

# Budapest XIV. kerület, Miskolci út – Egressy út – Vezér út – Szugló utca által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat módosítása



2017. augusztus hó

**OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.**

---

H-1056 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. 3/1A  
**FŐVÁROSI BÍRÓSÁG CÉGBÍRÓSÁGA: CG. 01-09-692698**  
TEL.: (+36 1) 266 5581, (+36 1) 338 4802 MOBILE: (+36) 30 8517362 FAX: (+36 1) 318 9756  
E-MAIL: [office@obelisk.hu](mailto:office@obelisk.hu)



**Megrendelő:** Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata  
1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

**Költségviselő:** GREENVILLAGE Ingatlanfejlesztő Kft.  
Budapest, 1143 Budapest, Ida utca 4.

**Generáltervező** Obeliszk Stúdió Kft.

TELEPÜLÉSRENDEZÉS		
Máyer Andrea okl. építészmérnök, vezető településtervező	 Obeliszk Stúdió Kft	TT/1 01-1521
Kotsis István e.v.		TT/1 01-1348
TÁJJI-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Nemes Zoltán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező,	VÁR-KERT Műszaki Tervezési Kft.	K/1 01-5053 TR 01-5053
Dobos Ivett zöldfelületi, tájrendező tervező		
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS		
Bíró Attila okl. építőmérnök	 Infraplan Kft.	MK-01-2456, 01-55661
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök	 KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	MK-01-2418
KÖZLEKEDÉS		
Macsinka Klára vezető tervező	 MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017
Szűcs Gergely Bsc Építőmérnök	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	
Boldizsár Attila gyakornok	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	

A beépítési tervhez az építészeti koncepciót a Vincze & László Építésziroda – Vincze László DLA, okl. építészmérnök, vezető tervező és Parádi Kornélia okl. építészmérnök, vezető tervező készítette.



## Tartalomjegyzék

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....	7
Előzmények .....	7
Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok .....	7
Tervi előzmények, hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	8
Budapest Főváros Településszerkezeti terve (FSZKT) .....	9
Fővárosi Szabályozási Keretterv .....	12
Hatályos kerületi szabályozási terv .....	15
Az épített környezet vizsgálata .....	17
Az építmények vizsgálata .....	23
A táji és természeti adottságok vizsgálata .....	35
Természeti adottságok .....	35
Tájhasználat, tájszerkezet .....	35
Zöldfelületi rendszer vizsgálata .....	36
A zöldfelületi rendszer elemei .....	36
Környezeti adottságok .....	37
Városi klíma .....	42
Közlekedés .....	43
Hálózatok és hálózati kapcsolatok .....	43
Közúti közlekedés .....	43
Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	47
Közművesítés .....	52
Víziközművek .....	52
Energiaellátás .....	52
Elektronikus hírközlés .....	53
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK .....	53
Szabályozási koncepció .....	53
A módosítás során elérendő célok összefoglalása .....	53
Módosítandó szabályozási elemek .....	54
Javaslat a szabályozás módosítására .....	54
Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei .....	57
Beépítési terv .....	58
Zöldfelületi rendszer fejlesztése .....	61
Környezeti hatások és feltételek .....	62
Közlekedési javaslatok .....	64
Várható közlekedési hatások .....	65
Közművesítési javaslatok .....	71
Víziközművek .....	71
Energiaellátás .....	72
Hírközlés .....	73
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK .....	76



# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## ELŐZMÉNYEK

A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

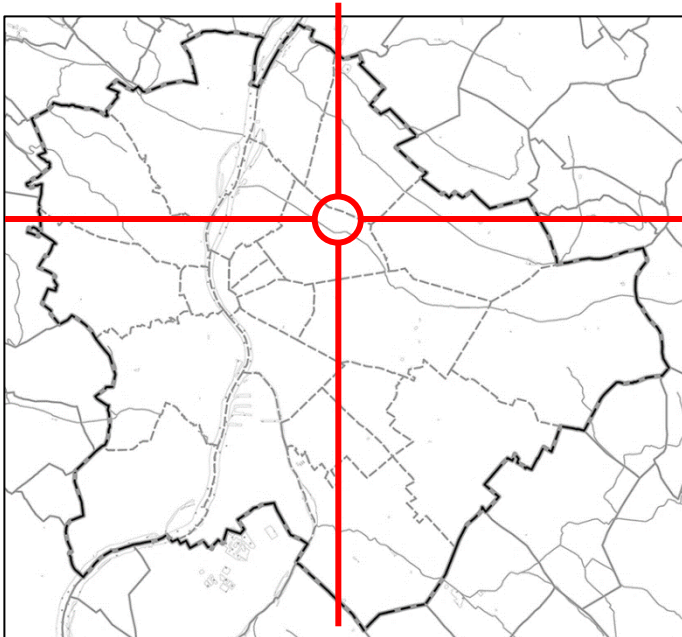
A területre 2017. márciusában, Telepítési tanulmányterv készült, majd az építészeti koncepció kismértékű változásának követése érdekében 2017. májusában **Módosított telepítési tanulmányterv**, melyet az Önkormányzat képviselő-testülete elfogadott és amely jelen dokumentáció elkészítésnek alapját képezi.

A Módosított telepítési tanulmányterv a Megbízó tulajdonában lévő, - un. Paskál területen - Miskolci utca – Egressy út – Vezér út - Szugló utca által határolt területen található 31373/18, /19, /20 hrsz-ú telkek fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához szükséges településrendezési tervek elkészítésének megalapozására szolgált. A Módosított telepítési tanulmányterv célja az volt, hogy olyan hasznosítási, beépítési javaslatot mutasson be, amely a település és a beruházó elképzelésének is megfelel.

A fejlesztési területre vonatkozóan a beruházó a területre vonatkozó lakásszám-keret változatlanul hagyása mellett az ingatlanok övezeti besorolásához kapcsolódó bruttó szintterületi mutatót kívánta megváltoztatni, továbbá a minimálisan szükséges intézményarányt csökkenteni. Az elképzelt változtatások nem a lakásszám növelését célozták, hanem azt, hogy tágasabb, magasabb színvonalú lakások létesülhessenek, továbbá az üzletek, kávézók és egyéb, a környék lakóinak szükségleteit kielégítő szolgáltatások helyiségein túlmenően az irodaépítés sem gazdasági, sem települési szempontból túlzott környezeti terhelést és forgalomnövekedést ne eredményezzen.

A Szabályozási terv módosítására vonatkozóan Budapest Főváros Önkormányzata a Rákospatak és környezetének rehabilitációjával és a kerékpárút fejlesztésével összefüggésben kérte a meglévő kerékpárút területének kiszabályozását.

## TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK



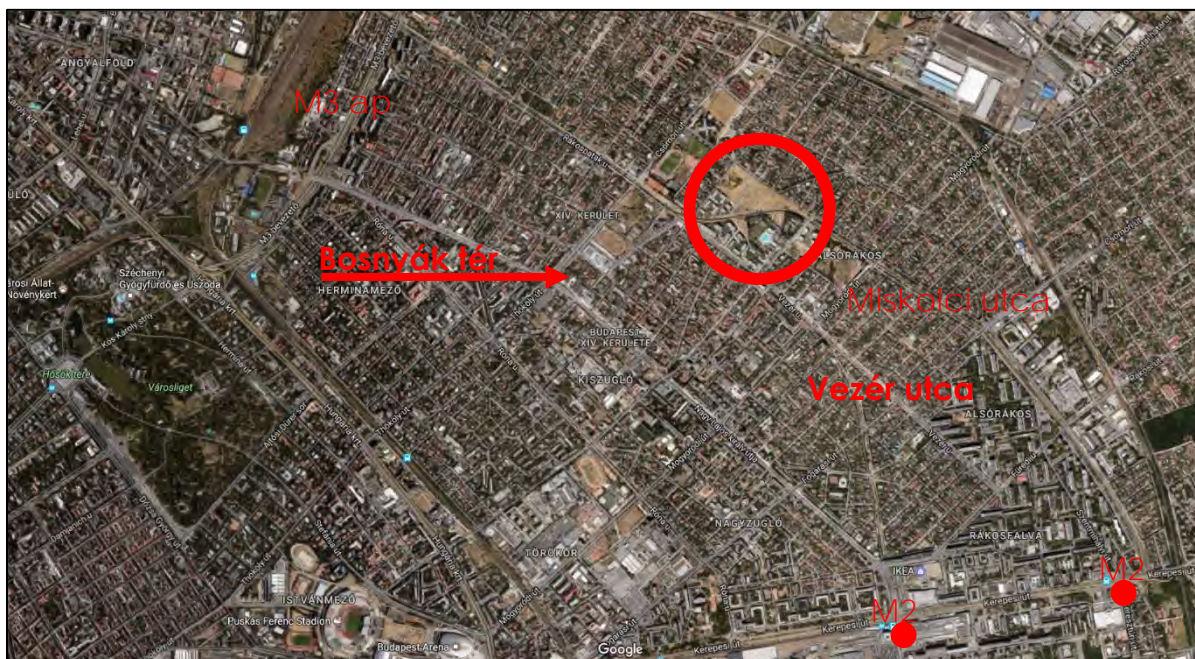
A terület Zuglóban található, a Rákospatak mentén, a Miskolci út, Egressy út, Vezér út és Szugló utca által határolt területen.

A budapesti gyűrűs-sugaras rendszerben a fő sugárirányú Kerepesi út és Thököly út között helyezkedik el, a gyűrűirányú Hungária körút és a körvasúrsor között. A terület határoló útjai közül az Egressy út a Stefánia útig vezet be, és a Stadiont megkerülve kapcsolódik a Kerepesi úthoz. A Miskolci utcának jelentős szerepe van az M3 és a Keresztúri út összekötésében.

A terület jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Mind Zugló Bosnyák téri központja, mind az M2 metró felé a tömegközlekedési kapcsolatai megfelelőek. A tömb a kerület Bosnyák téri központjától gyalogosan 10-18 perc sétával érhető el.



A Rákos-patak nagy rekreációs potenciállal rendelkező vízfolyás A kerületben jellemzően lakóterületek között halad. A patak menti zöldfelületek megközelítése jó, különösen a fejlesztési terület mellett. Jelenlegi kialakítása nem túl kedvező, de a patak melletti helybiztosítás alkalmassá teszi annak fejlesztésére is.



forrás: Google maps

## TERVI ELŐZMÉNYEK, HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A területre vonatkozó hatályos tervek a következők:

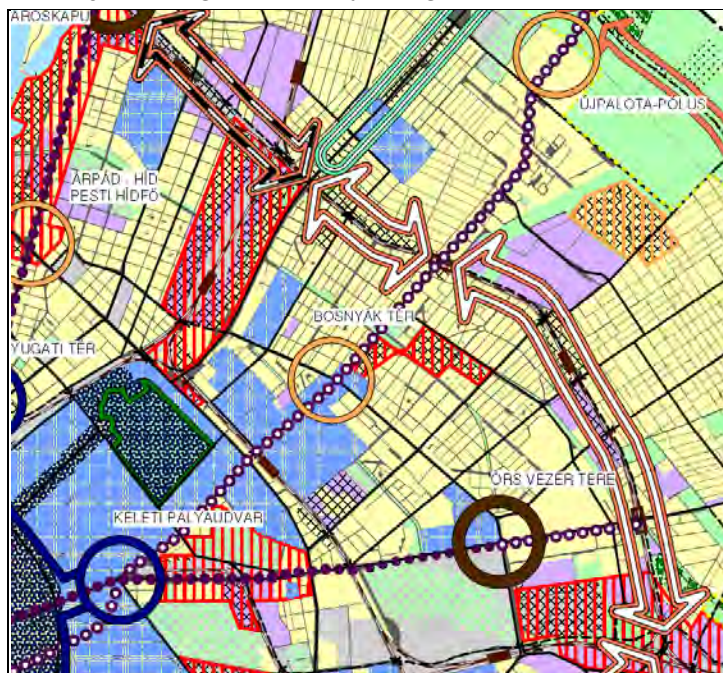
- a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT),
- a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ),
- a Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2003. (VII. 08.) Ö.K. rendelete „Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának, valamint Zugló Kerületi Szabályozási Tervéről”.

A vonatkozó 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet Átmeneti rendelkezéseinek 46 §-a alapján a településrendezési eszközök módosítása - amennyiben az a főváros 2014. július 1-jén hatályos településszerkezeti tervének módosítását nem igényli - az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével alkalmazásával történhet.



## Budapest Főváros Településszerkezeti terve (FSZKT)

Hatályon kívül helyezve az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve hatályba lépésével egy időben. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. és 46. §-ban foglaltak alapján legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazható.



- KÖZPONTOK**
- Városközpont jelölés
  - Városközpontok középső körüli városrészcsoport
  - Intermedialis központi funkcionáló városrészcsoport
  - Egyéb városrészcsoport
- FEJLESZÉSI ÉS ÁTALAKULÓ TERÜLETEK**
- Városrendezési jelentőségű átalakuló területeket funkcionáló területi egység
  - Nagy jelentőségű, előzetes borszállás nélküli fejlesztés
  - Infrastruktúra-felújításra kötött, jelentős külterületi fejlesztés, funkcióváltó terület
  - Belterületi funkcióváltó terület
- KÖZLEKÉSESEJESZTÉS**
- Prioritási igényű, területfejlesztési funkcióváltó területi elem
  - Prioritási igényű, egyéb funkcióváltó területi elem
  - A belterületi tehermentesítés szempontjából prioritással rendelkező közúti elem
  - Közműveltségi beavatkozást igénylő meglévő földhasználati elem
  - Meglévő, tervezett sugárútjával közlekedési funkcióváltó területi elem



Funkcionális szerkezet (Aktualizálva 2014.)

A terület „Városrendezési jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egység”.

Területfelhasználás (Aktualizálva 2014.)

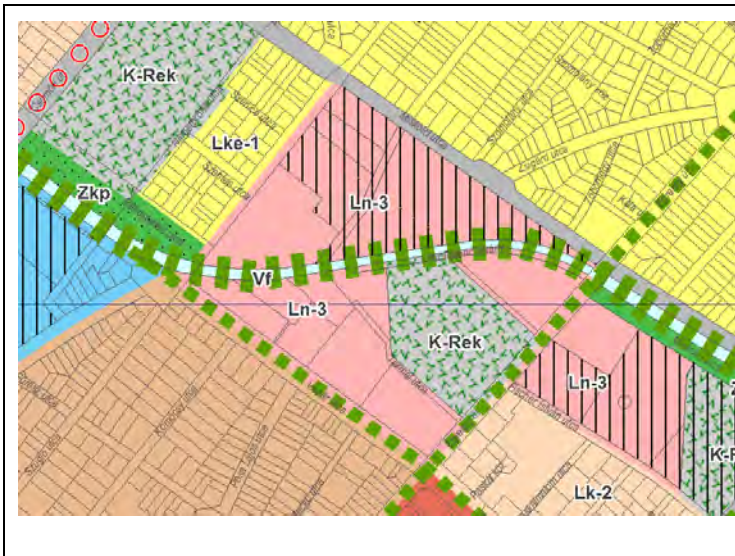
Területfelhasználását tekintve a tömb központi vegyes terület. Környezetében északra kertvárosias lakóterületek, dél felé kisvárosias lakóterületek találhatóak. A tömb területe belterületi funkcióváltó terület.



Az alábbiakban a kerületi szabályozási terv elfogadása után elkészült, és ma hatályos budapesti tervek kerülnek röviden ismertetésre.

BUDAPEST TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Településszerkezeti terv



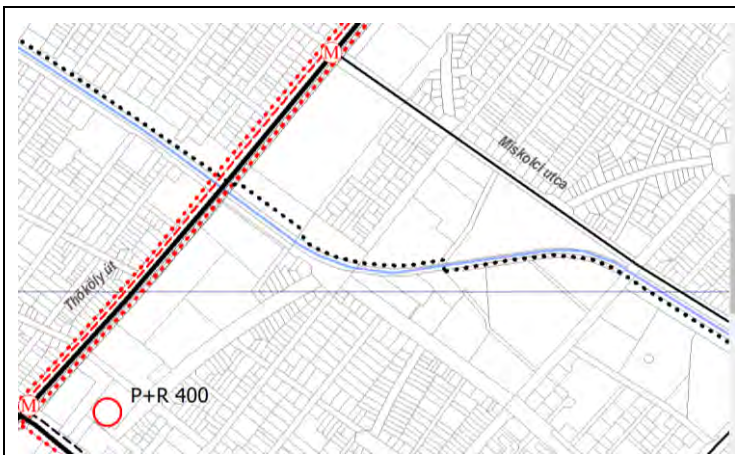
**Beépítésre szánt területek**

Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület  
K-Rek Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület

**Beépítésre nem szánt területek**

Vf folyóvizek medre és partja  
Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat  
Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület  
Jelentős változással érintett terület

TSZT Közlekedésfejlesztés



A tervezési terület szerkezeti jelentőségű kerékpárút nyomvonal fejlesztés érinti

Budapest TSZT Nyilvántartott régészeti lelőhely területe

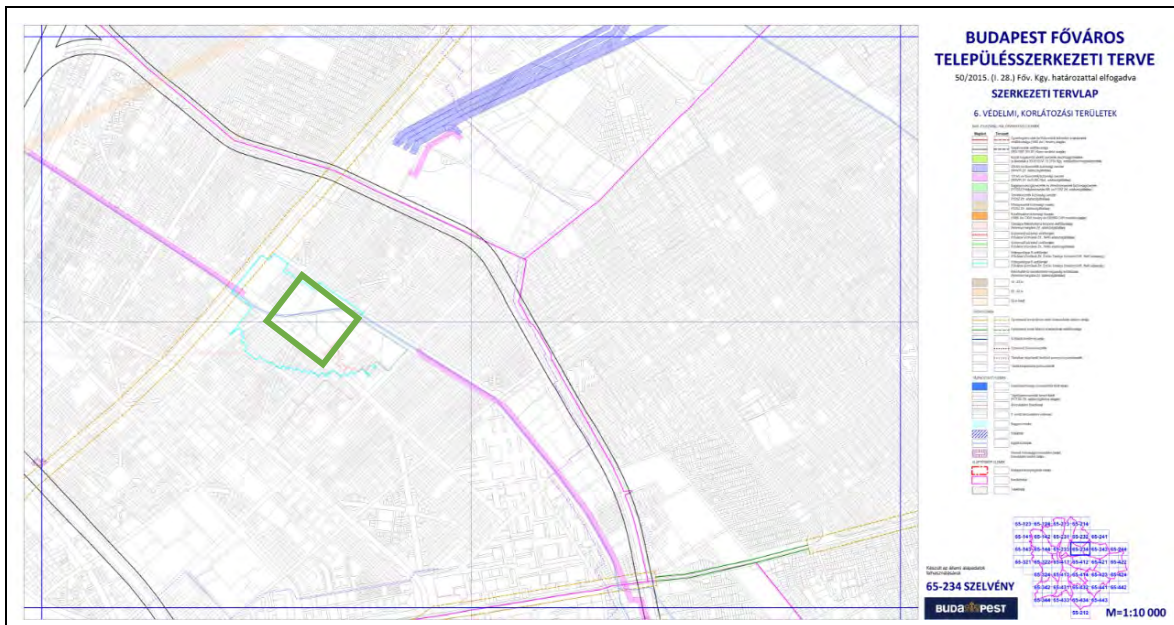


az egész terület a már korábban beépített környezetével együtt

Budapest TSZT Tervezett magasházak elhelyezésére kijelölt zóna a tervezési közelében

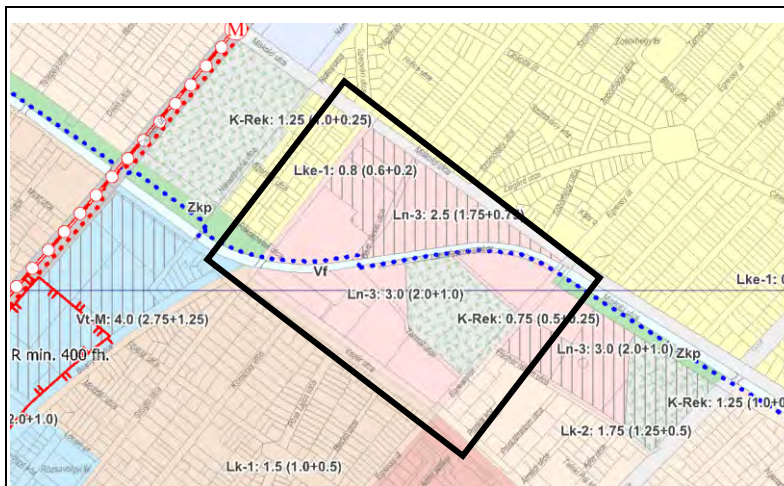


Budapest TSZT Hidrogeológiai B övezet





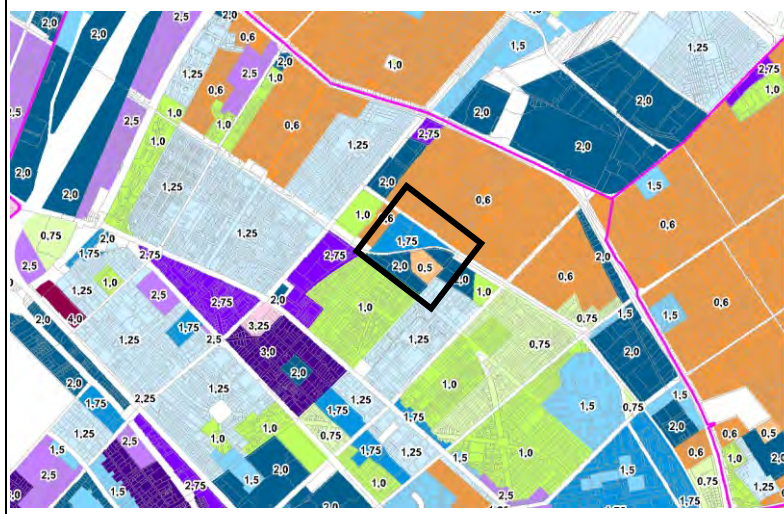
FRSZ KIVONAT – SŰRŰSÉGEK



**Beépítésre szánt területek**

Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület

Beépítés általános sűrűsége 1,75, parkolás sűrűsége 0,75, mindkét érték nagyobb a hatályos KVSZ-ben rögzítettek alapján képezhető értékeknél.



**Áttekintés a környezet tervezett sűrűségéről**

**Fővárosi Szabályozási Keretterv**

Hatályon kívül helyezve: 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet 23. § alapján. A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdésben foglaltak szerint a fővárosi kerületi településrendezési eszközök változatlan hatályban tartása esetén 2018. december 31-ig, a 46. § (3) bekezdésének megfelelő módosításuk esetén 2016. december 31-ig alkalmazható.

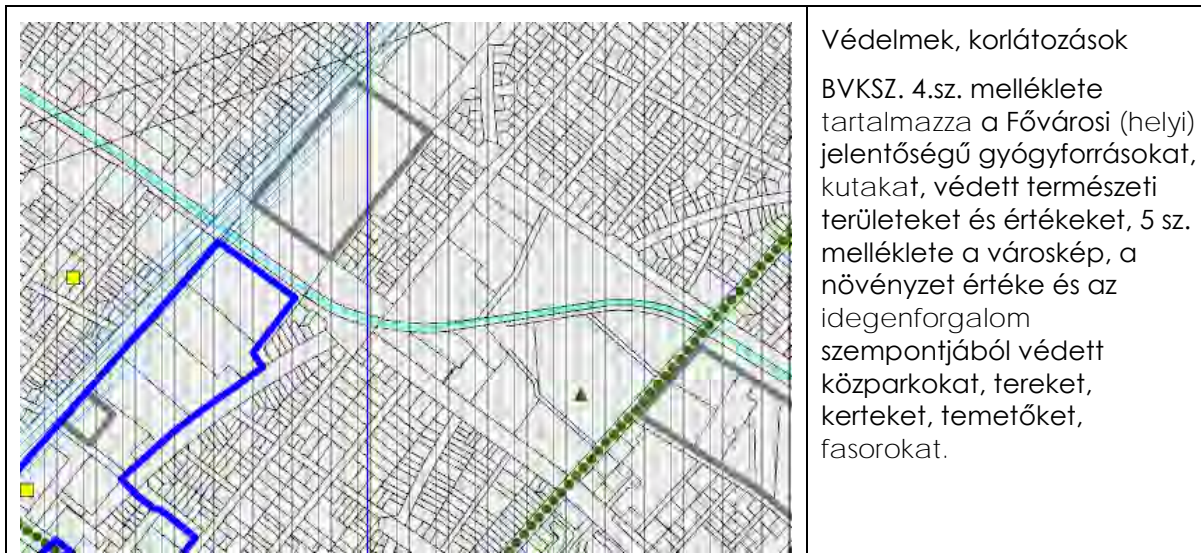


Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) területfelhasználási tervlapja

Az FSZKT a tömb területét két területfelhasználási egységbe sorolja. A Szugló utca – Miskolci út mentén „L” alakban I Intézményi terület található. Ide sorolt az Egressy út menti oktatási intézmény telke is. A terület többi része IZ jelentős zöldfelületű intézményi terület. A Miskolci út és az Egressy út területe KL-KT Közlekedési terület.

A tömb területét lakóterületek veszik körbe. Északon

A Rákos-patak menti területek mind a Vezér úttól északra, mind a Miskolci út mentén Z-KP Közpark területébe soroltak.



