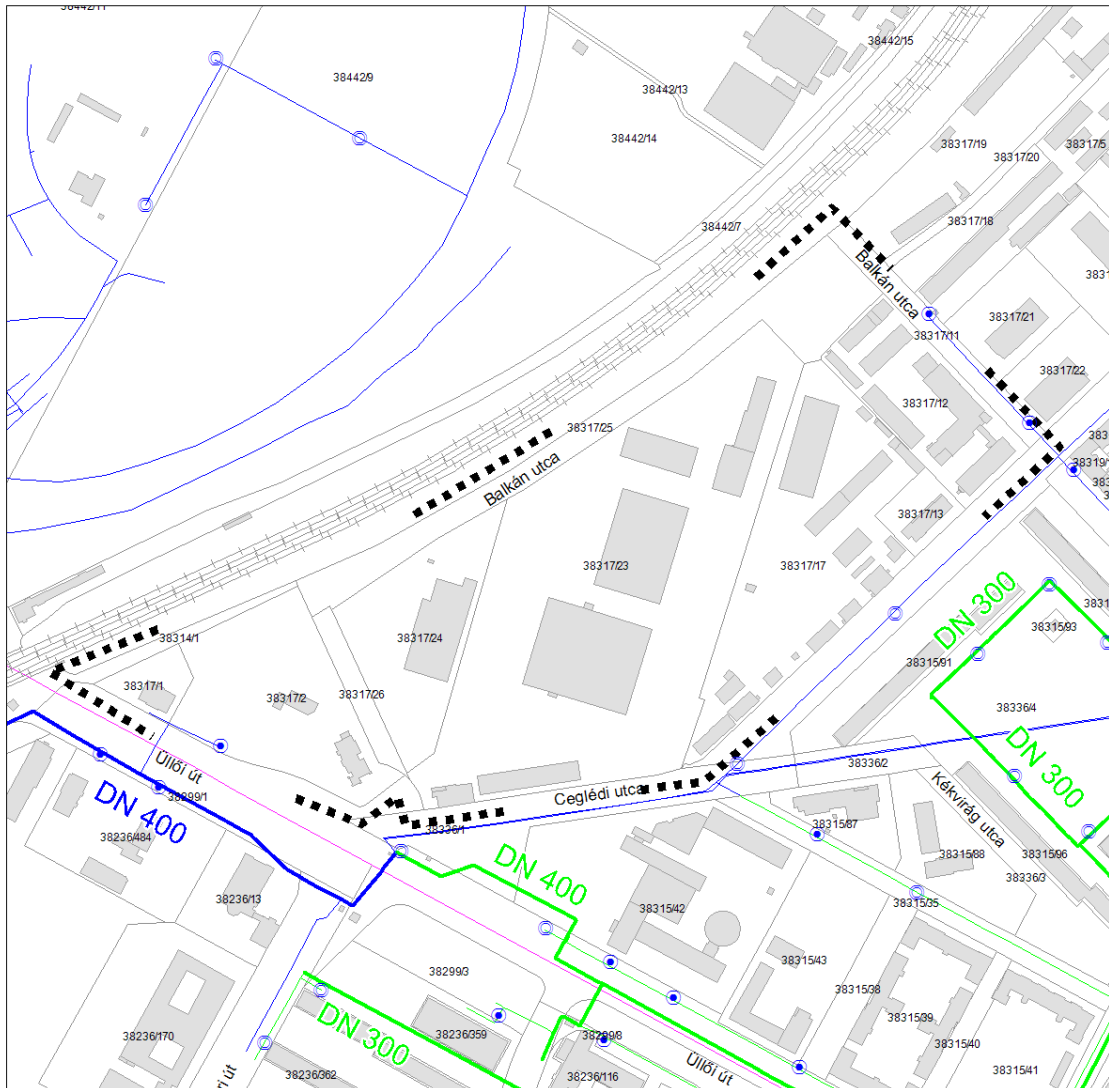
### Csatornázás, szenny- és csapadékvíz-elvezetés

A tervezési területen és környezetében a meglévő csatornák egyesített rendszerben épültek ki, amely alól kivételt képez néhány csapadékcsatorna, azonban ezen csatornák befogadója is egyesített csatorna. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. A tervezési terület a Ferencvárosi szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik. Az egyesített csatornahálózatok által összegyűjtött vizek befogadója tehát a Ferencvárosi Szivattyútelep, majd pedig a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep.

Nagyobb átmérőjű csatornák a tervezési területen és környezetében az alábbi helyeken található:

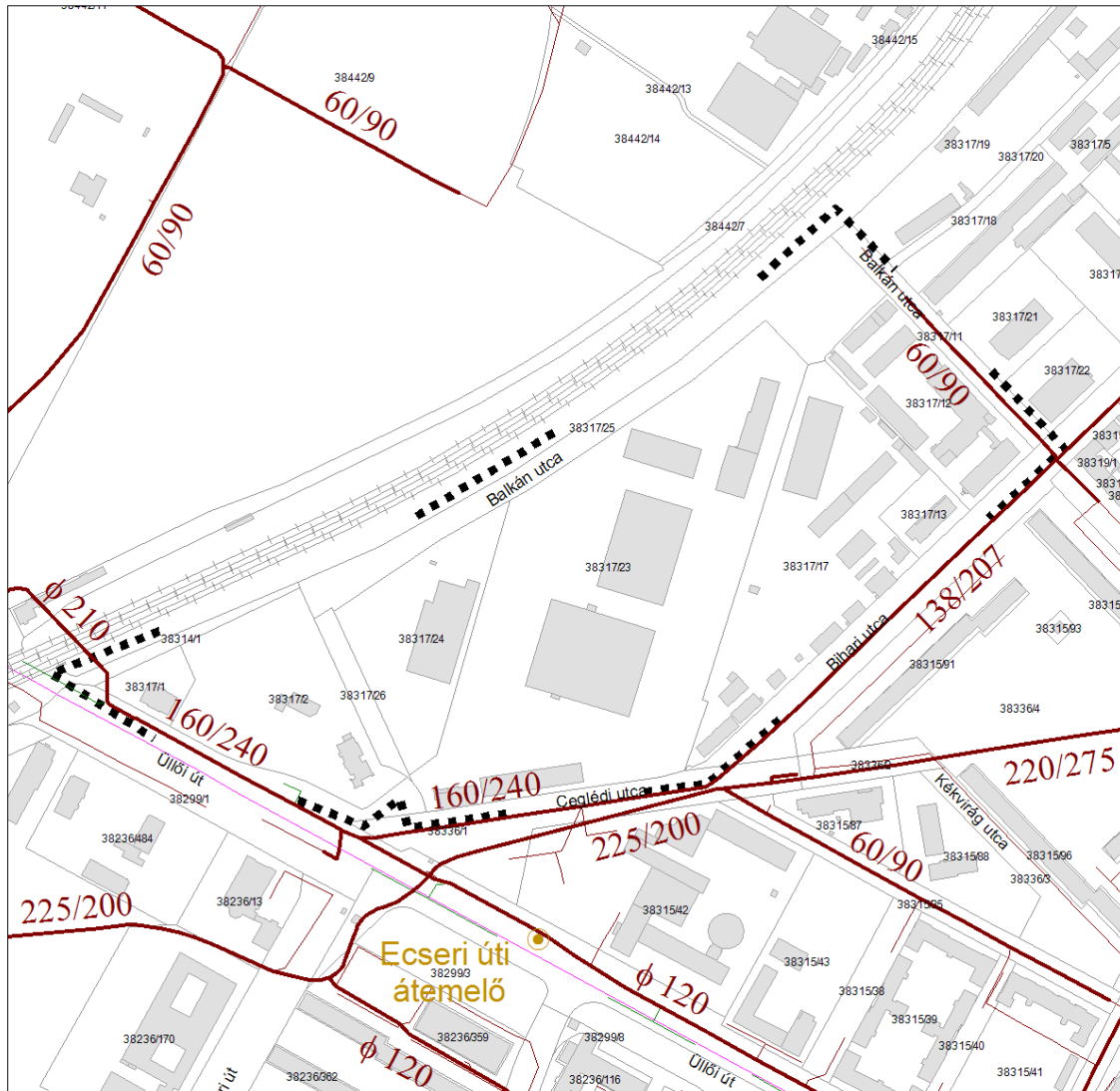
- Bihari utca – Ceglédi utca – Üllői út nyomvonalon: 138/207 – 160/240 – Ø 210-es méretű, ÜPE, beton és vasbeton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- 38336/4 hrsz.-ú terület – Ceglédi utca – Ecseri út – 38236/170 hrsz.-ú terület: 220/275 – 225/200-as méretű, vasbeton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Balkán utcában: 60/90-es méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Üllői úton a Ceglédi utcától dél-keletre: Ø 120-as méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.









A tervezési környezetében található az Ecseri úti átemelő, amely az Ecseri úti gyalogos aluljáróban épült meg. Az átemelő beépített névleges kapacitása: 12 l/s.



- |  |   |  |                                    |
|--|---|--|------------------------------------|
|  | Ivóvíz főnyomóvezeték<br>(20. sz. zóna, DN >= 300 mm) |  | Föld alatti / föld feletti tűzcsap |
|  | Ivóvíz főnyomóvezeték<br>(23. sz. zóna, DN >= 300 mm) |  | Vasút                              |
|  | Ivóvíz elosztóvezeték<br>(20. sz. zóna, DN < 300 mm)  |  | Tervezési terület határa           |
|  | Ivóvíz elosztóvezeték<br>(23. sz. zóna, DN < 300 mm)  |  | Kerület határa                     |

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
 Közművizsgálat - Vízellátás  
 M=1 : 5000  
 Budapest, 2019



- |   |                                       |   |                          |
|---|---------------------------------------|---|--------------------------|
|  | Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna |  | Átemelő                  |
|  | Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna   |  | Vasút                    |
|  | Csapadékvíz gyűjtőcsatorna            |  | Tervezési terület határa |
|  |                                       |  | Kerület határa           |







MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
 Közművizsgálat - Csatornázás  
 M=1 : 5000  
 Budapest, 2019

### Villamosenergia-ellátás

A tervezési terület ellátása 10 kV-os középvezetésen valósul meg, a hálózat táppontja a Népliget 120/10 kV-os ELMŰ állomás. Az állomásból induló nagyfeszültségű hálózat 120 kV-os légvezetéke és annak biztonsági övezete érinti a tervezési területet.

A 10 kV-os hálózat az Üllői út – Ceglédi utca – Bihari utca nyomvonalon létesült, amelyről a fogyasztókat ellátó 10/0,4 kV-os kommunális transzformátorok betáplálást kapnak. A transzformátorokból kiinduló kisméretű és közvilágítási hálózat jellemzően földkábeles kialakítású.



- |   |  |   |                          |
|---|--|---|--------------------------|
|  | 120 kV-os légvezeték biztonsági övezettel (ELMŰ) |  | Vasút                    |
|  | 10 kV-os földkábel                               |  | Tervezési terület határa |
|  | 10/0,4 kV-os transzformátor                      |  | Kerület határa           |

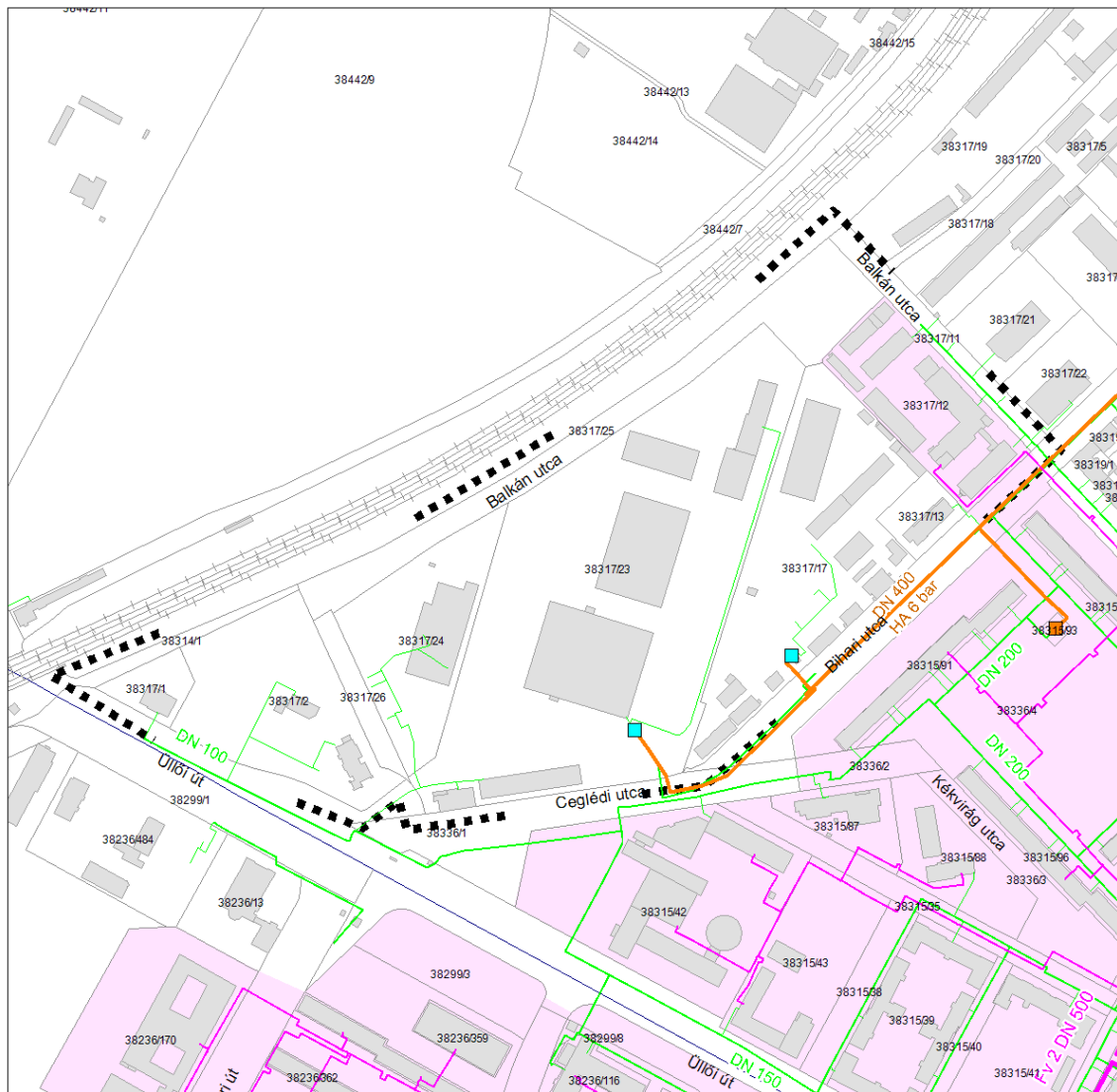
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
 Közművizsgálat - Villamosenergia-ellátás  
 M=1 : 5000  
 Budapest, 2019






