

**Budapest XIV. kerület
Hungária krt. - Kerepesi út – Ifjúság útja és Stefánia út
által határolt tömbben található,
Vi-1 területfelhasználási egység területére vonatkozó
Zugló Építési Szabályzatának módosítása**



Megalapozó és alátámasztó munkarész

2023. június



ALÁÍRÓLAP

**Budapest XIV. kerület Hungária krt. - Kerepesi út – Ifjúság útja és
Stefánia út által határolt területre vonatkozó
Zuglói építési szabályzat módosítása
(ZÉSZ módosítása)**

Tsz: I-770-I/2023

Városrendezés, építészeti:

Balla Mariann
É / TT 01-4620



Hugauf Marcell



Közlekedés:

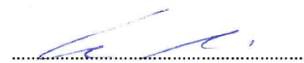
Pető Zoltán
Tkö 01-2321



Közművek:

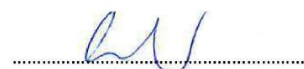
Vízellátás-csatornázás:

Szabó Krisztián
TV 01-16166



Energiaellátás:

Orosz István
TE, TH 01-67717



**Zöldfelület és
Környezetvédelem:**

Tatai Zsombor
TK 11-0386



Ügyvezető:

Albrecht Ute

Budapest, 2023. június hó

BEVEZETÉS	3
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	
1. Az érintett terület rövid bemutatása.....	5
2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása.....	8
2.1. Koncepciók, területrendezési tervek vonatkozásai.....	8
2.2. Hatályos Fővárosi Településrendezési eszközök vonatkozásai	10
2.3. Hatályos kerületi Településrendezési eszközök vonatkozásai	15
2.4. Humán infrastruktúra vizsgálata	21
2.5. Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer vizsgálata	22
2.7. Épített környezet vizsgálata	24
2.8. Közlekedés vizsgálata	37
2.9. Környezeti elemek állapotának vizsgálata	43
2.10. Közművizsgálat	45
3. Problématérkép/Értéktérkép (épített-, táji-, egyedi- illetve területi értékek ábrázolása).....	49
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	
4. Beépítési terv.....	56
4.1. A környezetalakítás szempontjai.....	56
4.2. A tervezett beépítés funkcionális kialakítása, metszet	58
5. Szabályozási koncepció	59
6. Közlekedés	63
7. KözműJavaslat	65
8. Zöldfelület- és környezetrendezési javaslatok, környezeti hatások.....	65
9. a hatályos fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabállyal való összhang bemutatása	66
9.1. TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja	66
9.2. Beépítési sűrűség és zöldfelületi átlagérték.....	66
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	
Külön kötetben dokumentálva	

BEVEZETÉS

A Budapest XIV. kerület, Hungária körút 46. sz. alatti (32538/1 hrsz.-ú) ingatlan tulajdonosai a Welt-Stadt Kft.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete a 32538/1 hrsz.-ú ingatlan beépítése kapcsán úgy határozott, hogy támogatja a Welt-Stadt Kft. által tervezett beruházást, melyhez a területre vonatkozó kerületi építési szabályzat módosítása szükséges.

A Képviselő-testületi döntés alapján az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az *Országos Településrendezési és Építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) korm. rendelet, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.), a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény és a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével, a Hungária körút – Kerepesi út – Ifjúság útja és Stefánia út által határolt területre vonatkozóan a hatályos Zuglói Építési Szabályzat (ZÉSZ) módosításra kerül.

A Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest belterület 32538/1, 32474 és 32475/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokon, illetve az ezen ingatlanokból telekalakítási eljárás jogerős befejezését követően kialakított ingatlanokon megvalósuló ingatlan- és infrastrukturális fejlesztések megvalósítására irányuló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket a 409/2017. (XII. 15.) Korm. rendelettel.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) aa) alpontja alapján a településrendezési eszköz egyeztetését **egyszerűsített eljárással** lehet lefolytatni.

A jelen tervdokumentáció a megalapozó, alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeket tartalmazza.

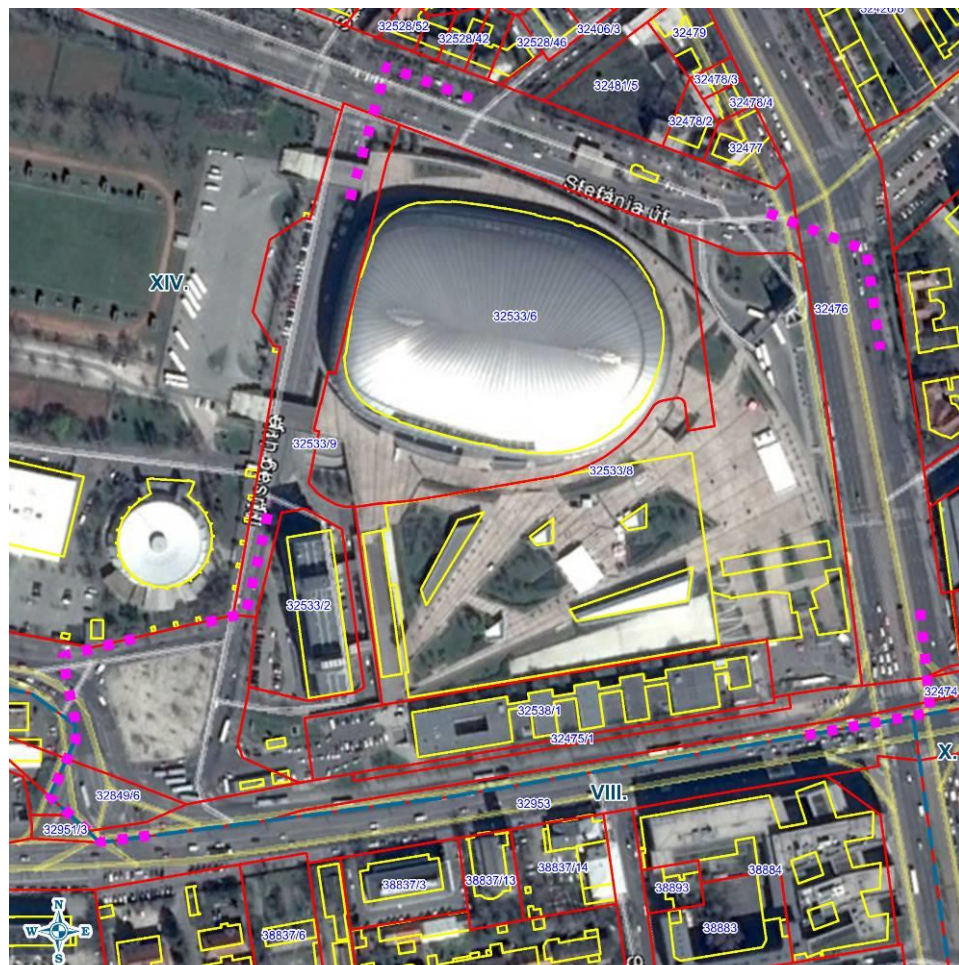
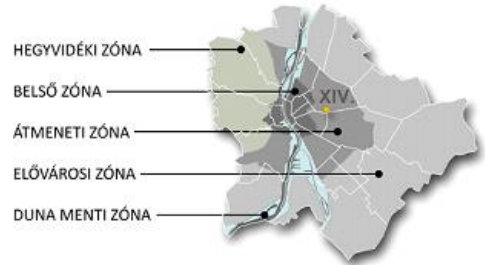
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

HELYZETFELTÁRO ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A Hungária körút, Kerepesi út, Ifjúság útja és Stefánia út által határolt tervezési terület az átmeneti zóna területén helyezkedik el.

Településszerkezeti szempontból a térséget funkcionálisan meghatározó sportközpontok területének szerves része.



Tervezési terület lehatárolása
M=1:2500

Jelmagyarázat

- Tervezési terület határa
- Telekhatárok
- Épületek
- Kerülethatár





- | | | |
|---|--|-------------------|
| Városközpont / Városközpont kiemelt nagykörúti helyszínei | Tematikus terület | Gyorsvasúthálózat |
| Mellékközpont / Térségi jelentőségű település | Városi / nemzetközi Intermodális csomópont | Vasúthálózat |
| Kiemelt jelentőségű helyi központ / Kiemelt jelentőségű település | Kereskedelmi központ | Úthálózat |
| Jelentős helyi központ / Jelentős szerepkörű település | Helyi központ fejlesztés célterületei | |

(Forrás: Budapest 2030)



- | | |
|---|--|
| Vegyes használatú, magas intenzitású / intenzív városias terület | Szerkezetalkító fejlesztési céltérség - vegyes használattal |
| Vegyes használatú, intenzív és laza / laza városias terület | Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek |
| Egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági terület | Városi park (meglévő / tervezett) |
| Városüzemeltetést szolgáló jelentős kiterjedésű terület / Repülőtér | Jelentős ökológiai potenciállal rendelkező összefüggő terület |
| Jelentős közösségi rekreációs célú terület, jelentős zöldterület | Zöldfelületfejlesztés az ökológiai potenciállal rendelkező területen |
| Erdő, természetközeli terület / Mezőgazdasági terület | Temető |
| Kiemelten védendő karakterű, jelentős kiterjedésű terület | Területfejlesztő hatású új körirányú közúti elem |
| Városközpont - főkörúti határa | Belső városrészeket tehermentesítő új körirányú közúti elem |
| Mellékközpont | Közúti, vasúti, gyorsvasúti infrastruktúra (meglévő / tervezett) |
| Intermodális mellékközpont | Gyorsvasúti megálló (meglévő / tervezett) |

(Forrás: Budapest TSZT)

A fővárosi településszerkezetet jelentős mértékben meghatározzák a kör- és sugárirányú közlekedési elemek, különösen ezek metszéspontjai. A tervezési terület a Kerepesi út–Hungária körút találkozásánál helyezkedik el, mely csomópont mind a

közúti közlekedés, mind a közösségi közlekedés területén fontos szerepet tölt be Budapest közlekedési rendszerében:

- a Hungária körút biztosítja az Árpád híd és a Rákóczi híd elérését,
- a Kerepesi út biztosítja az Erzsébet híd és az M0 gyűrű elérését,
- a csomópont a Kelet-nyugati metró vonal és a Hungária-gyűrű villamos közlekedésének átszálló csomópontja, melyhez jelentős ráhordó autóbusz-trolibusz hálózat is csatlakozik,
- a csomópont meghatározó eleme a Stadion országos és térségi közlekedési szereppel bíró autóbusz-pályaudvar.

A tervezési terület Belső Zugló – Stadionok térségében helyezkedik el, mely területhasználati szempontból igen változatos. Istvánmező területének több mint felét a Puskás Ferenc Stadion és intézményeinek nagyterjedésű sportolási területe foglalja el. Ettől nyugatra, a Dózsa György út és Thököly út mentén intézményi, szabadonálló beépítésű terület fekszik, múzeummal, felsőoktatási intézménnyel, a Récsei bevásárlóközponttal és lakóépületekkel vegyesen beépítve. A Stefánia út – Thököly út keresztezésében kisvárosias, főleg villaépületekkel beépült terület, valamint nagyvárosias, zárt sorú, leginkább keretes beépítésű lakóterület helyezkedik el. A Hungária út – vasúti terület között lakóépületek, beépítetlen területek, valamint munkahelyi területek, kereskedelmi és egyéb nagyobb kiterjedésű funkciók találhatóak. Ez utóbbiak kialakulását nagy mértékben segítette a közúti és kötöttpályás közlekedési infrastruktúrák elhelyezkedése.

A terület környezetében nagyobb zöldfelület a Kincsem Park, Sportközpontok területe, Népliget és a Fiumei úti Sírkert.



(Forrás: Google Earth)

2. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

2.1. KONCEPCIÓK, TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSAI

A ZÉSZ módosítás megalapozásának első lépése a terület településrendezési tervezőközeinek vizsgálata. Az alábbiakban ennek értelmében a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióban (továbbiakban: Budapest 2030) és Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztési Stratégiájában (továbbiakban: Otthon Budapesten) foglaltakat vizsgáljuk.

Budapest 2030 (2013)

A városfejlesztési koncepció a Fővárosi Közgyűlés 767/2013. (IV.24.) számú határozatával elfogadott olyan várospolitikai dokumentum, amely Budapest jövőbeni kialakítására vonatkozik. A koncepció a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére készített, a változások irányait és a fejlesztési célokat hosszú távra - azaz 10 évet meghaladó időre szóló - meghatározó dokumentum.

A koncepció 17 célt határoz meg 3 szemléleti alapvetést (élhetőség, fenntarthatóság, esélyegyenlőség) tükrözve, és 4 átfogó cél figyelembevételével.

Az egyes célok és az átfogó célok viszonyát az alábbi táblázat mutatja be, egy-egy cél, ugyan eltérő mértékben, de egyszerre több átfogó célt is szolgál.

C É L O K	ÉLHETŐSÉG, FENNTARTHATÓSÁG, ESÉLYEGYENLŐSÉG ERŐSÍTÉSE A NÉPESSÉGMEGTARTÁS ÉRDEKÉBEN			
	BUDAPEST AZ EURÓPAI VÁROS-HÁLÓZAT ERŐS TAGJA	ÉRTÉK- ÉS TUDÁSALAPÚ, FENNTARTHATÓ VÁROSI GAZDASÁG	HARMONIKUS, SOKSZÍNŰ VÁROSI KÖRNYEZET	JAVULÓ ÉLETMINŐSÉG, HARMONIKUS EGYÜTTÉLÉS
1. Kezdeményező városfejlesztés	■	■	■	■
2. Partnerség – a jövő közös tervezése a térségben és országosan	■	■	■	■
3. Egységes Budapest	■	■	■	■
4. Budapest nemzetközi és európai szerepkörének erősítése	■	■	■	■
5. Egészséges környezeti feltételek megteremtése	■	■	■	■
6. Klímavédelem és hatékony energiafelhasználás	■	■	■	■
7. Egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése	■	■	■	■
8. A Dunával együtt élő város	■	■	■	■
9. Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet - kompakt város	■	■	■	■
10. A barnamezős területek a városfejlesztési célterületei	■	■	■	■
11. Intelligens mobilitás	■	■	■	■
12. Tudás-, készség- és zöldalapú gazdaságfejlesztés	■	■	■	■
13. Önfenntartó városgazdálkodási rendszer	■	■	■	■
14. A kulturális sokszínűség megőrzése és fejlesztése	■	■	■	■
15. Humán szolgáltatások optimalizálása	■	■	■	■
16. Igényekhez igazodó, rugalmas lakásstruktúra megteremtése	■	■	■	■
17. Befogadó, támogató és aktív társadalom	■	■	■	■

Az egyes célok és átfogó célok viszonya (Forrás: Budapest 2030)

A tervezési területre vonatkozóan az alábbi célok, feladatok bírnak kiemelt jelentőséggel:

- A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei: a jelenleg használaton kívüli terület újrahasznosítása a cél

- Kiegyensúlyozott városi térszerkezet létrehozása – összehangolt funkcionalitás, differenciált sűrűség és kapcsolatjavítás: vegyes területhasználat a terület alkalmassága alapján
- A területhasználat és a közlekedési rendszer térbeli összehangolása a közlekedési igények csökkentésére törekedve: kiemelkedően jó közlekedési rendszerre alapozott munkahelyteremtés.

Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztési Stratégia (2021)

A 2021-2027-es időszakra szóló Otthon Budapest – Integrált Településfejlesztési Stratégiát (ITS) a Fővárosi Közgyűlés a 884/2021. (IV. 28.) Főv. Kgy. határozatával fogadta el.

Az „Esélyteremtő Budapest” stratégiai célkitűzés alatt célként szerepel a közterek és szolgáltatások akadálymentes és biztonságos használata, a befogadó és együttműködő budapesti közösség építése, a „Zöld Budapest” alatt az egészséges utcák és városi terek, az energiahatékonyság növelése, klímavédelem, míg a „Nyitott Budapest” alatt az együttműködésen alapuló városfejlesztés, a kommunikáció és városmarketing megújítása, az ügyfélközpontú városi szolgáltatásfejlesztés és a fenntartható turizmus, megújuló kulturális és rekreációs szolgáltatások.

Zugló Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)

A kerület 2015-ben készítette el középtávú Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (ITS) a 2009-ben elkészített Integrált Városfejlesztési Stratégiájának (IVS), majd a 2012-ben elfogadott Fejlesztési koncepciójának felülvizsgálatával.

Az ITS középtávon (2014-2020 között) jelöli ki az elérendő fejlesztési célokat, valamint az azok integrált megvalósítását szolgáló beavatkozások körét és a megvalósítás eszközeit. Az ITS célja, hogy a stratégiai tervezés eszközeivel segítse elő az elkövetkező 6-8 év városfejlesztési tevékenységeinek eredményességét.

Az ITS az egyes fejlesztésekhez köthetően akcióterületeket jelöl ki, melyek közül a vizsgált terület a Belső-Zugló – Stadionok térsége akcióterületen helyezkedik el. Az akcióterület fejlesztési céljai közül a területet a közterületi fásítások, a meglévő fasorok védelme, ütemezett megújítása érinti (Kerepesi út Hungária körút és Francia út közötti szakasza, a Puskás Ferenc Stadion metróállomás környezete).

2.2. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

A terület településrendezési szintű vizsgálata során a Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSZT) és 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Budapest főváros rendezési szabályzatát (továbbiakban: FRSZ) vizsgáljuk.

Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

Budapest hatályos településszerkezeti terve (a rendezési szabályzattal együtt) a főváros teljes közigazgatási területére készült.

A *hatályos* TSZT a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

A *hatályos* TSZT területfelhasználási tervlapján a tervezési terület *beépítésre szánt része*:

- Vi-1 jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület

A területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is.

A területet az OTÉK-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Beépítési sűrűsége magas, megközelíti a városközponti területekéét. Ahol átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, ott zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel kell kialakítani. Bár nem jelentenek kiemelt központi helyszíneket, legnagyobb beépítési sűrűségük 3,0 – 5,75 közötti érték lehet, mivel lehatárolásuk általában területileg korlátozottabb. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan **10% a legkisebb zöldfelületi átlagérték**, amit a területfelhasználási egység közterületekkel csökkentett területére kell számítani.

A vizsgált területen a Danubius Hotel Aréna és a Welt-Stadt Kft. tulajdonában lévő 32538/1 hrsz.-ú ingatlan, valamint a kettő között elhelyezkedő és a szállodát övező közterület tartozik a Vi-1 jelű területfelhasználási egységbe.

- K-Sp jelű Nagyterjedésű sportolási célú terület

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és környezetüktől általában karakterben is különböznek.

A K-Sp területfelhasználási egységbe a fentiek közül azok a területek tartoznak, amelyek időszakosan egy időben nagy forgalmat vonzanak. A sportfunkció mellett az azokat kiszolgáló funkciójú épületek (pl. szállás-szolgáltatás) is elhelyezhetők.

A vizsgált területen a Papp László Budapest Sportaréna és az Ifjúság útjának az Aréna előtti szakasza tartozik a K-Sp jelű területfelhasználási egységbe.

- **K-Közl jelű Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület**

A területfelhasználási egység a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező pályaudvarai és végállomásai, fontosabb állomásai, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyak (mélygarázsok, parkolóházak) elhelyezését biztosítja. Ebbe a területfelhasználási kategóriába tartoznak továbbá a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolását, üzemi felkészítését, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyek (metró- és HÉV-járműtelepek, villamosremízek, autóbuszgarázsok), valamint mindezek működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek.

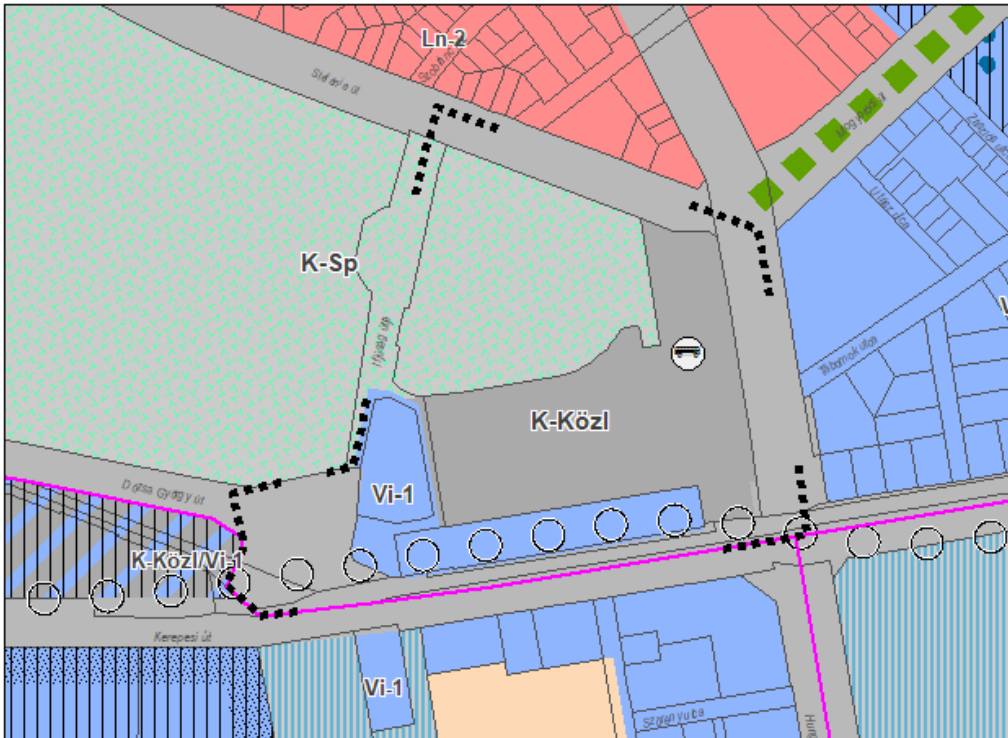
A vizsgált területen a 32533/8 hrsz.-ú ingatlan (Stadion autóbusz-pályaudvar, P+R parkoló) tartozik a K-Közl jelű területfelhasználási egységbe.