Meleg karsztvízforrások, kutak: XIV. Paskál strand kutja (Fischer István út 119-121.)

Védett fasor Egressy út mentén.

#### BVKSZ előírásai

A „Vegyes: településközponti és központi területek (VK, I, IZ)” -re vonatkozó előírásokat a BVK SZ 36.§- 41.§ tartalmazzák.

A vegyes területek elsősorban intézmények, közintézmények elhelyezésére szolgálnak, amelyekben olyan funkciók is elhelyezhetők, amelyek terhelési határértékei nem haladják meg az intézményi területekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket. Az intézményi területeken (I keretövezet), és jelentős zöldfelületű intézményi területeken (IZ keretövezet) elhelyezhetők a közintézmények épületei, igazgatási épületek, irodaépületek, szálláshely-szolgáltató épületek, szolgáltatás épületei, vendéglátás épületei, egyéb közösségi szórakoztató épületek, sportépítmények, a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei, a keretövezetben maximált értékben meghatározottnál nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épületek, lakóépületek, parkolóházak, valamint a felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket.

Az vegyes területeken új épület elhelyezése esetén a parkolás telken belül, szabadonálló vagy vegyes beépítési mód szerint elhelyezhető épületek esetében KSZT szerint oldandó meg.

Az intézményterületek intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgáló része, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.

A keretövezetek területén az építési övezetekre vonatkozó keretszabályozási határértékeket az alábbi táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél							
az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható		
I	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
általános határértékek	-	-	-	3,0	35	-	-
<i>engedményes határértékek</i>							
zárt sorú beépítés esetén	-	-	-	4,5	20	-	-

Az IZ Jelentős zöldfelületű intézményterületek a jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló része, illetve olyan intézményi épületek elhelyezésére alkalmas terület, amely a városszerkezetben való elhelyezkedése miatt jelentős zöldfelület kialakítását, megőrzését vagy biztosítását igényli.

A keretövezet területén nem helyezhető el 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, nagykereskedelmi létesítmény és üzemanyag-töltő állomás.

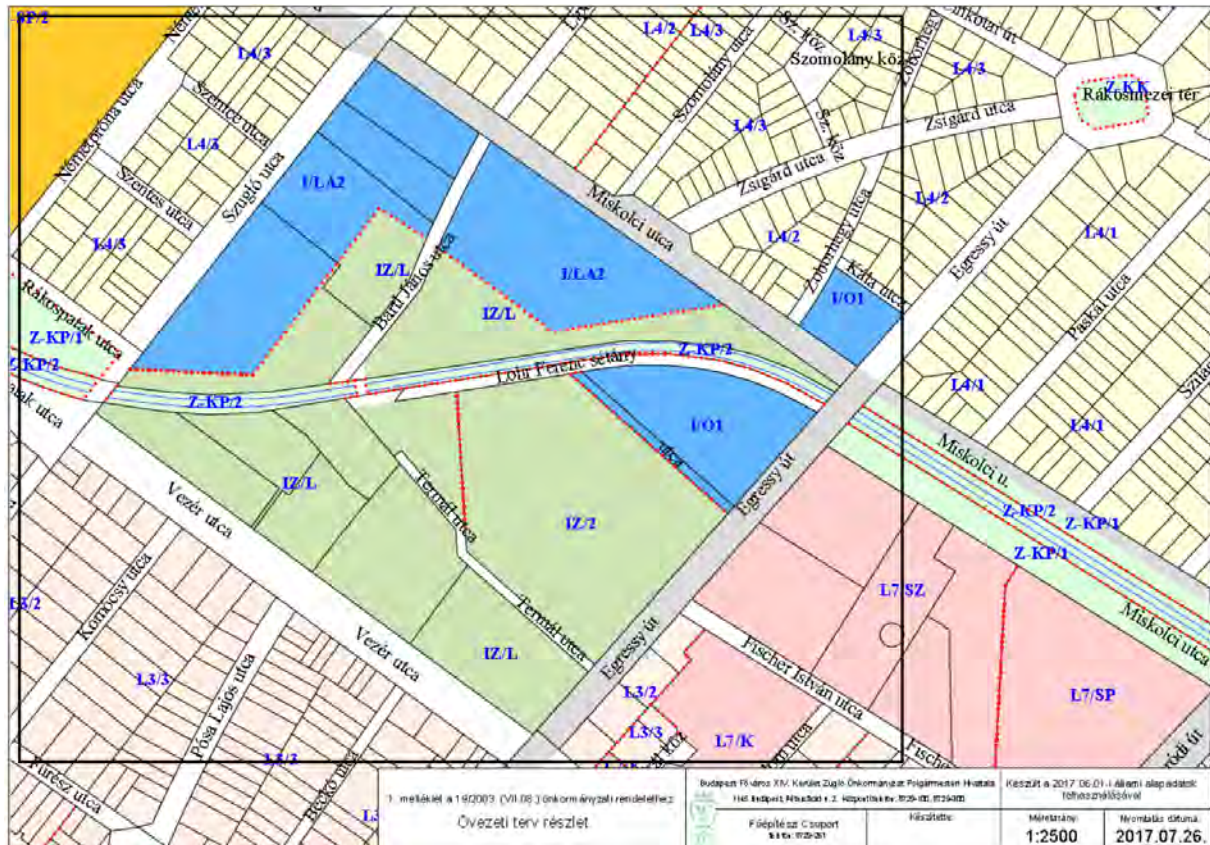
A keretövezet területén a lakásépítést is lehetővé tevő építési övezetekben a beépítés mértékét és a szintterületi mutatót a környezetben elhelyezkedő lakóterületek átlagos beépítési mértékén és szintterületi mutatóján belül kell meghatározni, de ebben az esetben sem haladhatja meg az intenzív kertvárosias beépítés legnagyobb megengedett beépítési mértékét, 25%-ot, és a szintterületi mutatóját, az 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-t.

A keretövezetek területén az építési övezetekre vonatkozó keretszabályozási határértékeket az alábbi táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél							
az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható		
IZ	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
általános határértékek	-	-	35	2,4	50	-	-
<b>lakás-funkció elhelyezése esetén</b>	-	-	25	1	50	-	-



## Hatályos kerületi szabályozási terv



Hatályos kerületi övezeti terv kivonata

A hatályos kerületi szabályozás a tömböt kettéválasztó Rákos-pataktól délre eső területen a Vezér utca és Termál utca közé eső telkeket, valamint a Paskál fürdő kisebbik telkét IZ/L jelentős zöldfelületű intézményterület övezetbe sorolja. A Paskál fürdő telke IZ/2 övezetbe. Az Egressy út mentén a található oktatási intézmény és a mellette lévő közterület telke I/O1 övezetbe sorolt. A Rákos-patak Z-KP/2 közpark övezetébe sorolt.

A Rákos-pataktól északra eső területen a Szugló utca – és Miskolci utca mentén egy „L” alakú területet I/LA2 intézményi terület övezetébe sorolja. A terület többi része IZ/L jelentős zöldfelületű intézményterület övezetébe sorolt. A tömb belső útjai és a határoló utcák közül a Vezér utca és a Szugló utca övezetbe nem sorolt közterület. A Miskolci utca és az Egressy út KL-KT övezetbe sorolt közterület.

A tömbtől északra fekvő lakóterületek L4 övezetekbe sorolt intenzív kertvárosias lakóterületek. A Miskolci utca – Egressy utca – Kála utca – Zoborhegyi utca által határolt tömb I/O1 intézményi övezetbe sorolt. A Rákos-patak és a mellette lévő területek közpark övezetibe soroltak. A Vezér utca déli oldalán található területek L3 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterületek övezetébe soroltak. A Egressy út keleti oldalán a Fischer István utca és a Rákos-patak közötti terület L7/SZ telepszerű lakóterületek övezetébe sorolt. A Fischer István utcától délre L3 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterületek övezetébe sorolt telkek találhatóak a tömb közvetlen környezetében.

A ZKVSZ 3.§. rendelkezik a telekalakításra vonatkozóan. Eszerint, ha egy telek több építési övezetbe esik, az egyes övezetekhez tartozó építési paraméterek nem vonhatók össze, nem átlagolhatók. Az övezethatárt ilyen esetben a szabályozási paraméterek szempontjából telekhatáráként kell figyelembe venni. Ez a rendelkezés a tömb északi részén több telket érint.

Az Intézményterületekre vonatkozó előírásokat a 36. § tartalmazza. Eszerint az I/LA1, I/LA2 és I/LA3 építési övezet telkein lakófunkció és/vagy szálláshely szolgáltató rendeltetési egység a bruttó szintterület legfeljebb 50%-án létesíthető.



Az I/O1 építési övezetek telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Az építési övezetek területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, egészségügyi, szociális, igazgatási vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

A jelentős zöldfelületű intézményterületekre (IZ) vonatkozó előírásokat a 37. § tartalmazza. Eszerint az IZ építési övezet telkein lakófunkció – az IZ/L építési övezet kivételével – nem létesíthető, a tulajdonos, a használó vagy személyzet számára szolgáló legfeljebb egy, legfeljebb nettó 120 m<sup>2</sup> nagyságú lakó-, vagy szálláshely szolgáltató egység kivételével. IZ/L építési övezet telkein lakó-, és/vagy szálláshely szolgáltató funkció a bruttó szintterület legfeljebb 80 %-án létesíthető. Az építési övezetekben telkenként legfeljebb 500 m<sup>2</sup> bruttó kereskedelmi szintterület létesíthető.

Az építési övezetek telkein betartandó szabályozási határértékek a terület övezeteinek vonatkozásában /kivonat/:

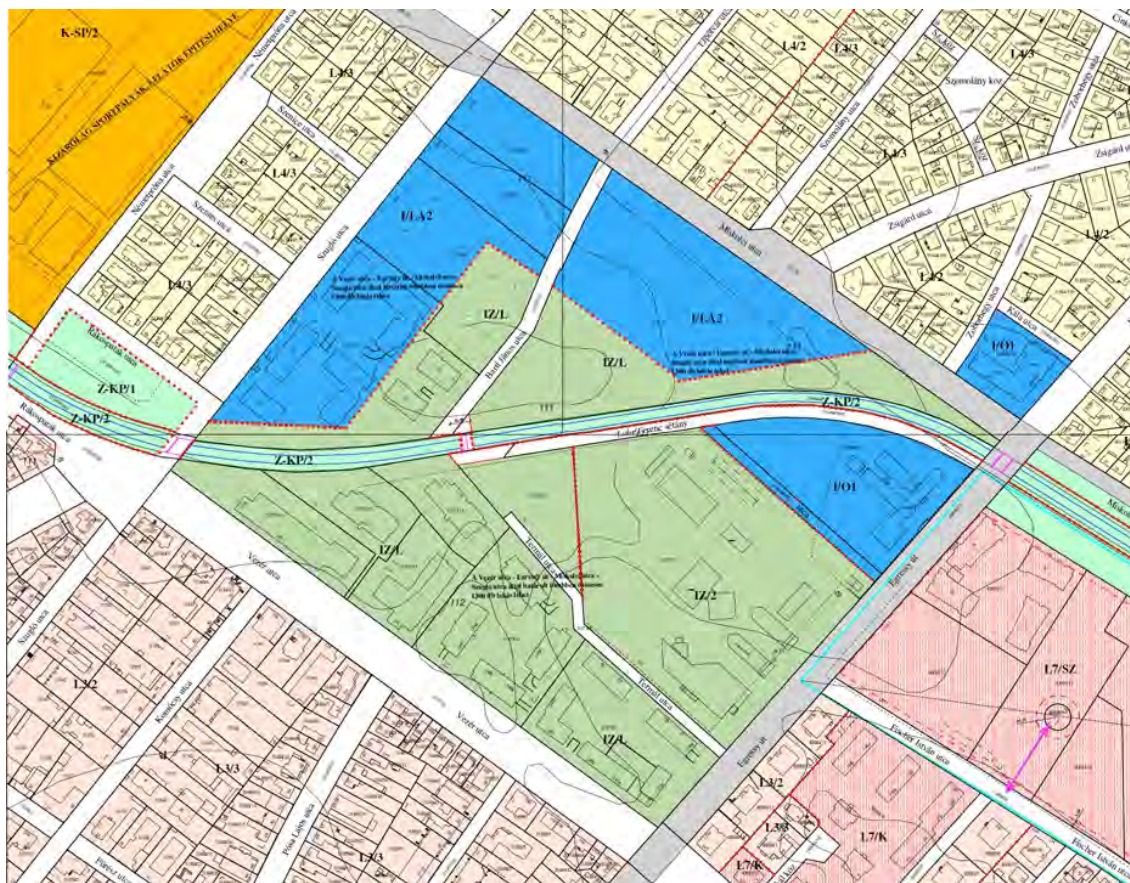
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
...							
I/LA2	800/ -	SZ	40	- / 15,0	35	40	1,5+*0,5
I/O1	2000/-	K	40	- / 12,5	35	45	2,0
IZ/2	2000/ -	K	35	- / 10,5	50	35	1,5
IZ/L	2000/ -	SZ	25	- / 18,0	50	50	1,0

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

\*A szintterületi mutató +0,5 értéke kizárólag parkoló létesítésére vehető igénybe.

#### szabályozási terv előírása a tömbre

„A Vezér utca – Egressy út – Miskolci utca – Szugló utca által határolt tömbben összesen 1300 db lakás lehet.”



## HATÁLYOS TERVEK SZERINTI FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK A TÖMBBEN

A tömb északi oldalán található beépítetlen telkeken a hatályos előírások szerint létesíthető maximális területek övezetenként és funkcióként

Telek		Hatályos terv szerint														
Hrsz	terület	Köz-terület	I/LA							IZ/L						
			övezet	Létesíthető						övezet	Létesíthető					
		terület		terület	40%	1,5	0,5	50%	50%		db	terület	25%	1,0	20%	80%
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	db	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
31373/18	11 554	0	6 967	2786,8	10450,5	3483,5	5225,25	5225,25	96	4 586	1146,5	4586,0	917,2	3668,8	67	
31373/19	4 452	0	4 452	1780,8	6678,0	2226,0	3339,0	3339,0	61	0	0	0	0	0	0	
31373/20	4 967	0	4 967	1986,8	7450,5	2483,5	3725,25	3725,25	68	0	0	0	0	0	0	
31373/8	32 379	108	18 262	7304,8	27393,0	9131,0	13696,5	13696,5	252	14 009	3502,25	14009,0	2801,8	11207,2	206	
			<b>108</b>	<b>34 648</b>		<b>51972,0</b>	<b>17324,0</b>	<b>25986</b>	<b>25986</b>	<b>477</b>	<b>18 595</b>	<b>4648,75</b>	<b>18595</b>	<b>3719</b>	<b>14876</b>	<b>273</b>

A 4 telken összesen létesíthető

\*750 db lakás, az összes lakóterületből számítva ez átlagosan bruttó 54,5 m<sup>2</sup>-es lakásokat jelentene.

29705 m<sup>2</sup> intézményterület, amelyből az IZ/L övezetek területén, azaz a 31373/6 hrsz-ú telken és a 31373/20 hrsz-ú telken 500-500 m<sup>2</sup> kereskedelmi funkció létesülhet. A többi területen a BVKSZ 36.§. (3) pontjában felsorolt rendeltetések helyezhetők el.

## Az épített környezet vizsgálata

### TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

A tömb építési telkei beépítésre szánt területek. Jelenleg beépítetlenek a 31373/18, /19, /20 hrsz-ú telkek, valamint a 31373/8 hrsz-ú telek. A tömb többi telke beépített, kivéve a Paskál fürdő 31373/11 hrsz-ú telkét, amelyen a fürdő szabadterei sportterülete és játékaik találhatóak.

Lakóterület a Vezér utca mentén a 31373/9 és 31373/10 hrsz-ú telek, valamint a Szugló utca mentén a 31373/17 hrsz-ú telek.

Szociális-egészségügyi területnek az idősek apartmanházainak területe, amely a 31373/13-16 hrsz-ú telkeken található.

Sport-rekreációs területfelhasználású a 31373/3 és /11 hrsz-ú telkeken a Paskál fürdő területe.

Részben sport, részben oktatási területfelhasználású a 31484/593 hrsz-ú telek és a mellette fekvő 31484/592 hrsz-ú közterület telke. A két telek Rákospatak felé eső észak-nyugati sarkában játszótér található.

### ÉPÍTETT KÖRNYEZET KIALAKULÁSA

A 31373/18, /19, /20 hrsz-ú telkek, valamint a 31373/8 hrsz-ú telek beépítetlen területek a Rákospaktól északra elterülő háromszög alakú területen.

A Miskolci utca – Egressy út – Vezér út - Szugló utca által határolt terület beépített részeinek bemutatása a rendelkezésre álló információk és idővonal szerinti légifelvétel segítségével kerül bemutatásra.



Az első Első Katonai Felmérés (1763-1787) térképén a területen a Paskál – malom már megjelenik a Rákos-patak mellett.

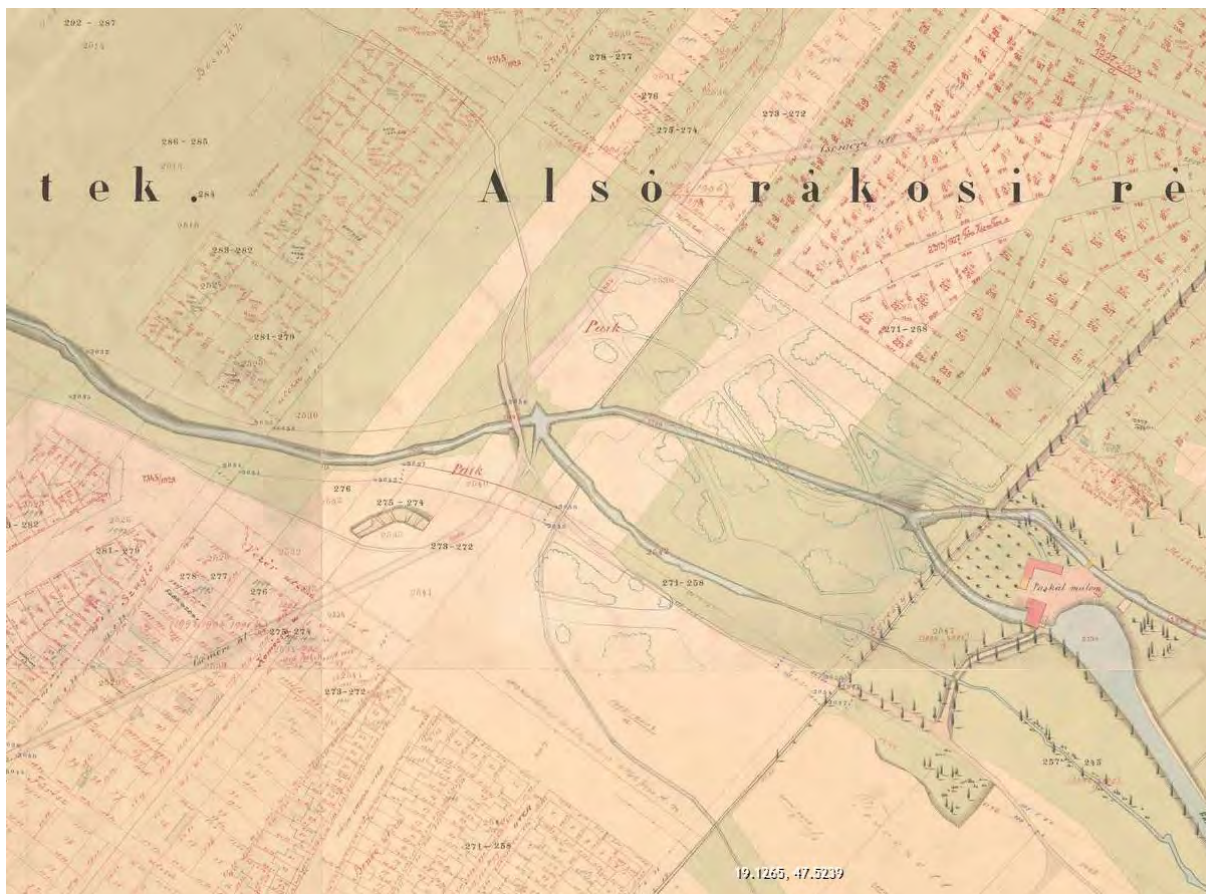


A Második Katonai Felmérés (1806-1869) térképén már feltűnik a Városliget, mellette Herminamező első telkei is. A terület továbbra is beépítetlen, a „Pascali-malom” mellett.



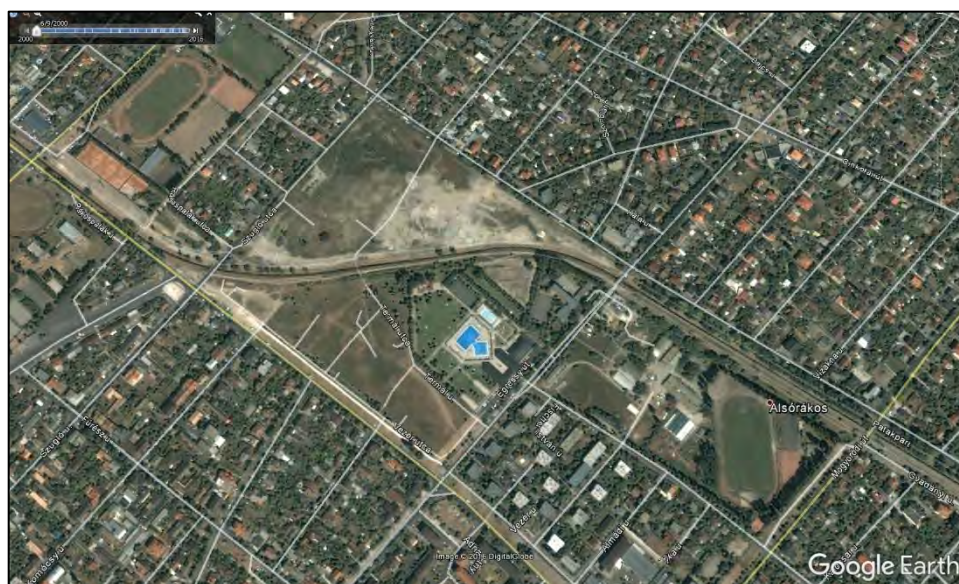
A XIX. századi kataszteri térkép alapján elmondható, hogy ebben az időben már kialakult a tömb mindegyik határoló útja, annak átellenes oldalán mind az utcahálózat, mind a telekstruktúra kiépült. A Rákos-patak két oldalán park terület el. Az Egressy út keleti oldalán ebben az időben a Paskál malmot találjuk, a Rákos-patak két ága között.





1963. évi légifotó (fentrol.hu) szerint a területen az Egressy úti iskola épülete állt a tömbben, valamint a Rákospataktól északra a Szugló utca mentén egy épületegyüttes.

A tömb területének nagyobb része 2000-ben még beépítetlen volt. A Rákospataktól délre, az Egressy út mentén a Paskál fürdő, Budapest legfiatalabb strandfürdőjének területe és az egykori iskola épülete – amelyen ma a Metropolitan Egyetem campusa és a Babos Síiskola látható.



Forrás: Google Earth, 2000

Paskál strandfürdő létesítését ezen a területen az 1965-ben végzett 1735 m mélységű kútfúrás tette lehetővé, melyből akkor 1000 liter/perc hozamú, 70 °C víz tört elő. A fürdő 1989-ben épült

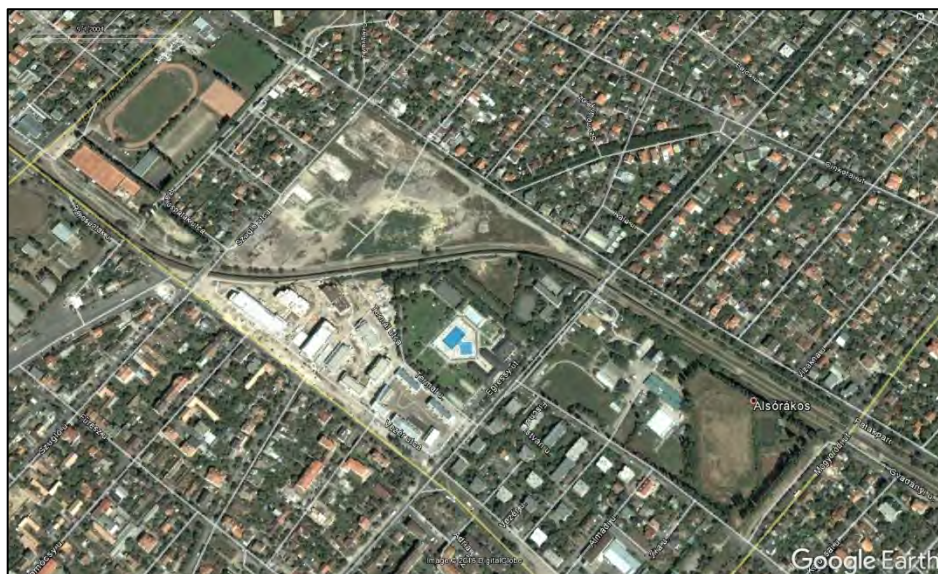


fel. A korszerű medencék a kulturált, parkosított környezetben színvonalas pihenési lehetőséget biztosítanak.

A 2000-es évek elején született meg a Paskál Park fejlesztési terve, amely végül csak részben valósult meg.