### Gázellátás





A kerület gázellátását a főváros részére kiépített ún. I.-es számú nagynyomású gázkörvezeték biztosítja. Ez a vezeték az Új Köztemető XVII. kerületi véderdejében épült ki. Itt került elhelyezésre a Kőbánya gázátadó állomás, ahol az NKM (korábban: FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.)

mint elosztói engedélyes átveszi a gázenergiát az FGSZ Földgázszállító Zrt.-től. A gázátadó állomástól DN 400 méretű 6 bar nagyközepnyomású vezeték indul ki az Eszterlánc utcában, amely tovább folytatódik az Új Köztemető főútján, a Sírkert utcában, a Sibrik Miklós utcában, a Gergely utcában, a Kőér utcában, a Vaspálya utcában a Mázsa téren és a Bihari úton. Ez a gerincvezeték a Soroksár gázátadóállomásból kiinduló nagyközepnyomású rendszerrel a Kozma utca és Felsőcsatári utca nyomvonalon lévő DN 400-as vezetékkel kapcsolódik.

A tervezési terület gázellátása Bihari utcában létesített DN 400 HA nagyközepnyomású gázvezetékéről megtáplált gáznyomásszabályzókról megoldott. A kisnyomású gázhálózat a határoló közterületeken kiépült. A területen belül, a Ceglédi út – Bihari út mentén ipari gáznyomásszabályzók találhatóak.



-  Nagyközepnyomású gázvezeték (NKM)
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Gáznyomásszabályzó (körzeti/ipari)
-  Távhő gerincvezeték
-  Távhő elosztóvezeték

-  Távhővel ellátott terület
-  Vasút
-  Tervezési terület határa
-  Kerület határa

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Közművizsgálat - Gáz- és távhőellátás

M=1 : 5000

Budapest, 2019

## **Távhőellátás**

A távhőellátás a tervezési területen részben elérhető, részben pedig elérhető közelségben gerinchálózat üzemel, így hőigény esetén figyelembe vehető a környezetbarát fűtési mód. A fővárosi távhőhálózat távhőkörzetének hőbázisa a Kispesti Erőmű, a gerinchálózat Fv 2 DN 500/670 IS mérettel létesült a Somfa utcában. A tervezési terület ÉK-i részén lévő ingatlan a földgáz mellett távhőbekötéssel is rendelkezik.

## **Elektronikus hírközlés**

### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

A tervezési terület térsége a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik. A helyi előfizetői hálózatot a Kőér utcában lévő Kőbánya HOST távbeszélő központ, valamint erről csatlakozó 10 db RSS kihelyezett fokozat táplálja. A terület a Bihari 2. RSS tápterülete, az AXE kihelyezett fokozat tervezési területéhez közeli, Bihari utca 15-ben kapott helyet. Az alépítmény hálózat a Bihari utca – Ceglédi utca – Üllői út nyomvonalon kiépült.

A központokról üzemelő vezetékes elosztó hálózat kültéri elosztós rendszerű. Az elosztók táplálásai hagyományos rézerű törzskábelek, valamint már optikai vezetékek is táplálják. Az optikai kábelek a rézvezetőjű elosztók mellé telepített – NOKIA rendszerű – átalakító berendezésen keresztül biztosítják az elérési hálózatban a felhasználhatóságot.

Az alépítmény hálózatban lévő megszakító létesítmények – törzsirányban nagy befogadóképességű aknák, míg a helyi (elosztó) hálózaton kisebbek, melyek szekrények. Ezen műtárgyak a kábelek behúzásához, illetve szereléséhez nyújtanak lehetőséget. Itt található a hálózatok elágazó pontjai, a kábelek kötéspontjai.

Az Invitech (Invitel) vezetékes hálózatai alépítményben létesültek. Az optikai kábelhálózat az üzleti kommunikáció részére létesült, végződésük az igénybevevő (előfizető) csatlakozási pontjáig tart.

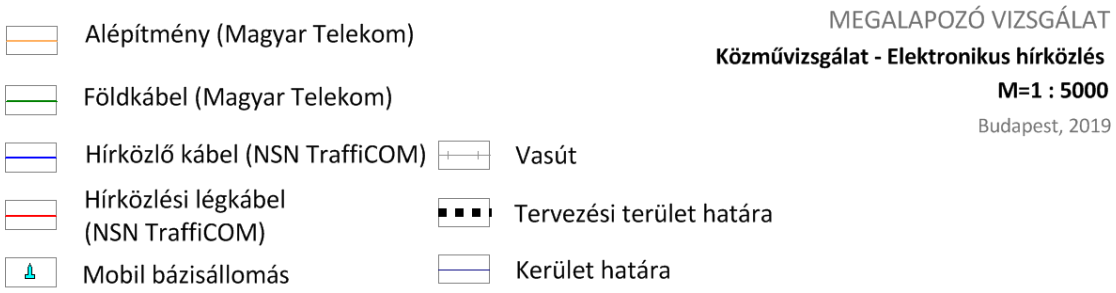
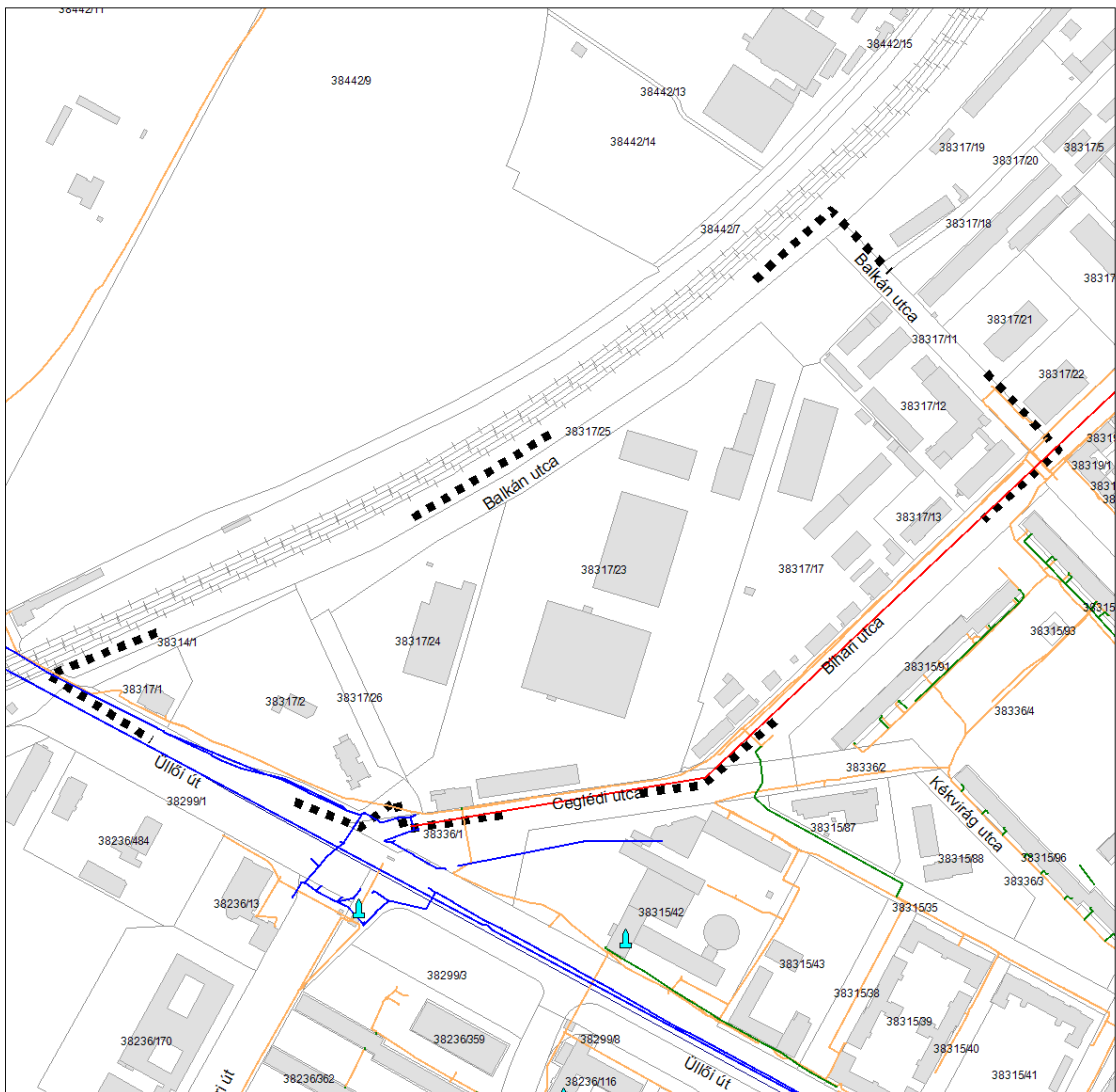
Az Üllői út mentén az NSN TraffCOM rendelkezik hírközlési hálózattal, a Ceglédi utca – Bihari utca nyomvonalon léghébeles hálózatot üzemeltet.

### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet nem került telepítésre, a mobil lefedettséget a területen kívül, tetőszerkezeteken elhelyezett mobil bázisállomások sektorsugárzói biztosítják.

Az elektronikus hírközlési hálózatok fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásban végzik, szolgáltatásaikat a piaci igényeknek megfelelően folyamatosan fejlesztik.





MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
 Közművizsgálat - Elektronikus hírközlés  
 M=1 : 5000  
 Budapest, 2019

