

Megrendelő: Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzat
1173 Budapest, Pesti út 165.

Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
1183 Budapest, Üllői út 455.

KASIB
mérnöki
manager
iroda

Tsz.: 1447

**Budapest XVII. kerület,
Erdő utca – Rózsahegy utca – Kerülő utca – Ferihegyi út által határolt terület**

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS PROGRAM JAVASLAT

2017. június

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:

**Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente
Önkormányzat**

1173 Budapest, Pesti út 165.

Képviseli: Riz Levente polgármester

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

1183 Budapest, Üllői út 455.

Képviseli: Zajovics András ügyvezető

VEZETŐ TERVEZŐ:

Sin Emília

településmérnök, városép.-

városgazd. szakmérnök

TT/1 01-4657/11

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Kovács Nóra Beáta

okl. településmérnök

Farkas László

okl. településmérnök

TT 01-6199

ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELEM:

Koprda Ildikó

okl. táj- és kertépítésmérnök

K 01-5171, TK 01 5171, TR 01 5171

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:

Zajovics András

okl. építőmérnök

okl. városi közlekedési szakmérnök

okl. városép. - városgazd. szakmérnök

vezető településrendező tervező

Építész Kamara: TT/1É 01-4075/11

Mérnök Kamara: 01-3526

Tkő, TE, TH, TV



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	5
1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ.....	7
1.1. Településhálózati összefüggések.....	7
1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	7
1.3. Hatályos kerületfejlesztési dokumentumok.....	8
1.3.1. Rákosmente Településfejlesztési Konceptió.....	8
1.3.2. Integrált Településfejlesztési Stratégia.....	9
1.4. Településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata.....	10
1.4.1. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata.....	10
1.4.2. Kerületi tervi előzmények.....	15
1.5. A táji és természeti adottságok vizsgálata.....	19
1.6. Zöldfelület vizsgálata.....	19
1.7. Az épített környezet vizsgálata.....	20
1.7.1. Területfelhasználás vizsgálata.....	20
1.7.2. A telekstruktúra vizsgálata.....	20
1.7.3. Az építmények vizsgálata.....	22
1.7.4. Épített környezet értékei.....	22
1.8. Közlekedési vizsgálat.....	23
1.8.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	23
1.8.2. Közúti közlekedés.....	23
1.8.3. Közösségi közlekedés.....	23
1.8.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	24
1.9. Közművesítés.....	24
1.9.1. Víziközművek.....	24
1.9.2. Energiaellátás.....	25
1.9.3. Elektronikus hírközlés.....	25
1.10. Környezetvédelem.....	26
1.10.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek.....	26
1.10.2. Levegőtisztaság és védelme.....	27
1.10.3. Zaj- és rezgésterhelés.....	28
1.10.4. Hulladékkezelés.....	31
1.11. Fotódokumentáció.....	32
2. HELYZETÉRTÉKELÉS.....	34
3. PROGRAMJAVASLAT.....	35
3.1. Szabályozási koncepció.....	35
3.1.1. Építési övezetek rendszer.....	35
3.1.2. Közterületek szabályozása.....	36
3.2. Hatályos fővárosi tervvel (TSZT, FRSZ) való összhang bemutatása.....	37
3.3. Környezetalakítási és beépítési javaslat.....	38
3.4. Zöldterületek fejlesztése.....	38
3.5. Közlekedési javaslatok.....	39
3.5.1. Közúti közlekedés.....	39
3.5.2. Közösségi közlekedés.....	40
3.5.3. Kerékpáros közlekedés.....	40
3.5.4. Főbb gyalogos közlekedés.....	40
3.5.5. Gépjárművek elhelyezése, parkolás.....	40
3.6. Közműfejlesztési programjavaslat.....	41
3.6.1. Víziközművek.....	41
3.6.2. Energiaellátás.....	43
3.6.3. Hírközlés.....	45
3.7. Környezeti hatások és feltételek.....	45



3.7.1.	Levegőtisztaság védelem	45
3.7.2.	Talaj, felszíni- és felszín alatti vizek védelme.....	45
3.7.3.	Zaj- és rezgésterhelés	45
3.7.4.	Hulladékkezelés.....	46

RAJZJEGYZÉK

Megalapozó vizsgálat

Reambulált alaptérkép	M 1:2 000
17. KVSZ szabályozási tervlap kivonat	M 1:2 000
Telekméret vizsgálata	M 1:2 000
Terepszint feletti beépítettség vizsgálata	M 1:2 000
Önkormányzati tulajdon vizsgálata	M 1:2 000
Területhasználat és funkcióvizsgálat	M 1:2 000
Közúti hálózat vizsgálata	M 1:4 000
Tömegközlekedési hálózat vizsgálat	M 1:4 000
Összefoglaló vizsgálat	M 1:2 000

Program

Szabályozási terv javaslat	M 1:2 000
Beépítési terv javaslat	M 1:2 000
Közművizsgálat és javaslat – Víziközmű	M 1:2 000
Közművizsgálat és javaslat – Energiaellátás, elektronikus hírközlés	M 1:2 000



BEVEZETÉS

A KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. Budapest, XVII. kerület, Rákosmente Önkormányzat Polgármesteri Hivatal megbízásából készíti jelen tervet Erdő utca – Rózsahegy utca – Kerülő utca – Ferihegyi út által határolt területre.

A tervezési terület elhelyezkedése:

Budapest, XVII. kerület Rákoshegy kerületrész területén, a 120a számú Budapest – Szolnok – Lökösháza vasútvonaltól délre elhelyezkedő terület.

A tervezési terület határai:

Erdő utca- Rózsahegy utca – Kerülő utca – Ferihegyi út által határolt terület, az alábbi térképi lehatárolás szerint.



A terv készítésének célja:

A tervezett Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) elkészítésének célja az *Erdő utca- Rózsahegy utca – Kerülő utca – Ferihegyi út által határolt terület* jelenlegi övezeti rendszerének felülvizsgálata, mely a jelenlegi területhasználatokhoz jobban igazodó, gazdasági hasznosítás lehetőségét teremti meg.

A terv készítésének folyamata

A KÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről



szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárás keretében készül.

Előfeltétel

Budapest Fővárosi Településszerkezeti Tervéről szóló 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozat (TSZT) a tervezési területet *Gksz-2 – Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület* területfelhasználási kategóriába sorolja, azonban a terület egésze infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület. A terület gksz-2 területfelhasználás szerinti igénybevételének feltétele a *31 sz. főútvonal új fővárosi bevezető útja XVII. kerületi szakaszának üzembe helyezése*. Jelen dokumentáció azzal a feltételezéssel készül, hogy a tárgyi KÉSZ egyeztetése és elfogadása előtt a TSZT és az FRSZ módosítása keretében a feltétel törlésre kerül.



1. HELYZETFELTÁRO ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések

Budapest XVII. kerülete (Rákosmente) Budapest legkeletibb és legnagyobb kiterjedésű (55,7 km²) kerülete. Nyugatról a X. kerület, északról Nagytarcsa és a XVI. kerület, keletről Maglód és Pécel, DK-i irányból Ecser, míg délről a XVIII. kerület határolja. Rákosmente megközelítését I. és II. rendű főutak, a X. kerület, Pécel, Ecser és Maglód irányában pedig vasútvonal is segíti, valamint a határában fekvő M0 autópályáról is könnyedén megközelíthető.

A kerület ma 9 részre tagolódik: Rákoscsaba, Rákoscsaba-Újtelep, Rákoshegy, Rákoskeresztúr, Rákoskert, Rákosliget, Madárdomb, Akadémiaújtelep és Régiakadémiatelep.

A tervezési területet Rákoshegy kerületrész foglalja magába, melynek középső részén, a Ferihegyi út és a Budapest – Újszász – Szolnok (120a számú) vasútvonal szintbeli csomópontjától délre található.



Forrás: Google earth

A tervezési terület a belterületi határvonal mentén, de már külterületen, az Erdő utca – Rózsahegy utca – Kerülő utca – Ferihegyi út által határolt területen fekszik. Északról és nyugatról kertvárosias lakóterületekhez kapcsolódik, míg keletről és délről mezőgazdasági és erdőterületek veszik körül.

1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A vizsgált területet érintő módosítás a felsőbbrendű fővárosi településrendezési tervek területfelhasználási struktúrájával összhangban készül. Figyelembe veendő védelmi és korlátozási előírás nem érinti. Így a tervhierarchiában a **fővárosi településrendezési** KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

7



terveknél magasabban lévő területrendezési tervek vonatkozásában is az összhang biztosított, ezért a területrendezési tervekkel való összefüggések részletes vizsgálatától jelen dokumentáció eltekint.

1.3. Hatályos kerületfejlesztési dokumentumok

1.3.1. Rákosmente Településfejlesztési Konceptió

A XVII. kerület, Rákosmente hatályos Településfejlesztési Konceptiója 2015-ben készült el az URBANITÁS Kft. és a HÉTFÁ Elemző Központ Kft. jóvoltából.

A koncepció többek között a településfejlesztési célokkal összhangban kiemelt feladatként kezeli az új munkahelyek létesítését, a kerületi fejlesztéseket és gazdálkodást megalapozó új gazdasági területek kijelölését és beépítésre való alkalmassá tételét.

A fejlesztési területek között a Konceptió megkülönböztet jelentősebb, újonnan beépítésre szánt vagy átalakulót, részben beépült, de még tartalékokkal rendelkező területeket és leromlott állagú, elavult, átalakuló területeket.

A tervezési területről az átalakuló fejlesztési területekre vonatkozó részekben található említés az alábbiak szerint:

„Átalakuló fejlesztési területek

Általában elavult funkcióval, leromlott épületállománnyal rendelkező, korszerűtlen telekstruktúrájú területek, ahol a kor elvárásainak megfelelően komoly megújulásra és/vagy funkcióváltásra van szükség:

...

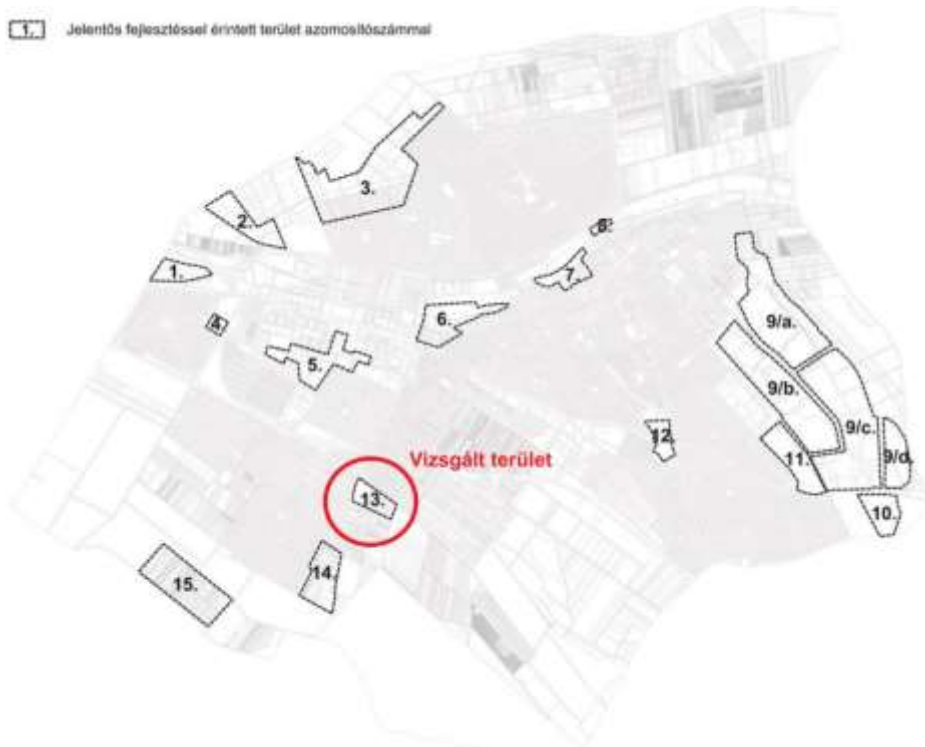
13. 14. 15. számú gazdasági fejlesztési területek

Rákoshegy, a hatályos TSZT-ben gazdasági fejlesztésre előirányzott területei. A területek nagy része már beépített, gazdasági és lakófunkcióval vegyesen, de külterületi fekvésben, nagyrészt engedély nélkül. A fejlesztés célja a szabályozott átalakulás és funkcióváltás, a lakófunkciók megszüntetése.”

Sorsz.	Megnevezés	Tervezett fejlesztés	TSZT besorolás	Hatályos KVSZ besorolás	A területfejlesztéshez szükséges feladatok
13.	Kerülő út – Rózsahegy utca – Ferihegyi út - Erdő utca által határolt fejlesztési terület	Gazdaságterület-fejlesztés	Gksz-2	K-HT, MG-RF	KÉSZ jóváhagyása után, részben művelésből való kivonás és az FRSZ előírásainak is megfelelő infrastruktúra-fejlesztés

TK 13. táblázat – Rákosmente jelentős fejlesztéssel érintett területei (2015-2030) alapján





Forrás: TFK 18. ábra – Rákosmente jelentős fejlesztéssel érintett területei (2015-2030) alapján

1.3.2. Integrált Településfejlesztési Stratégia

Budapest XVII. kerületének, Rákosmentének az Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) 2015-ben készült el az URBANITÁS Kft. és a HÉTFA Elemző Központ Kft. együttműködésének jóvoltából.

A kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája a kijelölt célok elérése érdekében többek között a megvalósítást szolgáló beavatkozásokat, ún. akcióterületeket jelöl ki, melyek segítik a területi fókusz kialakítását és a forrásfelhasználás koncentrációját. A Stratégia összesen 13 db akcióterületet jelölt ki, melyek közül a **Rákoshegy – középső szegmens akcióterület** a tervezési területet is magába foglalja.

A Rákoshegy – középső szegmens akcióterületre vonatkozó megállapítások az alábbiak:

A terület utcaszintű lehatárolása

Bányapart – Budapest-Szolnok vasútvonal –
138258/55 helyrajzi számú út – 138306/5 helyrajzi
számú út – Erdő utca – Rózsahegy utca – Közlegelő
utca – Katlan utca – tervezett belterület határ –
Ferihegyi út – Sóska utca – Lőrinci út – Szabadság utca
– Táncsics Mihály út által határolt terület.



Terület bemutatása

Az akcióterület a MÁV Budapest-Szolnok-Békéscsaba vasútvonal és a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér között helyezkedik el, melyhez kapcsolódik a Bányapart utca melletti felhagyott bánya területe. A vasút mellett jellemzően polgári lakóépületek, a reptér felőli területen (Rózsahegy) zártkertekből kialakult családi házas beépítés található. Rákoshegy repülőtér felőli területén több eltérő kiterjedésű tömb esetén mutatható ki szegregációs probléma.

Az akcióterület központja a Rákoshegyi vasútállomás környezetében épült ki. Az oktatási, nevelési, egészségügyi, egyházi intézmények mellett közösségi épületek és a lakosság alapellátását biztosító épületek találhatóak. A terület zöldfelületein park, illetve sportterület kapott helyet.

Övezeti besorolás

Rákoshegy – középső szegmens területének jelentős része lakóövezetbe (L4), kisebb része mezőgazdasági (MG-RF) övezetbe tartozik. Található még intézményi (I), közkert (Z-KK), közpark (Z-KP), **honvédelmi (K-HT)**, vasúti (KL-VA), erdő (E-VE) terület.”

Az akcióterület elsősorban a szegregációból adódó problémák miatt került kijelölésre, melyek megoldása érdekében a fejlesztési stratégia lakhatási, szociális valamint gazdasági programokat javasol. Ezek a programok elsősorban az itt élő lakosság kiszolgáltatottságának csökkentését, átképzését, valamint a munkaerő piaci elhelyezkedésének támogatását célozzák meg. Ennek eredményeképpen közvetlen hatással nincsenek a vizsgált területre, de közvetett módon hatnak rá, hisz megvalósulásuk előirányozza a további fejlesztéseket és segíti a tervezési terület jövőbeli hasznosítását is.

A Fejlesztési Stratégia a közúthálózat korszerűsítésére kulcsprojektjének keretén belül a **Ferihegyi út meghosszabbítása** is kulcselemként szerepelt. A projekt célja a Baross utca tehermentesítése a forgalom Ferihegyi úton való átvezetésével a Bélatelepi út irányában. A tervezett nyomvonal a vizsgált területet nyugatról érinti, így a fejlesztés előnyei a tervezési területre is kihatással vannak.

1.4. Településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.4.1. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vizsgálata

1.4.1.1. Budapest Fővárosi Településrésztervezési Tervéről szóló 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozat (TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. *Területfelhasználás térképe* a tervezési területet **Gksz-2 – Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület** területfelhasználási kategóriába sorolja, azonban a terület egésze infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület. A változással érintett terület azonosítója a feltételek teljesítéséig a TSZT kertes mezőgazdasági (Mk) átmeneti hasznosítást biztosít a területen.

TSZT-ben rögzítettek szerint:

Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált árufuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de



közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos alállomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.

A tervezési területet északkeletről és nyugatról is kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek (Lke-1) határolják. Délről és keletről kertes mezőgazdasági területek (Mk) és közjóléti erdőterületek (Ek) veszik körbe.

TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlap:



GAZDASÁGI TERÜLETEK

Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület

EGYÉB ELEMÉK

Infrastruktúra függvényében ütemezett igénybe vehető, változással érintett terület

IV. - 1 Infrastruktúra függvényében ütemezett igénybe vehető, változással érintett terület azonosítója

(Gksz-3) Átmeneti hasznosítás biztosítása

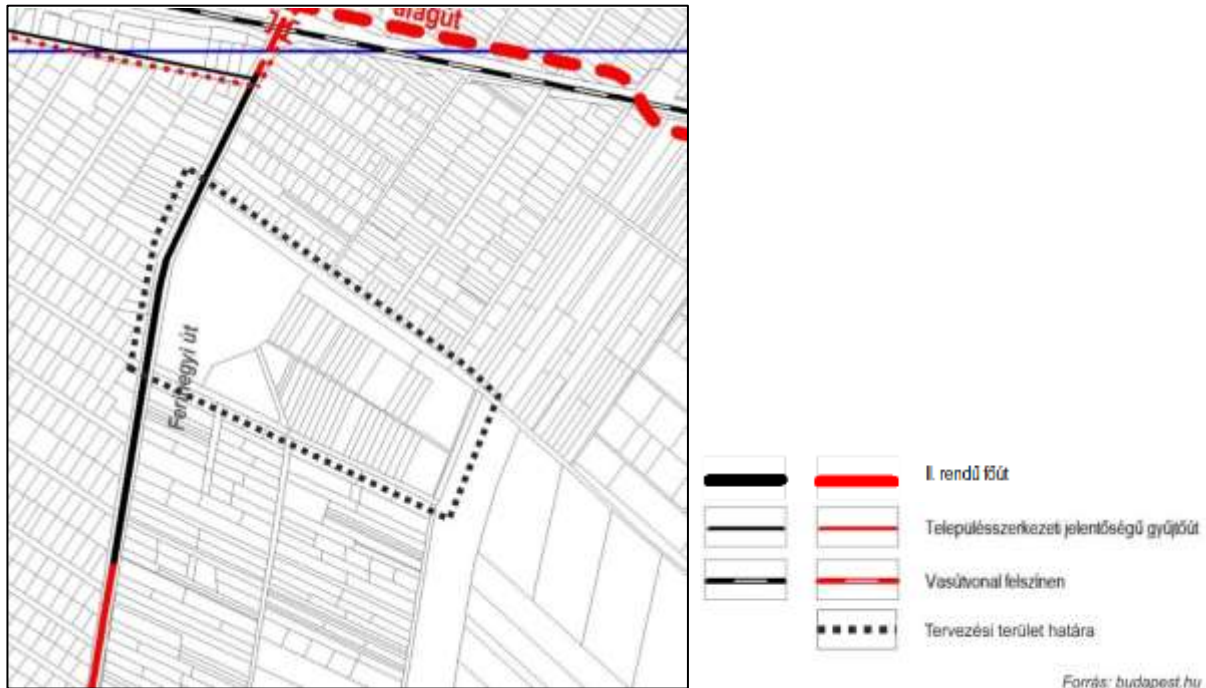
Tervezési terület határa

Forrás: budapest.hu

A TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja a Ferihegyi út vizsgált szakaszát meglévő II. rendű főútként ábrázolja.



TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap:



A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) jelű tervlap, mely a más jogszabállyal érvényesülő örökségvédelmi elemeket tartalmazza, a tervezési területen belül nem jelöl védett elemeket.

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) jelű tervlap az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozást a területre vonatkozóan nem tartalmaz.

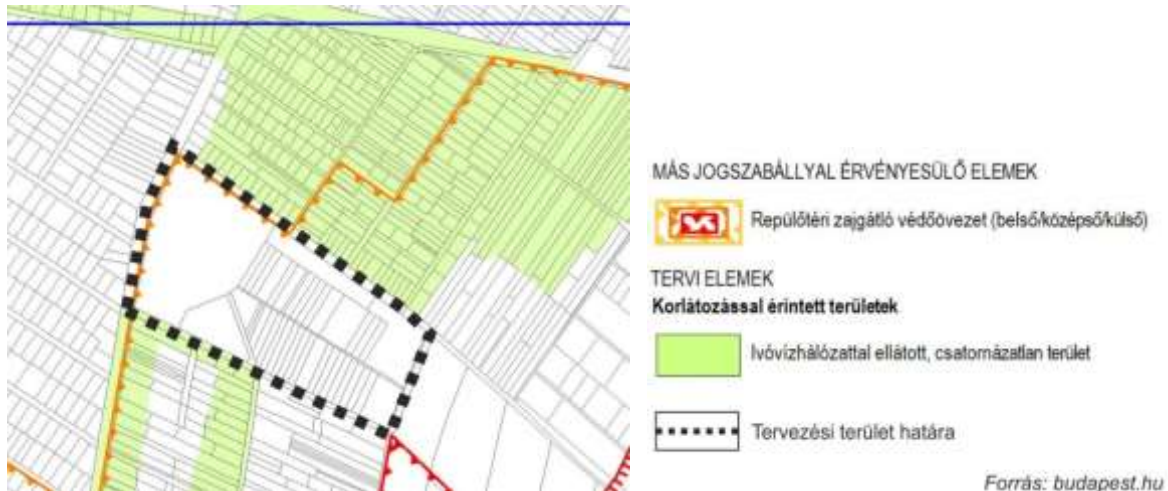
A TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap a területre vonatkozóan védett elemeket nem tartalmaz. A területen kívül, a Ferihegyi út mentén Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor húzódik, illetve a terület keleti határában, a Rózsahegy utca túloldalán egy sávban átlagosnál jobb minőségű termőföldet, Országos Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületet és kiváló termőhelyi adottságú erdőterületet is jelöl a tervlap.

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja alapján a tervezési terület a repülőtéri zajgátló közepső védőövezetbe tartozik. A védőövezet határa a Ferihegyi út és az Erdő utca egy szakasza mentén húzódik.

A területen kívül, a határoló Erdő utca túloldalán, valamint a Kerülő úttól D-re eső telkek esetében a terv ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan területet jelöl.



TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap:



A TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek tervlap a más jogszabállyal érvényesülő elemei a területre vonatkozó korlátozásokat nem tartalmazzák.

1.4.1.2. Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet (FRSZ)

A terület Budapest zónarendszerében – amelyet az FRSZ 4. melléklete ábrázol - a Pest elnevezésű Elővárosi zónába tartozik.

Az FRSZ 1. melléklete szerint a terület, mely a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét és az infrastruktúra elemeket tartalmazza – a TSZT-nek megfelelően - a vizsgált terület egésze Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2: 1.0 (1.0+0.0)) területfelhasználási egységbe sorolt.

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

A tervezési területet ÉK-ről és nyugatról kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) határolja, míg délről és keletről kertés mezőgazdasági terület (Mk) és közjóléti erdő (Ek) veszi körbe.

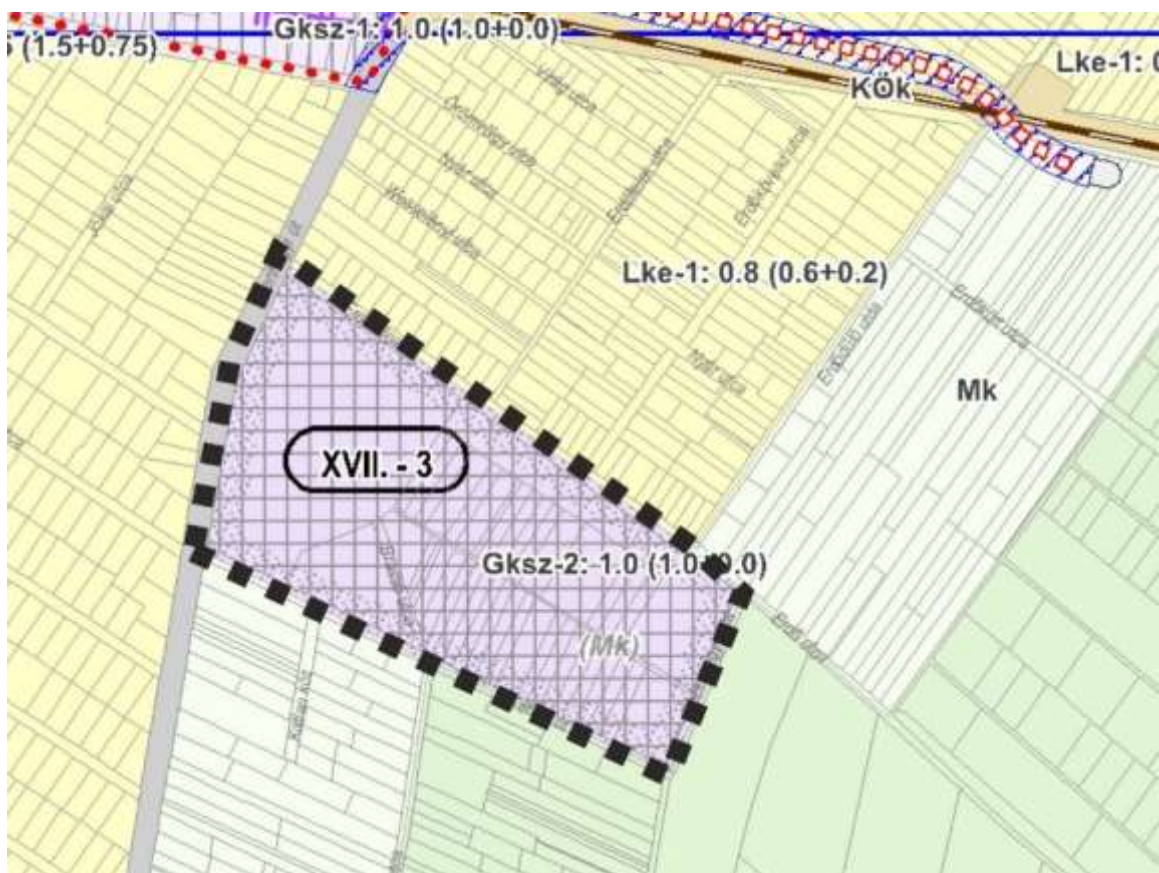
Az FRSZ 1. mellékletén látható XVII.-3 „Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területekre” vonatkozó részletes feltételek a tervezési területre:

FRSZ 8. melléklet – kivonat:

kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
XVII.	3.	Ferihegyi úttól keletre a Kerülő út – Rózsahegy utca – Erdő utca által határolt terület	31 sz. főútvonal új fővárosi bevezető útja XVII. kerületi szakaszának üzembe helyezése




FRSZ 1. melléklete – kivágat:



KÖTELEZŐ ELEMÉK


BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMÉK
A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA

 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)

 (Gksz-3) Átmeneti hasznosítás biztosítása

INFRASTRUKTÚRA FÜGGVÉNYÉBEN ÜTEMEZETLEN IGÉNYBE VEHETŐ, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

 Infrastruktúra függvényében ütemezetlen igénybe vehető, változással érintett terület

 (IV. - 1) Infrastruktúra függvényében ütemezetlen igénybe vehető, változással érintett terület azonosítója

 Tervezési terület határa

Forrás: budapest.hu



Az FRSZ 2. melléklete a beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének BSÁ értékeit ábrázolja:



Az FRSZ 3. melléklete, mely az egyes területek beépítési magasságát és a magasépítmények számára kijelölt területeket jelöli, jelen tervezési területre nem tartalmaz előírást.

1.4.2. Kerületi tervi előzmények

1.4.2.1. Hatályos Szabályozási Terv

A tervezési terület esetében jelenleg a már egységes szerkezetbe foglalt **12/2014. (VI.30.)** önkormányzati rendelettel jóváhagyott KVSZ van hatályban. A terv a vizsgált területet **K-HT-XVII-01** jelű különleges honvédségi területbe és **MG-RF-XVII-01** beépítésre nem szánt mezőgazdasági rendeltetésű területbe sorolja. A szabályozási terven feltüntetésre került a környezetvédelmi szempontból jelentős átszellőzési sáv, melynek határa a vizsgált terület északi részén fut keresztül, illetve a tervezési terület egészét lefedő repülőtéri zajgátló közepső védőövezete. Kötelező szabályozási elemként jelenik meg a területet határoló Erdő utcán telepítendő fasor.

A vizsgált terület egésze a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 7. §. 29. pontja alapján topográfiai elhelyezkedése okán régészeti érdekű terület.

További korlátozó tényező a mélyfekvésű területek határa, mely a DNy-i és DK-i részek kivételével az egész tervezési területre kiterjed, illetve a távlati és infrastruktúra-fejlesztéshez kötött fejlesztési terület határa, ami az MG-RF-XVII-01 övezetbe tartozó területekre határoz meg feltételeket.



17. KVSZ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP – 73. – 74. BELTERÜLETI SZELVÉNYEK ÉS A 15. KÜLTERÜLETI SZELVÉNYEK ÖSSZEILLESZTVE



A továbbiakban az IKVSZ tervezési területre vonatkozó előírásai kerülnek kiemelésre. Az alább pirossal jelölt részek a legutóbbi **17/2016. (VI. 23.) rendelettel** jóváhagyott módosításokat tartalmazzák.



A tervezési területre vonatkozó előírások:

IX. Fejezet

Különleges területek övezetei

27. Honvédségi területek

56. § K-HT-XVII jelű építési övezetek részletes előírásai

(1) K-HT-XVII-01 jelű építési övezet

Az építési övezet a honvédségi területek, szabadonálló beépítési móddal beépített, vagy beépíthető területe.

57. § A K-HT-XVII építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 11. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

11. számú táblázat

övezeti kód	telek						építmény		
	beépítés módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség		legnagyobb szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb
				terepszint					
				alatt	felett			építménymagasság a	
(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)		
K-HT-XVII-01	SZ	K	K	55	45	2,5	35	-	12

XIII. Fejezet

Mezőgazdasági és vízgazdálkodási területek övezetei

40. Mezőgazdasági rendeltetésű terület

83. § (1) Az övezetek területén a 720 m²-t meghaladó, de az övezetben előírt legkisebb telekterületet meg nem haladó méretű telkeken telkenként legfeljebb egy darab, legfeljebb 12 m² bruttó alapterületű kizárólag szerszámkamra és vegyszertárolás céljára szolgáló épület létesíthető a telkek hátsó telekhatára mentén, az oldalsó telekhatár mentén (a telek sarkában) egy tömegben kialakítva. Az épület(csoport) építménymagassága legfeljebb 2,5 m lehet és a tetőtér nem építhető be.

(2) Az övezetek területén – eltérő rendelkezés hiányában – csak ideiglenes (drótfonat), lábazat nélküli kerítés létesíthető a beépíthető és kialakítható legkisebb telekméret esetén, amennyiben annak legkisebb szélessége meghaladja az 50m-t. A területen létesíthető lábazat nélküli kerítés legfeljebb 1,8 méter magas, áttört (legfeljebb Ø 100 mm acél vagy fa oszlopokra feszített drótfonat) lehet. Kivételt képez az a terület, ahol az állattartásról szóló helyi rendeletben megengedett.

86. § MG-RF-XVII jelű övezetek részletes előírásai

(1) MG-RF-XVII-01 jelű övezet

- Az övezet a mezőgazdasági hasznosítású, távlatban fejlesztésre kijelölt, jelenleg kiskertes mezőgazdasági területe.
- Az övezet területén legfeljebb 45 m²-es könnyűszerkezetes építmény helyezhető el.
- Az övezet területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 26. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.



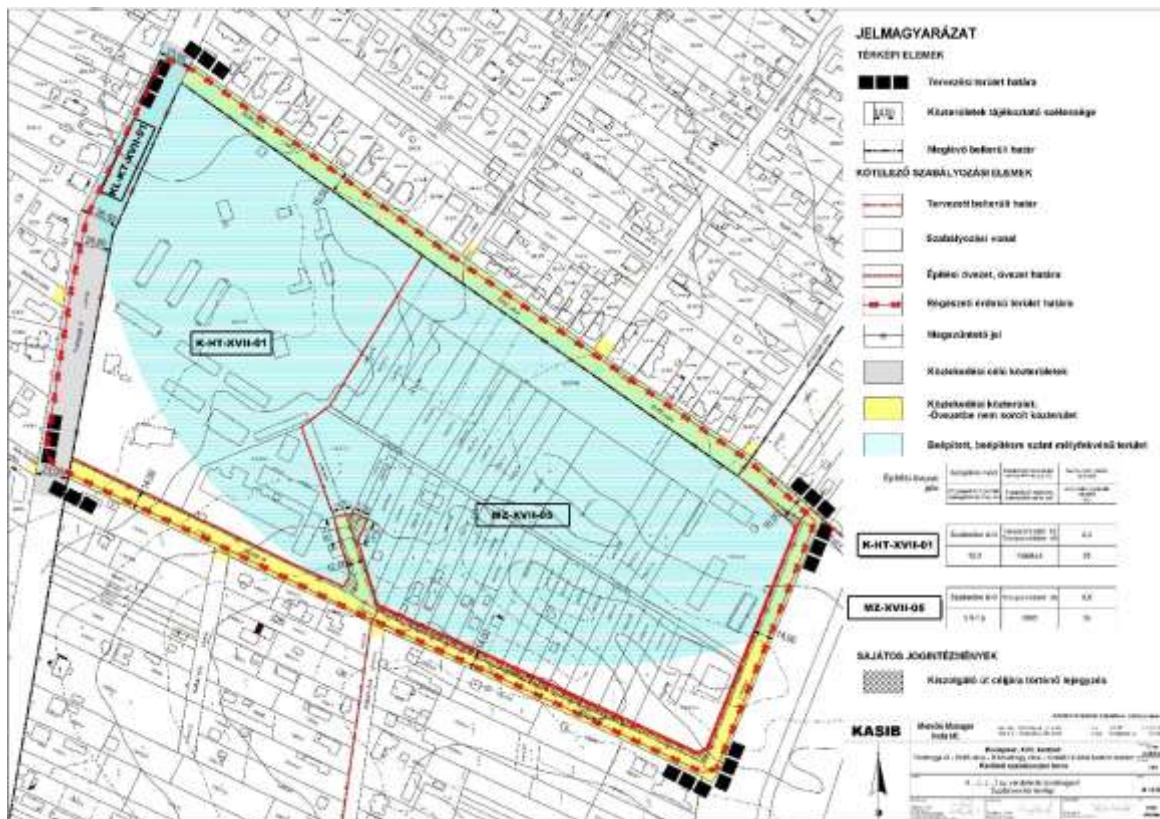
26. számú táblázat

övezeti kód	telek						építmény		
	beépítés módja	legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség		legnagyobb szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb
				terepszint				építménymagasság a	
				alatt	felett				
(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)		
MG-RF-XVII-01	SZ	720	16	-	3	0,05	90	-	3,5

1.4.2.2. Tervi előzmények

A tervezési területre 2010-ben már készült egy szabályozási program, mely a terület övezeti rendszerének felülvizsgálatát tűzte ki célul a kedvezőbb hasznosítás érdekében. A program az MG-RF „mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs terület” keretövezetébe tartozó területeket MZ „Jelentős zöldfelületű vegyes munkahelyi területek” keretövezetbe javasolta sorolni, míg a K-HT „Különleges Honvédségi terület” övezetébe tartozó területek besorolása nem változott. A program elfogadásának és továbbtervezésnek elmaradásának nem tartalmi okai voltak, így a korábbi program célkitűzései a jelen tervdokumentáció alapját is képezik.

A tervezési területre vonatkozó 2010-ben készült szabályozási terv koncepció:



1.5. A táji és természeti adottságok vizsgálata

A vizsgált terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érint. Az érintett területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei, valamint a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X.8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetet sem érintik.

A hatályos fővárosi (TSZT, FRSZ) és kerületi településrendezési eszközök a területre vonatkozóan nem jelölnek természeti értékeket a vizsgált területen, de a *TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelmi tervlapja* Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasort jelöl a tervezési területen kívül, a területet határoló Ferihegyi út mentén.