A helyszínen ma is látható hirdetés, háttérben a megvalósult épületekkel

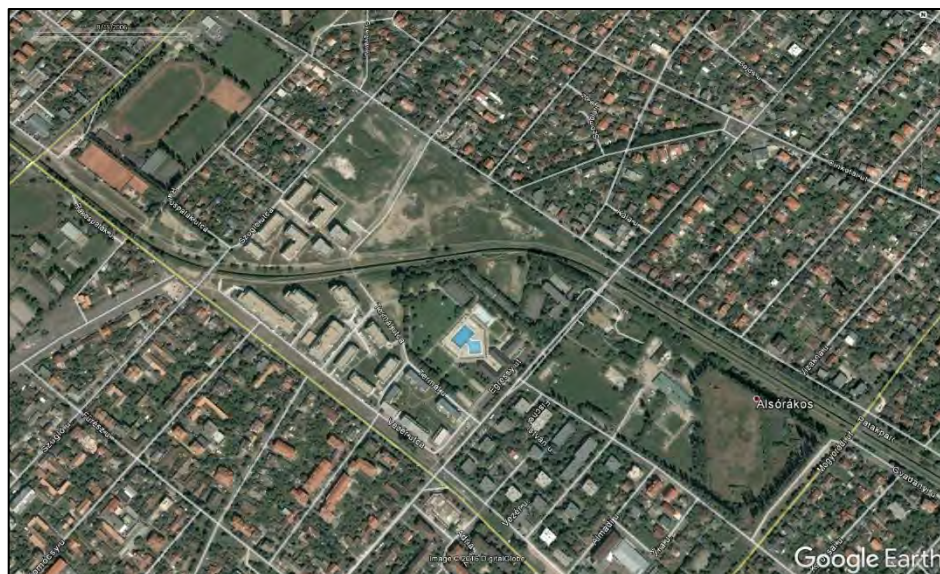


Forrás: Google Earth, 2004

A Rákos-pataktól délre eső területen megépült a Vezér utca mentén Turányi Gábor és Simon István tervezte Paskál 1.számú tömbje. Épülőfélben volt a 2. számú tömb – tervezte Plájer János és Pechka Alfréd - és a 3.számú tömb, az „idősek apartmanháza – tervezte Pálinkás Ferenc és Rompos Richárd.

Az idősek apartmanháza ma Olajág Otthon. A környező lakóparkkal egy időben épült, 4×139 apartmanban 600 fő elhelyezésére szolgáló időotthon a legszigorúbb közegészségügyi és hatósági elvárások szerint alakították ki. A négy épületből álló komplexumban az apartmanok mellett gyógyászati részleg, orvosi rendelő, gyógyvizes uszoda és nagyüzemi konyha kapott helyet.





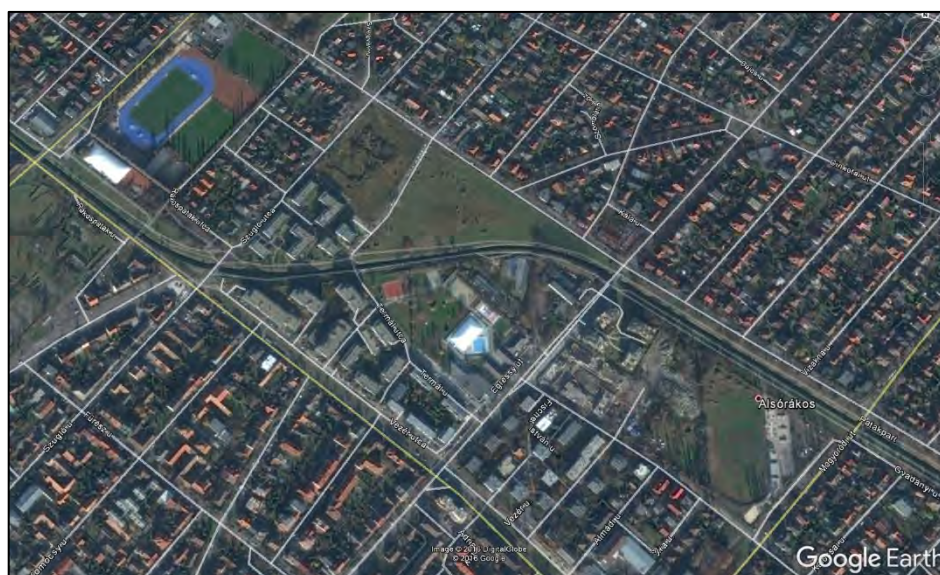
Forrás: Google Earth, 2006

A Rákospataktól északra fekvő területen kiépült a Paskál Park, és a Bartl János utca is.

A Szugló utcai lakópark az Óbuda-Újlak Zrt. fejlesztése volt. A lakóépületek tervezője az AP Stúdió Építészeti és Várostervezési Kft., Peschka Alfréd és Plájer János voltak.

„A Paskál Park épületeinél a lakás átlag 55–60 m<sup>2</sup>, egy-két garzont leszámítva a lakások legalább kétszobásak, de van három és ötszobás is. Az épületek közt jó méretű tér van, a gépkocsik nem mehetnek be a terület belsejébe.

Az épületek szerkesztése – összhangban a telepítéssel – racionális, modern. Alap geometriai formákból építkező építészeti nyelvet használ. A fő tömegek erkélyekkel, lépcsőházi „bemetszésekkel” tagolt síkfelületek, a tetősíntek tetőteraszos lapostetős felépítmények. Az épületek – önálló jellegük megtartása mellett – építészetiileg alkalmazkodni kívánnak a környezet kertvárosias karakteréhez, az 1. sz. tömb (Turányi Gábor) és 2. sz. tömb (Plájer és Peschka) épületeinek elveihez, átmenetet képezve a 3.sz tömb „idősek apartmanháza” (Pálinkás Ferenc, Rompos Richárd) tömege felé.” (forrás: Építészfórum)



Forrás: Google Earth, 2016

Paskál fürdő bővítésére 2016-ban került sor, amikor a fürdő fedett egységgel bővült, ahol egy tanmedence, egy gyermekmedence, egy gyógymedence és egy kinti-benti, vízi bárral üzemelő élménymedence, szaunák, kezelőhelyiségek, valamint egy speciális, geotermikus szauna is kialakításra került.



A határoló utcák szemközti oldalain kertvárosias beépítésű lakóterületek találhatóak. A forgalmasabb Miskolci utca mentén több telken autós szolgáltatások települtek meg. A Vezér utca déli oldalán kisebb családi házak mellett nagyobb társasházak, hotel is található.

#### A TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

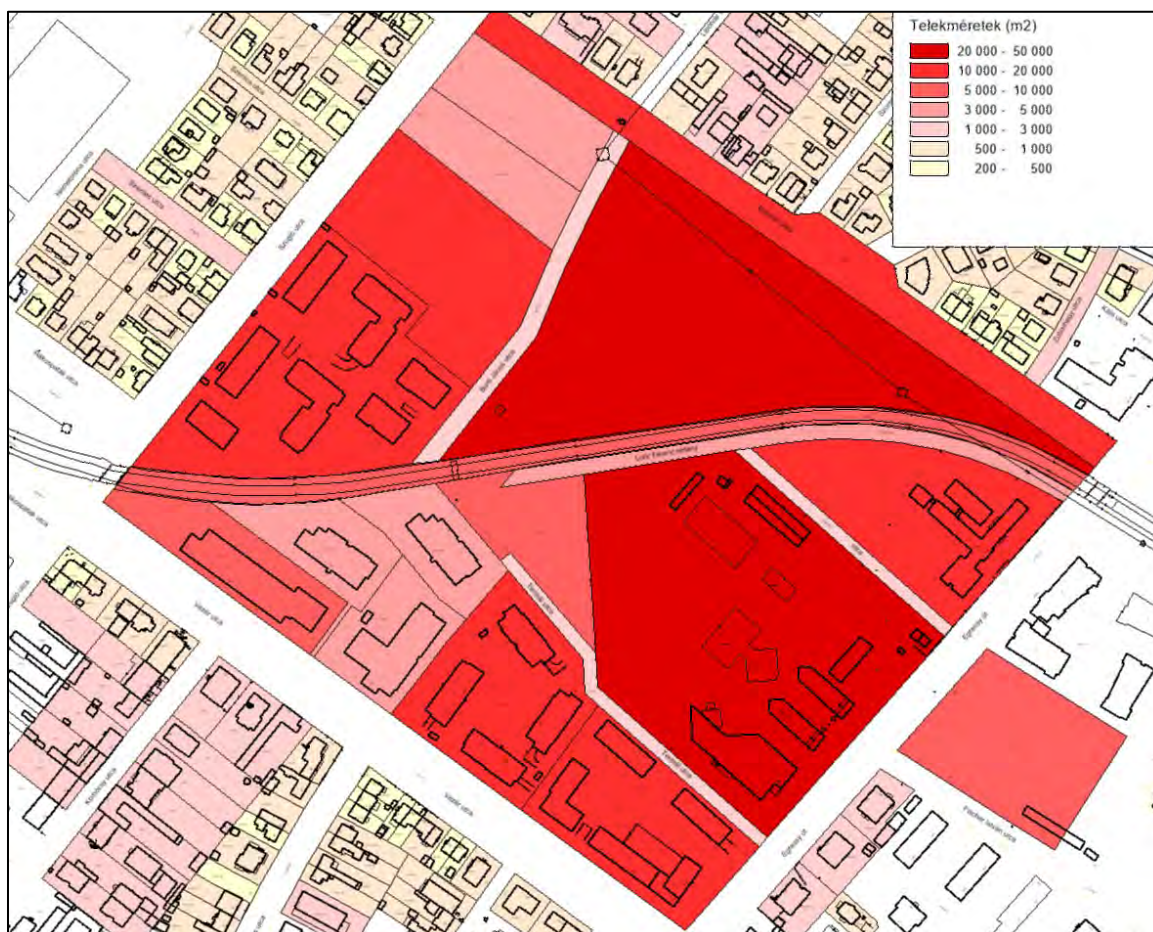
A tömb Rákos-pataktól délre fekvő oldalán egy közterület került kiszabályozásra, amely a fürdő és iskola között található, közterületi funkciót be nem töltő terület. A Termál utca magánút. Külön telkek kerültek kialakításra az idősek apartmanházainak (4db), valamint a lakóparki együtteseknek (2 db.) A Paskál-fürdő egy telken valósult meg, az újonnan kialakított sportterület külön helyrajzszámú telken van. Önálló telken áll a Miskolci utca - Egressy utca sarkán lévő iskolaépület. A terület északi oldalán a Vezér utca mentén egy telken található a Paskál Park épületegyüttese. Mellette 3 telket alakítottak ki az egykori fejlesztési elképzeléseknek megfelelően. Kialakításra került a tömb belső feltáró útja, a Bartl János utca. A Bartl János utca – Miskolci utca – Rákos-patak által határolt terület 1 telek.

#### TELEKMORFOLÓGIA

A területen kialakított telkek mérete a környezetben kialakított telkek méretét többszörösen meghaladja, bár a lakóparki funkciók elhelyezéséhez igazodik. Elmondható, hogy a Vezér utca és Termál utca közötti telkek nagyjából szabályosnak mondhatók. A fürdő és az oktatási intézmény telkének alakját nagyban befolyásolja a Rákos-patak vonala, ezért szabálytalanabb alakúak. A Szugló utca mentén kialakított telkek mérete a Miskolci utca felé csökkenő méretű, ez a beépítés régi koncepciójának következménye.

A terület északi oldalán a Vezér utca mentén egy telken található a Paskál Park épületegyüttese. Mellette 3 telket alakítottak ki az egykori fejlesztési elképzeléseknek megfelelően. Kialakításra került a tömb belső feltáró útja, a Bartl János utca. A Bartl János utca – Miskolci utca – Rákos-patak által határolt terület 1 telek.

#### TELEKMÉRET VIZSGÁLAT





A tömb beépített és beépítésre szánt telkei 4000 m<sup>2</sup> feletti területűek. A Paskál fürdő telke és a beépítésre – lakóterületi fejlesztésre szánt -Δ alakú telek területe 30.000 m<sup>2</sup> feletti. A környező tömbök telkei 200+1000 m<sup>2</sup> közötti területűek.

#### TERÜLETHASZNÁLAT ÉS TULAJDONI VISZONYOK A FÖLDHIVATALI ADATBÁZIS ALAPJÁN

TELEK HELYRAJZI SZÁMA	FÖLDHIVATALI NYILVÁNTARTÁSI ÁG	TERÜLET	EGYÉB, SZOLGALOM	TULAJDON
31373/20	kivett beépítetlen ter.	4 967 m <sup>2</sup>		Greenvillage Kft.
31373/19	kivett beépítetlen ter.	4 452 m <sup>2</sup>		Greenvillage Kft.
31373/18	kivett beépítetlen ter.	11 554 m <sup>2</sup>	31373/17 ingatlanlnt illető útszolgalmi jog összesen 1712 m <sup>2</sup> -re	Greenvillage Kft.
31373/17	kivett lakóház 7 és udvar és garázs	19 239 m <sup>2</sup>	útszolgalmi jog a 31373/18 hrsz-ú telek terhére	magán (társasház)
31373/7	kivett közterület	2 924 m <sup>2</sup>	útszolgalmi jog a 31373/17 és /8 terhére	
31373/8	kivett beépítetlen ter.	32 379 m <sup>2</sup>		F.LLOYD Ingatlan Kft.
30644	kivett Rákospatak	8 238 m <sup>2</sup>		önkormányzat
31484/568	kivett közterület	3 441 m <sup>2</sup>		önkormányzat
31484/593	kivett iskola	11 735 m <sup>2</sup>	-	önkormányzat
31373/11	kivett beépítetlen ter.	5 309 m <sup>2</sup>	útszolgalmi jog a 30644 és a 31484/568 javára	Bp. önkormányzat
31373/3	kivett strandfürdő	34 003 m <sup>2</sup>		Bp. önkormányzat
31373/4	kivett út	2 002 m <sup>2</sup>		magán
31373/9	kivett lakóház, udvar	10 164 m <sup>2</sup>		magán (társasház)
31373/10	kivett lakóház 4 és udvar és parkoló	10 477 m <sup>2</sup>		magán (társasház)
31373/13	kivett szociális otthon	4 700 m <sup>2</sup>		magán
31373/14	kivett szociális otthon	4 100 m <sup>2</sup>		magán
31373/15	kivett szociális otthon	4 223 m <sup>2</sup>		magán
31373/16	kivett szociális otthon	5 809 m <sup>2</sup>		magán (társasház)

### Az építmények vizsgálata

#### AZ ÉPÜLETÁLLOMÁNY ÉS A KÖRNYEZET GEODÉZIAI FELMÉRÉSE

A tömb vonatkozásában a Megbízói adatszolgáltatásként megkapott földhivatali alaptérkép, a telkekre vonatkozó nyilvántartási adatok és a részleges geodéziai felmérés került feldolgozásra. A vizsgálatok kidolgozása során kiegészítettük a területre vonatkozó légifotóval.



#### FUNKCIÓ, KAPACITÁS

A Rákos-pataktól délre az Olajág Otthonban a 4×139 apartmanban van, 600 fő elhelyezésére alkalmas kialakítással. A négy épületből álló komplexumban az apartmanok mellett gyógyászati részleg, orvosi rendelő, gyógyvizet uszoda és nagyüzemi konyha is van.

A megépült lakóparki épületekben összesen – Zuglói Önkormányzat 2017.08.07-i tájékoztatása szerint – 542 lakás rendeltetésű egység használatbavétele történt meg.

Az Építéshatóságí Osztálytól az alábbi adatszolgáltatást kaptuk a kiadott használatbavételi engedélyek alapján:

	lakás	iroda	üzlet	szoc ép férőhely
31373/3				
31373/9	29	1	3	-
	29	-	-	-
	25	-	-	-
	26	-	1	-
31373/10	28	-	-	-
	28	-	-	-
	39	-	-	-
	40	-	-	-
31373/13	-	-	-	150
31373/14	-	-	-	150
31373/15	-	-	-	150
31373/16	-	-	-	150
31373/17	36	-	-	-
	68	-	-	-
	28	-	-	-
	31	-	-	-
	36	-	-	-
	68	-	-	-
	31	-	-	-
<b>összesen</b>	<b>542</b>			

A Vezér utca – Egressy út sarkán Spar üzlet működik, az épületek földszintjén kereskedelmi és szolgáltató funkciók kerültek elhelyezésre, Jelenleg több egység kiadó.

A Szugló utca mentén a lakóparki épületek földszintjén az utcafronton szintén kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkciók kerültek elhelyezésre. Itt is találunk üres, kiadó helyiségeket.

Az Egressy út 178. sz. alatt a Budapesti Metropolitan Egyetem egyik Campusa működik – az épületben tanterem, szaktantermek, szemináriumi termek, vendéglátóipari szaktanterem és tankonyha működik. A Paskál fürdő felé eső szabadtéri területen üzemel a Babos Sískola, egész évben üzemelő műanyagborítású sípályával, felvonóval.

A Paskál fürdő területén az új fedett egységben tanmedence, egy gyerekmedence, egy gyógymedence és egy kinti-benti, vízi bárral üzemelő élménymedence, szaunák, kezelőhelyiségek, valamint egy speciális, geotermikus szauna is kialakításra került. Emellett 3 kültéri medence is van, amelyből a 33 m-es medence télen-nyáron használható (télen sátorral fedett kialakítással). A szabadtéri területen sportpályák kerültek kialakításra. A fürdő területén vendéglátóipari egységek is helyet kaptak. Parkolója a Termál utca és az új épület közötti területen helyezkedik el, amely fizetős parkolóként üzemel.

BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK (BEÉPÍTÉSI MÓD, BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK, SŰRŰSÉG)

A terület beépítési módja szabadonálló.

A megépület lakóparki épületek 4-6 szintesek, lapostetősek. Az Olajág Otthonok épülete 2-6 szintes, lapostetős.

A területen a legmagasabb beépítési sűrűség az Olajág otthonok Vezér út – Szugló utca sarkán lévő telken van. Itt 1,7 a szintterületi mutató. A többi beépített telken 1,27 és 1,45 között változik.

A strand és iskola telkének szintterületi mutatója 0,3 alatti.

E két telek beépítettsége 10% alatti. A többi telek beépítettsége 25-35 % közötti.

MAGASSÁG, SZINTSZÁM, TETŐIDOM

A Paskál park 1. tömbje F+3+T szintes. A sarkon lévő épületrész kert felé eső szárnya földszintes.

A Paskál Park 2. tömbje F+3 szintes.

Az Olajág otthonok 4 db épülete F+5, illetve F+6 szintes, a Vezér út mentén található egy F+1 szintes épületrész.

A Paskál park 4. tömbjében az utcai épületek F+3 szintesek, a következő 2 épület F+4 szintes, míg a patakhöz legközelebb lévő két épület F+5 szintes.

A Paskál Park 1. tömbje – Vezér út – Egressy út – Termál utca – részben magastetős kialakításúak. A másik három tömb épületei lapostetős kialakításúak.

A Paskál fürdő régi épületei magastetős kialakításúak.

Az Egressy út 178. sz. alatti épület lapostetős kialakítású.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

A terület nyilvántartott régészeti lelőhely (azonosító45777).

A területen műemlék, műemlékegyüttes, valamint helyi védett épület nem található.

FOTÓK A TERÜLETRŐL

A Miskolci utca – Egressy út – Vezér út - Szugló utca által határolt tömb



Bartl János utca a Miskolci utca felől



Beépítetlen háromszög a Bartl János utca felől



Fejlesztési terület a Paskál park épületeivel



Fejlesztési terület a Szugló utca felől



Paskál Park Szugló utcai épületei



Szugló utca





Szugló utca beépítés térrányai



Rákospatak menti két oldali beépítés



Rákospatakon túl az Olajág otthonok épületei



Az Olajág otthonok a Vezér utca felől



Vezér utca képe



Olajág otthonok



Vezér utcai beépítés



Magánút az Olajág otthonok mellett





A magánút két oldala a Termál utca felől



Termál utca a Rákos-patak felől



Paskál strand területe



Paskál strandfürdő épületei a Termál utca felől



Paskál strand parkolója a Termál utcában



Termál utca



Paskál park egyik bejárata



Nyitott átjáró Vezér utcában az épületek között





Paskál park Vezér utca épületei



Garázslejáró a Vezér utca szervízútja felől



Paskál Park 1. tömb az Egressy úti sarok felől



Vendéglátó egység a fürdő szomszédságában



Termál utca



Paskál fürdő új épülete



Paskál fürdő új épülete



Paskál strandfürdő bejárata





Az Egressy úti iskola udvara, háttérben a sídomb



Síiskola bejárata



Egressy út két oldala



Rákospatak hídja a Lohr Ferenc sétányról nézve



Kerékpárút a Rákos-patak partján.



A beépítetlen terület



A beépítetlen terület



Játszóter a patak mellett





A strandfürdő sportterülete



Rákos-patak hidja



Bartl János utca vége a pataknál



Parkolók a zsákutca végén



Paskál Park 4. tömbje a Bartl János utca felől



Beépítetlen telek a Paskál Park 4. tömbje mellett



A KÖRNYEZET



Miskolci utca a Bartl János utca torkolatától



Miskolci utca a Szugló utca felé nézve



Miskolci utca beépítése nem egységes



Miskolci utca a Rákospatak partjáról nézve



Miskolci utca – Szugló utca sarka



Szugló utca változatos beépítése



Szugló utcai épület szemben a Paskál parkkal



Rákospatak a Vezér utca folytatásában





Szugló utca- Egressy út kereszteződése (forrás Google maps)



Vezér utca déli oldala



Vezér utca déli oldala



Vezér utca déli oldalán 3 emeletes, tetőtér-beépítéses épületek



Vezér utca

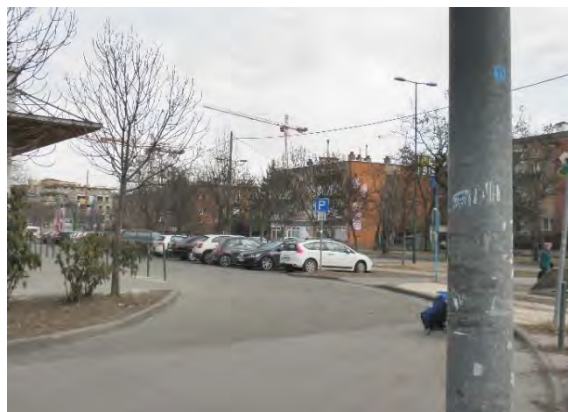


Vezér út felől az Egressy úti 5 emeletes beépítése





Egressy úti 2 emeletes lapostetős kislakótelep



Egressy út a Paskál park előtti parkoló felől



Egressy úton a háttérben a Cordia új építkezése



Régi kislakótelep és a Cordia építési területe



Egressy út az iskola elől a Vezér út felé nézve



Cordia I. üteme az Egressy úton



Cordia épülete a Rákospatak felől



Rákospatak menti kerékpárút folytatása

## HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A hatályos szabályozási terv szerint a tömb területén összesen 1300 lakás helyezhető el. A meglévő lakások mellett a Rákos-pataktól északra fekvő még beépítetlen telkeken mintegy 700 lakás tervezett.

A lakásszámra vetítette lakosság számot 2,13-2,48 fő/lakás értékkel vettük figyelembe. (KSH Országos adatok: Lakásállomány, A lakott lakások szobaszám, laksűrűség és településtípus szerint; Budapest 2,13 fő/lakás, országos átlag 2,48 fő/lakás)

A mintegy 700 db tervezett lakás szám alapján a telkek beépítése esetén a tömbben további 1491-1736 fő lakos lesz.

A lakásszámra vetített lakossághoz tartozó oktatási intézményigény:

Oktatási intézmény	Tervezett 700 lakás		Városrendezési normatíva
	2,13 fő lakás 1491 fő	2,48 fő lakás 1736 fő	
Általános iskola	5,96	6,94	4 tanterem/ 1000 lakos
Óvoda	59,6	69,4	40 férőhely/ 1000 lakos

A fentiek alapján a kialakítható 700 lakásszámhoz tartozó lakosságszámra vetített általános iskola igény 7 tanterem és 70 óvodai férőhely.

Az óvodai ellátásra vonatkozóan a tervezési területen belül egy kétszobás óvoda kerül kialakításra.

#### Jelenlegi kerületi helyzet

A kerületben jelenleg 24 önkormányzati fenntartású óvoda működik összesen 29 feladatellátási helyen. Az önkormányzati fenntartású óvodák mellett a kerületben a Horvát Óvoda, Általános Iskola, Gimnázium és Kollégiumban, a Budapesti Vasutas Sport Club-Zugló Sportóvodában, valamint egyházi, alapítványi és magánóvodákban zajlik ellátás.

A kerületben 16 db KLIK által fenntartott általános iskola mellett két további helyen, a BZSH Schreiber Sándor Gimnázium és Általános Iskolában, valamint az ELTE Radnóti Miklós Gyakorló Általános Iskola és Gyakorló Gimnáziumban folyik általános iskolai oktatás.

## A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

### Természeti adottságok

A tervezési területen nincs sem országos, sem helyi védelem alatt álló természetvédelmi terület vagy természeti objektum. A terület építési övezete szerint beépítésre szánt.