A hatályos TSZT területfelhasználási tervlapján a tervezési terület beépítésre nem szánt része:

- **KÖu jelű Közúti közlekedési terület**

A közúti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autóutak, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, a felszíni P+R parkolók, üzemi létesítmények alkotják (benzinkutak).

A főútvonalak és a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak foglalják magukba a teljes villamos-hálózatot (a gyalogos elsőbbségű terek kivételével), valamint az autóbusz és a trolibusz közlekedés legfontosabb útvonalait, továbbá a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek egy részét.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

VEGYES TERÜLETEK

VI-1 Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

KÖÜ Közúti közlekedési terület (KÖü)

EGYÉB ELEMEEK

Meglévő távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar

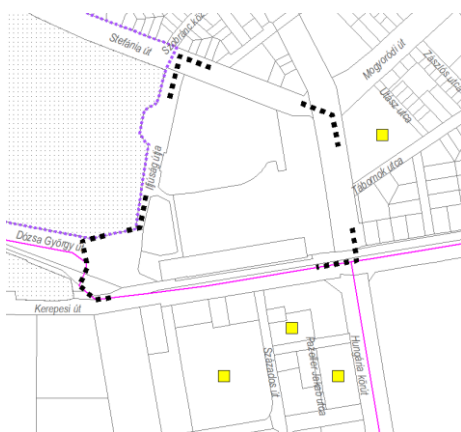
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

K-Sp Nagykiterjedésű sportolási célú terület

K-Hon Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület

K-Közl Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület

Területfelhasználási tervlap kivonat (forrás: hatályos TSZT)



NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELLEM

Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatai 2021.02.08.

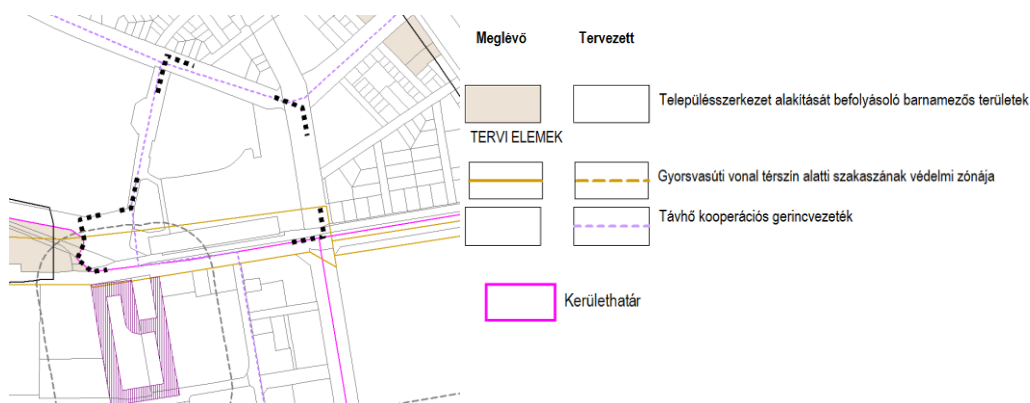
Nyilvántartott régészeti lelőhely területe

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELLEM

Fővárosi helyi védettségű építmény

Kerülethatar

TSZT 3.a) tervlap kivonat – Az épített környezet értékeinek védelme



TSZT 6. tervlap kivonat – Védelmi, korlátozási területek

Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

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

Az FRSZ tervezési terület *beépítésre szánt részeire vonatkozó előírásai*:

- **Vi-1 jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület**

A Vi-1 jelű területfelhasználási egység beépítési sűrűsége $5,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$, melyből az elhelyezhető funkciókra általánosan vonatkozó sűrűség: $4,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a parkolásra vonatkozó sűrűség $1,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

A területfelhasználási egység (Vi-1) összterülete: $15\,452 \text{ m}^2$, a területen létesíthető hasznos bruttó szintterület (*parkoló nélkül*) $61\,808 \text{ m}^2$, a parkolás számára létesíthető bruttó szintterület $27\,041 \text{ m}^2$.

- **K-Sp jelű Nagykiterjedésű sportolási célú terület**

A K-Sp jelű területfelhasználási egység beépítési sűrűsége $2,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$, melyből az elhelyezhető funkciókra általánosan vonatkozó sűrűség: $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a parkolásra vonatkozó sűrűség $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

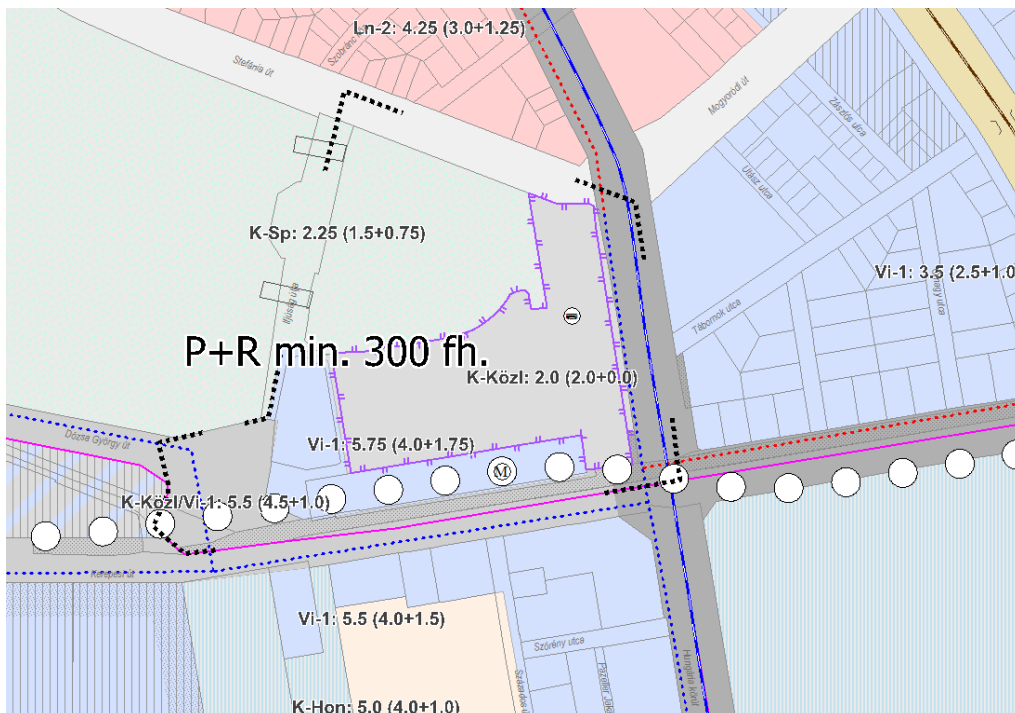
A területfelhasználási egység (K-Sp) összterülete: $28\,084 \text{ m}^2$, a területen létesíthető hasznos bruttó szintterület (*parkoló nélkül*) $42\,126 \text{ m}^2$, a parkolás számára létesíthető bruttó szintterület $21\,063 \text{ m}^2$.

- **K-Közl jelű Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület**

A K-Közl jelű területfelhasználási egység beépítési sűrűsége $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$, melyből az elhelyezhető funkciókra általánosan vonatkozó sűrűség: $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a parkolásra vonatkozó sűrűség $0,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

A területfelhasználási egység (K-Közl) összterülete: $33\,693 \text{ m}^2$, a területen létesíthető hasznos bruttó szintterület $67\,386 \text{ m}^2$.

A K-Közl jelű területfelhasználási egység területén belül kell biztosítani legalább 300 férőhely P+R parkoló, és a parkoló kapacitás 20 %-nak megfelelő B+R kerékpár tároló elhelyezhetőségét.



A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BÉÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE

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

bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség

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

TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMEK

 =P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa

FRSZ kivonat

2.3. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

Helyi építési szabályzat, szabályozási terv

Kivonat a Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete Zugló építési szabályzatáról:

„56. § (1) A Vi-1/8 jelű építési övezet telkén a Szabályozási tervben jelölt metró felszíni kijáratainak a biztosítása mellett helyezhetők el a 2. mellékletben megengedett rendeltetések.

(2) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén az előkert mérete: 0 méter. A Vi-1/8 jelű építési övezet területén a Szabályozási tervben jelölt, „Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető terület”-en, a K-Sp/2 jelű építési övezetben épült építmények közönségének útvonal biztosítása mellett a tűzoltó gépjárművek szabad átközlekedésének a lehetőségét is biztosítani kell.

(3) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén kereskedelem és szolgáltatás kizárólag a földszinten és legfeljebb 6000 m² alapterületen létesíthető, amelybe a 6 méter vagy annál szélesebb, közforgalom számára megnyitottépületen belüli, a gyalogos közlekedést szolgáló terület – amin belül más rendeltetés nem megengedett – területe nem számítandó be.

(4) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén – városrendezési megállapodás alapján – megengedhető: szállás rendeltetés és – az emeleti szinteken is – iroda, szolgáltató rendeltetés.

(5) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén rakodóhely csak zárt térben alakítható ki.

(6) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén a metróperonok végén lévő felszíni kijáratok átépíthetők, de a lépcsők legfeljebb két részre bonthatók. A meglévő lépcsők által kijáratonként biztosított átbocsátóképesség nemcsökkenthető.

(7) A Vi-1/8 jelű építési övezet térszín alatti metróállomása és a K-Közl/3 jelű építési övezet autóbusz pályaudvara közötti közvetlen gyalogos kapcsolat kialakíthatóságát legalább 4 méter szélességben biztosítani kell. A Vi-1/8 jelű építési övezet beépítésének a földszintjén – kapcsolódva a metróállomás keleti végén lévő kijáratához – a közforgalmú közlekedést szolgáló ügyfélközpont kialakíthatóságát kell biztosítani.

(8) A Vi-1/8 jelű alövezet területén a közlekedési rendszer kialakításának a követelményei:

a) a Kerepesi út – Dózsa György út – Ifjúság útja csomópontig biztosítani kell a metróállomás nyugati végén lévő felszíni kijárat és a Puskás Ferenc Stadion területe közötti gyalogoskapcsolatot legalább 10 méterszélességben,

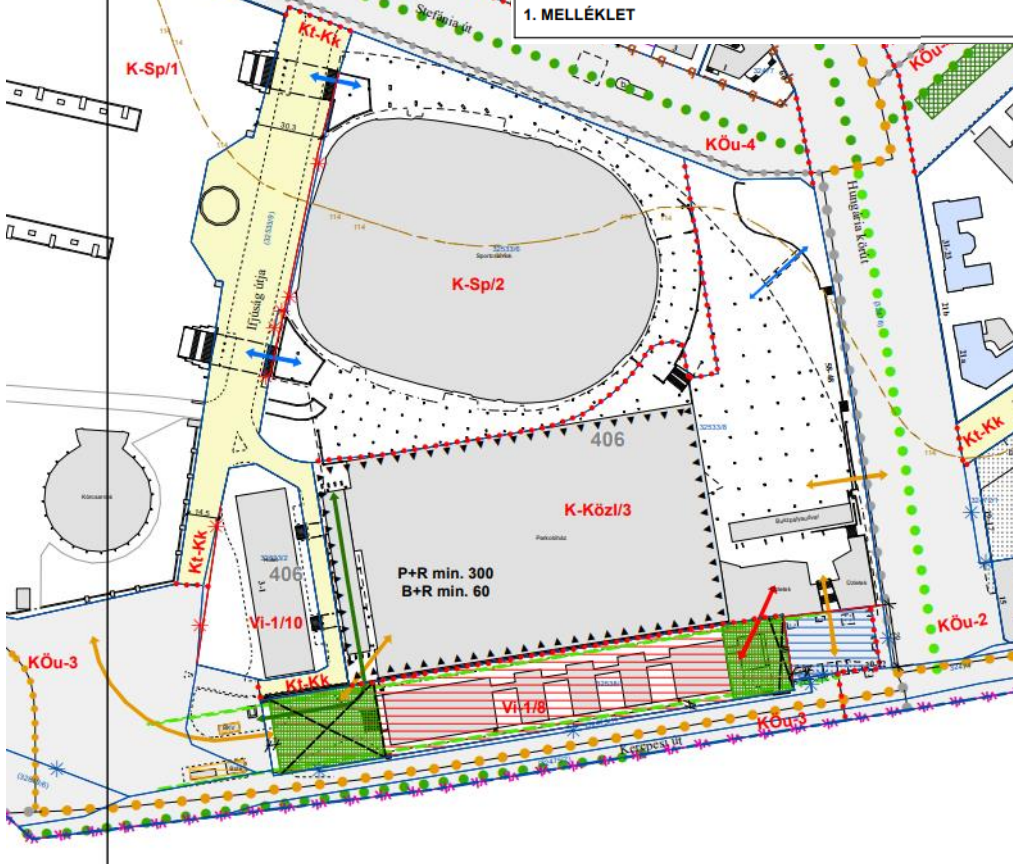
b) a Kerepesi útnak önálló kerékpáros infrastruktúrával kell rendelkeznie a Dózsa György út – Ifjúság útja csomópont és a Hungária körút közötti szakaszon,

c) a metróállomás keleti végén lévő felszíni kijáratának meg kell felelnie az akadálymentes közlekedés feltételeinek.”

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
ZUGLÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
11/2021. (III. 26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ

23/2022. (VII.13.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

1. MELLÉKLET



JELMAGYARÁZAT
KÖTELEZŐ ELEMEL

- SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Övezeti jel
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség (m)

- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Kötelező megszüntető jel
- Megtartandó épületkőz
- Építési hely terepszint felett beépíthető része; építési előírások
- Építési hely terepszint alatt beépíthető része



Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földsz



Gyorsvasút felszíni gyalogos-kapcsolata számára fe



Legnagyobb épületmagasság (méter)



Homlokzat legnagyobb homlokzatmagassága (méte



Épület legmagasabb pontja (méter)



Építési helyen belüli határvonal



Közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésén



Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszínen



Gyalogos kapcsolatok helybiztosítása felszín alatt



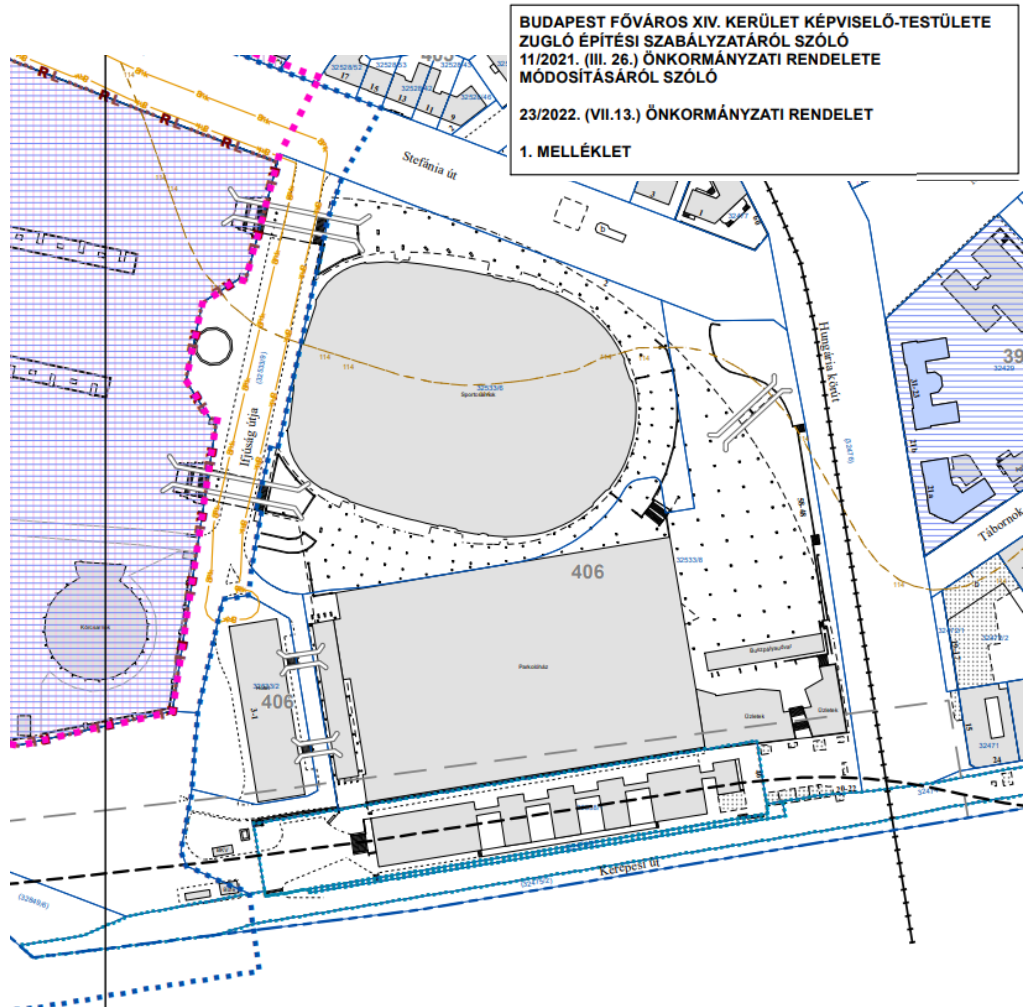
Gyalogos kapcsolatok biztosítása felszín felett



Tűzoltási útvonal korlátozás nélküli biztosítása



Metró műtárgyai és felépítményei építési helyének t



JELMAGYARÁZAT

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)
I. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYBAN SZEREPLŐ ELEMEL

2012. évi LXXV. törvény a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról - területi hatály

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

Kiemelt beruházásokkal érintett terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEL

- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Házsám
- Meglévő, földhivatali alaptérképen szereplő épület

2. melléklet – Elhelyezhető rendeltetések

A rendeltetés a 16. § (1) a) pont szerint elhelyezhető: „✓”, illetve nem helyezhető el: „-”
 [számérték] 16. § (3), (4) a) (6) és (7) szerint „SZL” 16. § (4) b) pont szerint
 [számérték] „%”, „db” 16. § (1) c)-d) pontok szerint „K” 16. § (4) c) pont szerint
 „*” kizárólag kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésként helyezhető el, a 16. § (1) b) pont szerint
 „♦^{1m}” e rendelet 53. § (2) bekezdéssel együtt kell alkalmazni (Vt-M/1)
 „♦^{2m}” e rendelet 55. § (1) bekezdésben meghatározott (Vi-1/3)
 „♦^{3m}” e rendelet 59. § (4) bekezdéssel együtt kell alkalmazni (Vi-2/14)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z	
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 16. §(4) a) pont szerint)	lakásszám engedélyezett érték (m ² /db) (e rendelet 16. §(7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 16. §(3) bek. szerint)	kereskedelmi engedélyezett érték (m ²) (e rendelet 16. §(6) bek. szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállítás jellegű	igazgatási	iroda	sport	16. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció	
109	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)																							
117	Vi-1/8	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
119	Vi-1/10	K	K	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓
195	Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)																							
196	K-Sp/1	SZL	SZL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
197	K-Sp/2	SZL	SZL	*	*	*	*	-	-	-	*	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
186	Közlekedéshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)																							
189	K-Közl/3	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	✓	-	-	-

3. melléklet – Övezeti jellemzők

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatók:

- SZ szabadon álló,
- Z zárt sorú,
- K kialakult.

A táblázatban található jelzések:

- „-” Nincs megállapított határérték.
- ** A szabályozási határértékei az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott módon a telekkel érintett övezet területére vonatkoznak.
- F1 Megengedett legnagyobb mérték az első emelet fölötti szinteken 65 % (Ln-2/15).
- F2 Megengedett legnagyobb mérték az első emelet fölötti szinteken 25 % (Vi-1/3).
- i Kizárólag intézmény épület esetén 20 m a megengedett érték (Vt-M/8, Gksz-1/7).
- S Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 % a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1*1	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)*2	Parkolási szintterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)*3	Parkolási szintterületi mutató 24. §(4) szerinti en-gedményes értéke	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
109	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)										
117	Vi-1/8	5 000	Z	90	100	15	4,5	4,5	1,5	1,5	30,0
119	Vi-1/10	5 000	Z	50	50	10 ^s	5,3	5,3	0,5	0,5	30,0
196	Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)										
198	K-Sp/2	15 000	Z	95	100	0	-	-	-	-	18,0
187	Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)										
190	K-Közl/3	5 000	Z	90	95	5	K	K	K	K	15,0

Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete Zuglói városképvédelméről

A területi védelem alatt álló területek kivételével Zuglói teljes közigazgatási területe városképi szempontból meghatározó terület.

A településképi szempontból meghatározó területekre, azaz a Stadionok területére is vonatkozó releváns területi építészeti követelmények:

„9. Területi építészeti követelmények

14.§ (3) A meghatározó területen a telek beépítési módjával, az épület tömegével, jellemző szintszámával és a tetőidommal a környező beépítéshez igazodni kell. **14.**

Rendeltetések követelményei

20. § (1) A lakó és a szállás jellegű rendeltetés önálló rendeltetési egysége alapterületének a 30 m²-t meg kell haladnia, és szobái:

a) nem alakíthatók ki:

aa) előkert nélkül, közterület felé nézően 70 cm-nél kisebb szintmagasságú földszinten;

ab) épületszinten, melynek padlószintje – járdaszinthez viszonyítottn – terepszint alatti;

b) közül legalább egynek a legkisebb alaprajzi mérete a 3,6 méter értéket érje el.

(2) Az épületek – kivéve a parkolóházat – új szerkezeteit úgy kell kialakítani, hogy

a) az első emelet szintmagassága legalább 3 méter és

b) az emeleti szintek közötti szintkülönbség legalább 3 méter, iroda esetén legalább 3,5 méter legyen.

(3) A huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó legfelső építmenyszint szintmagassága legfeljebb 1 méterrel haladhatja meg a – ZÉSZ szerint meghatározott – legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve a (4) bekezdés esetén.

