



BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET  
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

**ALPOLGÁRMESTER**

1184 Bp., Üllői út 400. ☒:1675 Bp. Pf. 49. ☎: 296-1300 🌐: www.bp18.hu

## ELŐTERJESZTÉS VESZÉLYHELYZET KERETÉBEN MEGHOZANDÓ DÖNTÉSRE

**Tárgy:** Döntés Budapest XVIII. kerület Szemeretelep területén, a Korpona utca – Pöstyén tér – Érsekújvár utca mentén lévő lakóterület – Krasznahorka utca – Nagy-Burma vasútvonal által határolt területet érintő telepítési tanulmányterv elfogadásáról

**Előterjesztő:** Petrovai László alpolgármester

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Kormány a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világiárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46.§ (4) bekezdése így rendelkezik:

*„Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”*

A Kat.-ban meghatározott jogkört a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 9. §-ban meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolni és a döntéseknek mindenkor meg kell felelniük a szükségesség és arányosság követelményének.

A jelenleg hatályban lévő Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPSZ) - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 60. § (8) és (9) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 46. § (1) bekezdése alapján - 2021. december 31. napjáig alkalmazható.

A fent hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján szükséges a kerület teljes közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzat felülvizsgálata, és az új jogszabályi környezetnek megfelelő kerületi építési szabályzat elkészítése legkésőbb 2021. december 31. napjáig.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 31/2017. (II.23.) számú határozatával úgy

döntött, hogy az Önkormányzat elkészíti Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: KÉSZ).

A képviselő-testületi határozat alapján a KÉSZ készítése – melyre az Önkormányzat írásos megállapodást kötött – jelenleg is folyamatban van.

A kerület területén találhatóak olyan, magántulajdonban álló beépítésre szánt területek, melyek hatályos szabályozási terv szerinti beépítése még nem kezdődött meg, azonban javasolt a jelenleg hatályos szabályozás módosítása az Önkormányzat településfejlesztési szándékaival összhangban.

Ilyen az előterjesztéssel érintett, eddig be nem épített fejlesztési terület, mely a Budapest XVIII. kerület Nagy-Burma vasútvonaltól délre, Szemeretelep városrész határán fekszik. A terület jelenleg alulhasznosított, nagyrészt beépítetlen, jelentős zöldfelülettel nem rendelkező burkolt terület, egykori ipartelep. A telket délről kertvárosias lakóterületek határolják, északon a Nagy-Burma vágja el a további nagy kiterjedésű beépítetlen területektől, nyugaton pedig a pestszentlőrinci temetőtől. A területen korábban az ipari jelleg meghatározó volt, ami a megfelelő (vasúti, közúti) kapcsolatoknak volt köszönhető. A Nagy-Burma vasútvonaltól délre lévő területrészen található az előterjesztés tárgyát képező 157656 helyrajzi számú terület, az egykori Erdért-telep.

A Korpona utca – Pöstyén tér – Érsekújvár utca mentén lévő lakóterület – Krasznahorka utca – Nagy-Burma vasútvonal által határolt terület a PPVSZ, illetve az annak mellékletét képező 34. számú szabályozási terv szerint M-XVIII, munkahelyi építési övezetben, illetve a vasútvonal mentén K-BK2-XVIII jelű közlekedési övezetben található. A terület jelenleg szervesen kapcsolódik a településszerkezetbe, zárványként kerül el Miklóstelep és Szemeretelep határán. Külső, városrészen kívüli kapcsolatai jelenleg kedvezőtlenek, csupán a Szemeretelep vasútállomás melletti szintbeli vasúti átjáró és a Honvéd utca teremt kapcsolatot a kerület egyéb városrészeivel, zárványként beékelődve a kialakult kertvárosias lakókörnyezetbe. A munkahelyi jellegű területen helyt kapó funkciók – telephelyek, műhelyek vagy alkalmi rendezvények stb. – konfliktusokat okoznak a családi házas környezettel.

A zárványterület integrálása településrendezési és településfejlesztési szempontból javasolt lenne a városszövetbe a lakóterület befejezésével, mely kisebb terhelést jelentene a környezetre nézve a jelenlegi szabályozási tervben előirányzott ipari jellegű területhasználatnál. A terület lakókörnyezethez illő beépítése lehetőséget teremtene az infrastrukturális és közlekedési kapcsolatok megfelelő kiépítésével az egymástól elvágott városrészek közti kapcsolatot biztosító közlekedési útvonalak kiépítésére, továbbá a városrészben hiányzó, a terület lakosságát ellátó funkciók, intézmények elhelyezésére is. A lakóterület befejezésével, az egymástól eltérő, egymást zavaró funkciók megszüntetésével, a lakó és munkahelyi jellegű környezet közötti mindennapi konfliktusok is megszűnnének.

A 157656 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa – az SZL2 Kft. – (a továbbiakban: Tulajdonos) megkeresésére a Tulajdonos és az Önkormányzat között tárgyalások kezdődtek meg a jelenleg kihasználatlan, és a lakóterületbe zavaró zárványként beékelődő terület optimális hasznosításának, a jövőben várható és elvárható településfejlesztési szándékoknak megfelelő telepítési tanulmányterv kidolgozása érdekében.

A Tulajdonos által elkészített tanulmánytervet az Önkormányzat Képviselő-testülete a 139/2020. (VII.27.) számú határozatával elfogadta, egyben felhatalmazta a polgármestert a

terület tulajdonosával kötendő településrendezési szerződés kidolgozására, illetve az ehhez szükséges eljárások megindítására. A településrendezési szerződés 2021. január 13. napján aláírásra került, azonban az még nem lépett hatályba. A Tulajdonosok jelzése alapján az elfogadott tanulmánytervhez képest részben módosult a beruházói szándék, így az Önkormányzattal történt folyamatos egyeztetések alapján új tanulmányterv kidolgozására került sor.

Az új tanulmányterv alapján a telek tervezett hasznosítása, funkciója nem változna meg, de nagyobb rugalmassággal lenne lehetőség a lakókörnyezetet kiszolgáló egyéb funkciók (pl.: kereskedelem, szolgáltatás) elhelyezésére is, illetve módosulna a terület belső szerkezete.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy megjelenítse a terület fejlesztése révén kialakítani tervezett állapotot, bemutatja a tervezett fejlesztés komplex városrendezési feltételrendszerét és lehetőségeit, ugyanakkor az Önkormányzat és a fejlesztő által megkötendő településrendezési szerződés műszaki megalapozását is szolgálja. A településfejlesztési célok és a terület Tulajdonosának ingatlanfejlesztési szándékainak összehangolására és a fejlesztések optimális megvalósítása érdekében településrendezési szerződés megkötése, illetve a területre vonatkozó építési szabályozás megalkotása szükséges annak érdekében, hogy az ne keletkeztessen az Önkormányzat számára többlet kötelezettségeket, és a terület beépítése a kialakult környezetére nézve ne okozzon indokolatlan többlet terhelést.

A tágabb környezetre kiterjedő, közlekedési, infrastrukturális és funkcionális kapcsolatokat is bemutató új telepítési tanulmánytervet a Tulajdonos az Önkormányzattal folytatott egyeztetések alapján véglegesítette.

A tanulmánytervben foglaltak és az Önkormányzat által készített szakmai opponencia megállapításainak figyelembevételével kidolgozott feltételek érvényesülése esetén hagyható jóvá a megváltozott beruházói szándékot tükröző új telepítési tanulmányterv, és kerülhet sor a Tulajdonossal 2021. január 13. napján kötött – de még hatályba nem lépett – településrendezési szerződés módosítására.

Az Étv. 30/A. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

A szerződés tárgyáról ugyanezen szakasz (3) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

*„A szerződés tárgya lehet különösen:*

*a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,*

*b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának*

*ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy*

*bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.”*

A fejlesztővel kötendő, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt településrendezési szerződés aláírása előtt a törvény értelmében a Képviselő-testületnek döntenie kell az azt megalapozó telepítési tanulmányterv elfogadásáról. A tanulmányterv elfogadása után nyílik lehetőség a településrendezési szerződés módosításának kidolgozására, véglegesítésére, abban a tágabb környezet fejlődését is szolgáló ráfordítások és vállalások, illetve egyéb feltételek

rögzítésére.

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi járványügyi veszélyhelyzet fennállása alatt – figyelemmel a Kat. 46. § (4) bekezdésére – Képviselő-testület ülésére nem kerülhet sor, így a fentiekben részletezett, a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó döntést a polgármester hozhatja meg. A terület fejlesztése annak rendezésével és a hiányzó infrastrukturális kapcsolatok és ellátás kiépítésével az Önkormányzat és a kerület lakóinak érdekeit is szolgálja, valamint döntés hiányában a terület fejlesztését lehetővé tevő településrendezési szerződés sem jöhetne létre, így az építési szabályok sem lennének beilleszthetőek a KÉSZ-be, amely a terület fejlesztésének beláthatatlan ideig tartó elhúzódását jelentené.

A fentiek figyelembevételével kérem tisztelt Polgármester urat, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése értelmében – a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó településrendezési ügyben, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy az Önkormányzat – az előterjesztés 1. számú melléklete szerint tartalommal – elfogadja a Budapest XVIII. kerület Szemeretelep területén, a Korpona utca – Pöstyén tér – Érsekújvár utca mentén lévő lakóterület – Krasznahorka utca – Nagy-Burma vasútvonal által határolt területet érintő telepítési tanulmánytervet, egyúttal a Képviselő-testület 139/2020. (VII.27.) határozatát hatályon kívül helyezi.

A polgármester gondoskodik a 157656 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosával, az SZL2 Kft.-vel (a továbbiakban: Beruházó) az Ingatlan és közvetlen környezete területfejlesztése érdekében 2021. január 13. napján kötött – de még hatályba nem lépett – településrendezési szerződés (a továbbiakban: TRSZ) – jelen határozatban előírt feltételek alapján szükségessé váló átdolgozásáról és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalásáról azzal, hogy a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt településrendezési szerződés hatálybalépésének feltételei megegyeznek a TRSZ hatálybalépésének feltételeivel. A Beruházó által már a TRSZ kapcsán teljesített hatálybaléptető feltételeket (letéti szerződés és közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállalás) az Önkormányzat a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalandó településrendezési szerződés vonatkozásában is hatályosnak és teljesítettnek tekinti.

A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt településrendezési szerződés aláírását követően az Önkormányzat gondoskodik a kerület teljes területére készülő Kerületi Építési Szabályzat Budapest XVIII. kerület Szemeretelep területén, a Korpona utca – Pöstyén tér – Érsekújvár utca mentén lévő lakóterület – Krasznahorka utca – Nagy-Burma vasútvonal által határolt területre vonatkozó részének a telepítési tanulmányterv szerinti kidolgozásáról, illetve az ehhez szükséges eljárások lefolytatásáról.

A Beruházóval kötendő módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt településrendezési szerződés aláírásával az Önkormányzat a TRSZ-ben foglalt feltételrendszerhez képest összességében hátrányosabb helyzetbe nem kerülhet, így az legalább az alábbi vállalásokat kell, hogy tartalmazza a Beruházó részéről:

- a) a területet és a környezetét is kiszolgáló, szükséges infrastrukturális és közlekedési hálózati kapcsolatok kiépítését (a fejlesztési területen, és a hozzá kapcsolódó területeken

az elfogadott telepítési tanulmányterv alapján elkészült és jóváhagyott szabályozási terven kiszabályozott, a terület feltárását szolgáló új utak közművesítését (közüzemi víz, elektromos áram, közműves csatorna), a közvilágítás és az utak kiépítését, a Projekt megvalósítására irányuló, végleges engedélyek alapján, ütemezett módon megkezdji, és saját költségén elvégzi és a közterületként kiszabályozott utakat szilárd burkolattal ellátva, kártalanítási igény nélkül térítésmentesen átadja az Önkormányzatnak),

- b) játszóteret is tartalmazó közösségi célú zöldfelületek létrehozását a tanulmányterv alapján, az önkormányzattal egyeztetett tervek szerint,
- c) a területen kialakuló közterületen legalább 3 db e-töltőállomás elhelyezését,
- d) a terület használatának megfelelő zajterhelési határértékek mindenkori biztosítását saját költségén, szükség esetén zajvédelmi berendezések telepítésével,
- e) a terület alternatív megközelítésének kiépítését a Nefelejcs utca meghosszabbításával, továbbá a telepítési tanulmányterv alapján a terület északi részén, a terület teljes hosszában húzódó, tervezett új útvonal kiépítésével, kisajátítás vagy útlejegyzés esetén a kisajátítási, vagy útlejegyzési eljárással összefüggő valamennyi költség vállalásával,
- f) vállalja, hogy a beruházás logisztikáját a Nefelejcs utca meghosszabbításával létrejövő – saját költségén megvalósítandó – útvonalon keresztül bonyolítja le,
- g) vállalja az a)-f) pontban vállalt kötelezettségek nem teljesítésének esetére kikötött megfoglalási kötbér megfizetését, az annak biztosítékául szolgáló közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaláson túl a TRSZ-ben foglaltaknak megfelelően a zálogszerződés megkötését,
- h) vállalja, hogy az általa megvalósítandó fejlesztés során létrejövő felépítmények jogerős használatbavételének időpontjáig az Önkormányzat javára az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jogot biztosít. Az Önkormányzatot a Beruházóval kötendő módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt településrendezési szerződés alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jognyilatkozat kiadásáról a polgármester gondoskodik.

A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt településrendezési szerződés aláírásának feltétele, hogy Beruházó az Önkormányzattal, illetve a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatallal szemben bármely jogcímen fennálló valamennyi tartozását rendezze.

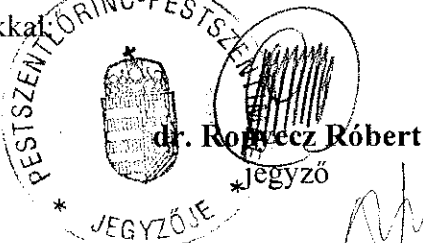
Határidő: 2021. június 15.

Felelős: polgármester

Budapest, 2021 JÚN 11.

  
Petrovai László  
alpolgármester

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal.

  
dr. Rognecz Róbert  
Jegyző

Melléklet:

1. számú: Tanulmányterv (Korpona utca – Pöstyén tér – Érsekújvár utca mentén lévő lakóterület – Krasznahorka utca – Nagy-Burma vasútvonal által határolt terület)

*Handwritten signature*






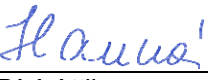


## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST XVIII. KERÜLET – SZEMERETELEP SZENT LÁSZLÓ UTCA  
MELLETT A 157656 HRSZ TERÜLETEN TERVEZETT LAKÓTERÜLET



2021. MÁJUS HÓ

## TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Farkas István 	okl. településtervező műszaki szakértő
	Ertl Antal 	építésztervező szakmérnök É 07-0075 TT 07-0075
Építészeti koncepció	SIEBERTALAS (szlovák építésziroda)	( <a href="https://www.sieberttalas.com">https://www.sieberttalas.com</a> )
Közlekedéstervezés	Macsinka Klára	okl. építőmérnök, közlekedéstervező KÉ-K, Tkö/13-1017
	Boldizsár Attila	
Közműtervezés	Hanczár Zsoltné 	okl. gépészmérnök és városrendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila 	okl. építőmérnök Mk: 01-2456
Műszaki grafika, szerkesztés	Sass Petra 	okl. építész, szerkesztő

Készült a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.



HA Tervstúdió Településrendezési  
Építészeti Tanácsadó Kft.  
1116 Budapest Zsurló köz 5.  
Tel.: +36-30/236-3295  
E-mail: [ha@haterv.hu](mailto:ha@haterv.hu)

Tervszám: 110/2021

2021. május hó

## TARTALOMJEGYZÉK

### I. ELŐZMÉNYEK

#### 1. Az érintett terület (ingatlanok) rövid bemutatása

- 1.1. A tanulmányterv készítésének célja
- 1.2. A tervezési feladat rövid összefoglalása
- 1.3. A tervezési terület ismertetése

### II. VIZSGÁLATOK

#### 2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

- 2.1. Városrendezési vizsgálatok
  - 2.1.1. Jelenlegi területfelhasználás
- 2.2. Előzménytervek
- 2.3. Hatályos és folyamatban lévő településfejlesztési döntések bemutatása
- 2.4. Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök bemutatása
  - 2.4.1. Fővárosi településrendezési tervek
  - 2.4.2. Kerületi településrendezési eszközök vizsgálata
  - 2.4.3. Településképi dokumentumok vizsgálata

#### 3. Humán infrastruktúra vizsgálata

#### 4. Közlekedési vizsgálatok

- 4.1. Előzmények, tervezett fejlesztések
- 4.2. Tervezési terület bemutatása, meglévő közlekedési hálózat

#### 5. Közművek vizsgálata

#### 6. Környezetvédelem

#### 7. Zöldfelületi és környezeti adottságok vizsgálata

#### 8. Örökségi és környezeti értékek vizsgálata

### III. JAVASLATOK

#### 9. Városrendezési javaslat

- 9.1. Területfelhasználási és beépítési javaslat
- 9.2. Beépítési terv a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerint
- 9.3. Javaslat a humán infrastruktúra ellátásra vonatkozóan
- 9.4. Szabályozási koncepció, rendelet-tervezet javaslat
  - A) AZ EGÉSZ KERÜLETRE VONATKOZÓ KÉSZ ELŐÍRÁS-TERVEZET JELEN FEJLESZTÉSI TERÜLETRE IS VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI
  - B) JELEN FEJLESZTÉSI TERÜLETRE JELEN TANULMÁNY KERETÉBEN TERVEZETT ELŐÍRÁS-TERVEZET

#### 10. Közlekedési javaslat

- 9.1. Tervezett fejlesztés
- 9.2. Megközelíthetőség:
- 9.3. Belső közlekedés:
- 9.4. Közlekedési hatások, várható forgalomkeltés:

#### 11. Közművesítési javaslatok

#### 12. Zöldfelületrendezési, környezetvédelmi javaslatok

### IV. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA - A szabályozás e célból

módosítandó elemeinek összefoglalása

#### TERVLAPOK (nagyítható formában!)

- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT
- BEÉPÍTÉSI TERV - JAVASLAT
- SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT
- KÖZMŰ VIZSGÁLATOK ÉS KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK



# I. ELŐZMÉNYEK

## 1. Az érintett terület (ingatlanok) rövid bemutatása

### 1.1. A tanulmányterv készítésének célja

Jelen Telepítési tanulmányterv Budapest XVIII. kerülete Szemeretelep városrészének határán, a Nagy-Burma vasútvonaltól délre, a Szent László utca mellet fekvő 157656 hrsz, jelenleg 9,7819 ha terület nagyságú, kivett üzemi – volt Erdért - területre készült.

A tanulmánytervben a terület jellemzően lakóterületként történő beépítésének koncepciója került kidolgozásra a fejlesztő és az önkormányzat között megkötött településrendezési szerződésben foglalt megállapodások, feltételek figyelembevételével. A tanulmánytervben kidolgozott beépítési- és szabályozási koncepció – képviselő-testületi támogatást követően - a jelenleg készülő, államigazgatási egyeztetés előtt álló kerületi építési szabályzatba (KÉSz) beilleszthető.

A telepítési tanulmányterv az SZL2 Ingatlanberuházó és Forgalmazó Kft. megbízásából készült. A megbízó az építészeti és a látványterveket a SIEBERTALAS (<https://www.sieberttalas.com>) szlovák építészirodával készítette el. A tanulmányterv készítését megelőzően a szabályozási koncepció és az építészeti kialakítás folyamatosan egyeztetésre került az önkormányzat főépítési irodájával.

A tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepció Kerületi Építési Szabályzatba (KÉSz) történő beépítése a Budapest Főváros XVIII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének döntése alapján történhet. Településfejlesztési célok megvalósítására az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény - 30/A.§ szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészített ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál.

A Telepítési tanulmányterv alkalmas a településrendezési szerződés nélkül, vagy annak mellékleteként meghatározni a fejlesztés feltételrendszerét, és konkrét iránymutatást adni mind az önkormányzat, mind a fejlesztő részére.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 15.§-a szabályozza. A tanulmányterv tartalma a kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra.

### 1.2. A tervezési feladat rövid összefoglalása

A tanulmányterv szabályozási koncepciója fejlesztői útmutatás figyelembevételével arra alapoz, hogy a terület a Budapesti TSZT-ben és FRSZ-ben meghatározott intézményi (Vi) besorolásban marad - mivel az intézményi besorolás lakórendeltetés elhelyezését nem korlátozza - azaz a területfelhasználását nem szükséges a Budapesti TSZT-ben és FRSZ-ben lakóterületre módosítani.

Jelen tanulmányterv úgy készült, hogy az ebben szereplő Szabályozási koncepció alkalmas a jelenleg készülő, egyeztetés előtt álló kerületi szabályozási tervbe való beépítésre is.

A tanulmánytervhez megrendelő adatszolgáltatásként átadta a területre elkészült Beépítési koncepció látványtervét, tömegvázatait, helyszínrajzot, valamint a beépítési mutatók meghatározásához szükséges számításokat (lakásszám, épületmagasság, beépítési, szintterületi és zöldfelületi adatok, szintszámok, parkolószámok: a terepszint feletti és az épületekben elhelyezésre kerülő).

**Jelen tanulmányterv** a korábban, 2018 júniusában az Aczél Városépítész Bt. által készített tanulmánytervvel ellentétben a területre vonatkozó vizsgálatokat megújítva, és az időközben megszületett, a közlekedési feltárással kapcsolatos önkormányzati elvárásnak megfelelően, **önálló tanulmánytervként kerül elkészítésre**. Az Önkormányzat a fejlesztés feltételül azt kéri, hogy a terület a tőle északra fekvő, Miklóstelep városrész egyik utcájának, a Nefelejcs utcának - a meghosszabbításával és az időközben üzemben kívül helyezett Nagy-Burma vasúti szakaszon történő átvezetésével - a Szent László utcával történő összekötésével kerüljön

A tanulmánytervet készítő fejlesztő birtokában lévő telek nem kerül felosztásra, beépítése egy telekként, mint lakópark történik. A terület VI-2/L új építési övezetbe kerül. A területre vonatkozó Szabályozási tervlap a legnagyobb kialakítható épületmagasság szerint (7 m, 10 m és 15 m) differenciált építési hellyel jelöli ki az elhelyezhető épületek, lakóépületek helyét. Az építési hely kijelöli a telken belüli oldalkertet is, amely a meglévő kertvárosias lakóterülettel szomszédos telekhatár mentén 7,5 m, az északi és részben a keleti telekhatár mentén pedig 4 m széles területsáv.

A területnek a meglévő kertvárosias lakóterület menti részén 7 m épületmagasságú sorházas jellegű beépítés, az északi telekhatár mentén 15 m épületmagasságú többlakásos társasházas beépítés, a középső telekrészén pedig 10 m épületmagasságú, 6-7 lakásos villaházas beépítés tervezett.

A területet feltáró utak területei a szabályozási terven nem kerülnek kötelező szabályozási elemként vagy magánútként rögzítésre, a feltáró utaknak csak a Beépítési terv szerinti nyomvonalaira illesztett tengelyvonalai, mint javasolt elemek kerülnek, a forgalmuktól függően differenciáltan jelölésre, szabályozásra burkolatszélességük, és a velük párhuzamosan megjelenő járda, zöld- és kerékpársáv vonatkozásában.

Jelen tervezett módosítás során a tetőidom tekintetében nem kerül meghatározásra az épületkialakítás. A terület építészeti kialakítása részletesen a konkrét építési engedélyezési tervben kerül meghatározásra, természetesen az egységes településképkialakítás érdekében azonos, illetve egymással harmonizáló anyag- és színhasználattal és a tetőidom, tetőhajlásszög egységes megtervezésével. Ennek okán a településképvédelmi dokumentumok (Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és a Településképvédelmi rendelet (TKr) nem kerülnek módosításra a területre vonatkozó új szabályozási előírásokkal KÉSz-be történő beépítés mellett.

A tervezett projekt kapcsán **a teljes területre nézve összesen 753 lakás** alakítható ki az alábbiak szerinti lakóépület típus kialakítással:

- 7 m sorházas jellegű lakóépület, 1 lakás/1 sorházegység: 269 lakás,
- 10 m villaház jellegű, 6-7 lakásos lakóépület: 84 lakás,
- 15 m több lakásos társasház lakóépület: 451 rendeltetés (400 lakás és 51 más\* rendeltetés).  
(\*más rendeltetés: iroda, vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem, egészségügyi, oktatási, kulturális, szálláshely)

Amely tervezetten (2,3 fő/lakásszám mutatóval számítva - KSH adat - Budapest 18. kerület- 2019, ill. 1,91 fő/lakásszám mutatóval számítva - KSH adat - Budapest) **1440 fő - 1730 fő lakos megjelenését jelenti a területen.**

A tanulmányterv kidolgozása során a fejlesztési területre vonatkozóan áttekintésre kerültek a mind a fővárosi, mind a kerületi hatályos fejlesztési és településrendezési dokumentumok is.

### 1.3. A tervezési terület ismertetése

A tervezési terület Budapest XVIII. kerületében (Pestszentlőrinc-Pestszentimre) a Nagy-Burma vasútvonaltól délre, a Szemeretelep városrész nyugati határán, a Szent László utca mellet fekszik.

A tervezési terület jellemzően a 157656 hrsz kivett üzemi – volt Erdért – terület, amely összevonásra kerül az önkormányzati tulajdonú 157657/1 hrsz útnak az e területet keletről és délről szegélyező - a Szent László utcától a Krasznahorka utcáig terjedő - szakaszának területével. A tervezési területen lakóterület, egységes építészeti koncepció alapján beépülő lakópark tervezett.

A terület **tágabb határai** északra a Ferihegyi repülőtér felé vezető 4 sz. út, és az a mentén haladó Gyömrői út és a Budapest-Cegléd vasútvonal, délre az Üllői út, keletre a Szemeretelep lakóterülete, nyugatról a Nagy-Burma vasút felhagyott nyomvonala, annak túloldalán, amely már a Miklóstelep elnevezésű településrész a Pestszentlőrinci temető, gazdasági terület, illetve intenzívebb (kisvárosias) lakóterület határolja.

A tervezési területet **közvetlenül** keletről és délről Szemeretelep beépült kertvárosias lakóterületei, északról és nyugatról a Nagy-Burma vasút felhagyott nyomvonala déli határán lévő beépítetlen terület határolja.

A területet nyugatról, illetve közvetve északról határoló Nagy-Burma vasút használaton kívüli sínpárja.



(Fenti fotót készítette: VT a(z) magyar Wikipédia projektből, CC BY-SA 1.0.)

A Nagy-Burma vasút használaton kívüli sínpárjának keresztezése az Üllői úti villamosvonallal.



A Nagy-Burma vasút nyomvonalának északi oldalán fekvő beépítetlen területek, háttérben az intenzívebb kisvárosias beépítéssel, valamint a Nefelejcs utca északi oldalán meglévő gazdasági területtel.



A tervezési területet közvetlenül keletről és délről Szemeretelep beépült kertvárosias lakóterületei, északról és nyugatról a Nagy-Burma vasút felhagyott nyomvonalának déli oldala menti beépítetlen terület határolja.



## II. VIZSGÁLATOK

### 2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

#### 2.1. Városrendezési vizsgálatok

##### 2.1.1. JELENLEGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A tervezési terület Budapest XVIII. kerületében, a Nagy-Burma vasútvonaltól délre, Szemeretelep városrész határán fekvő jelenleg alulhasznosított részben használaton kívüli, részben vállalkozások által használt, jellemzően beépítetlen terület. A telket észak felől a Nagy-Burma vasút nyomvonala vágja el további nagy kiterjedésű beépítetlen területektől, nyugaton pedig a Pestszentlőrinci temetőtől.

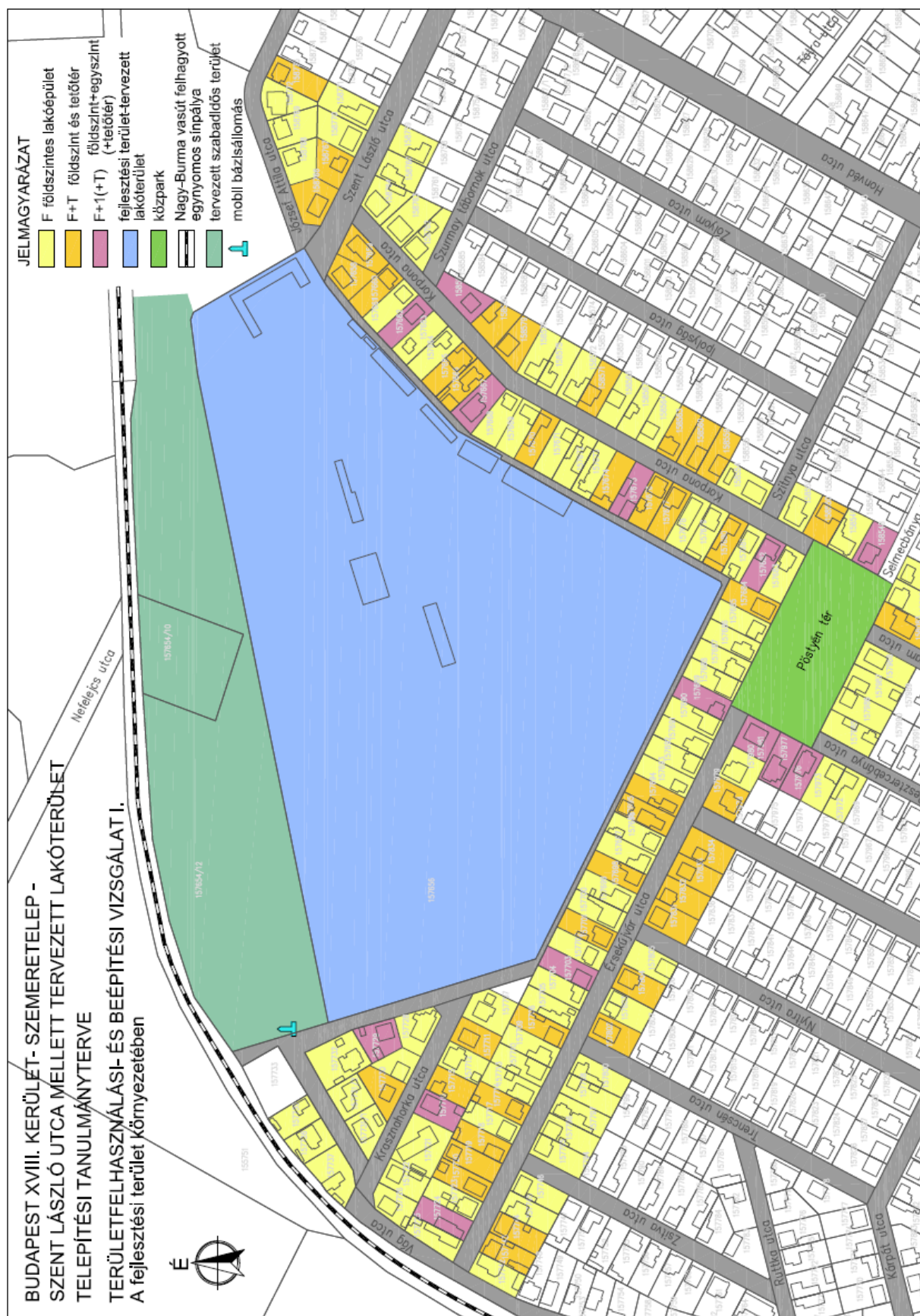
A terület jelenleg szervesen kapcsolódik a településszerkezetbe, zárványként terül el Miklóstelep és Szemeretelep határán. Külső, városrészen kívüli kapcsolatai jelenleg kedvezőtlenek, csupán a Szemeretelep vasútállomás melletti szintbeli vasúti átjáró és a Honvéd utca teremt kapcsolatot a kerület egyéb városrészeivel.