#### Ökológiai folyosó:

A Rákos patak és közvetlen kísérő sávja, ami a tömbben a patak építési övezetekkel lehatárolt, szűk sávját jelenti, ökológiai folyosóként definiált. Az ökológiai folyosó kiemelt térségi tervekben lehatárolt lineáris, folytonos, természetes eredetű élőhely sáv, mely egyéb élőhelyek között teremt biológiai kapcsolatot. A terv szerint a Rákos patakot kísérő zöldsávban séta és kerékpárút létesül, fasorral és elválasztó zöldsávval kísérve. A terv az ökológiai folyosó sávjában beépítést nem javasol.

### Tájhasználat, tájszerkezet

#### TÁJTÖRTÉNETI VIZSGÁLAT

A tervezési terület a Rákos patak völgye, ahol a XIX. században, a patak rendezése előtt mezőgazdasági területek, kertek és rétek kísérték az ekkor még rendezetlen patakmedret. A területen ekkor tó és malom is létezett.





térképrészlet (II. katonai felmérés)

forrás: mapire.eu

A terület a XX. század elejétől folyamatosan beépült és az árvízveszély miatt a patak is kiépített mederbe szorult, a mocsaras területeket lecsapolták, illetve feltöltötték. Mára patak vízfelszíne a környezet rendezett terepszintjénél mintegy 3,0 m-el mélyebben folyik.

A ma még nem beépített, de beépítésre szánt területek pillanatnyilag roncsolt, degradált növényzettel borított zöldfelületek. A patak északi oldalán földes kutyasétáltató sáv húzódik.

#### TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE

A tervezési terület eredeti táji értékeit jelentős mértékben mára elveszítette, de ennek ellenére a patakvölgy mint lehetséges lineáris zöldfelületi zóna kihasználható táji értékek minősül.

#### VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

A területen védett természeti érték nem található.

Fővárosi rendelettel védett fasor:

A tervezési terület keleti szélét érintő, az Egressy utat kísérő fasor fővárosi védettség alatt áll. A tervben javasolt beavatkozások a fasor egészségi állapotát nem befolyásolják, az útszegélyt a terv nem módosítja.

### ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

#### A zöldfelületi rendszer elemei

A tervezési terület Zuglónak a Rákos patak két oldalán, ma még részben alulhasznosított területén, a Miskolci út- Egressy út – Vezér utca- Szugló utca által határolt, beépítésre szánt területén fekszik. A terület északi része füves-bozótos parlag, melyen néhány kisebb facsoport és a patak mellett egy-egy szoliter fa található.

A terület Szugló utca és Bartal János utca közötti déli területrésze már beépített. Itt megnyitott keretes rendszerű, szabadon álló épületekkel beépített lakóterület található.

A Rákos patak a terület mellett kiépített, környezeténél 3-3,5 m-el mélyebben vezetett, füvesített rézsűk közötti mederben folyik át. Mellette gyalogos sétaút és kerékpárút halad.

A patak déli oldala beépített. Ezen az oldalon található a Paskál fürdő, amely jelentős zöldfelülettel rendelkezik.

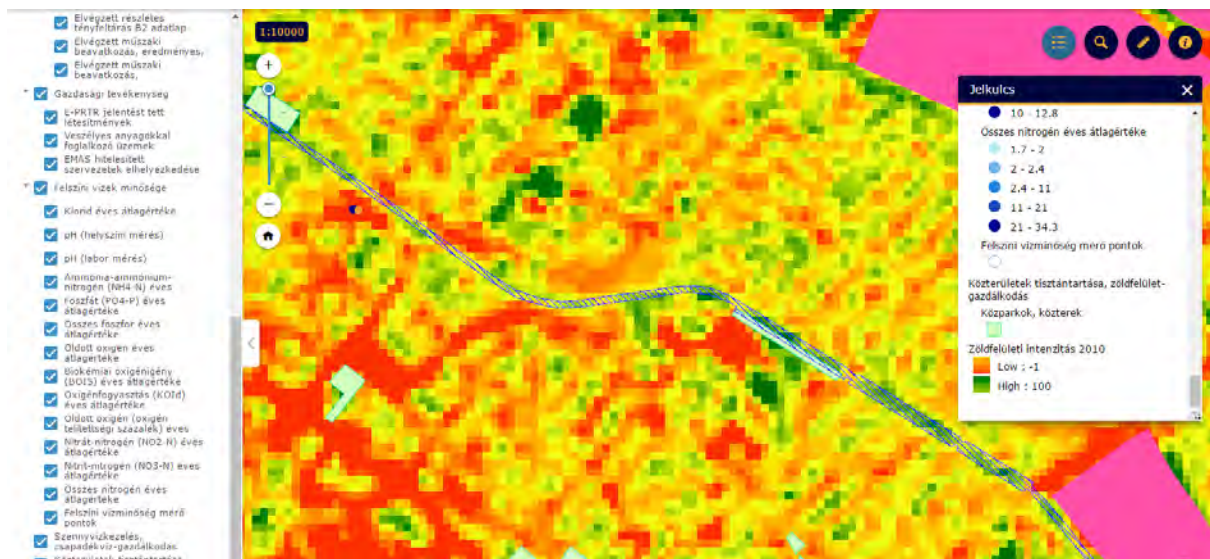


## A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER KONFLIKTUSAI ÉS PROBLÉMÁI

A terület jelentős része ma elhanyagolt, gázos-bozótos, építésre szánt terület, extenzív patak menti sétány, illetve már beépített, rendezett kertekkel körbevett társasházak lakóterület. A fejlesztés eredményeként az új lakóterületeken is ápolt lakókertek, a Rákos patak mellett pedig korlátlan közhasználatú sétány kialakítására kell törekedni.

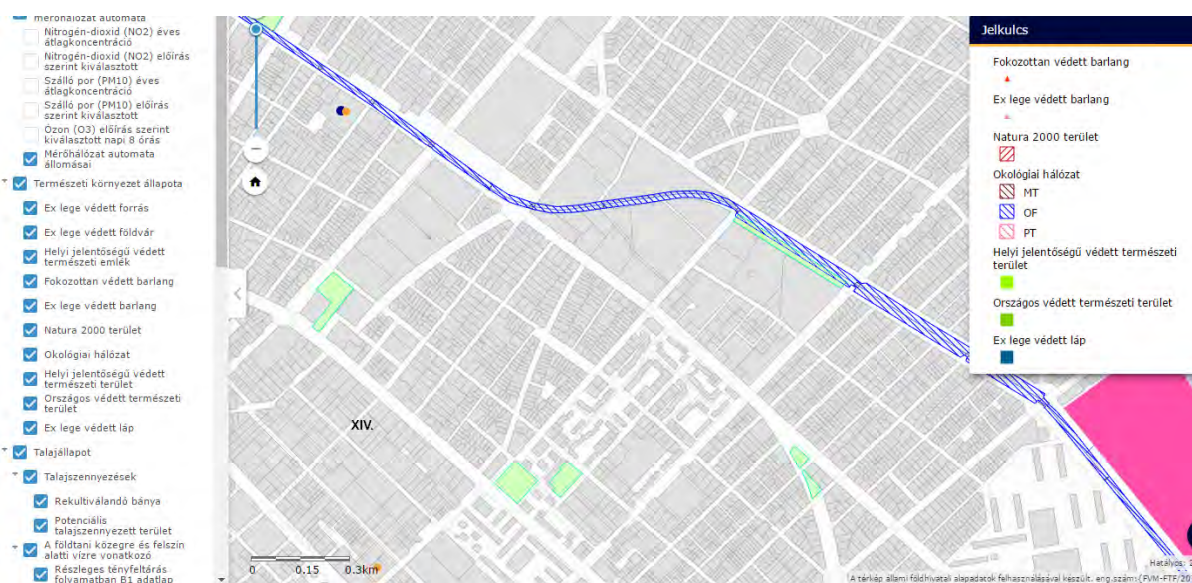
## HELYZETELEMZÉS - ZÖLDFELÜLETEK

A térség Budapest átlagos zöldfelületi ellátottsági zónája, ahol a zöldfelületek túlnyomó része magánkert és intézménykert. A szabályozási tervben tervezett városrendezési program megvalósulása esetén ez a helyzet várhatóan nem romlik, de nem is javul.



## KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK

A tervezési terület Budapest kedvező, alacsony terheltségű, lakás és intézmény beruházásokra alkalmas térségében található.

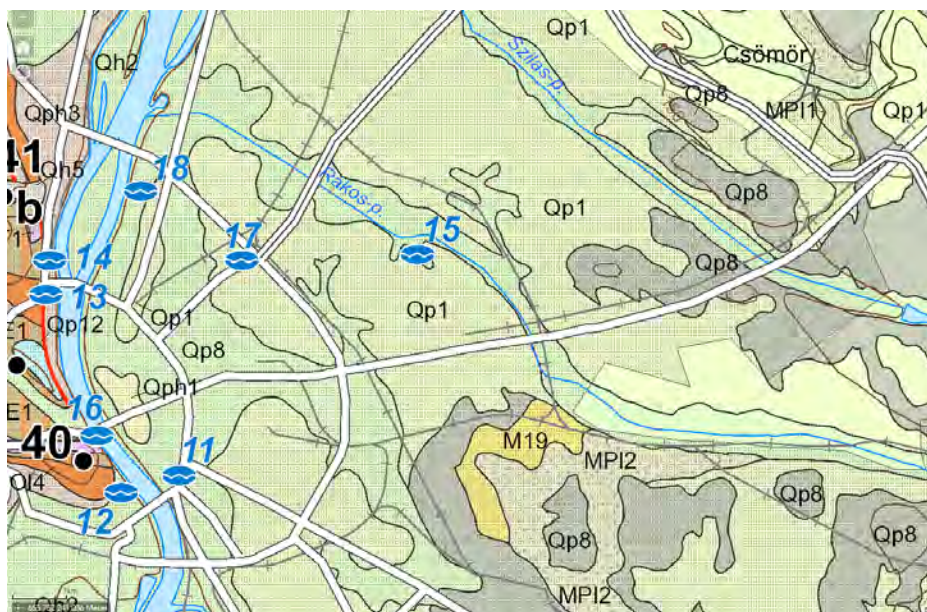


## TALAJ

Magyarország Földtani alapszelvénye szerint a Rákos patak mellett, közvetlenül a meder zónájában folyóvízi homokos üledék, attól kissé távolabb felső pleisztocén fluvioeolikus homok található. a terület építési alkalmassági megítélése: beépítésre alkalmas. a talajvíz szintje a meder térségében -2,0 m-en, attól távolabb -5,0 m-en prognosztizált.

Fentiek alapján a tervezési terület környezetvédelmi szempontból lakóterületek- lakóépületek létesítésére alkalmas.

Földtani szelvény



#### FELSZÍNI ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK

A tervezési terület szélén végigfutó élővíz, a Rákos patak, Szada határában ered és Gödöllőt, Isaszeget, Pécelt érintve a XVII. kerületben éri el Budapestet. Kőbányán, Zuglón és Angyalföldön áthaladva éri el a patak a XIII. kerületben dunai torkolatot. Az egykor tiszta kisvízfolyás gazdag állat és növényvilágát táplálták a patak kiöntéseiben létrejött mocsarak is. A bő vizek korábban malmokat is hajtottak.



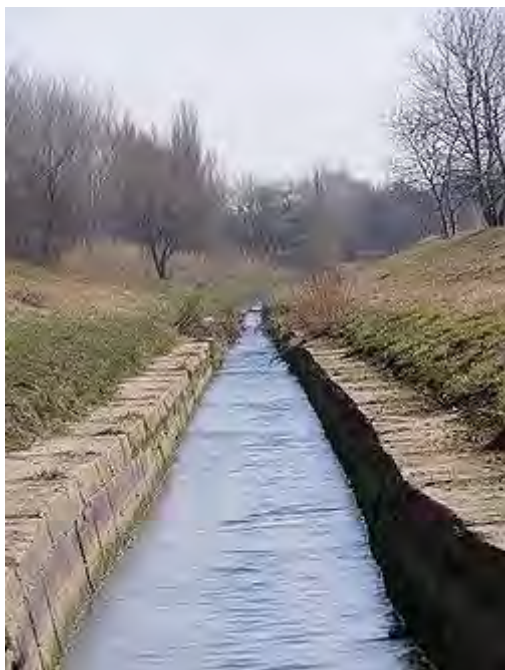
A parti területek városiasodása a XX. században megkívánta a patak betonmederbe szorítását, akkori felfogás szerinti rendezését. Ennek során az egykori természeti környezet



degradálódott. A vízminőséget sokáig rontotta a szennyvizek bevezetése is, mely mára jórészt megszűnt, ma már csak a csapadékvizek bevezetését jelenti.



A patak képe természetes állapotában



A patak kiépített medrében

#### LEVEGŐTISZTASÁG

A tervezési területen és közvetlen térségében nem található sem ipari, sem egyéb üzemi jellegű légszennyező pontforrás. A térség levegőminőségét a pesti átlagos háttér szennyezés és a környező lakóterületek fűtési emissziója, valamint a Miskolci utca közúti gépjármű forgalmának emissziója okozza. A levegőminőséget javítja a Rákos patak völgyeletének átszellőző hatása.

#### ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A tervezési területen ipari-üzemi eredetű, pontforrás jellegű zajterhelés nincs. Zajforrásként a közúti gépjármű forgalom jelentkezik. Ezért a terület zajterhelését Budapest Stratégiai Zajterképének adatai alapján mutatjuk be. A vonatkozó rendeletek a zaj határértéket nappal a védendő épület homlokzat síkban 65 dB, éjszaka 55 dB értékben határozzák meg.

A Stratégiai Zajterkép adatai alapján megállapítható, hogy a Miskolci utca mellett nappal 4-5 dB, éjszaka 5-8 dB határérték túllépés regisztrálható, melynek okozója a közúti gépjármű forgalom.

A Szugló utca mellett mind nappal, mind éjszaka a zajterhelés a vonatkozó határérték körül mozog.

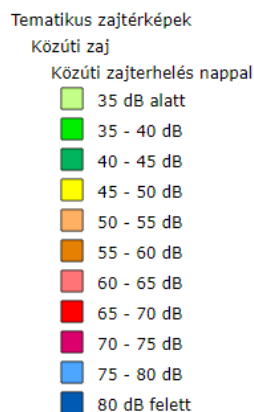


A terület belseje és a Rákos patak menti zóna teljesen zajmentesnek tekinthető.

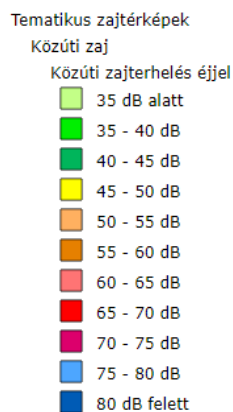
A 2007. évi zajtérképek a [budapest.hu](https://budapest.hu) portálon megtalálhatók.

<https://geoportal.budapest.hu/Kornyezetvedelem/ZAJ/2007/Bp/>

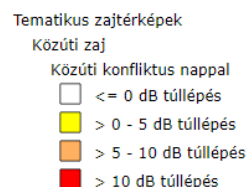
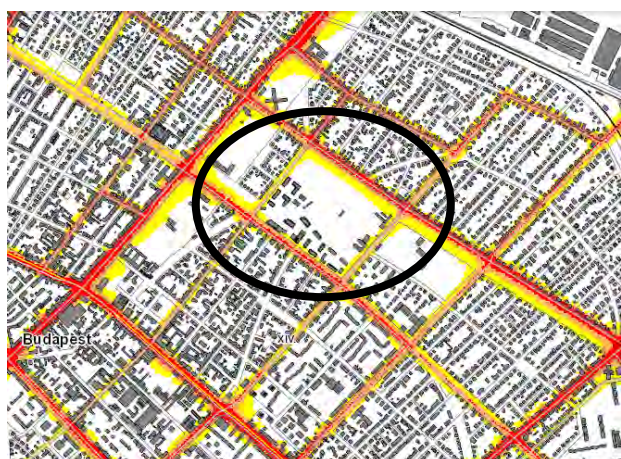
közúti zajterhelés nappal



közúti zajterhelés éjjel

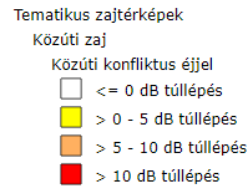


közúti konfliktus nappal

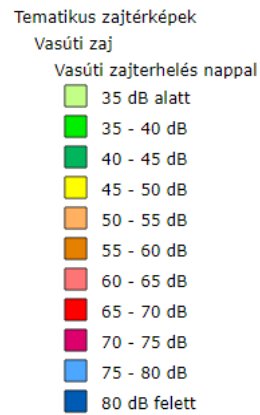
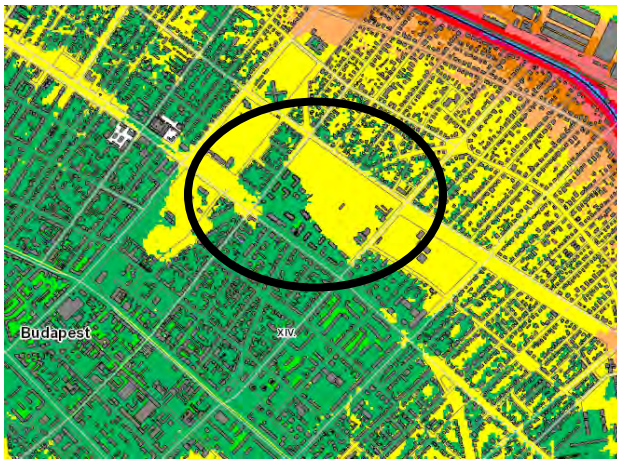




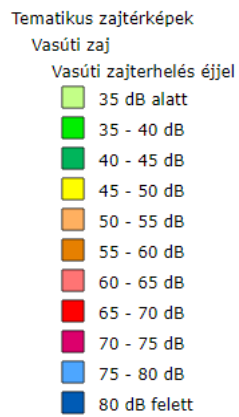
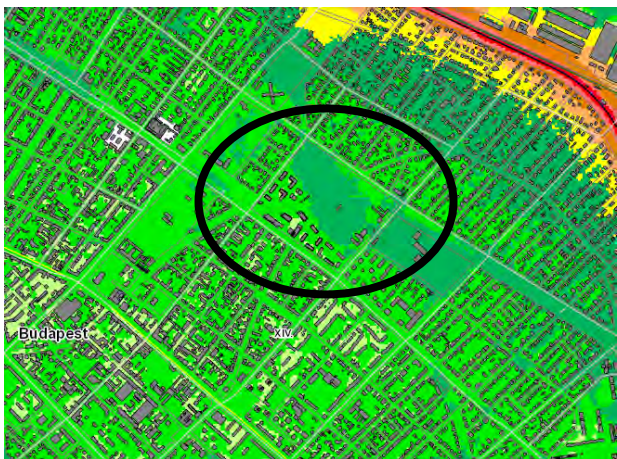
közúti konfliktus éjjel



vasúti zajterhelés nappal



vasúti zajterhelés éjjel



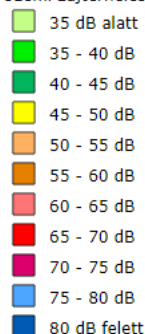
## Üzemi zajterhelés nappal



### Tematikus zajtérképek

#### Üzemi zaj

##### Üzemi zajterhelés nappal



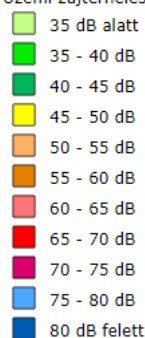
## Üzemi zajterhelés éjjel



### Tematikus zajtérképek

#### Üzemi zaj

##### Üzemi zajterhelés éjjel



## HULLADÉKKEZELÉS

A tervezési területen veszélyes hulladékot termelő ipari-üzemi funkció nincs. A már kialakult lakóterületek kommunális hulladékát az FKF Zrt szervezeten gyűjti. A ma még kiépítetlen, de beépítésre szánt területrészek törmelékesek, föld lerakóhelyként szolgálnak, illegális szennyezés szempontjából veszélyeztetettek.

## VIZUÁLIS KÖRNYEZETTERHELÉS

A területet településképi szempontból veszélyeztetik az építési területen lévő munkagödrök, depónia dombok és a degradálódott növényzet.

## ALÁBÁNYÁSZOTT TERÜLETEK

A terület nem alábányászott.

## FÖLDRENGÉS VESZÉLYEZTETTSÉG

A terület Budapest egészéhez hasonlóan kevésbé földrengésveszélyes területnek tekinthető.

## VÁROSI KLÍMA

A terület Zugló Rákos patak menti, középső zónájában van. A térség mezoklimatikus adottságai azonosak a pesti oldal általános helyzetével, azaz a téli minimum hőmérsékletek 2-3 fokkal kevésbé hidegek, a nyári maximum hőmérsékletek 2-3 fokkal magasabbak, mint a városon kívüli mezőgazdasági és települési térségekben mértek.

A globális felmelegedés hatására a nyári hőcsúcsok egyre gyakoribbak és egyre tovább tartanak.



## KÖZLEKEDÉS

A zuglói tervezési területet két részre osztja a Rákos-patak, amelytől déli irányban szinte teljesen beépült a tervezési terület. A patak és a Miskolci utca között (a Szuglói utcai lakóterületi beépítés kivételével) a terület beépítetlen. Erre a beépítetlen részre új (lakóterületi és intézményi) beépítés tervezett, ennek közlekedési következményeit, feltételeit tárgyalja jelen munkarész.

### Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A tervezési terület Budapest XIV. kerületében, jelentős forgalmú városi gyűjtőutakkal határolt terület, amely városszerkezeti szempontból a Belvároson kívül, az úgynevezett átmeneti zónában helyezkedik el. A környező területek alapvetően lakófunkcióval beépítettek. A vizsgált terület keleti részén helyezkedik el a főváros egyik legkedveltebb strandfűrdője, a Paskál Gyógy- és strandfűrdő. A Rákos-patak közelsége és a mellette kiépített kerékpárút miatt a területen jellemző a gyalogos és kerékpáros közlekedés is.

A tervezési területet jól kiépített úthálózat veszi körül. A gyűjtőutakkal határolt terület a város számos területéről könnyen elérhető a városi főúthálózaton.

Hétköznapokon a vizsgált terület és a városközpont közötti nagy forgalmi igény érzékelhető. A közúti forgalom számára több sugárirányú útvonal áll rendelkezésre (M3 autópálya bevezető szakasza, Csömöri út, Szuglói utca, Egressy út, Mogyoródi út, Fogarasi út, Füredi út), az erre irányuló, általában a lakóterületeken keletkező forgalmat a gyűjtőirányú utcák (Miskolci utca, Vezér út, Nagy Lajos király útja) osztják szét. A városközpontba irányuló és a kerületközi közlekedést számos közösségi közlekedési útvonal is segíti.



### Közúti közlekedés

Városi főút a tervezési területet nem érint.

#### Gyűjtőutak:

Útkategória: B.V.b.C. és B.V.c.C.

- Miskolci út
- Egressy út
- Vezér út
- Szuglói utca

A gyűjtőutak 2x1 forgalmi sávval, járdákkal, zöldsávokkal és zárt vízelvezető rendszerrel kiépítettek. A Miskolci út és a Szuglói utca egy szakaszán párhuzamos parkolósáv található.

#### Kiszolgáló út:

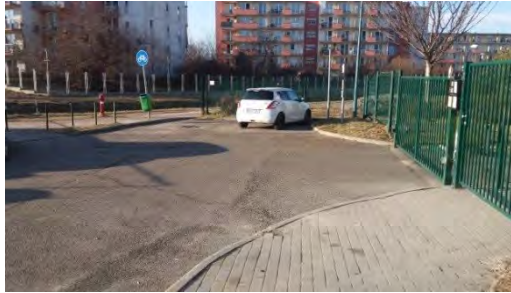
Útkategória: B.VI.d.C.

- Bartl János utca



A tervezési terület déli részén (már beépült részek) a lakóépületeket összekötő, térkőburkolattal ellátott útfelületek találhatóak, ezek nagy részén közterületi parkolás is megengedett. A Vezér úttal párhuzamosan haladó szervizút ad lehetőséget a Vezér út menti épületek közötti kapcsolatának biztosítására.

A jelenleg nagyrészt nem beépített északi rész kiszolgáló útja, a Bartl János utca a meglévő lakóépületek egy részének feltáró útja, amely a Miskolci utcához csatlakozik. Egyik oldalán kiépített gyalogjárda és közműsáv halad, északi végén párhuzamos parkolósáv található, 5 személyautó számára. Jellemzően parkolásra használt utca, amelyet nem az ott lakók, hanem a Miskolci utca északi oldalán található gazdasági társaságok vesznek igénybe.



### **Forgalmi terhelés, forgalmi rend:**

A tervezési területet határoló utak közül a Vezér út viseli a legnagyobb forgalmi terhelést. A többi három útszakaszon kb. azonos volumenű forgalom halad. Nyári szezonban a Paskál Fürdő megközelítő útján (Egressy út) jelentős forgalomnövekedés tapasztalható a fürdőhöz érkező gépjárműforgalom miatt.

A területet határoló gyűjtőutak csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányítással ellátott kereszteződések. A tervezési terület északi részére a Miskolci utca felől bevezető kiszolgáló út (Bartl Lajos utca) jelzőtáblával irányított, balra kanyarodó sávokkal kiépített csomópontban kapcsolódik a gyűjtőúthoz.