1.6. Zöldfelület vizsgálata

Telken belüli zöldfelületek

A tervezési terület jelenleg MG-RF jelű, mezőgazdasági hasznosítású, távlatban fejlesztésre kijelölt, jelenleg kiskertes mezőgazdasági terület övezetébe tartozik, melyre zöldfelületi szempontból a rendezetlenség jellemző. A területen megtalálhatók az egykori zártkertes mezőgazdasági művelés nyomai beékelődött szántók formájában, azonban előfordul az állattartás is (lovarda). A mezőgazdasági jelleg mellett egyre több a felhagyott terület, ahol értékes növényállomány egy-két faegyeden kívül nem igen fordul elő. A természetes szukcesszió következtében a földeken a gyomfajok megjelenésével egy 100%-os borítást adó gyepes vegetáció alakult ki, mely között már fellelhető a kezdődő fás szárú növényállomány, gyomcserjék megjelenése. A fás szárú növényzet kevésbé értékes, tekintve, hogy főleg nyárból (*Populus sp.*) és akácból (*Robinia pseudoacacia*) tevődik össze. Ezek a felhagyott területeken jelentős mennyiségű illegális lerakott hulladék található.

A tervezési területnek mintegy harmadát foglalja el az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság telke, mely kevésbé értékes, de rendszeresen fenntartott zöldfelülettel rendelkezik.

Több helyen előfordul üzemi tevékenység is, melyek esetében a telken belüli burkolt felületek aránya igen magas. Ezek nagy részén jármű, illetve konténer raktárak találhatóak, melyek gondozatlanságukkal sokat rontanak a környezet minőségén.

A tervezési terület telkein belül helyenként egy-két idősebb faegyedtől eltekintve értékes, védendő növényállomány nincs, összességében rendezetlen, kezeletlen a zöldfelület, melyen sok helyütt illegális hulladéklerakások jelennek meg.

Közterületek zöldfelületei

A területet határoló utcák közül a Ferihegyi út rendelkezik széles zöldfelülettel. A határoló további utcák többnyire földutak, valamint rendkívül rossz állapotban levő burkolt utak, ahol a zöldfelületet főleg gypsávok alkotják, a cserjeszint pedig teljesen hiányzik. Fasor csak elvétve található, kizárólag azokon az útszakaszokon, ahol a telektulajdonosok egyénileg kiültették őket.



1.7. Az épített környezet vizsgálata

1.7.1. Területfelhasználás vizsgálata

A tervezési terület Budapest XVII. kerület déli részén, a Budapest Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér közelében, az Erdő utca – Rózsahegy utca – Kerülő utca – Ferihegyi út által határolt területen fekszik.

A telkek nagy része a határoló utcákból (Ferihegyi út, Erdő utca, Rózsahegy utca és Kerülő utca) megközelíthető. A további ingatlanok elérése a terület feltáró úthálózatát alkotó Brassó utcáról és a Brassó utcától a Rózsahegy utcáig húzódó, 138337/32 hrsz.-ú földútról biztosított. A földút Rózsahegy utcai kicsatlakozása kapuval el van zárva.

A terület részben beépített. Ezek elsősorban nagyobb telkekre épült telephelyek a Ferihegyi út és a Rózsahegy utca mentén, de néhány kisebb épület a Kerülő utca kiskertes részein is előfordul. A Kerülő utca és az Erdő utca mentén jellemzően művelt és felhagyott mezőgazdasági területek váltakoznak.

A terület egészét tekintve a domináns területhasználat egyre inkább a gazdasági hasznosítás irányába tolódik el.

1.7.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.7.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A vizsgált terület 12 hektár nagyságú. Telekstruktúrája viszonylag változatos képet mutat. A telekméretetek 360 m²-től egészen a 4 hektárig terjednek. A Ferihegyi útra nyíló több mint 4 hektáros, és a néhány 0,5 és 1 ha között mozgó telek kivételével a területet jellemzően felparcellázott kistelkek alkotják átlagosan 1000 m² körüli értékekkel.

A terület a hatályos övezeti előírások ellenére többé kevésbé beépített. A honvédelmi terület 2 telkének 10% illetve 30%-os beépítettsége megfelel az előírásban szereplő maximális 45%-nak, azonban az MG-RF-XVII-01 beépítésre nem szánt mezőgazdasági rendeltetésű övezetbe tartozó telkek esetében meghatározott 3%-os legnagyobb beépítettség mértékének a beépített telkek nagy része nem tesz eleget. A nagyobb méretű gazdasági hasznosítású telkek esetében 20 %-os beépítettségi mutató is előfordul. Beépítetlen, művelt és műveletlen mezőgazdasági részek már inkább csak a tömb belső feltáró útvjáról megközelíthető telkek esetében jellemzőek.

1.7.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat

Az önkormányzat adatszolgáltatása alapján készült önkormányzati tulajdon vizsgálatából kiderül, hogy a közterületeken kívül még a 138337/32 hrsz.-ú földútról feltárt kiskerti ingatlanok egy része is önkormányzati tulajdonban van.

HRSZ	Terület (m ²)	Megnevezés	Tulajdonos
138439/2	7145	Kivett telephely	Magántulajdon
138337/9	40603	Kivett telephely	Tulajdonos:Magyar állam Vagyonkezelő: BM Orsz. Katasztrófavédelmi Főig.
138337/35	4006	Kivett üzem, udvar	Magántulajdon
138337/36	1071	szántó	Magántulajdon
138337/37	1063	Szántó	Magántulajdon
138337/38	1075	Szántó	Magántulajdon
138337/39	1053	Szántó	Magántulajdon
138337/40	1083	Szántó	Magántulajdon



138337/41	1076	Szántó és gazd.ép.	XVII.ker.önk.
138337/42	1113	Szántó és gazd.ép.	Magántulajdon
138337/43	1038	Szántó	Magántulajdon
138337/44	2168	Szántó és gazd.ép.	Magántulajdon
138337/45	Összesen: 1079 a)kivett ép.:550 b)kert: 529	Kivett üdülő,gazd.épület, udvar, kert	Magántulajdon
138337/46	1123	Szántó és gazd. ép.	Magántulajdon
138337/47	1067	Szántó	Magántulajdon
138337/48	Összesen: 1081 a)kivett ép.udv.:162 b)szántó és gazd.ép.:919	Kivett lakóház, udvar, szántó és gazd. ép.	Magántulajdon
138337/50	1149	Szántó	Magántulajdon
138337/51	1093	Kert	XVII.ker.önk.
138337/52	1029	Kert és gazd.épület	XVII.ker.önk.
138337/53	1084	Kert és gazd.épület	XVII.ker.önk.
138337/54	994	Kivett pince,udvar	Magántulajdon
138337/55	366	Szántó	XVII.ker.önk.
138337/56	368	Szántó	Magántulajdon
138337/57	1858	Szántó	Magántulajdon
138337/59	8890	Kivett telephely és üzemi épület	Magántulajdon
138337/10	966	Szántó	XVII.ker.önk.
138337/11	1065	Szántó	XVII.ker.önk.
138337/12	1066	Szántó	XVII.ker.önk.
138337/13	1931	Szántó	Magántulajdon
138337/14	1047	Szántó	XVII.ker.önk.
138337/15	1496	Szántó	XVII.ker.önk., Bp.Főv.Önk.
138337/16	501	Szántó	Magántulajdon
138337/17	1001	Szántó	Magántulajdon
138337/19	985	Szántó	Magántulajdon
138337/20	1005	Szántó	Magántulajdon
138337/21	2030	Szántó	Magántulajdon
138337/22	4226	Szántó	Magántulajdon
138337/23	1059	Szántó	Magántulajdon
138337/24	1045	Szántó	Magántulajdon
138337/25	991	Gyümölcsös	Magántulajdon
138337/18	991	Szántó	Magántulajdon
138337/58	6570	Szántó	XVII.ker.önk.
(138337/3)	1096	Kivett út (Brassó utca)	XVII.ker.önk.
(138438)	2877	Kivett közterület (Kerülő út)	XVII.ker.önk.
(124012)	25856	Kivett közterület (Férihegyi út)	Bp. Fővárosi Önk.
(124013)	7365	Kivett közterület (Erdő utca)	XVII.ker.önk.
(0138307)	13203	Kivett közterület (Erdő utca)	XVII.ker.önk.
(0138336/1)	1959	Kivett közterület (Rózsashegy utca)	XVII.ker.önk.
(138337/32)	1552	Kivett út	XVII.ker.önk.
(138438)	2330	Kivett közterület (Kerülő út)	XVII.ker.önk.

Lsd: Telekméret vizsgálata c. tervlap

Lsd: Terepszint feletti beépítettség vizsgálata c. tervlap

Lsd: Önkormányzati tulajdon vizsgálata c. tervlap



1.7.3. Az építmények vizsgálata

A vizsgált terület nyugati részén, a 138337/9 hrsz.-ú ingatlanon honvédségi terület, míg a keleti részén volt zártkerti ingatlanok és kisipari gazdasági funkciójú ingatlanok található.

A Ferihegyi út menti 138337/9 hrsz.-ú ingatlanon a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság Gazdasági ellátó Központjának Központi raktára működik. A telepen belül található földszintes szolgálati lakás, F+1 szintes irodaépület, 8db földszintes könnyűszerkezetes szállásépület, valamint egy új építésű acélszerkezetű raktár csarnok is. A telephelyen elszórva kisebb földszintes, lapos- illetve magastetős tárolók helyezkednek el, továbbá egy többszintes acélszerkezetű toronyépület is megfigyelhető. A telken belül elszórva több konténer is el van helyezve, illetve az Igazgatóság busz- és járműparkjának egy része is itt található.

A Katasztrófavédelem telkével szomszédos 138439/2 hrsz.-ú ingatlan szintén Különleges Honvédelmi övezetbe sorolt, de tulajdoni állapota szerint egy gazdasági társaság tulajdonában van és jelenleg mint gyártó üzem működik. A területen három földszintes, valamint egy F+1 szintes új építésű csarnoképület található.

A Kerülő úton, a honvédelmi övezetbe sorolt területen kívül csak néhány kisebb épület található. A telkek túlnyomó része művelt és műveletlen mezőgazdasági terület, melyek mellett egy lovas tanya is helyett kapott. A Brassó utcából megközelíthető 138337/32 hrsz.-ú út mentén több helyen felhagyott vagy lekerített mezőgazdasági ingatlan található.

A Rózsahegy utcai ingatlanokon gazdasági telephelyek helyezkednek el. A Rózsahegy utca – Erdő utca találkozásánál levő telephely rendezett képet mutat a két földszintes raktárépülettel, a két F+1 szintes magastetős irodaépülettel, valamint egy mobil-átjátszó toronnyal. A Kerülő utca – Rózsahegy utca kereszteződésénél földszintes irodaépület és raktár csarnok van.

Az Erdő utca mentén további felhagyott mezőgazdasági területek helyezkednek el, ezeken épület csak elvétve található. A 138337/10, 138337/11 és 138337/12 hrsz.-ú ingatlanokon illegális hulladéklerakás nyomai fedezhetők fel.

Lsd: Területhasználat és funkcióvizsgálat c. tervlap

Lsd: Összefoglaló vizsgálat c. tervlap

1.7.4. Épített környezet értékei

1.7.4.1. Történeti áttekintés

Rákoshegy a kerület legdélebbi városrésze. Részei: Felső-rákoshegy, Alsó-rákoshegy, Zsuzsanna-telep, Helikopter lakópark és Nagyhangács (Orgoványi u.).

A terület Fuchs Ignác tulajdonába került, amikor a korábbi tulajdonos, a Podmaniczky család 1890-től kezdve az összes Rákoskeresztúrhoz tartozó birtokát felparcellázta és eladta. Zsuzsanna-telep a nevét a feleségéről kapta. Az olcsó telkek miatt a terület hamar benépesült, vasúti megálló is létesült. A terület szinte egyenletesen családiházias beépítésű, még kisebb központi mag sem alakult ki. Jelentősebb közterülete a Zsuzsanna tér.

Rákoshegy 1921-ben különvált Rákoskeresztúrtól és önálló nagyközséggé alakult. 1950-ben Budapesthez csatolták.



1.7.4.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A vizsgált területen és annak környezetében nyilvántartott régészeti terület nem található. A vizsgált terület egésze a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 7. §. 29. pontja alapján topográfiai elhelyezkedése okán régészeti érdekű terület, melyet a hatályos szabályozási terv jelöl is.

1.7.4.3. Épített értékek vizsgálata

A vizsgált területen és annak környezetében sem található országos vagy helyi (fővárosi, kerületi) védett vagy védelemre érdemes épített érték.

1.8. Közlekedési vizsgálat

1.8.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Rákosmente forgalmának legnagyobb részét a kerületet Ny-K-i irányban átszelő Pesti út bonyolítja, amely kelet felé az Őrs vezér térrel, továbbhaladva pedig a belvárossal biztosít összeköttetést, míg nyugati irányban Pécel és Maglód elérését biztosítja. A tervezési terület környezetében ilyen jelentős forgalommal rendelkező út nincsen.

A térség közlekedését a K-Ny-i irányban húzódó 120a számú vasútvonal határozza meg, ami a Ferihegyi úton keresztezhető. A terület kapcsolatát is ez az út biztosítja északi irányban a kerületközponttal, Rákosligettel, Rákoscsaba-Újteleppel és a XVI. kerülettel.

1.8.2. Közúti közlekedés

A vizsgált terület a XVII. kerület nyugati részén helyezkedik el, a Ferihegyi út – Kerülő utca – Rózsahegy utca – Erdő utca határolja. Ezek közül a legnagyobb forgalmat a **Ferihegyi út** bonyolítja, mely városi II. rendű főút, az Erdő utca és a Kerülő utca közötti szakaszon 2x1 forgalmi sávossal keresztszettel.

A Ferihegyi út kivételével a tömböt határoló további három lakóutca (Kerülő út, Rózsahegy utca és Erdő utca), valamint a tömbbelsőket feltáró két kiszolgáló út burkolatlan földút.

A területen belül jelentősebb csomópont nem található. A vizsgált terület ÉNy-i sarkán a Ferihegyi út – Erdő utca „T” alakú kereszteződése, valamint az ettől D-re található Ferihegyi út – Kerülő út – Ady Endre utca kereszteződése tekinthető fontosabb csomópontnak, de a forgalmat itt sem irányítja jelzőlámpa.

Lsd: Közúti közlekedés vizsgálata c. tervlap

1.8.3. Közösségi közlekedés

A vizsgált terület környezetében a közúti közösségi közlekedés szempontjából autóbuszjáratok szolgálják az utazóközönséget. A területet mindössze egy buszjárat (168E) érinti közvetlenül, mely az Őrs vezér tér és a Rákoshegy Ferihegyi út között átlagosan 10 percnél hosszabb idő alatt közlekedik. A busz nyomvonalába eső megállóhely a Kerülő utca – Ferihegyi út kereszteződésétől alig pár méterre található.

A terület ellátását a gyalogos távolságra levő Szabadság út – Ferihegyi út találkozásánál megálló buszok is segítik. A nappal közlekedő járatok közül a 46-os Újpalotára, 98-as és 98E Kőbánya-Kispest felé közlekedő járatai érintik. Az éjszakai forgalmat a 980-as óránként a Dél-pesti



autóbuszgarázból Rákoskeresztúr városközpont felé induló járata látja el. A területet volánbusz nem érinti.

A területet kötőtpályás közlekedés közvetlenül nem érinti. A fejlesztési területhez legközelebbi MÁV vasúti megállóhely (Rákoshegy) közel egy kilométer távolságban található.

Lsd: Tömegközlekedési hálózat vizsgálat c. tervlap

1.8.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területet határoló burkolatlan földutakon kiépített kerékpáros útvonal nem található. Egyoldali gyalogos járda mindegyik határoló utcában van: az Erdő utca beépített része mentén, a Rózsahegy utca tervezési területtel határos oldalán, valamint a Kerülő út déli oldalán. A Ferihegyi út esetében ezen a szakaszon szintén egyoldali járda található, mivel a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság Gazdasági Ellátó Központ Központi Raktára mentén nincs kiépített gyalogos járda.

1.9. Közművesítés

1.9.1. Víziközművek

1.9.1.1. vízellátás

A tervezési terület a 24. jelű Rákoshegyi vízellátási zónába tartozik 198,00 mBf. tározó fenékszinttel. A terület terepszintje 148-149 mBf átlagos magasságú, így a hálózati nyomás 4 bar körüli.

A terület vízellátását a Ferihegyi úton húzódó NÁ 300-as vezeték képezi, mely táplálja a Kerülő úti DN100 KPE nyomóvezetékét, valamint az Erdő utcában lévő DN100 és DN80 azbesztcement anyagú vezetékét. A terület tűzoltóvíz ellátását az OTSZ-nek megfelelő számú és telepítésű tűzcsap biztosítja. A tervezési terület dél-keleti határát képező Rózsahegy utcában a Fővárosi Vízműveknek nincs nyomóvezetéke.

Lsd: Közmű vizsgálat és javaslat - Víziközművek c. tervlap

1.9.1.2. Szennyvízelvezetés

A tervezési terület környezetében a Ferihegyi úton húzódik szennyvízcsatorna D30 cm átmérővel és az Erdő utcában a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt üzemeltetésében.

A tervezési területen csupán két ingatlan szennyvízelvezetése megoldott. A Katasztrófavédelmi Főigazgatóság 138337/9 hrsz-ú ingatlana 2 db D160 mm bekötéssel rendelkezik a Ferihegyi úti D30 KGPVC befogadóra. A Rózsahegy utca és Erdő utca sarkán a 138337/59 hrsz-ú telken lévő telephely az Erdő utca felől rendelkezik bekötéssel.

A Ferihegyi úti gerincről 1 35 méteres leágazás épült ki a Kerülő út becsatlakozásánál biztosítva ezzel a nyomvonal ezen utcák irányában történő folytatását és ezzel a Kerülő út menti ingatlanok szennyvízelvezetésének lehetőségét.

A területen belül, a már megépült lakó- és gazdasági építmények szennyvízkezelése telken belül egyediegtörténik.

Lsd: Közmű vizsgálat és javaslat - Víziközművek c. tervlap



1.9.1.3. Csapadékvíz elvezetés

A XVII. kerületet kelet-nyugati irányban átszelő, teljes kerületi szakaszán rendezett medrű Rákos patak a befogadója a kerület túlnyomó részére hulló csapadékvíznek kisebb részben a Szila és Gyáli patakokkal együtt. A tervezési területhez legközelebb a Rákos patak folyik befogadóként. A XVII. kerület elválasztott rendszerű csatornahálózattal rendelkezik, de a tervezési területen nincs zárt csapadékvíz elvezető hálózat, így a tervezési területre hulló csapadék teljes egészében elszikkasztásra kerül részben az ingatlanok felületén, részben az út menti szikkasztó árkokban.