A vizsgált területet keletről és délről határoló kertvárosias beépítésű lakóterület szabadonálló vagy oldalhatáron álló, jellemzően előkertes, földszintes, illetve földszint + tetőteres, valamint földszint + emeletes lakóépületekkel épült be. A beépítési mértékük 10-35% közötti. A terület északi határán fekvő szomszédos ingatlanon, annak nyugati határán a Telenor bázisállomása és trafója áll.

A terület tervezési szempontból síknak tekinthető, de kismértékben a délnyugati telekrész, azaz a Krasznahorka utca felé lejt.



Az alábbi Területfelhasználási vizsgálat I. című tervlap a tervezési terület közvetlen környezetét mutatja be.



Az alábbi Területfelhasználási vizsgálat II. című tervlap a tervezési terület tágabb, a Nagy-Burma vasúton túli környezetével együtt mutatja be.





## 2.1.2. TULAJDONVIZSGÁLAT



	157656 hrsz kivett üzemi terület (volt Erdért) - a fejlesztő tulajdonában lévő terület
	157657/1 hrsz önkormányzati tulajdonú útnak a területet keletről és délről szegélyező, Szent László u. és a Krasznahorka u. között húzódó szakasza, amely a tervezési terület része lesz
	157657/1 hrsz önkormányzati tulajdonú útnak közterületként megmaradó Krasznahorka utcai szakasza
	kiszabályozásra kerülő területszkek

A tervezési terület részben a 9,7819 ha területnagyságú 157656 hrsz kivett üzemi – volt Erdért – területből, részben az ezzel összevonásra kerül önkormányzati tulajdonú 157657/1 hrsz útnak az e területet keletről és délről szegélyező, Szent László utca és a Krasznahorka utca között húzódó szakaszának területéből, a Szent László utcai csomópontnál kiszabályozásra kerülő terület levonásával, valamint a kiszabályozásra kerülő 157693 hrsz lakótelek területéből kerül kialakításra a fenti tervlapon is ábrázolt vastag piros (szabályozási) vonal szerint.

## 2.2. Előzménytervek

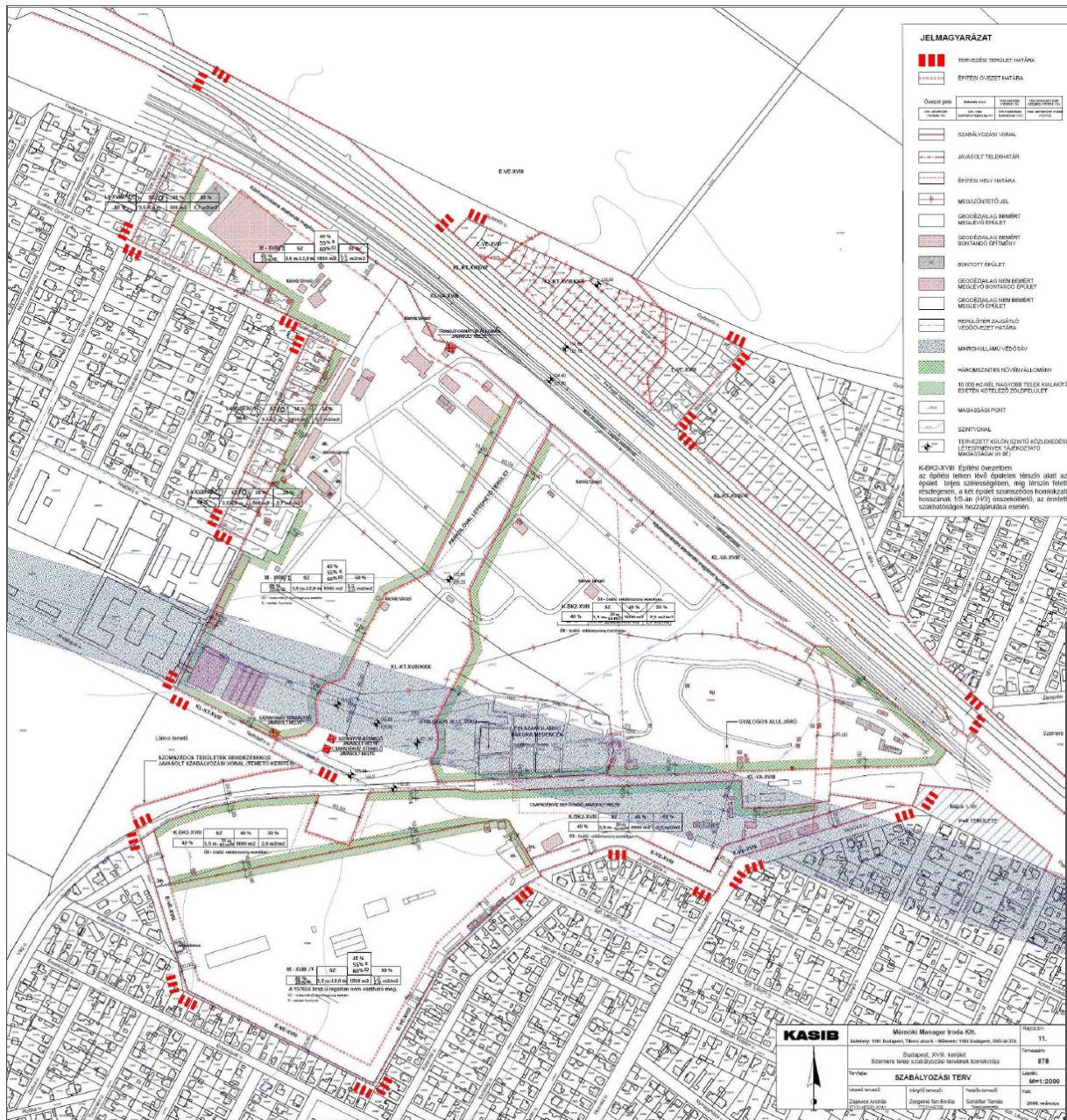
A 157656 hrsz tervezési területre korábban készült telepítési tanulmánytervek az alábbiak:

- A 2017 szeptemberében készült telepítési tanulmánytervet a BFVT Kft. készítette el. E tanulmány nagyobb területre készült, azaz tartalmazta a jelen területet északról határoló Nagy-Burma vasútvonaltól északra fekvő fejlesztési területet is.
- Ezt követően 2018 júniusában új tanulmányterv került elkészítésre az Aczél Városépítész Bt. által. E tanulmányterv a BFVT Kft. által készített korábbi tanulmányterv vizsgálatait alapul véve csak főbb vonalakban, a terv megértéséhez és alátámasztásához szükséges mértékben tért ki a vizsgálati munkarészekre.

A hatályos KÉSz szerint a tervezési terület munkahelyi építési övezetbe sorolt, az alábbi 34. számú Szabályozási tervlap és beépítési paraméterek vonatkoznak a Szemeretelep elnevezésű területre:



A tervezési területet is magába foglaló 34 sz. terlap egészben az alábbi:



Az alábbi táblázatban került összehasonlításra a területre vonatkozó hatályos és a jelen tanulmánytervben tervezett beépítési lehetőségek:

terület-felhasználás	beépítési %	beépített alapterület	építmény-magasság	zöldfelület (m <sup>2</sup> )	szint-terület (m <sup>2</sup> )	szintter. mutató
<b>HATÁLYOS</b>						
<b>M</b> munkahelyi ép.öv. <b>M-XVIII/1</b>	40% -ált.	39 000 m <sup>2</sup>	3,5-12 m	25 % - ált.	24 450	78 000-58 000
	50%-raktár	48 900 m <sup>2</sup>				97 800-73 350
	60 % -int.	58 690 m <sup>2</sup>		20 % - int.	19 560	117 380-88 000
<b>TERVEZETT</b>						
<b>Vi</b> intézményi ép.öv. <b>Vi-2/L</b>	40 %	39 100 m <sup>2</sup>	sorház: 7m villaház:10m társash:15m	30 %	29 300	82 000
						1,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### 2.3. Hatályos és folyamatban lévő településfejlesztési döntések bemutatása

A jelen tanulmányban kidolgozásra kerülő Szabályozási koncepciónak a Kerületi Építési Szabályzatba (KÉSz) és annak mellékletét képező Szabályozási tervbe (SZT) történő beépítése az Önkormányzat Képviselő- testületének döntése alapján történhet.

Településfejlesztési célok megvalósítására az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény - 30/A.§ szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozával.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészítettett ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál.

Jelen telepítési tanulmányterv alapozza meg a fejlesztési cél Képviselő-testület által történő támogatását, amely döntést követően készülhet el a Kerületi Építési Szabályzat és annak Szabályozási tervi mellékletének módosítása, illetve mivel jelen esetben a Kerületi Építési Szabályzat és annak Szabályozási tervi melléklete felülvizsgálat alatt van, a jelen tanulmánytervben tervezett szabályozási koncepció beépül a Kerületi Építési Szabályzat és annak Szabályozási tervi melléklete felülvizsgálati tervdokumentációjába, azaz nem külön módosításként, hanem a kerületi szabályozás részeként kerülhet az egyeztetést követően elfogadásra.

### 2.4. Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök bemutatása

A 2018 júniusában az Aczél Városépítész Bt. által elkészített tanulmányterv részletesen vizsgálta a területre tervezett fejlesztés illeszkedését és kapcsolódását a fővárosi és a kerületi településfejlesztési dokumentumokkal, amely az alábbi:

*Forrás:* Aczél Városépítész Bt.- Budapest XVIII. kerület, Szemeretelep–Telepítési tanulmányterv-2018 június.

A tervezési területet a következő településfejlesztési dokumentumok érintik:

- Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (Budapest 2030),
- ITS Budapest stratégia 2020 (Budapest ITS 2020),
- Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Településfejlesztési Koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2014-2020 (Dávid Károly-terv)

#### **Budapest 2030:**

Megfogalmazott célok a tervezési területre vonatkozathatóan a következők lehetnek:

- *Egységes Budapest,*
- *Egészséges környezeti feltételek megteremtése,*
- *Klímavédelem és hatékony energiafelhasználás,*
- *Egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése,*
- *Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város,*
- *Intelligens mobilitás.*

#### **Budapest ITS 2020:**

Megfogalmazott célok a tervezési területre vonatkozathatóan a következők lehetnek:

- *Intelligens városműködés,*
- *Sokszínű, értékőrző, zöld nagyvárosi környezet*

#### **Dávid Károly-terv:**

Megfogalmazott célok a fejlesztésre vonatkozathatóan a következők:

- *Környezeti célok – Komfortos és biztonságos, minőségi, zöld (kert)városi lakókörnyezet*

A tervezési területet egy tematikus komplex projekt és egy hálózatos projekt is érinti:

- „TEM-6. Innovatív, környezetbarát gazdaságfejlesztés – a megújuló barnamezős területek menedzselésével” projekt: Célja új, innovatív iparágak megtelepedésének előmozdítása, melynek egyik megfelelő helyszíne lehet a tervezési terület, illetve annak északi környezete.
- „HAL-1. A kerületen belüli közlekedési kapcsolatok javítása, a környezetbarát módok előtérbe helyezésével” projekt: Célja egy differenciált kerületi kerékpárforgalmi-hálózat létrehozása, melynek része a tervezési területet érintő Nagy-Burma vasút nyomvonalán zöldben vezetett kerékpárút kialakítása, távlatban a Duna menti kerékpárforgalmi-hálózathoz csatlakozva.

## 2.4.1. Fővárosi településrendezési tervek

### BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – TSZT - hatályos

Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosította a korábbi 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településrendezési tervét.

TSZT: <https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/Forms/AllItems.aspx?RootFolder=%2ftelepulesrendezesitervek%2fTSZT%2fTSZT&FolderCTID=0x01200043EC0F77ED073D4F8CEE8D81B4D8C815>

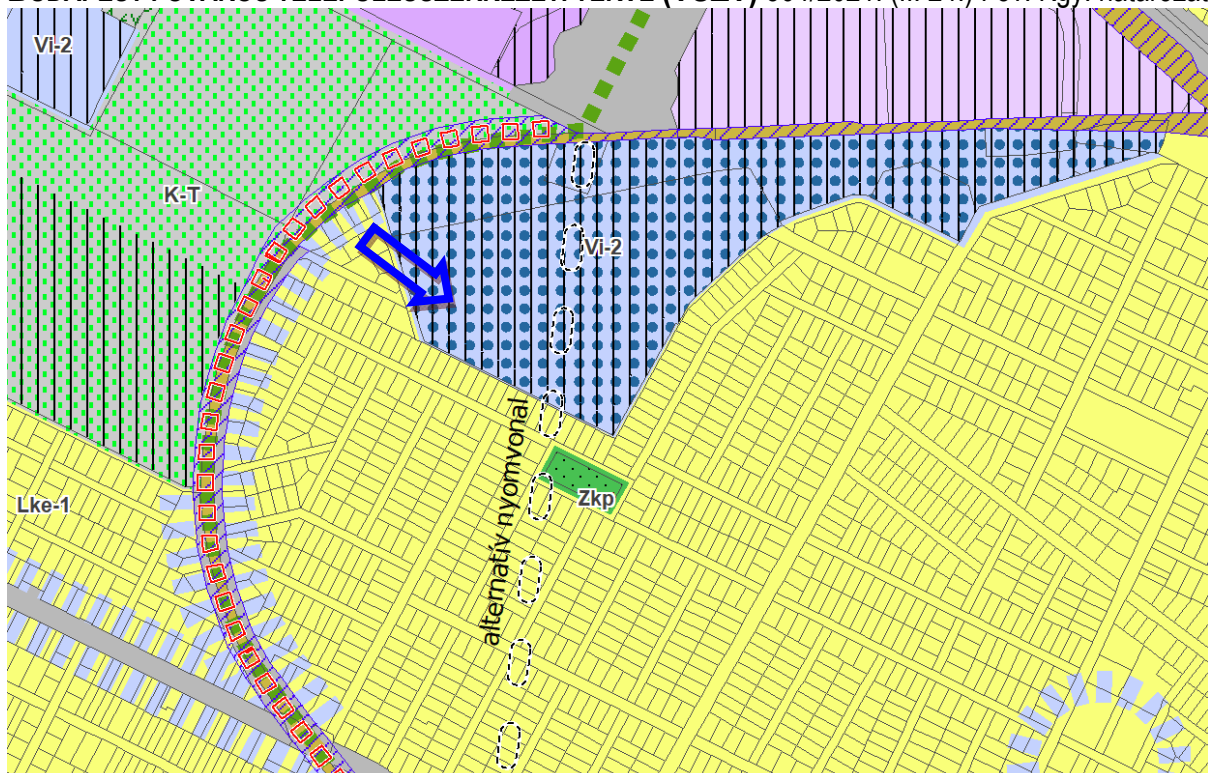
### BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA – FRSZ – hatályos 2021.04.03-tól

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése 13/2021. (III. 4.) önkormányzati rendeletével módosította Budapest Főváros Önkormányzat rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendeletét

FRSZ: <https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/Forms/AllItems.aspx?RootFolder=%2ftelepulesrendezesitervek%2fTSZT%2fFRSZ&FolderCTID=0x01200043EC0F77ED073D4F8CEE8D81B4D8C815>

(A terület környezetére vonatkozó besorolásokat, szabályzásokat a 65-423 szelvényeken találhatók.)

### BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT) 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozat



A 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Tervben a kertvárosias lakóterülettel, gazdasági területekkel és vasúti területtel határos terület Vi-2 „intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület”-be került. A Külső keleti körút alternatív nyomvonalának felszínre érkezését biztosítani kell a területen, ezért szükséges egy beépítetlen sáv kijelölése, amely „telek zöldfelületként megtartandó, be nem építhető része” területként kerül szabályozásra jelen fejlesztési területen a Szabályozási koncepcióban.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) szerint az intézményi terület:

17. § (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül – :
  - a) iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti és
  - e) sportrendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott színtszám felett) alakítható ki.

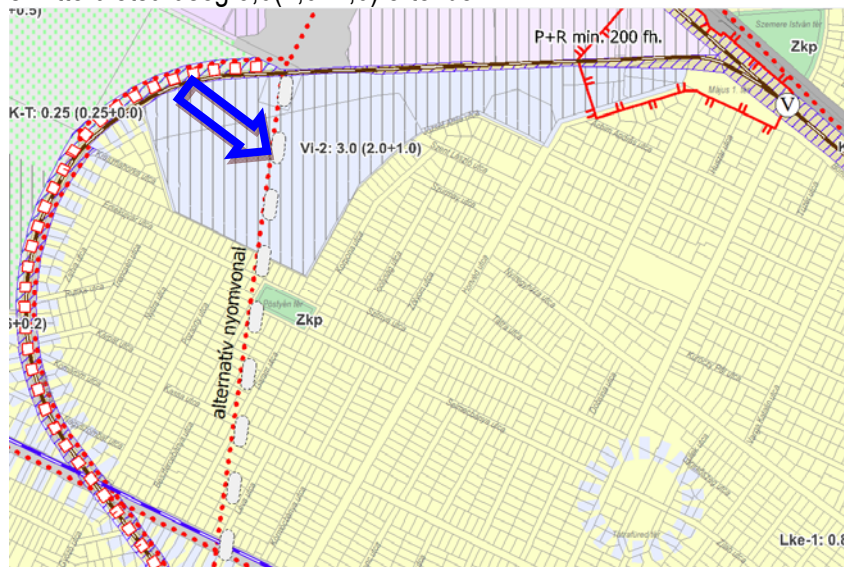
Fentiek alapján a területen a lakórendeltetés mellett a legfeljebb 15 m épületmagasságú több lakásos társasházak földszinti lépcsőre részén megjelennek a nevelési, oktatási, egészségügyi, valamint az iroda, vendéglátás, kereskedelmi, szolgáltatás, szállás, kulturális rendeltetések is.

A területre a fővárosi TSZT nem határoz meg egyéb kööttségeket Külső keleti körút alternatív nyomvonalán kívül.

### FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ) - 13/2021. (III. 4.) Fővárosi Közgyűlési rendelet

A TSZT szerint meghatározott intézményi területen keresztülvezet a Külső keleti körút alternatív nyomvonalán kívül a hálózati jelentőségű tervezett kerékpárút is.

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése 13/2021. (III. 4.) önkormányzati rendeletével elfogadott Fővárosi Rendezési Szabályzatban (FRSZ) a TSZT-nek megfelelően került meghatározásra a szintterületsűrűség 3,0(2,0+1,0) értékben.



A megadott szintterületi sűrűséget a kerületi építési szabályzatban (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. A beépítési sűrűség (bs) a rendelet 4.§ (2) bekezdése szerint

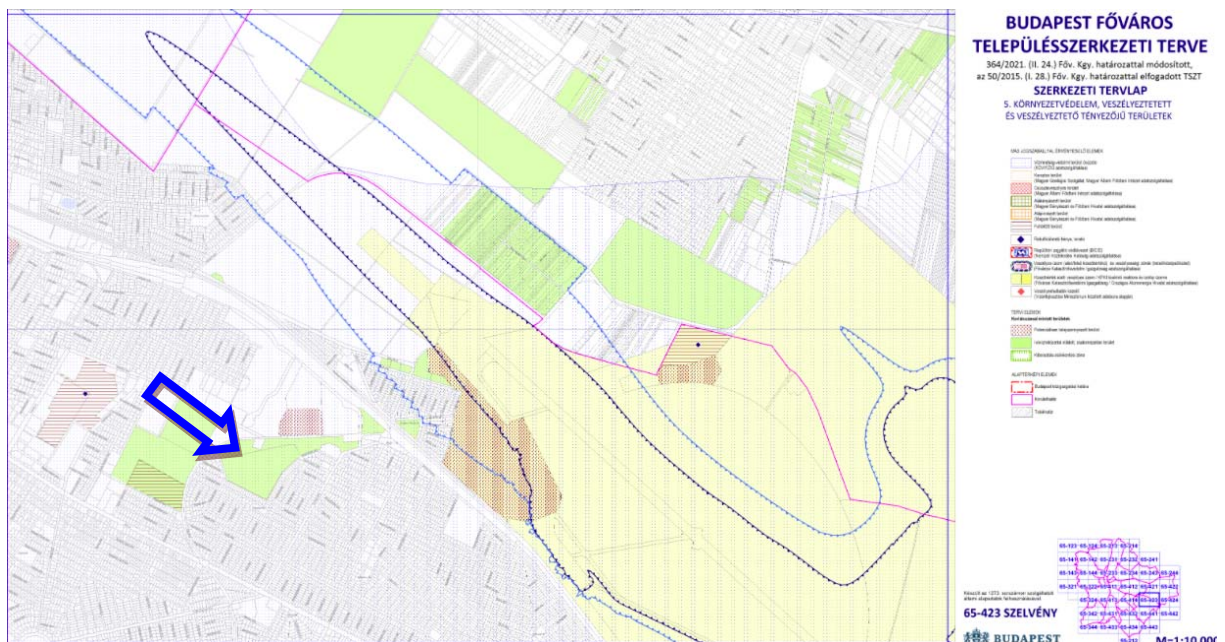
- bsá: a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből, és
- bsp: a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára- a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt- igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből tevődik össze.

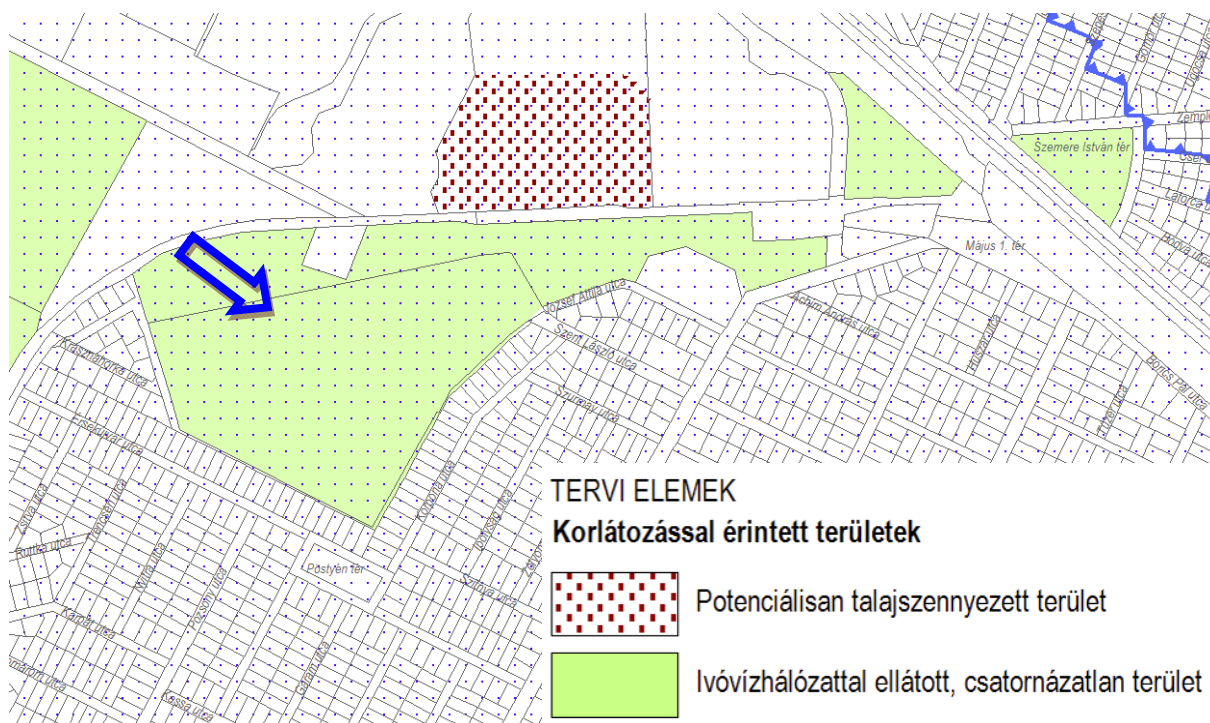
A területre a  $3(bs) = 2,0 (bsá)+1,0 (bsp)$  érvényes.

Az adott területfelhasználási egységen belül a megadott értéket a KÉSZ-ben differenciáltan lehet szerepeltetni.

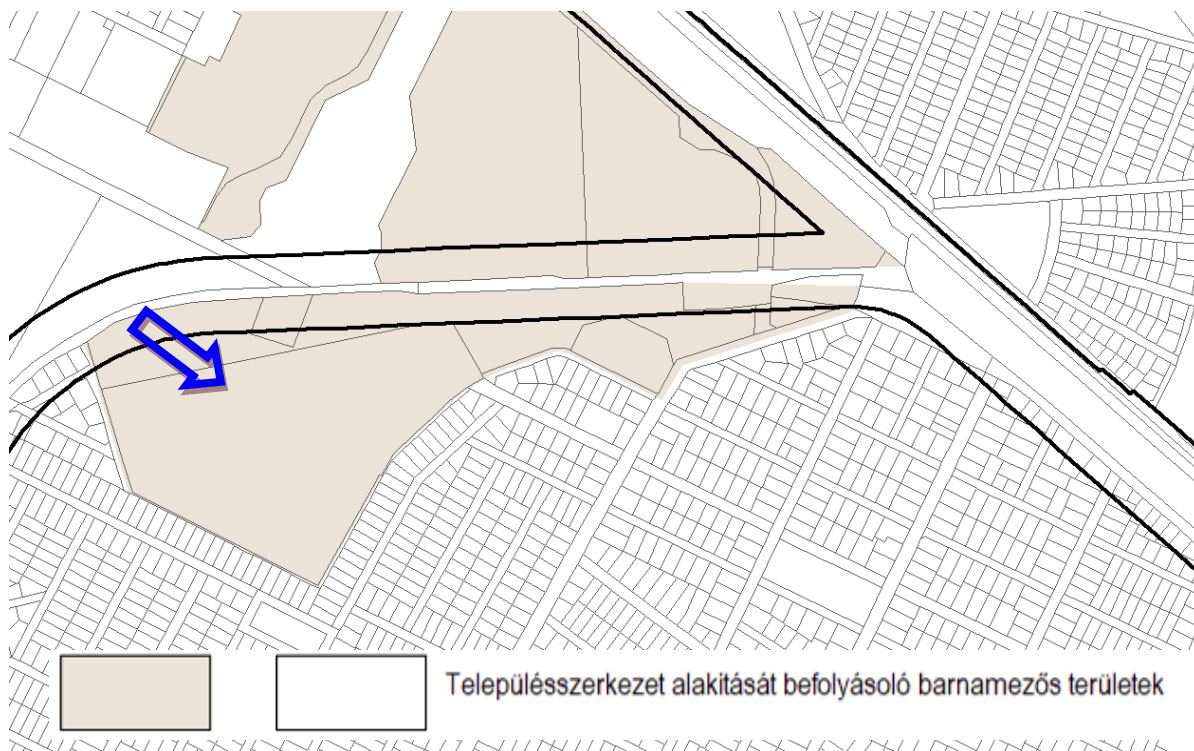
## Budapest Főváros Településszerkezeti terve a területre vonatkozó szabályozásai

### BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT) - SZERKEZETI TERVLAP 5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK





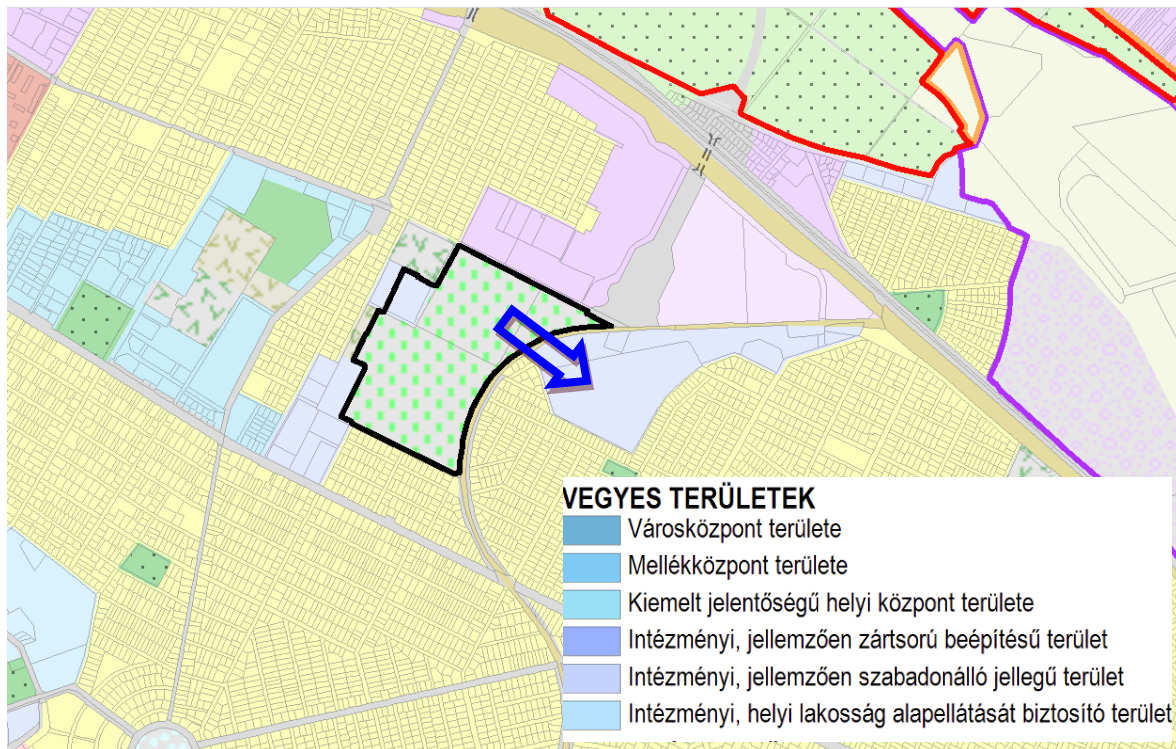
## BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT) - SZERKEZETI TERVLAP 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK





## BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT) - SZERKEZETI TERVLAP

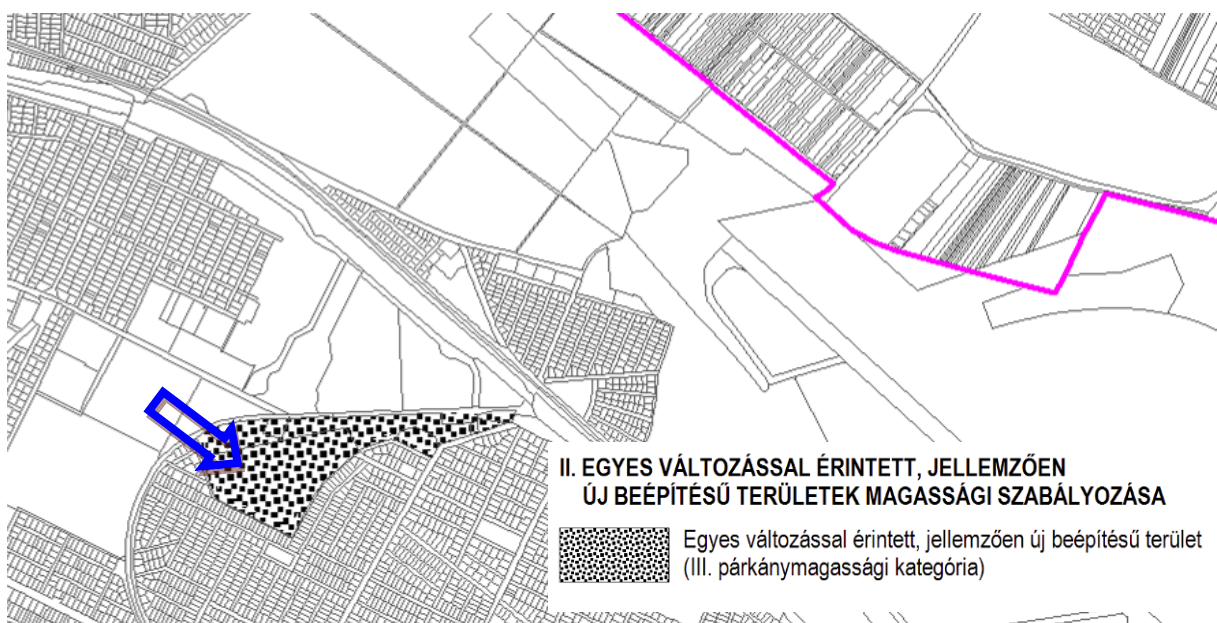
### BATRT TÉRSÉGEK illeszkedése



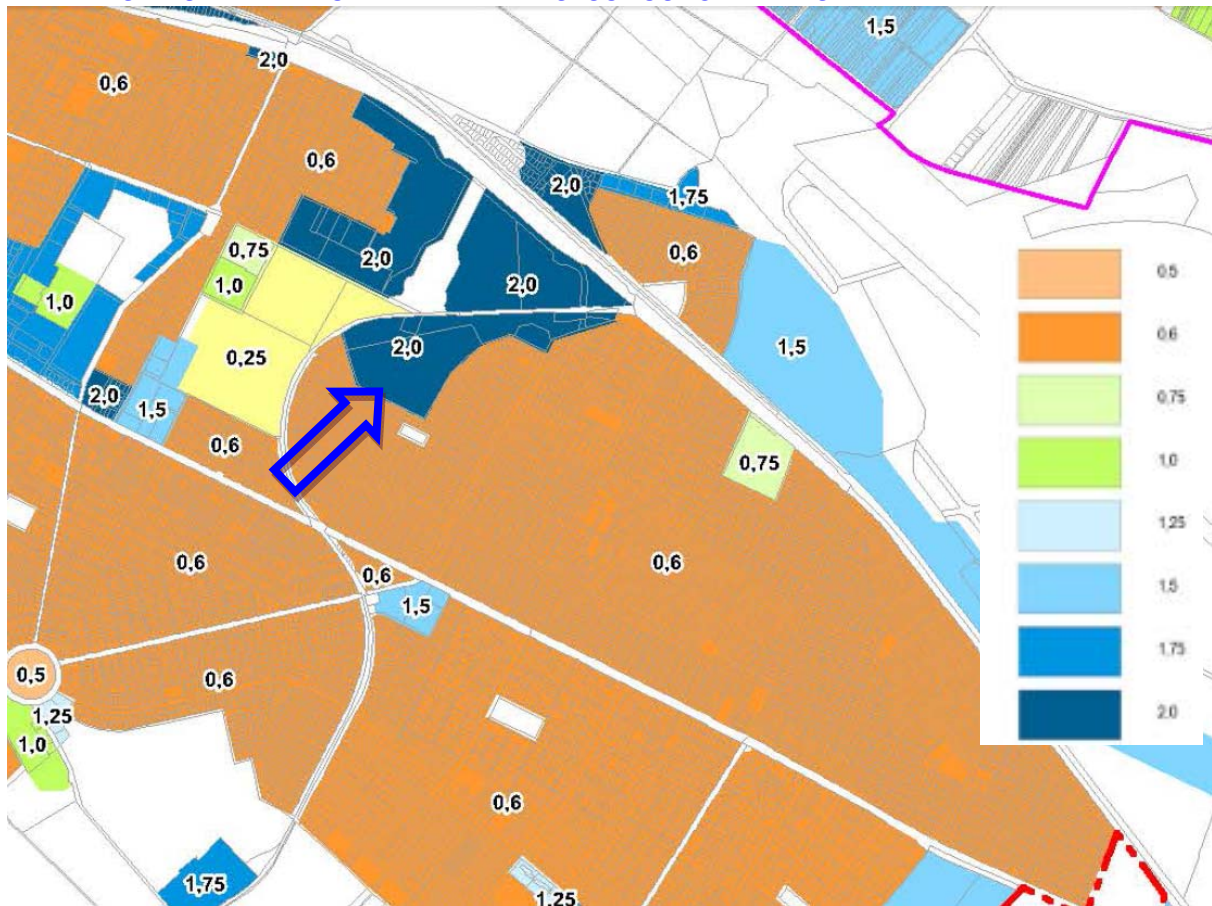
## FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ) - a területre vonatkozó szabályozásai

## FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ) - a területre vonatkozó szabályozásai

### 3. melléklet - EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK



**FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ)  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉNEK BSA ÉRTÉKEI**



**2.4.2. Kerületi településrendezési eszközök vizsgálata**

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) - 60/2006.(IX.12.) önkormányzati rendelete -3.melléklet**

HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVEK	
Sorszám	Terület
34	Budapest XVIII. kerület, Szemere telep

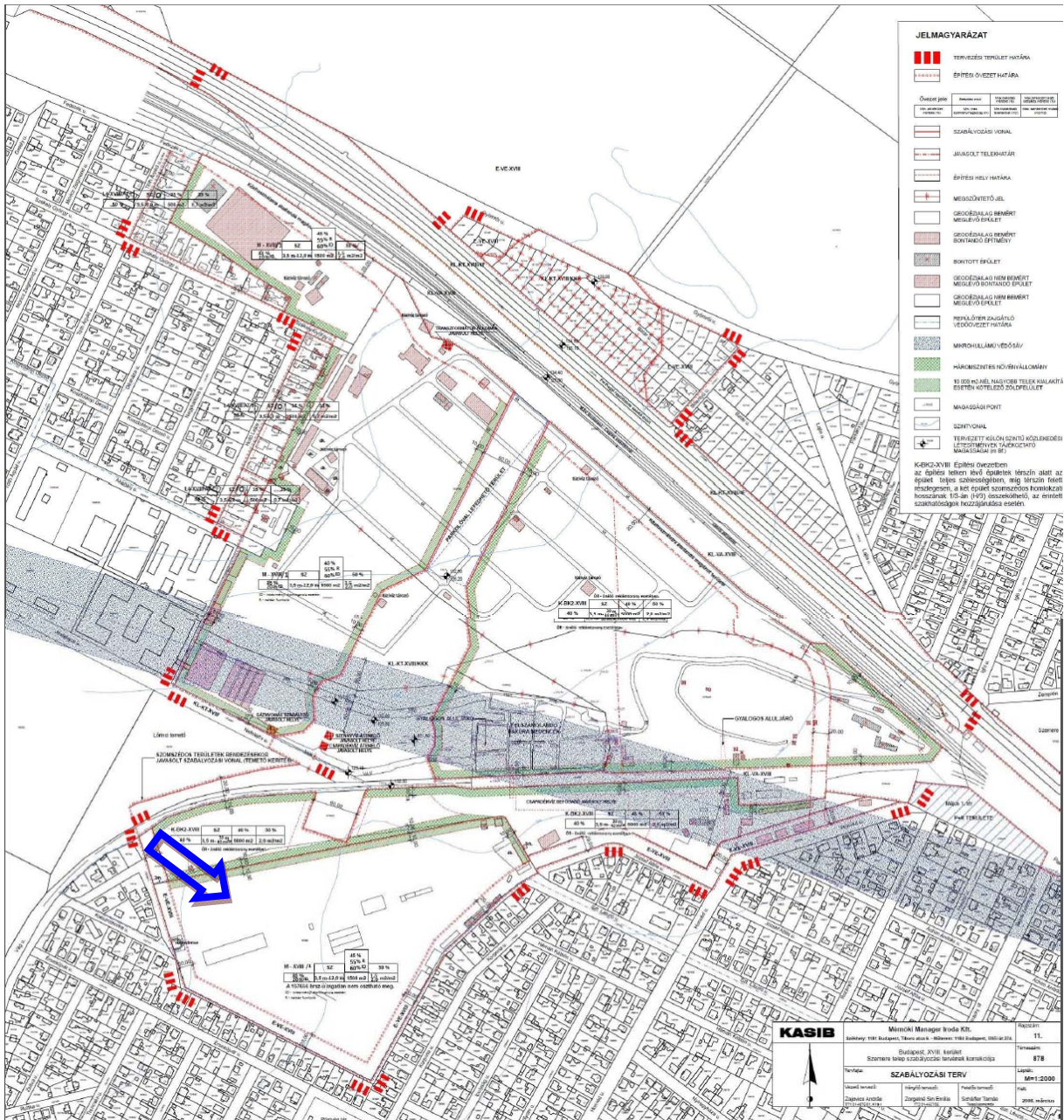
**31. Az M jelű munkahelyi területek övezetei**

75. §<sup>267</sup> M-XVIII/1, M-XVIII/2, M-XVIII/3, M-XVIII/4 és M-XVIII/5, M-XVIII/6, M-XVIII/7, M-XVIII/R építési övezet

Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

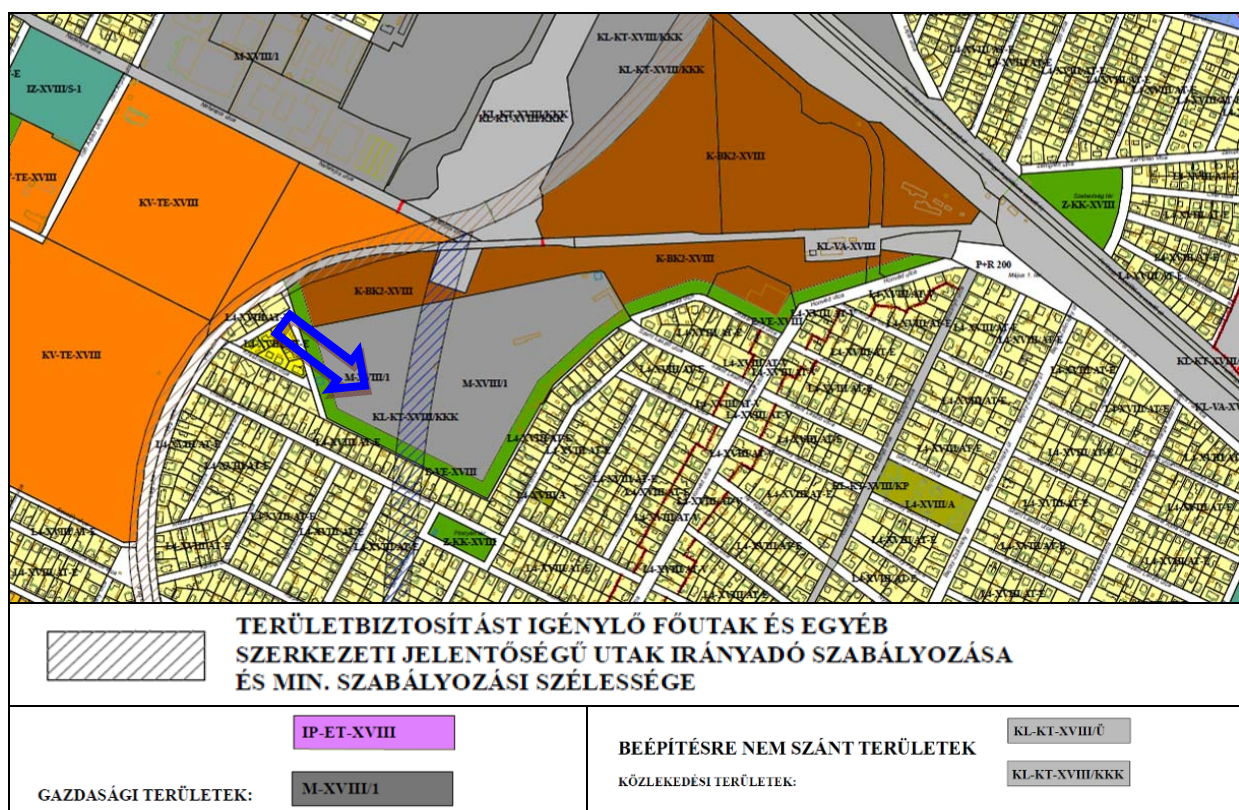
Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
M-XVIII/1	1500 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	50 %	45 % 55 % <sup>R</sup> 60 % <sup>ID</sup>	3,5 m	12,0 m	25 % 20 % <sup>ID</sup>	1,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> 2,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
M-XVIII/2	2000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	45 %	45 %	6,0 m	20,0 m	25 %	2,4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

Hatályos SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 34 sz. SZT tervlap a tervezési területre vonatkozóan az alábbi:

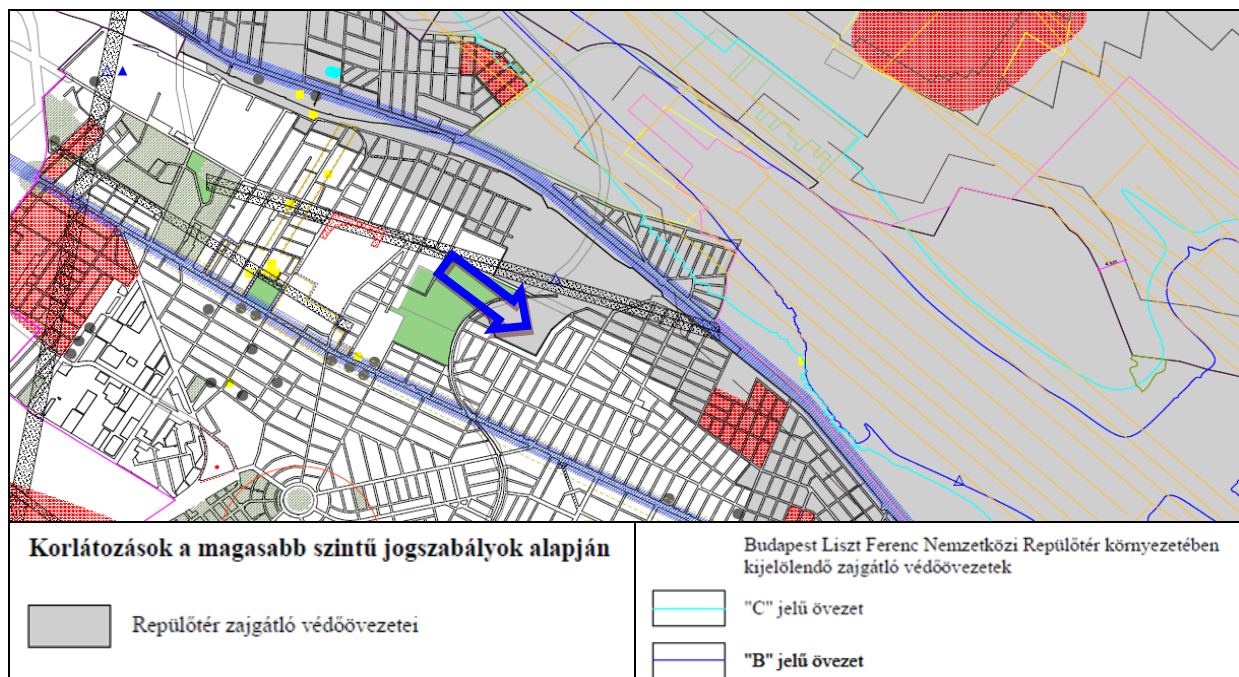


Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006.(IX.12.) önkormányzati rendelete (PPVSZ), valamint az ennek 1. melléklete az Övezeti tervlap, amely területileg rögzíti a PPVSZ által kialakított **M-XVIII/1** építési övezeteket és övezeteket, valamint a PPVSZ 2. melléklete a „Védelem és korlátozás alatt álló elemek térképe” tervlap, amely a védelmi és korlátozási intézkedésekkel érintett területek lehatárolását tartalmazza a tervezési területet az alábbiak szerinti építési övezetbe sorolja:

„ÖVEZETI TERVLAP” – PPVSZ 1. melléklet - kivonat:



„Védelem és korlátozás alatt álló elemek térképe” tervlap – PPVSZ 2. melléklet - kivonat:



### 2.4.3. Településképi dokumentumok vizsgálata

#### Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és Településképvédelmi rendelet (TKr)

A kerület Településképi Arculati Kézikönyve (TAK), valamint Településképvédelmi rendelete (TKr) jelen fejlesztési területet nem tartalmazza ún. településképi szempontból meghatározott területként, valamint általános előírásokat sem tartalmaz a tervezési területre, azaz a területen tervezett épületek, építmények településképi megjelenésére vonatkozóan.

A terület a KÉSz módosítást követően sem fog a kerület településképi „településképi szempontból meghatározott terület”-ként, azaz nem kerül a településképi megjelenés jelen tanulmányterven tervezetten sem szabályozva.

### 3. Humán infrastruktúra vizsgálata

A fejlesztés megvalósításához szükséges intézményi ellátást a kerület jelenleg meglévő lakossági közszolgáltatási ellátásának figyelembevételével lehet meghatározni. Jelenleg, nagyobb részben a XVIII. kerületi Önkormányzat látja el a kerületen a humán közszolgáltatási feladatokat, amelyek az egészségügyi és a szociális, a kulturális, sport és részben az oktatási feladatok ellátását öleli fel. Az önkormányzat arra törekszik, hogy e közszolgáltatásokat a lakosság számára minél magasabb színvonalon biztosítsa, ezért a lehetőségei keretein belül folyamatosan gondoskodik az intézmények felújításáról, fejlesztéséről.

A Szemeretelep városrészben az alábbi közintézmények foglalnak helyet:

- Csiga-Biga Bölcsőde (Fülek u.2.)
- Pestszentlőrinci Nyitnikék Óvoda (Fülek u.4.)
- Sztéhlo Gábor Evangélikus Óvoda (Szent László u. 39.)
- Kassa Utcai Általános Iskola (Kassa u. 175-181.)
- Sztéhlo Gábor Evangélikus Általános Iskola (Bajcsy-Zsilinszky u. 74.)
- Vilmos Endre Sportcentrum (Nagyszalonta u. 25.)

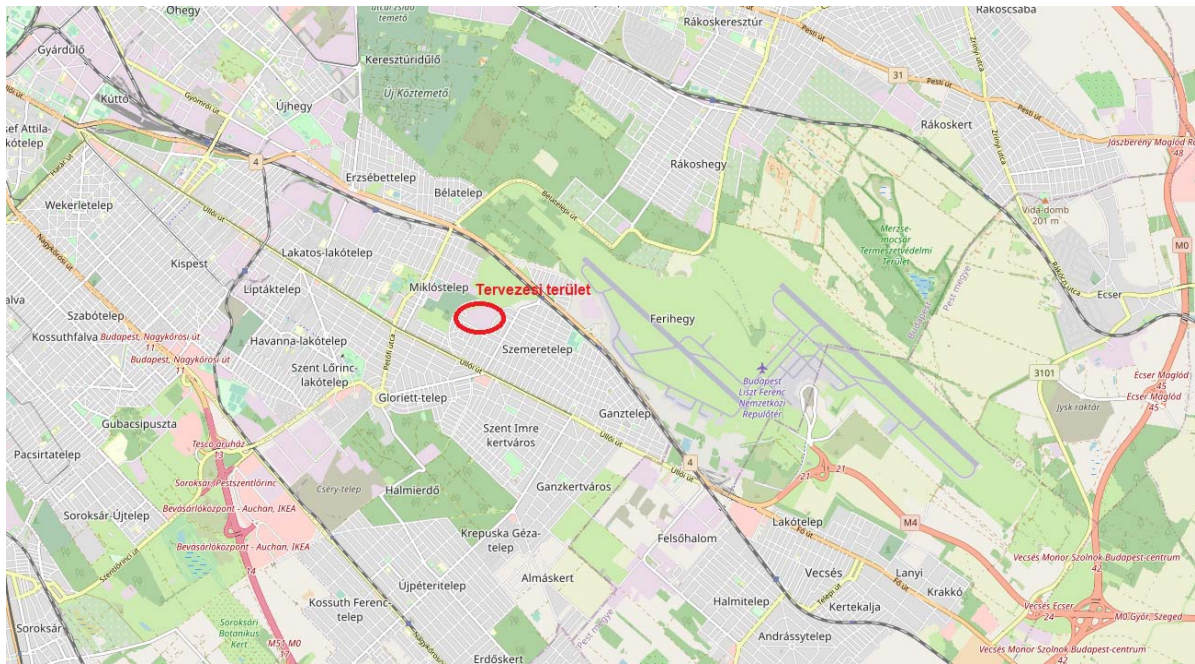
### 4. Közlekedési vizsgálatok

#### 4.1 Előzmények, tervezett fejlesztések

Jelen telepítési tanulmányterv közlekedési alátámasztó munkarésze a Budapest, XVIII. Szemeretelepen tervezett új lakóterület megközelíthetőségének és várható közlekedési hatásainak vizsgálatával foglalkozik.

A terület határoló útszakaszai: Szent László utca folytatása - Korpona utcai teleksor - Érsekújvár utcai teleksor - Krasznahorka utca – Nagy-Burma vasútvonal déli oldalán elterülő beépítetlen terület. A tervezési terület északi határán jelenleg nincs közúti kapcsolat, mivel a jelenleg használaton kívüli vasútvonalon keresztül nincs közúti keresztezés.

A vasútvonal északnyugati oldalán a kerület Miklóstelep városrésze található. A tervezési terület jelenleg nagyrészt beépítetlen, zárt ingatlan, amelyet déli és keleti oldalán kertvárosai jelleggel beépült lakóterületek határolnak. Jelen munkarész célja a beépítés feltételeinek meghatározása és közlekedési szempontú következményeinek előrebecslése.



K-1. Átnézeti helyszínrajz

## 4.2 Tervezési terület bemutatása, meglévő közlekedési hálózat

### Tervezési terület megközelíthetősége

#### Térségi, városi kapcsolatok

Térségi megközelíthetőség szempontjából a tervezési terület kiváló helyszínen fekszik. A területtől kb. 700 m távolságban északkeleti irányban halad a 4. sz. országos I. rendű főút bevezető szakasza (Ferihegyi repülőtérre vezető út), amely Szolnok és Debrecen irányába közvetlen, gyors elérhetőséget biztosít, emellett Budapest központjába és egy jelentős közösségi közlekedési csomóponthoz (KÖKI) is közvetlen közúti kapcsolatot jelent.

A területtől délre halad városi főútvonalként az Üllői út (kb. 600 m távolságban), amely a XVIII. kerület és a városközpont között vezető legfontosabb közúti nyomvonal (városi főút), valamint a szomszédos kerületek irányába vezető fontos feltáró út.

További kerületközi kapcsolatot jelentenek a XVII. kerület felé vezető Csévész utca, amely a 4. sz. főút bevezető szakaszának északi oldalán, a területtől kissé távolabb halad.

Bár a Ferihegyi repülőtérre vezető út jó térségi kapcsolatot jelent a terület számára, nehezen átjárható útvonalról van szó, amely keresztezése kevés, főleg jelzőlámpával irányított csomópontban lehetséges.

#### Közvetlen közúti megközelítés:

A két kelet-nyugati irányú főút között a területtől keleti irányban kb. 260 m távolságban haladó Honvéd utca (városi főút) teremt kapcsolatot. A tervezett lakóterület helyszíne közvetlenül az Üllői út és a Honvéd utca felől induló kiszolgáló utakon át érhető el. Az Üllői út irányából a Pozsony utca és a Vág utca, a Honvéd utca felől főleg a Szent László utca és a Szitnya utca vezeti a forgalmat a tervezési terület irányába. A két fő feltáró út 15, 0 m, illetve 18 m közterületi szélességű, kétoldali járdával, nyílt árkokkal és zóldsávokkal kiépített útszakaszok. Forgalmi terhelésük nem jelentős. A többi lakóutca, amely a tervezési területet körbeveszi, 10 - 12 m szabályozási szélességű útszakasz, jellemzően egyoldali járdával és nyílt árkokkal kialakítva a kétirányú forgalmat viselő útpálya mellett. A környék utcáiban nem jellemző a jelentős forgalmi terhelés, mivel átmenő, a kerületszomszédok között vezető útszakaszok nincsenek, így a területen inkább célforgalom jellemző. A tervezési területe körülvevő lakóterületeken 30 km/h sebességkorlátozás van érvényben.

A tervezési terület kerítéssel körbezárt ingatlanjára a Szent László utca felől nyíló kapun lehet behajtani.

### Parkolás:

A vizsgált terület környékén a lakutcákban szegély menti parkolás helyenként jellemző. A lakók, vagy a hozzájuk érkező vendégek állnak meg az útszakaszok mentén. Egyéb közterületi parkolás (közhatalmatú területhasználati funkciók hiányában) nem tapasztalható, a gépjárművek többségét a lakók saját ingatlanjaikon belül tárolják.

### Gyalogosforgalom:

A környező lakóutcákon legalább egyoldali kiépített járda jellemző (kivétel a Krasznahorka utcának egyik szakasza), így a közösségi közlekedési megállóhelyek irányából biztonságosan tudnak közlekedni a gyalogosok. A Honvéd utca keresztezését a Szent László utcai buszmegálló mellett kijelölt gyalogátkelőhely teszi biztonságossá.

### Kerékpáros forgalom:

Kiépített kerékpáros infrastruktúra a tervezési terület közelében nincs. A környező lakóutcák kis volumenű forgalmi terhelése és kiépítettsége alkalmassá teszi a nyomvonalakat a biztonságos kerékpározásra. Hiányzik a főutak, a kerületközpont, illetve a rekreációs területek felé vezető kiépített kerékpáros infrastruktúra.

### Közösségi közlekedés:

#### *Kötőpályás nyomvonalak:*

- 100. sz. Budapest – Szolnok – Debrecen – Nyíregyháza MÁV-vonal

A környező területek számára mind térségi, mind a városközpont felé vezető direkt kapcsolatot ad a Ferihegyi repülőtérre vezető útmentén, azzal párhuzamosan haladó vasútvonal, amely legközelebbi megállója a tervezési területtől kb. 730 m távolságra található Szemeretelep vasúti megállóhely. Innen ágazik ki a Nagy-Burma vasútvonal vágánya is. A vasúti megállóhelyen áthaladó vonatok a Nyugati pályaudvarra szállítják az utasokat.