### Csomóponti forgalomszámlálás

Egy tavaszi hétköznapon délutáni csúcsórai forgalomszámlálást végeztünk a terület két, jelentős forgalmú csomópontjában, a határoló utakat terhelő úthálózati elemek kapacitás tartálékának felmérésére.

- Miskolci utca – Szugló utca (nappali periódusidő: 75 s)
- Miskolci utca – Egressy út (nappali periódusidő: 37 s)

Mindkét csomópont jelzőlámpás forgalomirányítású, kétfázisú.

A Szugló utcai csomópontban a Szugló utcai irányok zöldideje (45 s) nagyobb, mint a Miskolci utca irányé. Az Egressy úti csomópontban a Miskolci utca zöldideje nagyobb (13s), mint a keresztező úté. (A jelzőlámpa programok változnak csúcsidőben és éjszaka.)

A jelzőlámpák meghibásodása esetén mindkét csomópontban a Miskolci utca kap elsőbbséget (hálózati szerepének és forgalmi terhelésének megfelelően), a keresztező utcáknál „Állj! Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtábla van kihelyezve.

A csúcsórai forgalomszámlálás során megfigyeltük, hogy a Miskolci utca – Szugló utca csomópontot nagyobb forgalom terheli, mint a Miskolci utca – Egressy út kereszteződést. Míg az első csomópontban a reggeli csúcsórán kb. minden második jelzőlámpa-periódusban a Bartl János utcáig állnak a feltorlódott autósok, az Egressy útnál (a rövid zöldidő ellenére) sincs gyakori sorbaállás.

A Miskolci utcához csatlakozó (a tervezési területtel szemben érkező) kiszolgáló utcák forgalma nem jelentős (Lipótvár u., Szomolány u., Zsigárd u.).

A forgalomszámlálás ideje alatt megfigyelhető volt a Lipótvár utca - Bartl János utca nyomvonalon haladó kerékpárosok jelentős száma (a patak mentén található kerékpárút felé



vezető közvetlen útvonal). Ezen az útvonalon a Miskolci utca keresztezése csúcsforgalomban veszélyes a kerékpárosok számára.

A vizsgált területre tervezett funkciók által keltett közúti forgalom a környező úthálózat terhelését fogja tovább növelni. Az úthálózat folyópálya szakaszainak és csomópontjainak kapacitás tartaléka határozza meg, hogy a hálózatra mekkora plusz forgalom engedhető rá jelenlegi állapotában, vagy milyen úthálózati fejlesztések szükségesek ahhoz, hogy a keltett forgalom és az úthálózatot jelenleg is terhelő forgalom torlódások nélkül lebonyolódhasson.

(Egy útpályaszakasz, illetve egy csomópont kapacitása az a forgalom nagyság/járműszám, amely előfordulása esetén a forgalom gyakori torlódások nélkül tud haladni az úthálózat elemein.)

Miskolci utca

Útkategória:

B.V.b.C. – belterületi gyűjtőút, 2x1 sávossal kialakítás, „b”-hálózati funkció

$F_m = 1000$  Ejm/h/két irány (megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalom nagyság)

$F_e = 1200$  Ejm/h/két irány (eltűrhető szolgáltatási szinthez tartozó forgalom nagyság)

### **Szugló utca és Egressy út**

Útkategória:

B.V.c.C. – belterületi gyűjtő út, 2x1 sávossal kialakítás

$F_m = 800$  Ejm/h/két irány (megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalom nagyság)

$F_e = 1000$  Ejm/h/két irány (eltűrhető szolgáltatási szinthez tartozó forgalom nagyság)

(A fenti szolgáltatási szinteket az útszakasz hálózatban betöltött szerepének megfelelően az e-UT 03.01.11 számú, „Közutak tervezése” című Útügyi Műszaki Előírás határozza meg.)

A forgalomszámlálás eredménye táblázatosan az alábbiakban látható:

*Keresztmetszeti forgalmak (délutáni csúcspóra vizsgálata)*

<b>Útszakasz</b>	Fcs (Ejm/h)	<b>Kapacitás (Ejm/h)</b>	<b>Kapacitástartalék (Ejm/h)</b>
Miskolci utca (Csömöri út felé)	871	1000 – 1200	129 - 329
Miskolci utca (Szugló u. – Egressy út)	1017	1000 – 1200	0 - 183
Miskolci utca (Mogyoródi út felé)	1081	1000 – 1200	0 - 119
Szugló utca (Róna utca felé)	355	800 – 1000	445 - 645
Szugló utca (Cinkotai út felé)	285	800 - 1000	515 - 715
Egressy út (Róna utca felé)	648	800 – 1000	152 - 352
Egressy út (Cinkotai utca felé)	418	800 -1000	382 - 582

A fentiek szerint a vizsgált terület minden megközelítő útján mérhető kisebb-nagyobb arányú kapacitástartalék, még a délutáni csúcsóra időszakában is. Ez azt jelenti, hogy az útszakaszok méretezéséhez használt mértékadó óraforgalom (MOF) esetén további kb. 20-25 %-os kapacitástartalékkal számolhatunk. A legnagyobb forgalmat viselő útszakasz (Miskolci út a két mérésbe bevont kereszteződés között) forgalma csúcsórában meghaladja a megfelelő forgalmi mértéket, de jelentősen alatta marad az eltűrhető értéknek.

#### Csomópontok kapacitásvizsgálata

Jelzőlámpás forgalomirányítással ellátott csomópontokban a metsződő forgalmak összege:

$F_m = 800 - 1300 \text{ Ejm/h}$  (megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalomnagyság)

$F_e = 1200 - 1500 \text{ Ejm/h}$  (eltűrhető szolgáltatási szinthez tartozó forgalomnagyság)

A jelzőlámpás forgalomirányítással ellátott csomópontok közelítő kapacitásszámításában az egyes fázisokban mértékadó (legnagyobb) forgalmat viselő sávokon számolt forgalmak összegét alkalmazzuk.

A vizsgált csomópontok esetében:

#### Miskolci utca – Szugló utca jelzőlámpás csomópontja:

$F_m = 427 + 20 + 227 = 674 \text{ Ej/h} < 800 \text{ Ej/h}$  (megfelelő szolgáltatási szint)

#### Miskolci utca – Egressy út jelzőlámpás csomópontja

$F_m = 561 \text{ Ej/h} + 362 \text{ Ej/h} = 923 \text{ Ej/h} > 800 \text{ Ej/h}$  (megfelelő szolgáltatási szint)

$F_e = 923 \text{ Ej/h} \gg 1300 \text{ Ej/h}$  (eltűrhető szolgáltatási szint)

Fentiek szerint a két vizsgált jelzőlámpás csomópont még a délutáni csúcsórát figyelembe véve is rendelkezik kapacitástartalékkal. Rövidebb torlódások legfeljebb a csúcsidőszakokban jelentkeznek.

A jelzőlámpa programok finomítása a későbbiek során a csomópont további kapacitásbővülését jelentheti.

A vizsgálatok alapján elmondható, hogy a meglévő közlekedési hálózat alkalmas többlet-forgalom befogadására, de a parkolóállások számát korlátok között kell tartani, hogy a keltett forgalom minimalizálható legyen. A fenntartható közlekedési módok (különösen a gyalogosforgalom) elsőbbségét biztosítani szükséges.

#### KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A területet mellett és közelében számos közösségi közlekedési jármű vonala található. A területet határoló Szugló utcán közlekedő 77 jelű trolibusz legközelebbi megállója a Miskolci utca – Szugló utca csomópontjának közelében található. A Vezér úton haladó 82 jelű trolibuszvonala megállója is könnyen elérhető a tervezett beépítés területéről, a Rákospatakon átvezető hídon átsétálva. Ezek a trolibuszok a Puskás Stadion és az Örs vezér tere metróállomásokhoz juttatják az utasokat. Csúcsidőben 10 percenként közlekednek. A tervezési területtől kb. 350 m távolságban, a Csömöri úton haladnak a területet Dél-Budával összekötő 7-es buszcsalád sűrűn közlekedő járatai.

A tervezési területet kiszolgáló közösségi közlekedési nyomvonalak (500 m távolságon belül):

77 j. trolibusz: **Öv utca / Egressy út - Puskás Ferenc Stadion**

82 j. trolibusz: **Örs vezér tere - Uzsoki Utcai Kórház**

3 j. villamos: Mexikói út - Gubacsi út / Határ út

62 j. villamos: Rákospalota, MÁV-telep - Blaha Lujza tér

62A j. villamos: Rákospalota, MÁV-telep - Kőbánya alsó vasútállomás (Mázsa tér)



- 7 j. autóbusz: Újpalota, Nyírpalota út - Albertfalva vasútállomás
- 7E j. autóbusz: Blaha Lujza tér - Újpalota, Nyírpalota út
- 31 j. autóbusz: Örs vezér tere - Árpádföld, Bekecs utca
- 32 j. autóbusz: Örs vezér tere - Árpád híd
- 107 j. autóbusz: Bosnyák tér - Kelenföldi pályaudvar
- 124 j. autóbusz: Bosnyák tér - Rákospalota, Bogánacs utca
- 125 j. autóbusz: Bosnyák tér - Rákospalota, MEDIMPEX
- 130 j. autóbusz: Puskás Ferenc Stadion - Újpalota, Sárfű utca
- 131 j. autóbusz: Örs vezér tere - Kisszentmihály, Baross utca
- 133 j. autóbusz: Örs vezér tere - Szentmihályi út
- 144 j. autóbusz: Örs vezér tere - Rákosszentmihály, Csömöri út
- 231 j. autóbusz: Örs vezér tere - Rákospalota, Széchenyi tér
- 233 j. autóbusz: Budatétény vasútállomás (Campona) - Újpalota, Nyírpalota út
- 277 j. autóbusz: Örs vezér tere - Bosnyák tér
- 907 j. éjszakai autóbusz: Keleti pályaudvar - Ferenciek tere
- 979 j. éjszakai autóbusz: Csepel, Csillagtelep - Újpalota, Nyírpalota út

A közösségi közlekedési ellátottság 100 %-os, 300 m rágyalogási távolságot számolva a megállóig.

A fentiek szerint a tervezési terület megközelíthetősége közúti és közösségi közlekedési szempontból is megfelelő.

## **Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

### GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A terület minden határoló és környező utcájában, beépíttségének és használati funkciójának megfelelően van gyalogosforgalom, amely kiépített, kétoldali járdákat vehet igénybe. Még a közösségi közlekedési megállóknál sem jelentős a gyalogosok száma. A jelzőlámpával irányított csomópontokban a gyalogosok kijelölt gyalogátkelőhelyeken keresztezhetik a közúti forgalmat.

A Szugló utca érintett szakaszán, a Szenice utcától kb. 20 m távolságban kijelölt gyalogátkelőhely vezet át a megszűnő gyalogjárdán érkező gyalogosokat a Szugló utcai buszmegállóhoz.

### KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület közepén áthaladó Rákos-patak mentén kiépített kerékpárút található, amely a Rákos-patak menti kerékpárút része (Kerepesi út – Csömöri út) és csatlakozik a Vezér utca szervízútján kijelölt kerékpáros nyomvonalhoz. A kerékpárút a Bartl Lajos utcánál kerékpáros-gyalogos hídon keresztezi a patakot.

### PARKOLÁS

A tervezési terület beépített részén nagyarányú közterületi parkolási igény tapasztalható az alábbi funkcióknál:

- Lakóterületek (jellemzően többlakásos társasházak, kisebb intézményekkel)
- Öregotthon
- Paskál fürdő

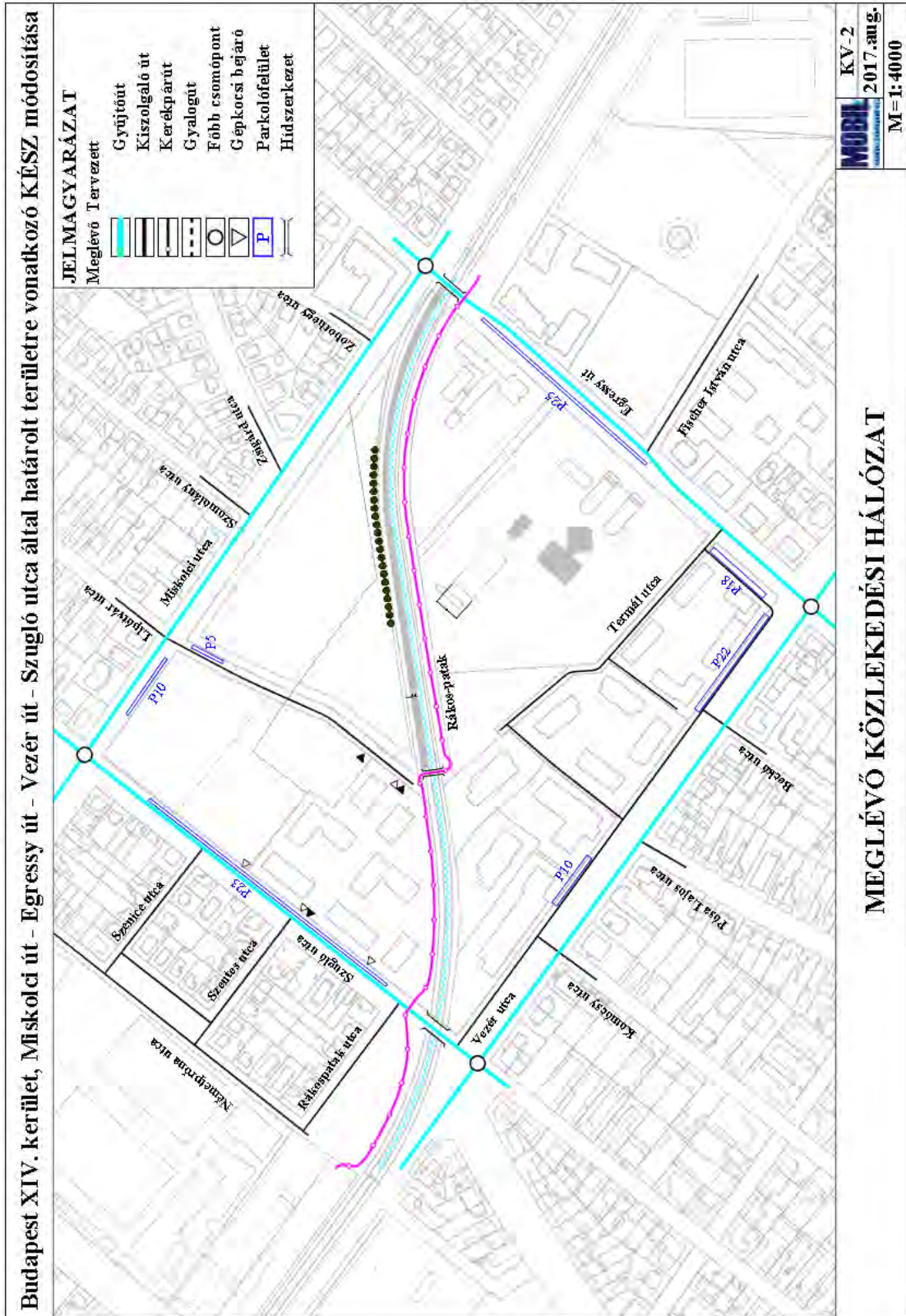
A közterületi parkolás mellett a lakóházak lakói általában mélygarázsban várakoznak, de pl. az öregotthonhoz csak közterületi parkolók tartoznak.

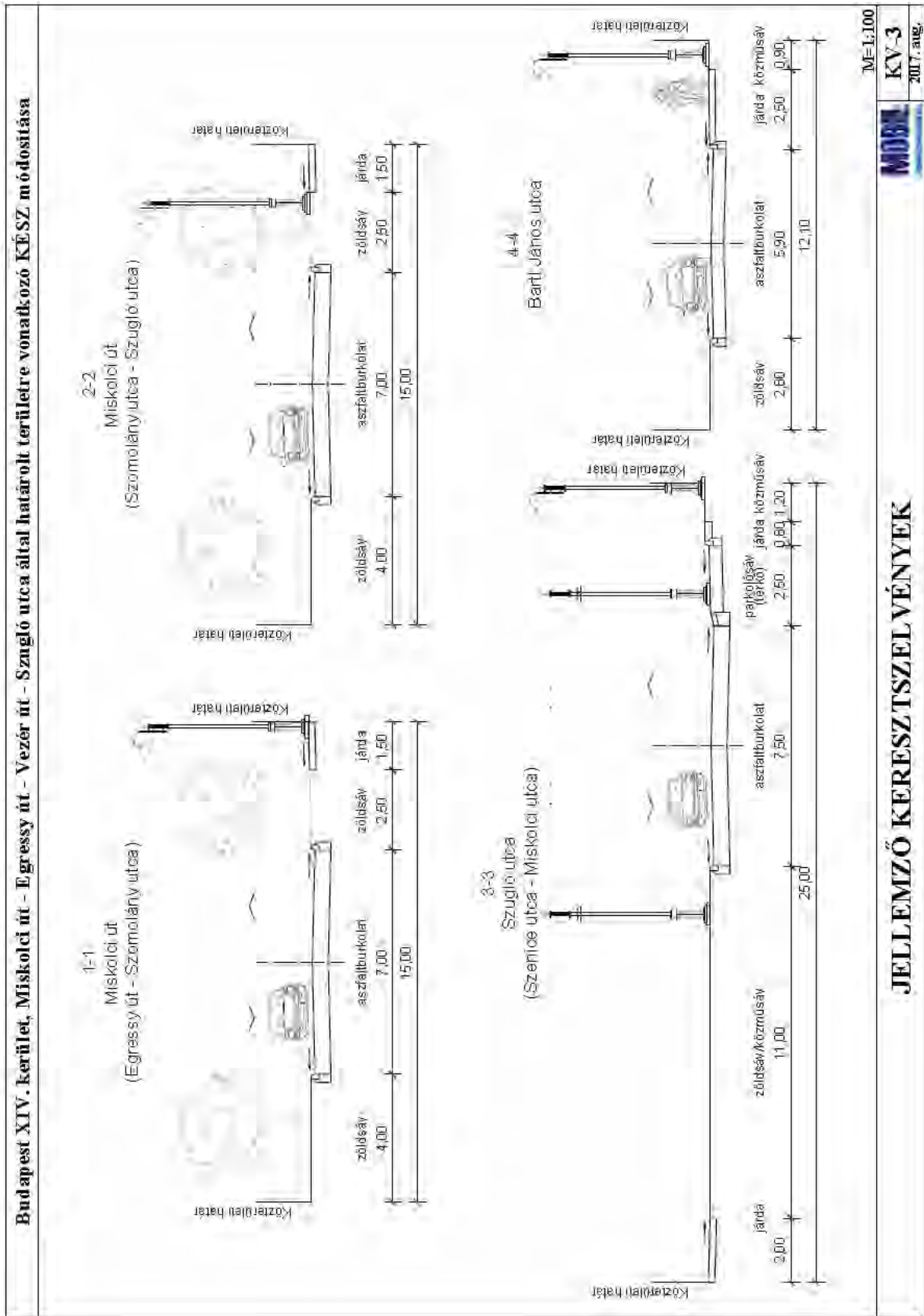
Párhuzamos parkolósávokban található közterületi parkolók száma:

- Miskolci út 10 db parkolóállás
- Szugló utca 23 db parkolóállás
- Bartl János utca 5 parkolóállás

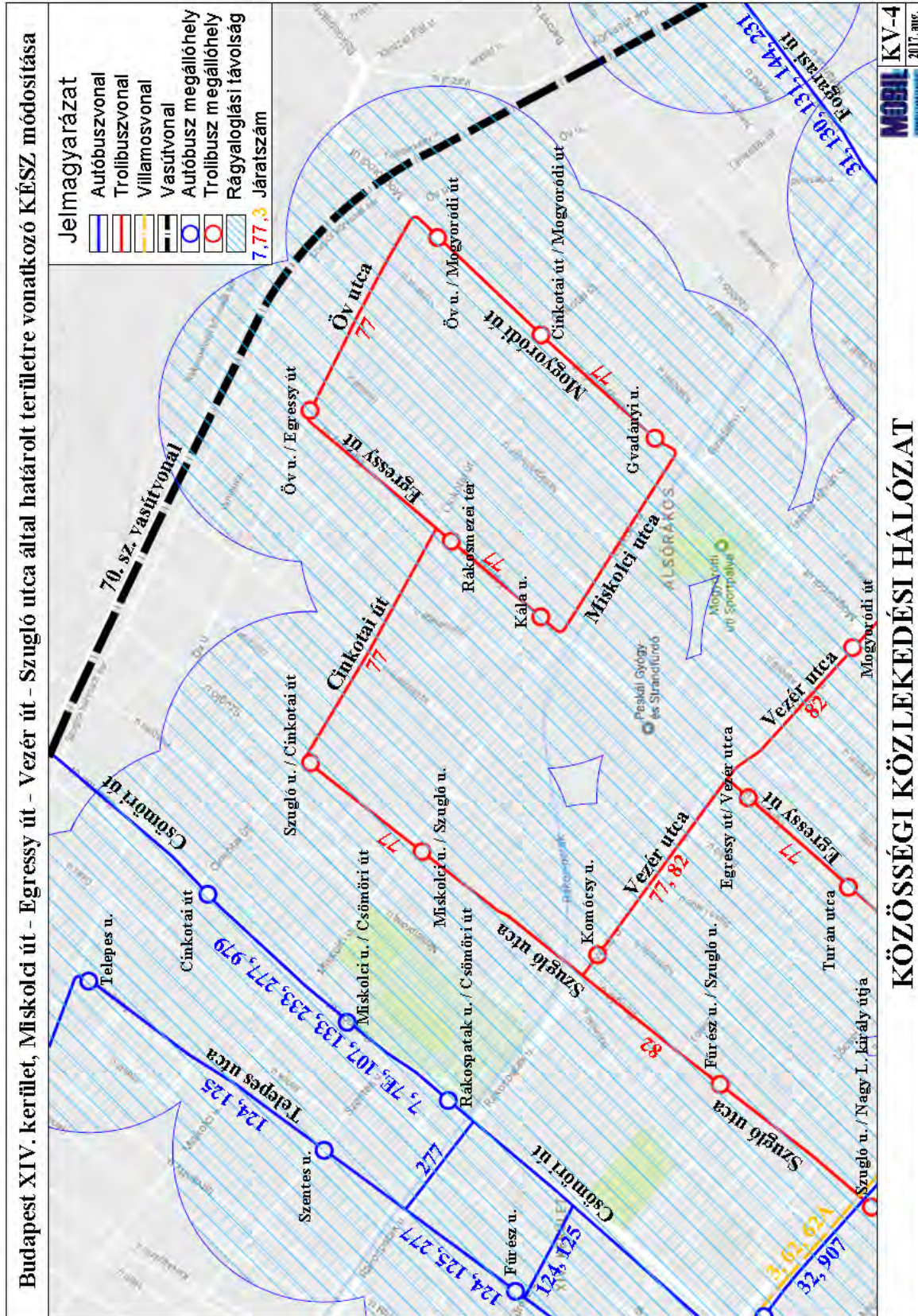












## KÖZMŰVEK

A Szugló utca-Miskolci utca-Egressy utca-Vezér utca által határolt terület régi beépítésű, így közművesítése is régen kiépült. A területet határoló utcákban kiépített hálózattal a terület egyes telkeinek a teljes közműellátása biztosított. A főváros közigazgatási területén a közműszolgáltatás a főváros közművenkénti egységes közműhálózati rendszeréről történik.

A terület jelentős hányadát ma már új lakóépületek és egy több épületből álló idősotthon, illetve a nagy zöldterületű Paskál Fürdő foglalja el, de a terület jelentős része ma még nem beépített terület is.

### Víziközművek

#### VÍZELLÁTÁS

Hálózati szempontból a tervezési terület tömbje a Vízművek 20-as számú, un. Pesti alapzóna ellátási körzetéhez tartozik. A zónában a hálózati víznyomást az ellennyomó tározóként működő Gellérthegyi tározómedence vízszintje (tfsz:138,8 mBf) határozza meg.

A vizsgált területet határoló utcákban a Szugló utcában egy dn 300-as és egy dn 125-ös, Miskolci utcában dn 200-as, az Egressy utcában dn 150-es, míg a Vezér utca egy dn 600-as, egy dn 250-es és egy dn 150-es méretű vezeték üzemel.

#### vízvezetés

A területen a szenny- és csapadékvizek elvezetését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt biztosítja, a térségben. Északpest, és így a tervezési terület tágabb körzetének fő gyűjtőcsatornája az un. Rákos patak északi és déli főgyűjtő csatornája. Ezek a fő gyűjtőcsatornák az Angyalföldi szennyvíz átemelő telepre szállítják a szenny és csapadékvizeket. Az Angyalföldi szennyvíz átemelő telepről két nyomóvezetéken kerülnek a szenny és csapadékvizek az Észak-pesti Szennyvíztisztító telepre, ahol azokat megtisztítják, a tisztított szennyvizek befogadója a Duna. A Rákos patak északi főgyűjtőnek a mérete Ø 159-es, míg a Rákos patak déli főgyűjtőnek a mérete Ø 140/210-es.

A tervezési területet határoló Szugló utcában 80/120-as, a Miskolci utcában 70/105, majd 60/90-es csatorna üzemel. Itt a Szomolány utca folytatásában a beépítetlen területen keresztül egy 160/80-as csatorna köt be a Rákos patak északi főgyűjtőbe. Az Egressy utcában egy Ø 30-as, majd Ø 40-es, míg a Vezér utcában egy Ø 120-as és egy 80/120-as csatorna üzemel.