Lsd: Közmű vizsgálat és javaslat - Víziközművek c. tervlap

1.9.2. Energiaellátás

1.9.2.1. Gázellátás

A kerület gázenergia ellátását az I. számú Vecsés-Rákospalota között kiépített DN400-as nagynyomású gázvezeték biztosítja. A nagyközépnomású hálózatra telepített körzeti nyomásszabályozóktól indul a növelt-kisnyomású elosztó hálózat, mely a lakossági és intézményi fogyasztók gázellátását biztosítja. A tervezési terület gázellátását közvetlenül biztosító elosztó hálózata a Férihegyi úti D160 PE (N), az Erdő utcai D110 PE (N), a Rózsahegy utcai D110 PE (N), és a Kerülő utcai D110 PE (N) gázvezetésekből áll. A jelenleg kiépített rendszer kapacitása általában megfelelő, megbízhatóan ki tudja szolgálni a területen lévő fogyasztókat.

Lsd: Közmű vizsgálat és javaslat – Energiaellátás, elektronikus hírközlés c. tervlap

1.9.2.2. Villamos energia ellátás

A tervezési területet villamos energia ellátását a kerület határában lévő Rákoskeresztúri 132/22 kV-os alállomáson és a kapcsolódó 22 kV-os vezetékhálózaton keresztül a fővárosi nagyfeszültségű hálózat biztosítja. Erről a 22 kV-os hálózatról táplálják a fogyasztókat közvetlenül ellátó 20/0,4 kV-os transzformátor állomásokat. A tervezési területen található transzformátor állomások: a 0596/20 sz. a Férihegyi út mentén, a 2726/20 sz. az Erdő utcában a tervezési terület keleti sarkában, és a Kerülő út mentén a 0525/20 sz. a 138439/2 ingatlan határán. A tervezési területet ellátó hálózat magas vezetőségű.

Lsd: Közmű vizsgálat és javaslat – Energiaellátás, elektronikus hírközlés c. tervlap

1.9.3. Elektronikus hírközlés

A XVII. kerületben a kábeltelevízió szolgálatot a Magyar Telekom NyRt., a UPC Magyarország Kft., valamint a Digi Távközlési és Szolgáltató Kft. működteti. A hálózatot több szolgáltató is igénybe veszi (Antenna Hungária ZRt., GTS-Datanet Távközlési Kft., INVITEL ZRt., NOVOTRON Rt. és a Nokia-Siemens (BKK hálózata).

Rákosmente a vezeték nélküli elektronikus hírközlés szempontjából megfelelő lefedettséggel rendelkezik. A kerületben mindhárom mobilszolgáltató és több vezeték nélküli internetszolgáltató is jelen van. Az ország jelenleg működő három vezeték nélküli elektronikus távközlési cég mindegyike rendelkezik bázisállomással a kerületben.

A tervezési területen, az Erdő u. 27. sz. alatt vezeték nélküli bázisállomás üzemel.



Lsd: Közmű vizsgálat és javaslat – Energiaellátás, elektronikus hírközlés c. tervlap

1.10. Környezetvédelem

1.10.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A fővárosnak és kerületeinek talajállapotát az 1992-ben a Földművelésügyi és Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztérium által létrehozott Talajvédelmi Információs és Monitoring Rendszer mérőállomásai mérik. Budapesten összesen 4 db ilyen mérőállomás található, de a XVII. kerületben egy sem létesült, ezért specifikus talajszennyezettség értékek nem állnak rendelkezésre.

Talajszennyezés szempontjából problémát okoz, hogy a külterületi zöldfelületek (erdő és mezőgazdasági területek) megközelítését lehetővé tevő alacsonyabb rendű úthálózat mellett gyakorta látni illegális hulladéklerakásokat. Ezen spontán keletkezett lerakók területén feltételezhető, hogy a talajok ismeretlen eredetű és összetételű anyagokkal szennyeződhetnek.

Az illegális hulladéklerakással terhelt a tervezési terület keleti, erdősáv felől eső része.

Terhelést jelenthet még a talajra a kertekben alkalmazott műtrágyák és permetszerek oldódása, melyek könnyen a talajba szivároghatnak. Ebben a tekintetben elsődlegesen a tervezési terület kiskertesi részei érintettek.

A XVII. kerület két jelentős felszíni vízzel rendelkezik. Egyik a Rákos-patak, mely a vizsgált területtől távol, a kerület északi részén húzódik. A másik pedig a Merzse – mocsár természetvédelmi terület, mely a tervezési területtől DK-re található. Utóbbi Budapest és a környék utolsó megmaradt nagy kiterjedésű, mély fekvésű, vizes, lápos területe, mely az utóbbi időben az időjárási viszonyok miatt és az antropogén hatások következtében többször is kiszáradt. A tervezési területen felszíni vizek nincsenek.

A felszín alatti vizek tekintetében a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján a tervezési terület a felszín alatti víz érzékenysége szempontjából érzékeny területnek minősül.

A 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. számú melléklete írja le a felszín alatti víz állapotának érzékenységi kategóriába (fokozottan érzékeny, érzékeny, kevésbé érzékeny) tartozás szempontjait. E szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny terület (219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. számú melléklet):

- Azok a területek, ahol a csapadékból származó utánpótlódás sokévi átlagos értéke meghaladja a 20 mm/évet.*
- Azok a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területek közé nem tartozó területek, ahol a felszín alatt 100 m-en belül mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények találhatóak.*
- Azok a területek, ahol a porózus fő vízadó képződmény teteje a felszín alatt 100 m-en belül található.*
- A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szerint állami tulajdonban lévő felszíni állóvizek mederéltől számított 0,25-1,0 km közötti övezete.*
- Az 1. d) pontban nem említett, külön jogszabály által kijelölt védett természeti területek.*

A felszín alatti vizek minőségét főként a kőzet határozza meg, melyben elhelyezkedik, valamint a vizek felszín alatti tartózkodási ideje és hőmérséklete is. A tervezési területen a legnagyobb



veszélyforrást a felszín alatti vizek minőségére nézve a tisztítatlan szennyvíz keletkezése, valamint az illegális hulladéklerakók jelentik.

1.10.2. Levegőtisztaság és védelme

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) sz. kormányrendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet előírásait kell alkalmazni.

Levegőminőség-védelmi szempontból a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, Budapestet az 1. kategóriába sorolja. Ez Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti. Ennek alapján a légszennyezettségi agglomeráció az alábbi zóna csoportokba tartozik:

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint												
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)-pirén (BaP)	
Légszennyezettségi agglomeráció												
1. Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B	

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

Ezek a következők:

1. A csoport: agglomeráció: az Lvr. szerint.
2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
3. C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár között van.
4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
8. O-II csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értéket.



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

A tervezési területen jelentkező légszennyezés egyik fő forrása a közlekedés, mely nem mondható jelentősnek, tekintve a tervezési területet határoló utcákat. A Ferihegyi úton jelentkező személy- és tehergépjármű forgalom kismértékben terheli a tervezési terület levegőminőségét. Az említettnél nagyobb problémát okoz a területet határoló utak burkolatlansága, illetve rossz minőségű aszfalt burkolata, mely porszennyezést eredményez. Szintén diffúz szennyezésként jelentkezik a területen belül előforduló szántóföldi művelés kiporzásból adódó terhelése.

A vizsgált területen az üzemi jellegű légszennyezés sem jelentős. Ebben a tekintetben a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatbázisba önbevallás alapján bekerülő telephelyek esetében adódik kibocsátás, melyek alapján a tervezési területen belül és környezetében az alábbi telephelyek bocsátanak ki légszennyező anyagot, így pontszerű emissziós forrásnak kezelendők:

Tervezési területen belüli légszennyező telephely:		
Kézmű Nonprofit Kft	FRÖCCSÖNTŐ ÜZEM	1174 Budapest XVII. kerület FERIHEGYI ÚT 280.
Tervezési terület környezetében található légszennyező telephely:		
Kerámia Promóció Kft	GYÁRTÓTELEP	1174 Budapest XVII. kerület RÓZSAHEGY U. 3-5

1.10.3. Zaj- és rezgésterhelés

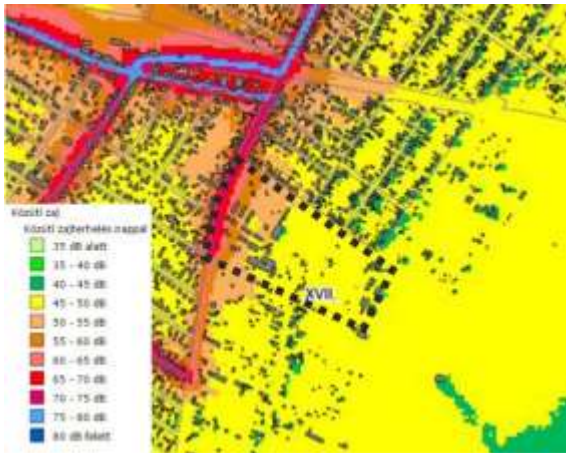
Egy terület általános zajterhelését a közúti közlekedésből és az üzemi tevékenységből származó zaj mértéke jellemzi. A tervezési terület zajterhelését elsősorban a közlekedési eredetű zaj határozza meg, mely elsősorban a Ferihegyi út, a Szabadság utca, valamint a tervezési területtől északra lévő vasútvonal forgalmából adódik.

Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe alapján a tervezési terület környezetében a Ferihegyi út forgalma okoz zajvédelmi szempontból konfliktust, mely az út telkén belül kis mértékben, 5 dB-el túllépi a stratégiai küszöbértéket. A stratégiai zajtérképeken a zajhelyzetet kétféle zajmutatóval ábrázolják. Az L_{den} egy olyan „átlagos” zajszint, ami egy nap teljes 24 órájának jellemzésére szolgál. Az $L_{éj}$ az éjszakai időszak átlagos zajszintje.

Az alábbi zajterhelési térképek az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják. A konfliktustérképek pedig mutatják, hogy a zajterhelés az egyes pontokban mennyivel magasabb, mint a stratégiai küszöbérték, mely alatt nem határértéket, csupán elérendő célértékeket kell érteni. Ez utóbbi jól tükrözi a zaj szempontjából konfliktust okozó területeket, útszakaszokat.



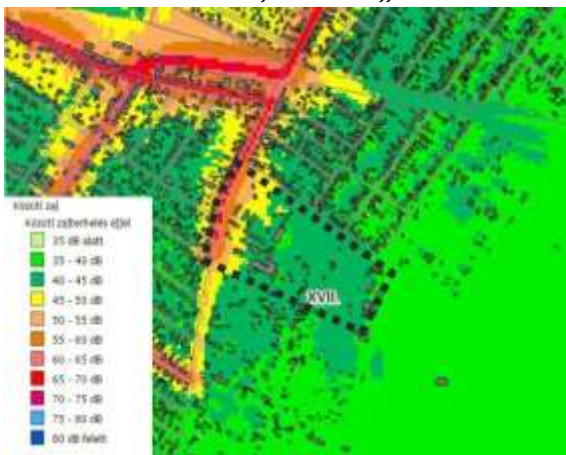
Közúti közlekedés – zajterhelés nappal



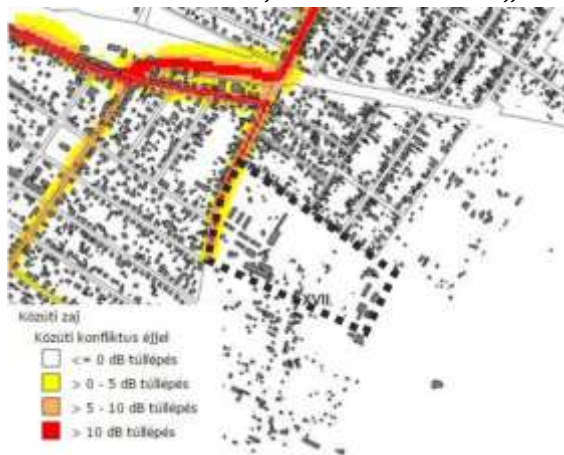
Közúti közlekedés – zajterhelés konfliktus nappal



Közúti közlekedés – zajterhelés éjjel



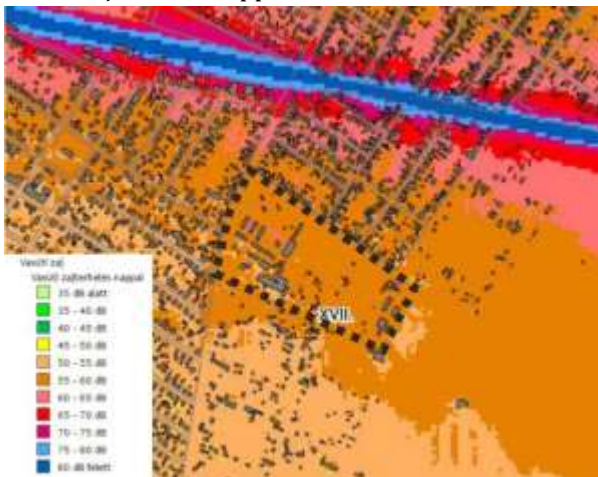
Közúti közlekedés – zajterhelés konfliktus éjjel



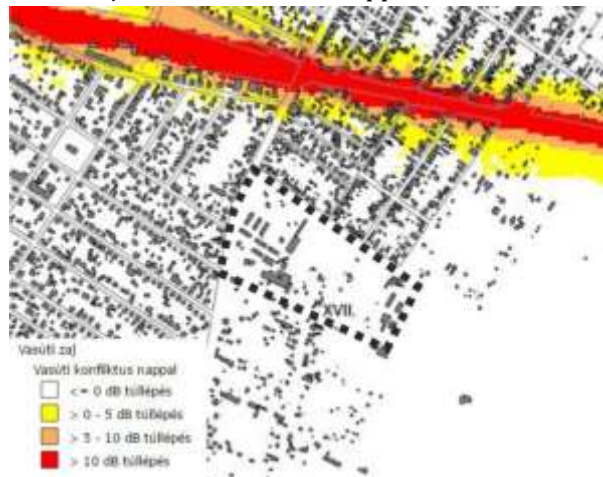
Forrás: Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép

A területtől északra haladó 120a számú Budapest – Szolnok – Lökösháza vasútvonal az ország egyik legforgalmasabb elővárosi vasútvonala, azonban ahogyan az alábbi stratégiai zajtérképeken látható, a tervezési területen a vasúti zaj- és rezgésterhelés nem okoz stratégiai küszöbérték túllépést a területen belül. A zajterhelés nappal 55 dB feletti, míg az éjszakai órákban 50 dB feletti értékeket mutat.

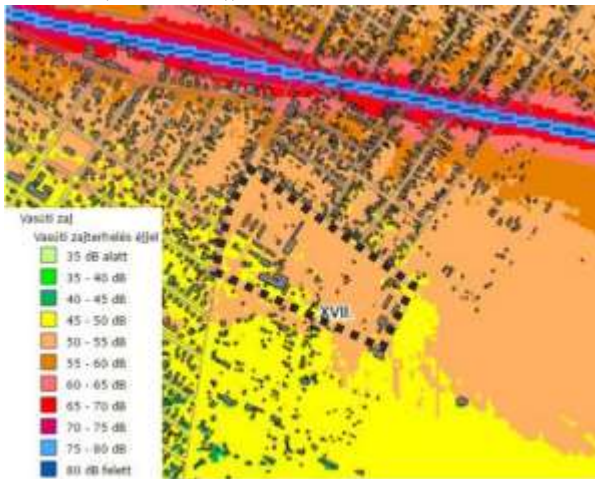
Vasúti zajterhelés nappal



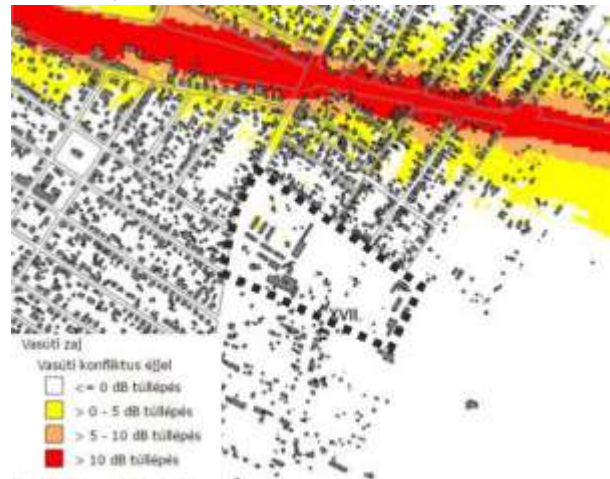
Vasúti zajterhelés konfliktus nappal



Vasúti zajterhelés éjjel



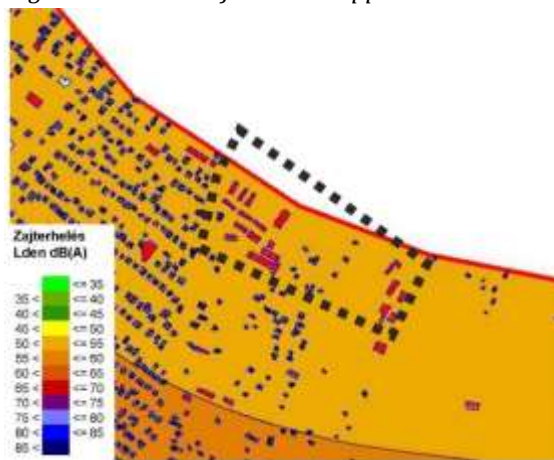
Vasúti zajterhelés konfliktus éjjel



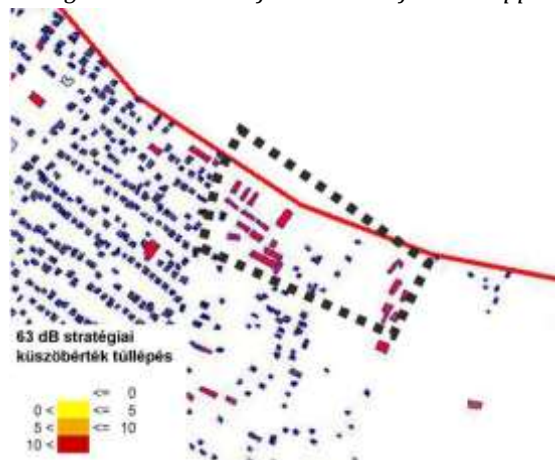
Forrás: Budapest és vonzásokörzete stratégiai zajtérkép

A tervezési terület a Liszt Ferenc repülőtér szomszédságában helyezkedik el, közel a kifutópályákhoz. A stratégiai zajtérképek vizsgálata során látható, hogy a tervezési terület nappal az 50-55 dB-es tartományba, míg éjjel a 40-45 dB-es tartományba esik a repülési zaj tekintetében, mely nem okoz küszöbérték túllépést a területen.