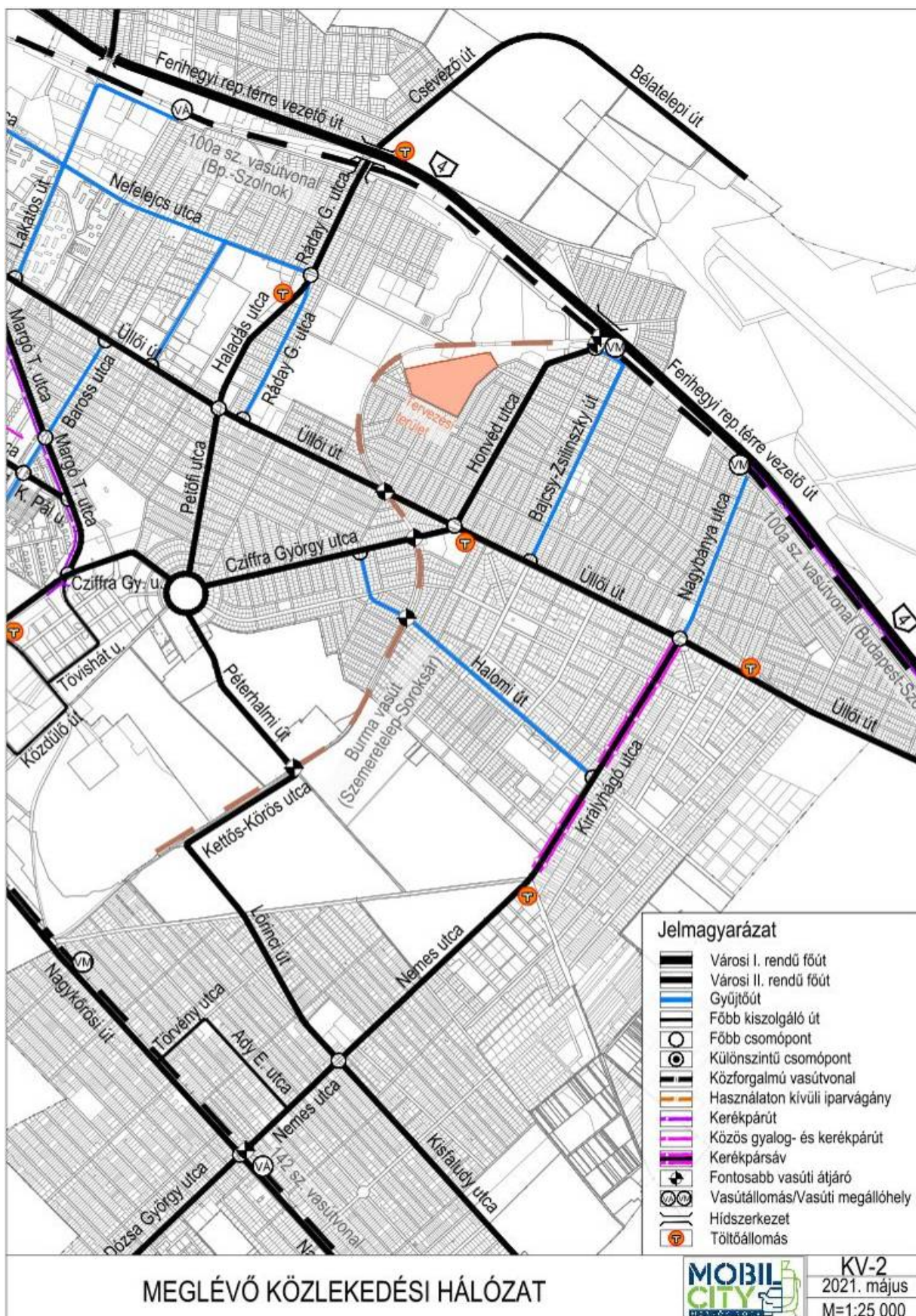
- 50 sz. villamosvonal

Az Üllői út mentén haladó villamosjáratok a Béke tér és a Határ úti metróállomás között közlekednek. A tervezési területhez legközelebb eső megállója az Iparvasút megálló, amely a területtől a Pozsonyi utcán keresztül kb. 550 m távolságban található.

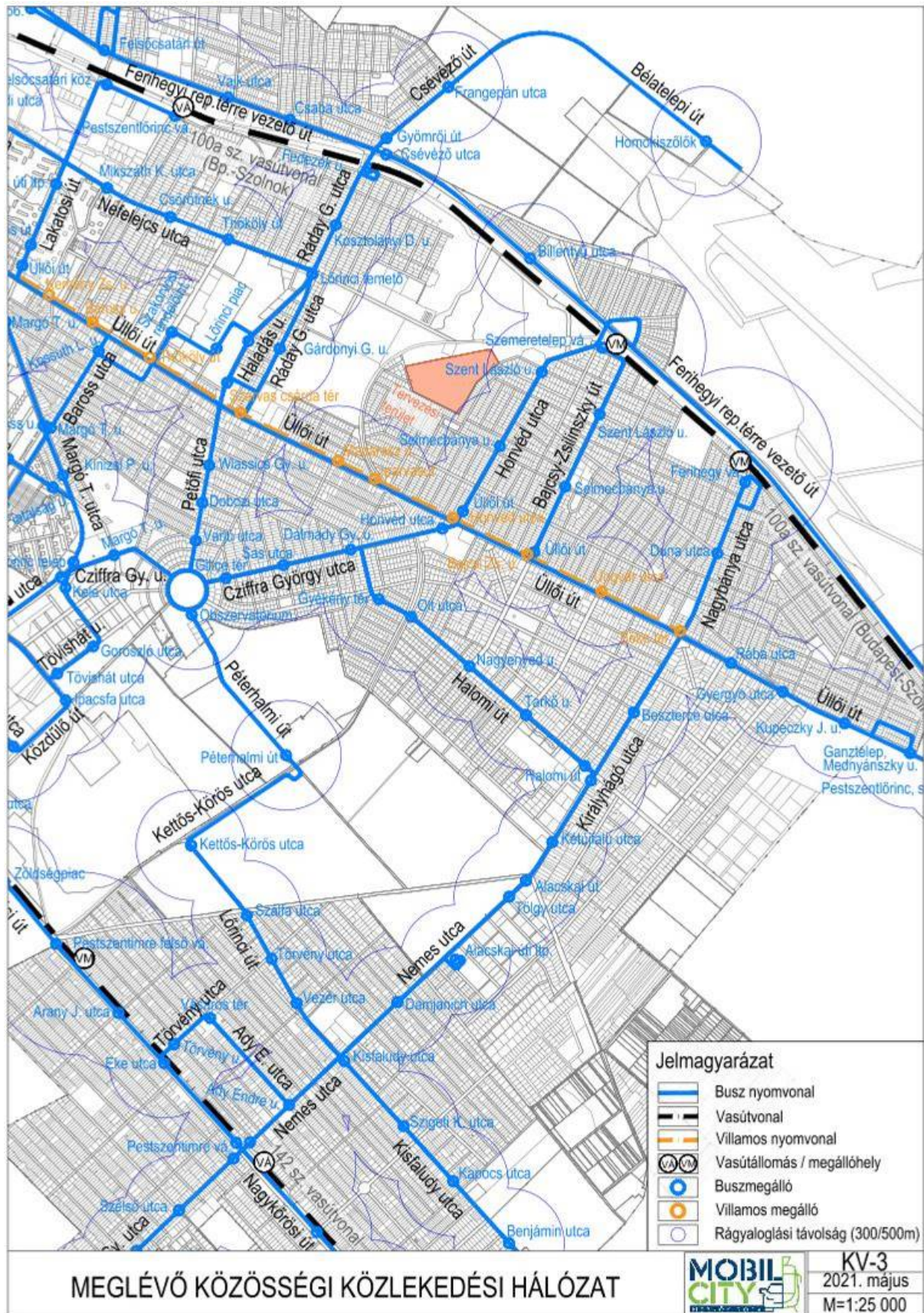
#### *Közüti közösségi közlekedés*

A tervezési területhez legközelebb a Honvéd utcán haladó 183 jelű buszjárat nyomvonala található (itt csak északi irányban közlekedik), amelynek legközelebbi megállóhelye a Szent László utcai. A buszjárat a Szemeretelep vasúti megállóhely és a Pestszentlőrinci Szarvas csárda tér között közlekedik.

A fentiek szerint a tervezési terület keleti sarka tekinthető csak közösségi közlekedéssel ellátott területnek, mert 300 m rágyalogási távolságot feltételezve a megállótól, a terület csak kicsi része érhető el ilyen távolságon belül. Ugyanakkor a vasútvonal közvetlen kapcsolata a városközponttal lehet olyan vonzó az emberek számára, hogy hajlandók 8-10 percet is gyalogni a Szemeretelep megállóhelyig. Az utasok számának növelése a vasúti szolgáltatások színvonalának emelésével lehetséges.







## 5. Közművek vizsgálata

A tervezési terület XVIII kerületben a Korpona utca-Érsekújvár utca telkeinek hátsó telekhatárai és a Nagy-Burma vasúti pályatest által határolt volt Erdért fatelep majdnem egészében beépítetlen területen található. A területen belüli meglévő létesítmények számára a közműellátás nem került kiépítésre.

### Vízellátás

Budapest vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A térségben üzemelő ivóvízhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

A Főváros nagy alapterülete, valamint a különböző domborzati viszonyok miatt az ellátó hálózat zónákra van felosztva, amelyekben a szükséges vízmennyiséget és a víznyomást a zónák tározói és a gépházak biztosítják. A tervezési terület körzete a főváros 23 számú, Keletpesti felső zóna hálózatához tartozik. A Keletpesti felső zóna hálózatában a víznyomást a Cinkotai úti 10000 m<sup>3</sup>-es tározó vízszintje (tfsz:176 mBf) határozza meg, a zónában víznyomásproblémák nincsenek.

A tervezési terület körzetében egy jelentősebb méretű vízellátó vezeték üzemel, ez a Kassa utca nyomvonalú NÁ 300-as méretű vezeték, amely a körzet ellátó hálózatának alapvezetéke. Az utcák nyomvonala mentén kiépített többi vezeték általában NÁ 80-as méretűek, amelyekről a jelenlegi fogyasztási helyek ellátása szempontjából elegendő mennyiségű víz vételezhető.

### Szennyvízelvezetés

Budapesten a vízelvezetést szolgáló csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A hálózat a város belső területein zömmel egyesített rendszerű, a külsőbb területi egységeken azonban már elválasztott rendszerű csatornahálózatokat építettek ki, így a tervezési területen üzemelő csatornahálózat elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat. Az itteni hálózat a Dél-Pesti szennyvíztisztító telep vízgyűjtő területéhez tartozik, tehát az innen elvezetett szennyvizet itt tisztítják meg, a tisztított szennyvizet végső befogadója a Duna.

A tervezési terület minden utcájában kiépült az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna, amelyek mérete egységesen dn 300. A gravitációs hálózat az Iparvasút utcai dn 60-as főgyűjtő csatornába szállítja a szennyvizet, majd ebből a Kettős Körös úti dn 1200-es főgyűjtőbe kerülnek a szennyvizek.

### Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület körzetében a beépített területeken a burkolt utak nyomvonala mellett csak kevés helyen épült ki a csapadékvíz elvezetés, amely leginkább nyílt szikkasztó árkos csapadékvíz elhelyező rendszer. A homokos talajadottságok miatt ez a szikkasztó rendszer működőképes kisebb csapadékeseményeknél, de nagyobb zápotok vízmennyiségeit csak késleltetve tudja elszívárogtatni, így ekkor tartósabb vízállások keletkeznek a mélyebb területeken.

### Villamosenergiaellátás

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Nyrt. Észak-Pesti Üzletigazgatósága.

A terület ellátásának bázisa a Rákoskeresztúri 132/10 kV-os alállomás. Az alállomásról induló 10 kV-os vezetékek jelentik az elosztás gerincét. A 10 kV-os vezetékek fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat, amelyekről induló kiefeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlenül a fogyasztókat.

A tervezési terület térségében a terület ellátására a 10 kV-os hálózat és a kiefeszültségű ellátás zömmel légvezetékes fektetési móddal épült ki, csak kevés helyen üzemel földkábel. A tervezési területen mellett a Krasznahorka utca nyomvonalon üzemel 10 kV-os földkábel. A 0,4 kV-os kiefeszültségű hálózat legnagyobb része légvezetékekkel épült ki, de az újabban épített hálózat már földkábeles kivitelezésű.

### **Földgázellátás**

A terület földgázellátásának üzemeltetője a MVM Zrt. A főváros egységes hálózati rendszerének részeként épült ki a térség ellátása.

A tervezési terület tágabb körzete ellátásának bázisa a Régivám utca, Eszterlánc utca kereszteződésénél üzemelő MOL gázátadó állomás, amelyet a Régivám köz nyomvonalú nagynyomású gázvezeték táplál be. A gázátadó állomásból indulnak a nagyközépnomású vezeték, amelyek a körzeti nyomáscsökkentő állomásokat táplálják be. Ilyen nagyközépnomású vezeték üzemel a Kassa utca nyomvonalán, ez a Május 1 téri körzeti nyomáscsökkentőt táplálja be.

A nyomáscsökkentőből indul a növelt kisnyomású ellátó hálózat, amely a tervezési terület minden utcájában kiépült. A hálózat fő gerincvezetéke a Korpona utca, Érsekújvár utca nyomvonalú d 160-as KPE vezeték, erről ágaznak le a kisebb átmérőjű ellátó vezeték, melyek mérete d 110 és d 90, anyaguk szintén KPE.

### **Elektronikus hírközlés**

#### **Vezetékes hírközlési létesítmények**

A tervezési terület környékének vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar-Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről az igénylők az 1-es körzetszámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

A vezetékes hírközlő hálózat legnagyobb része légvezetékekkel épült ki, de az újabban épített hálózat már földkábeles kivitelezésű.

#### **Vezeték nélküli hírközlési létesítmények**

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-MOBIL, Pannon, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A terület környezetében található közműhálózatot térképi formában a 11. Közművesítési javaslat c. fejezetben lévő terlapok tartalmazzák, illetve nagyítható formában a tervdokumentáció végre TERVLAPOK címmel beillesztett Közműfejlesztési terlapok.

## 6. Környezetvédelem

A tervezési terület beépítetlen, alulhasznosított terület, amelyen jelentős növényzet sem található. Nagy-Burma vasútvonalától északra fekvő területen korábban Tüzép-telep működött, amelynek pakura tároló medencéi elszennyezték a talajt és talajvizet. A 2000-es évek elején az új tulajdonos a kerületi önkormányzattal kötött megállapodás alapján nagyobb fejlesztéseket tervezett, amely előkészítéséhez 2001-ben szabályozási terv készült, emellett a fejlesztés megalapozása érdekében megtörtént a terület kármentesítése is. A felhagyott vasúti nyomvonal déli oldalán fekvő területen bevásárlóközpont-fejlesztés (Auchan) volt az elképzelése, amely azóta sem valósult meg, így a terület jelenleg is kihasználatlanul áll, jelen fejlesztési területtel együtt.

A tervezési területen és környezetében védett természeti érték, oltalom alatt álló terület nem található. A tervezési területtől északra, a Nefelejcs utca meghosszabbítása mentén hulladékkal feltöltött területrészek találhatóak.

A tervezési területen a közúti, vasúti és üzemi zajterhelés mind nappal, mind éjjel határérték alatti a 2007-ben készült zajtérkép alapján. A terület kívül esik a Liszt Ferenc (Ferihegyi) Repülőtér ún. repülőtéri zajgátló védőövezetének (B, C, D) területén.

## 7. Zöldfelületi és környezeti adottságok vizsgálata

A tervezési terület többnyire burkolt terület, ahol a zöldfelület igen kismértékű, döntően nem értékes faegyedek és gyepszintű növénytakarás alkotja. A környező utcák fásítása vegyes, részben kétoldali, illetve egyoldali fasorral ellátottak, részben fasor nélküliek, többnyire zöldsávban élő faegyedek.

A tervezési terület közvetlen környezetében a lakóterületen vegyes kialakítású és eltérő fenntartottságú kertek találhatóak.

A tervezési terület környezetében található közpark a Pöstyén tér, amelynek egy részén focipálya kapott helyet.



## 8. Örökségi és környezeti értékek vizsgálata

A tervezési területen és tágabb környezetében védett épített, vagy természeti érték nem található, tehát a fejlesztés örökségi, vagy védett környezeti érték szempontjából semlegesnek tekinthető.

A jelenleg beépítetlen terület új, minőségi beépítésével és rendezett növénytelepítéssel tud új értéket teremteni a térségben.

A terület zöldfelületet magas szintű parkosított területként kerül kialakításra.

Jelen projekt magasszínvonalú, és mind formavilágában, mind anyagában, színeiben egységes, esztétikailag letisztult városképet eredményez, amelyet még jobban kiemel az itt megjelenő építészeti nívó.

## III. JAVASLATOK

### 9. Városrendezési javaslat

#### 9.1. Területfelhasználási és beépítési javaslat

##### Területfelhasználási javaslat

A tervezési terület intézményi (Vi) területfelhasználásba sorolt, e besorolás nem változik a KÉSz-be való beépítés során, azonban jellemzően lakóépületek, azaz lakórendeltetés jelenik meg a területen, illetve a lakó-, mint fő rendeltetés mellett, azt kiegészítve kismértékben az iroda, vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem, egészségügyi, oktatási, kulturális, szálláshely rendeltetések is helyet kapnak a Vi-2/L építési övezetű területen. A 157656 hrsz tervezési terület összevonásra kerül az önkormányzati tulajdonú 157657/1 hrsz útnak az e területet keletről és délről szegélyező - a Szent László utcától a Krasznahorka utcáig terjedő - szakaszának területével.

A terület alatt észak-dél irányban halad a tervezett Külső keleti körút alternatív nyomvonala, amelynek felszínre érkezését biztosítani kell a terület északi határán, e 2260 m<sup>2</sup> terület nagyságú terület a Szabályozási Konceptió tervlapon, mint a „telek zöldfelületként kialakítandó, be nem építhető része” került lehatárolásra és a KÉSz rendelet-tervezetben e terület rész szabályozásra.

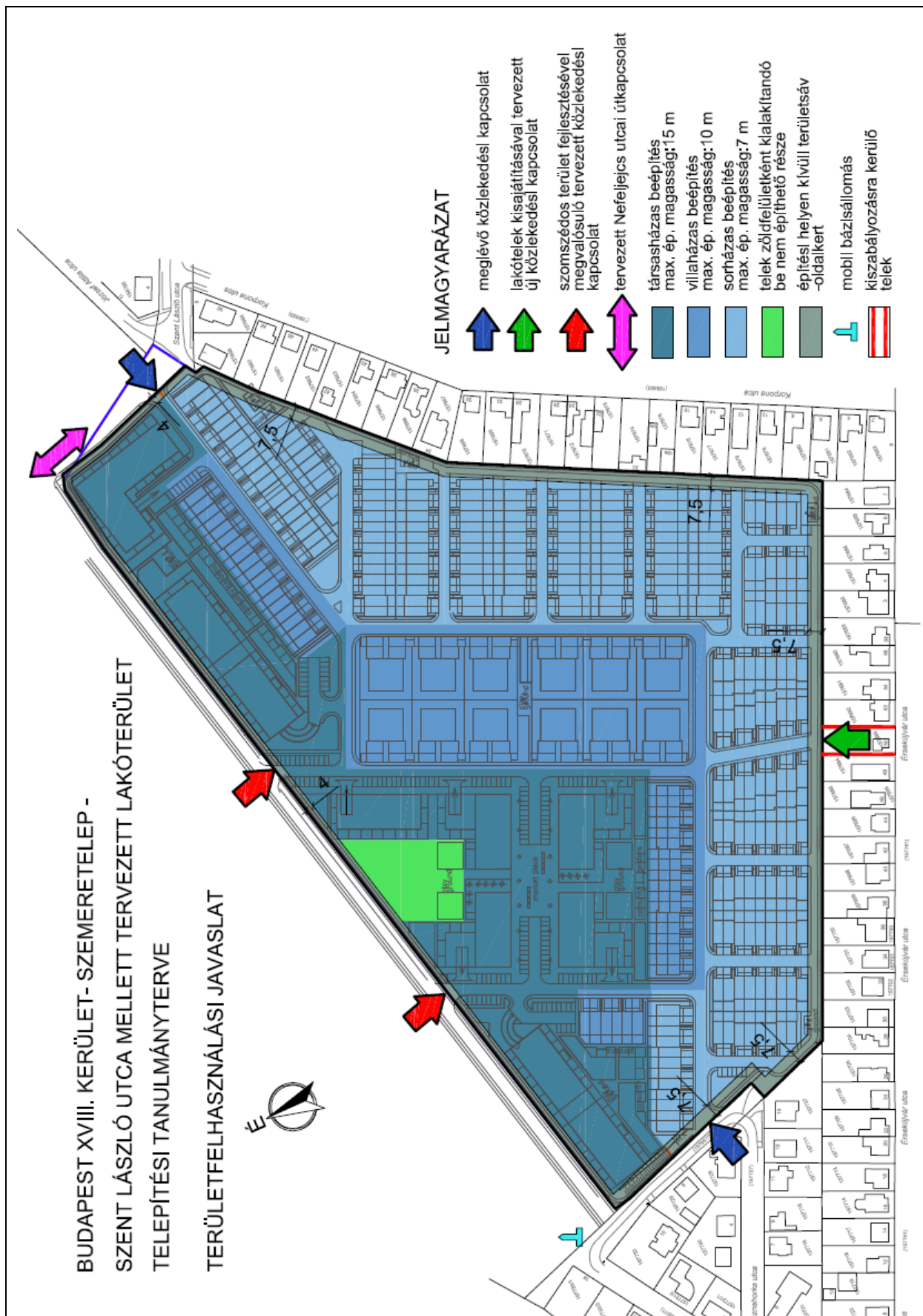
A tervezési területnek nem része a Nagy-Burma vasút felhagyott szakaszának nyomvonala, de e nyomvonal területének hasznosítása több lehetőséget nyújt, a terület északi határán lévő fejlesztési terület szabályozása, illetve a KÉSz felülvizsgálati terve foglalkozik a nyomvonal területének hasznosításával, mindenesetre elmondható, hogy a jelen területhasználathoz mindenféleképpen kapcsolódni fog a vasúti nyomvonalon létrejövő – valószínűsíthető közlekedési - funkció.

A terület a fejlesztés során nem kerül felosztásra, azaz egy telekként kerül szabályozásra és beépítésre. Ennek okán a beépítés minden lakóépület szempontjából szabadonálló, azonban a lakóépület tömegének jellege, kialakítása szerint 3 típusú (sorházas jellegű, villaházas és több lakásos társasház) beépítés kerül kialakításra az épületmagasság és a lakóépületben elhelyezhető lakásszám szerint.

A terület fenti jellemzők szerint kerül szabályozásra, mégpedig differenciáltan építési hely-kijelöléssel. Az építési hely a keleti és déli határoló kertvárosias lakóterület menti telekhatártól mérten 7,5 m távolságra, illetve az északi és az északkeleti telekrész határon az építési hely a telekhatártól 4 m távolságra került meghatározásra. Az építési helyen kívüli területsáv használatát a KÉSz rendelet-tervezet tartalmazza, mégpedig úgy, hogy az építési helyen kívüli terület rész:

- a) jellemzően zöldfelületként tartandó fenn, amelyen gyalogos- és kerékpáros közlekedésre alkalmas, illetve futópályaként szolgáló burkolat elhelyezhető,
- b) kerti építmények,
- c) a terület részén pergola, kerti (utca)bútorok elhelyezhető,
- d) a terület részén a telekkel szomszédos lakóterület felőli telekhatáron legfeljebb 2 m magas, kerítés építhető, amely tömör kerítés is lehet,
- e) a Vi-2/L építési övezet területén a terület bejáratainál kapuépítmény, illetve legfeljebb bruttó 20 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület elhelyezhető.

A Beépítési terv szerinti három fő lakóépület típus a fenti Területfelhasználási tervlap ábrázolja az alábbiakban kerül szövegesen bemutatásra:



## Beépítési javaslat

A tervezett projekt kapcsán **a teljes területre nézve összesen 753 lakás** alakítható ki az alábbiak szerinti lakóépület típus kialakítással:

- 7 m sorházas jellegű lakóépület, 1 lakás/1 sorházegység: 269 lakás,
- 10 m villaház jellegű, 6-7 lakásos lakóépület: 84 lakás,
- 15 m több lakásos társasházas lakóépület: 451 rendeltetés (400 lakás és 51 egyéb\* rendeltetés).  
(\*egyéb rendeltetés: iroda, vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem, egészségügyi, oktatási, kulturális, szálláshely)

A beépítési koncepció építészeti terveit a SIEBERTALAS Építésziroda készítette el.

### Összefoglalás - Beépítési adatok: rendeltetések elhelyezése, lakásszám, parkolásszámok

rendeltetés	lakásszám db	parkolásszám garázs db	parkolásszám szabadtéren db	összes parkolásszám db
<b>több lakásos társasház – 15 m épületmagasság – 4 szint (F+3)</b>				
▪ emeleten lakó	400 lakás	269	156	425
▪ földszinten egyéb rendeltetés*	51			
<b>villaházas társasház – 10 m épületmagasság – 3 szint (F+2)</b>				
▪ lakó	84	72	24	96
<b>sorházas jellegű társasház – 10 m épületmagasság – 3 szint (F+1)</b>				
▪ lakó	18	9		9
<b>sorházas jellegű társasház – 7 m épületmagasság – 2 szint (F+1)</b>				
▪ lakó	251	251	8	259
<b>ÖSSZESEN</b>				
▪ lakó rendeltetés/lakás	<b>753 lakás</b>	<b>601</b>	<b>188</b>	<b>789</b>
▪ egyéb rendeltetés*	<b>51 egyéb rendeltetés</b>			

(\*egyéb rendeltetés: iroda, vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem, egészségügyi, oktatási, kulturális, szálláshely)

### **Sorházas jellegű**

A fejlesztési terület keleti és déli határain az Érsekújvár és a Korpona utcákkal párhuzamosan, a kertvárosias lakóterület határától számított 60 m szélességű területsávban 7 m épületmagaságú sorházas jellegű beépítés tervezett.

A sorházas jellegű lakóépületek földszint + 1 emelet magasságú, sorházegységenként 1 lakásos épületek, amelyek földszintjén garázs is helyet kapott. A sorházi egységek lakásaihoz saját, lekeríthető kertrész is tartozik. A parkolás az épületben, illetve szükség esetén az előkertben plusz parkolóhely kialakításra is van lehetőség, amely akár fedett kocsibeállóként is kialakítható.

### **Szabadonálló villaházas beépítés**

A fejlesztési koncepció szerint a sorházas beépítés mellett attól északra, a telek középső területre 10 m épületmagaságú ún. villaházakkal épülhet be, amelyekben 6-7 db lakás alakítható ki, a lakóépületekhez garázsépületek kapcsolódnak, azaz a parkolás a főépítéshez kapcsolódó épületrészben megoldott.

### **3-4 szintes társasházas beépítés**

A tervezési terület északi határa mentén az ún. többlakásos társasházas beépítés kap helyet. Ezen lakóépületek 15 m épületmagassággal rendelkeznek, amelyek 3-4 szintesek, alsószintjeiken gépkocsik számára kialakított garázsszinttel. Az ezen társasházas beépítéshez tartozó parkolószám fele az épületen belül kap elhelyezést, a fennmaradó parkolók térszíni, nyílt parkolóként kerülnek kialakításra. A társasházak földszintjén a lakó, mint fő rendeltetés mellett, azt kiegészítve iroda, vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem, egészségügyi, oktatási, kulturális, szálláshely rendeltetések is elhelyezhetőek igény szerint. A szükséges parkoló-mennyiség fásított felszíni parkolóban biztosítható.

### **A telek zöldfelületként megtartandó, be nem építhető része**

A Külső keleti körút alternatív nyomvonalának felszínre érkezését biztosítani kell a területen, ezért egy 2260 m<sup>2</sup> terület nagyságú beépítetlen sáv került kijelölésre, amely közparkszerűen, mint a „telek zöldfelületként megtartandó, be nem építhető része” területként kerül szabályozásra jelen fejlesztési területen a Szabályozási koncepcióban.

A „telek zöldfelületként kialakítandó, be nem építhető része”-ként lehatárolt telekrész az alábbiak szerint alakítható ki és a területen az alábbiak helyezhetőek el:

- a) e terület rész összefüggő zöldfelületként tartandó fenn, kivéve az ezen elhelyezhető sportpálya és futópálya területei
- b) e telekrészen épület, építmény nem helyezhető el, kivéve a játszóeszközök, kerti tűzrakóhelyek, valamint kerti utak, tereplépcsők,
- c) a dísz-, pihenőkert és játszótér rendeltetéshez tartozó, valamint a testedzést szolgáló kerti építmények, berendezések, burkolatok,
- d) közösségi kertek,
- e) a területen a területet használók számára térszíni parkolóhely kialakítható, a terület legfeljebb 30%-án.

A KÉSz szerint a szükséges parkolási igény felét az épületben kell elhelyezni, a fennmaradó szabadterei parkolókat fásítással vagy növényzettel futtatott pergolával fedve kell kialakítani.

A terület magas szintű parkosított zöldfelületként kerülnek kialakításra.

Jelen projekt magasszínvonalú, és mind formavilágában, mind anyagában, színeiben egységes, esztétikailag letisztult városképet eredményez, amelyet még jobban kiemel az itt megjelenő építészeti színvonal.

A területen a villamosenergia ellátás és a hírközlés terepszint alatt épül ki, amely előnyösen és harmonikusan járul hozzá az építészeti szempontból megtervezett városkép látványához, azzal, hogy a légvezeték, mint látvány nem jelenik meg zavaró településképi elemként.

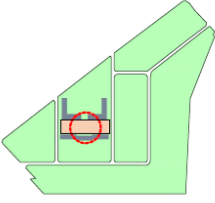

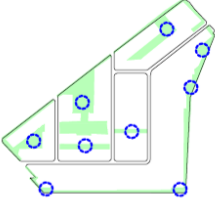

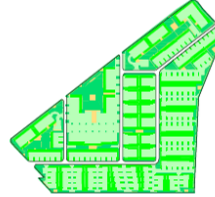

Az alábbiakban a tanulmánytervhez elkészítésre kerülő Építészeti tanulmányban kidolgozott lakóépületek látványtervei kerülnek bemutatásra.



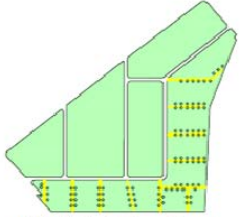

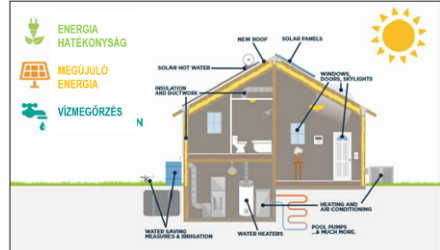


## LÁTVÁNYTERVEK – tervezési területre



## LÁTVÁNYTERVEK – belső terek – központi tér – kisebb központok

		<p>közösségi központ – főtér kereskedelem, szolgáltatás, piactér (szupermarket, étterem, „város” központ) olyan hely, ahol az itt lakók irodát, illetve munkaterületet bérelhetnek</p>
		<p>védett tömbbelső - közösségi területek játzó- és pihenő zöldfelületek, parkosított sétautak, jószomszédi kapcsolatok építésére szolgáló közösségi terek</p>
		<p>magán- és közösségi zöldfelületek közösségi kertek (biohulladék komposztálás) találkozóhelyek - jószomszédi kapcsolatok építésére</p>

 <p>main streets scheme</p>		<p>fasorral szegélyezett utcakialakítás fásítás és zöldfelület a megfelelő mikróklímához közösségi energiakoncepció (geotermikus és napenergia)</p>
 <p>residential streets scheme</p>		<p>zsákutca / „magán” utcák sétáló – vegyes forgalmú - utca fasorral elválasztott lakóegységek fásított területek</p>
 <p>ENERGIA HATEKONYSÁG MEGÚJULÓ ENERGIA VÍZMEGŐRZÉS</p> <p>NEW ROOF SOLAR PANELS SOLAR HOT WATER SOLAR PANELS WOODEN INSULATION WOODEN INSULATION HEATING AND AIR CONDITIONING POOL PIPES WATER HEATERS WATER HEATERS POOL PIPES POOL PIPES</p>		<p>közösségi energia koncepció (geotermikus és napenergia)</p>

## ÉPÍTÉSZETI PÉLDÁK MAGAS- ÉS LAPOSTETŐS TÁRSASHÁZASLAKÓÉPÜLETEKRE



Forrás: ingatlan.com

9.2. Beépítési terv (nagyítható formában a tervdokumentáció végén – tervlapok között!)



### 9.3. Javaslat a humán infrastruktúra ellátásra vonatkozóan

A fejlesztés megvalósításához szükséges intézményi ellátást a kerület jelenleg meglévő lakossági közszolgáltatási ellátásának figyelembevételével lehet meghatározni. Jelenleg, nagyobb részben a XVIII. kerületi Önkormányzat látja el a kerületén a humán közszolgáltatási feladatokat, amelyek az egészségügyi és a szociális, a kulturális, sport és részben az oktatási feladatok ellátását öleli fel. Az önkormányzat arra törekszik, hogy e közszolgáltatásokat a lakosság számára minél magasabb színvonalon biztosítsa, ezért a lehetőségei keretein belül folyamatosan gondoskodik az intézmények felújításáról, fejlesztéséről.