### Energiaellátás

A vizsgált térségben az energiaellátására a villamosenergia és a földgázellátás áll rendelkezésre. A világítást és a technológiai célú energiaigényeket, ahogy korábban is és várhatóan az új hasznosítás megvalósítását követően is villamosenergia fogja biztosítani. A termikus célú igények kielégítésére alap energiahordozóként a földgáz áll rendelkezésre. A termikus célú igényeknél a fűtési igények ellátásán túl a hűtési igények kielégítését is meg kell oldani.

#### VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A terület ellátásának táppontja a Zuglói utcai 132/10 kV-os alállomás marad. Az alállomásról induló 10 kV-os közepesfeszültségű kábelhálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat, s közöttük többön belüli fogyasztói transzformátorokat is. A tömbön belül a Szugló utcában, a Miskolci utcában és a Vezér utcában 2-2, az Egressy utcában 1 transzformátor állomás üzemel. A Lipótvár utca, Miskolci utca nyomvonalon az Elmű egy 132 kV-os földkábele üzemel. A tervezési terület tömbjét határoló utcák nyomvonalán több 10 kV-os földkábel nyomvonala halad.

#### FÖLDGÁZELLÁTÁS

A terület földgázellátását a Fővárosi Gázművek Zrt. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.



A vizsgált területet határoló utcákban a Szugló utcában dn 315 KPE, a Miskolci utcában dn 315, az Egressy utcában dn 200, a Vezér utcába dn 315 méretű vezeték halad.

## **Elektronikus hírközlés**

### **VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

A tervezési terület és térségének vezetékes hírközlési szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. és a UPC Magyarország Kft. Kiépített hálózata részben földkábelként, részben alépítménybe fektetve a vizsgált fejlesztési területet határoló utcák járdáiban halad, biztosítva a jelentkező igények kielégítését.

A szolgáltatók a vezetékes hírközlési hálózaton a hagyományos távközlési igények kielégítése mellett műsorelosztást és internet szolgáltatást is biztosítanak. Figyelembe véve a terület fokozott sávszélesség igényét egyedi hálózati bekötés kiépítésével kell számolni.

### **VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉS**

A fejlesztési területen belül közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés üzemel, amely áthelyezését a funkcióváltás során biztosítani lehet. A vezeték nélküli szolgáltatók a teljes tervezési területen biztosítják a megfelelő vezeték nélküli vételi lehetőséget.

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK**

### **SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

#### **A módosítás során elérendő célok összefoglalása**

A terület a Paskál fürdő területére vonatkozó 2003-as rendezési terv része, amelyet 2012-ben felülvizsgáltak. A beépítetlen területen elhelyezhető lakások száma hozzávetőlegesen 700-750 db körül korlátozott, mivel a rendezési terv által meghatározott maximális lakásszám (1300)-ból mintegy 550 időközben megépült.

Az Szabályozási Terv utolsó módosítása óta eltelt időben kikristályosodtak azok a területek a városban, ahol nagyrészt intézményi területeket fejlesztenek. Ilyen például a Váci úti iroda komplexumok sora, vagy a kerület egyéb központi térségei, ahová a vállalkozások koncentrálnak. Ezzel párhuzamosan egyre határozottabban kialakultak azok a területek is, ahol nagyrészt lakófunkció képzelhető el, annak minden szükséges kiegészítő, kapcsolódó igényével együtt. Ilyen például jellemzően jelen fejlesztési terület is.

Mindezek gátja a hatályos rendezési terv előírásaiban megfogalmazott túlzott intézményi preferencia, ami hátráltatja a jobb, vonzóbb környezeti állapot, kiegyensúlyozottabb fejlődés megvalósulását.

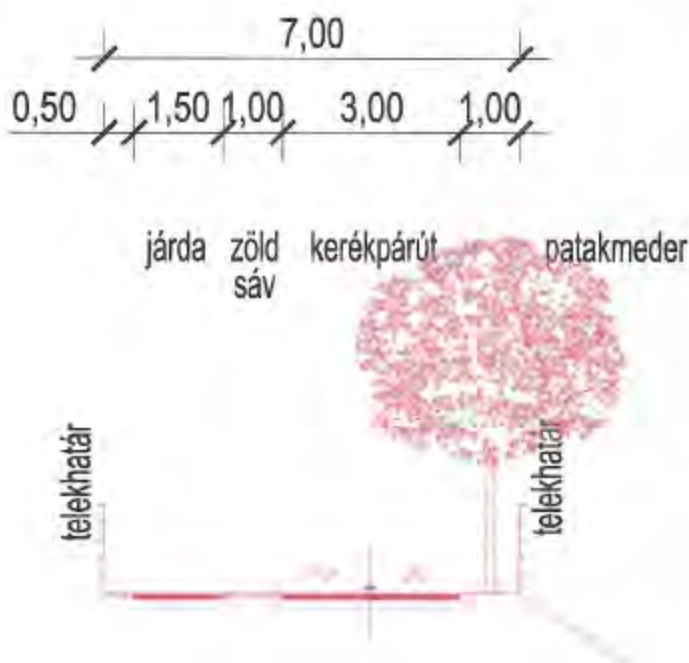
A területen lakásszám növelése nem cél. A cél az, hogy tágasabb, magasabb színvonalú lakások létesülhessenek (a jelenlegi szabályozás szerinti kb. nettó 40-45 m<sup>2</sup>-es lakások helyett nettó 65-70 m<sup>2</sup>-esek).

A Rákos-patakhoz közelebbi IZ/L övezetben a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 50%, míg a tőle kissé távolabbi I/LA2 övezetben – ahol nagyobb a megengedett beépítés mértéke- ez a hatályos szabályozás szerint 40%.

A szükséges garázsok a fenti szintterület-mutató és a terepszint alatti beépítés mértékének változtatása esetén teljes egészében az ingatlanok alagsorában kaphatnak helyet, tehát felszíni parkolásra nem lenne szükség, ami sokkal rendezettebb és esztétikusabb belső környezetet eredményezhetne.

Az üzletek, kávézók és egyéb, a környék lakóinak szükségleteit kielégítő szolgáltatások helyiségein túlmenően a hatályos szabályozás szerinti létesítendő intézményi funkcióból adódó irodaépítés települési szempontból – forgalomkeltés, ügyfélparkolás stb. – sem kívánatos a terület vonatkozásában. Ez a megépítendő épületek szellősebb elhelyezését jelentené, ami kisebb környezeti terhelést és forgalomnövekedést eredményezne a mostani szabályozáshoz képest.

Ezzel párhuzamosan tervezett a Rákos-patak menti kerékpárút fejlesztése is, valamint a Rákos-patak revitalizációja. Az erre vonatkozó megvalósíthatósági tanulmánytervet és mestertervet a BFVT Kft készítette 2017-ben „Rákos-patak és környezetének revitalizációja” címmel. A tervet a Fővárosi közgyűlés 1024/2017. (VI.21) Főv. Kgy. határozatával jóváhagyta.



Ennek alapján javasolt a kiépített kerékpárút szabályozási vonalaként a kerékpárúttal párhuzamosan vezetett járda lakópark felőli szegélyének vonalát kiszabályozni.

### Módosítandó szabályozási elemek

A célok megvalósítása érdekében

- szükséges a szabályozási terv módosítása.
- szükséges a ZKVSZ szabályozási előírásainak módosítása.

A szükséges módosítások

- A területre vonatkozó lakásszám-keret változatlanul hagyása mellett az ingatlanok övezeti besorolásához kapcsolódó bruttó szintterületi mutató megváltoztatása I/LA2 övezetnél 2+0,5-re.
- Az I/L2 övezetben a terepszint alatti beépítés mértékének növelése 50%-ra
- Mindkét övezetben a minimálisan szükséges intézményarány csökkentése 10%-ra.
- A Rákospatak mentén, annak északi oldalán a Bartl János utca és az Egressy út között a későbbi gyalogos sétány céljára közhasználatra átadandó területek szabályozása

### JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

HATÁLYOS HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Az alábbi a hatályos HÉSZ kivonata, melyben ~~szürke átfestéssel és áthúzással~~ szerepeltetjük a megszüntetésre javasolt szöveget és **pirossal szerepeltetjük** a beépítendő szöveget.

### Intézményterületekre vonatkozó előírások (I) 36. §



(2) (2) I/LA1, I/LA2 és I/LA3 építési övezet telkein lakófunkció és/vagy szálláshely szolgáltató rendeltetési egység a bruttó szintterület legfeljebb 50%-án létesíthető, **kivéve a Miskolci utca – Rákos-patak – Szugló utca által határolt fömbben, ahol lakófunkció és/vagy szálláshely szolgáltató rendeltetési egység a bruttó szintterület legfeljebb 90%-án létesíthető.**

...

(6) Az építési övezetek telkein a 8. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

8. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
...							
I/LA2	800/ -	SZ	40	- / 15,0	35	40 50	1,5 2,0+*0,5

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

\*A szintterületi mutató +0,5 értéke kizárólag parkoló létesítésére vehető igénybe.

### Jelentős zöldfelületű intézményterületek (IZ) 37. §

(2) IZ/L építési övezet telkein lakó-, és/vagy szálláshely szolgáltató funkció a bruttó szintterület legfeljebb 80%-án létesíthető, **kivéve a Miskolci utca – Rákos-patak – Szugló utca által határolt fömbben, ahol lakófunkció és/vagy szálláshely szolgáltató rendeltetési egység a bruttó szintterület legfeljebb 90%-án létesíthető.**

...

(4) Az építési övezetekben telkenként legfeljebb 500 m<sup>2</sup> bruttó kereskedelmi szintterület létesíthető.

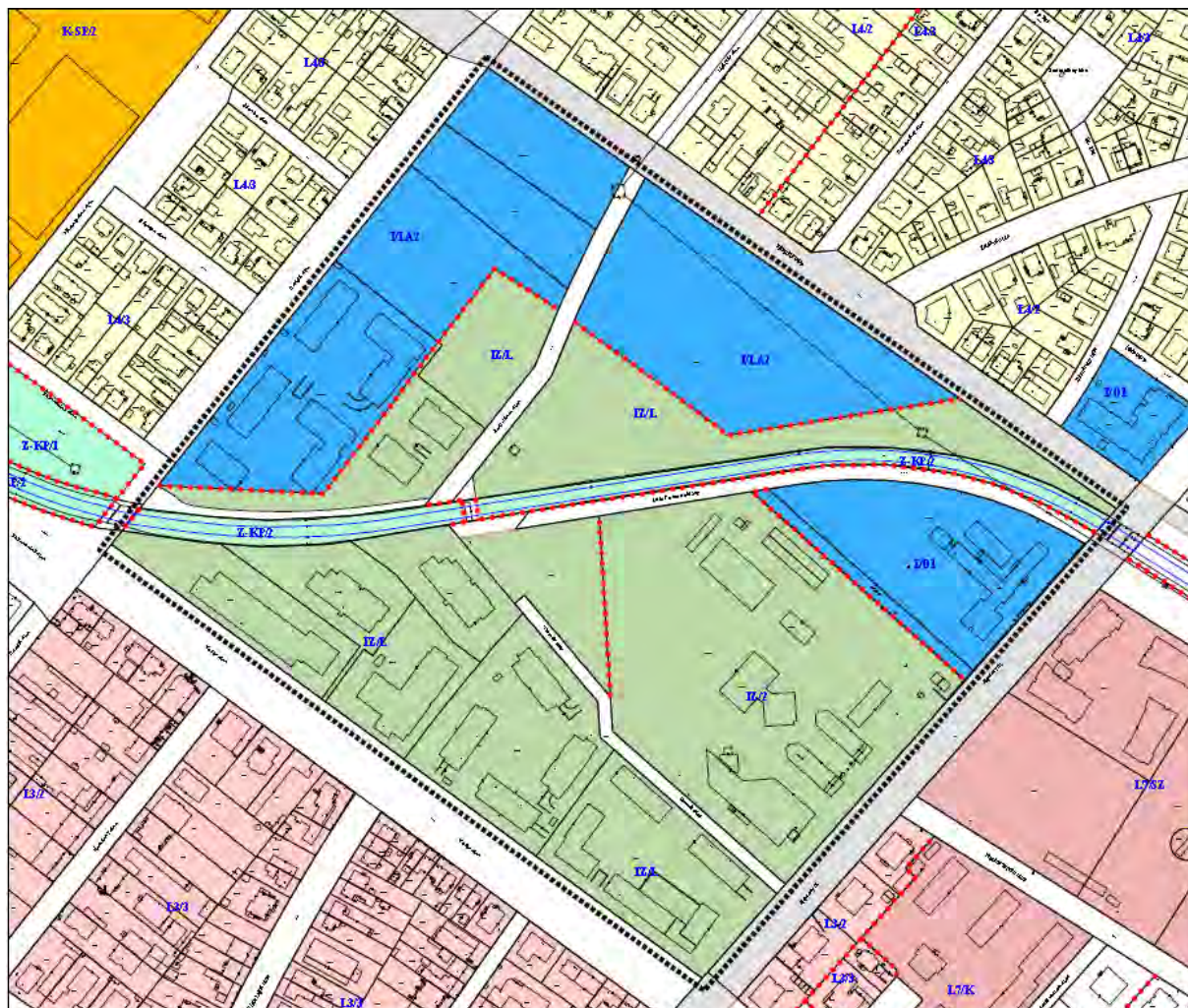
(5) Az építési övezetek telkein a 9. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

9.sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
...							
IZ/L	2000/ -	SZ	25	- / 18,0	50	50	1,0

(6) A 31373/8 hrsz.-ú ingatlanak a Rákos-patak (30644) hrsz.-ú ingatlan telekhatárától mért legalább 4 – legfeljebb 2 méter széles (legfeljebb 2.000 m<sup>2</sup>) sávját közhasználat céljára megnyitott területként kell kialakítani rekreációs célokat is szolgáló gyalogos sétány kialakítása céljából.

ÖVEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA



A Rákospatak menti kerékpárút területe IZ/L övezetből övezetbe nem sorolt közterület lesz.



## SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLAT



A Szabályozási javaslat új szabályozási vonalként tartalmazza a kerékpárút kiszabályozását a területen. A hatályos szabályozási terv kötelező és javasolt elemeit nem változtatja a tömbben.

### ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési területen ismert nyilvántartott régészeti lelőhely. A területen az építés feltételrendszerét ebben az esetben a hatályos jogszabályok tartalmazzák, így azok betartása esetén az örökségi érték sérülése nem várható.

A hatályos Szabályozási Terv szerint a Rákos-patak menti terület városkép szempontjából kiemelt útvonal, valamint jelentős helyigényű közművezeték védőterülete.

A beépítési terv és jelen tanulmány figyelembe vette a Rákos-patak mellett tervezett gyalogos sétányt és kerékpárutat, valamint a terület mellett haladó a közművek védőterületét.

## BEÉPÍTÉSI TERV

### LEÍRÁSA

A tervezett beépítés három alapelvnek kíván eleget tenni. Egyrészt Zugló legzöldebb központi részén helyet és lehetőséget ad olyan zöldbe ágyazott, csendes lakóterület fejlesztésre, mely kölcsönös előnyöket nyújtó együttélést biztosít a Rákos –patak menti zöldfolyosóval. Másrészt a környező kisvárosias, jelentős részben beépült lakótömbök (Miskolci út, Szugló u.) felé is léptékében illeszkedik, a tervezett épülettömegek az utca vonaltól az előkert megtartása mellett még hátra lépcsőznek, s a földszinten változatos beépítési formában a hiányzó szolgáltatások telepítésére lehetőséget ad. Végül, de nem utolsósorban egy olyan félig nyitott - félig zárt, egyszerre nagyvonalú és intim tereket is magába foglaló telepítési séma jelenik meg, amely a lakó-együttes használói számára plusz értékeket biztosít. A tervezett kialakítás nagy értéke, hogy az átlagnál nagyobb méretű lakások építhetők.

A tervezett elrendezés illeszkedik a szabályozási tervben meghatározott övezeti határokhoz, figyelembe veszi a különböző korlátozó tényezőket (közmű védőzónák, övezeti határ, mint telekhatár értelmezése) nem lépi túl a meglévő megengedett beépítési és magassági értékeket, a maximálisan meghatározott lakásszám alatt marad, a zöldfelületi mutatókat teljesíti. Egyedül a terepszint alatti beépítés mértéke kerül kis mértékben bővítésre, éppen azért, hogy felszínen ne kelljen garázsokat telepíteni, hanem a szükséges intézmények (kereskedelem, szolgáltatás) kulturáltan legyenek elhelyezhetők és ne kelljen azokat értelmetlenül emeleti szinten kialakítani. Ezzel együtt a korábban előírt zöldfelületi mértékek tarthatóak.

A telepítés külön gondot fordít arra, hogy a Rákos patak menti zöldsávra ne épüljön zavaró méretű és elrendezésű épülettömeg, illetve az új beépítés részeként kialakuló udvar rendszer a legoptimálisabb módon kapcsolódjon ehhez a zöldsávhoz. Így a patak revitalizációja során tervezett rézsűs meder kialakítás, valamint a csatlakozó sétány - és adott esetben közösségi kert harmonikus egységet tud alkotni.



BEÉPÍTÉSI TERV







Létféltetés módosítások 5.1  
 Szugló utca, létesítési terv  
 Kőbánya, 2. válogatás  
 11.41 Budapest  
 Szugló utca  
 HRSZ: 31373/18.19.20  
 Vincze István és [E] 01 01 193  
 dt. építéstervezők, vezető tervező  
 Pappi Kornélia, Bogya Mária,  
 László Vera, Bórházi Botond, építészet tervezők  
 2017. 04. 28.  
 118 Südegyet, Móra utca,  
 1025 1. sz. 0022  
 Munkácsy Mihály utca  
 1025 Budapest  
 www.vinczeistvan.com





## ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A tervezési területen a beépítési tanulmánytervben javasolt elrendezésben lakóépületek létesülnek. Ezek kialakítása a részterületek övezeti előírásainak figyelembe vételével, az egyes részterületeken némileg eltérő struktúrában és sűrűséggel történik.

A beépítési tanulmányterv javaslatot ad a Rákos patak északi, tervezési területtel érintkező oldalán fásított sétány és kerékpárút kialakítására, valamint az újonnan kiépítendő Bartal János utca parkolójának fásítására is.

### LAKÓTERÜLETI KERTEK

Az új lakóépületek között és mellett termett talajon kialakított és földalatti garázsok felett tetőkertként kialakított zöldfelületek létesülnek. Az új lakóépületek gyalogos megközelítését és a lakóterületek feltárását 1,5- 2,0 m széles kerti utak építésével biztosítjuk. A lakóépületek által alakított egyes kertrészekben játszó és pihenőhelyek építhetők. A kertterületek fásíthatóságát befolyásolja, hogy a földalatti garázsokon csak maximum 30-80 cm vastag talajréteg terítésével számoltunk, ezért elsősorban a termett talajú felületeken terveztük új díszfák telepítését. Zöldfelület 100 m<sup>2</sup>-ként 3-3 db új díszfa telepítését javasoljuk.

A kertterületek túlnyomó része füvesíthető, a lombborítottságot szoliter cserjék és cserjesávok telepítésével is növelni kívánjuk. A csupán 30-40 cm földréteg vastagságú, a zöldfelületi számításnál 40 %-ban beszámítható, tetőkertként létesülő zöldfelületeken speciális tetőkerti talajkeverékbe telepített speciális tetőkerti növényzet ültetését javasoljuk.

A kialakuló zöldfelületi arányok rész lakóterületenként:

Tetőkert 30-80 cm vastag talajjal, OTÉK beszámíthatóság 40 %.

#### „A1” terület I/LA 2 övezet, területe 9419 m<sup>2</sup>

Kötelező zöldfelületi borítottság minimuma 35 %, létesül termett talajon 3092,02 m<sup>2</sup>, tetőkert (533,15 m<sup>2</sup>) beszámítható felülete 213,26 m<sup>2</sup>, a tervezett beszámítható zöldfelület 3305,28 m<sup>2</sup>, a zöldfelületi borítottság 35,09%, tehát megfelel.

#### „A2” terület I/LA 2 övezet, területe 6967 m<sup>2</sup>

Kötelező zöldfelületi borítottság minimuma 35 %, létesül termett talajon 3009,65 m<sup>2</sup>, tetőkert (1327,28 m<sup>2</sup>) beszámítható felülete 530,91 m<sup>2</sup>, a tervezett beszámítható zöldfelület 3540,56 m<sup>2</sup>, a zöldfelületi borítottság 50,82 %, tehát megfelel.

#### „B” terület IZ/L övezet, területe 4586 m<sup>2</sup>

Kötelező zöldfelületi borítottság minimuma 50 %, létesül termett talajon 2152,07 m<sup>2</sup>, tetőkert (878,18 m<sup>2</sup>) beszámítható felülete 351,27 m<sup>2</sup>, a tervezett beszámítható zöldfelület 2503,34 m<sup>2</sup>, a zöldfelületi borítottság 54,59 %, tehát megfelel.

#### „C” terület I/LA 2 övezet, területe 18262 m<sup>2</sup>

Kötelező zöldfelületi borítottság minimuma 35 %, létesül termett talajon 7731,98 m<sup>2</sup>, tetőkert (3238,14 m<sup>2</sup>) beszámítható felülete 1295,26 m<sup>2</sup>, a tervezett beszámítható zöldfelület 9027,24 m<sup>2</sup>, a zöldfelületi borítottság 49,43 %, tehát megfelel.

#### „D” terület IZ/L övezet, területe 14009 m<sup>2</sup>

Kötelező zöldfelületi borítottság minimuma 50 %, létesül termett talajon 6948,93 m<sup>2</sup>, tetőkert (1099,73 m<sup>2</sup>), beszámítható felülete 439,89 m<sup>2</sup>, a tervezett beszámítható zöldfelület 7388,82 m<sup>2</sup>, a zöldfelületi borítottság 52,74 %, tehát megfelel.

### PATAK MENTI SÉTÁNY

A Rákos patak mellett egymástól és a patak medertől zöldsávokkal elválasztott kerékpárút és sétaút létesítését terveztük. A sétaút lakóterületek felé eső szélén a patakot is kísérő fasor telepítését terveztük.

A Rákos patak melletti zöldterületek hasznosításánál felvetődött annak az igénye, hogy a patak tervezett revitalizációjához illeszkedően a meder kiszélesítésével természet közeli

öblösödés, kis tó létesüljön. Az adottságok vizsgálatánál azonban kiderült, hogy a patak mindkét partját nagy keresztmetszetű csatorna kíséri. Ennek áthelyezése nélkül az északi, a tervezési területbe eső területrészen a patak élővizével direkt összefüggésben lévő öblösödés nem alakítható ki.

Ezért tó kialakítására csak a patakból csővezetéken megtáplált és oda csővezetéken visszakötött kialakítással van mód. Így viszont éppen a természet közeli revitalizáció lehetősége veszne el, ugyanakkor nehezen kiépíthető, és csak költségesen fenntartható, erőltetett megoldással létrehozott vizes műtárgy épülhetne. Ezért a tervezés során a fenti lehetőséget elvetettük.

Lehetőség nyílik viszont a patakpart és a lakóterületi kertek együttes igénybevételével esetleg közösségi kertek és/vagy szabadtéri kondicionáló park létesítésére, kapcsolódva a tervezett sétányhoz és kerékpárúthoz. Ezek elhelyezésére a terv területe biztosít, a szabadidős létesítmények, berendezések elhelyezésére és méretezésére a továbbtervezés során kerül sor.

#### PARKOLÓ-FÁSÍTÁS

A tervben szereplő új közterületi út, valamint az új közterületi parkolók előírások szerinti fásítását a terv tartalmazza. Négy- négy parkolóhelyenként egy-egy fa telepítését terveztük.

### **KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

#### ZAJ ÉS REZGÉSVÉDELEM

A tervezési terület lakásépítés és intézmények elhelyezése céljából beépítésre kerül, a Rákos patak mellett korlátlanul használható sétány, zöldfelületek és kerékpárút létesülnek.

A Miskolci út és a Szugló utca mellett a tervezett épületsávokat az elő és oldalkertekbe hátrahúzva úgy kell kialakítani, hogy a szükséges épületakusztikai berendezések és szerkezetek (szigetelések és nyílászárók) alkalmazása mellett a beltéri használatra vonatkozó zajterhelési határértékek érvényesüljenek.

A szabályozási terv szerint az előkertek gazdagon növényesítettek, fásítottak, javítva a külső környezeti zaj elleni védelmet.

A terület belsejében káros zajhatásokkal továbbra sem kell számolni. Az építkezések alatt a már meglévő lakóterületeket a kivitelezés okozta üzemi zajtól megfelelő organizációs szervezéssel és szükség esetén ideiglenes védőberendezésekkel kell megvédeni.

#### LEVEGŐTISZASÁGVÉDELEM

A tervezési területen pontszerű légszennyezőként működő ipari-üzemi létesítmény a szabályozási terv által előírt területhasználat szerint nem létesül. Levegőszennyező forrásként a háttér szennyezés és az új épületekben elhelyezkedő lakások és intézmények emissziója jelentkezik. A terv szerint a területen korszerű, környezetbarát kis emissziójú gépészeti berendezések, fűtő és hűtő rendszerek létesülnek, ezért az alapvetően kedvező levegőminőség megőrzése várható.