## 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### 2.1. ÉRTÉKEK

#### Épített értékek:

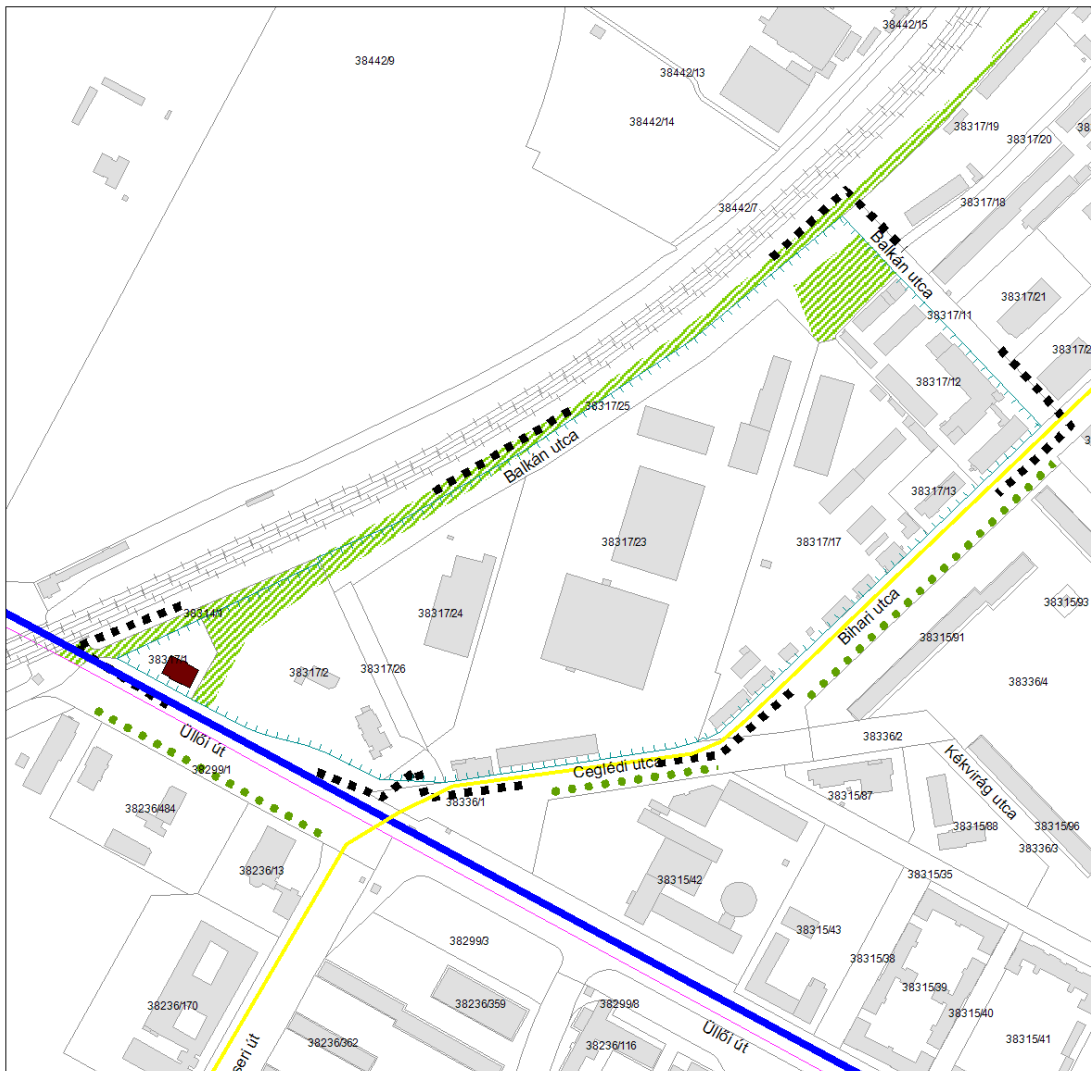
- A tervezési terület **jó városszerkezeti pozícióban** helyezkedik el.
- Az Üllői úti 38317/1 hrsz.-ú telken álló szálloda, korábban vámház épülete 1899-ben épült és a Településkép védelméről szóló 21/2017. (IX.22.) önk. rendelettel kerületi **helyi védett** épületté nyilvánított.









#### Táji, környezeti és zöldfelületi értékek:

- A vasútvonal mentén jelentősebb **kondicionáló zöldfelület** húzódik. A közterületi **fasorok** képviselnek még értéket a területen.

#### Közlekedési értékek:

- Az Üllői út alatt közlekedik az **M3 metróvonal**.
- Bihari út – Ceglédi úton **villamos vonal** üzemel.



	Vegyes funkciók		Metró vonal
	Helyi, kerületi védett épület		Villamos vonal
	Kondicionáló zöldfelület		Tervezési terület határa
	Utcafásítás		Kerület határa

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Értéktérkép

M=1 : 5000

Budapest, 2019

## 2.2. PROBLÉMÁK

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

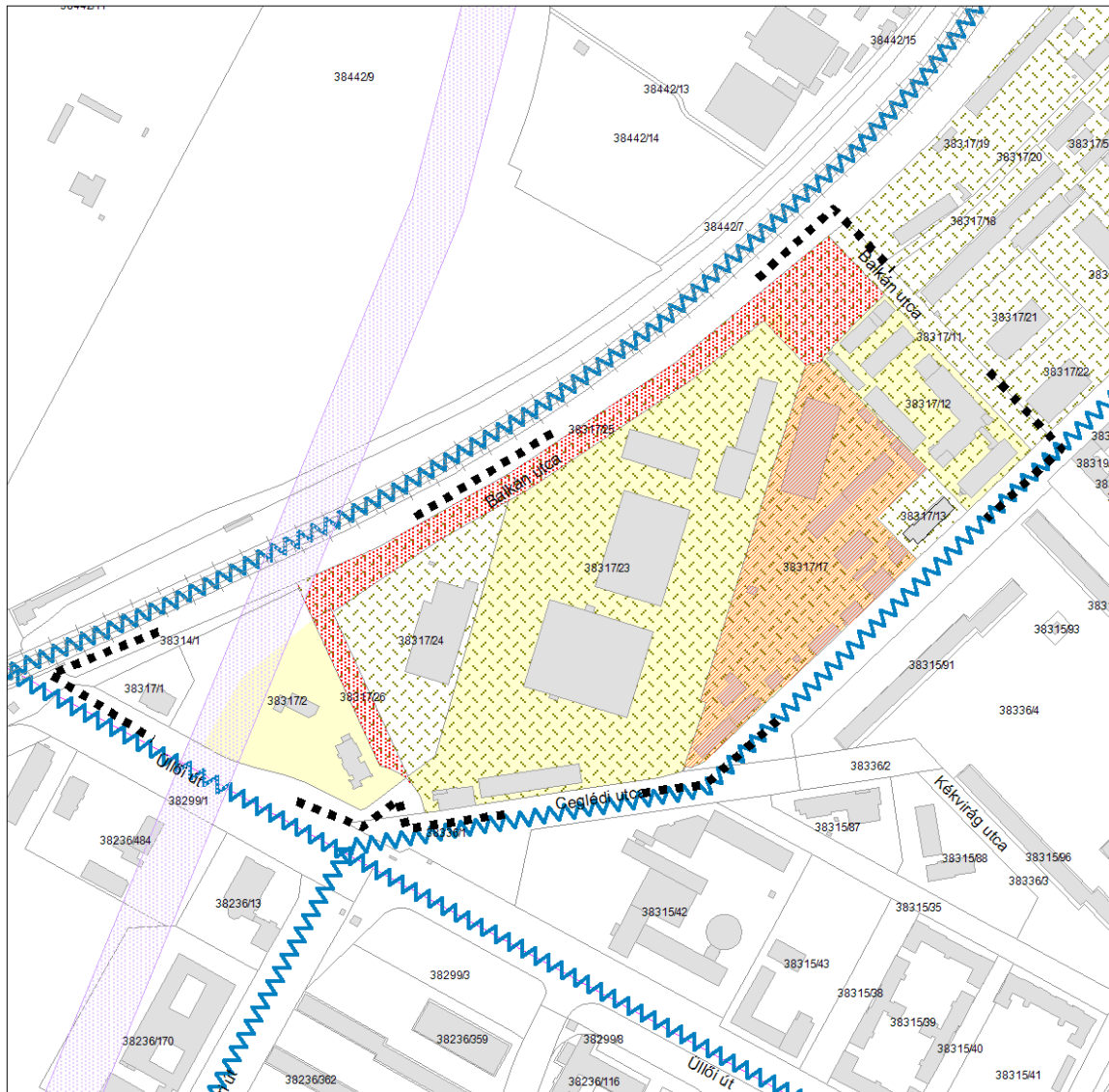
- A főváros közútfenntartási szolgáltatója, a Budapest Közút Zrt. telephelye a területen már több mint 80 éve van jelen. A meglévő rendeltetés átmeneti megőrzését az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület **(Vi-2) területfelhasználási besorolás** nem teszi lehetővé, korlátozást jelent a meglévő területhasználatban.
- A területen található 2 olyan telek, mely **közterület, de gazdasági társaság tulajdonában van** (38317/25, 38317/26).

### ***Közmű problémák:***

- 120 kV-os légvezetékes főelosztó hálózat biztonsági övezete **építési korlátozásként** veendő figyelembe. A biztonsági övezetre vonatkozó tiltásokat és korlátozásokat a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szól 2/2013. (I.22.) NGM rendelet tartalmazza.

### ***Táji, környezeti és zöldfelületi problémák:***

- Rendkívül **alacsony a zöldfelületi intenzitás** a terület jelentős részén.
- A terület gazdasági múltjából, illetve a jelenleg folytatott tevékenységekből adódóan nem zárható ki a **potenciális talajszennyezettség**.
- **Jelentős zajhatásnak** kitett térségben található, határérték feletti zajszintek jellemzők a terület határain.



- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Vi-2 területfelhasználási besorolás korlátozó a meglévő területhsználásban |  | Jelentős zajhatású út- és vasútvonal                        |
|  | Gazdasági társaság tulajdonában álló közterület                            |  | 120 kV-os légvezetékes főelosztó hálózat biztonsági övezete |
|  | Alacsony zöldfelületi intenzitás   |  | Vasút   |
|  | Potenciális talajszennyezés területe                                       |  | Tervezési terület határa                                    |
|  |  |  | Kerülethatár  |

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Problématérkép**

**M=1 : 5000**

Budapest, 2019

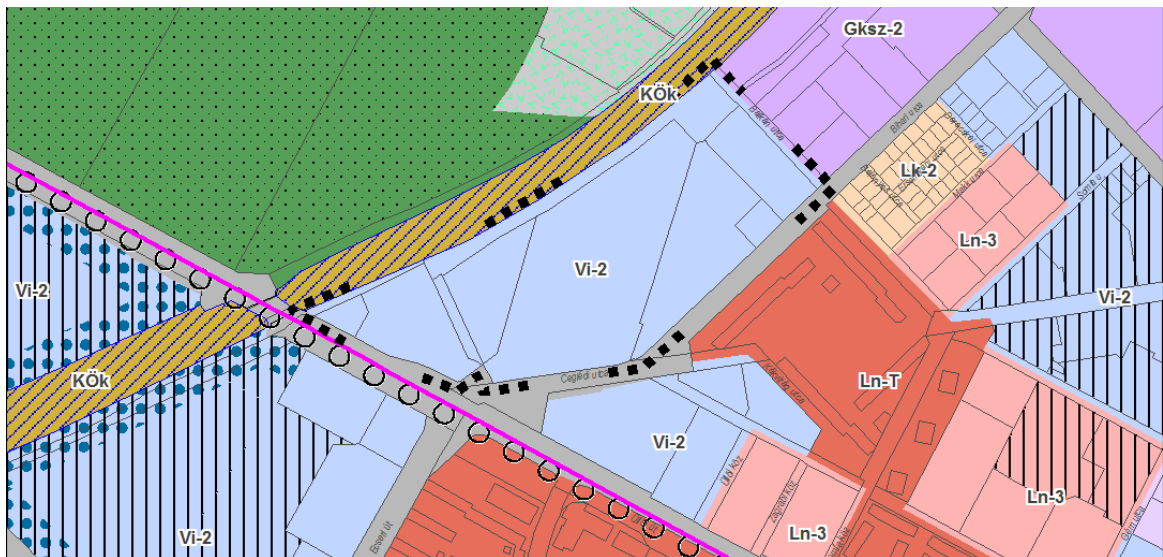
# ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

## 3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

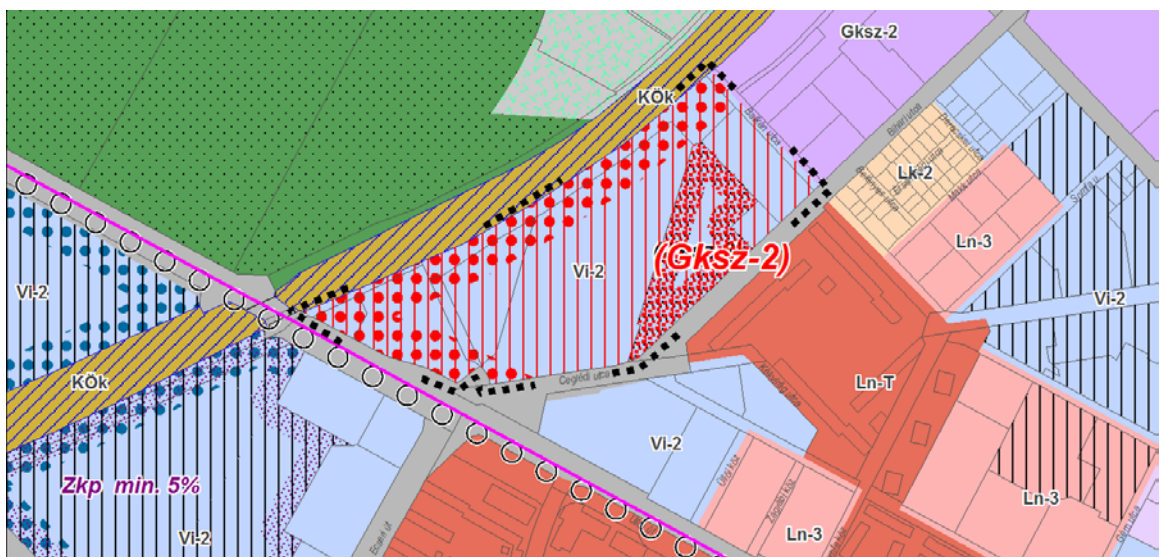
### 3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

A Bihari utca 2., 38317/17 hrsz.-ú telken a Budapest Közút Zrt. Közúti Szolgáltatási Igazgatóság telephelye területén a jelenlegi telepengedélyhez kötött gazdasági tevékenység végzésének átmeneti biztosítására, a telek területére átmeneti területfelhasználási kategóriaként „Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)” területfelhasználás javasolt feltüntetésére. A telephely rövidtávú üzemeltetésének lehetősége így biztosítható.