15. Homlokzat

21. § (1) A homlokzatok között –távolságot kell tartani, mely nem lehet kisebb, mint a szembenéző homlokzatok közül a magasabb tényleges homlokzatmagasság értékének

a) 100 %-a ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság 5 méter legfeljebb;

b) 90 %-a ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 5 m, de legfeljebb 10 m;

- c) 4/5-e ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 10 m, de legfeljebb 15 m;
d) 3/4-e ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 15 m, de legfeljebb 18 m;
e) 2/3-a ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 18 méter.
(2) Nem kell az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok között távolságot tartani, ha az egymással szemben lévő homlokzatok közül az egyik
a) nyílás nélküli, vagy
b) nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.

16. Tető

25. § (5) Új lapostető felületének legalább 60 %-át zöldtetőként kell kialakítani.
(6) Egy homlokzathoz tartozóan legfeljebb egy emeletszinthez alakítható ki tetőterasz, kivéve, ha minden tetőterasz ugyanahhoz a lakáshoz tartozik.”

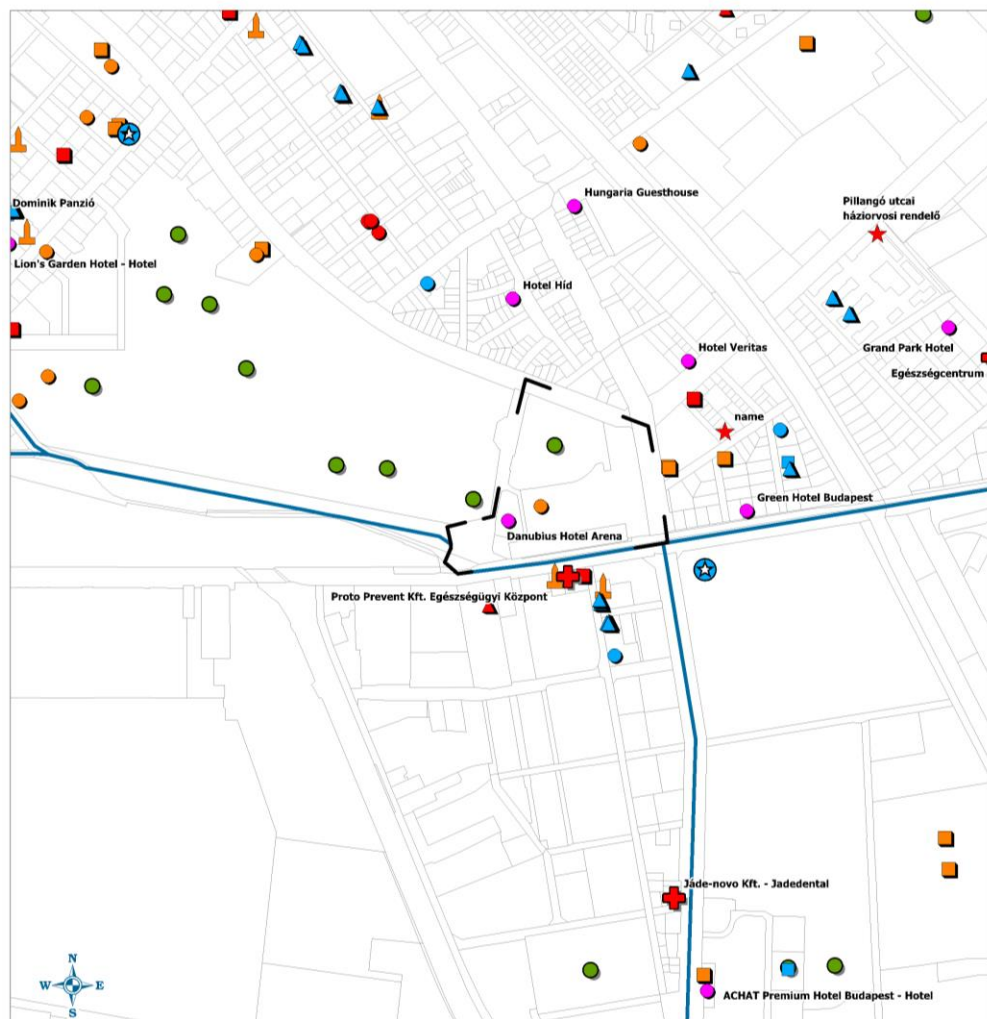


Területi védelem alatt álló és meghatározó területek – TKR Kivonat

2.4. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

A tervezési területen a humán infrastruktúra elemei közül kulturális eseményeknek is helyet adó sportintézmény (Papp László Budapest Sportaréna) és egy kulturális intézmény (Magyar Olimpia és Sportmúzeum Kiállítóhely) található. Egészségügyi, szociális, oktatási intézmény nincs a területen. Szállodából egy, a Danubius Hotel Arena helyezkedik el a területen, tágabb környezetében nyolc található.

Egészségügyi alapellátás tekintetében a tervezési terület környezetében egy gyermek és felnőtt háziorvosi szolgálat, illetve egy fogászati, valamint járóbeteg – szakellátás kettő helyen biztosított. Bölcsőde és közoktatási – köznevelési intézmények közül a vizsgált terület környezetében több is található, ezek közül kiemelkedő számban középfokú oktatási intézmények. Kulturális intézményekkel a vizsgált terület környezete jól ellátott, sportlétesítmények a szomszédos Puskás Ferenc Stadion telkén találhatóak.



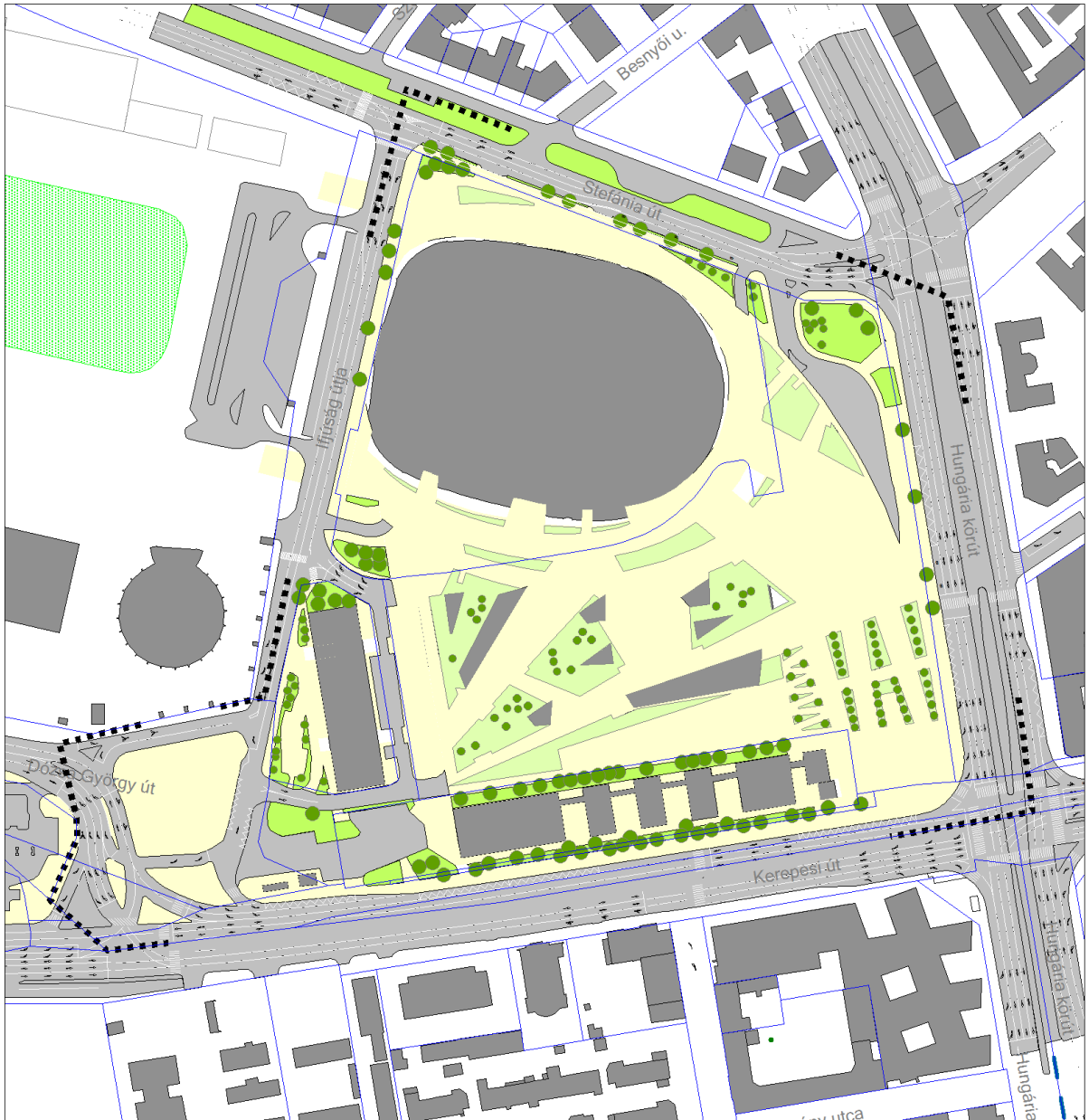
2.5. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A tervezési terület települési táj része, ezért a természeti környezet teljesen átalakult már a területen. A közelben jelentősebb mesterséges zöldfelület, városi park a Városliget, amelyhez az intenzíven fásított Stefánia út teremt lineáris zöldfelületi kapcsolatot a tervezési területtől. A tervezett beépítéssel érintett Kerepesi út menti tömb zöldfelületeire az elhanyagoltság jellemző, ugyanakkor jelentősebb faállomány található a területen. A kedvezőtlen környezeti feltételek (közúti forgalom által kibocsátott szennyezéssel terhelt levegő) hatásai megmutatkoznak az állomány, sok az elszáradt, vagy beteg faegyed. A trolibusz-végállomás környezete rendezetlen, a csekély méretű zöldfelületeken gyomfajok telepedtek meg (pl. bálványfa - *Ailanthus altissima*). A bontásra kerülő (egykori Metrober) iroda épületét két oldalról vegyes fasor kíséri, a Papp László Budapest Sportaréna felőli oldalon fiatalabb és jobb állapotú egyedek pl. szivarfa (*Catalpa bignonioides*) juhar (*Acer platanoides*), csörgőfa (*Koelreuteria paniculata*), hárs (*Tilia tomentosa*) egyedek). A Kerepesi út mentén korosabb, és rosszabb egészségi állapotú faállomány él, zömében hárs (*Tilia tomentosa*) és juhar (*Acer negundo*) fajtákból, valamint ostorfa (*Celtis occidentalis*).

A Papp László Budapest Sportaréna környezetében tetőkertek, nem teljes értékű, de intenzíven karbantartott zöldfelületek létesültek, kis méretű lombos fák és cserjék alkalmazásával (pl. szivarfa (*Catalpa bignonioides*)).

A Danubius Hotel Arena előtere jelentős részben parkolóként hasznosított, a burkolatok között intenzív zöldfelületeket alakítottak ki, változatos cserje- és fafajok alkalmazásával (pl. nyírfák (*Betula sp.*), vérszilva (*Prunus cerasifera 'Nigra'*) és örökzöldek).

A Stefánia út mentén településképvédelmi jelentőségű fasor húzódik. Összetétele: juhar (*Acer platanoides*), kínai nyár (*Populus simonii*), ostorfa (*Celtis occidentalis*), platán (*Platanus x acerifolia*). A Hungária körút mentén hiányos akác (*Robinia pseudoacacia*) fasor található. Az Ifjúság útja mentén fasor nincs, néhány nyár (*Populus alba*) egyed él, állapotuk gyenge. A szálloda előtt vegyes állományú díszkert lett kialakítva.



Zöldfelületi vizsgálat

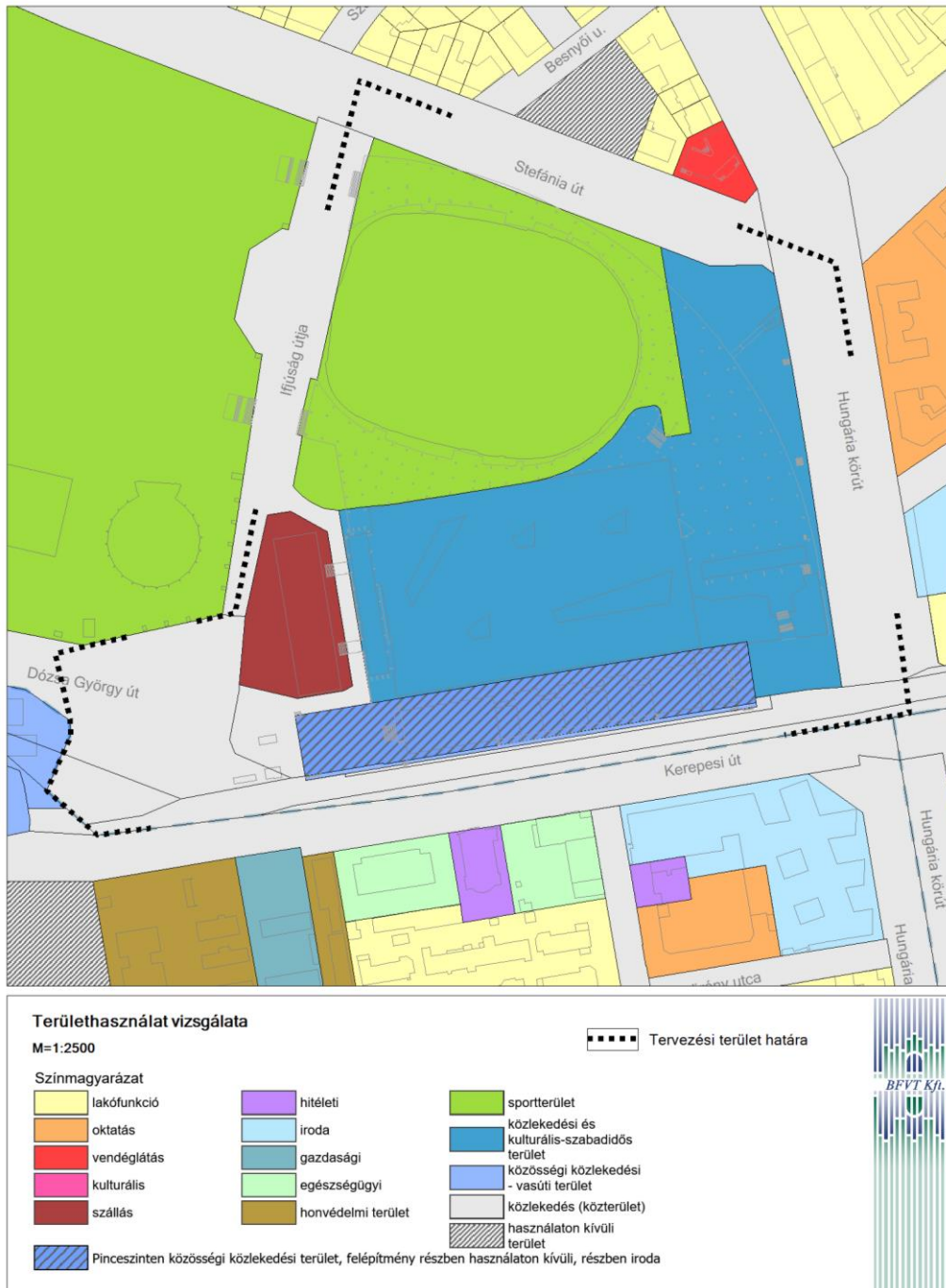
M=1:2500

- Tervezési terület határa
- Teljes értékű zöldfelület
- Tetőkert
- Faegyed
- Telekhatár



2.7. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

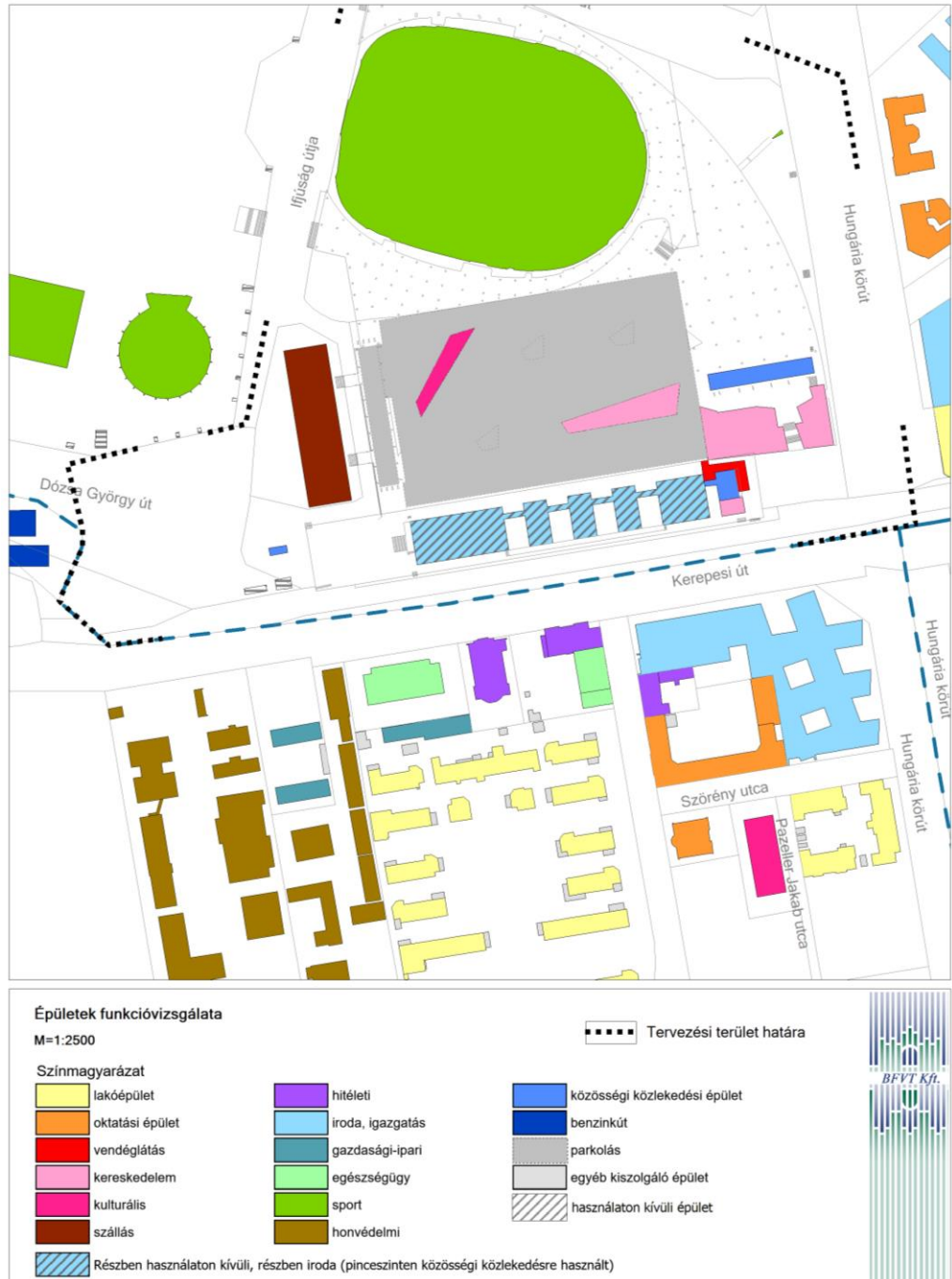
2.8.1. Területhasználat és funkcióvizsgálat



A vizsgált terület északi részén található a Papp László Budapest Sportaréna, délnyugati részén pedig a Danubius Hotel Arena. A Hungária körút mentén helyezkedik el a Stadion autóbusz-pályaudvar, a tervezési terület központi része parkolóként működik, az ezek feletti járófelület részlegesen/ időszakosan elzárt közlekedési és kulturális-szabadidős terület. Térszín alatt helyezkedik el az M2 Metró megállóhelye, mely állomás műtárgyán, a felszínen egy kétszintes, jelenleg részlegesen használaton kívüli irodaház áll. Kereskedelmi funkció jelenik meg a metró és az autóbusz-pályaudvar bejáratának előterében (árusító pavilonok) és a pályaudvar területén. A metró nyugati bejárata előtt felszíni parkoló helyezkedik el,

mely egyben a bejárat gyalogos megközelítését is biztosítja. A tervezési terület nyugati részén egy közösségi közlekedési épület és két használaton kívüli építmény, valamint a Dózsa György út részeként, az Ifjúság útja, Kerepesi út által határoltan beépítetlen, rendeltetés nélküli közlekedési terület helyezkedik el.

A tervezési terület környezetében jellemző a lakófunkció és sportterület, illetve iroda és gazdasági-ipari funkció, helyenként oktatás, vendéglátás, egészségügy, valamint egy használaton kívüli és egy használaton kívüli, honvédelmi besorolású terület található.