Légi közlekedés - zajterhelés nappal



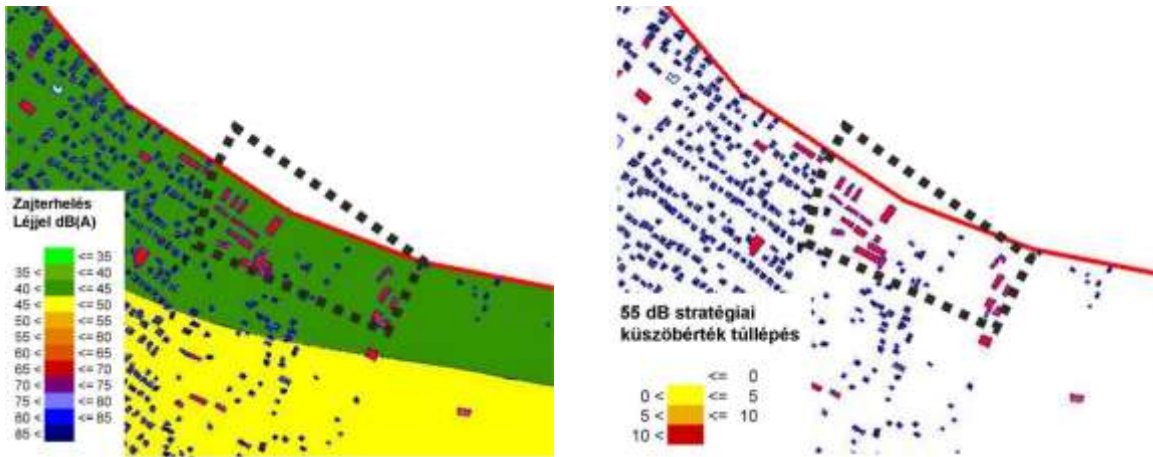
Légi közlekedés - zajterhelés konfliktus nappal



Légi közlekedés - zajterhelés éjjel

Légi közlekedés - zajterhelés konfliktus éjjel





Forrás: <http://www.kti.hu/noise/ferihegy>

A tervezési területen belül, illetve annak környezetében üzemi jellegű zajterheléssel nem kell számolni.

A tervezési területen a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet határértékeit kell figyelembe venni.

1.10.4. Hulladékkezelés

A települési szilárd hulladékok gyűjtése a XVII. kerületben teljes körűen megoldott. Környezeti és egészségügyi kockázatuk az illegálisan elhelyezett hulladékoknak, illetve az abból eredő ismeretlen talajszennyezésnek lehet. A kerületi hulladékgazdálkodási feladatokat a Fővárosi Önkormányzat látja el, ennek értelmében, a kerületben és így a vizsgált területen is a Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt. biztosítja a hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó feladatokat. Ide tartozik a keletkezett hulladékok összegyűjtése, elszállítása és kezelése is. A közterületek tisztaságát az FKF Zrt. biztosítja, mely szolgáltatás magában foglalja a közlekedési műtárgyak, közjárdák rendszeres takarítását is.

A tervezési területen problémaként jelentkeznek az illegális lerakott hulladékok az utak, erdőterületek környezetében, de több helyen a lerakott hulladékok telken belül találhatóak. A lerakott hulladékok mellett, hogy kedvezőtlen látványt okoznak, pontszerű szennyező forrásként kezelendők.



1.11. Fotódokumentáció



Erdő utca a Férihegyi út felől



Erdő utca mentén felhagyott üres telkek



Gazdasági telephely az Erdő utca felől



Rózsahegyi utca



Gazdasági telep a Kerülő út mentén



Lovas tanya a Kerülő úton





Brassó utca a Kerülő út felől



Beépítetlen telkek a Brassó utca végén



Kerülő utca



A honvédelmi övezet egyik telkén működő gazdasági tulajdonú gyártó üzem



A Ferihegyi úton a 168E buszjárat megállója



A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság Gazdasági Ellátó Központjának Központi raktára



2. HELYZETÉRTÉKELÉS

A tervezési terület Budapest XVII. kerület Rákoshegy részén, az Erdő utca – Rózsahegy utca – Kerülő utca – Ferihegyi út által határolt területen fekszik. A 12 hektárnyi területet északról és nyugatról kertvárosias lakóterületek, míg keletről és délről már külterületi kiskertes mezőgazdasági és erdőterületek határolják.

A tervezési terület egy igen változatos telekstruktúrájú, részben beépített, átalakuló terület, mely régebben zártkert volt. A Kerülő utca és az Erdő utca felparcellázott kiskertes telkein a mezőgazdasági művelés alatt álló és a művelésből felhagyott területek váltakoznak. A terület egészét tekintve azonban a domináns területhasználat egyre inkább a gazdasági hasznosítás irányába tolódik el. Nagyobb telephelyek a terület Ferihegyi út menti és a Rózsahegy utca menti részein találhatóak. A Különleges honvédelmi területbe sorolt két ingatlan beépítettsége az építési övezeti előírásokkal összhangban van. Ezzel szemben a vizsgált terület keleti része mezőgazdasági területbe sorolt. Azonban több telek esetében a területhasználat ettől eltérő és a beépíttség is meghaladja az övezeti előírásokat.

A terület növényállománya nem tekinthető értékesnek. A természetes szukcesszió következtében a felhagyott területeken gyomfajokból álló gyepes vegetáció alakult ki, néhol kezdődő fás szárú növényekkel és gyomcserjékkel. A telephelyek esetében jellemző a burkolt felületek magas aránya, mely szintén nem segíti a gondozott, értékes növényállomány kialakulását.

A közterületek közül mindössze a Ferihegyi út rendelkezik széles zöldfelülettel, a többi utcában mindössze gypsávok alkotják a zöldfelületet, összefüggő fasor nem jellemző.

Környezetvédelem tekintetében az illegálisan lerakott hulladék jelenti a legfőbb problémát, mely környezetszennyező hatása mellett esztétikai konfliktust is okoz a területen. Emellett számolni kell a burkolatlan illetve rossz minőségű utak használatából adódó porszennyezéssel is.

A terület fő megközelíthetőségét a II. rendű főút besorolású Ferihegyi út biztosítja. Ez közvetlen kapcsolatot biztosít a XVII. kerület központjával és a Pesti úttal. Illetve ezen keresztül közelíthető meg a XVIII. kerület és a Ferihegyi Repülőtérre vezető út is.

A TSZT és az FRSZ a terület Gksz területfelhasználás szerinti beépíthetőségét infrastruktúrafejlesztési feltételhez köti, a 31 sz. főútvonal új fővárosi bevezető útja XVII. kerületi szakaszának üzembe helyezéséhez. E fejlesztés megvalósítására csak távlatban van reális lehetőség. és nem intenzív beépítés esetén a feltétel szükségessége is kérdéses, ezért a kerület ezen feltétel törlését kezdeményezte a Fővárosnál.

Közműellátottság szempontjából problémaként jelentkezik a tervezési területen a szennyvízelvezetés és csapadékvíz elvezetés megoldatlansága, de fontos megjegyezni, hogy a közművek kiépítéséhez szükséges befogadó-, illetve ellátó hálózat a területhez kapcsolódóan már kiépült.

A területről összességében elmondható, hogy egy jelenleg még alulhasznosított terület, burkolatlan utakkal, a telephelyeken kívül leromlott állapotú építményekkel és több ponton illegális hulladéklerakással terhelt részekkel.



3. PROGRAMJAVASLAT

Jelen terv a tulajdonosok azon szándékát kívánja alátámasztani, amely új telkek és építési helyek kialakításával a beépítésre szánt területek jobb kihasználhatóságát és munkahelyteremtő képességének növelését célozza meg, a magasabb szintű tervekkel és jogszabályokkal összhangban.

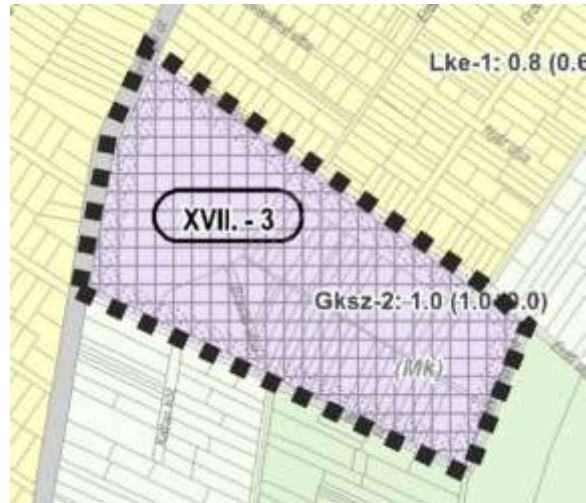
3.1. Szabályozási koncepció

3.1.1. Építési övezetek rendszer

A hatályos TSZT-ben és az FRSZ-ben meghatározott **Gksz-2 – Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület** területfelhasználás megtartása és átvétel javasolt kerületi tervi szinten is.

A kialakult és az átalakulásra tervezett területek eltérő jellege miatt javasolt a Gksz-2 területfelhasználáson belül két építési övezetet meghatározni. Egyik építési övezetbe javasolt a hatályos KVSZ-ben K-HT jelű Különleges honvédségi területek építési övezetbe sorolt jellemzően kialakult területet sorolni. Másik építési övezetbe a hatályos KVSZ-ben MG-RF-XVII-01 jelű Mezőgazdasági rendeltetésű terület övezetbe sorolt területet javasolt sorolni, mely már elvesztette mezőgazdasági jellegét és a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági funkciójú átalakulása részben megtörtént.

Az alábbi tervi kivonatok a hatályos kerületi (KVSZ) és fővárosi (FRSZ) övezeti eltéréseket szemlélteti:



Javasolt új építési övezetek:

Hatályos (KVSZ) övezeti jel	FRSZ területfelhasználás		Javasolt övezeti jel
K-HT-XVII-01	Gksz-2	->	Gksz-2/01
MG-RF-XVII-01	Gksz-2	->	Gksz-2/01



Javasolt új építési övezetek paraméterei:

övezeti kód	telek							építmény	
	beépítés módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség		legnagyobb szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb
				terepszint				építménymagasság a	
				alatt	felett				
(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)		
K-HT-XVII-01 Gksz-2/01*	SZ	K	K	55	45	2,5 1,4	35	-	12,0
Gksz-2/02	SZ	2000	20	-	40	0,8	20	-	9,0

*A feketével jelölt paraméterek a hatályos építési övezeti előírásokkal megegyeznek

A Gksz-02/01 építési övezet esetében javasolt 1,4 megengedett legnagyobb szintterületi mutató jelentős csökkentés a hatályos 2,5 értékhez képest. Ez a paraméter csökkentés az FRSZ-nek való megfeleltetés miatt szükséges, de a hatályos szintterületi mutató megtartása a terület jellegét, adottságait és kialakult állapotát figyelembe véve sem indokolt. Illetve a 45 %-os megengedett legnagyobb beépítettséget és a 12,0 m legnagyobb építménymagasságot a megengedett 2,5 szintterületi mutató ki sem használható.

A Gksz-02/02 építési övezet paramétereinek meghatározásánál fő szempont volt, hogy laza beépítésű, jellemzően kisebb gazdasági telephelyek jöjjenek létre, melyek illeszkednek a már kialakult telephelyekhez és jelentős terhelést nem okoznak a környezetükre.

3.1.2. Közterületek szabályozása

A tervezési területen közlekedési célú közterületek találhatóak. Az FRSZ-szel való összhang megteremtése érdekében a hatályos kerületi szabályozás felülvizsgálata és módosítása szükséges. A Ferihegyi utat, mint II. rendű főút Köu-3/01 övezetbe javasolt sorolni. Az egyéb határoló utcákat (Kerülő utca, Rózsahegy utca, Erdő utca) és a tervezési területben elhelyezkedő Brassó utcát KT-01 jelű övezetbe javasolt sorolni – más kerületi építési szabályzatokkal való összhang érdekében – mely az egyéb kiszolgáló közterületek nyomvonal jellegű közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület. Útkategóriája belterületen: B.VI.d.C

	Hatályos (KVSZ) övezeti jel	FRSZ területfelhasználás		Javasolt övezeti jel
Ferihegyi út	KL-KT-XVII-01	Köu-3	->	Köu-3/01
Kerülő utca	Egyéb, övezetbe nem sorolt közlekedési célú közterület	-	->	KT-01
Rózsahegy utca		-	->	KT-01
Erdő utca		-	->	KT-01
Brassó utca		-	->	KT-01

A Ferihegyi út tervezési területet érintő szakaszának megfelelő a szabályozási szélessége, módosítása nem indokolt.



Az Erdő utca nagyobb részt megfelelő szélességű. Mindössze az Erdődűlő utca és a Rózsahegyi utca között, kb. 50 m-es szakaszon szükséges az utca szabályozási szélességének a növelése 16,0 m-re, mely kiszabályozást már a hatályos KVSZ is tartalmazza.

A Kerülő utca és a Rózsahegyi utca szabályozási szélességét 14,0 m-re, a tömb feltárást biztosító Brassó utca szabályozási szélességét 12,0 m-re javasolt növelni a Gksz területek rovására.

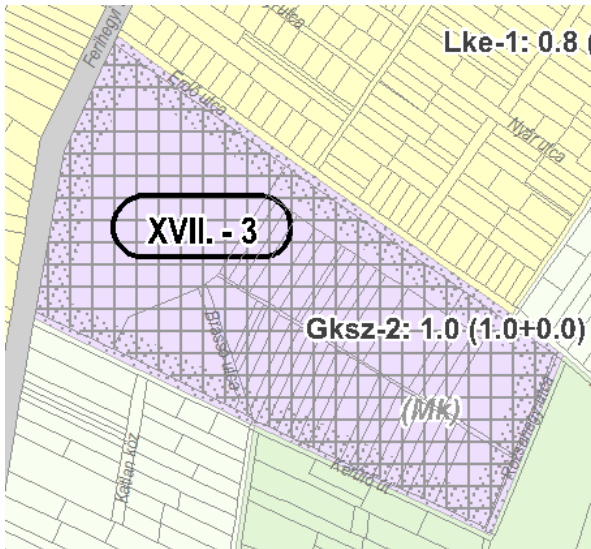
Összesített terület kimutatás:

- Gksz-2/01 építési övezet területe összesen: 47.393 m²
- Gksz-2/02 építési övezet területe összesen: 63.623 m²
- Utak számára lejegyzés: 2.189 m²

3.2. Hatályos fővárosi tervvel (TSZT, FRSZ) való összhang bemutatása

Az FRSZ 4.§ (1) bekezdés alapján a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzített beépítési sűrűséget a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

Tárgyi tervezési területet a TSZT beépítésre szánt Gksz-2 területfelhasználási egységbe sorolja, melyhez az FRSZ 1,0 (1,0 + 0,0) beépítési sűrűséget rendel. A szabályozási javaslat szerint két eltérő előírású építési övezetre és egyéb kerületi jelentőségű közterületekre kerül felosztásra az érintett területfelhasználási egység.



Építési övezet	Terület (ha)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	Megengedett szintterület (ha)
Gksz-2/01	4,74	1,4	6,64
Gksz-2/02	6,36	0,8	5,09
Összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen:			11,73
Gksz-2 területfelhasználási egység:	12,12	1,0	12,12



A fenti táblázat összefoglalóan tartalmazza az építési övezetek teljes területe és a szintterületi mutató alapján maximálisan megengedett összes szintterület nagyságát. Ezt összehasonlítva a Gksz-2 területfelhasználási egység beépítési sűrűsége alapján számított szintterület nagyságával megállapítható, hogy **teljesül az FRSZ 4.§ (1) előírása**. A megengedett összes szintterület alatta marad a TSZT szerint meghatározott szintterületnek.

3.3. Környezetalakítási és beépítési javaslat

A javaslatunk azon állapotot mutatja be, mikor a terület határoló és feltáró utcái kiépültek, valamint a Gksz területek teljesen kiépültek.

A már kialakult BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság telkén a beépítési mutatók által megengedett mértékben ábrázoltuk az esetleges bővítést, amely elsősorban új raktárcsarnokok megjelenését, valamint további szállás, és egy új irodaépület építését jelenti. A vele szomszédos és azonos besorolású KÉZMŰ Kft. telephelyét jelentős változás nem érinti.

A beépíthető területek funkcióinak megoszlásánál – konkrét megbízási igény hiányában – tervezetten az alábbi megoszlásokat vettük figyelembe:

<u>BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság telkén belül:</u>		<u>Gksz-2/02 területen belül:</u>	
Raktározás:	80%	Raktározás:	30%
Szállás:	10%	Gyártás:	40%
Iroda:	10%	Kereskedelem/szolgáltatás/szállás:	25%
		Iroda:	5%

A terület északi részén a jelenlegi kialakult telekstruktúra megtartásával, és azok kettesével-hármasával történő összevonásával, valamint a 138337/58 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú telek felosztásával mintegy 9 db új, ~2500-4200 m²-es munkahelyi ingatlan jöhet létre, melyeken a felsorolt funkciók nagy része megvalósulhat.

A Kerülő út mentén a jelenlegi keskeny parcellák összevonásával, valamint a 138337/32 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú közterület újra osztásával további 10 új, ~2000 m²-es telek alakítható ki, ahol célszerűen kisipari gyártóüzemek, telephelyek helyezhetőek el. A Brassó utcát lezáró tervezett telekméret javaslatunk szerint közel 3000 m²-es, mely nagyobb ipari egység elhelyezésére is lehetőséget biztosít.

A területen már kialakult telephelyek vonatkozásában egy esetleges bővítést ábrázoltunk, amely újabb épületeket, csarnokokat jelent.

3.4. Zöldterületek fejlesztése

A tervezési területet határoló, feltáró mellékutcákon lehetőség van egyoldali fasor telepítésére. Az egységes fasor környezetvédelmi szerepe mellett a környezet minőségét is emeli. A fajok megválasztásánál tekintettel kell lenni a termőhelyi viszonyokra, illetve a forgalom esetleges környezeti terhelésére, ezért azon taxonok telepítése támogatott, melyek nagy lombkoronát növesztenek, magas levélfelületi indexszel rendelkeznek, valamint ellenállóak a légszennyezéssel szemben. A fák ültetési távolsága a fajok ismeretében határozható meg, de



minimális 8 méteres tőtávolság javasolt. Ahhoz, hogy a fasorok biológiai és esztétikai értéke is megmaradjon, szükséges az előregedett, beteg vagy sérült fákat lecserélni és a helyi adottságoknak megfelelő fajt telepíteni.