A területen jelentős fejlesztések tervezettek a jelenlegi alulhasznosított területhasználat helyett, ezért indokolt a „Jelentős változással érintett terület” jelölés, valamint az Üllői út és a vasút mentén a lakó rendeltetés kizárása, azaz „Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján” jelölés alkalmazása.

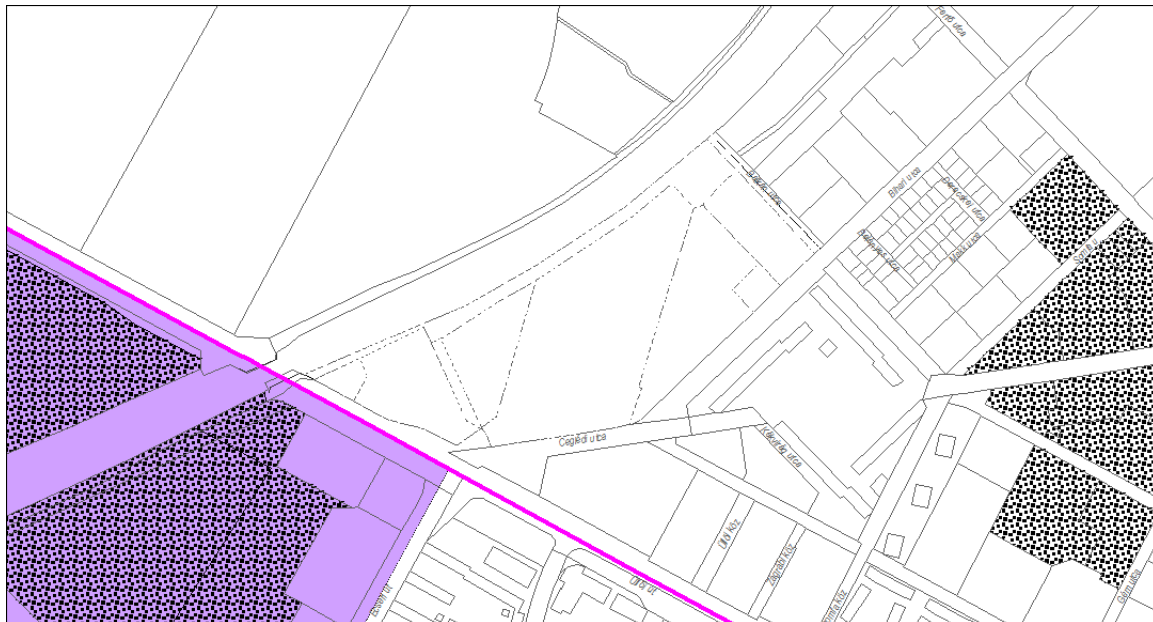


Hatályos TSZT 1. Területfelhasználás tervlapjának 65-412 szelvényének részlete (TSZT 2017)

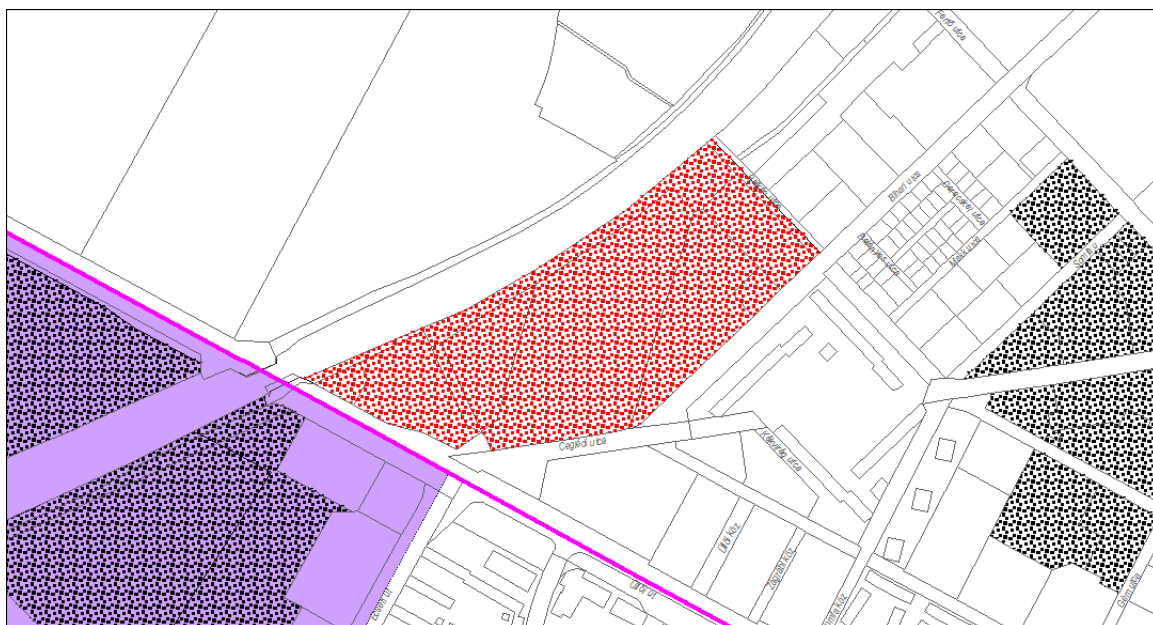


Javaslat szerint módosított TSZT 1. Területfelhasználás tervlapjának 65-412 szelvényének részlete

A „jelentős változással érintett területek” lehatárolásának változása miatt a 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap 65-412 szelvényének területre vonatkozó részletét is módosítani szükséges. Az összhang érdekében jelölésre kerül az „egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)” lehatárolása.



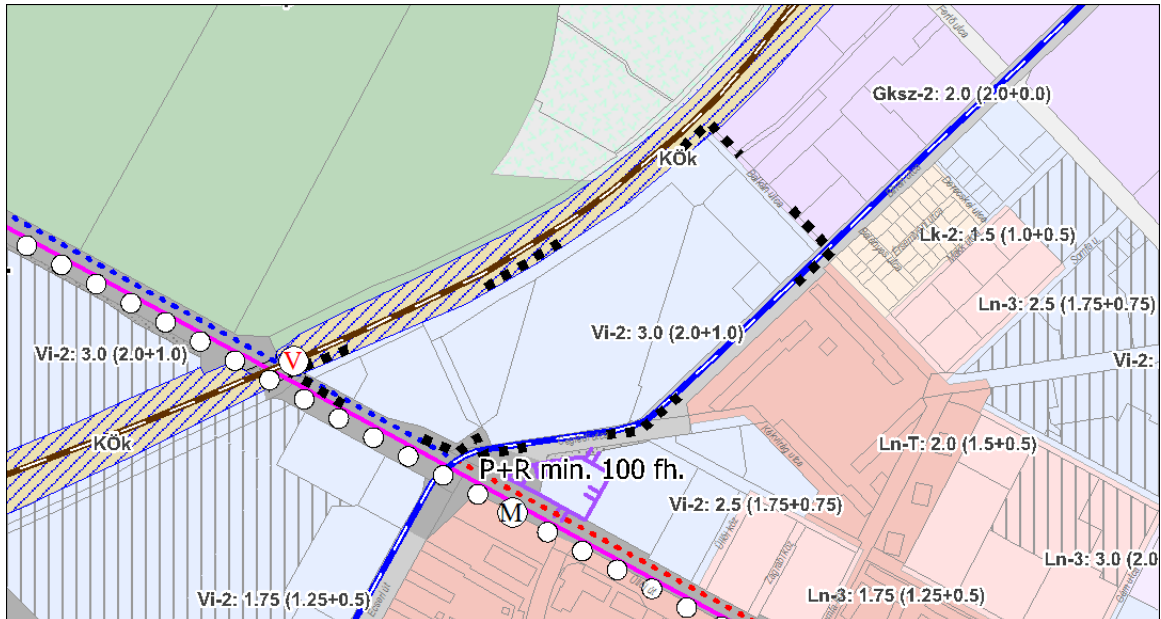
Hatályos TSZT 3b. Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapjának 65-412 szelvényének részlete



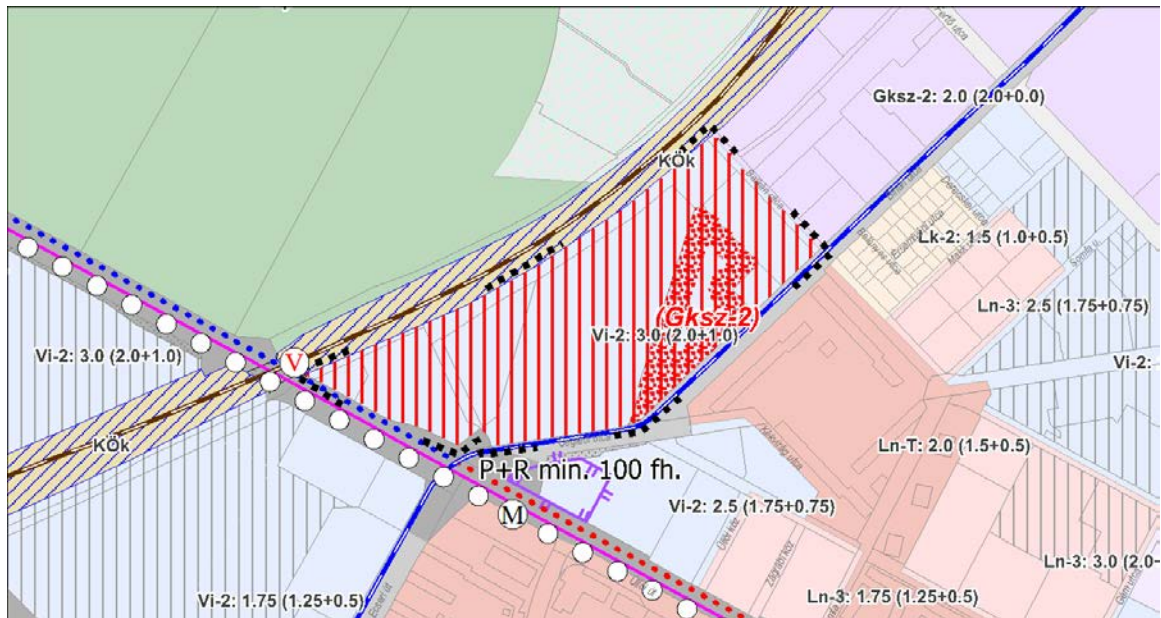
Javaslat szerint módosított TSZT 3b. Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapjának 65-412 szelvényének részlete

### 3.2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

A javasolt TSZT módosításával párhuzamosan az FRSZ módosítása is szükségzerű, mivel az FRSZ tervlapjain is ábrázolásra kerültek az átmeneti területfelhasználási kategóriák. A Fővárosi rendezési szabályzat 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.

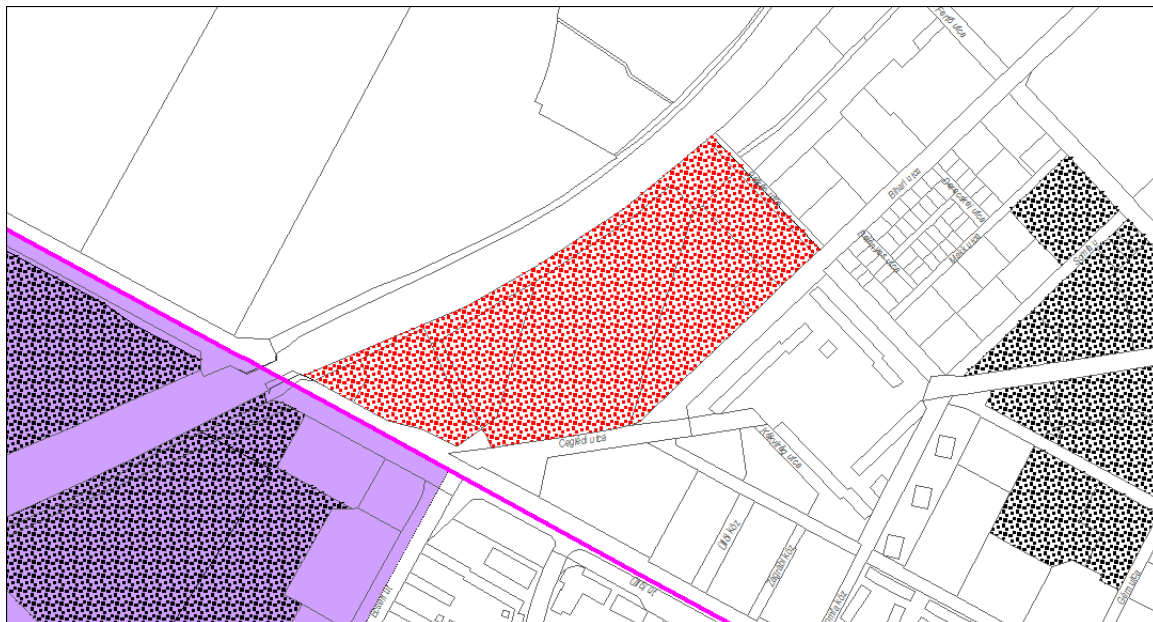


Hatályos FRSZ 1. melléklete



Javaslat szerint módosított FRSZ 1. melléklete

A „jelentős változással érintett területek” lehatárolásának változása miatt az FRSZ 3. mellékletének területre vonatkozó részletét is módosítani szükséges. Az összhang érdekében jelölésre kerül az „egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)” lehatárolása.