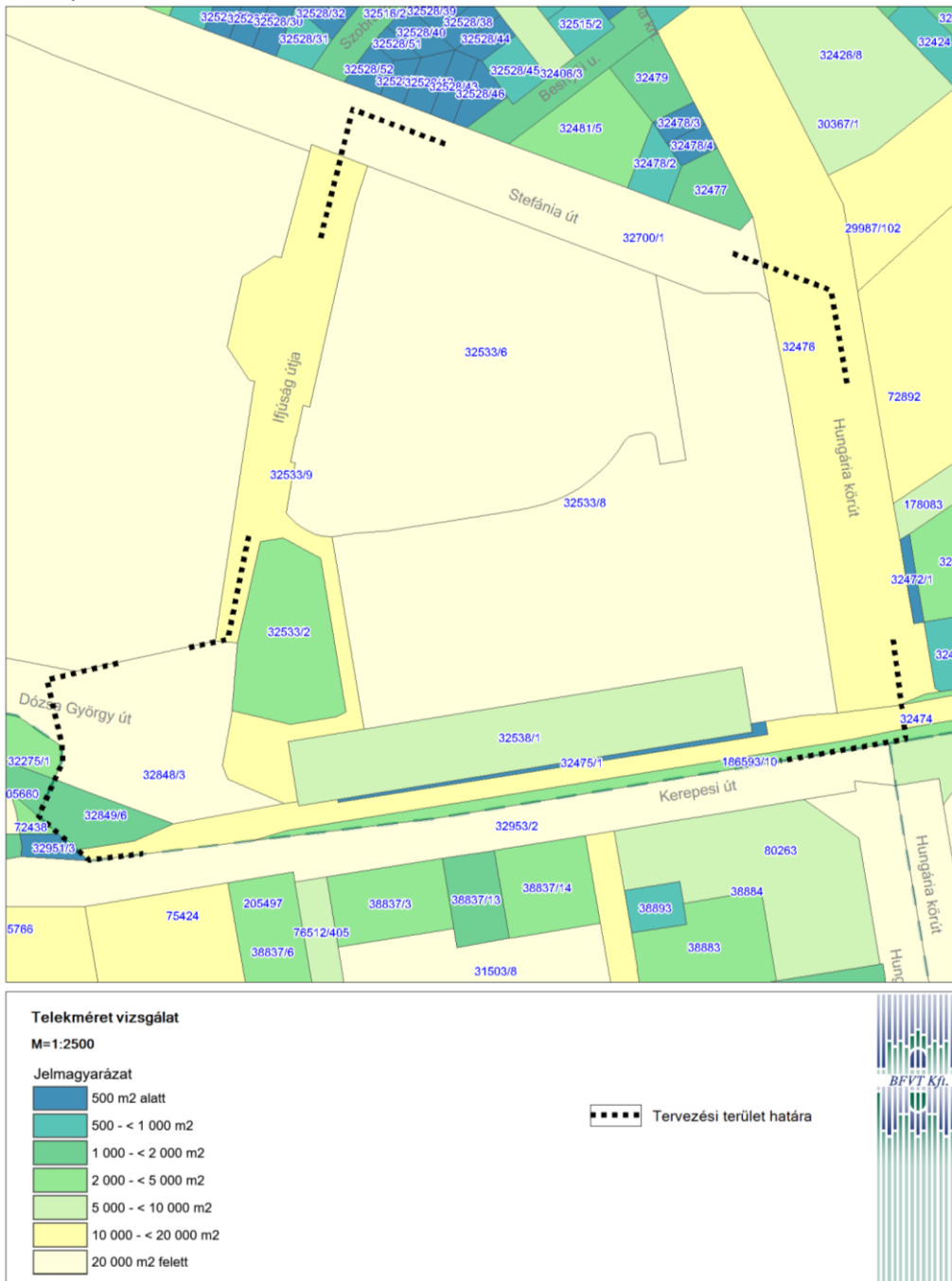


Telekstruktúra vizsgálata

A tervezési terület tekintetében megállapítható, hogy többségében nagyméretű, 10 000 m² – 20 000 m² közötti, illetve e feletti telkek a jellemzőek, így például a Papp László Budapest Sportaréna és a közterületek túlnyomó többsége is ebbe a csoportba tartozik. A közepes méretű telkek területe 2 000 m² – 10 000 m² közötti, a Danubius Hotel Arena telke 4 393 m², a Welt-Stadt Kft. tulajdonában lévő 32538/1 hrsz-ú ingatlan 8 465 m². Kisméretű telkek a 489 m² területű 32475/1 hrsz-ú ingatlan..

A tervezési terület közvetlen környezetében jellemző a 10 000 m² feletti, valamint a 2000 m² és 5000 m² közötti telekméret. A lakótelkek mérete elsősorban 1000 m² alatti.

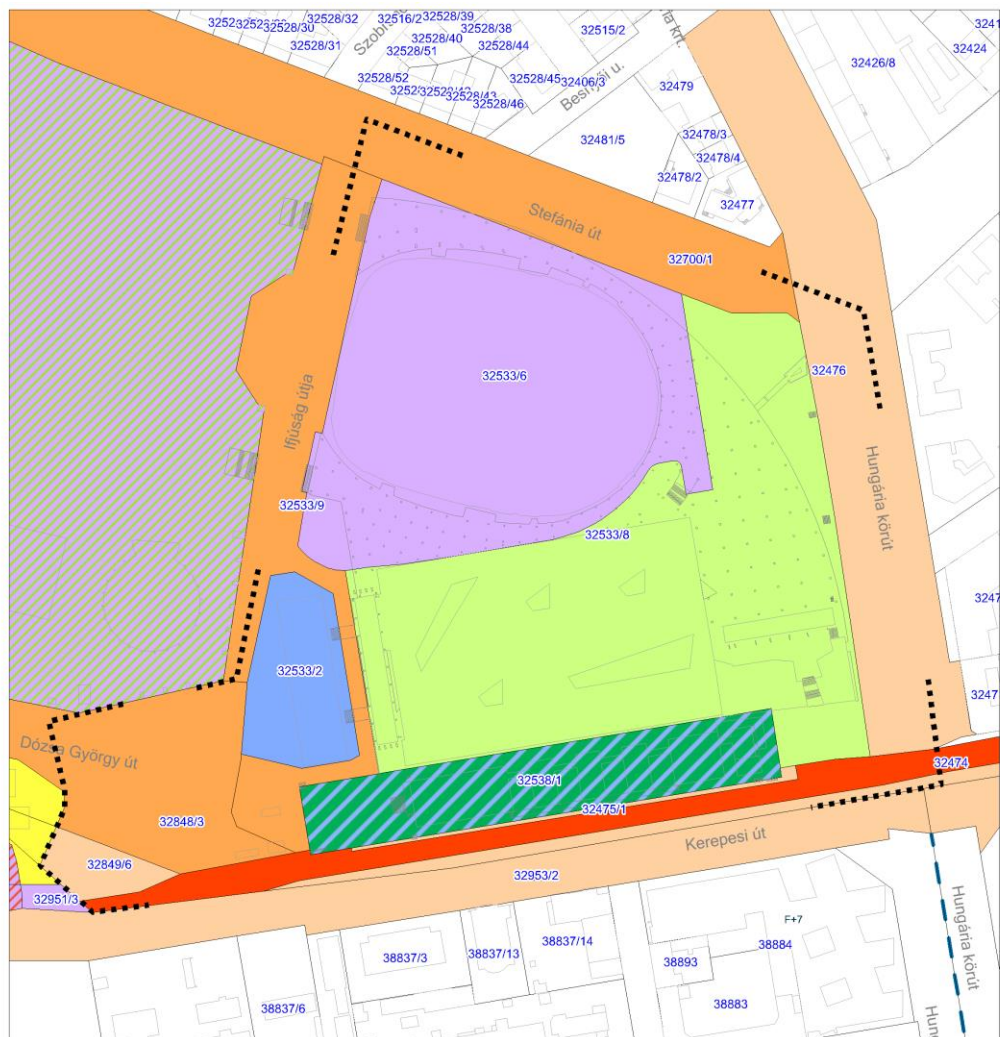
A vizsgált területen a telkek alakját tekintve megállapítható, hogy telekmérettől függetlenül elsősorban amorf formájúak, egyedül a 32538/1 hrsz-ú ingatlan alakja szabályos.



Tulajdonviszonyok vizsgálata

A tervezési területen elhelyezkedő ingatlanok nagy része a Fővárosi Önkormányzat, valamint Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzatának tulajdona. A Papp László Budapest Sportaréna tulajdonosa a Magyar Állam, a fővárosi tulajdonú Kerepesi út telkei (32953/2 hrsz., 32475/1 hrsz.) között elhelyezkedő 32474 hrsz.-ú ingatlan a MÁV Zrt. tulajdonában van.

Több ingatlan esetében gazdasági társaság a tulajdonos. Ezek közül a 32538/1 hrsz.-ú telek a Welt-Stadt Immobilien Ingatlanberuházó Kft tulajdonát képezi. (*Welt-Stadt Kft. 8465/8465 tulajdoni hányaddal*) A metró keleti bejáratának megközelítését is biztosító 32533/8 hrsz.-ú telek a BMSK Beruházási, Műszaki Fejlesztési, Sportüzemeltetési és Közbeszerzési Zrt. tulajdonában van.











Tulajdonvizsgálat, vagyongazdálkodás

M=1:2500

----- Tervezési terület határa

Színmagyarázat

	Magyar Állam
	Magyar Állam (vagyonkezelő: Nemzeti Sportközpontok)
	Magyar Állam (vagyonkezelő: Magyar Államvasutak)
	MÁV Zrt.
	Fővárosi Önkormányzat

	Zuglói Önkormányzat
	Józsefvárosi Önkormányzat
	BMSK Beruházási, Műszaki Fejlesztési, Sportüzemeltetési és Közbeszerzési Zrt.
	Welt-Stadt Immobilien Ingatlanberuházó Kft. (8465/8465)
	Danubius Szálloda Zrt.



Hrsz.	Telekterület (m ²)	Művelési ág	Tulajdonos
32700/1	59 563	kivett közterület	Zuglói Önkormányzat
32848/3	30 531	kivett közterület	Zuglói Önkormányzat
32849/6	1 408	kivett közterület	Fővárosi Önkormányzat
32474	10 757	kivett közforgalmú vasút	MÁV Zrt.
32533/9	10 716	kivett közterület	Zuglói Önkormányzat
32533/2	4 393	kivett szálloda	Danubius Szálloda Zrt.
32475/2	4 617	kivett közterület	Fővárosi Önkormányzat
32533/6	28 084	kivett közterület	Magyar Állam
32538/1	8465	kivett beépített terület	Welt-Stadt Immobilien Ingatlanberuházó Kft.
32533/8	33 693	autóbusz pályaudvar, parkolóház	BMSK Beruházási, Műszaki Fejlesztési, Sportüzemeltetési és Közbeszerzési Zrt.
32475/1	489	kivett közterület	Fővárosi Önkormányzat
32476	18 199	kivett közterület	Fővárosi Önkormányzat
32953/1	177	kivett közterület	Magyar Állam MÁV Kezelő: MNV
32953/2	21 095	kivett közterület	Fővárosi Önkormányzat

A 32538/1 hrsz.-ú ingatlant átjárási szolgalmi jog terheli a Budapest X. kerület belterület 39206/33 helyrajzi számú földrészlet mindenkorai tulajdonosát illető 2046 m² területű átjárási szolgalmi jog a következő tartalommal: a metrókijárat és a metróállomás megközelítését biztosító, karbantartási, átépítési, javítási, biztonsági ellenőrzési feladatok ellátásához szükséges használatot biztosító telki szolgalmi jog. Továbbá a telekre településrendezési kötelezettség is bejegyzésre került Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata javára.

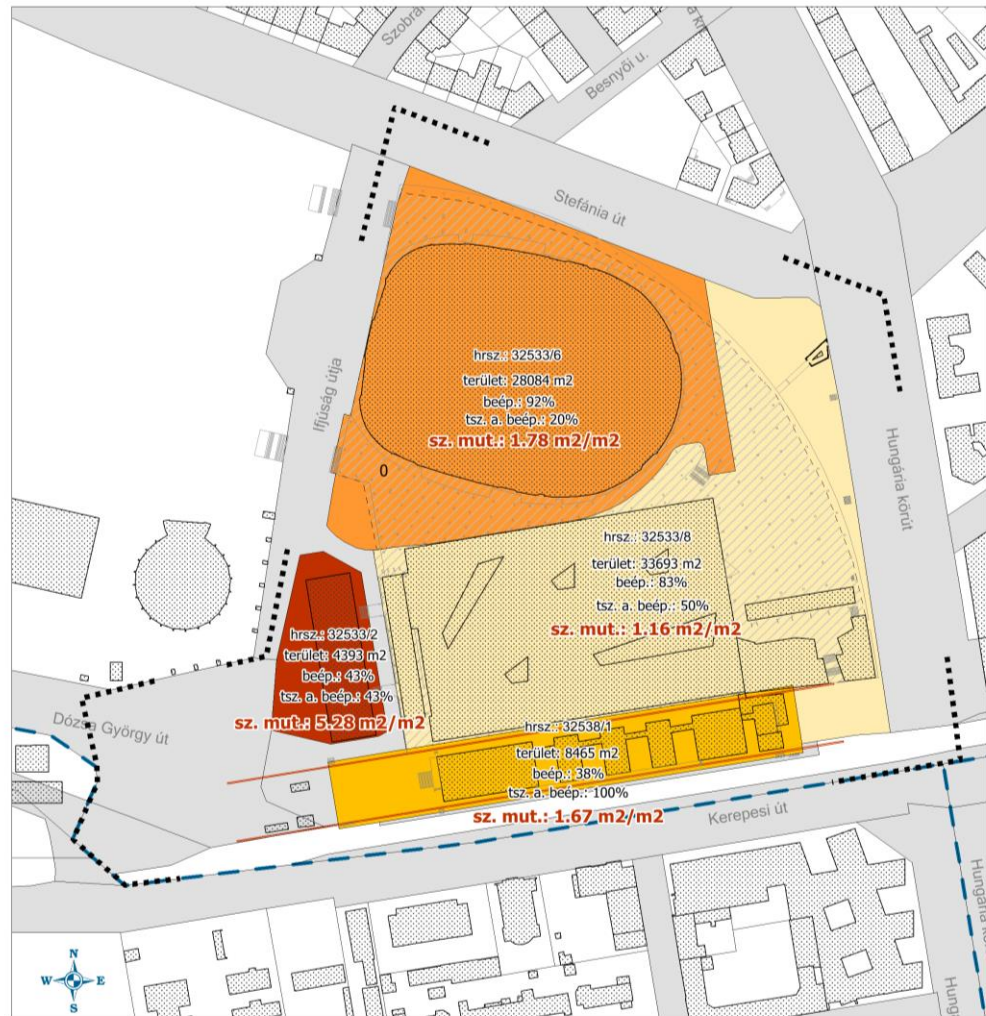
Építmények vizsgálata

Beépítési jellemzők (beépítési mérték, szintterület)

A vizsgált területen lévő építési telkek beépítettségének esetében megállapítható, hogy az egyes telkek beépítési mértéke a ZÉSZ által megállapított határértékek alatt maradnak.

A szintterületi mutató értékeinek vizsgálata során megállapítható, hogy a szintterületi mutatók a ZÉSZ által megállapított határérték alatt maradnak.

Telek	Meglévő állapot	ZÉSZ		FRSZ	
32533/2	5,28 m ² /m ²	Vi-1/10	5,3 m ² /m ²	Vi-1	5,75 (4,0+1.75)
32538/1	1,67 m ² /m ²	Vi-1/8	4,5 m ² /m ²	Vi-1	5,75 (4,0+1.75)
32533/6	1,78 m ² /m ²	K-Sp/2	–	K-Sp	2.25 (1.5+0.75)
32533/8	1,16 m ² /m ²	K-Közl/3	Kialakult	K-Közl	2.0 (2.0+0.0)



Beépítési mérték és szinterületi mutató vizsgálata

M=1:2500

Jelmagyarázat

Alaptérképi elemek

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

- Közterület
- Épület
- Lefedett terület
- Metró műtárgya

Szinterületi mutató értéke:

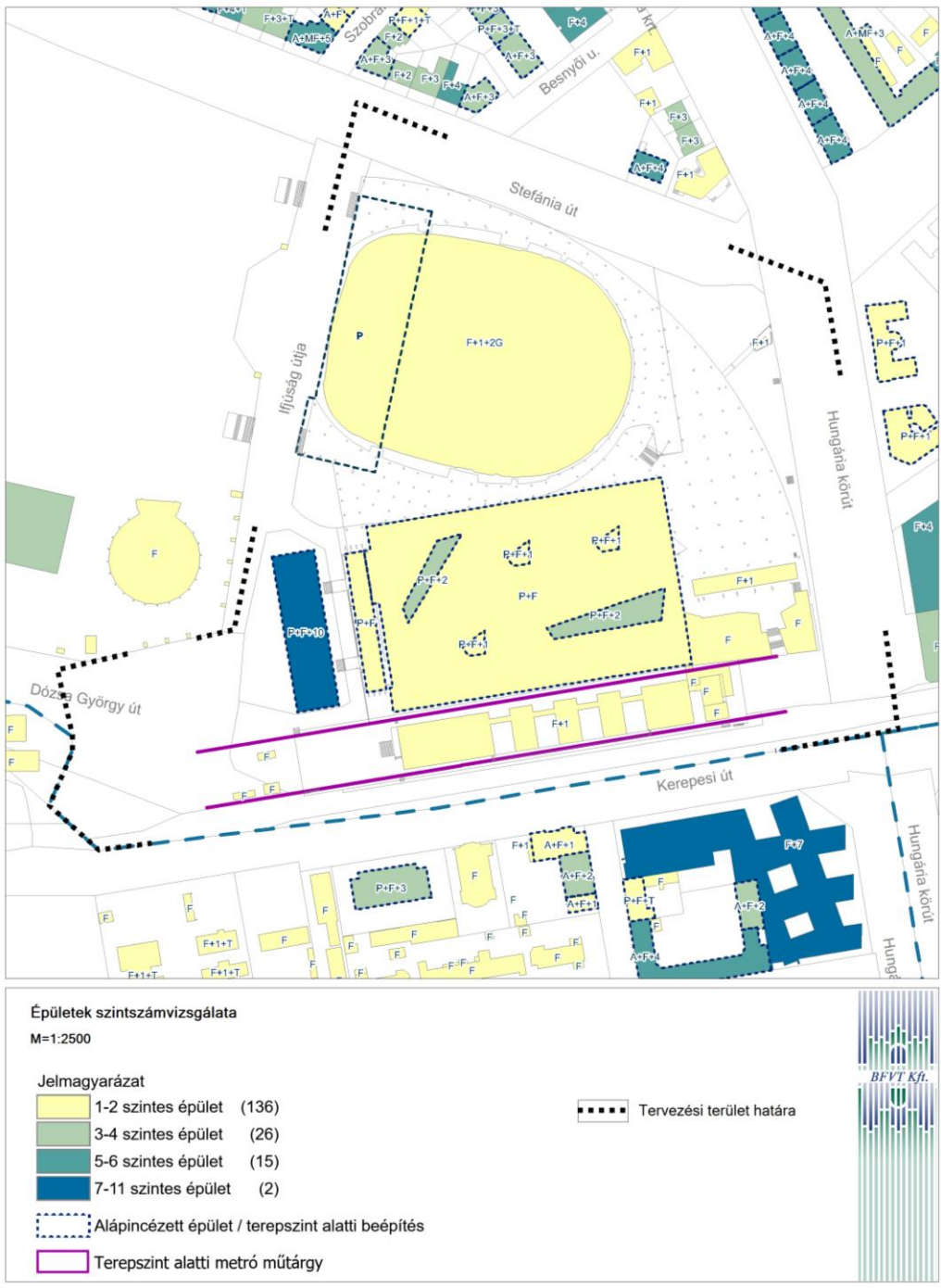
- 1,16
- 1,67
- 1,78
- 5,28



Beépítési magasság, szintszám

A vizsgált telektömb esetében megállapítható, hogy szintszám tekintetében az építmények nagy része földszint + 1 szintszámú, a Danubius Hotel Aréna épülete F+10 szintes. A beépítési magasság esetében az alacsonyabb szintszámú építményeknél némi eltérés mutatkozik, mely elsősorban a különböző rendeltetésekből adódik.

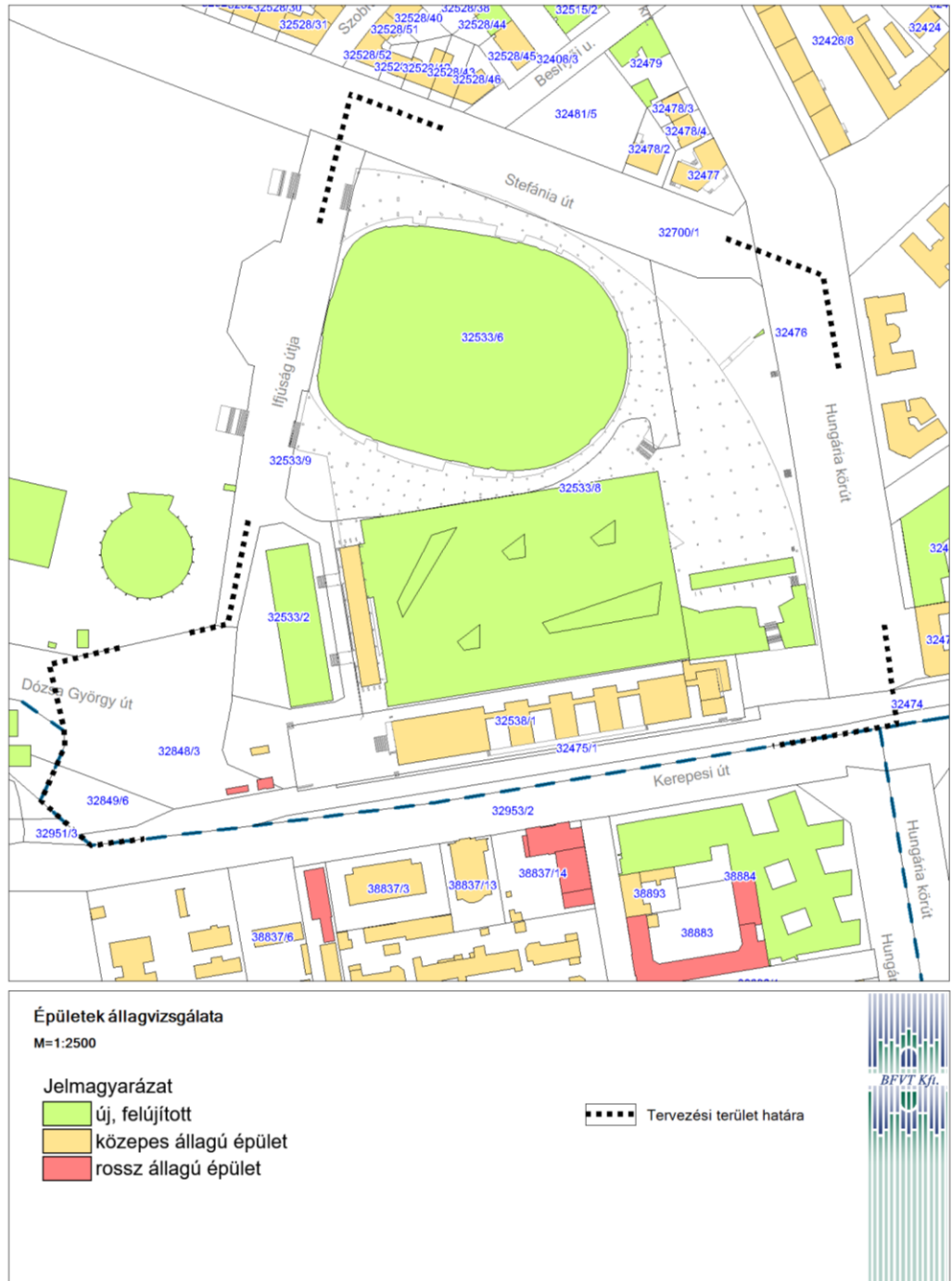
A tervezési terület környezete szintszám és beépítési magasság tekintetében változatos képet mutat, jellemző az 1-2, illetve a 3-4 szintes épület.