A tervezett projekt kapcsán a teljes területre nézve összesen legfeljebb 753 lakás alakítható ki, amely tervezetten (2,3 fő/lakásszám mutatóval számítva - KSH adat - Budapest 18. kerület- 2019, ill. 1,91 fő/lakásszám mutatóval számítva - KSH adat - Budapest) **1440 fő - 1730 fő lakos megjelenését jelenti a területen** a projekt teljes megvalósulásakor.

**Népesség.com szerinti adatok a XVIII. kerületre** <http://nepesseg.com/budapest/budapest-18-kerulet>

Budapest 18. kerület utolsó becslött népessége **100 725 fő** (2019 évben). Népsűrűsége 2609 fő/km<sup>2</sup>. Lakások száma 43770, népességet figyelembevéve, ez 2.3 fő per lakás.

**Budapest XVIII. kerület - Népesség éves %-os változása** – csökkenő-növekvő:

[1870-1880] <b>-2.16</b> %/év	[1930-1941] <b>+3.82</b> %/év	[1990-2001] <b>-0.13</b> %/év
[1880-1890] <b>+4.08</b> %/év	[1941-1949] <b>-0.11</b> %/év	[2001-2011] <b>+0.22</b> %/év
[1890-1900] <b>+24.61</b> %/év	[1949-1960] <b>+1.56</b> %/év	[2011-2015] <b>+0.78</b> %/év
[1900-1910] <b>+4.48</b> %/év	[1960-1970] <b>+2.84</b> %/év	[2015-2017] <b>-0.46</b> %/év
[1910-1920] <b>+4.63</b> %/év	[1970-1980] <b>-0.17</b> %/év	[2017-2018] <b>+0.03</b> %/év
[1920-1930] <b>+9.97</b> %/év	[1980-1990] <b>+0.76</b> %/év	[2018-2019] <b>+0.01</b> %/év

**Fenti KSH adatok szerint tehát a XVIII. kerület lakosság száma növekvő tendenciát mutat.**

Az alábbi táblázatban a fő/lakásszámra vonatkozó KSH XVIII. kerületi, országos és budapesti adatai, valamint egy másik kerületi (XV. kerület) fő/lakás adatok kerülnek bemutatásra.

<b>Vizsgálat a fő/lakás szám adatok és átlagok – lakosság szám kiszámításához</b>	
országos, budapesti és kerületi adatok	
XVIII. kerületi átlag 2019 – KSH forrás	<b>2,3</b>
XV. Kerület Kerületi Építési Szabályzat Megalapozó vizsgálat - Rákospalotai átlag – 2018. július	2,33
Országos átlag 2018 – KSH forrás	2,20
Országos átlag 2019 – KSH forrás	2,19
Budapesti átlag 2019 – KSH forrás	<b>1,91</b>

Fenti fő/lakás adatok alapján a fejlesztést követően megjelenő lakosság száma **2,3-1,91** fő/lakás közötti.

Ezen adatok szerint a területen megjelenő 753 lakásra 1440-1730 fő értékkel kerül kiszámításra az ezen lakosszámhoz tartozó humáninfrastruktúra igénye:

### Humáninfrastruktúra fejlesztési igénye

A lakásszámokból adódó lakosszámot fenti becsült statisztikai adatok alapján az alábbi táblázatban rögzített számítás mutatja be.

építési övezet telkei	lakásszám	lakosszám - fő	
		1,91 fő/lakás értékkel	2,3 fő/lakás értékkel
sorházas jellegű lakóépület	269 db	514	619
villaházas jellegű lakóépület	84 db	160	193
többlakásos társasház lakóépület	400 db	764	920
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>753 db lakás</b>	<b>1 440 fő</b>	<b>1730 fő</b>

**A jelen tanulmány szerint tervezett lakásszámra vetített  
1 440, illetve 1 730 fő lakosszámhoz és az alábbiak szerint változó  
intézményigény az alábbi:**

Ellátás típusa	Normatíva 1 000 főre	1,91 fő/lakás 1 440 főre 753 lakásra	2,3 fő/lakás 1 730 főre 753 lakásra
<b>Bölcsőde</b> (Alapellátás)	20 férőhely /1 000 fő	29 férőhely	34 férőhely
<b>Óvoda</b> (Alapellátás)	40 férőhely /1 000 fő	57 férőhely (3 korcsoportban)	69 férőhely (3 korcsoportban)
<b>Általános iskola</b> (Alapellátás)	4 terem/1 000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	5,7 tanterem (8 osztályban elosztva)	6,7 tanterem (8 osztályban elosztva)
<b>Házi orvosi rendelő</b> (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely /1 000 fő	0,62 házi orvosi munkahely	0,74 házi orvosi munkahely
<b>Gyermek szakorvosi rendelő</b> (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely /1 000 fő	0,72 gyermekorvosi munkahely	0,86 gyermekorvosi munkahely
<b>Fogorvos</b> (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely /1 000 fő	0,47 fogorvosi munkahely	0,57 gyermekorvosi munkahely

A humáninfrastruktúra vizsgálat és a fenti táblázat alapján megállapítható, hogy a fejlesztő tulajdonában lévő telekre vonatkozó fejlesztés során jelentkező humáninfrastruktúra igényei a meglévő intézmények keretein belül biztosíthatók.

E fejezet a DÁVID KÁROLY-TERV BUDAPEST XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ITS/Megalapozó vizsgálat: Helyzetértékelés felülvizsgálat c. tervdokumentációra épül. (Készítette (URBANITÁS Kft. – HÉTFÁ Elemző Központ Kft. - 2020 október)

## A KERÜLET TÁRSADALMÁNAK FŐBB JELLEMZŐI DEMOGRÁFIA

A kerületi Önkormányzat helyi szintű nyilvántartása némiképp eltér a Központi Statisztikai Hivatal által nyilvántartott adatoktól. Eszerint a kerület lakónépessége 2020-ban 101.191 főt tett ki, így a népesség 1% körüli csökkenése állapítható meg az elmúlt időszakban (2013 és 2020 között). A kerület állandó népessége pedig 98.000 fő.

Negatív vándorlási különbözet mellett természetes fogyás jellemzi a kerület lakosságát.

Az elmúlt években rohamosan nőtt az időskorúak aránya: míg 2011-ben az öregedési index (60 év felettek aránya a 0-14 éves korú lakosságra vetítve) 171,8% volt, 2019-re ez már 187,1%-ot tett ki.

Megállapítható tehát, hogy a legtöbb budapesti kerülethez és magyarországi településhez hasonlóan a XVIII. kerületnek is elsősorban az előregedő lakosság miatt felmerülő problémákkal kell szembenéznie. Jelentős különbségek rajzolódnak ki a kerületrészi szintű korcsoporti vizsgálatok alapján:

Az előregedő népesség leginkább a Lakatos-lakótelepen és Szent Lőrinc-telepen él (a 60 év feletti korosztály teljes népességen belüli aránya 37-41% között alakul). A legfiatalosabb korszerezettel az ezer fő alatti lakosságszámú kertvárosi, főként újépítésű házakból álló Almáskert (a 15 év alattiak aránya 23,5%) valamint a Krepuska Géza-telep (egykori Alacskai úti ltp.) rendelkezik. Ezzel együtt ezen területek előregedése is előrehaladott.

A kerület népességének közel egyharmada lakótelepeken lakik, melyből a legnagyobb méretű Havanna-lakótelep 14,3%-kal részesedik. A második legnépesebb kerületrész a családi házas beépítésű Újpéteritelep (10.867 fő), majd egy ugyancsak tömbjellegű beépítéssel bíró kerületrész, Szemeretelep következik (7.321 fő).

## A KERÜLET HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, HUMÁN KÖZSZOLGÁLTATÁSOK ÉS ESÉLYEGYENLŐSÉG BIZTOSÍTÁSA

A népességben megfigyelhető trendek és változások hatással vannak - egyebek mellett - a humán közszolgáltatások kapacitástervezésére is.

### Köznevelés, oktatás

#### Óvodai nevelés

2018-ban összesen 42 óvodai feladatellátási hely működött (KSH). Az intézményekbe beírt gyermekek száma 2018-ban 3.973 fő, ami 2,5%-kal csökkent, ugyanannyival, mint a férőhelyek száma 2011-hez képest: 2018-ban 3.973 férőhely. Az Önkormányzat 2020. okt. 1-i nyilvántartása szerint 3.540 férőhelyre 2.935 fő volt az óvodába beírt gyermekek száma. Kerületi szinten így férőhelytöbblet figyelhető meg, mely azonban területileg differenciáltan jelentkezik.

#### Általános iskolai oktatás

A kerület általános iskolai feladatellátási helyeinek száma 2018-ban 25 db (KSH). Az intézmények nappali oktatásban részt vevő tanulóinak létszáma 2018-ban 8.661 fő volt, ami 2011-hez képest 11,1%-kal több.

A kerület általános iskolai feladatellátási helyei számának minimális növekedése mellett nőtt az iskolai osztályok száma is: míg 2011-ben 343, addig 2018-ban már 381 iskolai osztály működött. A kapacitás-kihasználtsági arányok is folyamatosan javulnak: míg 2011-ben átlagosan 22,2 tanuló jutott egy általános iskolai osztályra, addig 2018-ra ez már 22,7 fő volt.

Korábban a kerületben problémát okozott az iskolák befogadóképességének területileg egyenetlen megoszlása, a tanterem- és kapacitáshiány, melyet a kerület tanterem bővítéssel igyekszik orvosolni.

Az általános iskolák főként a kerület északnyugati részén, a nagyobb népsűrűségű kerületrészekben található. A Havanna-lakótelep - Lakatos-lakótelep - Miklóstelep - Gloriettelep által közrezárt területen összesen 11 oktatási intézmény van; míg a másik kerületi sűrűsödési pont Pestszentimre, ahol 6 általános iskola működik egymáshoz relatíve közel. Területi elhelyezkedésszempontjából általános iskolákkal jól lefedett a kerület.

### **Középfokú és szakiskolai oktatás**

A kerületben 9 középfokú oktatási intézmény működik közülük 5 gimnáziumi feladatot, 2 szakközépiskolai feladatot, további 2 pedig szakiskolai feladatot lát el, a kerületben nem található szakközépiskolai feladatot ellátó intézmény (KSH, 2018). Az intézmények közül 5 a Külső-Pesti Tankerületi Központ fenntartásában, 2 alapítványi, 1 egyházi, és 1 a Nemzetgazdasági Minisztérium fenntartása alatt működik. A Speciális Oktató és Fejlesztő Intézmény (SOFI), az egyik szakiskola, speciális oktatással van jelen a középfokú oktatási kínálatban, emellett két művészeti iskola (ETŰD és TÉBLÁB), valamint egy felnőtt gimnázium (Pestszentlőrinc - Pestszentimrei Felnőttek Gimnáziuma) is a kerületi portfólió része.

A középfokú oktatási intézményeiben a tanulók száma – az alsóbb oktatási szinteken tapasztalt növekedéssel szemben - folyamatosan csökken. A gimnáziumi tanulók aránya 2%-kal, a szakközépiskolai tanulóké 33,1%, a szakiskolai tanulóké pedig 41,2%-kal csökkent a vizsgált időszak alatt.

Pestszentlőrinc-Pestszentimrén 2 feladatellátási helyen működött szakiskolai oktatás 2018-ban. A tanulók száma 2016-ig csökkent, majd azóta 50 fő körül stagnál.

Az iskolák közül a középfokú oktatási intézmények mindegyike Pestszentlőrincen, annak is a már említett északnyugati szegletében található, így a déli-délkeleti kerületrészekben lakó tanulók számára azok csak hosszabb utazási idővel érhetők el.

Az elmúlt évek során számos köznevelési-oktatási intézményi infrastruktúra-fejlesztési projektben vett részt a kerület, és a pénzügyi lehetőségek függvényében az önkormányzati fejlesztések ütemezetten folytatódnak a továbbiakban is.

### **Felsőoktatás**

A kerületben egy felsőoktatási intézmény működik, a Pünkösdi Teológiai Főiskola, melynek nincs speciális helyi kötődése, illetve együttműködése Önkormányzattal jelenleg.

### **Jogszabályi változások**

2017. január 1-jétől az általános iskolák működtetését a Klebelsberg Központ vette át.

A 2019. évi LXX. törvény elfogadásával az Országgyűlés módosította a Nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvényt, amelynek módosult előírásai 2019. július 26-án, szeptember 1-jén, illetőleg 2020. január 1-jén léptek hatályba. A 2019. évi módosítás főbb pontjai a következők voltak:

✦ Magántanulói státusz eltörlése és az egyéni munkarend bevezetése: A változás értelmében a hivatal engedélyezheti az egyéni munkarend szerinti tanulást, ha az a tanulmányok folytatása és befejezése szempontjából „előnyös” a tanuló számára. Az egyéni munkarend határozott időre kérelmezhető.

✦ Pótlékok felső határának emelése és egyéb juttatások: Az intézmények vezetői számára az intézmény méretétől függő további bérpótlékot határozhat meg. Nem csak az intézményvezető számára teszi lehetővé a bérpótlék megállapítását, hanem vezetői körbe minden további nélkül beletartozhatnak az intézmény magasabb vezetői (igazgatóhelyettesek, tagintézmény-vezetők, stb.) vagy akár a vezetők köre is.

✦ Intézményvezetői megbízás feltételei és körülményei: A rendeletben részletes leírás található az intézményvezetők elvált képzéséről és tapasztalatáról.



✦ Intézményvezetői pályázat véleményezési lehetőségei: A fenntartónak természetesen van lehetősége arra, hogy a benyújtott vezetői pályázatokkal kapcsolatos vezetési programról vagy akár a pályázó támogatásáról megkérdezze a nevelőtestület és a partnerszervezetek véleményét, ezt azonban a törvény már nem teszi kötelezővé.

✦ Tankönyvtámogatás feltételeinek megváltoztatása: A tankönyvjegyzék bármely évfolyam bármely tantárgya és a szakképzési tantárgyak esetén is maximálisan két tankönyvet tartalmazhat, a normatív tankönyvellátásra jogosult tanulók fent említett körét már nem a tankönyvellátás rendjéről szóló törvény, hanem a köznevelési törvény 93/F. § (4) bekezdése határozza meg, erre ügyelni kell majd a következő évi normatív tankönyvellátási igények felmérésénél.

Emellett lényegesen megváltoztak az alternatív óvodapedagógiai programra, alternatív iskolai kerettantervre és az alternatív tantervi programokra vonatkozó szabályok a módosított köznevelési törvény 9. §-ában.

## Egészségügy

### Az egészségügyi ellátórendszer

#### *Egészségügyi alapszolgáltatások, szakellátás*

A kerület járóbeteg-szakellátását a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Egészségügyi Közhasznú Kft. végzi, melynek keretei közt – kerületi lakosság kiszolgálása agglomerációs lakosság ellátása is, így az ellátandók köre meghaladja a 150.000 főt.

A kerületben a KSH szerint 2019. december 31-én 49 házi orvos és 18 házi gyermekorvos működött. Számuk az Önkormányzat 2015-ös, aktuális adatai alapján 49 felnőtt-, illetve 19 gyermek házi orvos. A fogorvosi ellátást 17 felnőtt- és 6 gyermekpraxis biztosítja.

A házi orvosok leterheltségét a fővárossal összevetve elmondható, hogy 2001 és 2009 között rendre több esetszám jutott egy kerületi házi orvosra, mint a fővárosi átlag (2006-ban pl. 9,5%-kal), azonban ez a trend 2009-ben megfordult, a fővárosi átlag körül alakul (2019-ben 1,6%-kal magasabb). Az egy gyermekorvosra jutó betegforgalom azonban lényegesen magasabb a budapesti kerületek átlagánál, mindazonáltal itt is megfigyelhető javulás (2001-ben 25,5%-kal, 2013-ban 11,8%-kal, 2019-en 10,7%-kal haladta meg).

A kerületben két korszerű szakorvosi rendelőben történik a járóbetegek szakellátása - egy Pestszentlőrincen (Thököly úti Zsebők Zoltán Szakrendelő), egy Pestszentimrén (Nemes utcai Pintér Kálmán szakrendelő) -, ahol valamennyi típusú klinikai szakrendelés a lakosság rendelkezésére áll. Emellett találunk alkohol-, ideg- és tüdőgondozót, de a pszichiátriai és mentálhigiénés ellátás is megoldott. Továbbá, 24 órás felnőtt ügyeleti rendszer is működik. A gyermekorvosi ügyelet támogatási szerződés keretében a VIII. kerületi Heim Pál Kórházban biztosított a kerületi lakosoknak.

A felnőtt lakosság fekvőbeteg-ellátását a Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház végzi 2012-től. A gyermekek fekvőbeteg-ellátása a Heim Pál Kórházban történik.

### Földrajzi elhelyezkedés

Pestszentimrén centrális elhelyezkedésűek az intézmények, míg Pestszentlőrinc keleti felében csak az Üllői úton és annak közvetlen környezetében, koncentráltan helyezkednek el. 14 városrészben nem található egyik intézménytípus sem, bár fontos figyelembe venni, hogy mely területeken alacsonyabb a népesség. Kiemelendő, hogy Béli telepen nem található sem szociális, sem egészségügyi intézmény.

**Jelen fejlesztés kapcsán az Önkormányzat és a fejlesztő között megkötött településrendezési szerződés (TRSZ) nem tartalmaz intézményellátással kapcsolatos kötelezettséget.**

### **Egyéb intézmények, szolgáltatás**

Mindezek mellett - nem önkormányzati ellátás kötelezettség keretében - biztosítandó az új kiépülő városrész lakosságának ellátása kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységekkel. A tanulmányterv javaslata alapján a többlakásos társasházak lakóépületek földszintjén lesz lehetőség üzletek és szolgáltató funkciók, valamint további nevelési, oktatási, egészségügyi, iroda, vendéglátás, szállás, kulturális rendeltetések elhelyezésére is.

Ez a népességszám növekmény pozitív hatással lesz egyrészt a XVIII. kerületi népesség fogyásának ellensúlyozására, mindemellett elősegíti a lakónépesség korösszetételének a fiatalabb korosztály irányába történő megváltozását is. Mind ehhez pozitívan járul hozzá az országos népeségpolitika ún. CSOK lakáshitel konstrukciója is.

Összességében tehát a társasházak formában tervezett lakóterület mind a kerület népességszámában, mind annak korösszetételében kedvező változást eredményez.

A bölcsődei ellátással kapcsolatban meg kell jegyezni, hogy 2019. augusztusában a Magyar Államkincstár vissza nem térítendő támogatást nyújt maximum havi 40.000 forintig a kisgyermeket nevelő szülők munkaerőpiaci visszatérésének támogatása céljából.

A Kincstár legfeljebb havi 40 ezer forint összeghatárig nyújt támogatást a munkahelyi, illetve családi bölcsődékben elhelyezett kisgyermek személyi térítési díjára vonatkozóan. Amennyiben a gyermek elhelyezéséért fizetett díj kevesebb, mint 40 ezer forint, akkor a támogatás összege a bölcsődei havidíjösszegével megegyező lesz, amennyiben pedig meghaladja a 40 ezer forintot, akkor a különbözetet a szülőknek szükséges fedezniük, arra a Kincstár nem nyújt támogatást. De miután a támogatás utófinanszírozott jellegű, ami azt jelenti, hogy a szülőnek a térítési díjat ki kell fizetnie, és a kifizetett térítési díjról szóló számla alapján nyújt támogatást a Kincstár.

A XVIII. kerületben az önkormányzati bölcsődéken kívül az alábbi családi bölcsődék, családi napközi fogadják a bölcsődés korú gyermeket:

- Dominó Gyermekcentrum | Magánbölcsőde - Családi Játsház – Torda utca 20.
- Karate Kölyök Magánóvoda és Családi Napközi – Korpona utca 5.
- Kalimpa Családi Bölcsőde – Kossuth Lajos 180. b.

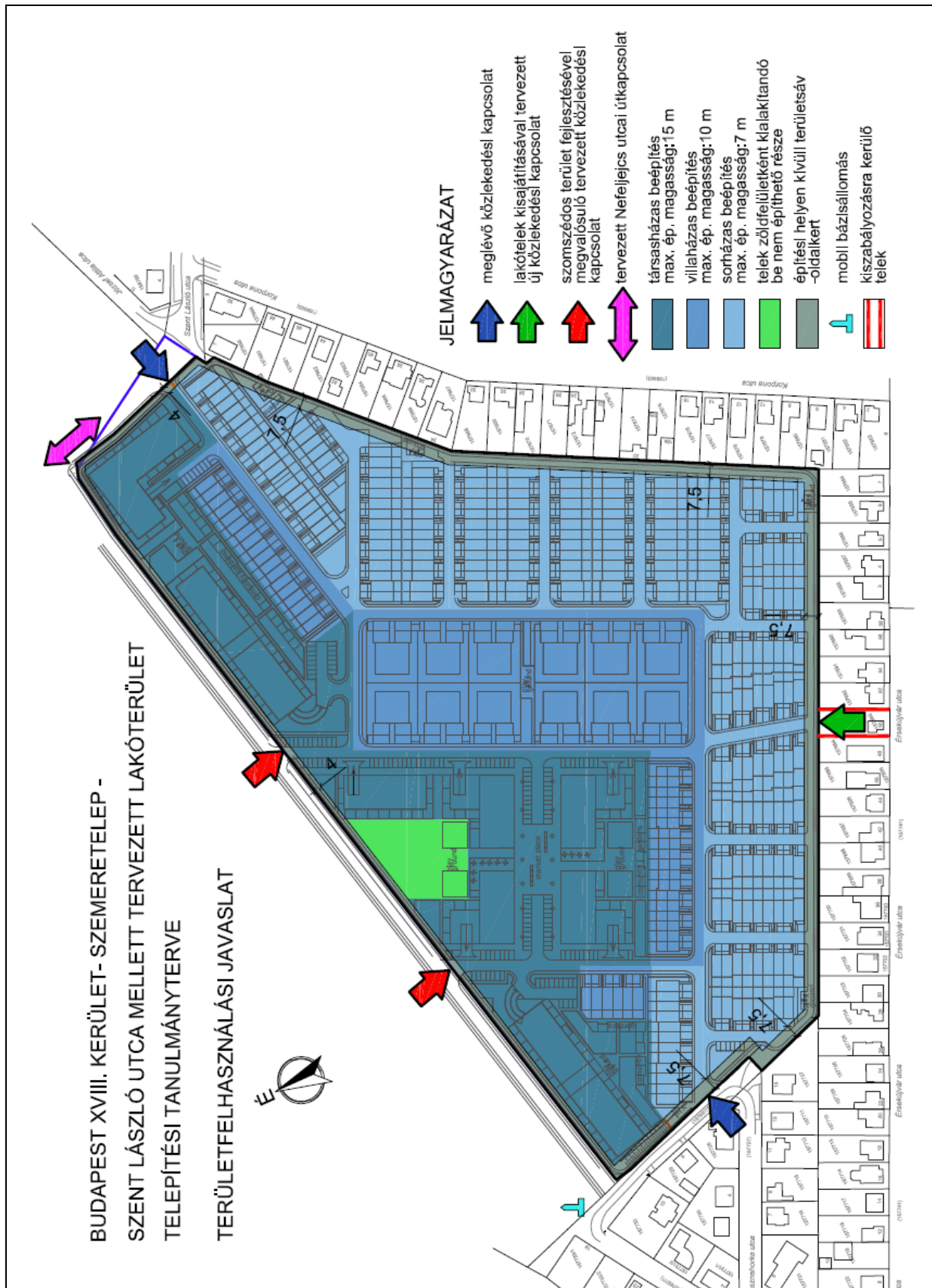
Intézmények elhelyezkedése alapján a Korpona úti a jelen terület mellett található.

## **9.4. Szabályozási koncepció, rendelet-tervezet javaslat**

### **SZABÁLYOZÁSI TERV KONCEPCIÓ – terület feltárás**

A tervezési terület feltárása a közlekedési kapcsolatainak javítása érdekében több ponton történik, az alábbi tervlapon jelölt színes nyilak szerint.

A terület jelenlegi útkapcsolatai - a keleti oldala mentén meglévő Szent László utcai bejárat és a terület nyugati határán a Krasznahorkai utcai kapuja – kiegészülnek részben azzal, hogy a Szent László utca összekötésre kerül a Nagy-Burma vasút északi oldalán fekvő gazdasági területet feltáró, a temető határán húzódó Nefelejcs utca, az az összekötés a Miklóstelep városrész közlekedési hálózatába is bekapcsolja a területet. Erre az útkapcsolatra kerül ráfűzésre a terület északi határa mentén tervezésre és az északi határon fekvő ingatlanból, majd annak szabályozása során kiszabályozásra egy közterületi út, amelyről a jelen területnek is két feltáró pontja lesz.



A fejlesztési terület elzárt jellegének feloldására a tanulmányterv javaslatot tesz a területet határoló kertvárosias lakóterület sávján átvezetésre kerülő utcanyitásra a Pöstyén tér felé, amely egyetlen ingatlan (Érsekújvár u. 50.sz. 157693 hrsz) kisajátításával megoldható. A kisterületű ingatlanon a városképre negatív hatást gyakorló, avult műszaki állagú, elhanyagolt környezetű lakóépület található.



A fejlesztési terület belső szerkezetének kialakításánál meghatározó szerepet játszik a tervezett Külső keleti körút alternatív nyomvonalának szabadon tartása, amelyet az északi telekhatár menti többlakásos társasházias telekrészen egy központi elhelyezkedésű közpark jellegű területhasználat biztosít.

A terület beépítését a szabályozási terven jelölt építési hely mutatja meg, amely szabályozás szerint a terület szélső és középső területrészei differenciált beépítést tesznek lehetővé. Eszerint a meglévő lakóterület mentén kisebb intenzitású (7m), a terület közepén közepes (10 m), északi határán pedig egy nagyobb intenzitású (15m) épületmagasságú beépítés kerülhet:

- 7 m sorházias jellegű lakóépület, 1 lakás/1 sorházegység: 269 lakás,
- 10 m villaház jellegű, 6-7 lakásos lakóépület: 84 lakás,
- 15 m több lakásos társasházias lakóépület: 451 rendeltetés (400 lakás és 51 más\* rendeltetés). (\*más rendeltetés: iroda, vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem, egészségügyi, oktatási, kulturális, szálláshely)

Az államigazgatási egyeztetés előtt álló KÉSz-tervezet 41. § (5) b) pontja az alábbiakat fogalmazza meg:

„b) 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telek esetében 100 m<sup>2</sup> -e után egy lakórendeltetés helyezhető el.

Az összes rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg az elhelyezhető lakásszámot.”

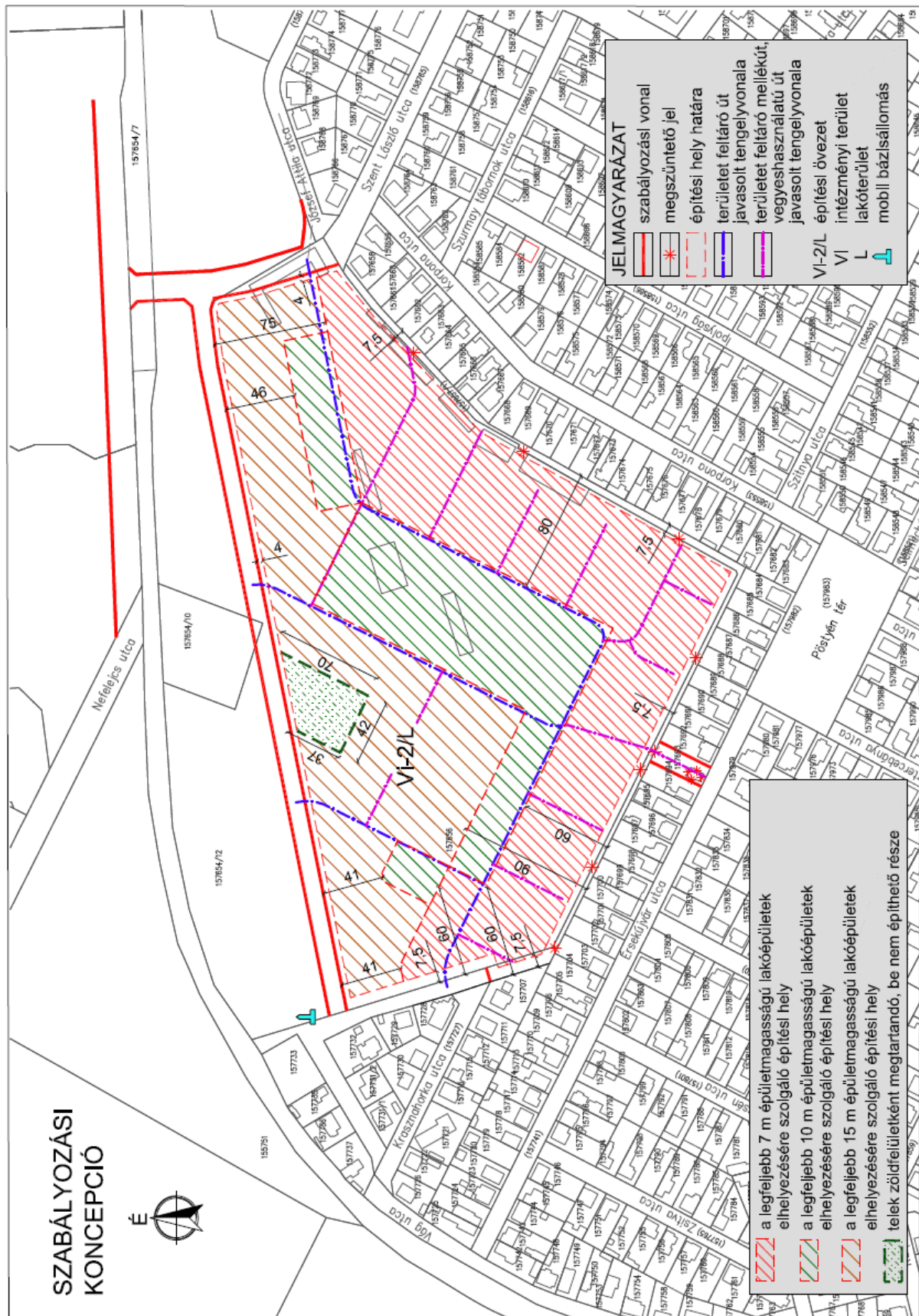
Tehát ezen előírás értelmében a 15 m többlakásos társasházias lakóterületen a rendeltetési egységek száma kerül meghatározásra nem a lakásszám, hiszen minden rendeltetési egység szám csökkenti az elhelyezhető lakórendeltetés (lakás) számát.