Az utak menti fatelepítésnél figyelemmel kell lenni a közművekre, valamint a légvezetésekre. Új közmű elhelyezésénél, kiváltásnál, vagy nyomvonal módosításánál lehetőség szerint a nyomvonalat úgy kell kijelölni, hogy az út menti fasor telepítését ne korlátozza, akadályozza.

A tervezési terület meglévő fás szárú növényállománya jelenleg nem tekinthető dendrológiai szempontból értékesnek, így telken belül is törekedni kell az igényes zöldfelületek kialakítására. Fakivágás esetén a kivágott fák törzsátmérőjének megfelelően a pótlást meg kell oldani.

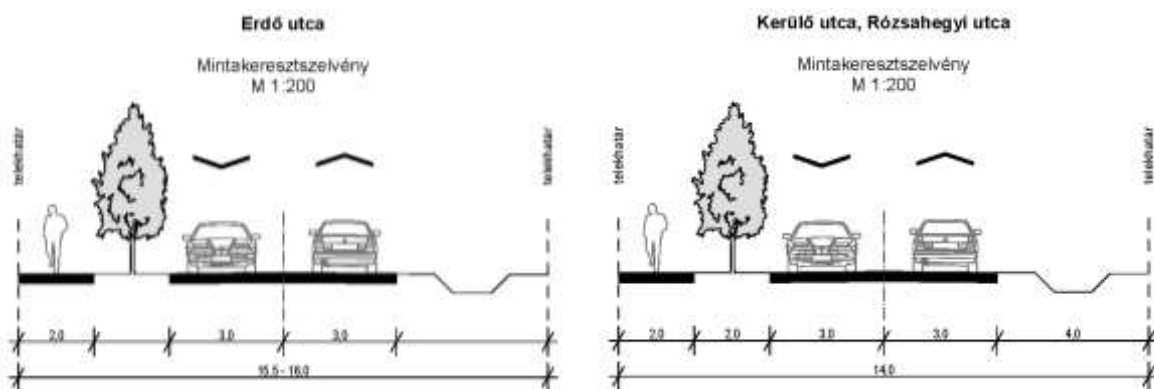
3.5. Közlekedési javaslatok

3.5.1. Közúti közlekedés

A fejlesztési terület településszerkezeti fő megközelítést a Ferihegyi út, mint városi II. rendű főút biztosítja. A Ferihegyi út mostani szabályozási szélessége nem változik, viszont az érintett szakaszon, vagyis az Erdő és Kerülő utcák között egy harmadik, közepén vezetett, a csomóponti mozgásokat elősegítő forgalmi sáv kerül kialakításra. Így a Ferihegyi út forgalma szabadon bonyolódhat, a fejlesztési terület gerjesztett forgalma azt kevésbé zavarja.

A tervezési területet határoló illetve feltáró kerületi jelentőségű úthálózat fejlesztése indokolt. A Kerülő utca és a Rózsahegy utca esetében az új szabályozási szélesség 14,00 méter. Ebbe a szélességben 2x1 3,00 méter széles forgalmi sáv, egyoldali 2,00 méter széles gyalogos járda, nyílt szikkasztóárkos vízelvezetés és 2,75 méteres fásított zöldsáv fér el.

Az Erdő utca esetében a szabályozási szélesség 15,50-16,00 méterre módosul, melyben 2x1 forgalmi sáv, kétoldali 2,00 méter széles gyalogos járda, nyílt szikkasztóárkos vízelvezetés fér el.



Az alábbi táblázat a fejlesztési terület becsült gépjárműforgalmát mutatja be:

Területhasználat	Terület [%]	Terület [m ²]	Szükséges parkoló-szám	Forgási idő [h]	Gerjesztett forgalom [E/nap/2 irány]	MOF [E/h/2 irány]
Raktározás	30,0	15633,0	20,0	6,0	27,0	2,7
Gyártás	40,0	20844,0	62,0	8,0	62,0	6,2



Kereskedelem/ szolgáltatás	25,0	13027,0	312,0	2,0	749,0	74,9
Iroda	5,0	2605,0	125,0	4,0	250,0	25,0
Összesen:	100,0	52109,0	519,0		1088,0	108,8

Az Út 2-1.201 Közutak Tervezése (KTSZ) alapján a „c” szolgáltatási szinthez tartozó megfelelő forgalomnagyság 2x1 sávós belterületi utak esetén 800 E/h/2 irány. Ezt a területen jelentkező gerjesztett forgalom nagysága meg sem közelíti, azaz a terület becsült teljes kiépülése esetén is biztosított a szükséges kapacitás.

3.5.2. Közösségi közlekedés

A terület környezetében jelentős közösségi közlekedési fejlesztést nem javasolunk. Esetlegesen megfontolandó lehet a 168E autóbuszjárat útvonalának oly módon való módosítása, hogy a Kerülő utca – Rózsahegy utca – Erdő utca útvonalon haladjon a fejlesztési terület környezetében egy Rózsahegy utcai megállóhellyel. Ezzel egyidejűleg a jelenleg a terület nyugati oldalán lévő megállóhelyet a Kerülő utcától délre kell áthelyezni.

3.5.3. Kerékpáros közlekedés

A tervezési területen és annak tágabb környezetében sincs meglévő vagy tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonal. A tervezett fejlesztések által generált várható forgalom nem teszi indokoltá önálló kerékpáros infrastruktúra kialakítást, a környező kisforgalmú lakó- és kiszolgáló utcákon biztonságosan lebonyolítható a kerékpáros forgalom, **ezért külön kiépítendő kerékpárút nem került betervezésre.**

3.5.4. Főbb gyalogos közlekedés

A fejlesztési területet övező utcákban mindenhol egyoldali 2,0 méter széles gyalogos járda került betervezésre.

3.5.5. Gépjárművek elhelyezése, parkolás

A tervezési területen a beépítésre szánt területeken a tervezett létesítményekhez biztosítandó személygépjárművek parkolását telken belül kell biztosítani.

Új épületekhez kapcsolódóan elhelyezendő személygépkocsik számának megállapításához az OTÉK 4. számú mellékletét kell figyelembe venni. A tervezett építési övezetek esetében releváns pontok:

- 2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,
- vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
- 11. ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után,



- 12. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után,
- 14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

3.6. Közműfejlesztési programjavaslat

A tervezési területen belül konkrét fejlesztés, vagy beruházás nem ismert, ezért a közműigények számításánál a javasolt övezeti paraméterek által megengedett maximumig történő beépítés, illetve felfejlesztést vettünk alapul, majd ezen alapterületeket pedig funkciók szerint becsült %-os megoszlás szerint differenciáltuk. Ezen adatok összege adja a tömbre vonatkoztatott közműigényeket, melyekkel a közműszolgáltatók megkeresésre kerültek. A jelen program kialakítása a közműszolgáltatókkal tartott konzultációkon elhangzottak figyelembe vételével történt.

Katasztrófavédelmi Főigazgatóság telke

Max. beépítési %:	45 %
Max. szintterület:	1,4
Max. építménymag.	12,5 m

A telken belüli funkciók megoszlása:

Raktározás:	80%	45.337 m ²
Szállás:	10%	5,666 m ²
Iroda:	10%	5,666 m ²

Az új gazdasági területek telkei

Max. beépítési %:	35 %
Max.szintterület:	0,8
Max. építménymag.	7,5 m

A telken belüli funkciók megoszlása:

Raktározás:	30 %	15.633 m ²
Gyártás:	40 %	20.844 m ²
Kereskedelem/szolg.	25 %	13.027 m ²
Iroda:	5 %	2.605 m ²

Kiépítendő új utak:

Aszfaltburkolata:	10.541 m ²
Zöldfelülete:	10.013 m ²
Járdák területe:	3.635 m ²

A közművek kiépítésénél fontos szempont, hogy a befogadó- illetve ellátó hálózat a területhez kapcsolódóan kiépült, így a tervezett KÉSZ módosítás során kialakuló Gksz terület kiépülése során jelentős háttérfejlesztés nem szükséges. A közművek kiépítését a várható teljes beépítés kapacitására kell megtervezni és kiépíteni.

3.6.1. Víziközművek

3.6.1.1. Vízellátás

A jelenlegi ingatlan funkcióktól elvonatkoztatva, és a meglévő beépítésben lévő használati potenciál alapján az alábbi többlet vízigények jelentkezésével számolunk:

Katasztrófavédelmi Főigazgatóság telke: 5,666 m² iroda távl. max. kb 550 fő>>> 50 l/fő 27 m³/d

Új gazdasági területek: 2605 m² iroda távl. max. 260 fő>>> 50 l/fő 13 m³/d

Összesen: 40 m³/d

A tervezési terület vízellátása normál igények esetén a meglévő hálózatról biztosítható. A rácsatlakozások elsősorban az Erdő utcán és a Kerülő utcán történének. A fejlesztési terület



mértékadó tűzoltóvíz igénye vonatkozásában annak mintegy 1800 l/p mértékéig a vezetékes hálózat megfelelő, de e felett igények esetén egyedi tározási megoldásokat kell helyileg alkalmazni.

3.6.1.2. Csatornázás

Ferihegyi úton meglévő D315 mm gerinc-csatorna húzódik a tervezési terület környezetének szennyvíz-elvezetésére. Az FCSM nyilvántartása szerint a becsült befogadó képesség kb. 3,4 l/s.

A fenti távlati 40 m³/d vízigény 10 órás napi átlagos felhasználást (10%) tekintve 1,1 l/s óracsúcsból adódó szennyvíz elvezetési igény adódik, melyhez a Ferihegyi úti D315 mm gerinc megfelelő. A tervezési terület ingatlanainak bekötésére a jelenleg még csatornázatlan utak alá szennyvízcsatornát kell fektetni az alábbiakban előírányzott hosszak figyelembe vételével.

Kiépítendő:	Kerülő úton	500 fm D315
	Erdő utcán	70 fm D315
	Brassó utcán	60 fm D315
	Rózsahegy utcán	182 fm D315

Összesen cca. 812 fm D315 KGPVC csatorna +bekötések építendő

A tervezési terület geodetikus jellemzői miatt nem kizárt, hogy az Erdő utcán ill. a Kerülő úton előírányzott 70 ill. 540 fm csatornák teljes hosszban gravitációsan megépíthetőek, hiszen a Ferihegyi út környezetében meglévő befogadó tisztító aknáknál lévő folyásfenék szintek -2,50 m-en vannak, az építendő ötszáz méteres szakaszok pedig minimálisan mintegy 1,50 m-es magasság különbséget igényelnek szintén minimális esés figyelembe vételével. A Brassó utcában szintén gravitációsan megépíthető a szennyvízelvezetés. A tervezés során a geodetikus jellemzők miatt mélyvezetésű (5-6 m) csatornaszakaszok alakulhatnak ki, ezek kivitelezésekor a munkagödör dúcolását talajmechanikai szakvélemény alapján kell megtervezni.

3.6.1.3. Csapadékvíz elvezetés

A tervezési területhez legközelebb eső Rákos patak természetes vízfolyás mintegy 2,5 km-re esik, így az nem tekinthető potenciális befogadónak. A csapadékvizek elvezetése tehát műszaki és gazdaságossági szempontok miatt nem javasolt, így az ez ideig is egyedüli megoldásként alkalmazott, ingatlanon belüli szikkasztást irányoztunk elő csapadékvíz szikkasztó medencékkel.

A tervezési területről elvezetendő, ill. szikkasztásra kerülő vízhozam számításánál az alábbi eredményre jutottunk.

A mértékadó csapadékesemény számításánál 2 év gyakoriságú, 15 perces időtartamú csapadékkal számoltunk, melynek fajlagos intenzitása 152 l/s,ha.

Katasztrófavédelmi Főigazgatóság ingatlana:

Szabályozás utáni telekméret:	40.480 m ²
Max. beépítési %:	45 %
A max. beépíthető terület:	18.216 m ²
Q= 18216 m ² x 152 l/s,ha x 0,95 =	263 l/s

Az új gazdasági területek területe:	65.137 m ²
A max. összes beépített terület:	22.798 m ²



$$Q = 22798 \text{ m}^2 \times 152 \text{ l/s,ha} \times 0,95 = \mathbf{329 \text{ l/s}}$$

Kiépítendő új utak:

Aszfaltburkolata:	10.541 m ²
Járdák területe:	3.635 m ²

Meglévő Ferihegyi út burkolata:	2.322 m ²
Tervezett új járda:	420 m ²
ÖSSZESEN BURKOLAT:	16918 m²
$Q = 16918 \text{ m}^2 \times 152 \text{ l/s,ha} \times 0,90 =$	231 l/s

A teljes tervezési területen szikkasztandó csapadékvíz intenzitása: 823 l/s

Ez a csapadékvíz hozam a teljes területre vonatkoztatva, és figyelembe véve a mértékadónak tekintett 2 év gyakoriságú, 15 perces 152 l/s,ha fajlagos intenzitású csapadékeseményt mintegy 494 m³ szikkasztó medence kapacitást jelent. Tekintettel arra, hogy nyilvánvalóan nem egy szikkasztómedence építésére kerül sor, hanem a keletkező csapadékvizeket ingatlanonként helyileg szikkasztják el, a 494 m³-es tároló kapacitás megoszlik az egyes ingatlanok között, így alkalmazásuk kivitelezhető. A tervezett útburkolatok mentén szikkasztó árkok építésére kerül sor.

A szikkasztó medencék és árkok létesítése során –függően az adott terület talajmechanikai tulajdonságaitól egyedi vizsgálat alapján WAVIN Qbic szikkasztó-tározó rendszeremlék is alkalmazhatók a szikkasztási teljesítmény hatékonyságának növelésére, ill. a szükséges építendő tározó térfogat optimálisan alacsony szinten tartására.

3.6.2. Energiaellátás

3.6.2.1. Villamos energia

A fejlesztési terület energia igényének becslése során az alábbi fajlagos értékekkel számoltunk:

Raktározás, iroda, kereskedelem, szolgáltatás	50 W/m ²
Szállás:	100 W/m ²

Az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság ingatlana esetében:

Szabályozás utáni telekméret:	40.480 m ²
Max. beépítési %:	45 %
Max. szintterület:	1,4
Max. építménymag.	12,5 m
A max. beépíthető terület:	18.216 m ²
A max. hasznos szintter.:	56.672 m ²

A telken belüli funkciók megoszlása és energia igény a fentiekből:

Raktározás:	80%	45.337 m ² x 50 W/m ² =	2245 kW
Szállás:	10%	5.666 m ² x 100 W/m ² =	567 kW
Iroda:	10%	5.666 m ² x 50 W/m ² =	283 kW

ÖSSZESEN az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság ingatlana: 3095 kW



Az új gazdasági területek területe:	65.137 m ²
A max. összes beépített terület:	22.798 m ²
A max. hasznos szintterület:	52.110 m ²
A területen belüli funkciók megoszlása:	
Raktározás:	30 % 15.633 m ² x 50 W/m ² = 782 kW
Gyártás:	40 % 20.844 m ² x 100 W/m ² = 2084 kW
Kereskedelem/szolgáltatás	25 % 13.027 m ² x 50 W/m ² = 651 kW
Iroda:	5 % 2.605 m ² x 50 W/m ² = 130 kW
ÖSSZESEN az új gazdasági terület:	3647 kW

Kiépítendő út közvil.:	Rózsahegy u. 184 fm x 100 W/30fm= 610 W
	Feltáró utcák: 419 fm x 100 W/30 fm= 1400 W
ÖSSZESEN közvilágítás:	2 kW
MINDÖSSZESEN a tervezési terület villamosenergia igénye:	6742 kW

A tervezési terület villamosenergia ellátása döntően légvezetékekkel van megoldva. A tervezett fejlesztések kapcsán a légvezetékek földkábeles kiváltása javasolt az igényes megjelenésű intézményi ill. gazdasági környezet kialakításához.

3.6.2.2. Gázellátás

Az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság ingatlana esetében:

Szabályozás utáni telekméret:	40.480 m ²
Max. beépítési %:	45 %
Max.szintterület:	1,4
Max. építménymag.	12,5 m
A max. beépíthető terület:	18.216 m ²
A max. hasznos szintter. (4 em.):	56.672 m ²
A telken belüli funkciók megoszlása és gáz igény a fentiekből:	
Raktározás:	80% 45.337 m ² , 174873 lm ³ 0 Nm ³ /ó
Szállás:	10% 5.666 m ² , 21858 lm ³ 100 Nm ³ /ó
Iroda:	10% 5.666 m ² , 21858 lm ³ 100 Nm ³ /ó
ÖSSZESEN az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság ingatlana:	200 Nm³/ó

Az új gazdasági területek területe:	65.137 m ²
A max. összes beépített terület:	22.798 m ²
A max. hasznos szintterület:	52.110 m ²
A területen belüli funkciók megoszlása és gázigény a fentiekből:	
Raktározás:	30 % 15.633 m ² , 46899 lm ³ 0 Nm ³ /ó
Gyártás:	40 % 20.844 m ² 121 Nm ³ /ó
Kereskedelem/szolgáltatás	25 % 13.027 m ² 76 Nm ³ /ó
Iroda:	5 % 2.605 m ² 15 Nm ³ /ó
ÖSSZESEN az új gazdasági terület gázigénye:	212 Nm³/ó
MINDÖSSZESEN a tervezési terület gázigénye:	412 Nm³/ó



3.6.3. Hírközlés

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület teljes egészében ellátott mind vezetékes, mind pedig vezeték nélküli távközlési hálózattal, jelentősebb fejlesztésre nem kell számítani a tervezési területet határoló utak mentén.

3.7. Környezeti hatások és feltételek

Alapvető szempont a környezeti közegek állapotát nem veszélyeztető és negatív irányban nem befolyásoló (nem zajos, nem levegő- és talajszennyező) területhasználatok és funkciók kijelölése.

3.7.1. Levegőtisztaság védelem

A tervezési terület közvetlen közelében nincs jelentős forgalmú útvonal, ezért a közlekedésből származó lég és zajszennyezés a területen nem számottevő. A tervezett funkció váltással (terület átsorolásával, rendezett telekviszonyokkal gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató tevékenység megjelenése) kis mértékű, de nem jelentős közlekedési zaj és légszennyezéssel, valamint üzemi eredetű zajszint növekedésével járhat.