Állagvizsgálat

A tervezési területen állagvizsgálat tekintetében megkülönböztetünk új építésű, felújított épületeket, valamint közepes, és rossz állagú építményeket. A meglévő építmények túlnyomó többsége új, illetve közepes állagú.

A tervezési terület közvetlen környezetében többségében közepes állagú épület található, új építésű, illetve rossz állagú épület néhol fordul elő.



Helyszíni fotók



Kerepesi út felőli nézet



Papp László Budapest Sportaréna felőli nézet



BKV irodaház – Kerepesi út



BKV irodaház – Kerepesi út



Kedvezőtlen látvány a Kerepesi út felől



Danubius Hotel Aréna



Pap László Budapest Sportaréna



Meglévő irodaház a Kerepesi út mentén



Sportmúzeum, parkoló lejárata



Nézet a Hungária körút felé, lejárata



Kerepesi úti trolis végállomás



Meglévő irodaház és a Papp László Budapest Sportaréna parkolója közötti terület



Ifjúság útja felőli Metró lejárata



Autóbusz-pályaudvar bejárata



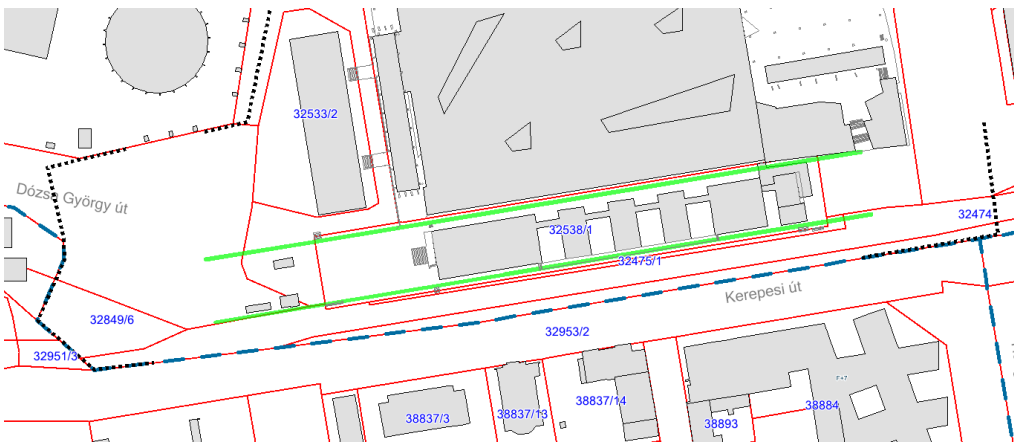
A Hungária út felőli metró lejárati előtti Metró teresedés

2.5.3. A tervezés terület telkeinek adottságai:

Telek	Terület	Meglévő beépítettség	Térszín alatti beépítettség	Meglévő szintterületi mutató	Meglévő zöldfelület
32533/2	4 393 m ²	43 %	43 %	5,28 m ² /m ²	9
32533/6	28 084 m ²	92 %	20 %	1,78 m ² /m ²	0,5
32533/8	33 693 m ²	83 %	50 %	1,16 m ² /m ²	5
32538/1	7 970 m ²	38 %	100 %	1,67 m ² /m ²	14

A 32538/1 hrsz.-ú telek adottságai:

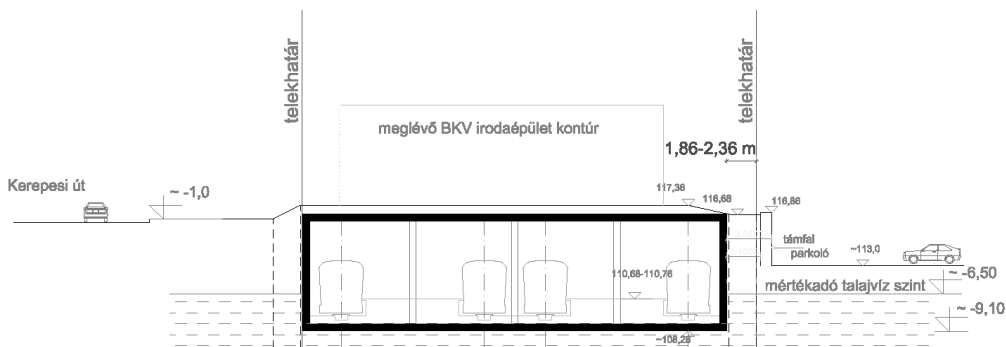
a.) A 32538/1 hrsz.-ú telek és a METRÓ műtárgyának viszonya:



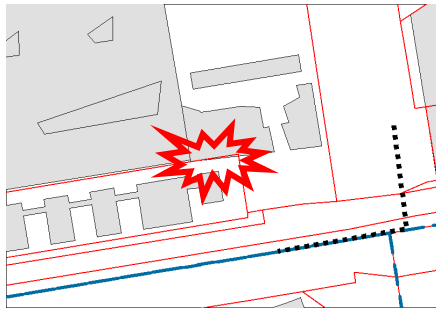
Telekhatár

Tervezési terület határa

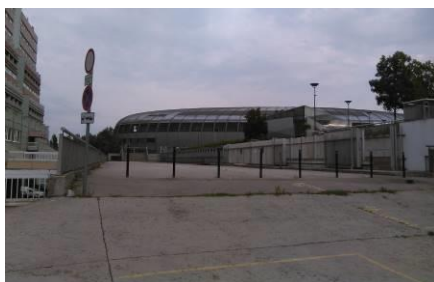
Metró műtárgy



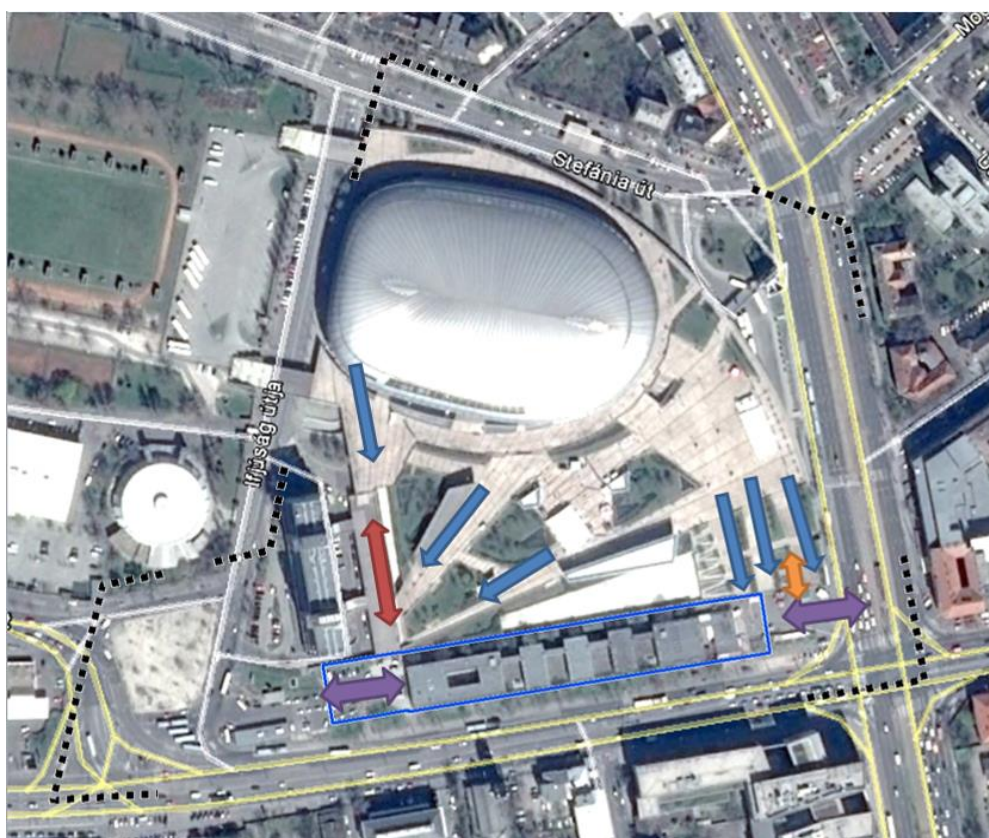
- b.) A 32533/8 hrsz.-ú telek építménye (gyalogos rámpa) egy része a 32538/1 hrsz.-ú telken áll (13 m²).



- c.) A 32533/8 hrsz.-ú telek építménye a tűzoltóság felvonulási területe, amely kizárólagosan a 32538/1 hrsz.-ú telken át közelíthető meg.



d.) A területet érintő gyalogos és tűzoltó gépjármű forgalom:

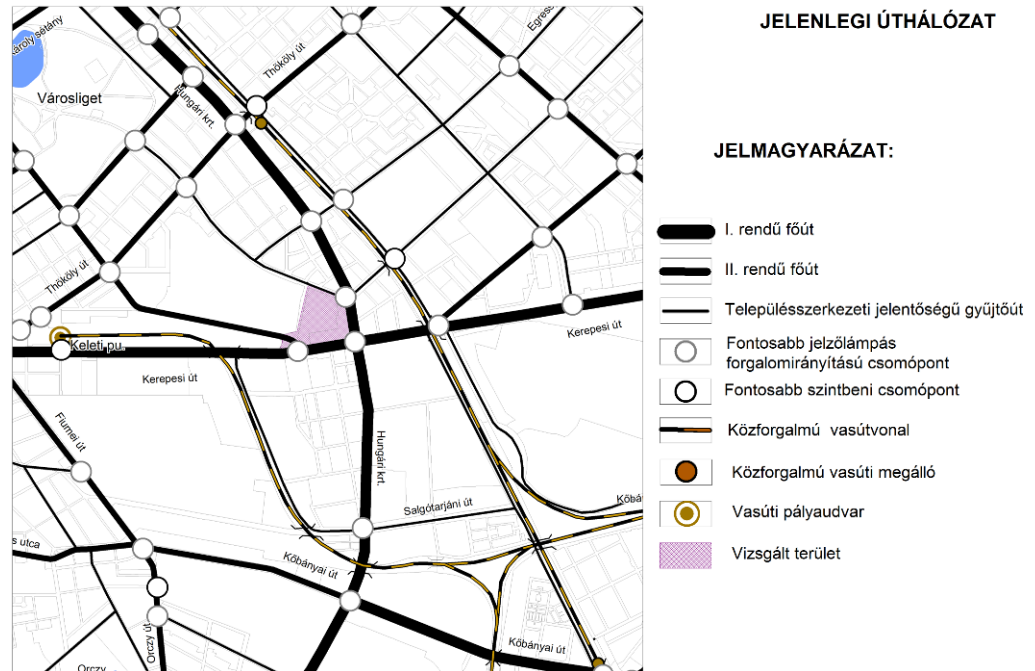


- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| ↔ Metro megközelítési irányok | ↔ Autóbusz pályaudvar forgalma |
| ↔ Tűzoltóság felvonulási területe | → Sportaréna közönségforgalma |

2.8. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

Közúti közlekedés

A vizsgált terület és a tágabb térség közúti rendszerét a *Jelenlegi közúthálózat* ábrája szemlélteti.



A Hungária körút a területrendezési tervekben is megjelenő legfelső budapesti körirányú útvonal. A 2x3 forgalmi sávós közúti keresztmetszettel, középfekvésű villamospályával, fontosabb csomópontjaiban külön szintű vagy összehangolt jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontokkal rendelkező közút I. rendű hálózati szerepkört tölt be. A főváros legforgalmasabb körútjának érintett szakaszán a napi forgalom eléri a 65-70.000 E/nap/2 irány értéket. A Kerepesi úti csomópontban csúcsforgalmi időszakokban rendszeresek a torlódások (ahogy a körút más meghatározó csomópontjaiban is).

A sugárirányú Kerepesi út a 3. sz. országos főút fővárosi csatlakozó szakasza. Az I. rendű hálózati szerepkört betöltő útvonal az érintett szakaszán szintén 2x3 forgalmi sávós keresztmetszetű, fontosabb csomópontjaiban összehangolt jelzőlámpás forgalomirányítással. Az útvonal terhelése a Hungária körút és a Dózsa György út közötti szakaszán mintegy 50-55.000 E/nap/2 irány.

A Kerepesi út építési területét több telek együttesen alkotja, melyek közül rendhagyó módon a 32474 hrsz.-únak nem a Fővárosi Önkormányzat, hanem a MÁV Zrt. a tulajdonosa. A rendezetlen helyzet az egykor a Keleti pályaudvarig közlekedő Gödöllői HÉV-ből származó „örökség”.



A Kerepesi út a Keleti pályaudvarig vezető HÉV pályával (1958.)

A kerületközi kapcsolatokat biztosító 2x1 forgalmi sávós és kerékpár sávós Dózsa György út II. rendű hálózati szerepkört tölt be, a körirányú útvonal forgalomterhelése a vizsgált területtel határos szakaszon mintegy 25-30.000 E/nap/2 irány.

A kerületi kapcsolatokat biztosító Stefánia út 2x2 forgalmi sávós gyűjtőút. A kiszolgáló funkciót betöltő Ifjúság útja nagyobb részben szintén 2x2 forgalmi sávós kialakítású. Az útvonalak kapacitív keresztmetszetét az itt összpontosuló országos jelentőségű sportlétesítmények lökészerűen jelentkező forgalma tette szükségessé.

A Stefánia úton egyoldali szervíz út is kiépítésre került a Hungária körút és az Egressy út közötti szakaszának a vizsgált területtel ellentétes oldalán, az ott lévő lakó funkciójú terület úthálózatával szerves egységben.



Ifjúság útja



Stefánia út

A Danubius Hotel Arena és a Papp László Budapest sportaréna közötti közterület a kiszolgáló úthálózatba tartozik, melynek elsődleges szerepe a sportlétesítmény jelentős befogadóképességű személygépjármű garázsának, valamint a Puskás Ferenc stadion autóbusz parkolójának működtetése.

A Papp László Budapest sportarénához és a Danubius Hotel Arenához kapcsolódó áruszállítás a közúti forgalom zavarása nélkül megoldott.

A Kerepesi út – Hungária körút csomópontjánál a metróállomás bejárata előtti gyalogos felületen kereskedelmi létesítmények is üzemelnek, melyek árufeltöltése nincsen megfelelően megoldva.

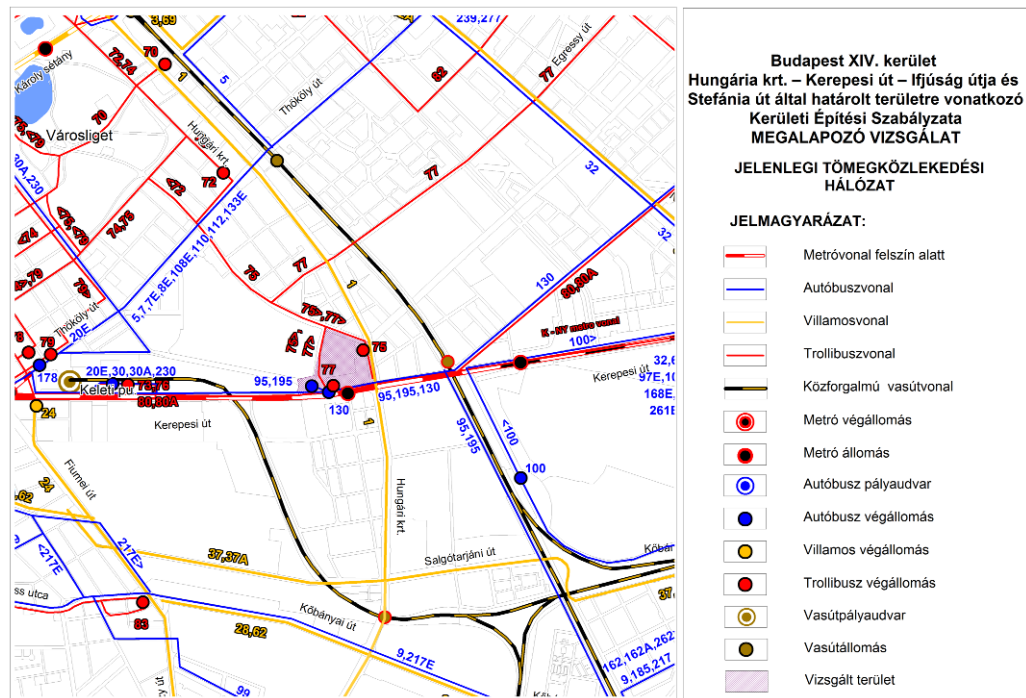
A tervezési terület átlagos napi forgalm nagyságát (ÁNF, egységjármű/nap) az alábbi terhelési ábra mutatja be:



(forrás: BKK, EFM)

Közösségi közlekedés

A vizsgált terület és a tágabb térség közösségi közlekedésének rendszerét a *Jelenlegi tömegközlekedési hálózat* ábrája mutatja be.



A Hungária körút – Kerepesi út – Ifjúság útja – Stefánia út által határolt területet közösségi közlekedése a Kerepesi út – Hungária körút csomópontjára koncentrálódik. A csomópont területén a napi átszálló utasok száma eléri a 30-35.000 utast.

A vizsgált terület esetében meghatározó elem a Kerepesi út alatti Kelet-nyugati metróvonal, melynek forgalomterhelése a Pillangó utca felé eléri a 130.000 utas/nap/2irány, a Keleti pályaudvar felé pedig meghaladja a 160.000 utas/nap/2irány értéket. A vizsgált területen lévő Puskás Ferenc stadion megállóhelyen keletkező forgalmi utaslépcsőt a ráhordó szerepű autóbusz-trolibusz hálózat végállomásai és a Stadion autóbusz-pályaudvar eredményezik.

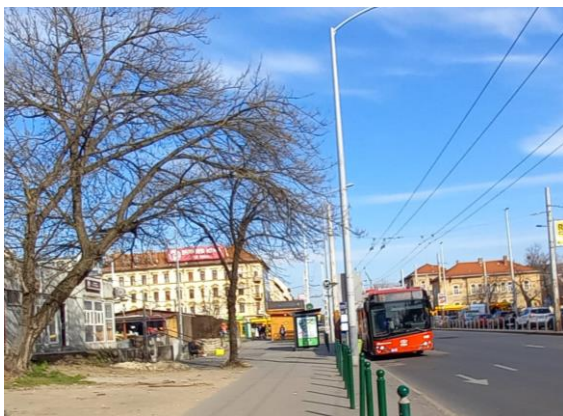
A Puskás Ferenc stadion metró megálló négyperonos kialakítással készült, eredetileg a két szélső vágány a megrövidített Gödöllői HÉV, a két belső vágány a metróvonal végállomásaként funkcionált volna.

A korábbi elképzelésektől eltérően az Örs vezér teréig megépített metróvonal következtében a megállóhely speciális adottságai egy Kőbányai szárnyvonal induló pontjaként kerülhettek volna a későbbiekben még kihasználásra, azonban ez a többször felmerült elképzelés a várható költségek és a becsülhető utas terhelés következtében soha nem került a főváros fejlesztési elképzelései közé.

A Puskás Ferenc Stadion megálló peronszintje 110.68 m Adria feletti magasságon épült meg, amely egy-egy elosztó szinten keresztül (113.78 m A.f.) kapcsolódik a Kerepesi út Hungária körúti (116.68 m A.f.) és a Dózsa György úti (115.93 m A.f.) csomópontok felé a felszínhez. Az állomási műtárgy tetején a kétszintes iroda épület elhelyezését egy speciális gerendarács biztosítja. A 120 m peron hosszúságú állomás vasbeton műtárgyának teljes szélessége 31,84 m.



A Hungária körúton közlekedő 1 villamos terhelése mintegy 35-40.000 utas/nap.



A ráhordó szerepű autóbusz-trolibusz hálózat végállomásai elsősorban a Kerepesi út szélső forgalmi sávjában kerültek elhelyezésre, jelentősebb számú jármű tárolását is biztosítva.

Az Újpalotai lakótelep és a kőbányai Új köztemető kapcsolatát biztosító 130-as és 95/195-ös autóbusz viszonylatok végállomási szakaszainak forgalomterhelése 20-22.000 utas/nap/2irány.

A Kerepesi út – Hungária körút csomópontját érintő trolibuszjáratok a Margit hídig közlekedő 75-ös viszonylat figyelembevételével is elsősorban Zuglón belüli kapcsolatokat biztosítanak, a 77-es járat Alsórákos, a Keleti pályaudvarig közlekedő 80-as járat a Füredi úti lakótelep elérését teszi lehetővé. A trolibuszjáratok együttes forgalomterhelése 10.000 utas/nap/2irány.

Kelet-magyarország és a főváros közötti kapcsolatot szolgálja a Stadion autóbusz-pályaudvar, amely Budapest egyik nagy, távolsági közlekedést szolgáló létesítménye. A Papp László Budapest sportaréna gyalogos előtere alatt, lényegében a határos közterületek síkjához képest részben lesüllyesztve kialakított közlekedési létesítmény 12 kocsi állással rendelkezik, amelynek napi forgalma mintegy 4.500 utas/irány.



Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

A rendszeres gyalogos közlekedés döntő részben a közösségi közlekedési eszközök megállóhelyei között bonyolódik. Az eseti forgalom tekintetében meghatározó a Papp László Budapest sportaréna és a szomszédos Puskás Ferenc stadion.