Ugyanakkor elmondható az is, hogy a lakófunkción kívül elhelyezhető funkciók kiegészítő funkciónak tekinthetők, hiszen gyakorlati szempontból valószínűsíthető, hogy az e funkciókat az itt lakók fogják igénybe venni.

A telek határai mentén zöldsáv jellegű területsáv biztosít távolságot a szomszédos területektől, amelynek a meglévő lakóterület felé 7,5 m szélességgel, a keleti és északi oldalon lévő területektől (miután azok nem lakóterületek) 4 m szélességgel kerül jókijelölésre azáltal, hogy e területsávon kívüli része a telek beépíthető építési helye.

A 157656 hrsz fejlesztési terület összevonásra kerül az önkormányzati tulajdonú 157657/1 hrsz útnak az e területet keletről és délről szegélyező - a Szent László utcától a Krasznahorka utcáig terjedő - szakaszának területével.

**SZABÁLYOZÁSI TERV KONCEPCIÓ - szabályozási előírások**  
(nagyítható formában a tervdokumentáció végén – tervlapok között!)



Az alábbiakban az államigazgatási egyeztetés előtt álló KÉSZ előírás-tervezet a jelen tervezési területre vonatkozó alábbi szabályozási előírásai kerülnek bemutatásra:

**A)**  
**AZ EGÉSZ KERÜLETRE VONATKOZÓ KÉSZ ELŐÍRÁS-TERVEZET  
JELEN FEJLESZTÉSI TERÜLETRE IS VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI**

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc- Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-  
testületének ..../2021. (.....) önkormányzati rendelete -tervezete  
Budapest XVIII. Kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról - tervezet  
- kivonat a tervezési területre vonatkozó előírásaiból**

**KÉSZ – tervezet előírásai**

**3.§ Értelmező rendelkezések:**

14. **Közhasználat céljára átadott terület:** Telek azon része, mely erről szóló külön szerződés keretei között közterületről közvetlenül megközelíthető, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezten közhasználat számára korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással megnyitott.

16. **Melléképület:** a fő épületet kiszolgáló, kiegészítő funkciójú önálló szerkezetű épület, mely huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas:

- a. járműtároló (személygépkocsi-, motorkerékpár-, kerékpár-, csónak- és kertimunkagép-tároló),
- b. háztartással kapcsolatos tároló, nyári konyha, mosókonyha,
- c. tüzelőanyag, szerszámkamra.

19. **Pergola:** Függőleges tartóoszlopokra vagy pillérekre helyezett keresztgerendákkal áthidalt, nem fedett - jellemzően növények felfuttatására szolgáló - szabadtéri vagy épülethez kötött árnyékoló építmény.

24. **Szilárd burkolatú út:** olyan út, amely szabályosan lerakott kő vagy műkő, továbbá beton vagy aszfalt burkolattal rendelkezik.

**19. A beépítésre vonatkozó előírások**

**20. §**

(7) Új épület építése esetén minden új önálló lakó rendeltetési egységhez

- a) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását biztosító összesen legalább 4,0 m<sup>2</sup> alapterületű tároló helyiséget, vagy beépített szekrényt,

(9) A „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen

- a) új építmény, építményrész nem helyezhető el,

(14) Az építési övezetekben, az adott építési övezetben megengedett maximális lakásszámot nem lépheti túl az összes rendeltetési egység száma.

**21. A terepszint alatti beépítés szabályai**

**23. §**

(1) A terepszint alatt beépíthető területet – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – úgy kell kialakítani, hogy

- a) az előkertben – a jogszabályban megengedett építményeken túl – csak terepszint alatt kialakított gépkocsitároló, és a lakásokhoz tartozó tároló-helyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el, valamint
- b) a hátsó telekhatártól mért 6 méteres sáv legalább 25%-án fás szárú növényzet telepítésére alkalmas területet kell kialakítani, amitől eltérni csak ott lehet, ahol
  - ba) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke indokolja, vagy
  - bb) a beépítés megengedett legnagyobb mértéke indokolja,
  - bc) az övezeti előírások ezt külön megengedik.

- (2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, terepszint alatti beépítés a 3. mellékleten a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része”, a „kötelező védőzöldsáv”, valamint a „telek be nem építhető része” elemekkel jelölt terület alatt nem létesíthető.

## 22. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

### 24. §

- (4) A 3. mellékleten a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része”, a „kötelező védőzöldsáv”, valamint a „telek be nem építhető része” elemekkel jelölt területen melléképület nem létesíthető.
- (6) A kialakult kertvárosias lakóterületek kivételével új épület építése esetén *melléképület* önálló épületként nem létesíthető.

## 24. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

### 26.§

- (2) Az építési övezetekben telkenként négy férőhelyes vagy annál nagyobb térszíni, fedetlen gépkocsi-várakozóhely, vagy gépkocsi tárolására, parkoltatására szolgáló terület csak fásított parkolóként alakítható ki, az alábbiak szerint:
- a) minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db, nagy lomkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítendő, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával, a parkoló terület körüli, 50 cm-nél keskenyebb zöldsávok a telek zöldterületébe nem számítanak bele,
  - b) a fákat ütközés-gátlóval kell megvédeni, a parkoló-felületet szegéllyel kell körülvenni,
  - c) a műszaki kialakításnál kizárólag olyan megoldás alkalmazható, ami megakadályozza a benzin és olajszennyezés altalajba jutását
  - d) térburkolat nélkül nem alakítható ki.
- (4) A kerület beépítésre szánt területein lévő építési telkeken az előírt legkisebb zöldfelület minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább egy, környezettűrő, nagy lomkoronát növelő fát kell telepíteni, akkor is ha az előírások a terepszint alatti 100%-os beépítési mértéket lehetővé teszik, ebben az esetben megfelelő földtakarással rendelkező tetőkertet kell kialakítani a faültetés érdekében.
- (5) Építési telken építési tevékenység során az építési övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületi arányt minden esetben biztosítani kell és azt az építési tevékenység befejezése után is folyamatosan fenn kell tartani.
- (6) A 2000 m<sup>2</sup> – nél nagyobb területű építési telket érintő építési tevékenység esetén az építészeti műszaki dokumentációban a környezeti állapotadat része kell legyen a favédelmi, kertépítészeti terv.
- (7) Az építési telkek előírt legkisebb zöldfelületébe a tetőkertet és vízfelület a 6. melléklet szerint számítható be.

## 26. Egyéb előírások

### 28. §

- (4) Utcafronti kerítés legalább 50%-ban áttört kivitelben létesíthető. Tömör kerítés csak környezetvédelmi szempontból indokolt esetben, illetve tömegközlekedéssel terhelt utak mentén, és a lakóterületekkel határos gazdasági területek lakóterületek felőli telekhatárán helyezhető el, kivéve, ha építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (5) A telekhatáron létesített kerítés nem lehet magasabb 2,00 m-nél, a szabályozási terven szerint kialakítandó zajvédő fal magassága maximum 2,5 méter lehet. Utcafronti kerítés saroktelek esetében kizárólag legalább 50%-ban áttört kivitelben létesíthető és a kerítés átláthatósága növényzet telepítésével sem korlátozható. Saroktelek esetén tilos a saroktól mért 5-5 méteren belül tömör kerítés alkalmazása.
- (5) Telken belüli kerítés maximum 1,5 m magasságba, áttört kivitelben létesíthető.
- (6) Tereprendezés építési helyen kívül a telekhatártól 1,0 méteres távolságban nem történhet, kivéve:
- a) az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének előkertben történő biztosítását,
  - b) előkert gépjárműbeálló,
  - c) kerti szabadlépcső, illetve
  - d) kerti tereplépcső létesítését.

## **27. A szükséges parkolóhelyek és kerékpártárolók biztosításának szabályai**

### **29. §**

- (2) Lakó funkciójú rendeltetési egységek kivételével az egyes önálló rendeltetési egységek építése vagy rendeltetés módosítása esetén az OTÉK-ban előírt számú parkolókat kell biztosítani telken belül, burkolt felülettel kialakítva. Az övezeti előírások a parkolók elhelyezésére további szabályokat állapíthatnak meg.
- (10) A kerület teljes közigazgatási területén minden esetben az OTÉK-ban meghatározott számú parkoló mennyiségének
- a) az intézményi, közösségi, kulturális, egészségügyi, igazgatási funkciójú önálló rendeltetési egység után 75 %-át
  - b) oktatási funkció önálló rendeltetési egység után 50%-át
- kell biztosítani.
- Meglévő épület bővítése vagy rendeltetésének módosítása esetén az így számolt parkoló mennyiségnek a 100 %-a pénzben megváltható vagy a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakítható.
- (12) Az építési övezetre vonatkozó eltérő rendelkezés hiányában az előírt számú parkolók legalább 50 %-át épületen belül kell megvalósítani, az 50 % feletti parkolókat telken belül burkolt felülettel ellátott módon, az e rendeletben rögzített, fásított parkolóokra vonatkozó előírások betartásával kell biztosítani.
- (13) A lakásokhoz tartozó előírt számú parkolóhelyek nem létesíthetők parkológéppel.

## **XI. FEJEZET**

### **VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET**

#### **33. Intézményi területek általános előírásai (Vi)**

##### **41. §**

- (1) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek az intézményterületeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) igazgatási
  - b) nevelési, oktatási
  - c) szociális és egészségügyi
  - d) hitéleti
  - e) kereskedelmi-szolgáltató,
  - f) szálláshely-szolgáltató,
  - g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
  - h) kulturális, közösségi szórakoztató
  - i) iroda
  - j) parkolóház
  - k) sport,
  - l) lakó.
- (3) Az övezetek területén - amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek - melléképítmények közül
- a) közmű - becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
  - c) hulladéktartály - tároló,
  - d) kerti építmény, valamint
  - e) zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) Az övezetekben, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, legfeljebb a szintterület (szmá) –
- a) 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó méretű telek esetében minden teljes 150 m<sup>2</sup> -e után egy
  - b) 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telek esetében 100 m<sup>2</sup> -e után egy lakórendeltetés helyezhető el.
- Az összes rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg az elhelyezhető lakásszámot.



**B)**  
**JELEN FEJLESZTÉSI TERÜLETRE**  
**JELEN TANULMÁNY KERETÉBEN TERVEZETT ELŐÍRÁS-TERVEZET**

**SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – TERVEZETT**

**A terület egésze egy telekként szabályozott, így egyetlen Vi intézményi vegyes építési övezetbe kerül – A KÉSZ-tervezet szerinti övezeti jelek alapján az övezeti jele: Vi-2/L lehetne (Vi jel: intézményi építési övezet; 2: jel jellemzően szabadonálló beépítési mód; L jel: lakóterület)**

**KÉSZ tervezet - 42.§** kiegészül az SZL területre újonnan kialakításra kerülő tervezett Vi-2/L építési övezettel és az övezetre vonatkozó alábbi előírásokkal:

**42.§ Vi-2/L** építési övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

(13) Az építési övezetben

- a) lakó önállórendeltetésű épületek helyezhetőek el;
- b) a Szabályozási terven a 15 m legnagyobb épületmagassággal beépíthető területrészen elhelyezésre kerülő legalább 8 lakást tartalmazó társasház lakó rendeltetésű épületek földszintjén az alábbi rendeltetések helyezhetőek el a lakó fő rendeltetés mellett: iroda, vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem, egészségügyi, oktatási, kulturális, szálláshely.

(14) Az építési övezet beépítési előírásai az alábbiak:

- a) közműtárgy, illetve magánút számára az építési övezet által meghatározott kialakítható legkisebb telek területénél kisebb területű telek is kialakítható,
- b) az építési övezetben elhelyezett épületek legfeljebb a szabályozási tervlapon jelölt építési helyek szerinti épületmagassággal alakíthatók ki,
- c) az építési övezetben elhelyezhető épületek legnagyobb épületmagasságának értékei a Szabályozási terven jelölt építési helyek szerint differenciáltak: 7 m, 10 m, illetve 15 m.
- d) az építési övezetben elhelyezhető lakásszám:
  - da) a legfeljebb 7 m épületmagasságú területen elhelyezhető lakások száma legfeljebb 269 db, ahol egy összefüggő épülettömegben összesen legfeljebb 19 lakás helyezhető el.
  - db) a legfeljebb 10 m épületmagasságú területen, épületenként legfeljebb 7 lakás helyezhető el, az összes így elhelyezhető lakások száma legfeljebb 84 db,
  - dc) a legfeljebb 15 m épületmagasságú több lakásos társasház lakóépületben elhelyezhető rendeltetések száma legfeljebb 451 db, melyből legfeljebb 400 db lakás alakítható ki.

(15) Az építési övezetre a Szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belüli területrészen elhelyezhető építményekkel kapcsolatos szabályok:

- a) a fő rendeltetést tartalmazó épületen kívül kizárólag portaépület, illetve gépészeti berendezés számára szolgáló műszaki építmény helyezhető el, melléképítmény, szerszámhároló, kerti tároló építmény elhelyezése nem lehetséges (pl. OBI faház), kivéve a b) pontban meghatározottak.
- b) „telek zöldfelületként kialakítandó, be nem építhető része” területének használatához tartozó pihenés, játék számára játszótér rendeltetését kiegészítő szociális épület, illetve kerti eszközök tárolására szolgáló tároló épület legfeljebb 4,5 m épületmagassággal az építési övezet területén elhelyezhető.

(16) Az építési övezetre a Szabályozási tervlapon jelölt építési helyen kívüli területészre vonatkozó szabályozási előírások:

- a) jellemzően zöldfelületként tartandó fenn, amelyen gyalogos- és kerékpáros közlekedésre alkalmas, illetve futópályaként szolgáló burkolat elhelyezhető,
- b) kerti építmények
- c) a területrészen pergola, kerti (utca)bútorok elhelyezhetőek
- d) a területrészen a telekkel szomszédos lakóterület felőli telekhatáron legfeljebb 2 m magas, kerítés építhető, amely tömör kerítés is lehet,

- e) az építési övezet területén a terület bejáratainál kapuépítmény, illetve legfeljebb bruttó 20 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület elhelyezhető.
- (17) Az építési övezet területét feltáró belső utak burkolatainak kialakításával kapcsolatos előírások:
- a szabályozási terven jelölt irányadó nyomvonalakon kialakított, területet feltáró, telken belüli utak szilárd burkolattal alakítandók ki,
  - a szabályozási terven jelölt irányadó nyomvonalakon kialakított, területet feltáró, telken belüli utak az alábbiak szerint alakítandók ki:
    - a legalább 6 m szélességű burkolattal rendelkező gépjármű közlekedésre szolgáló területsáv mellett kétoldali járda és kétoldali zöldsáv, illetve egyoldali kerékpársáv,
  - a legfeljebb 7 m épületmagasságú területeket feltáró telken belüli út vegyes forgalmú útként is kialakítható,
  - a legfeljebb 10 m épületmagasságú területeket feltáró telken belüli út az alábbiak szerint alakítandó ki:
    - a legalább 4,5 m szélességű burkolattal rendelkező gépjármű közlekedésre szolgáló területsáv mellett kétoldali járda és legalább egyoldali zöldsáv.
- (18) Az építési övezet területén a szabályozási terven a „telek zöldfelületként kialakítandó, be nem építhető része”-ként lehatárolt telekrész az alábbiak szerint alakítható ki és a területen az alábbiak helyezhetők el:
- e területrész összefüggő zöldfelületként tartandó fenn, kivéve az ezen elhelyezhető sportpálya és futópálya területei
  - e telekrészen épület, építmény nem helyezhető el, kivéve a játszóeszközök, kerti tűzrakóhelyek, valamint kerti utak, tereplépcsők,
  - a dísz-, pihenőkert és játszótér rendeltetéshez tartozó, valamint a testedzést szolgáló kerti építmények, berendezések, burkolatok,
  - közösségi kertek,
  - a területen a területet használók számára térszíni parkolóhely legfeljebb a területrész 30 %-án kialakítható.
- (19) Az építési övezetben a gépjárműtárolásra vonatkozó előírások:
- a Szabályozási tervlapon a legfeljebb 7 m épületmagasságú területen elhelyezett lakóépületek esetén a személygépkocsi tároló a lakóépület részeként alakítható ki.
  - a Szabályozási tervlapon a legfeljebb 10 m épületmagasságú területen elhelyezett lakóépületek esetén személygépkocsi tároló a lakóépülettel egy tömegbe építve, a lakóépület részeként helyezhető el.
  - a Szabályozási tervlapon a legfeljebb 15 m épületmagasságú társasház lakóépületek esetén a személygépkocsi tárolás legalább 50 %-ban az épület alsó szintjén kialakításra kerülő parkolószínt, a fennmaradó személygépkocsi tárolást szolgáló parkolóhely elhelyezése lakóépületen kívül térszíni fedetlen, burkolt parkolóterületeken történhet, a KÉSz 26.§ (2) bekezdés szerinti fásítás mellett.
  - az építési övezetben lakórendeltetésenként 1 parkolóhely alakítandó ki, az OTÉK-ban meghatározott előírások szerint.

A KÉSz 2. mellékletének táblázata kiegészül az alábbi sorral:

**Vegyes intézményi területek**

Vi-2		A		C		E		G	H	
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)			Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Építési övezet jele				Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság		általános	parkolásra fordítható többlet
12	Vi-2/L	4 000 m <sup>2</sup>	SZ	40 %	40 %	-	*	30 %	1,3	0,3

\*az építési övezet részletes szabályozási előírásai szerint

**NEM KERÜL SZABÁLYOZÁSRA** (nem szükséges szabályozni):

Tetőhajlásszög: A kerület Településképi Arculati Kézikönyve (TAK), valamint Településképvédelmi rendelete (TKr) jelen fejlesztési területet nem tartalmazza ún. településképi szempontból meghatározott területként, így előírást sem tartalmaz a településképi megjelenésre vonatkozóan. A terület a KÉSz módosítást követően sem fog a kerület településképeben „településképi szempontból meghatározott terület”-ként, azaz nem lesz szabályozva a tetőhajlásszög kérdése a fejlesztési területen.

**KIMUTATÁS A HATÁLYOS/TERVEZETT ELŐÍRÁSOK - TERVEZÉSI TERÜLETRE**

**HATÁLYOS ÉS TERVEZETT BEÉPÍTÉSI INTENZITÁS ÖSSZEHASONLÍTÁSA:**

**Telek: 157656 hrsz – 97 819 m<sup>2</sup>**

terület- felhasználás	beépítési %	beépített alapterület	építmény- magasság	zöldfelület (m <sup>2</sup> )	szint-terület (m <sup>2</sup> )	szintter. mutató		
<b>HATÁLYOS</b>								
<b>M</b>	munkahelyi ép.öv. <b>M-XVIII/1</b>	40% -ált.	39 000 m <sup>2</sup>	3,5-12 m	25 % - ált.	24 450	78 000- 58 000	1,5-2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		50%-raktár	48 900 m <sup>2</sup>				97 800- 73 350	
		60 % -int.	58 690 m <sup>2</sup>		20 % - int.	19 560	117 380- 88 000	
<b>TERVEZETT</b>								
<b>Vi</b>	intézményi ép.öv. <b>Vi-2/L</b>	40 %	39 100 m <sup>2</sup>	sorház: 7m villaház:10m társasház:15m	30 %	29 300	82 000	1,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

## 10. Közlekedési javaslat

### Tervezett beruházás és közlekedési hatásai

#### 10.1. Tervezett fejlesztés

A szent László utca meghosszabbított nyomvonala, az új északi határoló út, a Krasznahorka utca, a Korpona utcai és az Érsekújvár utcai teleksor által határolt területen lakóterület kialakítása tervezett, amely öt ponton kapcsolódik az úthálózathoz. Összesen 753 lakáshoz 789 parkolóállás tervezett, amelyeknek 601 garázs és 188 felszíni parkoló ad helyet. További kiegészítő funkciók is települhetnek a területre, amelyek a fő funkciót (lakóterület) szolgálják ki (kereskedelem, szolgáltatás).

#### 10.2. Megközelíthetőség:

##### Kerületi, városi kapcsolatok:

A tervezési területre vezető meglévő úthálózati elemek (az Üllői út felől a Pozsony utca, a Honvéd utca felől a Szent László utca) kiszolgáló utak, amelyek megfelelő közterületi szélességgel (15,5 m, illetve 19,3 m) és kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas útpályával kiépítettek, amelyek további forgalom befogadására is képesek. A területet körülvevő lakóutcák általában 10-12 m szabályozási szélességűek, ahol a nagyobb mértékű forgalomműködést el kell kerülni.

##### Új hálózati kapcsolatok

A meglévő úthálózati kapcsolatok közül hiányozik a nyugati irányú közúti összeköttetés, pedig a Lónyaytelep és a Lakatostelep irányából is előnyös lenne egy, legalább gyűjtőúti szintű közvetlen közúti kapcsolat. Ennek érdekében a kerületi úthálózat fejlesztéseként javasoljuk a Nefelejcs utca és a Szent László utca összeköttetésének megteremtését oly módon, hogy a Nefelejcs utca jelenlegi nyomvonalának meghosszabbításában eléri a Nagy-Burma vasút nyomvonalát és annak északi oldalán végighaladva csatlakozik a Honvéd utca főútjához a vasúti keresztezés előtt. Erről az útról lenne megközelíthető a Szemeretelep vasúti megállóhely a jelenleginél kb. 400 m-rel észak-nyugati irányba eltoltt helyszínre és az ott tervezett 200 férőhelyes P+R parkoló. Ez a vasúti megállóhely jelentős szerepet kap a környező terület és a városközpont közvetlen közösségi közlekedési kapcsolatának kiszolgálásában, így minden, a megállóhely környezetében tervezett fejlesztés fontos és csökkentheti a városközpont felé irányuló gépjárműforgalmat.

Az új lakóterület kiváló kapcsolatát jelentheti a Nefelejcs utca nyomvonala, mivel a Szent László utca meghosszabbítása, a Nagy-Burma vasútvonal keresztezése után merőlegesen csatlakozhat az új Nefelejcs utcai szakaszba, így mind a kerület más részei, mind a kerületközi kapcsolatokat biztosító Ferihegyi repülőtérre vezető út és a Szemeretelep vasúti megálló is könnyen elérhetővé válik.

További közlekedéshálózati fejlesztések tervezettek a környéken Budapest Szerkezeti Terve szerint, amely a Ferihegyi repülőtérre vezető út fejlesztését, a Nagy-Burma vasút mentén tervezett kiszolgáló út, illetve kerékpárút nyomvonalat tartalmazza. További új, városi jelentőségű főútvonal tervezett a Nefelejcs utca és a Csévész utca között, amely a Ferihegyi repülőtérre vezető utat külön szintű csomópontban keresztezné és a meglévő erdőterületen átvágva találkozna a Csévész utcával. (A XVIII. kerület Önkormányzata a Ferihegyi repülőtérre vezető úttól északra eső nyomvonalszakaszt nem támogatja.) Az útszakasz megvalósulása a tervezési terület megközelíthetőségében is újabb jelentős javulást eredményezne.

### ***Közúti kapcsolatok:***

A tervezett lakóterület külső közúthálózati kapcsolatai közül jelentősebb forgalmat bonyolítana a **Szent László utca** meghosszabbított nyomvonalára nyíló kapcsolat és a területet északi oldalon határoló új kiszolgáló útra nyíló lakóutcák. Mellékúti kapcsolatként kinyitható a terület a Krasznahorka utca és az Érsekújvár utca irányába is egy-egy bejáráttal.

A fő útkapcsolatokon várható a nagyobb forgalom. Mind a Szent László utca továbbépítése, mind az északi határoló útszakasz kiépítése szükséges a lakóterület beépülésével párhuzamosan.

A Szent László utca új szakaszának közterületi szélességét 18 m-ben határoztuk meg a meglévő szakaszának megfelelően. Ebben a szélességben a kétirányú útpályán kívül elhelyezhető kétoldali járda, nyílt árok és fasor is. (Ugyanezt a közterületi szélességet javasoljuk a Nefelejcs utca nyomvonalának folytatásához.) Amennyiben a későbbiekben kerékpárforgalmi fejlesztések várhatók a területen, ez a közterületi szélesség alkalmas kerékpárút befogadására.

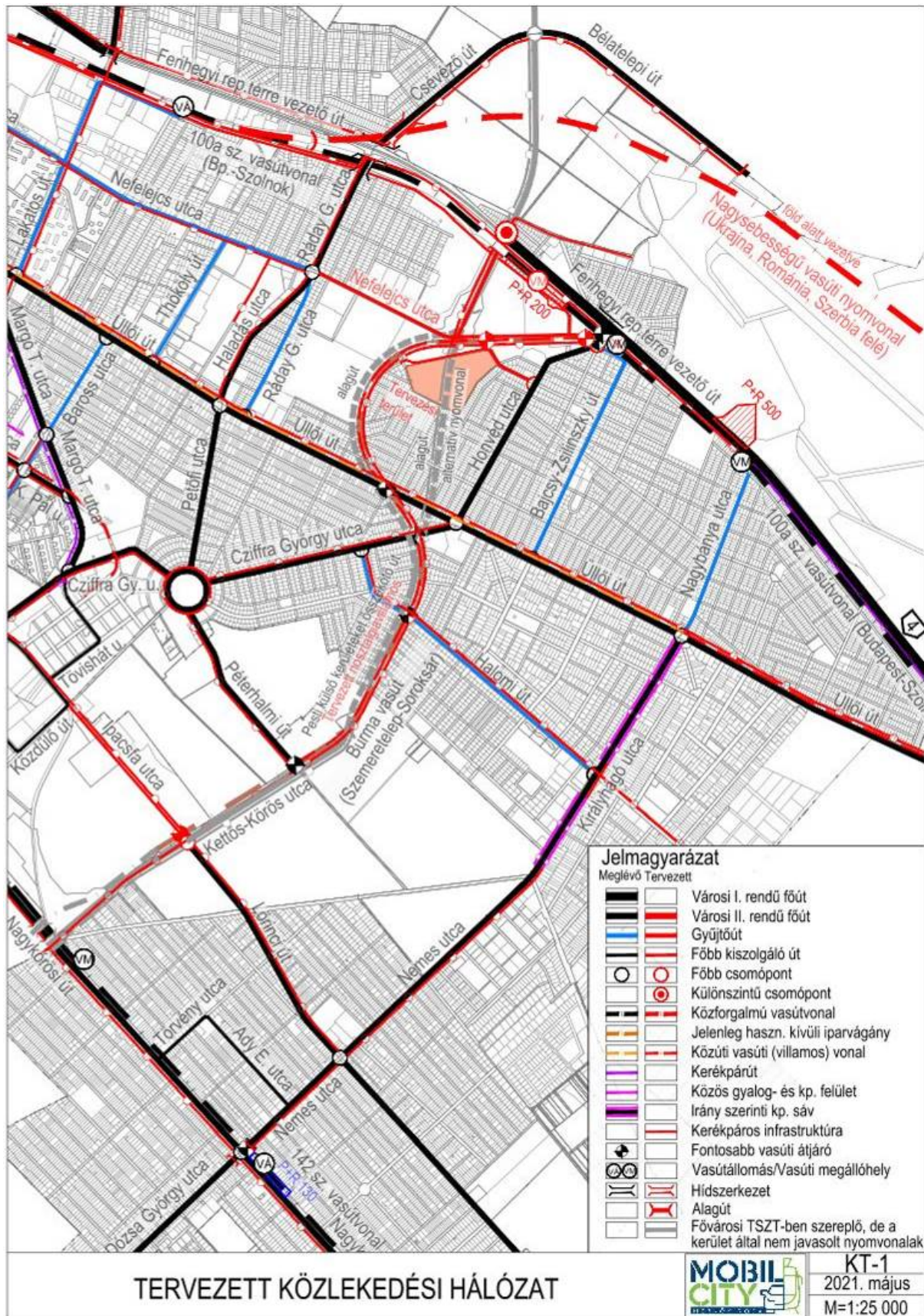
Amennyiben az útszakasz kiépül a Nefelejcs utca nyomvonalának meghosszabbításáig, gyűjtőúti kategóriába kerülhet, mert úthálózati szerepe nőni fog.