*Javaslat szerint módosított FRSZ 3. melléklet kivágat*



### 3.3. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZERRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A terület alacsony zöldfelületi intenzitásának növelése javasolt. A távlati területhasználat ebből a szempontból majd kedvező változást hoz, nagyobb arányú zöldfelület alakulhat ki. Az intenzív zöldfelületek segítik a környezetvédelmi problémák mérséklését, így törekedni kell a teljes tervezési területen a minél magas zöldfelületi borítottság kialakítására. Az átmeneti gazdasági területfelhasználást megengedő tervezett módosítás a jelenlegi területhasználathoz igazodik, így nem eredményez kedvezőtlen változást.

Javasolt a határoló utcák fasorainak a kiegészítése várostűrő fafajokkal, a közműépítmények figyelembe vételével.

### 3.4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Környezeti szempontból kedvező a terület távlati hasznosítása, amely az intézményesedés irányába mutat. A módosítással kapcsolatosan, az átmeneti gazdasági területfelhasználási egység megengedése miatt, fontos felhívni a figyelmet, hogy a kerületi tervben javasolt a gazdasági típusú fejlesztések kizárása a távlati hasznosítás érdekében. A terhelt környezet szintén nem javasolt a levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny és zajérzékeny funkciók számára, ezért a további tervezés során a lakó rendeltetés kizárása javasolt. A jelenlegi területhasználatot megengedő módosítás környezeti szempontból nem okoz változást, újabb terhelés nem jelentkezik a területen.

### 3.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

#### ***Közúthálózat***

A Ceglédi-Bihari út vonatkozásában a kapcsolódó területek módosuló átmeneti területfelhasználása semmilyen hatást nem fog eredményezni a közlekedésben. A főútvonal forgalmi jelentősége a közeli Mázsa tér és az Éles sarok meglévő közúti csomópontok hosszú ideje tervezett fejlesztésével növekedni fog a jövőben. Az útvonal egészének hálózati jelentősége szintén emelkedni fog délen a Galvani híd és kapcsolódó úthálózatának, továbbá északon a Szegedi úti felüljáró megvalósításának révén.

#### ***Közösségi közlekedési hálózat***

A Ceglédi-Bihari úton közlekedő 3-as villamos vonal vonatkozásában a kapcsolódó területek módosuló átmeneti területfelhasználása semmilyen hatást nem fog eredményezni a közlekedésben.

A villamos vonalnak a fővárosi közlekedésben betöltött jelentősége már középtávon is megnövekedhet. Délen a Galvani híd (vagy az Csepel-Albertfalvai híd) építésével budai átvezetésére, északon a Szegedi úti felüljáró megépítésével az angyalföldi és újpesti villamoshálózattal kerülhet összekapcsolásra. A hálózati jelentőség növelésével egy időben célszerű középfekvésbe helyezni a jelenleg oldalfekvésű vágányokat a Ceglédi-Bihari úti szakaszon.

#### ***Kerékpáros és gyalogos közlekedés***

A tervezési területet településszerkezeti jelentőséggel bíró kerékpáros infrastruktúra elem fejlesztése nem érinti.

### Parkolás

A tervezési területtel szomszédos, az Ecséri úti metrómegállóhoz kapcsolódó területen megszűnt a kisbefogadó képességű P+R parkoló, visszapótlása nem tervezett.

A módosuló átmeneti területfelhasználás lehetővé teszi olyan gazdasági építési övezet kialakítását, ahol megengedett a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára önálló parkoló terület létesítése.

## 3.6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A jelenlegi telepengedélyhez kötött gazdasági tevékenység végzésének átmeneti biztosítására, a telek területére átmeneti területfelhasználási kategóriaként „Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)” területfelhasználás javasolt feltüntetése közművesítés szempontjából nem érinti a hatályos TSZT-t vagy az FRSZ-t.

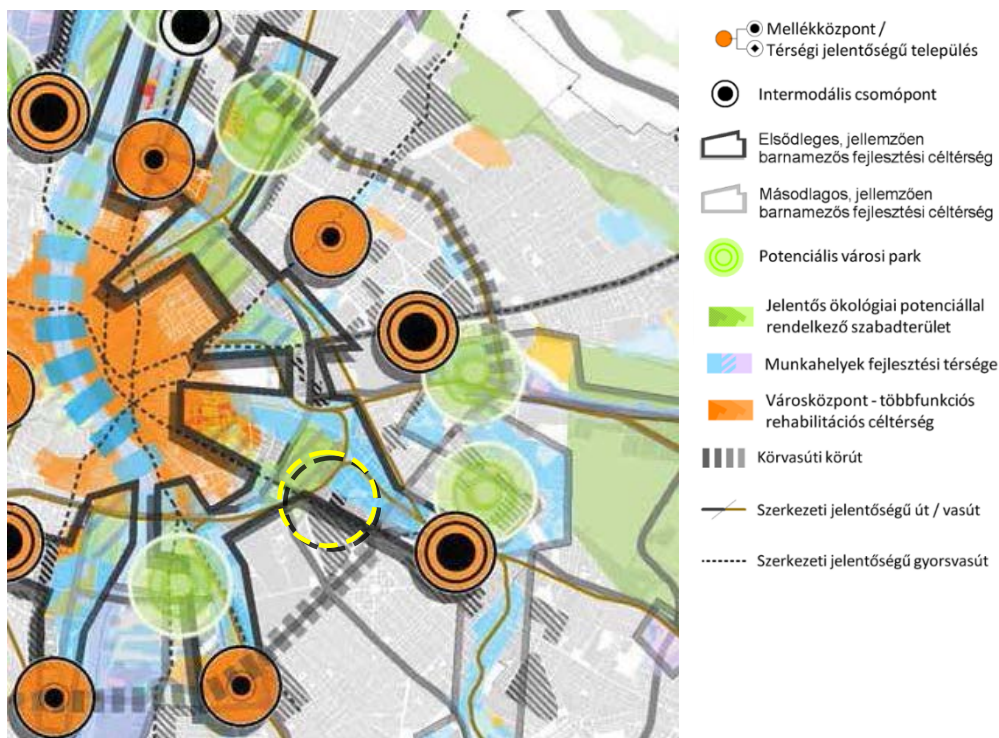
A terület elhelyezkedéséből adódóan közművekkel ellátott. A módosítás hatására jelentősebb mennyiségű közműigény nem keletkezik.

Fontos ugyanakkor megjegyezni, hogy a talaj- és talajszennyezések elkerülése érdekében a burkolt felületekről elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők csak a befogadóba.

## 3.7. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A tervezett változtatások egy átmeneti állapot fenntartását biztosítják, de hosszú távon nem akadályozzák a Budapest 2030-ban megfogalmazott jövőkép és célok megvalósulását.

A Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióban megfogalmazottak szerint a területen a **fenntartható, kompakt településszerkezet** kialakítása a cél.



Budapest2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció – Kiemelt célok térbelisége (részlet)

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

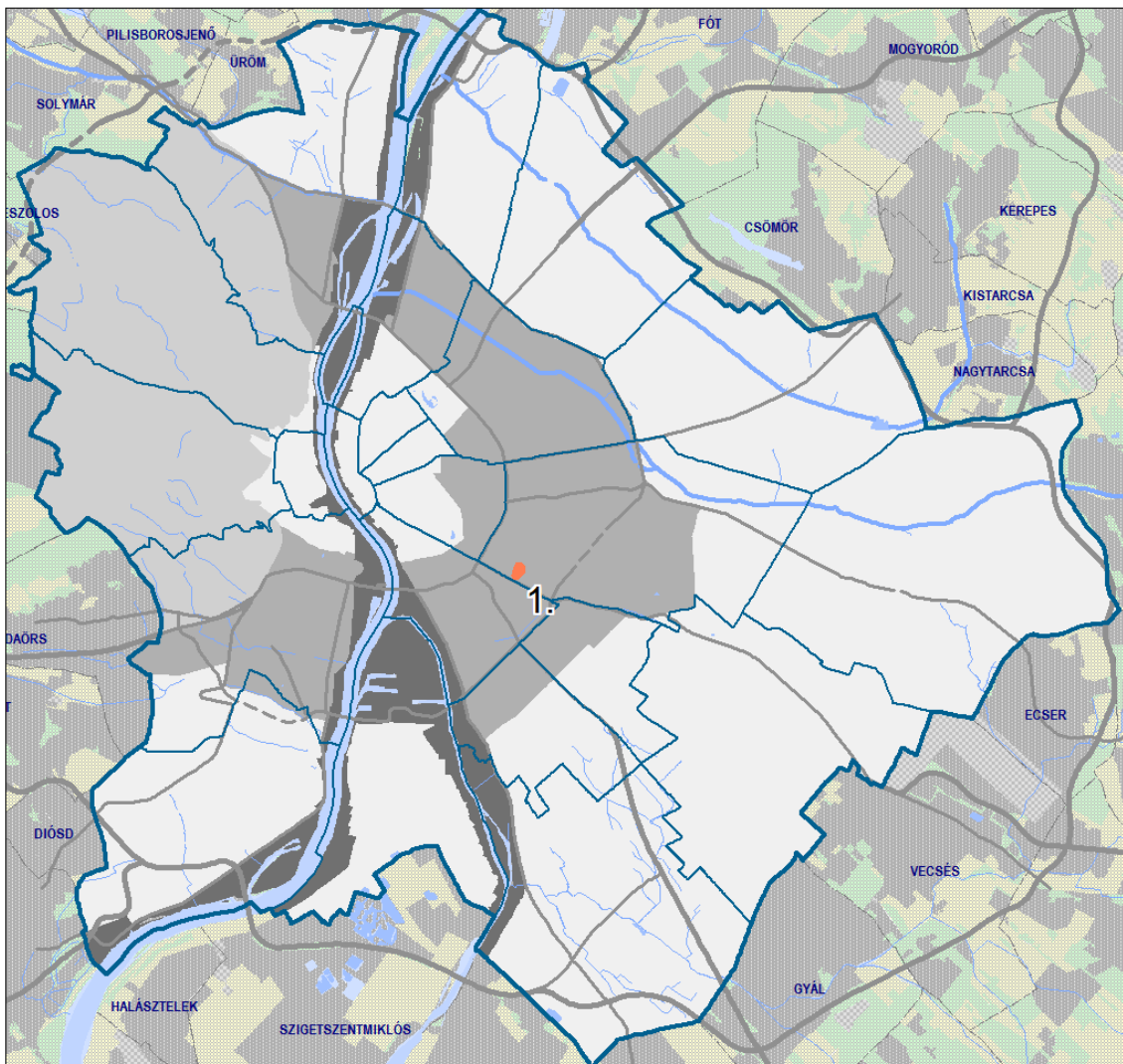
## 4. TSZT

### 4.1. VÁLTOZÁSOK

#### Átmeneti hasznosítás biztosítása

Ssz.	Kerület	Terület	Módosítás
1	X.	Bihari utca – Üllői út – Déli körvasút – Balkán utca által határolt területen belül a 38317/17 hrsz.-ú, Budapest Közút Zrt. Közúti Szolgáltatási Igazgatóság telephely területe	Vi-2 területen átmeneti Gksz-2 jelölés