A legjelentősebb átszállási igény a metróállomáshoz kapcsolódik, amely a vonal egyetlen két kijáratral rendelkező létesítménye. A Hungária körúti kijárat a villamos, a Volán autóbusz-pályaudvar és a Kerepesi út melletti autóbusz-trolibusz végállomások egyik része felé, a Dózsa György úti kijárat a Kerepesi út melletti autóbusz-trolibusz végállomások másik része és a Puskás Ferenc stadion felé biztosítja az eljutást. A Papp László Budapest sportaréna elérése mindkét metrókijárat felől biztosított.

A Papp László Budapest sportarénához kapcsolódva a látogatóforgalom számára – a terepszint fölé emelve – jelentős méretű előtér épült, melynek gyalogos felülete eléri a 15.000m²-t. Ez a terület – az alsó szinten lévő P+R parkoló és autóbusz pályaudvar révén kettős „területhasználattal” rendelkezik.



Az előtér gyalogos kapcsolatai a sportarénában tartott rendezvények után lökészerűen megjelenő gyalogos forgalomra lettek méretezve, a gyalogos eljutás biztosított a

- Kerepesi út – Hungária körút csomópontához (és metrómegálló bejáratához),
- Kerepesi út Dózsa György úti csomópontához (és metrómegálló bejáratához),
- Puskás Ferenc stadion autóbusz-parkolójához (Ifjúság útja felett átvezető két gyalogos felüljárón keresztül).

A Hungária körúton és a Stefánia úton a gyalogos járdával közös kerékpárút üzemel, a Dózsa György úton irányhelyes kerékpársávok létesültek.

A Kerepesi út – Hungária körút tömegközlekedési átszálló csomópontához kapcsolódó P+R parkoló részeként B+R rendszerű kerékpártároló nem került kialakításra. A MOL-

BuBi közbringa rendszer a Hungária körút – Kerepesi út – Ifjúság útja – Stefánia út által határolt területet nem érinti. Közterületi kerékpártároló üzemel a Hungária körút – Kerepesi út csomópontjánál.

Parkolás

A főúthálózatba tartozó Hungária körúton és a Kerepesi úton – az útvonalak közúthálózatban betöltött jelentősége miatt – nem került kialakításra közterületi parkoló.

A Dózsa György úton kétoldali, úttengellyel párhuzamos parkolósáv üzemel, amelyből az egyik kizárólag az autóbuszokat szolgálja.

A kiszolgáló úthálózatba tartozó Ifjúság útján 35 férőhelyes parkoló, a Stefánia út esetében szerviz út biztosítja a megállást.

A Danubius Hotel Arena és a Papp László Budapest sportaréna közötti útvonal szintén a kiszolgáló úthálózatba tartozik, melynek elsődleges szerepe a sportlétesítmény jelentős befogadóképességű garázsának működtetése.

A 12.500 férőhelyes Papp László Budapest sportaréna rendeltetésszerű használatára 2 szintes mélygarázsban 1.155 várakozóhely került kialakításra, amely általánosan fizető parkolóként működik az eszközváltás elősegítésére fenntartott 300 P+R parkoló kivételével (mely szintén csak térítés ellenében vehető igénybe, mivel őrzött).

A P+R parkoló a Kerepesi út – Hungária körút tömegközlekedési átszálló csomóponthoz kapcsolódóan biztosít eszközváltási lehetőséget, a létesítmény kihasználtsága nem teljes.

A 379 szobás Danubius Hotel Arena az épület nyugati oldalán 16 férőhelyes kiépített felszíni parkolóval rendelkezik vendégforgalom számára, az épület nyugati oldalán a dolgozók számára 19 telken belüli parkoló áll rendelkezésre. (A szomszédos Papp László Budapest sportaréna lényegében korlátlan parkolási lehetőséget biztosít – díjfizetés ellenében bárki igénybe veheti – a 4 csillagos szálloda vendégei számára.)

A 32538/1 hrsz.-ú ingatlanon a metró állomás felett található a kétszintes BKV irodaház. A telken mintegy 30 felszíni várakozóhely is található, melynek használata nem szabályozott.

A rossz állapotú burkolattal rendelkező parkoló felülete munkanapokon 100%-ban kihasznált, mivel igénybevétele ingyenes (ellentétben a közeli P+R parkolóval).



Az egyes létesítmények rendeltetésszerű használathoz kapcsolódó parkoló számot – személygépjármű, autóbusz, kerékpár – a 11/2021 (III.26) önkormányzati rendelet 4. melléklete szabályozza Zuglóban, személygépjárművek esetében – az iroda funkció kivételével – az általánosan ajánlott országos előírásokkal azonos mértékben.

2.9. KÖRNYEZETI ELEMÉK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA

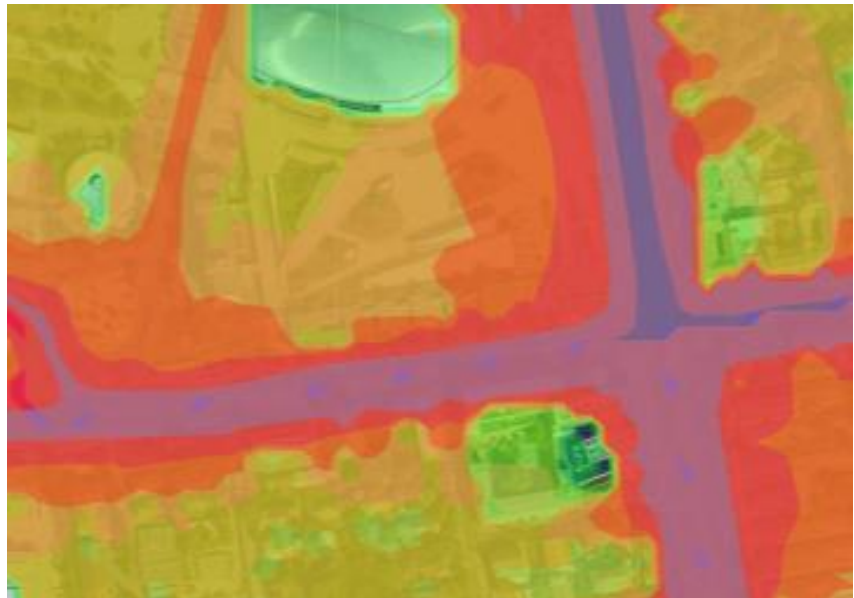
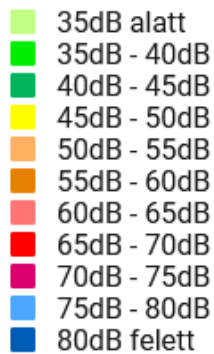
Zajterhelés

A vizsgált terület zajterhelését általában a pillanatnyi közúti forgalom (Hungária körút, Kerepesi út) befolyásolja elsősorban.

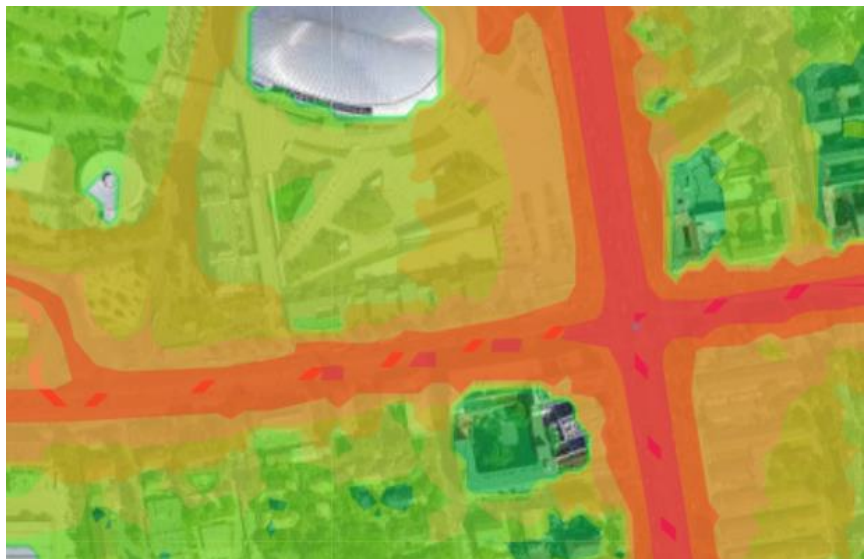
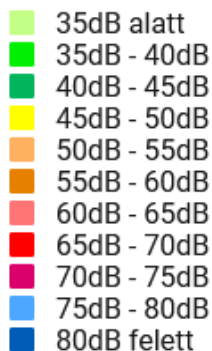
A területen irodaház, illetve közvetlen környezetében sportcsarnok, szálloda és közlekedési csomópont, illetve végállomás üzemel. Ily módon a zajterhelés értékelésekor a nappali szintek relevánsak, mivel éjszakai funkció nincs a területen, illetve a szálloda zajvédelme megoldott.

A környezeti zajterhelés határértékeit tartalmazó 27/2008. KvVM-EüM rendelet szerint értékelve a zajterhelést, megállapítható, hogy a területen és környezetében jelentős határérték-túllépés regisztrálható. A nappali határérték 65 dB_A, az éjszakai 55 dB_A főutak mentén.

Budapest 2017-es stratégiai zajtérképe adatai alapján az alábbi zajszintek jellemzők a tervezési területen.



Egész napos (Lden) közúti zajterhelés (forrás: Herman Ottó Intézet, zajterkepek.hu)



Éjszakai (Léjjel) közúti zajterhelés (forrás: Herman Ottó Intézet, zajterkepek.hu)

Levegőminőség

OLM immissziós mérőállomás a területen és közelében nem található. A Teleki téri automata mérőállomás ~1,5 km-re van, amely csak tájékoztató adatokkal szolgál a vizsgált térség levegőminőségére.

Bár pontos vizsgálati adatok nem álnak rendelkezésre, de a térség levegőminőségét a városi háttérszennyezettségen túl alapvetően befolyásolják a helyi – közúti forgalomból származó – kibocsátások, a mindenkori meteorológiai viszonyok függvényében. A Hungária krt. és a Kerepesi út jelentős gépjárműforgalommal érintett, Kerepesi úton teljes keresztmetszetben 52900 E/nap, míg a Hungária körúton 65300 E/nap a forgalom mértéke.

A közúti forgalom elsősorban a szén-monoxid (CO) és a fővárosi légszennyezettség szempontjából legproblematicusabb nitrogén-oxidok (NOx) és a szilárd részecskék (szálló por úm. korom, felvert por stb.) kibocsátásában meghatározó tényező.

A helyi légszennyező források között meg kell említeni a helyhez kötött (pont)forrásokat is, amely a tervezési terület környezetében gyakorlatilag az intézményi és lakossági fűtőberendezéseket foglalja magában – a földgáz felhasználás révén jelentéktelen károsanyag-emisszióval.

Kedvezőtlen időjárási viszonyok között esetenként a csomópont térségében a szennyezés feldúsulhat, így a 4/2011. VM rendeletben foglalt határértékeket túllépő immisszió alakulhat ki.

Földtani közegek állapota

A MÁFI adatai szerint a térségben új-holocén kori lepelhomok található, jelentős mennyiségű vegyes anyagú feltöltéssel keveredve a felszínközeli rétegekben. Alatta felső-miocén kori homokos agyag, agyagmárga települt. A genetikai talajtípusok már bolygatatlan formában nem lelhetőek fel.

A talajvíz átlagosan -5 m alatt található. A terület a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területek besorolása szerint „érzékeny” a 219/2004. Kr. alapján, és nem tartozik a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek közé.

A jelentős forgalom a területen a talajt (ahol nincs beépítés vagy burkolat) bevibrálja, így a talaj lég- és vízáteresztő képessége fokozatosan minimalizálódik.

Építés-alkalmassági szempontból a terület (a <http://map.mbfisz.gov.hu/bpmg40> térképsorozata alapján) 4-5 szintig gazdaságosan beépíthető kategóriába tartozik, de ez megfelelő szerkezet-méretezés esetén nem jelent építési korlátozást.

Hulladékkezelés

A területen működő intézmények, cégek a budapesti hulladékkezelési rendszeren belül oldják meg a keletkező hulladék ártalmatlanítását.

2.10. KÖZMŰVIZSGÁLAT

Vízellátás

A vizsgált terület ivó- és tűzvíz ellátása a 20. számú, úgynevezett Pesti alap nyomászóna hálózatáról biztosított. A területet határoló közterületek mentén nagy átmérőjű főnyomóvezetékek húzódnak. A keleti oldalon a Hungária körút nyomvonalán egy DN 600-as méretű, öntött vas anyagú, míg délen és keleten egy-egy DN 300-as méretű, eternit, illetve gömbgrafitos öntött vas anyagú mm átmérőjű gerincvezetékfőnyomóvezeték létesült. A vizsgált területen és környezetében az elosztóhálózat jellemzően DN 150-es, illetve DN 200-as méretű, anyagát tekintve pedig jellemzően öntött vas, gömbgrafitos öntött vas, eternit és KPE.

A nyomászóna megtáplálása az északi vízbázisok felől történik, a rendszer ellen nyomó medencéje pedig a Gellérthegyi medencerendszer. A terepszint átlagosan 113,50 m Bf.-i szinten helyezkedik el, így a vezetékben kialakuló hálózati nyomás kb. 2 bar-ra tehető.

A metróállomás környezetében jellemzően föld feletti tűzcsapok találhatóak, de föld alatti tűzcsapok is kiépítésre kerültek jórészt a tervezési terület északi oldalán. Vizsgálva a tűzcsapok 100 méteres ellátási körzetét megállapítható, hogy a területen található olyan terület, amely területet nem fedi le a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete. Ezért az oltóvíz biztosítását a területen belül tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani, mert biztosítani kell a 100 m-es ellátási körzetet és jelenleg a közterületen található tűzcsapok ezt nem teszik lehetővé.

Csatornázás, szenny- és csapadékvíz-elvezetés

A terület és térségének a csapadék- és szennyvíz összegyűjtése jellemzően egyesített rendszerű csatornahálózattal történik, de egyes helyeken, az útfelületeken keletkező csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csapadékcsatorna kiépítése is megtörtént. Azonban a csapadékcsatorna befogadója is egyesített rendszerű csatorna. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. Az egyesített csatornahálózatok által összegyűjtött vizek befogadója a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep, ahol a szennyvizek megtisztításra kerülnek. A szenny- és csapadékvizek elvezetése a Ferencvárosi Szivattyútelepre történik, majd pedig a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre jutnak.

A terület és közelében az alábbi nagyobb átmérőjű csatornák épültek ki:

- Stefánia úton: 60/90-es méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Besnyői utcában: 50/75-ös méretű, ÜPE anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Hungária körúton: részben párhuzamosan egy $\varnothing 80$ – $\varnothing 100$ -as méretű, beton anyagú, egy $\varnothing 100$ -as méretű, beton anyagú egy 60/90-es méretű, beton anyagú főgyűjtőcsatorna épült ki, amelyek a Tábornok utcától egy 165/165 – 180/180-es méretű, beton anyagú főgyűjtőcsatornába folytatódnak,
- Tábornok utcában: 100/100-as méretű, ÜPE anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Kerepesi út – Százados út nyomvonalon: $\varnothing 80$ -as méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.

A telkeken belül a csapadék- és szennyvíz összegyűjtése elválasztott rendszerű magán csatornahálózattal történik. Az összegyűjtött vizek részben a Kerepesi út, részben pedig a Hungária körúti főgyűjtőcsatornára kötnek rá, és kerülnek elvezetésre.

A belső hálózat gravitációs üzemű, azonban három átemelő is található a területen, amelyek üzemeltetését nem a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemelteti. Az egyik egy szennyvízátemelő, ami a terület keleti oldalán épült ki, mivel az útpálya és a kiszolgáló létesítmények egy része is a környező terepszinthez képest mélyebben helyezkedik el. A Papp László Budapest Sportaréna teraszáról a csapadékvizet az alsó szinten lévő csapadékvíz csatornába vezetik, aminek befogadója a Hungária körúton lévő egyesített rendszerű csatorna. A befogadóba, annak kapacitása miatt, csak adott mennyiségű csapadékvíz vezethető be, ami miatt egy záportározó és egy záporvíz átemelő kialakítására volt szükség, melyek jóval a Papp László Budapest Sportaréna előtt épültek ki.

A harmadik átemelő az Ifjúság útjánál található, ami közterületi csapadékvizeket emeli az Ifjúság úti egyesített rendszerű csatornahálózatba.

Villamosenergia-ellátás

A vizsgált terület ellátását egyrészt a 120/10 kV Népliget alállomásból, másrészt a 120/10 kV Városliget alállomásból kiinduló középfeszültségű elosztóhálózati kábelek biztosítják. A terület szomszédságában az alábbi transzformátorok adják a kiefeszültségű hálózat táppontjait:

- 4613/10,
- 10018/10,
- 0567/10,
- 8855/10 és 8859/10,
- 8821/10,
- 8819/10,
- 0327/10 sz. 10/0,4 kV.



A középfeszültségű hálózat, az erőátviteli kiefeszültségű hálózat, valamint a közvilágítási hálózat is a térségben kábelenként létesült. A transzformátorok jellemzően épületben elhelyezett kivitelűek, de a Kerepesi út 29. sz. alatti 4613/10 sz. 10/0,4 kV-os transzformátor betonházban került létesítésre. Utóbbi transzformátor biztosítja a közvilágítási hálózat K-4613-1 sz. kapcsolószekrényén keresztül a terület közvilágítási hálózatának energiaellátását. A kapcsolószekrény a metró liftek közelében helyezkedik el.

Gázellátás

A térség nagyközépnomású hálózatának táppontja a Zách utcai nagy/középnomású gáznyomásszabályzó állomás, melyből kiinduló 1 bar nyomású gázvezeték a Hungária körúton érkezik DN 600 HA méretű vezetéken érkezik, majd halad tovább észak felé. A terület szomszédságában, az Ifjúság utcában található a FŐGÁZ 6 bar



nagyközépnomású gázvezetése is. A vezeték a Városliget felől érkezik, és az Ifjúság útján elhelyezett nyomásszabályzóhoz DN 80 mérettel csatlakozik. A nyomásszabályzó növelt kisnyomású betáplálást biztosít a Danubius Hotel Arena, valamint a vizsgálati területen működő BKK jegypénztár számára. A hotelt ellátó növelt kisnyomású gázvezeték DN 160 PE mérettel épült ki.

A tervezési területen kisnyomású gázhálózat is üzemel, a 32538/1 hrsz-ú ingatlant DN 90 PE gázvezeték tárja fel. A kisnyomású hálózat a Kerepesi út mentén DN 200 PE, a Hungária körúton DN 400 HA, illetve DN 150 HA mérettel létesült.

Távhőellátás

A tervezési területen távhőhálózattal ellátott, a vizsgálati terület a FŐTÁV Füredi úti Fűtőműnek ellátási területéhez tartozik. A távvezeték a Fv 2 DN 200/315 IS mérettel érkezik a Tábornok utcán, és látja el a tervezési területtől északra eső fogyasztókat. A FŐTÁV tervei között szerepel a térségi távhőellátás fejlesztése, amely a Mogyoródi út – Stefánia t – Ifjúság útja nyomvonalon távhővezeték építését jelenti, új fogyasztók a fővárosi távhőhálózatra kapcsolhatóságának biztosítása érdekében.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A terület vezetékes ellátás szempontjából a Magyar Telekom Nyrt. Zugló AXE HOST központ tápterületéhez tartozik, amely a Róna utca 120. sz. alatt található. A központból kiinduló nagy nyílásszámú alépítmény-hálózat tárja fel a vizsgálati területet. Az alépítmény-hálózat megtalálható a Kerepesi út mentén, a 32533/8 hrsz-ú ingatlanon, valamint a Hungária körút mentén is, utóbbi a vizsgálati területet annak keleti oldalán érinti, továbbá kábelként létesült hálózat is üzemel az említett területrészen.

A Hungária körút 46. sz. alatt található a Nokia Siemens Networks Trafficom Avaya típusú Stadionok METRO IP telefonközpontja, valamint egy Definity G3i Stadionok telefonközpont, amelyek a BKV-t szolgálják ki, a hálózat nem közcélú. A nagyszámú troli felsővezeték mellett a Stefánia út – Ifjúság útja nyomvonalon az NSN Trafficom légvezetékes hálózattal is rendelkezik, amely a vizsgálati területet annak nyugati oldalán érinti. A vizsgálati területen halad továbbá a metró műtárgy elektronikus hírközlési hálózatát biztosító, a metró nyomvonallevezetését követő NSN Trafficom rendszer is.

A vizsgálati terület keleti oldalán halad továbbá az ELMŰ Nyrt. Hungária körút mentén létesült optikai kábele, amely a területtől északra alépítményben halad a Stefánia útig.



Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A térség vezeték nélküli ellátását biztosító mobilcellák szektorsugárzói és átjátszó antennái a Danubius Hotel Arena tetején nagyszámban kerültek elhelyezésre (35 m antennamagasság). További mobil bázisállomások üzemelnek a Hungária körút –

Kerepesi út saroképületén. A Papp László Budapest Sportaréna belső területének lefedettségét az épületben elhelyezett antennák biztosítják.

A vizsgálati területen a Telenor Magyarország adatszolgáltatása alapján a Társaságnak nincs érvényben lévő bejegyzett magassági korlátozása. Nyújtott szolgáltatások tekintetében a területen a 2G, 3G és 4G (LTE) szolgáltatás mindegyike elérhető.

A Kerepesi út páratlan oldalán a Magyar Telekom Nyrt. mikrohullámú antennát üzemeltet, melynek bejegyzett magassági korlátozása nincs.



HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3. PROBLÉMATERKÉP/ÉRTÉKTÉRKÉP (ÉPÍTETT-, TÁJI-, EGYEDI-ILLETVE TERÜLETI ÉRTÉKEK ÁBRÁZOLÁSA)

PROBLÉMÁK

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET PROBLÉMÁI:

- Jellemzőek az esetleges kialakítású elárúsító és vendéglátó pavilonok, amelyek többsége a metró keleti kijáratánál található.
- A zárt, a közterülettel nem kommunikáló homlokzatok mentén a nem megfelelő közbiztonság és a vandalizmus is előfordul. A zártság a Papp László Budapest Sportaréna földszintje és a megemelt köztér alatti terület utcai homlokzata mentén a legjellemzőbb.
- A Danubius Hotel Arena mögötti tűzoltósági felvonulási területre csak magánterületen keresztül lehet behajtani.
- A Papp László Budapest Sportaréna körüli megemelt köztér földeme konzolosan átnyúlik a 32538/1 hrsz.-ú Puskás Ferenc Stadion metrómegálló telkére.
- A tervezési terület közvetlen környezetében található leromlott állagú, nagyobb alapterületű épület a Kerepesi út menti rendelőintézet.

KÖRNYEZETI PROBLÉMÁK:

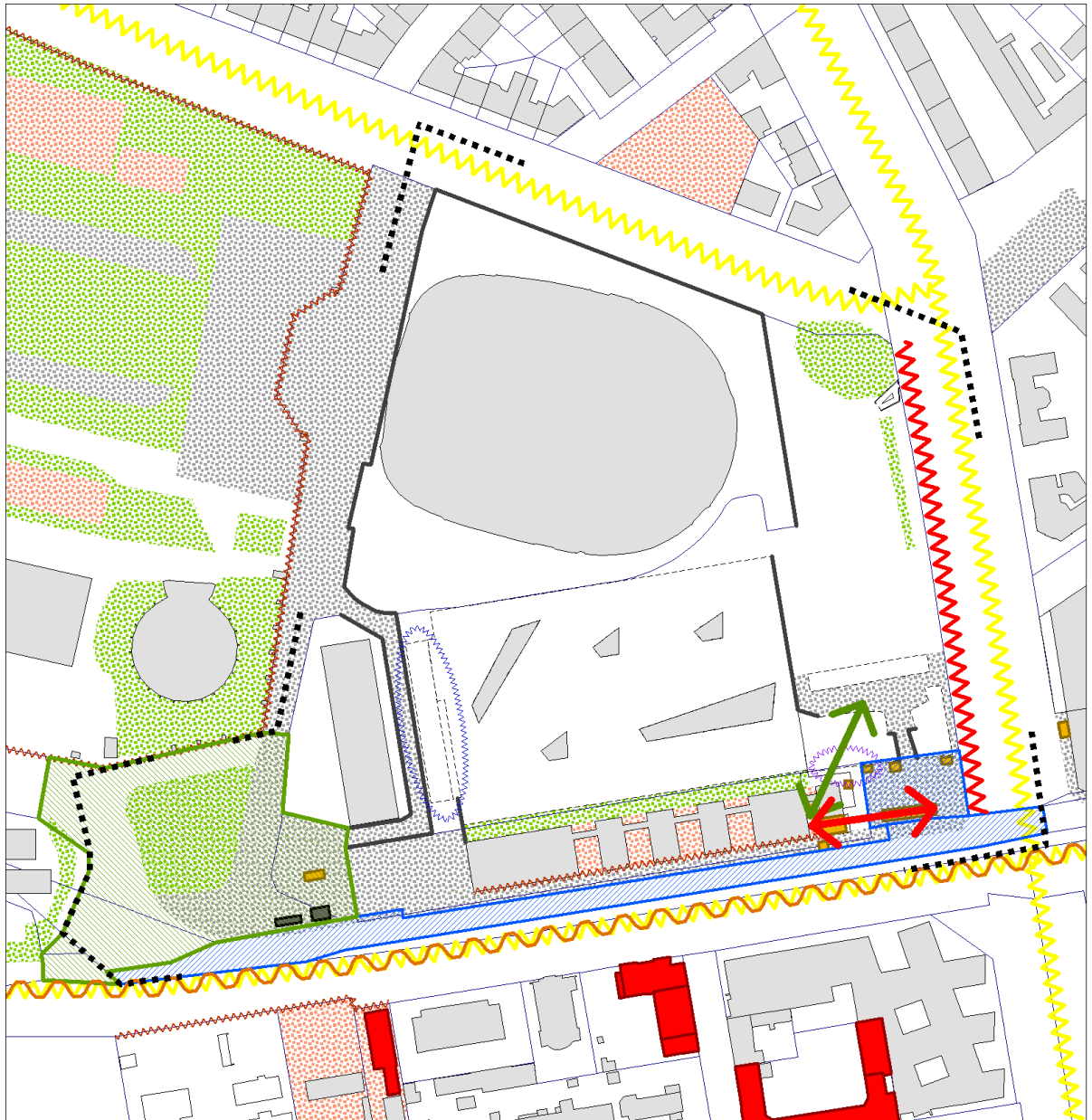
- A környezeti elemek tekintetében a közlekedésből fakadó forgalmi terheléseket kell megemlíteni, mind zaj, mind pedig (esetileg romló) levegőminőség formájában. A nagyméretű burkolt felületek és épületek a hőszigetelést erősítik.
- A tervezési területen és közvetlen környezetében nagy számban fordulnak elő degradálódott területek. A leromlott, töredezett burkolat, a megrongált utcabútorok és a pavilonok egész éves jelenléte a metró mindkét kijáratánál rontja a közterület minőségét.

KÖZLEKEDÉSI PROBLÉMÁK:

- A Kerepesi út területének egy jelentős, mintegy 10 m szélességű része a MÁV Zrt. tulajdonában van. Szintén gazdasági társaság tulajdonában van az M2 metró keleti oldali (Hungária körút felőli) kijáratának felszíni kapcsolatát biztosító terület. Ezek a közterületként használt területrészek nem rendelkeznek közterületi státusszal, nincsenek önkormányzati vagy legalább állami tulajdonban.
- A Kerepesi út – Dózsa György út – Ifjúság útja csomópont rendezetlen kialakítású, a csomópont területén fizető rendszerű parkoló területtel Az M2

metróvonal és a távolsági buszközlekedést lebonyolító autóbusz-pályaudvar közötti színvonalas – közvetlen – gyalogosforgalmi kapcsolat hiányzik.

- A Puskás Ferenc Stadion metróállomás Hungária körút felé vezető kijáratának nincs akadálymentes térszíni kapcsolata.
- A Hungária körút Stefánia út és Kerepesi út közötti szakaszán a gyalogos és kerékpáros infrastruktúra számára a közterületi szélesség nem megfelelő a színvonalas közlekedéshez.



PROBLÉMATÉRKÉP

M=1:2500

Épületállomány

- rossz állagú épület
- rendezetlen pavilon

Térfalak

- degradálódott térfal
- zárt, kellemetlen térfal

Degradálódott területek

- burkolt felületek (közlekedés)
- zöldfelületek

Jogi helyzet

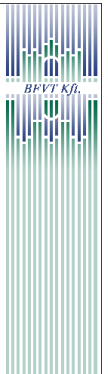
- A tűzoltósági felvonulási területe - kizárólag a 32538/1 hrsz. telken keresztül megközelíthető
- Telekhatáron átnyúló épület (Volánbusz helyközi autóbuszállomás)

Környezeti állapot

- Forgalmi terhelés

Közlekedés

- Közterületi státusz hiánya
- Rendezetlen közúti csomópont, busztárolás
- Felújításra szoruló főút, hiányzó kerékpáros infrastruktúra
- Hiányzó közvetlen metró-Volán kapcsolat
- Gyalogos-kerékpáros konfliktusok
- Akadálymentes kapcsolat hiánya
- Tervezési terület határa



ÉRTÉKEK

ÉPÍTETT ÉRTÉKEK:

- A tervezési területen védett épület nem található, de a terület meghatározó eleme a Sportaréna példaértékű modern épülete. A tervezési területen kívüli, történeti és modern homlokzatok szigetszerűen jelennek meg, ez alól kivétel a Stefánia út menti lakótömbök utca felőli térfala.

ZÖLDFELÜLETI ÉRTÉKEK:

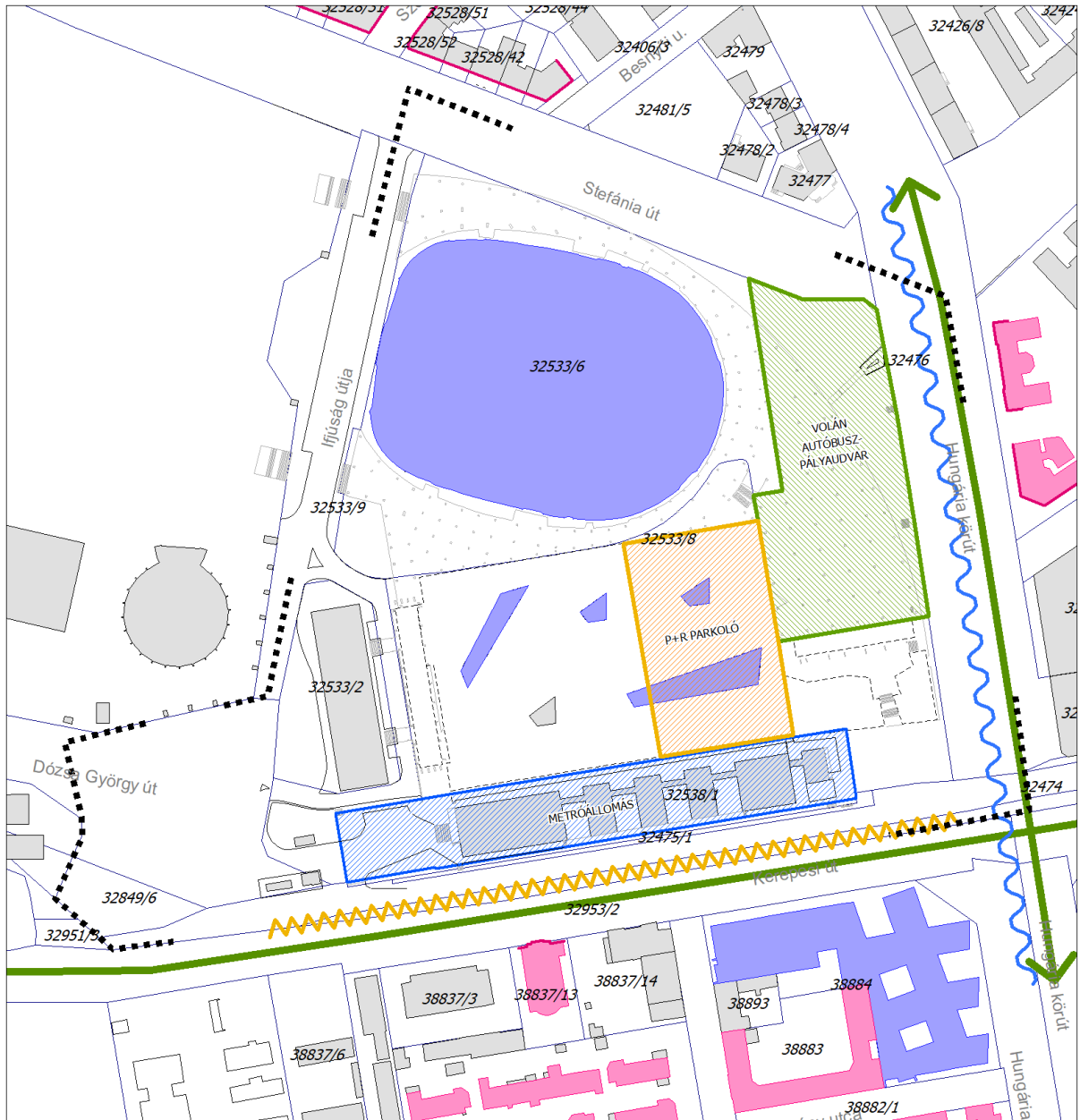
- A Stefánia út melletti fasor meghatározó zöldfelületi kapcsolatot biztosít a Városliget irányába.

KÖZLEKEDÉSI ÉRTÉKEK:

- A Kerepesi út alatti M2 metróvonal a közúti forgalomtól független, nagykapacitású gyorsvasúti eljutási lehetőséget biztosít mind a belváros, mind az Örs vezér tere irányába.
- Az M2 metróvonal és a Hungária körúton közlekedő 1-es villamos, valamint a metróállomásra szervezett ráhordó autóbusz- és trolibusz-viszonylatokkal együttesen egy jelentős átszálló forgalmú városi közlekedési csomópontot alkotnak.
- A metróállomáshoz kapcsolódó Stadion távolsági autóbusz-pályaudvar a főváros és Kelet-magyarország közötti közösségi közlekedési kapcsolatot jelent.
- A tervezési területet határoló főúti nyomvonalak (Hungária körút, Kerepesi út) nagy kapacitású megközelítési lehetőséget biztosítanak a tervezési területen és szomszédságában található sportlétesítmények számára (a főutak egymással alkotott csomópontja azonban túlterhelt).
- A Papp László Budapest Sportaréna rendeltetésszerű használatához 1.155 várakozóhely került kialakításra, amely fizető parkolóként működik. Az eszközváltás elősegítésére a mélygarázsban 300 férőhelyes P+R parkoló került elkülönítésre, a parkoló kapacitás csak részben kihasznált.

KÖZMŰ ÉRTÉKEK:

- A terület közművekkel való ellátottsága teljes mértékű.



ÉRTÉKTÉRKÉP

M=1:2500

Jelmagyarázat:

Épített értékek

- Műemlékek, helyi védett épületek
- Példaértékű modern épületek
- Értékes homlokzat, térfal

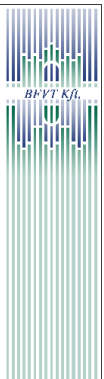
Közlekedési értékek

- Metróállomás

- Térségi kapcsolatokat biztosító VOLÁNBUSZ pályaudvar
- P+R parkoló
- Nagy kapacitású főúti kapcsolatok
- Felszíni kötőpályás közlekedési kapcsolat
- Rághordó autóbusz- és trolibusz viszonylatok

Alaptérképi elemek

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



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

4. BEÉPÍTÉSI TERV

A területre a hatályos építési szabályzat beépítési paramétereinek módosítása kizárólag az elhelyezhető rendeltetések tekintetében tervezett, ezért a beépítési javaslat, illetve környezetalakítási terv vonatkozásában a hatályos ZÉSZ alátámasztó terveit kerülnek beidézésre.

Vi-1/8 telekterület:		8465 m²
Tervezett beépítési mérték:	(90 %)	7.618 m ²
Tervezett bruttó általános szintterület:	(4,5 m ² /m ²)	38.092 m ²
Tervezett bruttó parkoló szintterület:	(0,9 m ² /m ²)	7.618 m ²
Tervezett szintszám:		Fsz + 5 - 6

A Puskás Ferenc Stadion megálló felett, a jelenleg meglévő irodaház elbontását követően, egy környezetbarát beruházással modern, a tömegközlekedési kapcsolatokat előtérbe helyező, közlekedési és szolgáltatási csomópont kialakítása tervezett, felette korszerű, energiatakarékos „zöld” épülettel.

A beépítési terv készítése során alapvető szempontok – a jogszabályi keretek között – a gyalogos forgalom megfelelő irányainak, a telek közvetlen közúti megközelíthetőségének, a tervezett épület elhelyezhetőségének biztosítása a meglévő metróalagút felülépíthetőségének figyelembevételével, valamint vonzó környezetet eredményező beépítés kialakítása voltak.

A tervezési területen kereskedelem, egyéb szolgáltatások, vendéglátás, egészségügyi szolgáltatás, szállás és iroda funkciók elhelyezése javasolt. Ennek megfelelően a funkciók többszintes, több traktusú épületben valósulnának meg, ahol az épület alsó szintje a kereskedelem, vendéglátás és egyéb szolgáltatások céljára lenne fenntartva. Ez a szint, a „Metró védelmi zónája” fejezetben foglaltaknak megfelelően, ráterhelhető a meglévő Metró műtárgyra. A további emeleti szintek kizárólag a metró műtárgyától függetlenül épülhetnek.

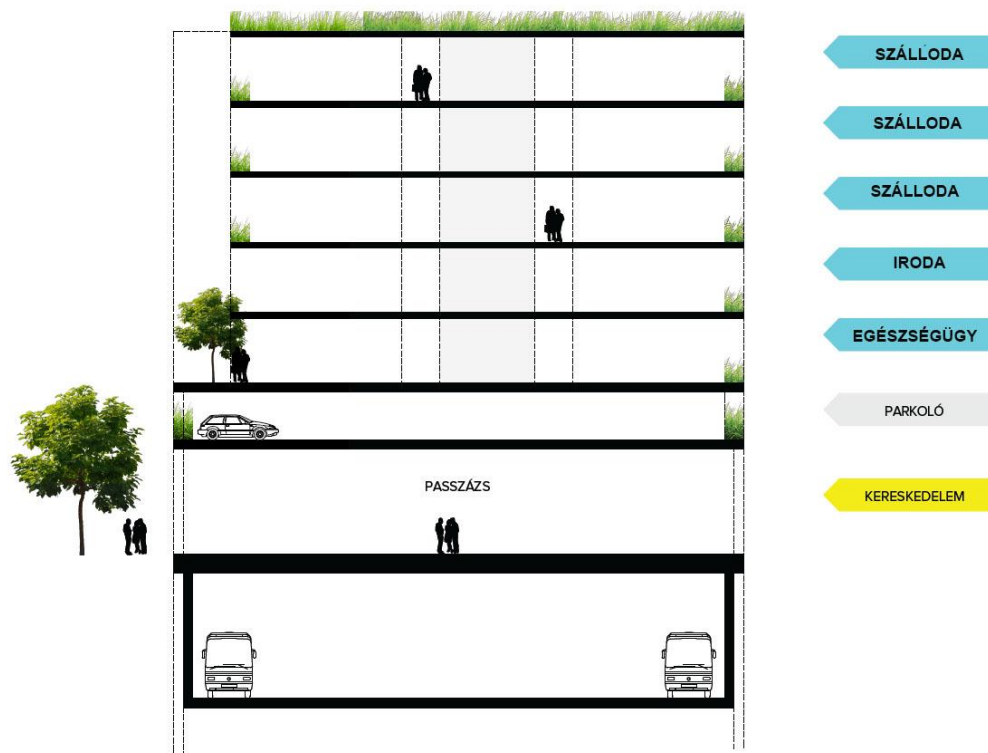
4.1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS SZEMPONTJAI

- a használaton kívüli irodaház helyén korszerű, igényes új épület létesítése, zöld tetővel és részben zöld homlokzattal, a sportaréna tere felé is nyitott homlokzati kialakítással (OTÉK eltérés megkérése mellett)
- fedett metrólejáratok kialakítása,
- tömegközlekedésben résztvevők átszállási irányainak racionális biztosítása,
- a Kerepesi úti kerékpáros közlekedés és a felszíni tömegközlekedési végállomások helyigényének figyelembevétele,
- a Kerepesi út–Hungária körút csomóponti fejlesztésének figyelembevétele,
- minimálisan szükséges gépjármű parkolás biztosítása,
- a 32533/8 hrsz.-ú telek tűzoltó felvonulási területének megközelítésének biztosítása a 32538/1 hrsz.-ú telken keresztül,
- a közösségi közlekedést igénybevevők részére színvonalas kiskereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciók telepítése, „elárusító bódék” megszüntetése,

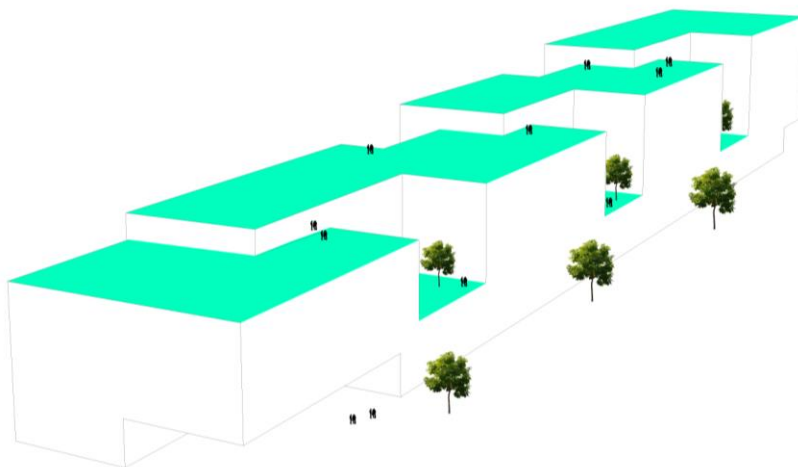
- tervezett új munkahelyek komfortos kialakítása,
- szálloda tűzfalának takarása a Kerepesi út felől,
- Kerepesi út – Dózsa György út – Ifjúság útja csomópont közterületi rendezése, . a nyugati metró kijárat és a Dózsa György út közötti, az Önkormányzat tulajdonában lévő 32533/9 hrsz. és a 32848/3 hrsz. alatt felvett közterületek legalább 1400 m² nagyságú területrészt a metró felülépítésekor díszburkolatokkal, zöldfelületekkel, utcabútorokkal és közvilágítással kell ellátni, a területen lévő 252 m²-es felépítmény bontását követően.

4.2. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS FUNKCIONÁLIS KIALAKÍTÁSA, MINTAMETSZET

A földszinten az átszálló utasforgalom számára a napi bevásárlást biztosító kereskedelmi és egyéb szolgáltató funkciók, valamint vendéglátó egységek, míg az első emeleten a kereskedelemhez kapcsolódó parkolószint tervezett. Az épület további szintjein iroda, szálloda és egészségügyi szolgáltatás funkció kialakítása javasolt.



A lépcsőzetes elrendezés előnye ennél a változatnál is, hogy a tetősíkon visszaadott zöldfelület jelentős része látható, járható módon kerülhet kialakításra, így biztosítva számára használati értéket az ökológiai előnyökön túl.



5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A kimagaslóan jó közlekedési adottságok különösen alkalmassá teszik a területet vegyes funkciók telepítésére, mely a tervezési terület közvetlen környezetében éppúgy, mint a Hungária körút további területein is megfigyelhetőek.