A levegőminőség megőrzését segíti, hogy a beépített területek zöldfelületei intenzív, öntözött, ápolt terepszinten létesülő kertek és tetőkertek lesznek, a lehetséges legintenzívebb fásítottság mellett.

#### HULLADÉKKEZELÉS

A tervezési területen veszélyes hulladékokat keletkeztető ipari-üzemi terület nem létesül. Az új lakások és intézmények működése jellemzően kommunális hulladékok keletkezését okozza, melyeket várhatóan az FKF Zrt a távlatban is rendszeresen gyűjt és lerakóhelyre szállít a területről.

A ma még ideiglenes használatú, roncsolt területek felszámolásra kerülnek, az illegális hulladéklerakás veszélye a terület intenzív hasznosításával megszűnik.



VÍZVÉDELEM

A Rákos patak élővíz folyását a tervezett beruházások nem érintik károsan, a vízminőséget nem fenyegetik, mert szennyvíz bevezetése a patakba nem tervezett. A patak északi oldalán, a ma már rendezett déli oldalhoz hasonlóan, fásított sétány létesül, rendezett zöldfelületekkel, kerékpárúttal, utcabútorzattal kiegészítve

KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLAT





## KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A közlekedési munkarészben az útkategóriák meghatározását, valamint a javasolt közúti elemek tervezését, paramétereinek kialakítását az e-UT 03.01.11 (ÚT-2-1.201:2008) számú, „Közutak tervezése (KTSZ)” című Útügyi Műszaki Előírásban, a csomópontok tervezését az e-UT 03.03.21 (ÚT 2-1.214:2004) számú „Szinbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint végeztük el.

A tervezés során betartottuk az e-UT 02.01.41 (ÚT 2-1.218:2003.) számú, a településrendezési tervek alátámasztó közlekedési munkarészeinek tartalmára vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás rendelkezéseit.

### TERVEZETT ÁLLAPOT

A Rákos-patak és a Miskolci utca közötti jelenleg még beépítetlen területészen többalakásos lakóépületek és a hozzájuk tartozó, 10 %-nyi intézményi funkciók épülnek be. A beépítés két ütemben tervezett:

- I. ütemben a 31373/18, 31373/19 és a 31373/20 hrsz-ú telkeken összesen 267 lakás és 2747 m<sup>2</sup> intézményi funkció,
- II. ütemben a 31373/8 hrsz-ú ingatlanon 429 lakás és 4076 m<sup>2</sup> intézményi funkció épül meg.

A beépítéssel egyidőben a tervek szerint sor kerül a Rákos-patak Egressy út és Szugló utca közötti szakaszának revitalizációjára is, északi oldalán gyalog és kerékpárút épül az Egressy út és a Bartl Lajos utca között.



Tervezett beépítés (Forrás: V+L Építésziroda)

A beruházás I. üteme a Szugló utca – Miskolci út – Bartl Lajos utca által határolt területen, a működő lakterület mellett valósul meg. Négy közterületi bejárat tervezett. Az egyik épület mélygarázsából a Szugló utca irányába, a másik mélygarázsából a Bartl Lajos utcára lehet kijutni. Két, kisebb méretű belső felszíni parkolófelület (10-10 parkolóállással) is tervezett, amelyek a Bartl utca, illetve a Miskolci út felől közelíthetők meg. (Mivel a Miskolci útra nyíló udvari bejárat közel esik a Miskolci út – Szugló utca jelzőlámpás forgalomirányítású kereszteződéséhez, ennél a kisméretű bejáratnál csak jobbra kanyarodások adhatók meg.) Mivel a beépítés mellett mindhárom utcán található járdafelület, így közterületi gyalogosfelületek ebben a fejlesztési ütemben nem épülnek.

A beépítés II. ütemében, a Bartl Lajos utca – Miskolci út – Egressy út- Rákos-patak által közbezárt területen a beépítés négy közterületi kapcsolatot kap: egy nagyobb és egy kisebb kapacitású kapcsolat a Miskolci út felé, két másik kijárat a Bartl Lajos utca felé viszi a forgalmat a fejlesztési területéről. Mivel ezen a területészen egy két foglalkoztatóval épülő óvoda is tervezett, a Bartl



Lajos utca keleti oldalán párhuzamos parkolósáv kiépítését irányoztuk elő, hogy az óvodához (valamint az egyéb kereskedelmi és szolgáltató funkciókhoz) érkezők meg tudjanak állni közterületen. A vonatkozó mintakeresztszelvényen ábrázoltak szerint az útszakasz 12,1 m szabályozási szélességét meghagyva, a parkolósáv mentén tervezett járda egy része magánterületre esne (1,40 m szélességben), de így biztosítható lenne a közterületi megállási lehetőség. Összesen 23 párhuzamos parkolóállás jöhetne létre az utca keleti oldalán.

A Bartl Lajos utca zsákutca jellege a jövőben sem változik meg, de az útszakasz végén, a patak (illetve a mellette haladó kerékpárút) elérése előtt, egy, a közepes méretű tehergépjárművek (pl. hulladékszállító, bútorszállító teherautók) megfordulására alkalmas Y-forduló kiépítése szükséges.

### Várható közlekedési hatások

A terület fejleszthetőségének két fontos szempontja a betelepülő funkciók által keltett forgalom nagysága és a meglévő közúthálózat befogadó képessége. Amikor a meglévő hálózati elemek már nem képesek lebonyolítani a többletforgalmat, új fejlesztési területek csak akkor jöhetnek létre, ha szükséges közúthálózati fejlesztésekkel párosulnak.

A keltett forgalmak lebonyolításának alapkérdése, hogy a gépjárművek milyen útvonalon tudják elhagyni a területet, illetve a környéket. A fentiek értékelése érdekében először megbecsüljük a tervezett funkciók által keltett forgalmakat és megnézzük, hogy a meglévő úthálózat (főleg annak leginkább érintett eleme, a Miskolci utca) milyen kapacitástartalékkal rendelkezik ennek befogadására.

A keltett forgalmak előrebecslésére az építendő parkolófelületek nagyságát, a parkolóállások számát használjuk.

#### Jelen szabályozást megalapozó telepítési tanulmánytervben figyelembe vett jellemzők:

Lakások száma:

ütem: 267 lakás

ütem: 429 lakás

Intézményi területek (bruttó terület):

ütem: 2747 m<sup>2</sup>

ütem: 4076 m<sup>2</sup>

A lakásokhoz az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4. sz. melléklete) szerint szükséges parkolókat az épületek alatt tervezett egy-, illetve kétszintes mélygarázsok fogadják be. A lakóépületekhez szorosan kapcsolódó kisebb intézményi funkciókhoz szükséges várakozóhelyeket telken belül és közterületen is elhelyeztünk.

I. ÜTEM

Lakásokhoz szükséges parkolóállások száma: 267 ph

Az intézmények esetében 65 % nettóterületet és általánosan szolgáltatás funkciót figyelembe véve: Intézményi funkciók nettó területe: 2747 x 0,65 = 1786 m<sup>2</sup>

Parkolási igények az OTÉK szerint:

#### 4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelethez

*Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása*

*Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:*

*2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,*

Intézményi funkcióhoz szükséges parkolóhelyek száma:

$$1786/20 = 90 \text{ ph}$$

Összesen:  $267+90 = 357$  ph elhelyezése szükséges I. ütemben.

### **Forgalomkeltés számolása:**

A fentiekben kiszámolt parkolószámokból kiindulva és feltételezve, hogy az I. ütemben tervezett lakások lakóinak 80 %-a reggel két óra alatt gépkocsival hagyja el a területet, a keltett forgalom:

$267 \times 0,8 = 214$  Ejm/2 óra vagy 1 óra alatt 107 autó indul el, amelyből 40 Ejm/h a Szugló utcai kijáraton, 67 Ejm/h a Bartl Lajos utcán hagyja el a területet.

Ezzel párhuzamosan feltételezzük, hogy az intézményekhez a keltett forgalom 20 %-a érkezik ebben a csúcspontban:

$90 \times 0,2 = 18$  Ejm/ h, amely forgalom a Bartl Lajos utcába érkezik a Miskolci utca felől.

A Miskolci utcán így  $67 \text{ Ejm/h} + 18 \text{ Ejm} = 85 \text{ Ejm/h}$ /két irány keresztmetszeti forgalom jelenik meg a leginkább zsúfolt reggeli órákban.

Ez a megengedett kapacitásának (1000 Ejm/h/két irány) mindössze 8,5 %-a, amely a nap legnagyobb részében nem okoz fennakadásokat, a reggeli csúcsforgalomban pedig csak minimálisan növeli meg a várakozási időket. (A jelenlegi csúcsórai forgalom 6,7 %-os növekedését okozza.)

Jelenlegi csúcsórai forgalom: 1268 Ejm/h

I. ütemben:  $1268+85 = 1353$  Ejm/h

Jelenlegi mértékadó óraforgalom (MOF):  $0,7 \times 1268 \text{ Ejm/h} = 888 \text{ Ejm/h}$

I. ütemben:  $888+85 \times 0,7 = 948 \text{ Ejm/h} < 1000 \text{ Ejm/h}$  (megengedett forgalomnagyság)

### Kerékpártárolók számának megállapítása:

7. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

*Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása*

1. Lakás, üdülőegység Minden lakás és üdülőegység után 1 db

2. Kereskedelmi egység 0-1000 m<sup>2</sup>-ig Az árusító tér minden megkezdett 150 m<sup>2</sup> alapterülete után 2 db

$267 + 1786/150 = 279$  db kerékpártároló elhelyezése szükséges a nyugati területen.

### II. ÜTEM

Lakásokhoz szükséges parkolóállások száma: 429 ph

Az intézmények esetében 65 % nettóterületet és általánosan szolgáltatás funkciót figyelembe véve: Intézményi funkciók nettó területe:  $4076 \times 0,65 = 2650 \text{ m}^2$

Intézményi funkcióhoz szükséges parkolóhelyek száma (fentiek értelmében):

$$2650/20 = 133 \text{ ph}$$

Összesen:  $429+133 = 562$  ph elhelyezése szükséges II. ütemben.

### **Forgalomkeltés számolása:**

A fentiekben kiszámolt parkolószámokból kiindulva és feltételezve, hogy a II. ütemben tervezett lakások lakóinak 80 %-a reggel két óra alatt gépkocsival hagyja el a területet, a keltett forgalom:

$429 \times 0,8 = 344$  Ejm/2 óra vagy 1 óra alatt 172 autó indul el, amelyből 90 Ejm/h a Bartl Lajos utcai kijáraton, 82 Ejm/h a Miskolci utcai kijáratokon hagyja el a területet. Végül az összes (II. ütemű beépítés által keltett) forgalom a Miskolci utcára érkezik, de ott (jobbra és balra is kanyarodva)



két irányra válik szét, így egyszerre egy keresztmetszetet csak a keltett forgalom fele fog terhelni.

Ezzel párhuzamosan feltételezzük, hogy az intézményekhez a keltett forgalom 20 %-a érkezik ebben a csúcspontban:

$133 \times 0,2 = 27$  Ejm/ h, amely forgalom a Bartl Lajos utcába érkezik a Miskolci utca felől.

A Miskolci utcán (egy keresztmetszetben) így  $172/2$  Ejm/h + 27 Ejm = 113 Ejm/h/két irány keresztmetszeti forgalom jelenik meg a leginkább zsúfolt reggeli órákban. (A biztonság javára tévedve az intézményekhez érkező forgalom csak egy irányból érkezését tételeztük fel.)

Ez a gyűjtőút megengedett kapacitásának (1000 Ejm/h/két irány) mindössze 11,3 %-a, amely a nap legnagyobb részében nem okoz fennakadásokat, de a reggeli csúcsforgalomban minimálisan megnöveli a csomóponti várakozási időket, különösen a terheltebb Miskolci utca – Szugló utca csomópontban.

I. Ütem csúcspontjai forgalom: 1353 Ejm/h

II. Ütemben:  $1353+113 = 1466$  Ejm/h

I. Ütem mértékadó óraforgalom (MOF):  $0,7 \times 1353$  Ejm/h = 947 Ejm/h

II. Ütemben:  $947+ 113 \times 0,7 = 1026$  Ejm/h > 1000 Ejm/h (megengedett forgalom nagyság), de jóval kisebb, mint az 1200 Ejm/h eltűrhető forgalom nagyság.

Kerékpártárolók számának megállapítása:

Fentiek értelmében:

$429 + 2650/150 = 447$  db kerékpártároló elhelyezése szükséges a keleti területen.

A fenti forgalmi elemzés szerint a tervezett beépítés által keltett forgalom csak a reggeli csúcspontokban és főleg a leginkább terheltebb Miskolci utcán és annak csomópontjaiban jelent majd kisebb többlet-terheléseket, a többi napszakban nem (a délutáni csúcspontok mindig kevésbé forgalmasak, mert jobban elhúzódnak az időszakok, mint a reggeli indulás ideje).

A keltett forgalom csökkentése érdekében mindenképpen javasoljuk a fenntartható közlekedési módok (kerékpározás, gyaloglás, közösségi közlekedés, közös autóhasználat) propagálását a beköltözők között.

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSBAN MEGENGEDETT MÉRETEK:

Az összehasonlítás érdekében röviden bemutatjuk, hogy a hatályos szabályozás szerinti beépítések milyen forgalomkeltéssel járnának.

Lakások száma: 750 lakás

Intézményi területek: 29705 m<sup>2</sup>

*Előrebecsült keltett forgalom:*

Lakásszámból adódik:  $750/2/h = 375$  Ejm/h

Intézmények miatt:

Nettó alapterület:  $29705 \times 0,65 = 19309$  m<sup>2</sup>

Szükséges parkolószám: 966 ph

Keltett forgalom:  $966 \times 0,2 = 194$  Ejm/h (területre érkező forgalom)

Az úthálózatot terhelő többletforgalom:

Szugló utca: 55 Ejm/h

Miskolci utca:  $160 + 194/2 = 257$  Ejm/h, amely az útszakasz kapacitásának 25,7 %-a.

Fentiekből következik, hogy a hatályos előírásokból kiindulva összesen 1716 parkolóállást kellene építeni a területen, amely csak többszintes mélygarázsok tervezése esetén lehetséges magas beruházási költséggel és a keltett forgalmak jelentős forgalmi problémákat okoznának nem csupán a reggeli csúcsgorgalomban, de szinte egész nap a környező úthálózaton.

A terület beépülésének legfontosabb közlekedési hatása a forgalomkeltés (főleg személygépjárművek számának növekedése). A forgalom növekedése problémát okozhat a környező úthálózat csomópontjaiban, mert kimerítheti azok kapacitását. A gyalogosforgalom aránya is nőni fog a környező úthálózaton, valamint a közösségi közlekedés járművein is több utas várható.

A negatív hatások (torlódások, baleseti arány növekedése, környezetszennyezés) megelőzése érdekében a korlátozni szükséges a területen megjelenő gépjárművek számát, fejleszteni kell a területet kiszolgáló közösségi közlekedési hálózatot és javítani a kerékpáros közlekedés feltételeit. A fejlesztési terület belsejét gyalogos-központúvá kell tenni, különösen a tervezett óvoda környékén.

A fenti elemzés alapján a terület beépíthetőségének **jelentős közlekedési akadálya nincs**, de mindenképpen javasoljuk a gépjárműhasználat helyett **a kerékpározás és a közösségi közlekedés igénybe vételének népszerűsítését** a beköltözők között. További lehetőség a **szükséges parkolóhelyek számának csökkentése** a KÉSZ-ben, hogy a keltett forgalom mértéke csökkenjen. Ezzel párhuzamosan a közös autóhasználat feltételeinek megteremtése elengedhetetlen. A beköltözők között propagálni kell egy közös autóhasználatot lehetővé tevő közösség létrehozását (car-sharing).

A beépítéssel párhuzamosan ellenőrizni, figyelni kell a Miskolci utca jelzőlámpás csomópontjaiban a forgalom lefolyását és szükség esetén a jelzőlámpák programját igazítani, szabályozni szükséges.

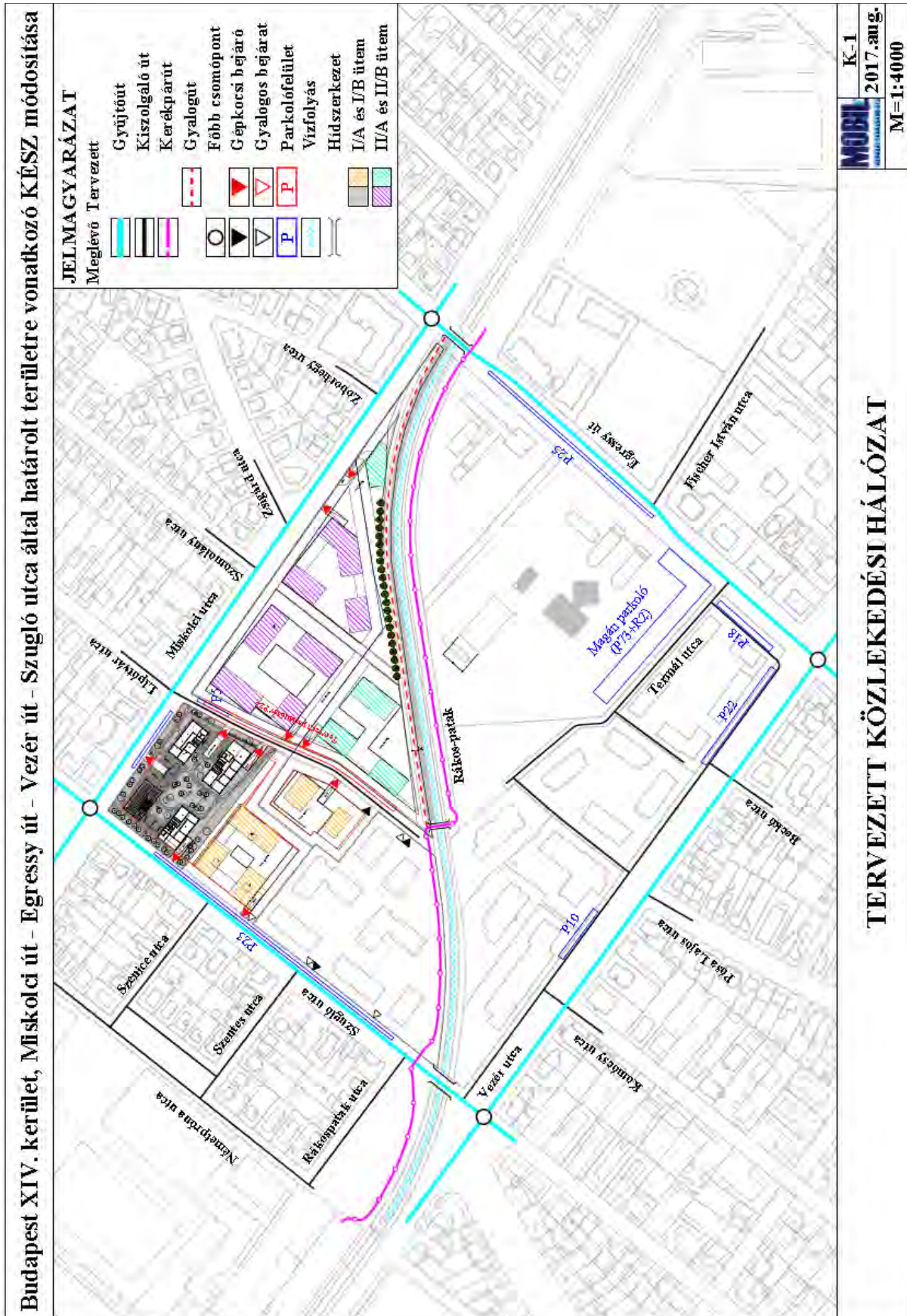
#### KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A területet kiszolgáló – viszonylag korlátozott - **közösségi közlekedési hálózatát tovább kell** fejleszteni a főútvonalak (főbb úti célok) felé. Az új lakó- és intézményi épületektől maximum 300 m távolságra kell elhelyezni az új megállókat.

#### KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

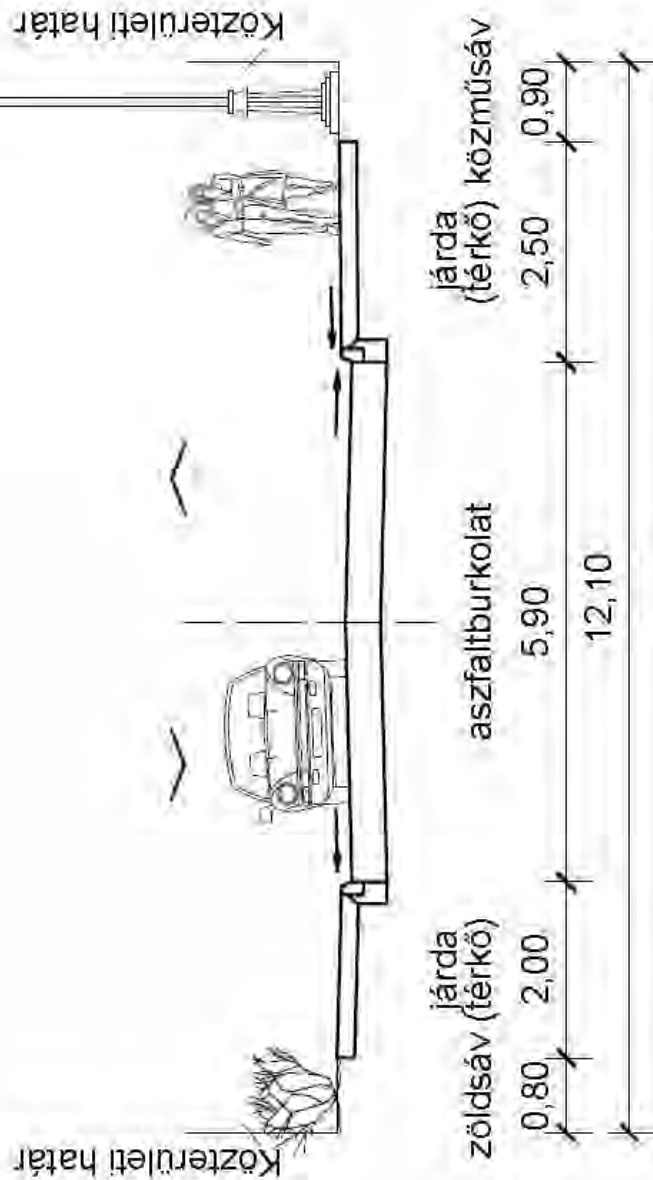
A **biztonságos kerékpáros infrastruktúra** fejlesztése vonzó a hivatásforgalmi és a rekreációs célú kerékpárosok számára is, így tovább csökkenhet a gépjárművekkel közlekedők száma.





## Budapest XIV. kerület, Miskolci út - Egressy út - Vezér út - Szugló utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítása

Bartl János utca



**MINTAKERESZTSZELVÉNY**

**MOBIL**  
TERVEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI IRODA

**K-2**

2017. aug.



## KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Budapest XIV. ker. Szugló utca-Miskolci utca-Egressy utca–Vezér utca által határolt terület régi beépítésű, így közművesítése is régen kiépült. A területet határoló utcákban kiépített hálózattal a terület egyes telkeinek a teljes közműellátása biztosított.

A terület jelentős hányadát ma már új lakóépületek és egy több épületből álló idősotthon, illetve a nagy zöldterületű Paskál Fürdő foglalja el, de a terület jelentős része ma még nem beépített terület is.

A ma még nem beépített területen mintegy 700 lakás elhelyezését tervezik. A tervezett új beépítés teljes közműellátásához az ivóvíz ellátás, az egyesített rendszerű vízvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, az elektronikus hírközlés hálózati rendszere áll rendelkezésre. A telkek tulajdonosai a beépítetlen telkek lakófunkciójú beépítéssel való hasznosítását tervezik. Az épületek tervezett funkcionális használatához a teljes közműellátás biztosítása szükséges.

Az épületegyüttest teljes közműellátással kell ellátni, ennek várható közműigénye:

Vízigény m<sup>3</sup>/nap: 450

Tűzi víz igény (legnagyobb, amit a közhálózatról lenne célszerű kiszolgálni)

Külső l/min: 2100

Belső l/min: 150

Keletkező szennyvíz m<sup>3</sup>/nap: 450

Villamosenergia igény kW: 3750

Földgáz igény nm<sup>3</sup>/h: 1125

A közhálózat fejlesztési igényét ennek megfelelően kell vizsgálni és az új épületek bekötését ennek megfelelő paraméterekkel kell kiépíteni, még akkor is, ha egyes igények jelentkezése esetleg csak később várható.

A főváros közigazgatási területén a közműszolgáltatás a főváros közművenkénti egységes közműhálózati rendszeréről történik. A teljes közműellátás kiépítéséhez szükséges hálózati kapcsolatok a már kiépített közműellátó rendszerekhez csatlakoztatva kereshetők. A határoló utcák felől a közmű kapcsolatok kiépíthetők.

### Viziközművek

Hálózati szempontból a tervezési terület tömbje a Vízművek 20-as számú, un. Pesti alapzóna ellátási körzetéhez tartozik. A zónában a hálózati víznyomást az ellennyomó tározóként működő Gellérthegyi tározómedence vízszintje (tfsz:138,8 mBf) határozza meg.