20. ábra: Átmeneti hasznosítás biztosítása

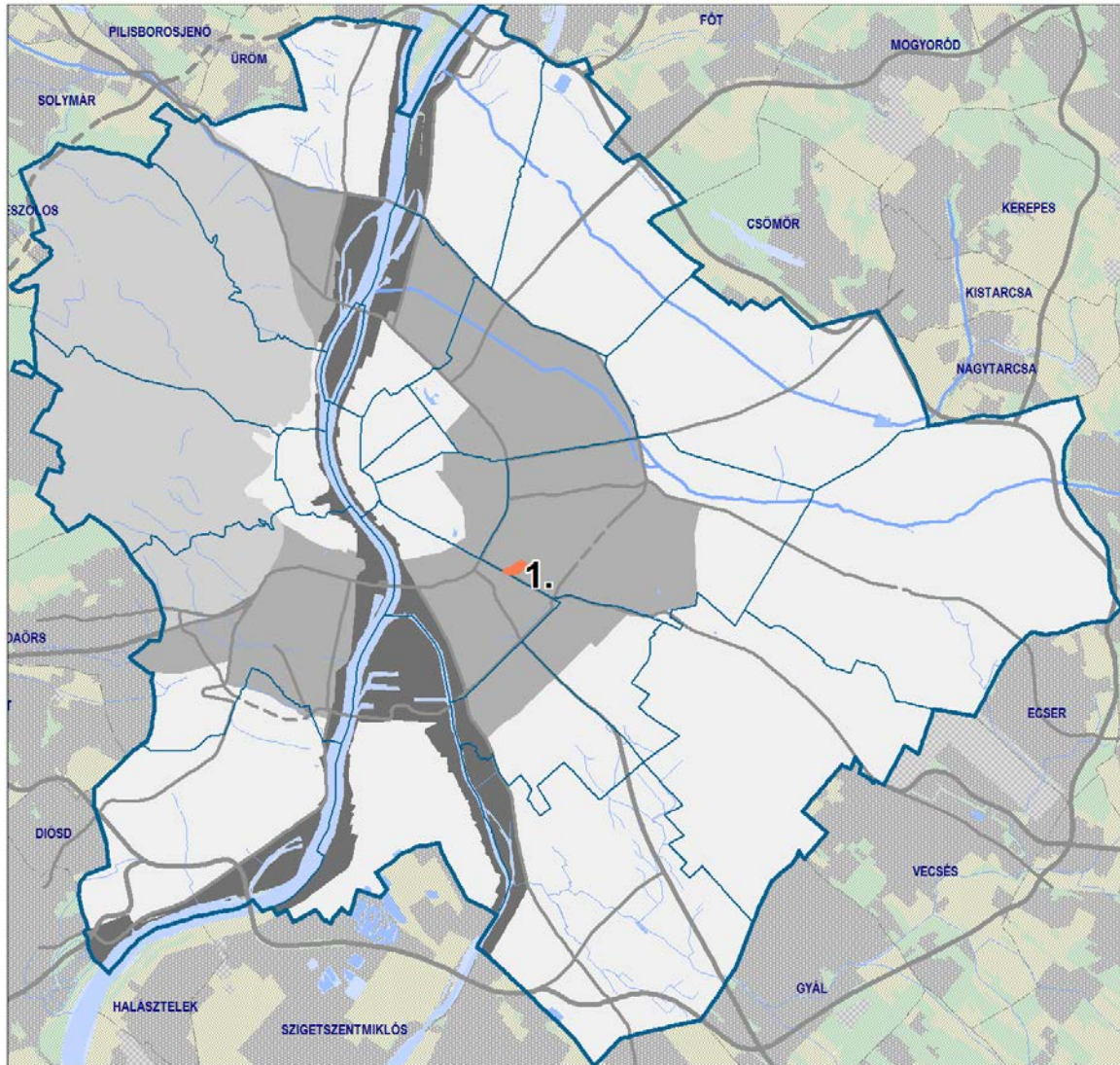



Új átmeneti hasznosítás biztosítása

### Jelentős változással érintett terület

Ssz.	Kerület	Terület (ha)	Indoklás
1	X.	10 ha	Funkcióváltó terület - korábban is átalakulásra tervezett volt, de a szerkezeti tervlapon korábban nem került megjelenítésre (Bihari utca – Üllői út - Déli körvasút – Balkán utca által határolt terület)

### Jelentős változással érintett területek

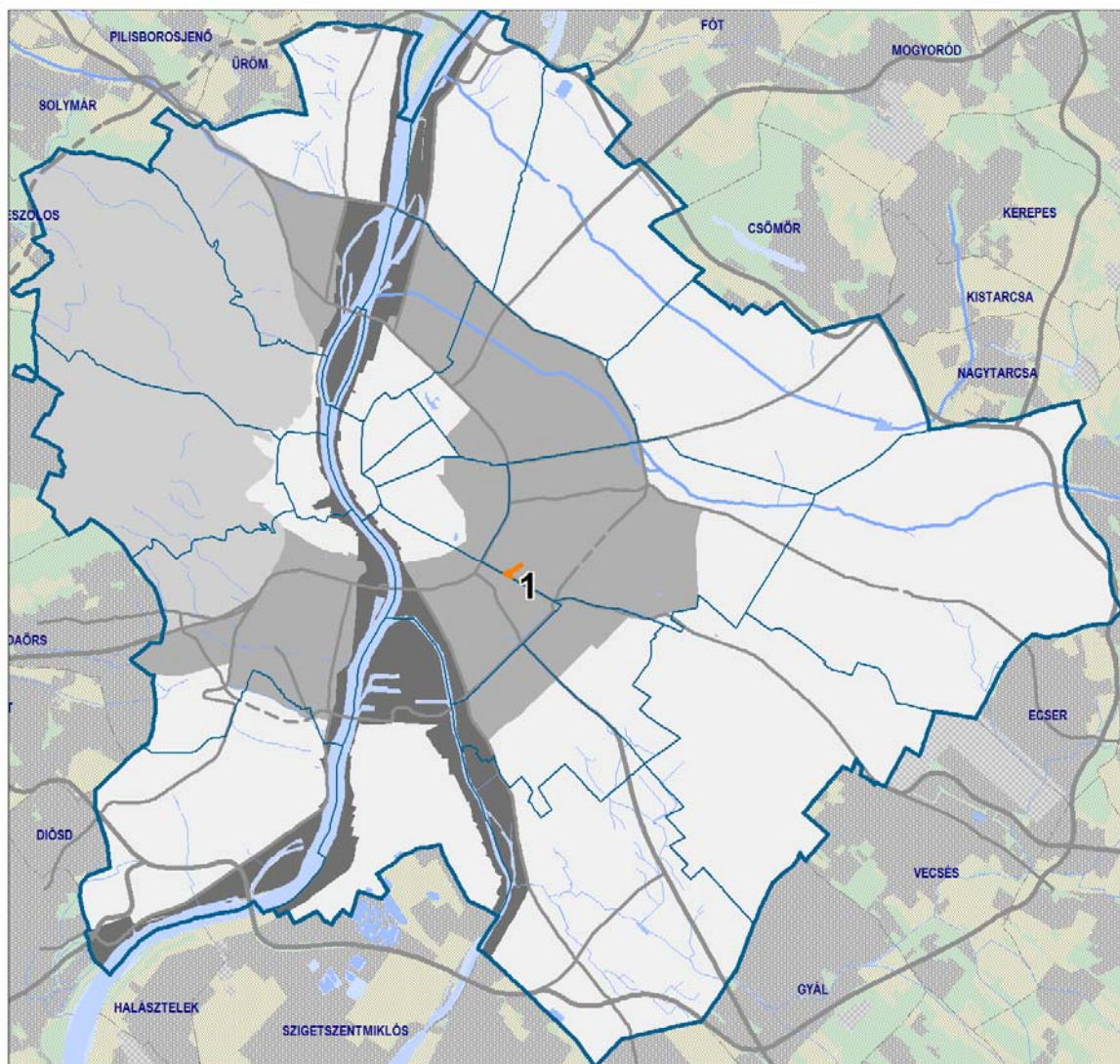


 Új jelentős változással érintett terület

### Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján

Az Üllői út, illetve a vasúti terület mentén a környezeti terhelés alapján a lakófunkció új funkcióként nem kívánatos, ezért az új jelentős változással érintett intézményterületen feltüntetésre került „Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján” jelölés.

## Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján



■ Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján

## 4.2. TERÜLETI MÉRLEG

A módosítással érintett terület új, „jelentős változással érintett terület”, így a Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálja táblázat az alábbiak szerint módosul:

Területfelhasználási egység	Területfelhasználási egység kódja	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZN O- SÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Össz-terület (ha)
<b>Vegyes területek</b>						
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	1077,85	577,22	415,34	34,77	2105,18
<b>ÖSSZESEN:</b>		25824,74	2332,10	1929,57	822,80	30909,20

A tervezett átmeneti területfelhasználásra vonatkozó táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Területfelhasználási egység	Átmeneti területfelhasználási egység	Terület (ha)	Kerület	
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,88	X.

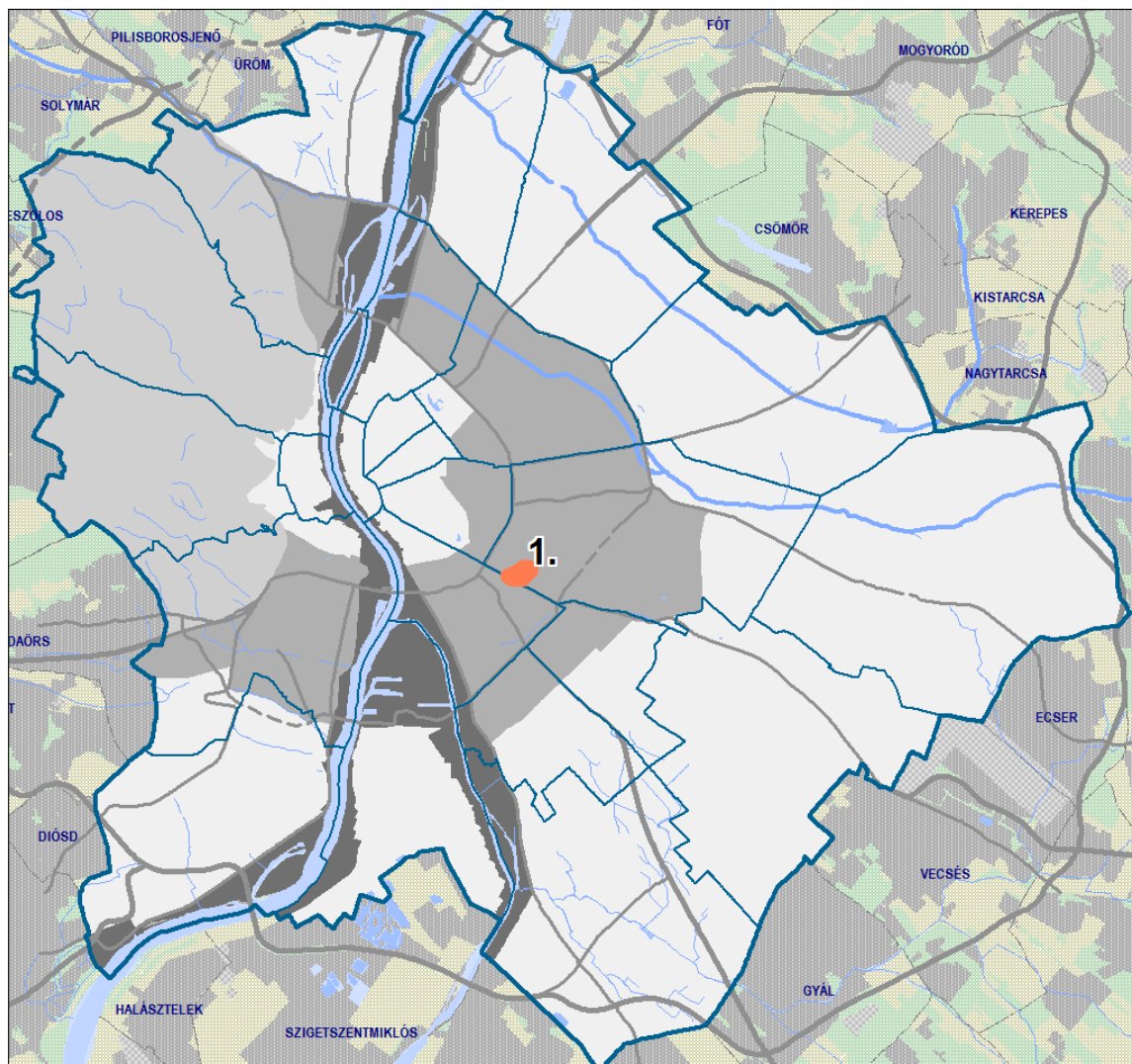
### 4.3 MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

A hatályos TSZT 2017 Szerkezeti terv „3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása” című, M = 1 : 10 000 méretarányú tervlapjának módosítása:

#### Magassági korlátozás változása

Ssz.	Kerület	Terület (ha)	Indoklás
1	X.	10,0	A változással érintett területen a környező területek lehetőségeihez való igazodás

#### Magassági korlátozás változással érintett területek



Új magassági korlátozással érintett terület

### 4.3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (a továbbiakban: OTrT) 31/B. § határozza meg a kiemelt térségi terveknek az OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél alkalmazandó átmeneti rendelkezéseket. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (a továbbiakban BATrT) OTrT-vel való összhangba hozatalára még nem került sor, ezért az OTrT 31/B. § rendelkezéseit kell figyelembe venni.

#### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Az OTrT szerint az Ország Szerkezeti Tervén ábrázolt országos területfelhasználási kategóriák közül a módosítással érintett terület 1000 ha feletti települési térségbe van besorolva. Az OTrT területfelhasználási kategóriára vonatkozó előírásait a megyei és kiemelt térségi területrendezési tervek készítése során kell érvényesíteni.

A BATrT 2. számú melléklete szerinti térségi területfelhasználási kategóriák közül a tervezési területet városias települési térség érinti.



BATrT 2. számú mellékletének területre vonatkozó részlete a tervezési terület lehatárolásával

#### Városias települési térség:

Az OTrT 6. § (2) d) pont alapján a települési térség bármely területfelhasználási egységbe sorolható. A BATrT 5. § (2) bekezdés szerint városias települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület korábban beépítésre nem szánt területből abban az esetben jelölhető ki, ha a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez, nem sért társadalmi érdeket, és a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi, vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül. A módosítás szerint területfelhasználási egység átsorolása nem történik, az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű (Vi-2) területfelhasználási egységen belül javasolt átmeneti gazdasági hasznosítás biztosítása.