A hatályos építési övezeti előírások szerint jelenleg a területen mindösszesen szolgáltató, vendéglátó és iroda rendeltetés megengedett. A nagyobb vegyesség biztosítása érdekében a területen az egészségügyi szolgáltatás és szállás (szálláshely szolgáltatás) rendeltetések megengedése is javasolt.

A javasolt új rendeltetések jelentős többletterhelést nem okoznak, illetve szervesen illeszkednek a szolgáltató és vegyes funkciójú tervezett épületbe.

A javaslat alapján módosítani javasolt az 56.§ (4) bekezdését az alábbiak szerint:

*“(4) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén **a 2. mellékletben foglaltakon túl – városrendezési megállapodás alapján TRSZ esetén – megengedhető: szállás és egészségügyi rendeltetés és az emeleti szinteken is iroda, szolgáltató rendeltetés.**”*

A metró műtárgyának felülépítése igen bonyolult, összetett műszaki megoldású szerkezet létesítését kívánja meg. Ezen kiindulási pontot alapul véve került megvizsgálásra, hogy a tervezett új metró felülépítés esetén, a csatlakozó telek meglévő beépítettségét is figyelembe véve a közös telekhatárvonalán tervezett homlokzat milyen építészeti kialakítással készülhet. Azaz a tervezett felülépítés Papp László Budapest Sportaréna felé néző homlokzata, szükségszerűen ne tűzfalal kialakítással készüljön.

A Papp László Budapest Sportaréna csatlakozó beépítése csak terepszinten áll a telek határán, a telken található további felépítmények a telekhatártól jelentősen elmaradva épültek, így a jegypénztárak, a parkoló lejáratok, az Magyar Olimpiai és Sportmúzeum vagy maga a Papp László Budapest Sportaréna csarnoképülete is.



Fotó nézőpontok



2. A Papp László Budapest Sportaréna parkolószintje a Vi-1/8 jelű építési övezet határánál



3. A Papp László Budapest Sportaréna parkolószintje a Vi-1/8 jelű építési övezet határánál



4. A Vi-1/8 jelű építési övezet területe



5. Parkolószint 6. lejárata



6. Jegypénztárak

A 32533/8 hrsz.-ú ingatlan Papp László Budapest Sportarénát körülvevő gyalogos előtér („deck”) menti telehatáron tervezett új beépítés homlokzatképzésének tűzfalas kialakítása nem kívánatos vizuális látványt eredményezne a deck közönségforgalma számára.

A deck szintjének felépítményei homlokzatainak távolsága a vizsgált csatlakozó telekhatártól 24,5 méter. Tűzvédelmi probléma az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatósággal (továbbiakban: OKF) történt egyeztetések értelmében nem merül fel, a két telek közötti csatlakozás a telekhatáron létesítendő tűzfal elhagyásával is biztosítható.

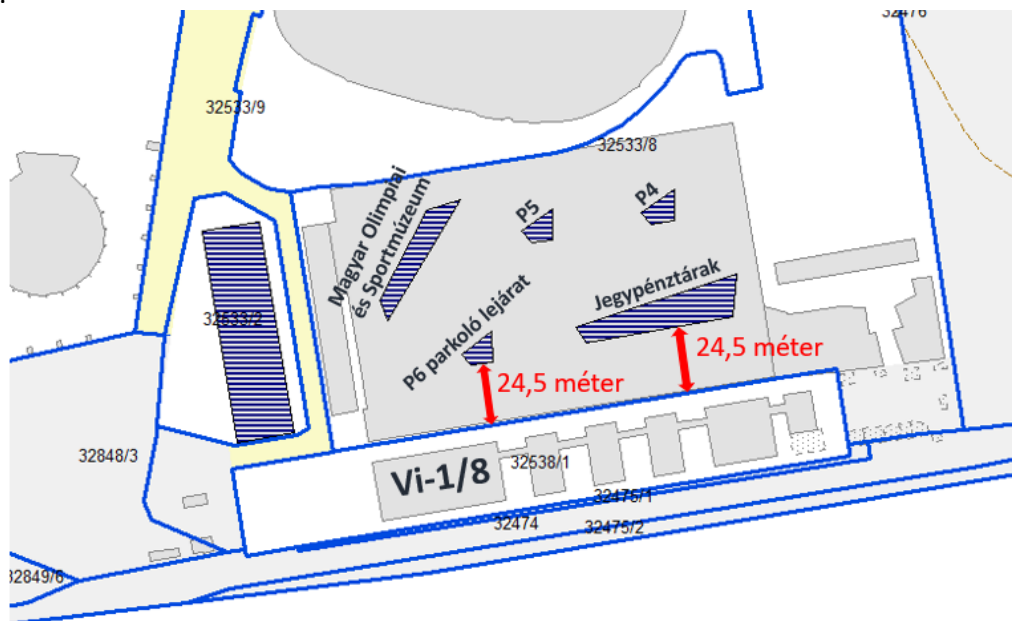
Zártsorú beépítés esetén az OTÉK 37. § (1) és (4) bekezdései szerint a szomszédos telekkel közös határvonalon csak tároló-, közlekedő-, tisztálkodó-, főzőhelyiség és illemhely, legalább 1,80 m-es mellvédmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m² nyíló felületű szellőzőablaka, szellőzőnyílása lehet, azaz tűzfal létesítendő.

„37. § (1) Épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában ... nyílászárót, nyílást, szellőzőt - a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (4) bekezdésben említettek kivételével - létesíteni nem szabad.”

„(4) Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában ... csak tároló-, közlekedő-, tisztálkodó-, főzőhelyiség és illemhely, legalább 1,80 m-es mellvédmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m² nyíló felületű szellőzőablaka, szellőzőnyílása lehet.”

Az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv megállapíthat, ha a kialakult helyzet indokolja, továbbá közérdeket nem sért, valamint egyéb jogszabályokban foglalt követelmények teljesülnek.

Ezért javasolt a ZKÉSZ módosítása során rendelkezni a Vi-1/8 jelű építési övezetben a csatlakozó építési telekkel közös telekhatárvonalon a homlokzat nyílászáró méretkorlát és a nyílászáró mögötti tér funkciókorlátozás nélküli létesíthetőségéről, a tűzvédelmi szabályozás figyelembevételével. (Megjegyzés: A rendelkezés jóváhagyásához OTÉK eltérési engedély szükséges.)



K-Közl építési övezetben meglévő felépítmények homlokzatának távolsága a Vi-1/8 építési övezet határától

A tömegközlekedési csomópontban jelentős az átszálló utasforgalom, a metróállomás „tetején” elhelyezésre kerülő új, vegyes funkciójú épület az átszállásban rejlő lehetőséget kívánja kihasználni, illetve az itt megjelenő funkciók révén csökkenteni az átszállás jelentette hátrányt és ezzel erősíteni kívánja a közösségi közlekedést. Az új épület célforgalmát a kerékpárosok és a gyalogosok egészítik ki, ennek megfelelően a személygépjárművel történő megközelítés nem preferált megoldás, ezért kívánatos a személygépjárművek parkolásának korlátozása, a magasabb rendű jogszabályi környezetből adódó napi fogyasztási cikket értékesítő üzletekre vonatkozó kivétellel.

A szomszédos területen elhelyezkedő Puskás Ferenc stadionhoz kapcsolódóan jelentős közterületi, fizetős rendszerű autóbussz parkoló kapacitás került kialakításra a Dózsa György úton, amely a járművel és különösen a nagyméretű járműnek számító autóbusszal nehezen elérhető építési telken létesítendő szállás funkció telken belüli autóbussz tárolását ésszerűen, a tömegközlekedési csomópont felesleges terhelésének elkerülését biztosítva ki tudná váltani.

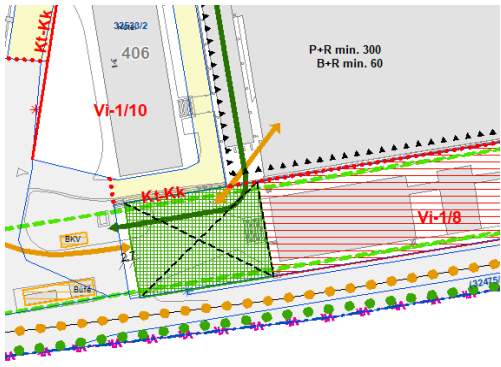
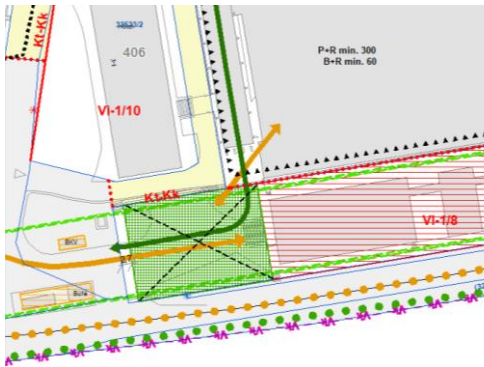




Szállás és iroda funkció esetében a ZÉSZ a nettó alapterület alapján határozza meg a szükséges kerékpártárolók számát, magas ellátottságot előírva.

A fenti javaslatok alapján a ZÉSZ Járművek elhelyezése fejezetének kiegészítése célszerű az alábbiak figyelembevételével.

- A **Vi-1/8** jelű építési övezet területén személygépjármű parkolót csak a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű napi fogyasztási cikket értékesítő üzletekhez kelljen építeni, továbbá a létesíthető parkolók számára maximum érték meghatározása.
- A **Vi-1/8** jelű építési övezet területén ne tartozzon a szállás rendeltetéshez autóbusz várakozóhely kizárólagos telken belüli biztosítási kötelezettsége, a Dózsa György úti autóbusz parkolósáv beszámítható közelsége miatt.
- A **Vi-1/8** jelű építési övezet területén a szállás rendeltetéshez szükséges kerékpártárolók számát a kiváló közösségi közlekedést figyelembe vevő magasabb normaértékkel célszerű meghatározni .

A gyalogos közlekedés magas színvonalú biztosítása fontos szempont a tervezett épület kialakítása során. Javasolt a Puskás Ferenc Stadion és az azonos nevű metróállomás közötti gyalogosfelületek nagyvonalú, a ZÉSZ már érvényben lévő előírásainak megfelelő kialakítása.

A létesítménytervezés során prioritásként kezelendő a gyalogosfelületek nagyvonalú kialakítása, azonban a tervezett épület megfelelő üzemeltetése miatt a földszinten szükséges megengedni elektromos helyiségek és a hulladéktároló elhelyezését.

Hatályos ZÉSZ kivonat	Javasolt ZÉSZ kivonat
	
 Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével a földszinten nem beépíthető terület.	 Menekülő lépcsőház, lift, és rámpa, hulladéktároló és gépészeti helyiség kivételével a földszinten nem beépíthető terület.
 Gyorsvasút felszíni gyalogos-kapcsolata számára fenntartható terület	 Gyorsvasút felszíni gyalogos-kapcsolata számára fenntartható terület terület

A fentebb bemutatott javaslat miatt javasolt módosítani a 56. § (2) bekezdését az alábbiak szerint:

„(2) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén az előkert mérete: 0 méter. A Vi-1/8 jelű építési övezet területén a Szabályozási tervben jelölt, „Menekülő lépcsőház, lift, és-rámpa, **hulladéktároló és gépészeti helyiségek** kivételével földszinten nem beépíthető terület”-en, a K-Sp/2 jelű építési övezetben épült építmények közönségének útvonal biztosítása mellett a tűzoltó gépjárművek szabad átközlekedésének a lehetőségét is biztosítani kell.”

6. KÖZLEKEDÉS

A Hungária körút – Kerepesi út – Ifjúság útja – Stefánia út tömbjének helyzete – amelynek részét képezi a fejlesztés előtt álló 32538/1 hrsz.-ú építési telek is – a közlekedés és a beépítés rendkívüli egymásrautaltsága miatt különlegesnek nevezhető Budapesten. A tömb területére vonatkozóan 2018 évben a Budapesti Közlekedési Központtal részletesen egyeztetett, önálló kerületi építési szabályzat került elfogadására a 12/2018 (VI.18) ök. rendelettel. Az önálló KÉSZ később beépült a jelenleg is hatályos, a kerület teljes közigazgatási területére vonatkozó Zugló építési szabályzatát jelentő 11/2021 (III. 26) ök. rendeletbe (ZÉSZ).

A Puskás Ferenc Stadion metróállomás felett elhelyezkedő 32538/1 hrsz.-ú építési telek fejlesztéseként a létesítménytervezés a hatályos településrendezési eszköz alapján elkezdődött, a tervezés során azonban felmerült a ZÉSZ módosítása az ott megvalósítható rendeltetések körének szállás és egészségügyi rendeltetésekkel történő bővítése érdekében. A létesíthető funkciókkal összefüggésben a parkolás előírásainak pontosítására is célszerű.

A létesítménytervezés részeként, a Közlekedés Kft. kezdeményezésére már előzetes egyeztetésekre került sor a Budapesti Közlekedési Központtal és a Budapest Közúttal is a 32538/1 hrsz.-ú ingatlan fejlesztéshez kapcsolódó közlekedésépítési feladatokról, amelynek eredményei nem befolyásolják a tárgyi módosítást.

A tömb, és azon belül különösen a Puskás Ferenc Stadion metróállomás felett elhelyezkedő, Vi-1/8 jelű építési övezetbe sorolt 32538/1 hrsz.-ú ingatlan fejleszthetősége nem változik sem koncepcionálisan, sem a létesíthető szintterület nagysága tekintetében tárgyi ZÉSZ módosítás során.

A 32538/1 hrsz.-ú ingatlan beépítése esetében koncepcionálisan továbbra is meghatározó, hogy a közösségi közlekedés forgalmára épül, kihasználja a terület többirányú elérhetőségét (jelentős munkahelyszámot eredményező iroda funkció) és támogatja a kényszerű átszállás kedvezőtlen hatásának csökkentését (kereskedelmi-szolgáltató funkciók telepítése), ennek figyelembevételével:

- a beépítés rendeltetésszerű használatára a maximális parkoló szám kerül meghatározásra, ,
- a metró felszíni kijáratok biztosítása és a felszíni közösségi közlekedési megállók helyzete továbbra is prioritást élvez,
- a Puskás Ferenc Stadion és a metróállomás közötti gyalogos kapcsolat kiemelt jelentőségű.

A **közúthálózat** határainak tekintetében a ZÉSZ nem változik, mivel a 12/2018 (VI.18) ök. rendelettel meghatározott szabályozási vonalak figyelembevételével a közterületi határok korábban már módosultak.

A közúthálózat infrastruktúrája módosul, átépítésre kerül a Kerepesi út – Dózsa György út – Ifjúság útja jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont, továbbá a metróállomás feletti épület elbontása után megjelenő új épület kiszolgálásának biztosítására az Ifjúság útja felől kerül majd sor, ahol egy kőrforgalmú csomópont kialakítása válik szükségessé a Danubius Hotel Arena, a P+R parkoló és a tervezett beépítés kiszolgálásához.

A kerékpáros közlekedés infrastruktúrája is fejlesztésre kerül, ennek részeként a Kerepesi úton hiányzó szakaszból megépül legalább a Dózsa György úti csomópont és a Hungária körúti csomópont közötti rész.

A közúthálózat – gépjármű közlekedés, közösségi közlekedési megálló, kerékpáros infrastruktúra – szükséges átépítését a létesítménytervezés során határozzák majd meg az érintett kezelők (és tulajdonosok), a közterület mai határain belül.

A **közösségi közlekedés** kiugróan magas teljesítménye nem teszi szükségessé annak kapacitásbővítését, azonban az új épület létrehozásához a megfelelő működtetési feltételek biztosítás érdekében a végállomási infrastruktúra részleges átalakítására sor kell kerülni. Ennek keretében várhatóan a 130-as autóbusz végállomása a Dózsa György úti csomópontból áthelyezésre kerül. Továbbá a szolgálati épületek az új épület részévé válnak és ügyfélközpont létesül, az átszálló utasok számára a felszín érintése nélküli kapcsolat kerül biztosításra a metró állomás és a Volán pályaudvar között. A szükséges fejlesztéseket a ZÉSZ már érvényben lévő előírásain túl, a létesítménytervezés során határozzák meg az érintett kezelők és üzemeltetők.

A **gyalogos közlekedés magas színvonalú biztosítása** fontos szempont a tömegközlekedési és közúti csomópontban. Ennek fejlesztésére a Kerepesi út – Dózsa György út – Ifjúság útja jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont átalakítása és a tervezett épület kialakítása kapcsán kerül sor. Javasolt a Puskás Ferenc Stadion és az azonos nevű metróállomás közötti gyalogosfelületek nagyvonalú, a ZÉSZ már érvényben lévő előírásainak megfelelő kialakítása, amelynek részleteit a létesítménytervezés során határozzák majd meg az érintett kezelők és üzemeltetők.

A **parkolás** keretében személygépjármű, autóbusz és kerékpár tárolást kell biztosítani, alapvetően a hatályos ZÉSZ-ben meghatározott előírásoknak megfelelően, azonban ezek kiegészítése, módosítása javasolt a tömbre jellemző sajátosságok figyelembevételével.

Az átszállóforgalomra építve megvalósuló, kereskedelmi-szolgáltató funkciók esetében a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzletek esetében az árusítótér minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, emiatt várhatóan mintegy 100 parkoló építésére kerül sor az épület felsőbb szintjein. (A szomszédos telken jelenleg nem biztosítható parkoló és a ZÉSZ a kötelezettség teljesítése alól nem adhat felmentést.) Azonban a többi – a domináns iroda, egészségügyi és szállás – funkció esetében nem szükségszerű a tömegközlekedési csomópontban, a metróállomás feletti épület számára a rendeltetészerű használathoz a személygépjármű használat. A fentiek figyelembevételével a napi fogyasztási cikket értékesítő üzletek parkolójának kivételével ezért telken belüli parkolók létesítése nem is célszerű, figyelembe véve azt a tény is, hogy a Papp László Aréna 855, jellemzően kihasználatlan, fizető rendszerű személygépjármű parkolóval rendelkezik jelenleg is.

A területen várhatóan jelentős méretű (170 szoba) szálloda funkció is megjelenik az új épületben, a ZÉSZ 4. melléklete szerint 50 szoba felett autóbuszok elhelyezését is biztosítani kell. Mivel a Dózsa György úton – a Puskás Ferenc Stadion miatt – nagyszámú, de jellemzően kihasználatlan, fizető rendszerű közterületi autóbusz parkoló üzemel, ennek biztosítása a csomóponti elhelyezkedésű építési telken belül a ki-behajtás nehézsége miatt szintén nem célszerű, illetve szükségszerű.

Az iroda és szállás funkciókhoz a ZÉSZ 4. melléklete kötelezően előírja a kerékpártárolók – a nettó szintterület minden 80 m²-e után egy – létesítését telken belül, amely a tömb elérését biztosító közutak fejlett-, és a beruházás keretében továbbfejlesztésre kerülő kerékpáros infrastruktúrájának figyelembevételével fontos elem. Az iroda funkció esetében javasolt a norma ZÉSZ módosítás nélküli figyelembevétele, a szállás funkció esetében viszont javasolt a ZÉSZ módosítása, csak minden nettó 240 m² után megkövetelve a kerékpártárolókat.

7. KÖZMŰJAVASLAT

A módosítás hatására a hatályos tervekhez képest többlet közműigény nem keletkezik.

Fejlesztés esetén a közműszolgáltatók megkeresése szükséges, amelyek elvi nyilatkozatot adnak ki a felmerülő közműigény elláthatóságáról és adott esetben az ellátáshoz szükséges fejlesztési igényekről. A közműszolgáltatók a többlet közműigény esetében közműfejlesztési hozzájárulás megfizetését kérhetik.

Új közműlétesítmény építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak az érintett közműszolgáltató hozzájárulása után történhet.

A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt, hogy föld feletti kialakításúnak kell lennie, másrészt, hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet. Amennyiben a védendő épület tűzvíz igénye nem biztosítható a közterületen meglévő vagy kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok) kialakítása szükséges, vagy egyedi módon (pl. tűzvíztároló kiépítésével) kell biztosítani az oltóvízigényt.

A részletesebb tervezés és kivitelezés során be kell tartani az MSZ 7487:2021 – Közművezetékek elrendezése szabványban foglaltakat.

8. ZÖLDFELÜLET- ÉS KÖRNYEZETRENDEZÉSI JAVASLATOK, KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett módosítás nem érinti a zöldinfrastruktúra-fejlesztési lehetőségeket (pl. megtartandó/telepítendő szerkezeti jelentőségű fasort), az építési övezetre vonatkozó zöldfelületi minimum is változatlan marad.

A tervezett új funkciók (egészségügyi rendeltetés, hulladéktároló) nem tekinthetők zaj, illetve levegőtisztaság szempontból érzékeny funkcióknak, ezért környezeti konfliktust nem eredményez az építési szabályzat módosítása.

9. A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

9.1. TSZT SZERKEZETI TERVLAP 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERVLAPJA

A hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználási tervlapja meghatározza Zugló területén is a területfelhasználási egységeket, így a tervezési területre is. A területfelhasználási egységek alapján kerültek kijelölésre az építési övezetek, övezetek.

9.2. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG ELLENŐRZÉSE

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

→ Az építési övezetek beépítési paramétereinek módosítását nem javasolja a terv.

ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK ELLENŐRZÉSE

A TSZT zöldfelületi átlagértékre vonatkozó előírásai

A területfelhasználási egységek területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagértéket figyelembe kell venni

- 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek és
- kiterjedésüktől függetlenül a jelentős változással és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek esetében.

→ A tervezési területen belül a Vi-1 területfelhasználási egység mérete nem haladja meg a 3 hektárt és nem változással érintett terület, ezért a Vi-1 területfelhasználási kategóriára vonatkozó zöldfelületi átlagérték követelményt nem kell igazolni. Mindazonáltal az építési övezetek zöldfelületi paramétereinek módosítását nem javasolja a terv.