A kedvezőbb levegőminőség eléréséhez, valamint a zajszint csökkentéséhez javasolt a közterületek, illetve a telken belüli zöldfelületek fejlesztése. A zöldfelületek megőrzésével és fejlesztésével a terület kondicionáló hatása és mikroklímatis viszonyai tovább javíthatók.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok - jelenleg a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet - előírásait kell alkalmazni.

3.7.2. Talaj, felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani. A talaj- és talajvizek állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljazaton végezhetők. Semmilyen tevékenység nem folytatható a területen, mely a víz és a talaj határérték feletti károsodását okozhatja.

Kiemelten fontos az illegális hulladéklerakások felszámolása és a terület megóvása az esetleges újabb lerakások kialakulásától, a köztisztaság biztosítása.

3.7.3. Zaj- és rezgésterhelés

A terület zajterhelését a Budapesti háttérterhelés, valamint a közlekedési eredetű zaj mértéke határozza meg elsősorban. A terület fejlesztésekor negatív hatás a környező lakóterületek irányába jelentkezik. A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 3. melléklet határértékeit kell figyelembe venni.



A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az $L_{AM,K0}$ megítélési szintre (dB)					
		Kiszolgáló úttól; lakóúttól származó zajra		országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a település tulajdonában lévő gyűjtő utaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől származó zajra		országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önk. tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, első- és másodrendű főutaktól, az autóbusz pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és a pályaudvarától, a repülőtértől, és a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől származó zajra	
		nappal	éjjel	nappal	éjjel	nappal	éjjel
		6-22 óra	6-22 óra	6-22 óra	6-22 óra	6-22 óra	6-22 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias-, kertvárosias-, falusias-, telepszerű beépítésű) Különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temető, zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű, a vegyes terület)	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

3.7.4. Hulladékkezelés

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályokat (jelenleg a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényt), betartva annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait.

A várható építkezések során keletkező hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő gyűjtéséről és elszállításáról gondoskodni kell. Az keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel.



RAJZI MUNKARÉSZEK






**BUDAPEST XVII. KERÜLET,
ERDŐ UTCA - RÓZSAHEGY UTCA -
KERÜLŐ UTCA - FERIHEGYI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KÉSZ**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Reambulált alaptérkép
M 1:2000**

JELMAGYARÁZAT

-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Bontott épület
-  Tervezési terület határa



2017. április



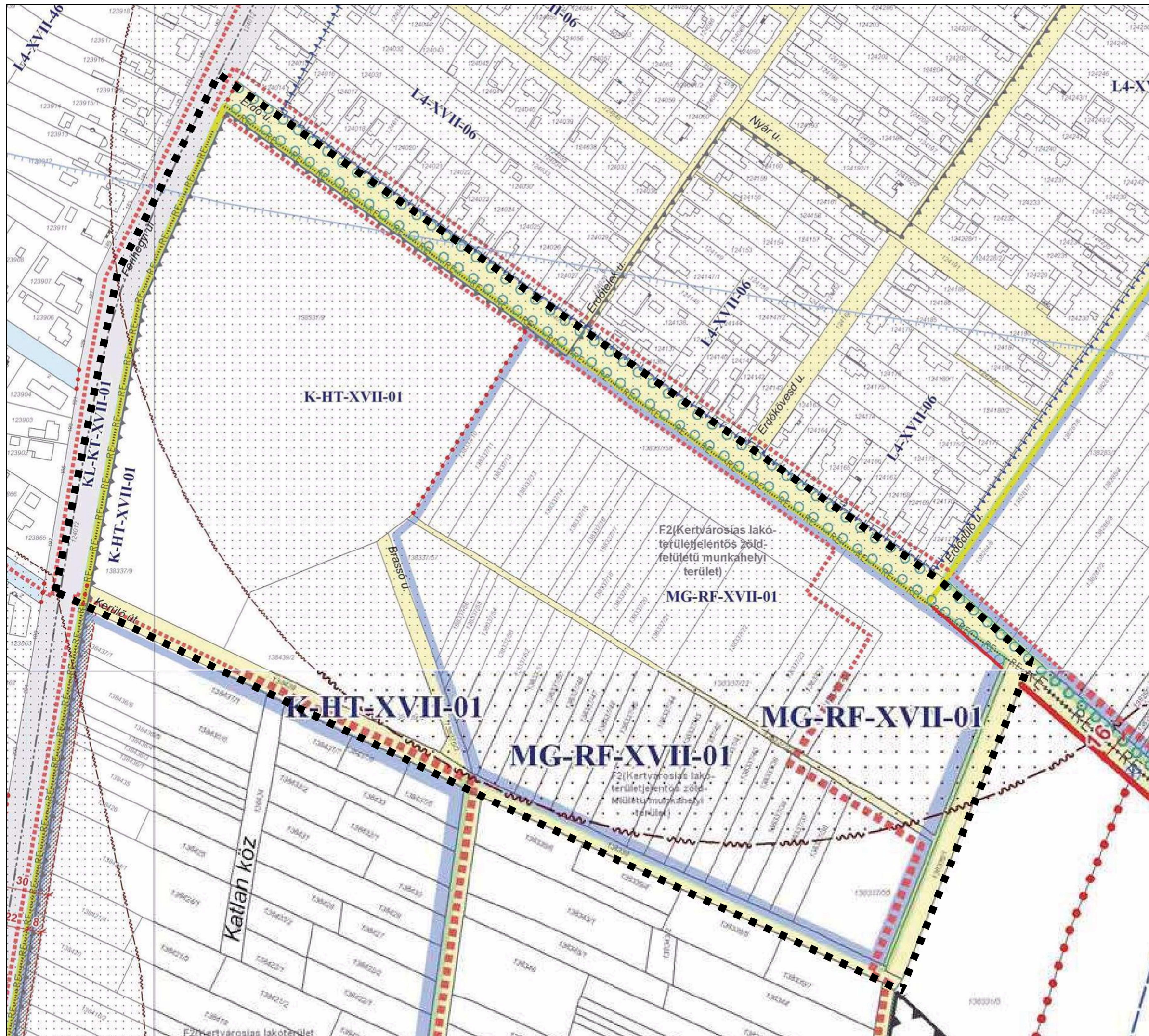
KASIB
mérnöki
manager
iroda

BUDAPEST XVII. KERÜLET,
ERDŐ UTCA - RÓZSAHEGY UTCA -
KERÜLŐ UTCA - FERIHEGYI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KÉSZ

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

17. KVSZ szabályozási tervlap
73. – 74. belterületi és a 15.
külterületi szelvények összeillesztve

M 1:2000



2017. április



KASIB
mérnöki
manager
iroda









BUDAPEST XVII. KERÜLET,
ERDŐ UTCA - RÓZSAHEGY UTCA -
KERÜLŐ UTCA - FERIHEGYI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KÉSZ

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Terepszint feletti beépítettség vizsgálata

M 1:2000

JELMAGYARÁZAT

-  Beépítetlen terület
-  0 - 3 %
-  3 - 10 %
-  10 - 15 %
-  15 - 25 %
-  25 - 45 %
-  Hatályos övezeti előírásoknak nem felel meg
-  Tervezési terület határa



2017. április






KASIB
mérnöki
manager
iroda

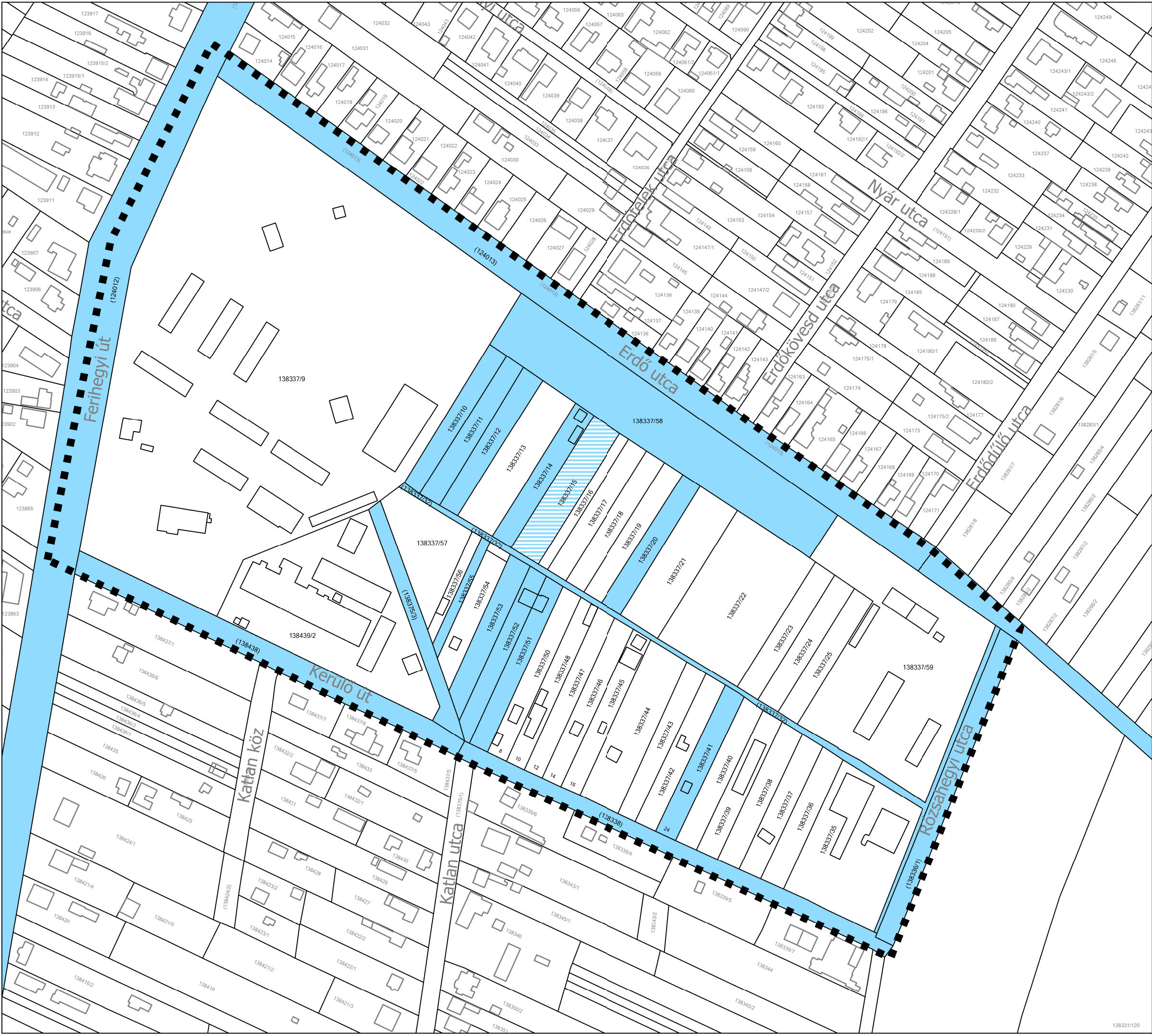
**BUDAPEST XVII. KERÜLET,
ERDŐ UTCA - RÓZSAHEGY UTCA -
KERÜLŐ UTCA - FERIHEGYI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KÉSZ**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Önkormányzati tulajdon vizsgálata
M 1:2000

JELMAGYARÁZAT

-  XVII. ker. önkormányzatának tulajdona
-  A Fővárosi és a XVII. Kerületi Önkormányzat vegyes tulajdona
-  Tervezési terület határa



2017. április










KASIB
mérnöki
manager
iroda

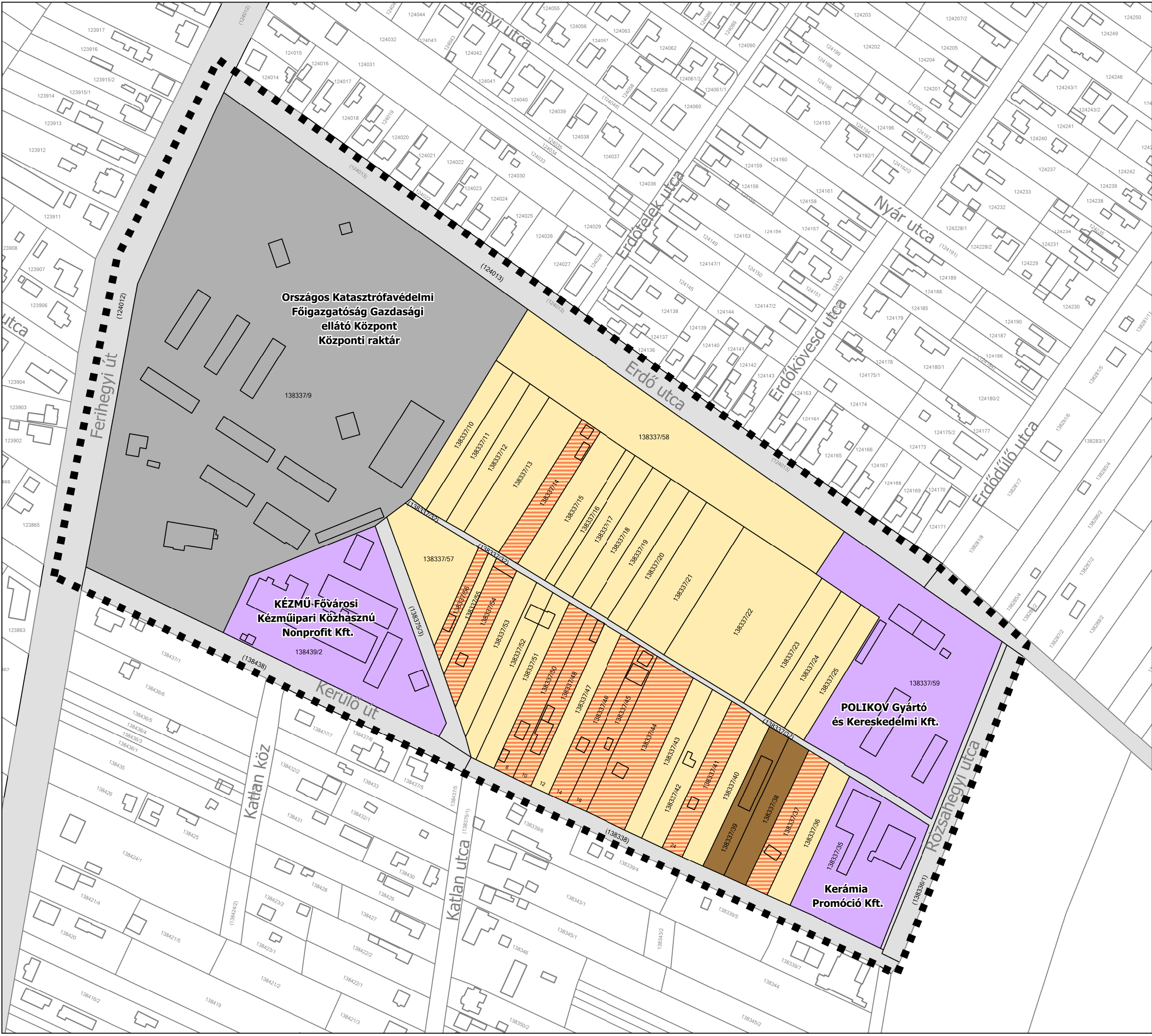
**BUDAPEST XVII. KERÜLET,
ERDŐ UTCA - RÓZSAHEGY UTCA -
KERÜLŐ UTCA - FERIHEGYI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KÉSZ**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Területhasználat és funkcióvizsgálat
M 1:2000

JELMAGYARÁZAT

-  Katasztrófavédelmi terület
-  Telephely
-  Lakóval vegyes mezőgazdasági terület
-  Mezőgazdasági terület
-  Lovastanya
-  Út
-  Tervezési terület határa



2017. április



KASIB
mérnöki
iroda

BUDAPEST-ÚJSZÁSZ-SZOLNOK VASÚTVONAL

BUDAPEST XVII. KERÜLET,
ERDŐ UTCA - RÓZSAHEGY UTCA -
KERÜLŐ UTCA - FERIHEGYI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KÉSZ

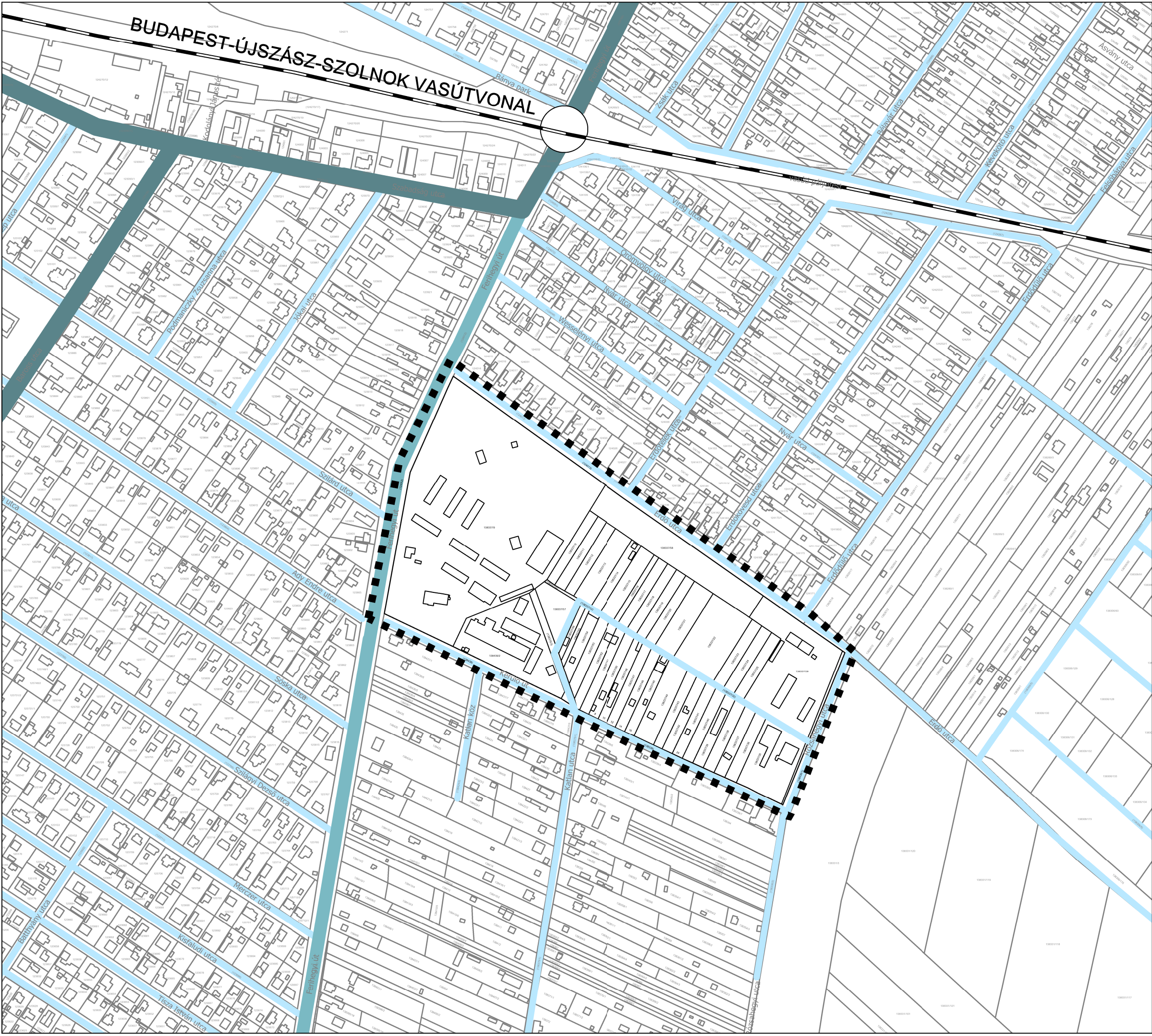
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés vizsgálata