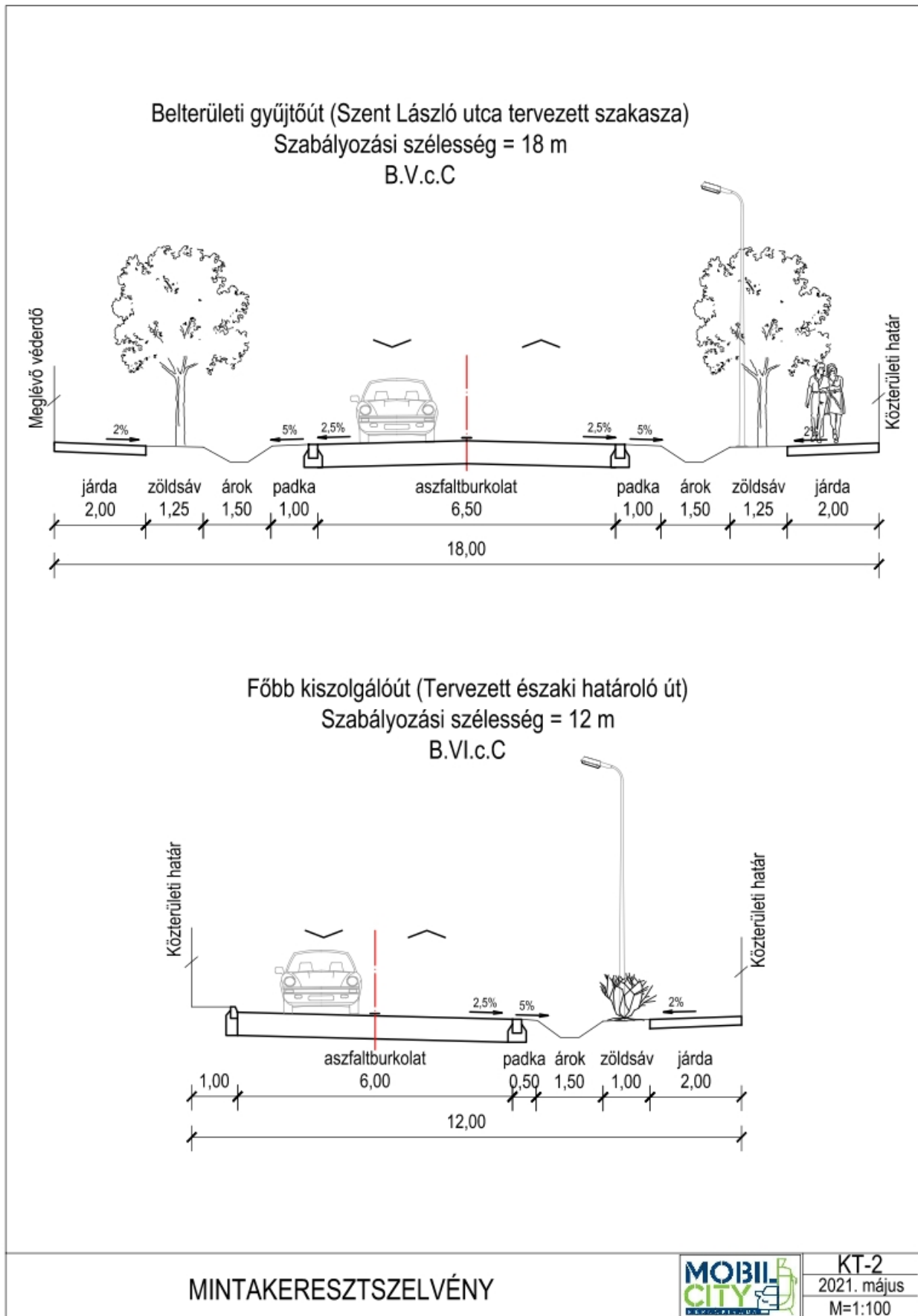
A tervezési területet északról határoló út nyomvonalát (kiszolgáló út) a Szent László utca és a Krasznahorka utca között haladó, 12 m közterületi szélességű utcaként javasoljuk kiépíteni. Ebben a szabályozási szélességben a kétirányú útpálya mellett egyoldali járda, egyoldali nyílt árok és közműsáv helyezhető el. Az útszakasz Krasznahorka utca felé eső utolsó szakasza egy közmű-műtárgyon halad keresztül, amely kiváltásáról az út megépítésekor gondoskodni szükséges. Az új úthoz két ponton csatlakozik a tervezett lakóterület belső úthálózata.

### ***Gyalogos és kerékpáros megközelítés:***

A tervezett megközelítő utak mentén építendő egy-, vagy kétoldali járdák biztosítják majd az új lakóterület biztonságos gyalogos elérhetőségét a vasúti megállóhely és a közösségi közlekedés egyéb megállói irányába. A tervezési területet körülvevő lakóutcákban általánosan jellemző az egy-, illetve kétoldali járda, kivéve a Krasznahorka utca egyes szakaszain.

A közeli úthálózati elemek alkalmasak kerékpáros forgalom biztonságos befogadására, de emellett tervezett a Nagy-Burma vasútvonal nyomvonalán, vagy annak mentén egy kerékpárút kiépítése, amely összekapcsolja majd az Üllői út és a Ferihegyi repülőtérre vezető út mentén kiépítendő kerékpáros infrastruktúráját. Így a tervezési terület megközelíthetősége kerékpárral is javulni fog.





### **Közösségi közlekedési megközelíthetőség:**

Bár a tervezési terület túlnyomó része a meglévő közösségi közlekedési hálózatot figyelembe véve nem tekinthető közösségi közlekedéssel ellátott területnek, a Szent László utca és a Nefelejcs utca nyomvonalának meghosszabbítása során olyan új, a kerületen áthaladó gyűjtőút jön létre, amely teljes mértékben alkalmas lesz buszjárat befogadására, így közösségi közlekedési szolgáltatással is feltárhatja a mellette fekvő lakó-, intézményi és gazdasági területeket. A jelentős lakószámú új terület mellett egy új megálló is kijelölhető.

### **10.3. Belső közlekedés:**

Az építészeti tervek szerint a tervezett lakóterületen társasházak épülnek majd. A területet feltáró, a külső úthálózati kapcsolatokhoz vezető útszakaszokat 6 m széles burkolattal, kétoldali gyalogjárdával terveztük. Az ezekhez csatlakozó rövid, belső úthálózatban is mellékútként üzemelő útszakaszokat 5,50 m széles vegyes használatú, térkő burkolattal fedett területként javasoljuk megépíteni. Így az utak kiépítése, területi beosztása is megmutatja az út szerepét a területen belül. A teljes területen javasoljuk a 20 km/h sebességkorlátozás fenntartását.

Tekintettel a tervezett beépítési arányra és a környék hiányzó csapadék-csatorna hálózatára, javasoljuk, hogy az útburkolatokról lefolyó csapadékvizeket olajsűrővel ellátott víznyelőkön keresztül szikkasztóblokkokba vezessék és a területen belül szikkasztásra kerüljön sor.



*KT-3. Tervezett belső úthálózat*

### **Parkolás:**

A hatályos jogszabályok értelmében egy lakáshoz egy parkolóállás építendő. A tervezési területen belül a sorházakhoz garázsokban, a társasházi lakásokhoz az épületek alatt elhelyezendő mélygarázsokban és felszíni parkolóknál adható meg a szükséges parkolóállások száma. Minden egyéb funkció megjelenése a területen (pl. kisboltok, szolgáltató egységek stb.) csak kiegészítő funkciónak tekinthető,



amely a helyi lakosság számára nyújt szolgáltatásokat, így külön parkolási igénnyel nem szükséges számolni.

A területen tervezett 753 lakáshoz összesen 789 parkolóállás tervezett, így vendégparkolók számára is fenntartható néhány parkolóhely.

A részletes tervezés során gondoskodni kell megfelelő számú, mozgáskorlátozottak számára kijelölt parkolóhelyek (legalább 16 parkolóállás) és elektromos töltők kiépíthetőségéről, valamint az OTÉK által előírt számú kerékpártárolók (lakásonként 1 db) kerékpár biztonságos elhelyezéséről.

#### **10.4 Közlekedési hatások, várható forgalomkeltés:**

##### **Közlekedési hatások**

Területfejlesztés esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

- A tervezett fejlesztés megközelítési lehetőségei a meglévő hálózatok szempontjából, azok fejlesztési szükségessége a forgalomkeltés számszerűsítésével (közúti, közösségi közlekedési, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok).

- Parkolási lehetőségek, várható igények kezelése.

Elfogadva, hogy a forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók lesznek és a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából számoljuk, a legfontosabb az elhelyezendő parkolási igény meghatározása, ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat. A forgalomkeltést az OTÉK-ban előírt parkolóhelyek számából, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátságokat figyelembe véve lehet számolni.

Amennyiben a meglévő hálózatok kapacitása nem elegendő az új megjelenő forgalom lebonyolítására, a közlekedésbiztonság fenntartása és a hálózatok működőképességének megőrzése érdekében közlekedési fejlesztések megvalósítására van szükség. Ezeket a fejlesztéseket (feltáró utak, új csomópontok, megközelítési lehetőségek) a terv tartalmazza.

Az OTÉK szerint elvárt számú kerékpártároló elhelyezését a bejáratok közelében, lehetőleg fedett helyen szükséges megoldani.

##### ***Forgalomkeltés számolása***

A forgalomkeltés szempontjából egy lakóterület esetén általánosan a hétköznapi reggeli csúcsóra tekinthető kritikusnak (a legnagyobb forgalom ekkor keletkezik a területen).

Figyelembe véve a meglévő közösségi közlekedési elérhetőséget és a hiányzó kerékpárforgalmi hálózatot a környéken, feltételezhetjük, hogy a lakóterületre költözők jelentős része a személygépjárművet fogja választani fő közlekedési eszközként.

További (reálisnak tekinthető) feltételezésünk, hogy a forgalom egy része a kerületközpont intézményei irányába, másik része a városközpontba vezető utak irányába, illetve a közeli vasúti megállóhely felé indul majd el.

##### **Keltett forgalom mértéke:**

Az összes, lakófunkcióhoz rendelt gépjármű kb. 75 %-a 2 óra alatt hagyja el a területet reggel, így a csúcsórai terhelés várhatóan:

$$753 \times 0,75/2 = 283 \text{ gjm/h/irány}$$

Egy forgalmi sáv kapacitása 600 Ejm/h-nak tekinthető, így ha a teljes forgalom egyetlen utcán hagyná el a területet, akkor sem érné el a forgalmi terhelés egy forgalmi sáv kapacitásának 50 %-át.

*Meglévő úthálózat figyelembevételével:*

A járművek 40 %-a a Pozsony utca- Üllői út, 40 %-a a Szent László út – Honvéd utca – Ferihegyi repülőtérre vezető út irányába hagyja el a területet, a forgalom 20 %-a a környező lakóutcákon keres útvonalat.

*Többlet forgalmi terhelés:*

Pozsony utca:  $283 \times 0,4 = 114$  Ejm/h

Szent László utca:  $283 \times 0,4 = 114$  Ejm/h

Több lakóutcán megoszló terhelés:  $283 - 2 \times 114 = 55$  Ejm/h

A környező úthálózati elemek meglévő forgalmi terhelése és kapacitása olyan, hogy a várható forgalomkeltést probléma, konfliktus nélkül be tudja fogadni.

*Szent László utca és Nefelejcs utca kapcsolatának kiépítése esetén:*

A gyűjtőtűt kiépülésével a Pozsony utcán és a Szent László utca keleti ágán kb. 10-10 %-kal kisebb forgalmi terhelés várható, mint a fentiekben kiszámolt adatok és valószínűleg megszűnik a lakóutcákban kerülő utat keresés is. A fentiek szerint minden úthálózati elem alkalmas lesz a keletkező forgalom problémamentes befogadására.

**A közlekedési munkarész vizsgálatai alapján kijelenthető, hogy a tervezett beruházásnak, a beruházás koncepciójában felvázolt elképzelések megvalósításának közlekedési szakági szempontból nincs akadálya. A Szent László utca meghosszabbítását és az északi határoló utat javasolt kiépíteni a lakóterület megvalósításával párhuzamosan. A belső úthálózat esetében javasoljuk forgalomcsillapított, vegyes használatú útszakaszok kiépítését. Az átvezető feltároló utak mentén biztonságos gyalogos közlekedést lehetővé tevő járdák építése szükséges. A csapadékvizek elvezetése kiemelt figyelemmel kell kezelni a tervezés során.**

## 11. Közművesítési javaslatok

A volt ERDÉRT teljesen felhagyott és felszámolt telkének új hasznosításához a terület funkcióváltását tervezik. A területen lakóterület kialakítását szeretnék, amelynek közműellátási lehetőségét vizsgálva feltárássra került, hogy az új hasznosítási funkcióhoz szükséges közműellátás megoldása során a terület természeti, topográfiai, hidrológiai és hidrogeológiai adottságokat is figyelembe kell venni.

A közműellátás lehetőségének vizsgálata az E-közmű nyilvántartásának a felhasználásával készült, a vizsgált területet is magában foglaló településrendezési eszközökben rögzítettekkel kiegészítve, valamint a korábbi és előkészítő tanulmányokból vett információkkal.

Meg kell említeni, hogy a közelmúltban készült kerületi szabályozási terv is fejlesztési területként kezelte az ERDÉRT felhagyott területét, a vasút túl oldali még be nem épített területekkel együtt. A kerületi tervben rögzített közműfejlesztéseket is így a vizsgált területet is érintik fejlesztési szándékok, amelyeket tájékoztatóan célszerű a tervlapokon feltüntetni.

A terület vízminőség-védelmi területen fekszik, amire szigorúbb vízelvezetést előíró rendeletek vonatkoznak. A kiemelt vízminőség védelmi területre vonatkozó 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet alapján a szennyvizek közcsatornás elvezetését kell kiépíteni és a csapadékvizek vízminőségének biztosítására is szigorú feltételeket kell teljesíteni. A terület topográfiai adottsága miatt is a 130 mBf-i közeli sík fekvése, a csapadékvíz elvezetés gondosabb megoldását teszi szükségessé.

Közműves szempontból a terület, és egyben a kerület természeti adottsága a csapadékvíz elvezetést érintően a befogadó hiányossága.

A volt ERDÉRT telep területe korábban teljes közműellátással rendelkezett, de ennek teljes felszámolása az épületek elbontásával megtörtént. A terület térsége teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátásra a térségben a feltáró úthálózat szabályozási szélességén belül kiépített vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, villamosenergia ellátás, földgázellátás, valamint a vezetékes hírközlés rendelkezésre áll. A volt ERDÉRT területének teljes közműellátását szolgáló közműhálózati csatlakozások, bekötések, s az arról kiépített belső elosztóhálózat felhagyásra került, pontos helyszínrajz a telken belüli hálózatokról, és a felszámolás mértékéről nem áll rendelkezésre, ezért az új beépítés során fellelhető vezetékeket el kell bontani.

Az ERDÉRT területének új hasznosításához a teljes közműellátást kell biztosítani. A teljes közműellátás keretében a fenntarthatóság szempontjait is figyelembe kell venni, amely vízgazdálkodási és racionális energiagazdálkodási feladatokat is igényel.

Vízgazdálkodási szempontból új beépítésre tervezett területen a víztakarékos megoldások alkalmazása szükséges. Elsődlegesen ivóvíz minőségű víz felhasználása csak olyan vízfogyasztási területen javasolható, ahol az ivóvíz vízminősége fontos. Locsolásra helyi vízbeszerzés kiépítése célszerű és az épületgépészetnél a szűrkevíz hasznosítás lehetőségét is célszerű figyelembe venni.

A csapadékvíz korlátozott továbbvezetési lehetősége érdekében kettős céllal kell a vízvizsszatartást megoldani, részben az esővíz helyi hasznosítási lehetőségét célszerű biztosítani, részben a vízvizsszatartás követelményének igényét kell teljesíteni.

A gazdaságosabb és környezetkímélőbb, valamint fenntarthatóbb energiaellátáshoz a megújuló energiahordozók mind nagyobb arányú bevonása célszerű. A termikus energiaellátásban a fűtés-hűtés optimális műszaki megoldásához a megújuló energiahordozók hasznosítása szükséges.

A területen új lakóterület kialakítását tervezik közútként kialakítandó feltáró úthálózattal. Az új beépítés teljes közműellátását kell megoldani, ahogy a terület térsége jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik és a hatályos helyi építési szabályzat is azt beépítésre szánt fejlesztések megvalósításához előírja. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell az ivóvízellátást, a közcsatornás szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.

A javasolt új beépítési lehetőség teljes megvalósítása esetén, annak teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

víz igény m <sup>3</sup> /nap	keletkező szennyvíz m <sup>3</sup> /nap	villamosenergia igény kW		termikus energia igény kW		
		közhálózatról	megújulóval	vill.energia kW	földgázzal nm <sup>3</sup> /h	megújulóval
241	236	4020	1005	4824	670	1206

Ezek az igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé mindig csak a konkrét beruházásra vonatkozóan a továbbtervezés során ténylegesen jelentkező igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, területen belül a feltáró úthálózat nyomvonalán az elosztóhálózat kiépítése, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is. A tényleges igénybejelentés alapján az egyes beruházások ellátására szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület jelenleg, illetve korábban rendelkezett lekötött közmű-kontingenssel, annak a fenntartott mértéke nem ismert, de közműfejlesztési hozzájárulást, csak a fenntartott lekötött kontingens feletti igényekre lehet kérni.

Meg kell említeni a 7/2006 TNM rendelet előírásának teljesítésére, új épületek esetén közel nulla energiaigényű épületek építésére kell törekedni és az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

### **Vízellátás**

A főváros vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A térségben üzemelő ivóvízhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik. A város nagy alapterülete, valamint a különböző domborzati viszonyai miatt a vízellátó hálózat zónákra van felosztva, amelyekben a szükséges vízmennyiséget és a víznyomást a zónák tározói és a gépházak biztosítják. A vizsgált terület a főváros 23-as számú ún. Keletpesti felső zónájának ellátási körzetéhez tartozik, amelyben a mértékadó víznyomást a Cinkotai úti tározómedence szintje határozza meg.

Az ERDÉRT területére javasolt új beépítések továbbtervezése során már a ténylegesen szükséges vízigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A közüzemű vezetékes ivóvízellátó rendszert üzemeltető Fővárosi Vízművek Zrt.-vel az új igények szolgáltatására új megállapodást kell kötni. Az új megállapodásban rögzíti a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit. Meg kell állapodni a közhálózati csatlakozási helyről.

Elsődlegesen célszerű a terület korábban kiépített csatlakozási helyeit megtartani, annak a szükséges korszerűsítésének a megoldásával, vagy igény esetén új csatlakozási helye(ke)t kijelölni. Új bekötés kiépítése esetén a nagyobb átmérőjű közhálózatra csatlakozási lehetőséget célszerű kiválasztani, hogy a közhálózati tűzvíz igény biztosítása kedvezőbb legyen. A nagyobb átmérőjű közhálózati csatlakozási lehetőség jelenleg a Kassai utcai dn 300-as gerincvezeték, innen lehet dn 200-as betápláló vezeték kiépíteni.

A területen belül új feltáró úthálózat kialakítása javasolt, amelynek szabályozási szélességén belül új elosztóhálózatot kell kiépíteni, amelyről az egyes kialakításra javasolt telkek épületek ellátását meg lehet oldani.

Az új feltáró úton kiépítendő vezetékre az előírásoknak megfelelően tűzcsapokat kell felszerelni és NÁ 100-asnál kisebb paraméterű vezeték nem építhető a tűzvíz ellátás biztosítása érdekében. A továbbtervezés során az egyes beruházások pontos tűzvíz igényének ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igény kielégítésére helyben tűzvíz tárolót kell létesíteni.

### **Locsolóvíz ellátás**

A vizsgált terület új beépítése során javasolt részben jelentős zöldfelülete, részben a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartása jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem célszerű a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

### **Szennyvízelvezetés**

A térségben üzemelő elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A kiépített csatornahálózat a főváros csatornahálózati rendszeréhez csatlakozik, a mely a főgyűjtőkön keresztül juttatja a szennyvizet a befogadó szennyvíztisztító telepre. A városban egyesített, ill. elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel.

A vizsgált terület vízminőség-védelmi területen fekszik, ezért a felszín alatti vizek védelme érdekében a keletkező szennyvizek közcsatornás elvezetését megoldották. A terület új beépítésének ellátására a területen belül elválasztott rendszerű vízelvezetés kiépítése szükséges.

A vizsgált területre javasolt új beépítés továbbtervezése során, már a ténylegesen meghatározható keletkező szennyvízmennyiségek ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A vízellátásnál leírtakkal azonosan, a közüzemű vízelvezető rendszert üzemeltető Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-vel az új igények alapján új megállapodást kell kötni. Az új megállapodásban rögzíti a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit. A telek jelenlegi lekötött közműkontingense feletti igényre közműfejlesztési hozzájárulás kérhet a szolgáltató. Meg kell állapodni a közhálózati csatlakozási helyről.

A területen keletkező 236 m<sup>3</sup>/nap többlet szennyvíz elvezetésére a terület körüli szennyvízcsatorna hálózat dn 300-as csatornái nem alkalmasak, azok a meglévő beépítések elvezetésére épültek ki.

Távolabbi jelentősebb befogadó az Iparvasút utcai dn 600-as gerinccsatorna, ameddig egy szennyvíz nyomóvezeték és hozzá egy szennyvíz átemelő berendezés kiépítését javasoljuk. A területen belül gravitációs szennyvízcsatorna hálózat kiépítését javasoljuk.

### **Csapadékvíz elvezetés**

A tervezési terület körzetében csapadékvíz elvezető befogadó vízfolyás nem található.

A tervezett létesítmények megvalósulása esetén a burkolt felületek (tetők, út, parkoló burkolt felületei) jelentősen megnőnek, amelyekről a közel 100 %-ban gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége jelentősen megnő. Ezek befogadó hiányában való elhelyezésére csak a csapadékvizek szikkasztása adódik, amit a területen belül kell megoldani. Erre lehetőség csak a tervezett zöldfelületek alatti rétegben van lehetőség, így ezt a továbbtervezés során kell pontosítani.

### **Energiaellátás**

A funkcióváltásra tervezett telek és térségének jelenlegi energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A villamosenergia a világítás és technológiai energia igények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas.

A tervezett új beépítés energiaellátására a villamosenergia és a földgáz igénybevételi lehetősége biztosított. Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkenheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. A megújuló energiahordozó hasznosítására előírások is kötelezik, amelyre a helyi lehetőségek közül reálisan a nap energiája hasznosítható. Van arra lehetőség, hogy a termikus energiaellátás kizárólag villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történjen, ez esetben a földgáz igénybe vétele nem is szükséges.

A továbbtervezés során így a beruházó döntheti el, hogy a termikus energiaellátását milyen energiahordozóra, hordozókra támaszkodással tervezi biztosítani. A döntésénél a társadalmi szokásviszonyokat nem szabad figyelmen kívül hagyni, ahol mindenki a független termikus energiaellátásra törekszik, ki ahhoz a földgáz igénybevételét preferálja, ki a jövő felé fordulva a nagyobb hányadú megújuló energiahordozó igénybevételére törekszik. Ezt a döntést a beruházás továbbtervezéséhez célszerű meghozni.

### **Villamosenergia ellátás**

A funkcióváltásra tervezett terület 4020 kW prognosztizált villamosenergia igény közhálózatról való kielégítése szükséges. Figyelembe lehet venni, hogy a villamosenergia igény egy részét helyben javasolt megtermelni, bár a figyelembe vehető helyi termelésre a napenergia hasznosítása javasolt, amelynek hasznosítási lehetősége időjárás függő, így a csúcs villamosenergia igény kielégítését a közhálózatról kell tudni biztosítani és a megújuló energiahordozó hasznosítása, csak az éves felhasználás csökkentésében vehető figyelembe.

A funkcióváltó terület egyes beruházásainak ténylegesen meghatározott villamosenergia igényével kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató erre a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről, amelynél figyelembe kell vennie, hogy a terület jelenleg is rendelkezik lekötött villamosenergia közműkontingenssel. A ténylegesen jelentkező többlet villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti.

A szolgáltatóval kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

A vizsgálatok alapján a villamosenergia ellátását biztosító ELMŰ Hálózati Kft. 10 kV-os középvezetési ellátási körzetén fekszik a telek. A telek jelenlegi ellátása a vizsgált terület ellátására 33323/10 kV-os ELMŰ nyilvántartási sorszámú transzformátor üzemel, amelynek 10 kV-os betáplálása a Krasznahorka utca felől épült ki. A 10 kV-os hálózat kivitelezése földalatti fektetéssel épült. A 10/0,4 kV-os transzformátor állomás épített házas kivitelezésű.

Az előzetesen prognosztizált 4020 kW igényt várhatóan a szolgáltató a jelenleg rendelkezésre álló kiépített középvezetési hálózati csatlakozáson keresztül elégítheti ki. A beépítés üteméhez igazodva, amikor a ténylegesen jelentkező igények, a meglévő transzformátorok kapacitását meghaladják, új állomás(ok) telepítési igényével kell számolni.

Az új épített házas transzformátor állomásokról indítva kell a belső kiefeszültségű elosztóhálózatot kiépíteni. Új hálózatfektetést területen belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad.

A területet feltáró úthálózat teljes beépítés esetén köz- vagy parkos beépítés esetén térvilágítását is ki kell építeni.

Meg kell említeni, ha a tervezett új beépítés termikus energiaellátásában, a fűtés-hűtés közös beruházásának megoldásában a beruházó nagyobb szerepet igényel villamosenergia ellátástól, akkor további új transzformátor(ok) telepítési igénye is felmerülhet, erről a továbbtervezés során lehet dönteni.

A hálózatépítésnél is figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló fotovoltaikus energiatermelés igényét is. A fotovoltaikus energiatermelés akár egyedileg a tetőszerkezetre telepített naperőmű panelekkel, akár létesítendő naperőmű parkkal, a termelés lehetősége időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

### **Földgázellátás**

A vizsgálatok alapján a vizsgált telek jelenleg nem rendelkezik földgázellátással, de a térségében a földgázellátás lehetősége rendelkezésre áll. A tervezett új beépítés termikus energiaigényét, ha a beruházó a földgáz hasznosításával tervezné megoldani, azt egyedi, épületenkénti ellátással lehet kivitelezni.

A földgázellátás megvalósításához a továbbtervezése során már a ténylegesen szükséges földgázigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A földgázellátó rendszert üzemeltető az MVM Földgázszolgáltató Kft.-vel az új igények szolgáltatására új megállapodást kell kötni. Az új megállapodásban rögzíti a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit. A telek jelenlegi lekötött közműkontingense feletti igényre közműfejlesztési hozzájárulást kérhet a szolgáltató. Meg kell állapodni a közhálózati csatlakozási helyről. Ehhez szükséges a beruházónak nem csak a két beépítési változat közötti döntése, hanem a további üzemeltetésre, illetve energiaellátási struktúrára vonatkozó döntésére is.

Elsődlegesen célszerű a Kassa utca felőli dn 200-as nagyközép-nyomású csatlakozást és a nyomáscsökkentőt kiépíteni.

A telepítendő új nyomáscsökkentőtől indítva lehetne, a területen belül javasolt új feltáró úthálózat szabályozási szélességén belül az új belső célszerűen kisnyomású elosztóhálózatot kiépíteni, amelyről az egyes épületek ellátását meg lehet oldani.

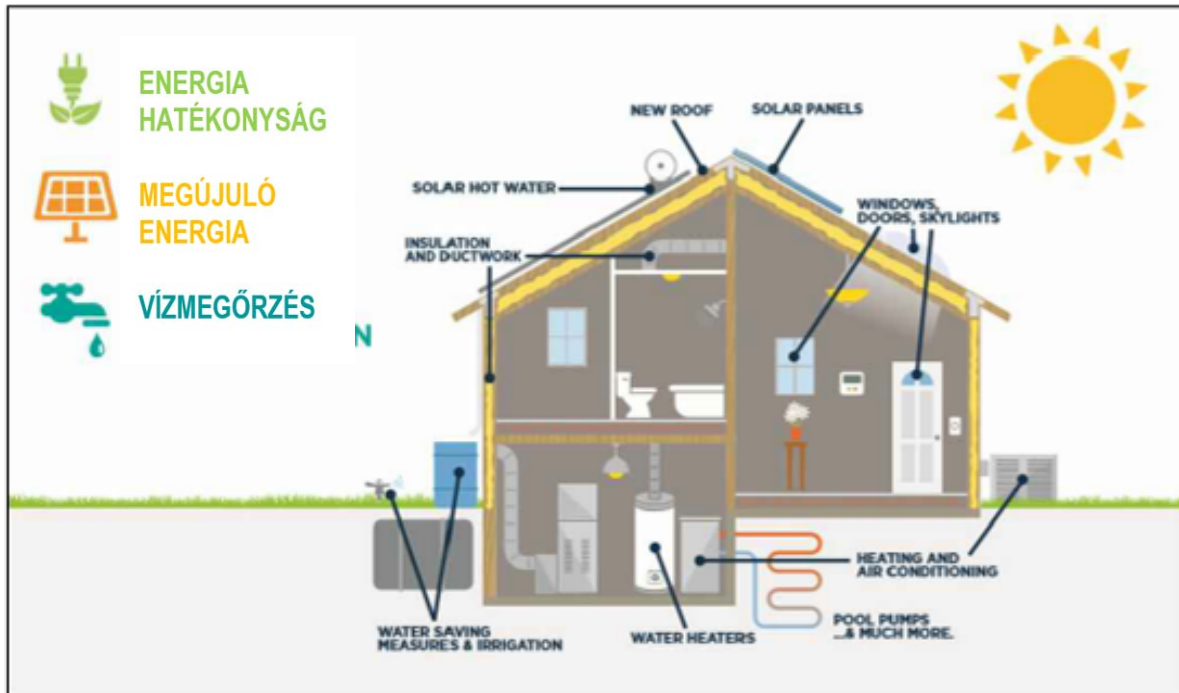
A terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett a megújuló energiahordozó hasznosításának a lehetősége is biztosított. Át kell gondolni, hogy a klímaváltozás okozta felmelegedés hatására a nyári hűtési igény meghaladja a téli fűtési energia igényt és a hűtési energiaigény kielégítésére a villamosenergia hasznosítása a kedvezőbb, különösen azt megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A tovább tervezés során a beruházó döntheti majd el az energiaellátási struktúráját, hogy a téli termikus energiaellátásra kiépíti-e a földgázellátást, miközben a nyári hűtésre a villamosenergia ellátás kiépítését is, ugyanakkor teljesítmény igényre meg kell oldania.

### **MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI**

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. A XVIII. kerület területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A kerületben a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású, új beépítésű területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél, így kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.