A vizsgált területet határoló utcákban a Szugló utcában egy dn 300-as és egy dn 125-ös, Miskolci utcában dn 200-as, az Egressy utcában dn 150-es, míg a Vezér utca egy dn 600-as, egy dn 250-es és egy dn 150-es méretű vezeték üzemel.

A tervben javasolt létesítmények megvalósulása esetén a tervezési területen 450 m<sup>3</sup>/nap többlet vízigény fog fellépni. Ezt a telkeket határoló utcákban már meglévő vízvezetékekről kiépítendő bekötő vezetékekkel biztosítani lehet.

A javasolt új épületek szociális vízigényén túl a tűzi víz igények biztosítása is szükséges, az ezek biztosításához szükséges méretű vezetékek rendelkezésre állnak.

### VÍZELVEZETÉS

A fejlesztésre javasolt területen várhatóan keletkező többlet szenny- és csapadékvizek elvezetését a térségben a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt biztosítja.

Északpest, és így a tervezési terület tágabb körzetének fő gyűjtőcsatornája az un. Rákos patak északi és déli főgyűjtő csatornája. Ezek a fő gyűjtőcsatornák az Angyalföldi szennyvíz átemelő telepre szállítják a szenny és csapadékvizeket. Az Angyalföldi szennyvíz átemelő telepről két nyomóvezetéken kerülnek a szenny és csapadékvizek az Észak-pesti Szennyvíztisztító telepre, ahol azokat megtisztítják, a tisztított szennyvizek befogadója a Duna. A Rákos patak északi főgyűjtőnek a mérete  $\varnothing$  159-es, míg a Rákos patak déli főgyűjtőnek a mérete 140/210-es.

A tervezési területet határoló Szugló utcában 80/120-as, a Miskolci utcában 70/105, majd 60/90-es csatorna üzemel. Itt a Szomolány utca folytatásában a beépítetlen területen keresztül egy 160/80-as csatorna köt be a Rákos patak északi főgyűjtőbe. Az Egressy utcában egy  $\varnothing$  30-as, majd  $\varnothing$  40-es, míg a Vezér utcában egy  $\varnothing$  120-as és egy 80/120-as csatorna üzemel.

A tervben javasolt létesítmények megvalósulása esetén a tervezési területen  $450 \text{ m}^3/\text{nap}$  többlet szennyvízmennyiség fog keletkezni, amelyek elvezetéséről kell gondoskodni. Ezt a mennyiséget a telkeket határoló utcákban már meglévő nagy átmérőjű gerinccsatornák el tudják vezetni. A bevezetéshez a közterületi utcák melletti telkekről új bekötőcsatornák építése szükséges.

A tetőfelületek és az utak, parkolók burkolt felületeiről lefolyó csapadékvizeket szintén az egyesített rendszerű csatornákkal lehet elvezetni. Azoknál a parkolóknál, ahol a szénhidrogén származékokkal való szennyeződés veszélye fennáll, ott a csatornákra szénhidrogén származék eltávolító és hordalékfogó berendezést kell beépíteni.

## Energiaellátás

A vizsgált térségben, benne a fejlesztésre javasolt telkek energiaellátására is a villamosenergia és a földgázellátás áll rendelkezésre. A világítást és a technológiai célú energiaigényeket, ahogy korábban is és várhatóan az új hasznosítás megvalósítását követően is a villamosenergia fogja biztosítani. A termikus célú igények kielégítésére alap energiahordozóként a földgáz áll rendelkezésre. A termikus célú igényeknél a fűtési igények ellátásán túl a hűtési igények kielégítését is meg kell oldani.

### VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A fejlesztésre javasolt területen az új hasznosításra prognosztizált villamosenergia igényeket az ELMŰ Hálózati Kft biztosítja, a térségben, a kiépített hálózati rendszerének segítségével.

A terület ellátásának táppontja a Zugló utcai 132/10 kV-os alállomás marad. Az alállomásról induló 10 kV-os közepfeszültségű kábelhálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat, s közöttük többön belüli fogyasztói transzformátorokat is. A többön belüli a Szugló utcában, a Miskolci utcában és a Vezér utcában 2-2, az Egressy utcában 1 transzformátor állomás üzemel. A Lipótvár utca, Miskolci utca nyomvonalon az Elmű egy 132 kV-os földkábele üzemel. A tervezési terület többjét határoló utcák nyomvonalán több 10 kV-os földkábel nyomvonal halad.

Az előzetesen prognosztizált 3,75 MW-nyi igények kielégítésére 3 db új transzformátor állomás elhelyezése szükséges. Az új transzformátor állomásokat az új épületekben javasoljuk elhelyezni.

A közepfeszültségű és a kiefeszültségű kábelkörök kiépítésénél területgazdálkodási és esztétikai igényeknek megfelelően a hálózatokat földkábelel kell kiépíteni, kellő teret hagyva az utcafásítás és utcabútorozás, valamint a zavarmentes közlekedés-parkolás lehetősége számára. Ezért az új hálózatépítésnél már csak a földalatti hálózatfejlesztés javasolható.

### FÖLDGÁZELLÁTÁS

A tervezési terület földgázellátását a Fővárosi Gázművek Zrt. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat a fővárosi egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

A vizsgált területet határoló utcákban a Szugló utcában dn 315 KPE, a Miskolci utcában dn 315, az Egressy utcában dn 200, a Vezér utcában dn 315 méretű vezeték halad.

A fejlesztésre javasolt területen az új hasznosításra prognosztizált földgáz igényeket a Fővárosi Gázművek Zrt, a térségben kiépített hálózati rendszerének segítségével biztosítja.



A tervben javasolt létesítmények megvalósulása esetén a tervezési területen 1125 nm<sup>3</sup>/óra többlet földgázigény fog fellépni. Ezt a telkeket határoló utcákban már meglévő kisnyomású gázvezetésekről és a gáznyomáscsökkentő állomásokról ki lehet elégíteni. A különböző tervezett épületeket a meglévő utak nyomvonalán üzemelő kisnyomású vezetékekkel lehet a gázt biztosítani.

## Hírközlés

### VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület és térségének vezetékes hírközlési szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. és a UPC Magyarország Kft. A meglévő, kiépített hálózatuk részben földkábelként, részben alépítménybe fektetve a vizsgált fejlesztési területet határoló utcák járdáiban halad, biztosítva a jelentkező további igények kielégítését.

A szolgáltatók a vezetékes hírközlési hálózaton a hagyományos távközlési igények kielégítése mellett műsorelosztást és internet szolgáltatást is biztosítanak. Figyelembe véve a terület fokozott sávszélesség igényét egyedi hálózati bekötés kiépítésével kell számolni.

A vezetékes hírközlés, benne a távközlés és a műsorelosztás is alanyi jogú szolgáltatás, így egyénileg köt a felhasználó szerződést a szolgáltatóval és az ahhoz szükséges hálózatépítést a szolgáltató saját tervezetessel és beruházással oldja meg. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásban oldja meg, a gazdasági feltételeket a szerződésben rögzíti.

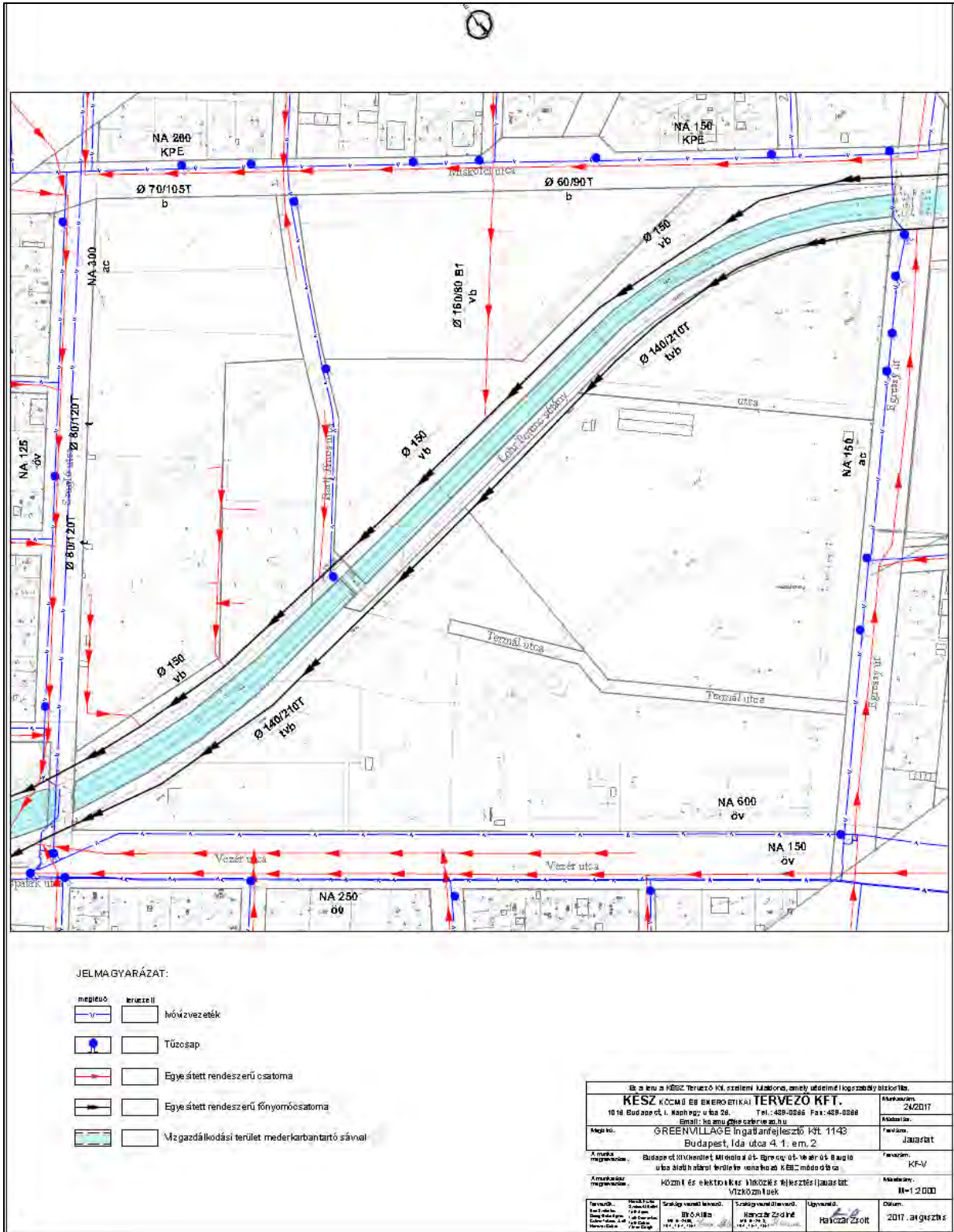
A vezetékes hírközlési hálózatokat csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

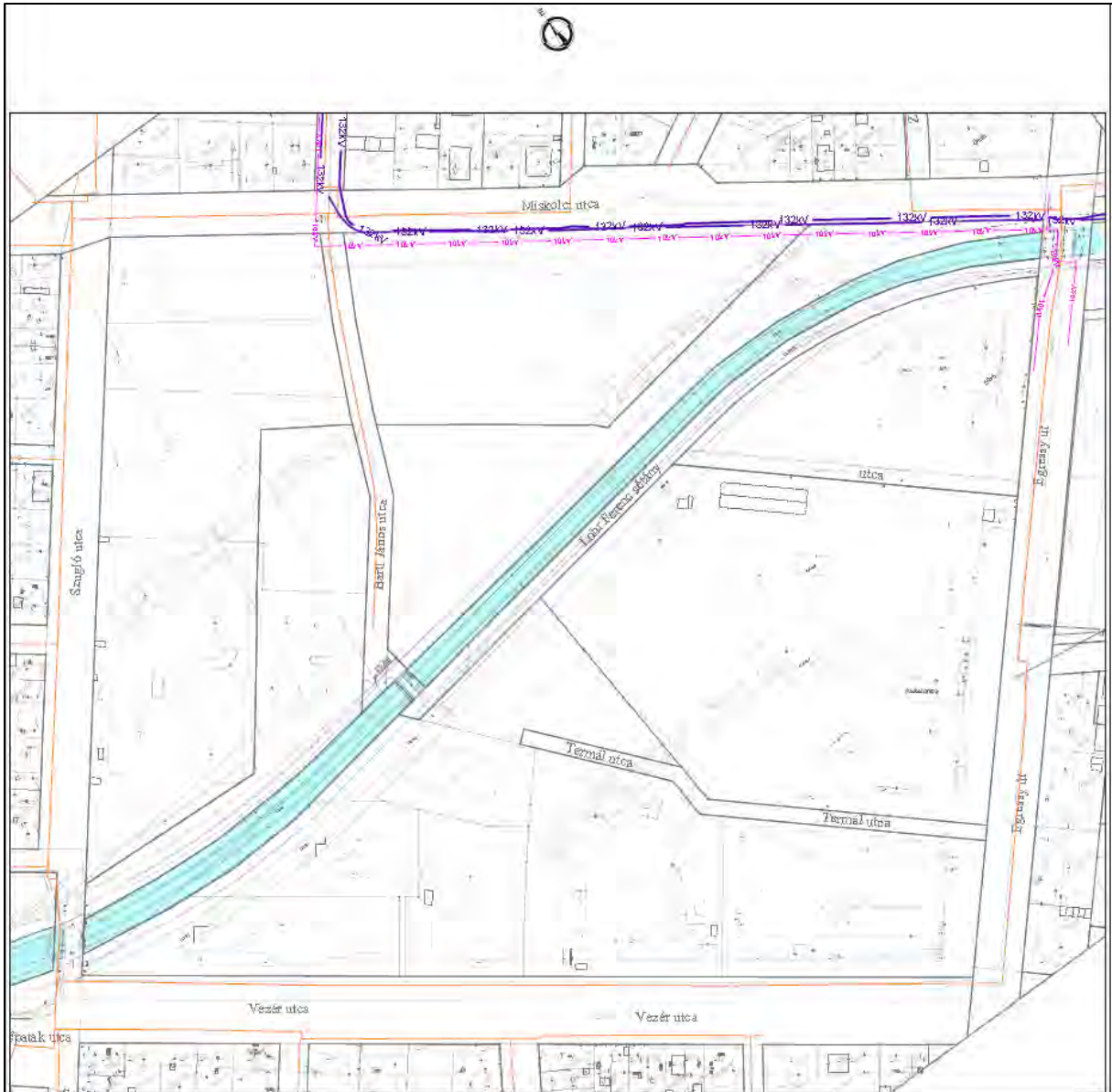
### VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉS

A tervezési területen belül közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés üzemel, amely áthelyezését a funkcióváltás során biztosítani lehet. A vezeték nélküli szolgáltatók a teljes tervezési területen biztosítják a megfelelő vezeték nélküli vételi lehetőséget.







A tervezési területet érintően újabb közcélú antenna telepítési szándéka egyenlőre nem ismert. A várható beépítési magasság kedvező adottság a vezeték nélküli szolgáltatóknak, továbbá saját, illetve ún „iparági” antenna telepítési igényével kell számolni.

A tervezési területet érintően közcélú antenna telepítési szándék nem ismert. Saját, illetve ún „iparági” antenna telepítési igényével lehet esetleg számolni, arra vonatkozó telepítési korlátozás a fejlesztési területen nincs.





JELMAGYARÁZAT:

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  |  | 132 kV-os villamosenergia földkábel biztonsági övezettel |
|  |  | 10 kV-os villamosenergia földkábel biztonsági övezettel  |
|  |  | Kisnyomású földgázvezeték                                |

Ez a terv a KESZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védettség alatt áll.		Munkaszám:	24/2017
<b>KESZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>		Működés:	
1016 Budapest, I. Kápolna u. 28. Tel.: 488-0286 Fax: 488-0288		Feladat:	Jelmagyarázat
E-mail: <a href="mailto:ko@kuzt.hu">ko@kuzt.hu</a>		Feladat:	KF-E
Meghívó:	GREENVILLAGE ingatlanfejlesztő Kft. 1143 Budapest, Ida utca 4. 1. em. 2	Méret:	1:2000
A munka megnevezése:	Budapesti területen Miskolci út, Egressy út, Vezér út, Szugló utca által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat módosítása	Dátum:	2017. augusztus
A munkadarab megnevezése:	Közmű és elektromos hálózati fejlesztési javaslat: Energiaközművek és elektromos hálózatok		
Tervező:	Készítette:	Ellenőrzte:	Átvette:
Készítette: 2017. aug. 24.	Ellenőrzte: 2017. aug. 24.	Átvette: 2017. aug. 24.	
Előzetes: 2017. aug. 24.	Előzetes: 2017. aug. 24.	Előzetes: 2017. aug. 24.	
Előzetes: 2017. aug. 24.	Előzetes: 2017. aug. 24.	Előzetes: 2017. aug. 24.	
Előzetes: 2017. aug. 24.	Előzetes: 2017. aug. 24.	Előzetes: 2017. aug. 24.	



## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének .../2017.(.....)  
önkormányzati rendelete

Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának, valamint

Zugló Kerületi Szabályozási Tervének elfogadásáról szóló 19/2003. (VII.08.) sz. rendeletnek a Budapest XIV. kerület, Miskolci utca – Egressy út – Vezér utca – Szugló utca által határolt területre vonatkozó módosításáról

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzatának Képviselő-testülete, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának, valamint Zugló Kerületi Szabályozási Tervének elfogadásáról szóló 19/2003. (VII.08.) sz. rendelet (a továbbiakban: ZKVSZ) 36. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) I/LA1, I/LA2 és I/LA3 építési övezet telkein lakófunkció és szálláshely szolgáltató rendeltetési egység a bruttó szintterület legfeljebb 50%-án létesíthető, kivéve a Miskolci utca – Rákos-patak – Szugló utca által határolt tömbben, ahol lakófunkció és szálláshely szolgáltató rendeltetési egység a bruttó szintterület legfeljebb 90%-án létesíthető.”

(2) A ZKVSZ 36. § (6) bekezdés 8.sz. táblázat helyébe a következő táblázat lép:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
I/1	1000/3000	K	40	- / 10,5	35	50	2,0
I/2	15000/-	SZ	50	6,0 / 18,0	45	55	3,0
I/3	K	K	50	- / 10,5	35	50	2,5
I/4	15000/-	SZ	30	- / 10,5	35	30	1,5
I/5	25000/-	SZ	10	- / 10,5	35	15	0,5
I/6	1500/2000	SZ	50	- / 13,5	35	50	3,0
I/7	1500/3000	Z	50	- / 18,0	35	50	3,0
I/K1	1000/3000	SZ	60	- / 10,5	35	65	2,4
I/K2	15000/-	SZ	40	- / 12,5	35	50	2,0

I/K3	5000/-	SZ	60	- / 30,0	35	65	3,0
I/O1	2000/-	K	40	- / 12,5	35	45	2,0
I/O2	2000/-	K	40	- / 18,0	35	45	2,5
I/LA1	1500/2000	Z	50	- / 18,0	35	60	3,0
I/LA2	800/ -	SZ	40	- / 15,0	35	50	2,0+0,5*
I/LA3	800/1200	K	30	- / 10,5	55	40	1,1
I/8	1000/5000	SZ	40	- / 10,5	35	50	2,0
I/E	2000/-	Z	50	7,5/18,0	30	60	2,50

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

\*A szintterületi mutató +0,5 értéke kizárólag parkoló létesítésére vehető igénybe.

## 2. §

(1) A ZKVSZ 37. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) IZ/L építési övezet telkein lakó-, és szálláshely szolgáltató funkció a bruttó szintterület legfeljebb 80%-án létesíthető, kivéve a Miskolci utca – Rákos-patak – Szugló utca által határolt tömbben, ahol lakófunkció és szálláshely szolgáltató rendeltetési egység a bruttó szintterület legfeljebb 90%-án létesíthető.”*

(2) A ZKVSZ 37. §-a a következő bekezdéssel egészül ki:  
*„(6) A 31373/8 hrsz.-ú ingatlanak a Rákos-patak (30644) hrsz.-ú ingatlan telekhatárától mért legalább 4 - legfeljebb 12 méter széles (legfeljebb 2.000 m<sup>2</sup>) sávját közhasználat céljára megnyitott területként kell kialakítani rekreációs célokat is szolgáló gyalogos sétány kialakítása céljából.”*

## 3. §

A ZKVSZ 1. és 2. melléklete helyébe a Miskolci utca – Egressy út – Vezér utca – Szugló utca által határolt területre vonatkozóan e rendelet 1. és 2. melléklete lép.

## 4. §

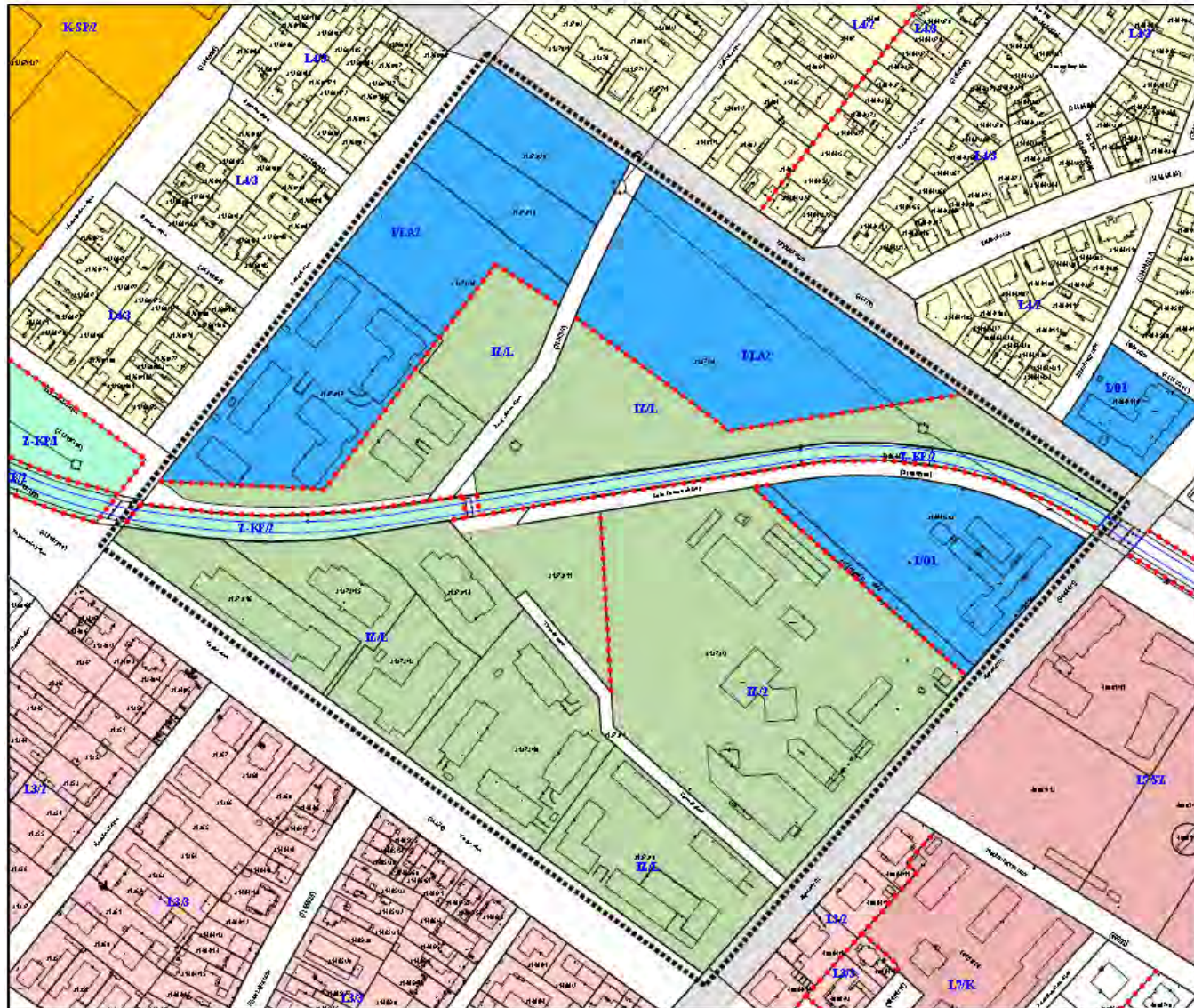
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Karácsony Gergely  
polgármester

Makranczi László  
jegyző



I.melléklete a ZKVSZ 1. mellékletét módosító Övezeti tervlap



<p>Készítve az önkormányzat és a Budapesti Fővárosi Önkormányzatok közösen, a Budapesti Fővárosi Önkormányzat felkérésére.</p> <p style="text-align: right;"><b>Partnerség egyeztetése</b></p>	
<p>Budapest, XV. kerület M. Deáktelep - Ernő ut. - Városliget - Budaörs úti                  területrendezési tervének módosításának szabályozási módja                  Övezeti terv módosítás</p>	
<p>Megrendelő:                  Budapesti Fővárosi Önkormányzat, Kertész Zoltán Önkormányzati                  Képviselő</p>	<p>Lépték: M:1:2500                  Dátum: 2017.05.10</p>
<p><b>szállások stúdió</b>                  TERVEZŐ ÉS SZABVÁZSOLYV KFT.                  1145 BUDAPEST, TITKOSZÉK U. 12.</p>	
<p>Tervezők:                  Mányi Andrea TIT1 ED1-MSZ1                  Kócska Zoltán TIT1 ED1-MSZ1</p>	



2.melléklete a ZKVSZ 2. mellékletét módosító Szabályozási tervlap