M 1:4000

JELMAGYARÁZAT

-  Másodrendű főút
-  Gyűjtőút
-  Lakóút
-  Vasút
-  Szintbeli vasúti átkelőhely
-  Tervezési terület határa



2017. április



KASIB
mérnöki
manager
iroda

BUDAPEST XVII. KERÜLET,





ERDŐ UTCA - RÓZSAHEGY UTCA -
KERÜLŐ UTCA - FERIHEGYI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KÉSZ

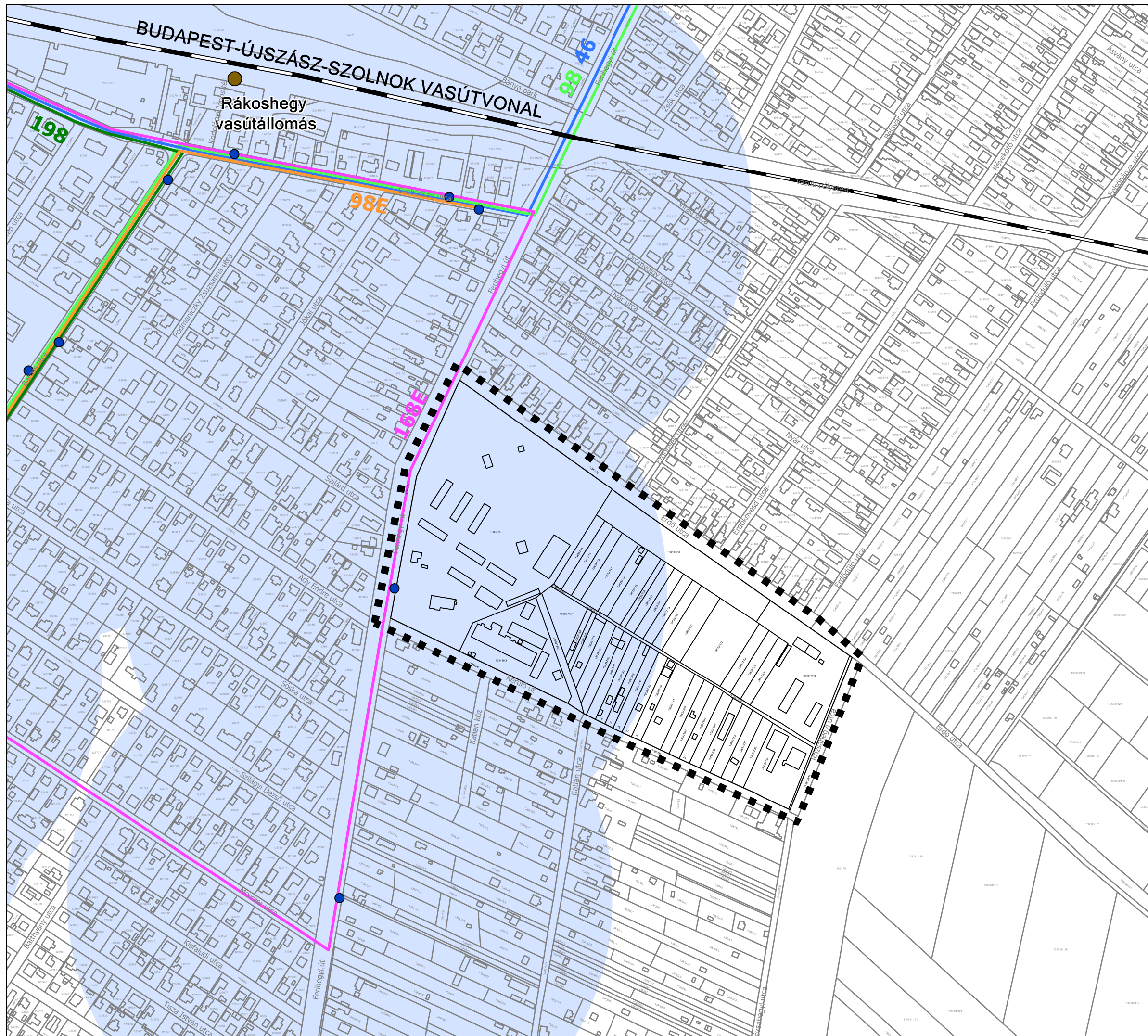
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Tömegközlekedési hálózat vizsgálata

M 1:4000

JELMAGYARÁZAT

-  Buszmegálló
-  Busz útvonal
-  168E Buszjárat jelzés
-  Vasútállomás
-  Vasút
-  Buszmegálló gyaloglási távolsága (300m)
-  Tervezési terület határa



2017. április



KASIB
mérnöki
manager
iroda

BUDAPEST XVII. KERÜLET

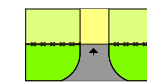
ERDŐ UTCA - RÓZSAHEGY UTCA -
KERÜLŐ UTCA- FERIHEGYI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KÉSZ

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

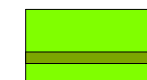
Összefoglaló vizsgálat

M 1:2 000

JELMAGYARÁZAT



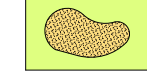
Kerítés és kapubehajtó



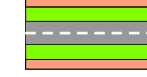
Közterületi zöldfelület és szikkasztó árok



Zöldfelület telken belül



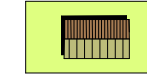
Kavicsos, homokos terület telken belül



Aszfaltozott közút és járda



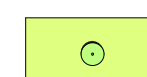
Burkolt felület telken belül



Meglévő magastetős épület tervezési területen belül



Meglévő lapostetős épület



Meglévő fa



Meglévő összefüggő zöldfelület



Tervezési terület határa



2017. április



KASIB



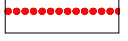
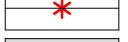

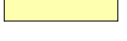
Mérnöki
Manager
Iroda

BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET,
Ferihegyi út - Erdő utca - Rózsahegy utca - Kerülő út által határolt területre vonatkozó

SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000

JELMAGYARÁZAT


KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

-  SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETI HATÁLYA
-  TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
-  KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL
-  FŐVÁROSI JELENTŐSÉGŰ KÖZUTAK (KÖu)
-  KERÜLETI JELENTŐSÉGŰ KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK - Jogszabályon alapuló elemek:

-  RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET HATÁRA

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK - Egyéb tájékoztató elemek:

-  SZINTVONALAK

ALAPTÉRKÉPI ELEMELK

-  BELTERÜLETI HATÁRVONAL

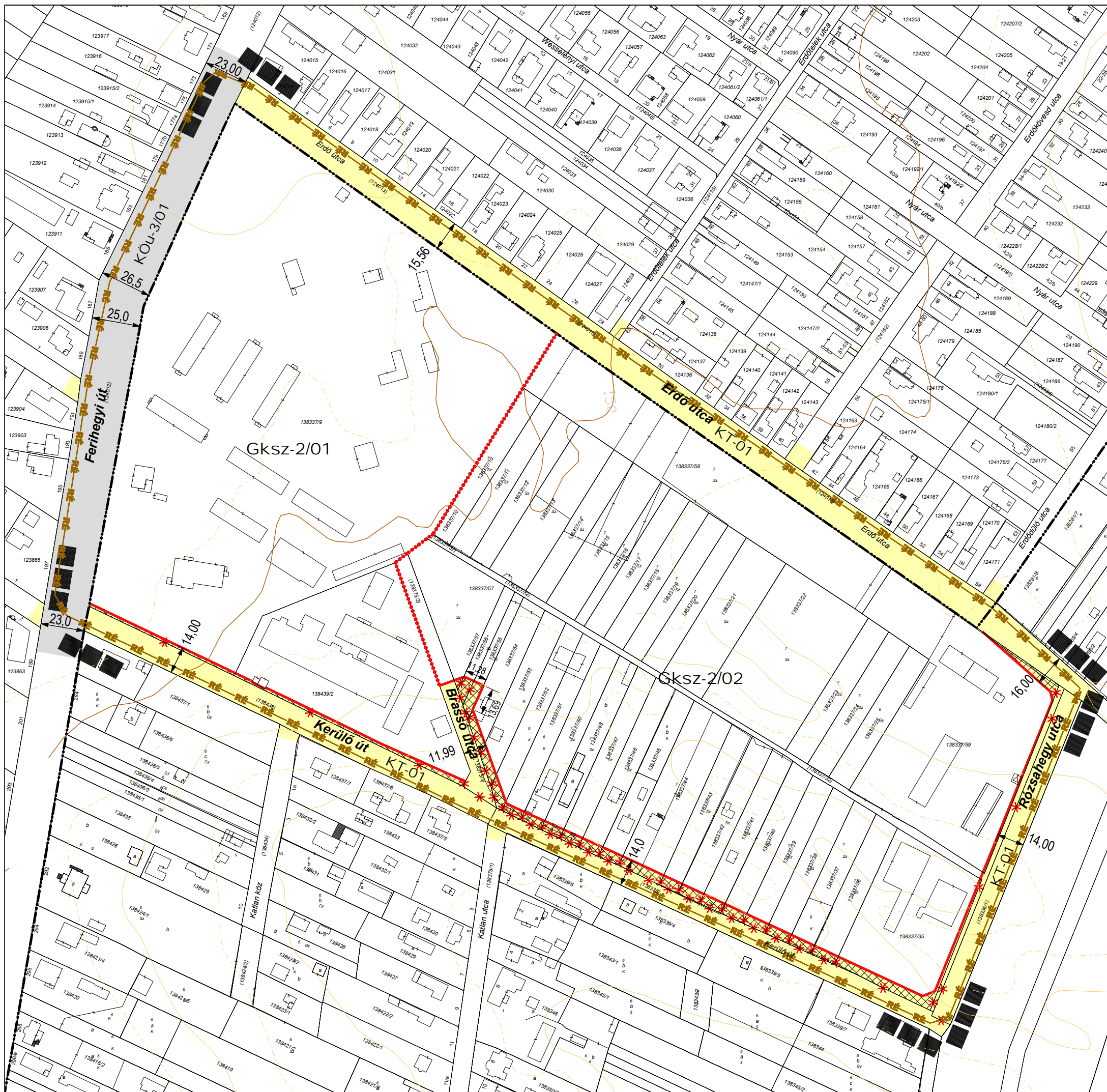
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

-  KISZOLGÁLÓ ÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

övezeti kód	telek		építmény						
	beépítés módja	legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség		legnagyobb szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelülete	legkisebb épületmagassága	legnagyobb
				terepszint alatt	terepszint felett				
Gksz-2/01	SZ	K	K	55	45	1,4	35	-	12,0
Gksz-2/02	SZ	2 000	20	-	40	0,8	20	-	9,0

Készült az állami alapadatok felhasználásával



KASIB	KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.				Rajzszám:	1. melléklet
	Székhely: 1183 Budapest, Üllői út 455., Tel: 297-1730, E-mail: kasib@kasib.hu				Munkaszám:	1447.
	Cím: BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET, Ferihegyi út - Erdő utca - Rózsahegy utca - Kerülő út által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat				Lépték:	M = 1 : 2 000
	Tervfajta: Szabályozási tervlap				Kelt:	2017. június
Vezető tervező: Sin Emilia TT/1 01-4657		Városrendezés Farkas László TT 01-6199	Táj- és környezetvédelem, zöldfelületrendezés Kopra Ildikó TK 01-5171	Közlekedési, közmű Zajovics András TKó. TE. TH. TV 01-3526		



BUDAPEST XVII. KERÜLET
 ERDŐ UTCA - RÓZSAHEGY UTCA -
 KERÜLŐ UTCA - FERIHEGYI ÚT
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
 KÉSZ

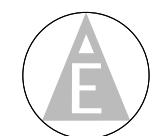
BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
 M 1:2 000

JELMAGYARÁZAT

-  Tervezési terület határa
-  Szabályozási vonal
-  Kerítés és kapubehajtó
-  Közterületi zöldfelület és szikkasztó árok
-  Zöldfelület telken belül
-  Aszfaltozott közút és járda
-  Burkolt felület telken belül
-  Meglévő magastetős épület tervezési területen belül
-  Tervezett magastetős épület
-  Tervezett lapostetős épület
-  Meglévő fa
-  Tervezett fa
-  Meglévő összefüggő zöldfelület
-  Tervezett összefüggő zöldfelület



2017. június



KASIB
 Mérnöki
 Manager
 Iroda

BUDAPEST XVII. KERÜLET
ERDŐ UTCA - RÓZSAHEGY UTCA -
KERÜLŐ UTCA - FERIHEGYI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KÉSZ

KÖZMŰ VIZSGÁLAT és JAVASLAT
ENERGIAELLÁTÁS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

M 1:2 000

JELMAGYARÁZAT

■ ■ ■ Tervezési terület határa

Meglévő

←E→ 20 kV-os elektromos kábel

←E→ 1 kV-os elektromos kábel

⊠ Transzformátor

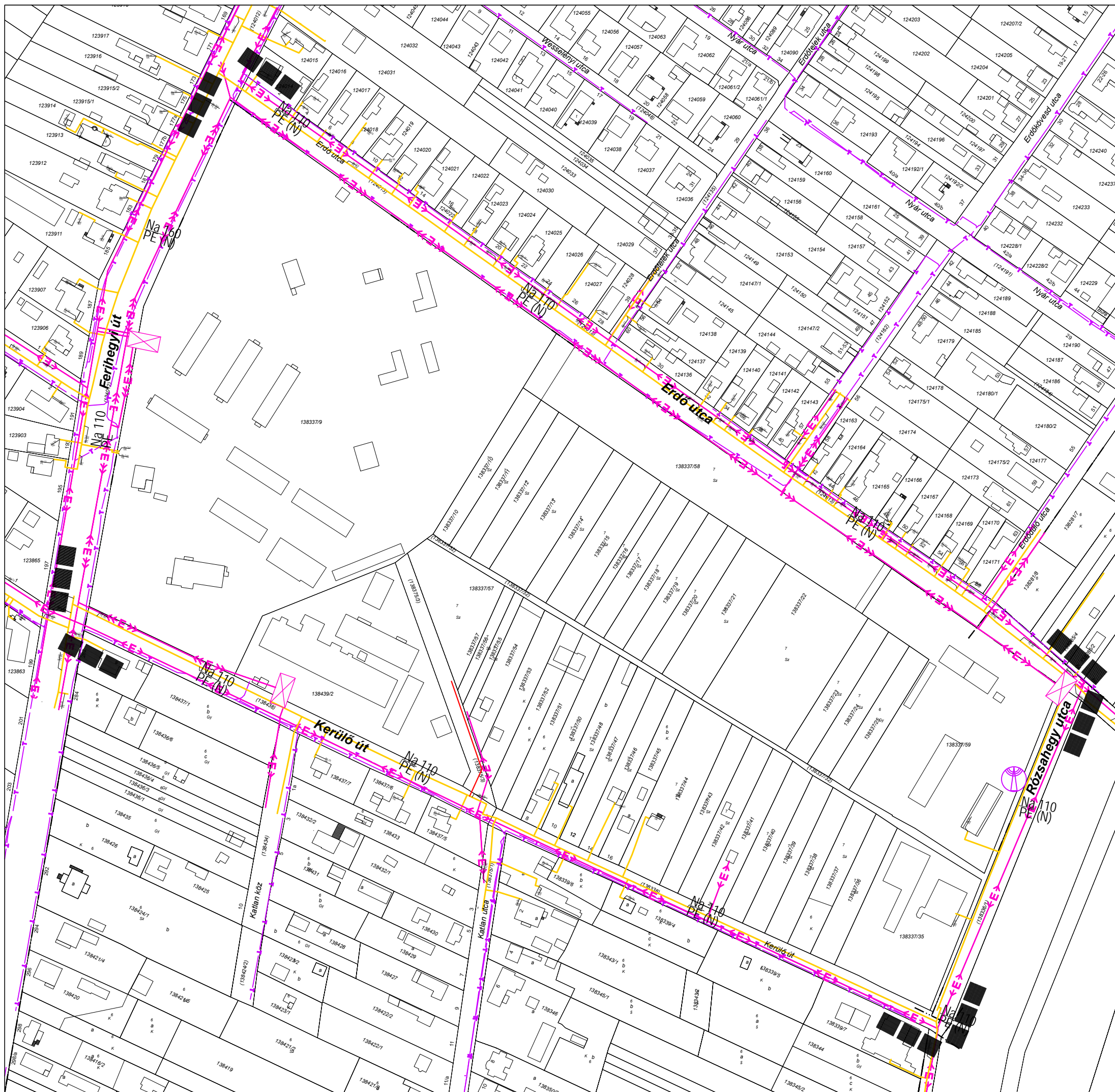
— Kisnyomású gázvezeték

— T-Com vezeték

⊙ Mobil átjátszó állomás

Tervezett

— Kisnyomású gázvezeték



2017. június



KASIB
 Mérnöki
 Manager
 Iroda

BUDAPEST XVII. KERÜLET
ERDŐ UTCA - RÓZSAHEGY UTCA -
KERÜLŐ UTCA - FERIHEGYI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KÉSZ

KÖZMŰ VIZSGÁLAT és JAVASLAT
VÍZIKÖZMŰ

M 1:2 000

JELMAGYARÁZAT

■ ■ ■ ■ Tervezési terület határa

Meglévő

—v— Ivóvízvezeték

—SZ← Szennyvízcsatorna

~~~~ Szikkasztóárók

**Tervezett**

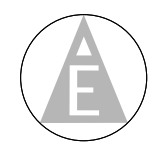
—v— Ivóvízvezeték

—SZ← Szennyvízcsatorna

~~~~ Szikkasztóárók



2017. június



KASIB
 Mérnöki
 Manager
 Iroda