A település közigazgatási határához 200 méternél közelebbi, vagy 5 ha-nál nagyobb kiterjedésű új kijelölésre nem kerül sor. Nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

**A tervmódosítás eredményeként, átmeneti területfelhasználásként gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) területfelhasználás kerül kijelölésre a meglévő települési térségen belül a korábbiakban már műszakilag igénybevett területen. A beépítésre szánt területek kiterjedésüket tekintve nem változnak.**

#### MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK:

Az OTrT 31/B. § a) pontja szerint a BATrT-nek az OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az OTrT 1/1-11. melléklete, 9. § (7) bekezdése, valamint 10. §-a előírásainak alkalmazásával kell kijelölni.

**Az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok közül – az OTrT 1/1. és 1/4. mellékletei szerint a tervezési területet az I. rendű főútként tervezett 4. sz. főút fővárosi bevezető szakasza, és a MÁV országos törzshálózati vasúti pályája érinti, ezen elemeket a tervezett módosítás nem érinti.**

#### **ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK:**

Az OTrT 31/B. § e)-l) pontjai alapján meghatározandók azok az országos és térségi övezetek, amelyeket az OTrT alkalmaz. Ezek közül

- azokat, amelyeket a BATrT nem alkalmaz, az OTrT mellékletei és az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni és alkalmazni,
- azokat, amelyeket a BATrT alkalmaz, de az OTrT-től eltérő előírást nem rendel hozzá, a BATrT mellékletei szerint kell lehatárolni, és az OTrT előírásainak figyelembevételével kell alkalmazni,
- azokat, amelyeket a BATrT alkalmaz, és az OTrT-től eltérő előírást rendel hozzá, a BATrT mellékletei szerint kell lehatárolni, és a BATrT előírásainak figyelembevételével kell alkalmazni.

#### *Országos ökológiai hálózat övezete – ökológiai folyosó övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a tervezési területet az országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezete nem érinti.

#### *Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete nem érintett.

#### *Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete*

Az övezetet a BATrT nem alkalmazza.

#### *Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a tervezési területet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete érinti, azonban új beépítésre szánt terület kijelölése területükön nem történik.

#### *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete*

Az övezetet a BATrT nem alkalmazza. A TSZT 2017 pontosította a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét, amely a tervezési területet nem érinti.

#### *Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján az övezetet a TSZT 2017 határolta le tényleges kiterjedésének megfelelően. Eszerint a tervezési területet világörökségi és várományos terület nem érinti.

#### *Országos vízminőség-védelmi terület övezete*

Az övezetet a BATrT nem alkalmazza. A TSZT 2017-ben kijelölésre került az Országos vízminőség-védelmi terület – nyílt karsztos terület, amely a területet érinti. A területre vonatkozóan a helyi építési szabályzatban szükséges rendelkezni.

#### *Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a tervezési területet nem érinti.

#### *Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a TSZT 2017-ben a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján nem került kijelölésre ásványi nyersanyag-vagyon terület, így az a tervezési területet sem érinti.

#### *Rendszeresen belvívjárta terület övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a tervezési területet nem érinti.

#### *Földtani veszélyforrás területének övezete*



Az OTrT és a BATrT alapján a TSZT 2017 lehatárolta a földtani veszélyforrásokat tényleges kiterjedésüknek megfelelően, eszerint a területet Karsztos terület érinti. Új beépítésre szánt terület kijelölése földtani veszélyforrás területén nem tervezett.

*Honvédelmi terület övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a tervezési területet nem érinti.

**A tervmódosítást az országos és térségi övezetek nem érintik, tehát az OTrT fenti előírása nem releváns.**

**A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény hatálya 2019. 03.15-től az alábbi:**

„2. § (1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) területi hatálya Budapestre, valamint Pest megyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.”

Jelen TSZT és FRSZ módosítás elfogadása az eljárási rend betartása mellett, 2019. március 15-e után fog történni, ezért a 2018. évi CXXXIX. törvény által rögzített új OTrT és BATrT rendelkezéseinek való megfelelést is vizsgálni szükséges.

#### **TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK**

Az OTrT szerint az Ország Szerkezeti Tervén ábrázolt országos területfelhasználási kategóriák közül a módosítással érintett terület települési térségbe besorol. Az OTrT területfelhasználási kategóriára vonatkozó előírásait a megyei és kiemelt térségi területrendezési tervek készítése során kell érvényesíteni.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve szerinti térségi területfelhasználási kategóriák közül a tervezési terület települési térségbe sorolt.



2018. évi CXXXIX. törvény 7. mellékletének területre vonatkozó részlete a tervezési terület jelölésével

A tervmódosítás eredményeként, átmeneti területfelhasználásként gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) területfelhasználás kerül kijelölésre a meglévő települési térségen belül a korábbiakban már műszakilag igénybevett területen. A beépítésre szánt területek kiterjedésüket tekintve nem változnak.

**MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK**

A 2018. évi CXXXIX. törvény vonatkozó rendelkezései:

„14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.”

## 4/1. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

*Az országos közúthálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei, valamint a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak*

## 3. Távlati főutak

## 3.1. Meglévő szakaszok:

	A	B
4.	4. sz. főút:	Budapest – Cegléd – Szolnok – Püspökladány – Debrecen – Hajdúhadház – Nyíregyháza – Kisvárda – Záhony – (Ukrajna)

## 4/3. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

## 1. Tervezett nagysebességű vonalak

1.1	(Ausztria és Szlovákia) – Hegyeshalom térsége és Rajka térsége – Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] – Röske és Kübekháza – (Szerbia és Románia)
1.2.	(Horvátország) – Gyékényes térsége – Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] – Záhony térsége – (Ukrajna)

## 2. Meglévő Országos törzshálózati vasúti pályák

	A	B
1.	Vasútvonal száma	
2.	1	Budapest [VIII. kerület, Keleti pu.] – Hegyeshalom – (Ausztria)

**Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok közül – az OTrT /1. és /3. mellékletei szerint a tervezési területet a főútként tervezett 4. sz. főút fővárosi bevezető szakasza, és a MÁV országos törzshálózati vasúti pályája érinti (a fővároson keresztül ezen fog bonyolódni a nagysebességű vonatforgalom is), ezen elemeket a tervezett módosítás nem befolyásolja.**

**ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK**

*Országos ökológiai hálózat magterületének övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a tervezési területet az országos ökológiai hálózat magterület övezete nem érinti.

*Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a tervezési területet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete nem érinti.

*Országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete*

Az OTrT és a BAtRt alapján a tervezési területet az országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete nem érinti.

*Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete*

Az OTrT és a BAtRt alapján a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érintett.

*Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*

A területi lehatárolását miniszteri rendelet fogja megállapítani (de valószínűsíthető, hogy nem érinti a területet).

*Erdők övezete*

Az OTrT és a BAtRt alapján az erdők övezete nem érintett.

*Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*

A területi lehatárolását miniszteri rendelet fogja megállapítani (de valószínűsíthető, hogy nem érinti a területet).

*Tájképvédelmi terület övezete*

A területi lehatárolását miniszteri rendelet fogja megállapítani.

*Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete*

Az OTrT alapján az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Budapest esetében a TSZT 2017 határolta le tényleges kiterjedésének megfelelően. Eszerint a tervezési területet világörökségi és várományos terület nem érinti.

*Vízminőség-védelmi terület övezete*

A területi lehatárolását miniszteri rendelet fogja megállapítani.

*Honvédelmi és katonai célú terület övezete*

Az OTrT alapján az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Budapest esetében a TSZT 2017 határolta le tényleges kiterjedésének megfelelően. Eszerint a tervezési területet *Honvédelmi és katonai célú terület* nem érinti.

*Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete*

A területi lehatárolását miniszteri rendelet fogja megállapítani (de valószínűsíthető, hogy nem érinti a területet).

*Rendszeresen belvízjárta terület övezete*

A területi lehatárolását miniszteri rendelet fogja megállapítani (de valószínűsíthető, hogy nem érinti a területet).

*Földtani veszélyforrás területének övezete*

A területi lehatárolását miniszteri rendelet fogja..

**A termódosítást az országos és térségi övezetek nem érintik.**

**SZERKEZETI TERVLAP**

(65-412 szelvény)

**1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

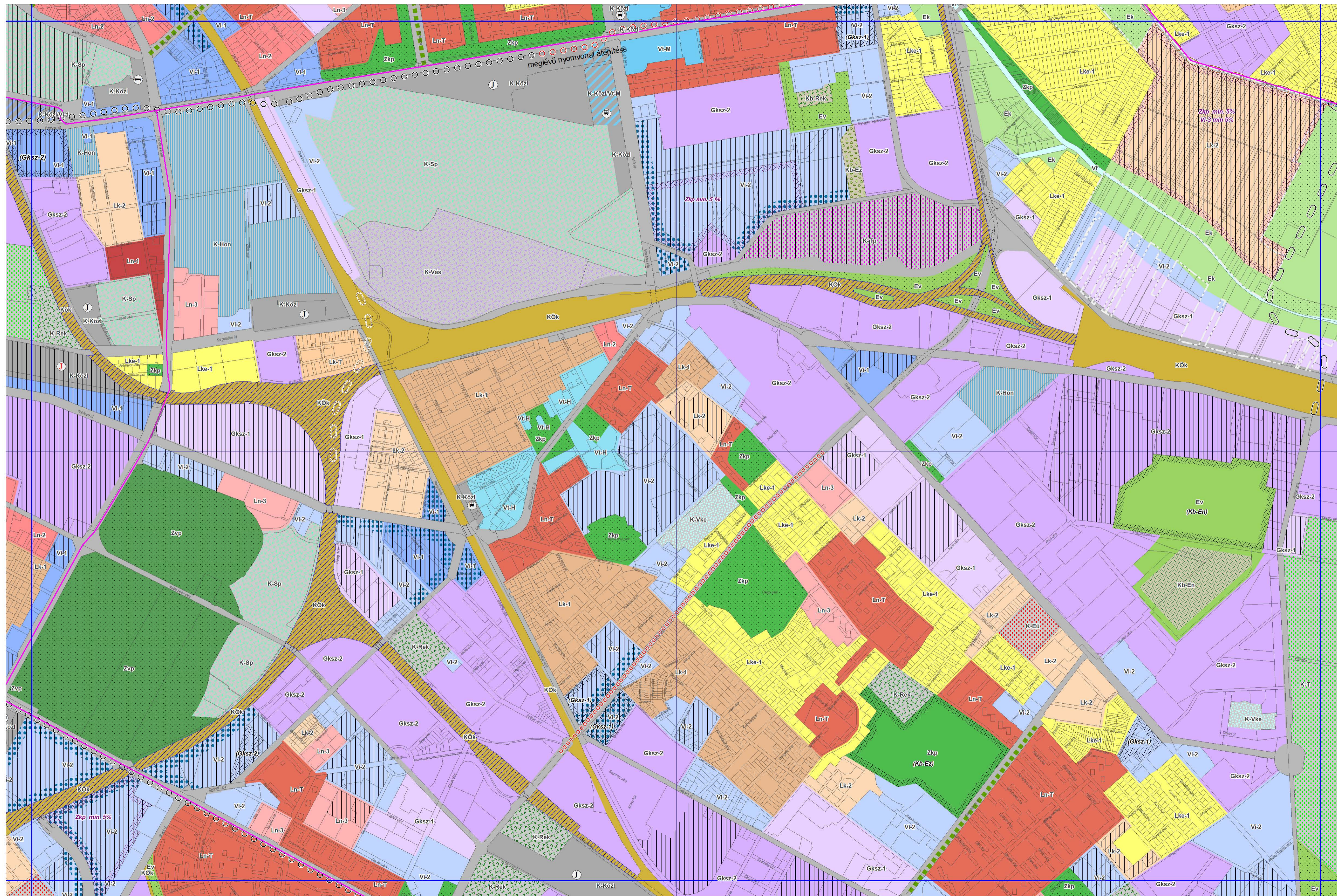
**3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET  
VÉDELMÉVELKAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA TERVLAP**

# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

../2019. (... ..) Főv. Kgy. határozattal elfogadva

## SZERKEZETI TERVLAP

### 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



65-123	65-124	65-213	65-214		
65-141	65-142	65-231	65-232	65-241	
65-143	65-144	65-233	65-234	65-243	65-244
65-321	65-322	65-411	65-412	65-421	65-422
65-324	65-413	65-414	65-423	65-424	
65-342	65-431	65-432	65-441	65-442	
65-344	65-433	65-434	65-443		

65-412 SZELVÉNY



55-212

M=1:10 000

# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE


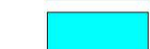

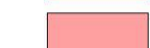
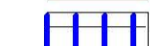
../2019. (... ..) Főv. Kgy. határozattal elfogadva

## SZERKEZETI TERVLAP


### 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

#### b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása


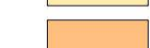
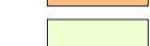
##### ÉPÍTETT ÓRÓKSEG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI

-  Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
-  Magassági korlátozással érintett védett terület
-  Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
-  Karakterörzítő terület (II. párkánymagassági kategória)
-  Karakterörzítő területen megengedett 25,0 m-es párkánymagasság

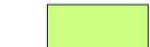
##### EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BÉEPÍTÉSŰ, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

-  Egyes változással érintett, jellemzően új béépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)

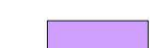
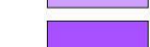

##### MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES KISVÁROSOS ÉS KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLETEK

-  Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület (max. 9,0 m beépítési magasság)
-  Kertvárosias magassággal béépült kisvárosias lakóterület (max. 7,5 m beépítési magasság)
-  Lke-3 jelű, sziluetterzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület (max. 6,5 m beépítési magasság)

##### MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES DUNAI SZIGETEK BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

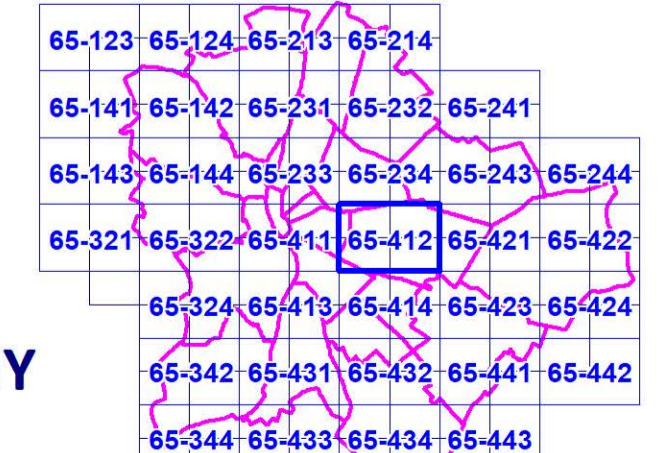
-  Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

##### MAGASEPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

-  Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m
-  Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m
-  Toronyház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 120,0 m

##### ALAPTERKÉPI ELEMEK

-  Budapest közigazgatási határa
-  Kerülethatár
-  Telekhatár



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**65-412 SZELVÉNY**



M=1:10 000

**5. FRSZ**

**/2019. ( . . ) Főv. Kgy. rendelet  
a Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló  
5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról**

Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (7) bekezdés 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés b) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

**2. §**

A Rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

**3. §**

Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Sárádi Kálmánné dr.  
főjegyző

Tarlós István  
főpolgármester

1. melléklet az /2018. ( . . ) Főv. Kgy. rendelethez  
**Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló  
5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 1. melléklet** („ A területfelhasználási egységek  
beépítési sűrűsége és az infrastruktúra-elemek” című, M=1:10 000 méretarányú  
tervlapsorozat) 65-412 szelvénye helyébe a következő 65-412 szelvény lép:



# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

A Fővárosi rendezési szabályzatról szóló  
../2019. (.... ..) Főv. Kgy. rendelet

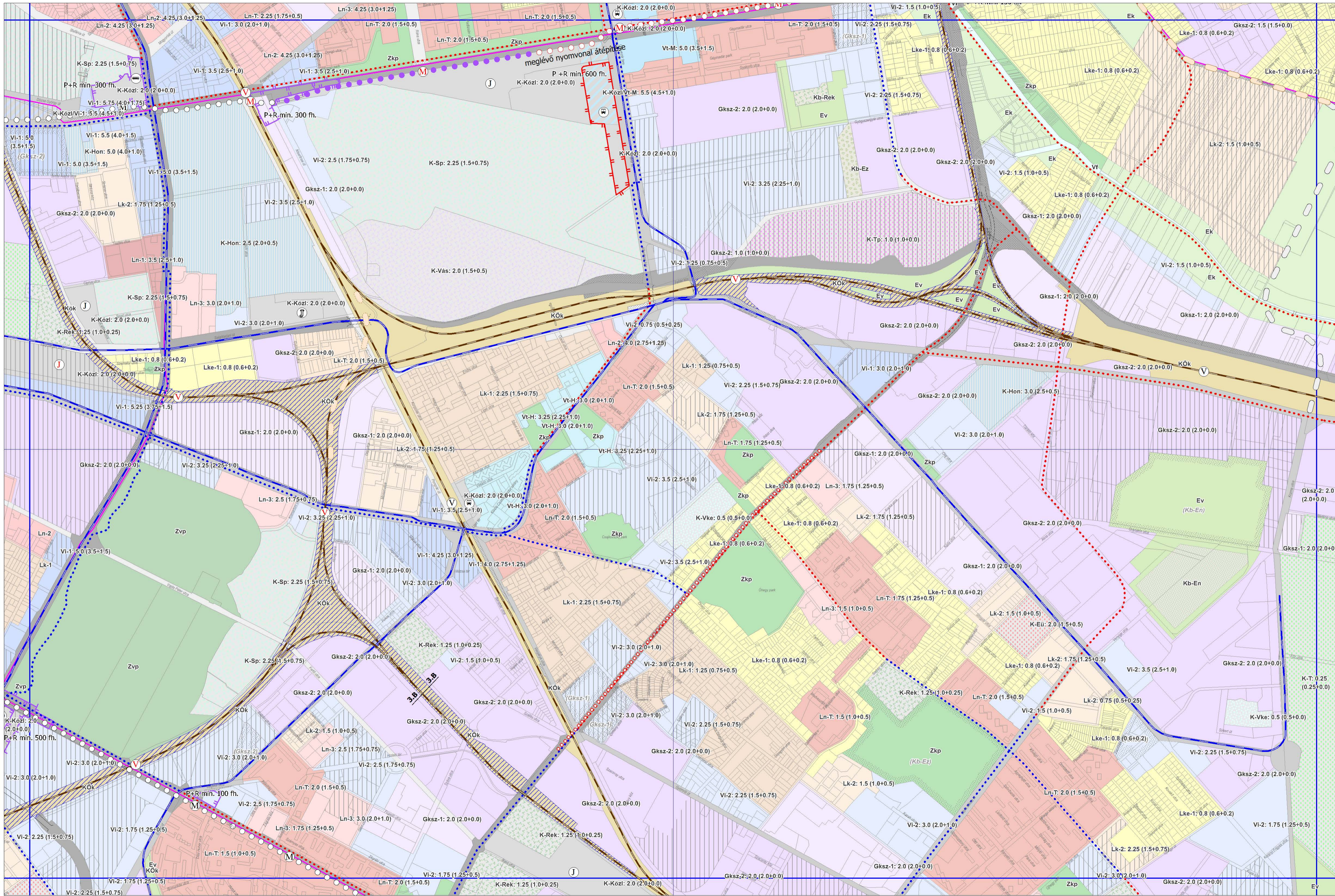
## 1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE  
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK

65-123	65-124	65-213	65-214		
65-141	65-142	65-231	65-232	65-241	
65-143	65-144	65-233	65-234	65-243	65-244
65-321	65-322	65-411	<b>65-412</b>	65-421	65-422
65-324	65-413	65-414	65-423	65-424	
65-342	65-431	65-432	65-441	65-442	
65-344	65-433	65-434	65-443		

**65-412 SZELVÉNY**  
 **BUDAPEST**

55-212 **M=1:10 000**



2. melléklet az /2019. ( . .) Főv. Kgy. rendelethez



# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

A Fővárosi rendezési szabályzatról szóló  
.../2019. (... ..) Főv. Kgy. rendelet

## 3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BÉEPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS  
MAGASEPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

### KÖTELEZŐ ELEMÉK

#### I. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE

- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
- Magassági korlátozással érintett védett terület
- Kiemelten védendő karakteri terület (I. párkánymagassági kategória)
- Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)
- Karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság

#### II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BÉEPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

- Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)

#### III. EGYES KISVÁROSOS ÉS KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ BÉEPÍTÉSI MAGASSÁG

- Hegyvédői zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület (max. 9,0 méteres beépítési magasság)
- Kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterület (max. 7,5 méteres beépítési magasság)
- Lka-3 jelű szilvettérzékeny, hegyvédői kertvárosias terület (max. 6,5 méteres beépítési magasság)

#### IV. EGYES DUNAI SZIGETEK BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEINEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

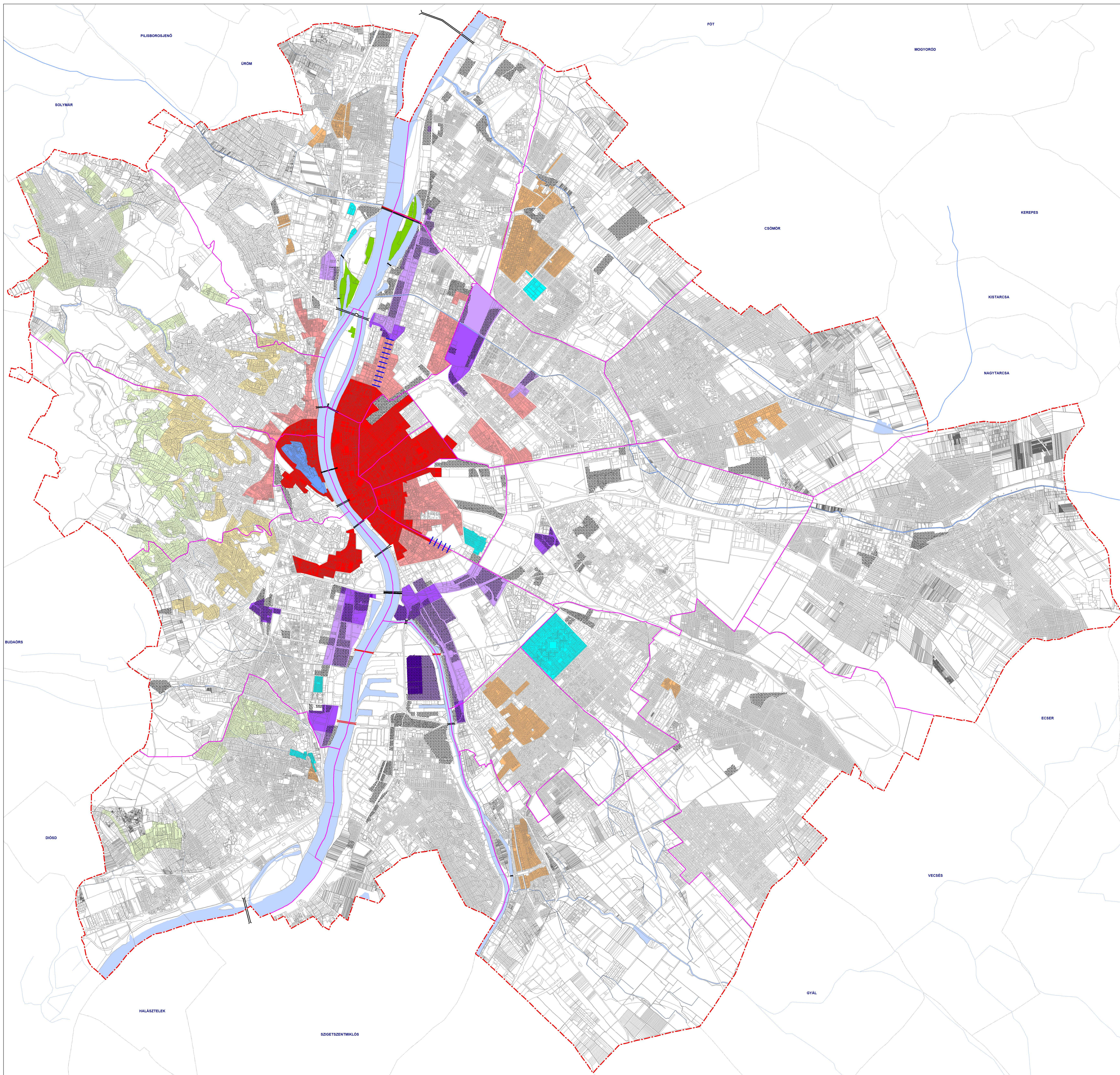
- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

#### V. MAGASEPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter
- Toronnyház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 120,0 méter

### ALAPTÉRKEPI ELEMÉK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerületi határ
- Telékhatár



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

## INDOKOLÁS

### Általános indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdése a főváros egészét érintő településrendezést a fővárosi önkormányzat feladatává teszi.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a 62. § (7) bekezdése 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Fővárosi Önkormányzat megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletét.

A Bihari utca 2., 38317/17 hrsz.-ú telken a Budapest Közút Zrt. Közúti Szolgáltatási Igazgatóság telephelye található, ahol jelenleg olyan gazdasági telepengedélyhez kötött tevékenység végzése folyik, melynek fenntartása intézményi építési övezetben nem lehetséges, ezért a telephely folyamatos üzemeltetésének lehetőségét biztosítandó, átmeneti gazdasági területfelhasználás kijelölése szükséges.

Az FRSZ módosítása rendeletalkotással, az e rendelet mellékletét képező térképi mellékleten jelölteknek megfelelően történik.

### Részletes indokolás

#### Az 1. §-hoz

A Budapest X. kerület, Bihari utca – Üllői út - Déli körvasút – Balkán utca által határolt terület vonatkozásában a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 1. (térképi) mellékletét képező 1:10 000 méretarányú tervlap sorozat 65-412 szelvénye tartalmának módosítására vonatkozik.

#### A 2. §-hoz

A Budapest X. kerület, Bihari utca – Üllői út - Déli körvasút – Balkán utca által határolt terület vonatkozásában a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 3. (térképi) mellékletét képező 1:35 000 méretarányú tervlap tartalmának módosítására vonatkozik.

#### A 3. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.