## Elektronikus hírközlés

### **Vezetékes elektronikus hírközlés**

A vizsgálatok szerint a funkcióváltásra javasolt telek és térségének vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kiépített vezetékes távközlési hálózat a tervezési terület térségének utcáiban döntően oszlopokra szerelten, földkábeles kiegészítésekkel üzemel.

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

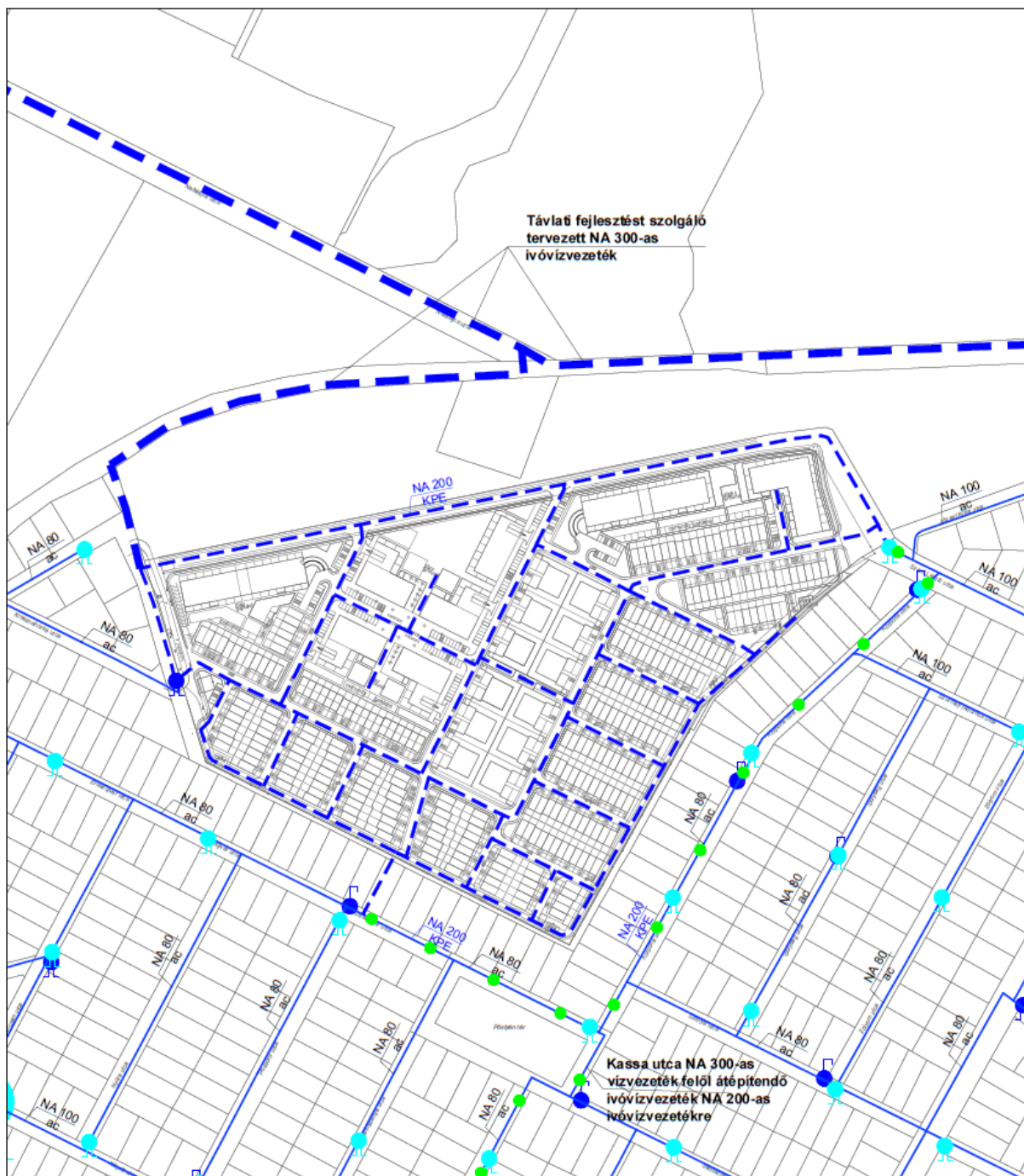
### **Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

A vezetékes hírközlési ellátottságot valamennyi vezeték nélküli hírközlési (Magyar Telekom, Telenor Magyarország, Vodafone) szolgáltató megfelelő lefedettséggel rendelkezésre áll. A megfelelő vételi lehetőséget tágabb környezetben elhelyezett antennák segítségével tudja biztosítani.

A vizsgált területtől északra, a területen kívül jelenleg közcélú antenna üzemel.

Új vezeték nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a kerületi TKR szabályozza.





**JELMAGYARÁZAT:**

meglévő	tervezett	
		Távlati fejlesztést szolgáló ivóvízvezeték
		Ivóvízvezeték (Keletpesti zóna 23)
		Átépítendő ivóvízvezeték
		Tűzcsap föld felett
		Tűzcsap föld alatt
		Közkifolyó

Megjegyzés: A tervezési terület a 9/2019 (VI.14.)MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.



**IVÓVÍZELLÁTÁS**



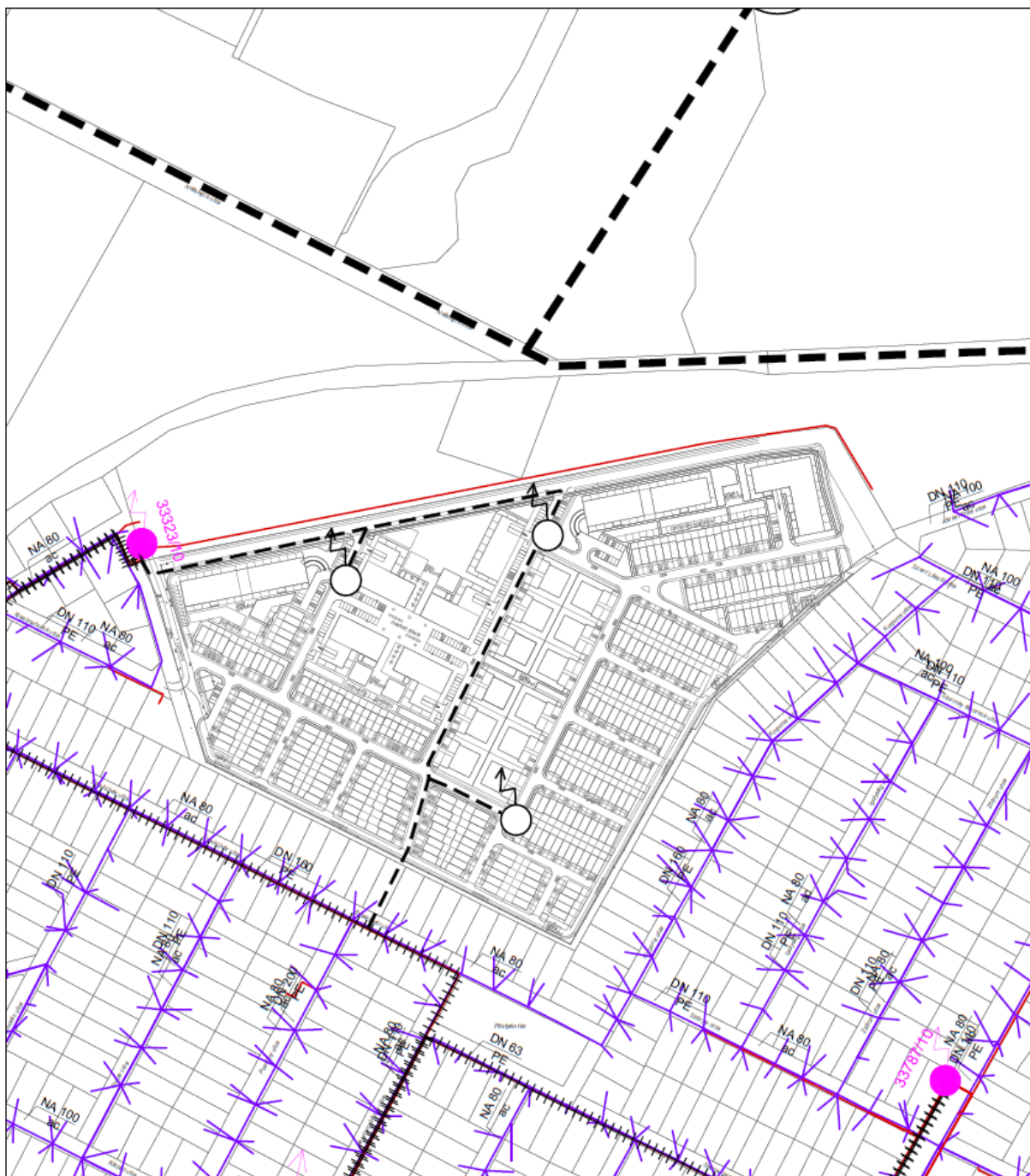
**JELMAGYARÁZAT:**

<table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td>Távlati fejlesztést szolgáló elválasztott rendszerű csatornahálózat</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Elválasztott rendszerű csatornahálózat</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Elválasztott rendszerű csatornahálózat</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Szennyvízáttemelő</td> </tr> </table>			Távlati fejlesztést szolgáló elválasztott rendszerű csatornahálózat			Elválasztott rendszerű csatornahálózat			Elválasztott rendszerű csatornahálózat			Szennyvízáttemelő	
		Távlati fejlesztést szolgáló elválasztott rendszerű csatornahálózat											
		Elválasztott rendszerű csatornahálózat											
		Elválasztott rendszerű csatornahálózat											
		Szennyvízáttemelő											

Megjegyzés: A tervezési terület a 9/2019 (VI.14.)MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.



**SZENNYVÍZELVEZETÉS**



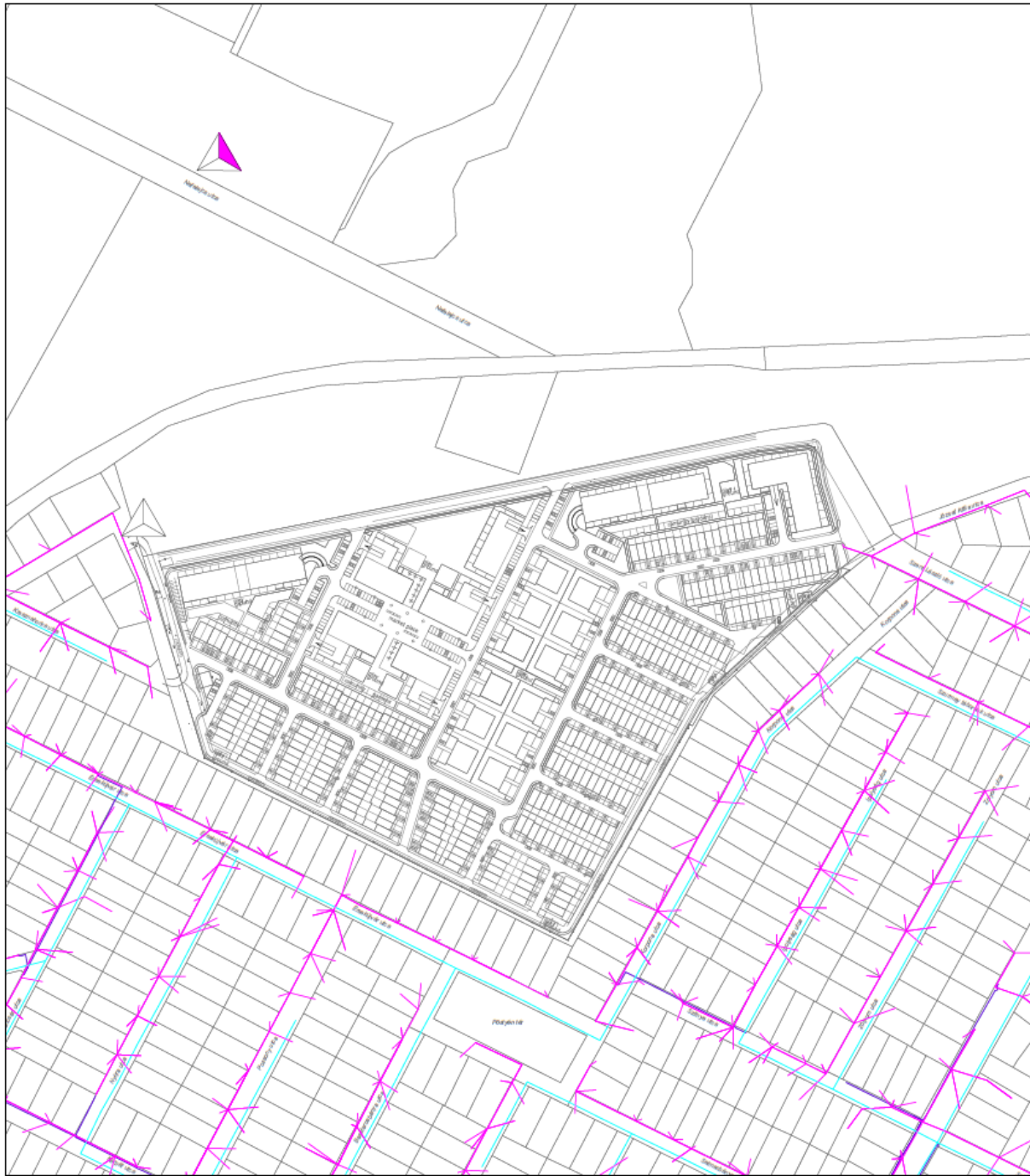
**JELMAGYARÁZAT:**

meglévő	tervezett	
		Távlati fejlesztést szolgáló 10 kV-os villamosenergia földkábel
		10 kV-os villamosenergia földkábel
		10/0,4kV-os transzformátor
		Kisfeszültségű villamosenergia légvezeték
		Kisfeszültségű villamosenergia földkábel



**VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**





**JELMAGYARÁZAT:**

meglévő	tervezett	
		Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)
		Hírközlési hálózat alépítményben (Telekom)
		Hírközlési hálózat föld felett (DIGI)
		Telekom antenna
		Mobil antenna



**ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

## 12. Zöldfelületrendezési, környezetvédelmi javaslatok

A jelenleg beépítetlen terület új, minőségi beépítésével és rendezett növénytelepítéssel lehet új értéket teremteni a térségben.

A Külső keleti körút alternatív nyomvonalának felszínre érkezését biztosítani kell a területen, ezért szükséges egy beépítetlen sáv kijelölése, amely „telek zöldfelületként megtartandó, be nem építhető része” területként (2260 m<sup>2</sup>) kerül szabályozásra jelen fejlesztési területen a Szabályozási koncepcióban.

E terület megfelelő parkosításra kerül, közpark jelleggel funkcionál majd a területen.

További zöldfelületek megjelenése is várható a területen tervezett közösségi, jószomszédi kapcsolatok kialakulása érdekében tervezett közösségi kertek, valamint a tömbbelsőben kialakításra kerülő védett, közösségi zöldfelületek.

A terület határán megjelenő terülsáv és jellemzően zöldfelületként működik majd. A sorházaz jellegű beépítés sorházi egységeinek kertjei között is zöldfelületek, sövények osztják majd kertekre az épületek körüli területet.

A jelenleg zöldfelületben, fákból, cserjékben szegény területet jelentős zöldfelület váltja majd fel, amelynek a lokális mikroklíma javításának elősegítésében is jelentős szerepe lesz.

A lakótelkek esetében az egyes lakóépülethez tartozó saját használatú zöldfelületeket javasolt sövényrel, vagy középmagas növényssávval elválasztani. A hősziget-hatás csökkentése érdekében javasolt többszintes növényállomány telepítése a lakókertekben.

Zöldfelületi szempontból a lakóterületi kialakítás a zöldfelületek minőségében jelentős pozitív változást eredményez. A terület jelenlegi évszakosan változó növényzeti fedettségét felváltja a lakóterületen kialakítható, tartós felszíni fedettséget nyújtó intenzív zöldfelület. A lakóépületek kertjeiben történő fásítások, cserjésítések, valamint a területet feltáró útvonalak menti fasorok az állandóan növényzettel fedett talaj lényegesen jobb minőségű zöldfelületet teremtenek a területen.

A jogszabályi környezet a Településképvédelmi rendelet keretében ad lehetőséget a növényfajták kiválasztása tekintetében. Az új zöldfelületek fásításánál, cserjetelepítésnél a honos növényfajták alkalmazása javasolt.

## IV. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

### Hatályos településrendezési eszközök módosítási igényei:

A hatályos kerületi szabályozás szerinti M munkahelyi területfelhasználás a fővárosi TSZT által jelölt VI intézményi területfelhasználásba kerül.

### Szabályozási koncepció –szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal – Szabályozási tervlapon
- b) építési hely (differenciáltan a legnagyobb épületmagasságok szerint) – Szabályozási tervlapon
- c) az oldalkerti sáv mérettel (m) – Szabályozási tervlapon: 7,5 m, illetve 4 m.
- d) A területre tervezett építési övezet jele: VI-2/L intézményi-szabadonálló-lakó rendeltetésű terület
- e) A területre tervezett új VI-2/L építési övezetre újonnan kerülnek megállapításra a szabályozási előírások.
- f) Az új építési övezetben új beépítési paraméterek, és a lakásszámok kerülnek meghatározásra.
- g) A parkolószám lakásrendeltetésenként 1 parkolószámban kerül meghatározásra az OTÉK szerint.
- h) Az épülettípusonként szabályozásra kerül a lakóépületen belüli és kívüli parkoló elhelyezés.

## **Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet módosítása nem szükséges jelen fejlesztési területre vonatkozóan.**

### **Javasolt változtatás hatásai, infrastrukturális igényei**

A javasolt fejlesztés hatására forgalmi növekménnyel kell számolni, elsősorban a reggeli csúcsidekban. A belső úthálózat kiépítése mellett szükséges a Nefelejcs utca meghosszabbítása és gyűjtőúttá fejlesztése a Ráday Gedeon utcától a tervezési terület irányába. A forgalomnövekmény enyhe zaj- és levegőterhelési többletet is ró a területre. A fejlesztés lehetővé teszi a közösségi közlekedés megfelelő átszervezését is a javaslatnak megfelelően, ami javítja a jelenleg ellátatlan területek helyzetét.

A belső úthálózat kiépítésével párhuzamosan szükséges a közművek kiépítése is. A jelenleg beépítetlen terület tervezett beépítése és a megközelítésre szolgáló közlekedési felületek kiépítése a csapadék zavartalan beszivárgását meggátolják, ezért a tetővizek és a burkolatokról származó csapadékvizek gyűjtését és szabályos elszikkasztását meg kell oldani.

A fejlesztés megvalósítása során a humán infrastruktúra fejlesztési igényeivel is számolni kell, amelyek a meglévő intézményekben, szükség esetén azok bővítésével kerülnek kielégítésre nem a tervezési területen.

A tervezési területen és annak közvetlen környezetében sem épített, sem természeti érték nem található, így a fejlesztés megvalósításával örökségi vagy környezeti érték nem sérül.

A fejlesztés hatására egy jelenleg alulhasznosított, zárványszerűen a kerület települési szövetébe ékelődő terület problémája oldódik meg a környező településszerkezetbe és területhasználatba illeszkedő módon. Minőségi kortárs épületek megjelenésével, rendezett növénytelepítéssel a területen új településképi érték teremődik.

### **A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló**

#### **Várható negatív hatások:**

A jelenleg beépítetlen terület tervezett beépítése és a létesülő burkolt felületek a területre hulló csapadék zavartalan beszivárgását gátolják, így hosszú távon vízháztartási deficit keletkezik. E hatás ellentételezése céljából a csapadék részleges helyben tartása tervezett. Ez alapvetően a tetővizek és gyalogosburkolatokról származó csapadék gyűjtését (a tetőfedő-anyag minőségétől függő tisztítást) és szabványos minőségben való elszikkasztásának lehetőségét jelenti.

A tervezett lakóterület várható belső forgalomnövekménye enyhe zaj és levegőterhelést eredményez. Ez a szennyezés a jelenlegi állapothoz képest (mivel ma nincs forgalmi terhelés) kis mértékű állapotromlást jelent.

A beépítés, a burkolt felületek kialakulása, továbbá a járművek, valamint a hő- és légtechnikai berendezések hőemissziója a városi hősziget hatás megjelenését idézhetik elő.

#### **Várható pozitív hatások:**

A terület rendezése folyamán a mai degradált porképző, vagy gyomos felületek megszüntetése levegőminőség javulást eredményez.

A területen meglévő - részben allergén - ruderalis vegetáció fokozatos megszűnése révén a levegőminőség javulásával számolunk.

A hősziget-hatás a tervben előirányzott zöldterületek és kertterületek révén csökkenthető.

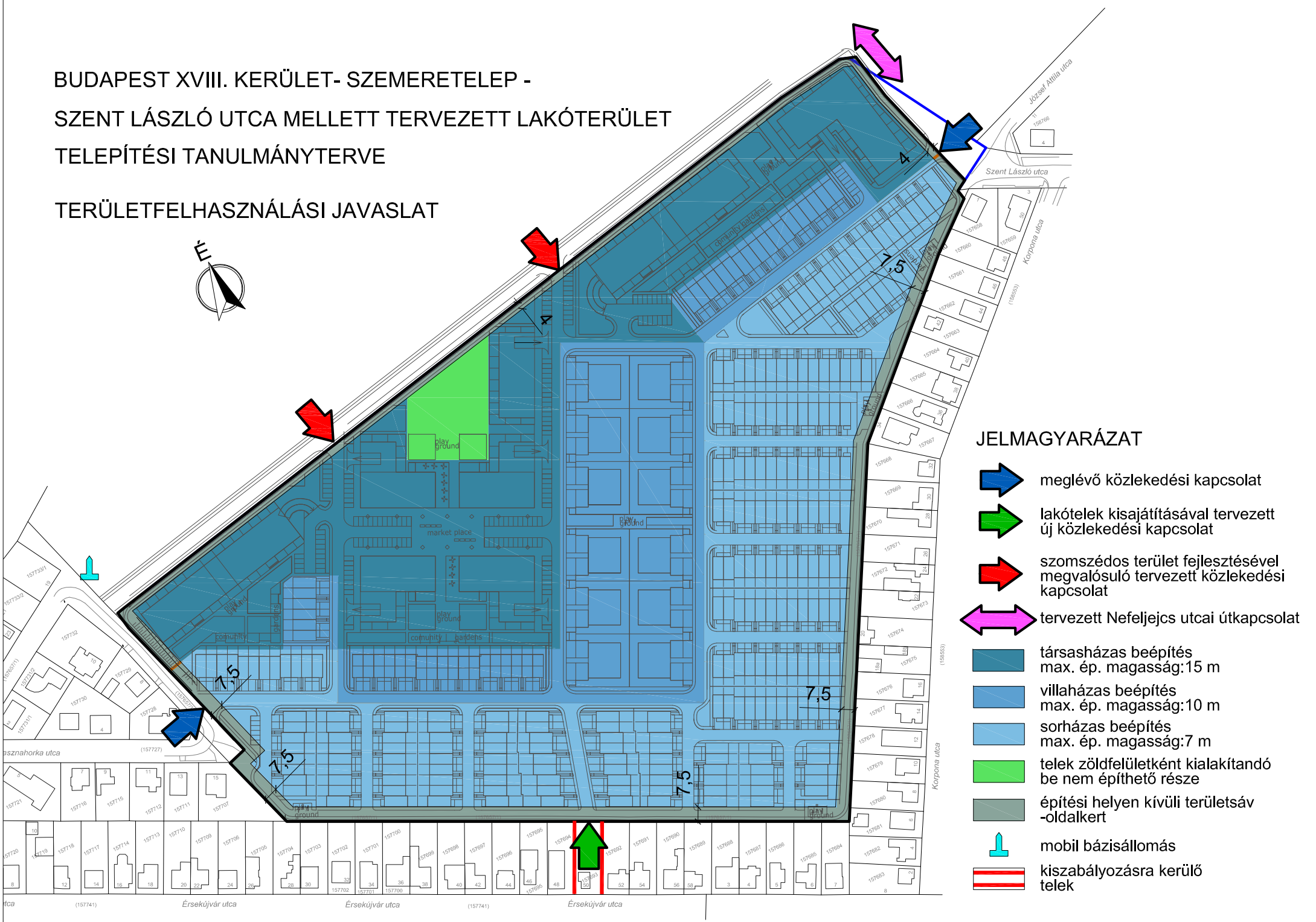
A mai hiányzó vegetáció helyett minőségi zöldfelület létesítése tervezett, amelynek intenzív fenntartása révén a lokális mikroklíma szintjén javulás várható és településképi esztétikai értékek is képződnek.












## **TERVLAPOK** (szövegekőzi ábrák nagyítható formában)

- **TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT**
  
- **BEÉPÍTÉSI TERV - JAVASLAT**
  
- **SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT**
  
- **KÖZMŰ VIZSGÁLATOK ÉS KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK**










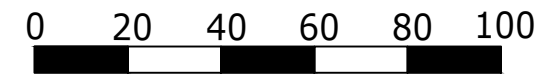
BUDAPEST XVIII. KERÜLET- SZEMERETELEP -  
 SZENT LÁSZLÓ UTCA MELLETT TERVEZETT LAKÓTERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE  
 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT



- JELMAGYARÁZAT**
-  meglévő közlekedési kapcsolat
  -  lakótelek kisajátításával tervezett új közlekedési kapcsolat
  -  szomszédos terület fejlesztésével megvalósuló tervezett közlekedési kapcsolat
  -  tervezett Nefeljejs utcai útkapcsolat
  -  társasházias beépítés  
max. ép. magasság: 15 m
  -  villaházias beépítés  
max. ép. magasság: 10 m
  -  sorházias beépítés  
max. ép. magasság: 7 m
  -  telek zöldfelületként kialakítandó  
be nem építhető része
  -  építési helyen kívüli területsáv  
-oldalkert
  -  mobil bázisállomás
  -  kiszabályozásra kerülő  
telek



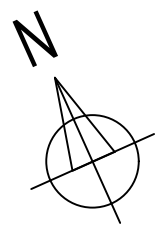
-  sidewalks and areas for pedestrians
-  traffic areas -roads , parking
-  playgrounds
-  community gardens
-  recreation walkway
-  public recreation greenery
-  green areas privat
-  large trees
-  town villa (12 pcs -84 flats)  
GF +2 floors  
garage / carports for house
-  row houses (138 houses - 276 flats)  
GF +1 floor  
garage in house
-  apartment houses (385 flats)  
GF +2 floors, GF + 3 floors  
underground garage



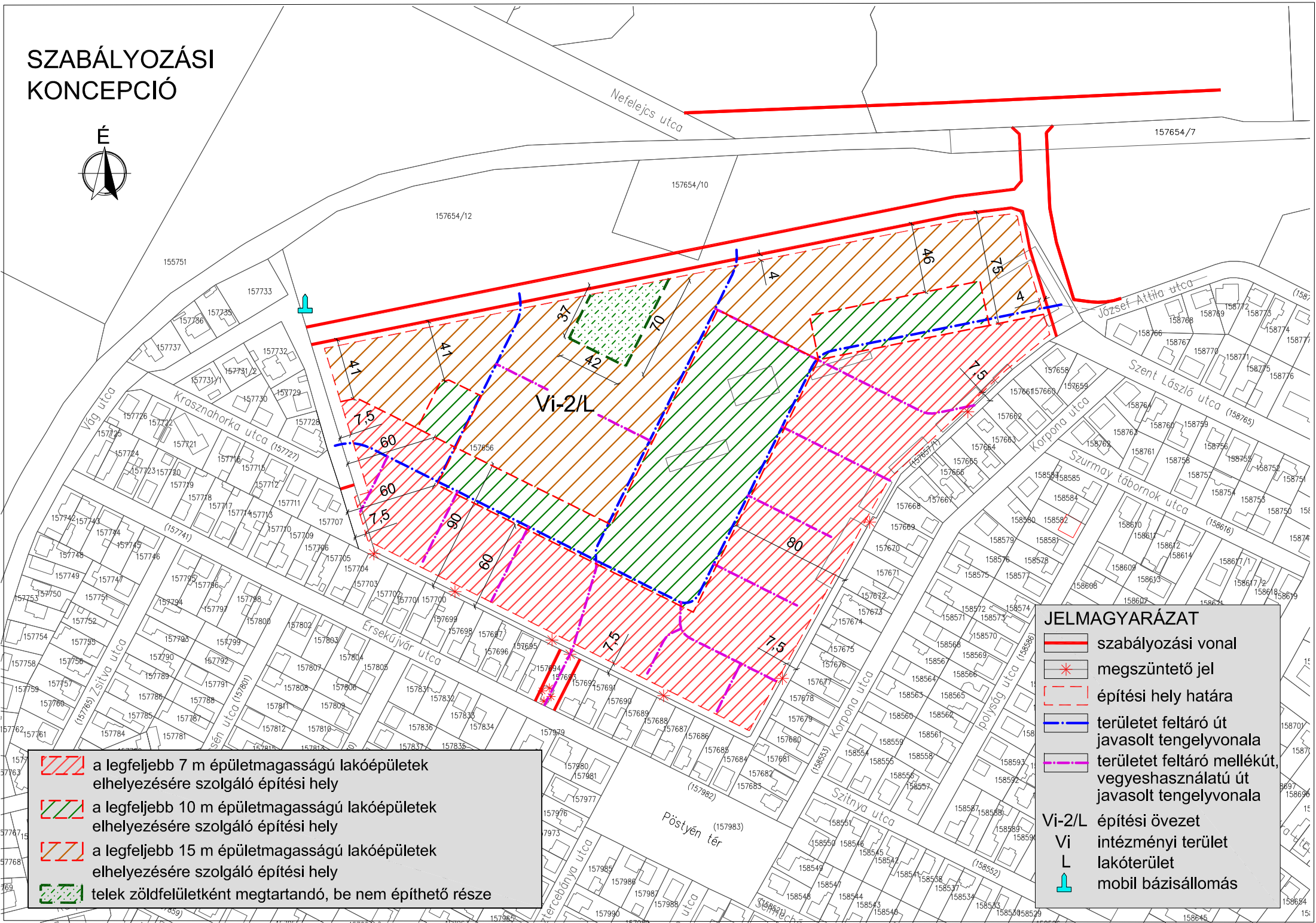
**DRAFT**





**3**

**SITEPLAN**  
**SZL2\_GREEN CITY**  
 Szent Laszlo utca, Budapest  
 Concept for masterplan  
 Alt: 20210514\_21\_C









# SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

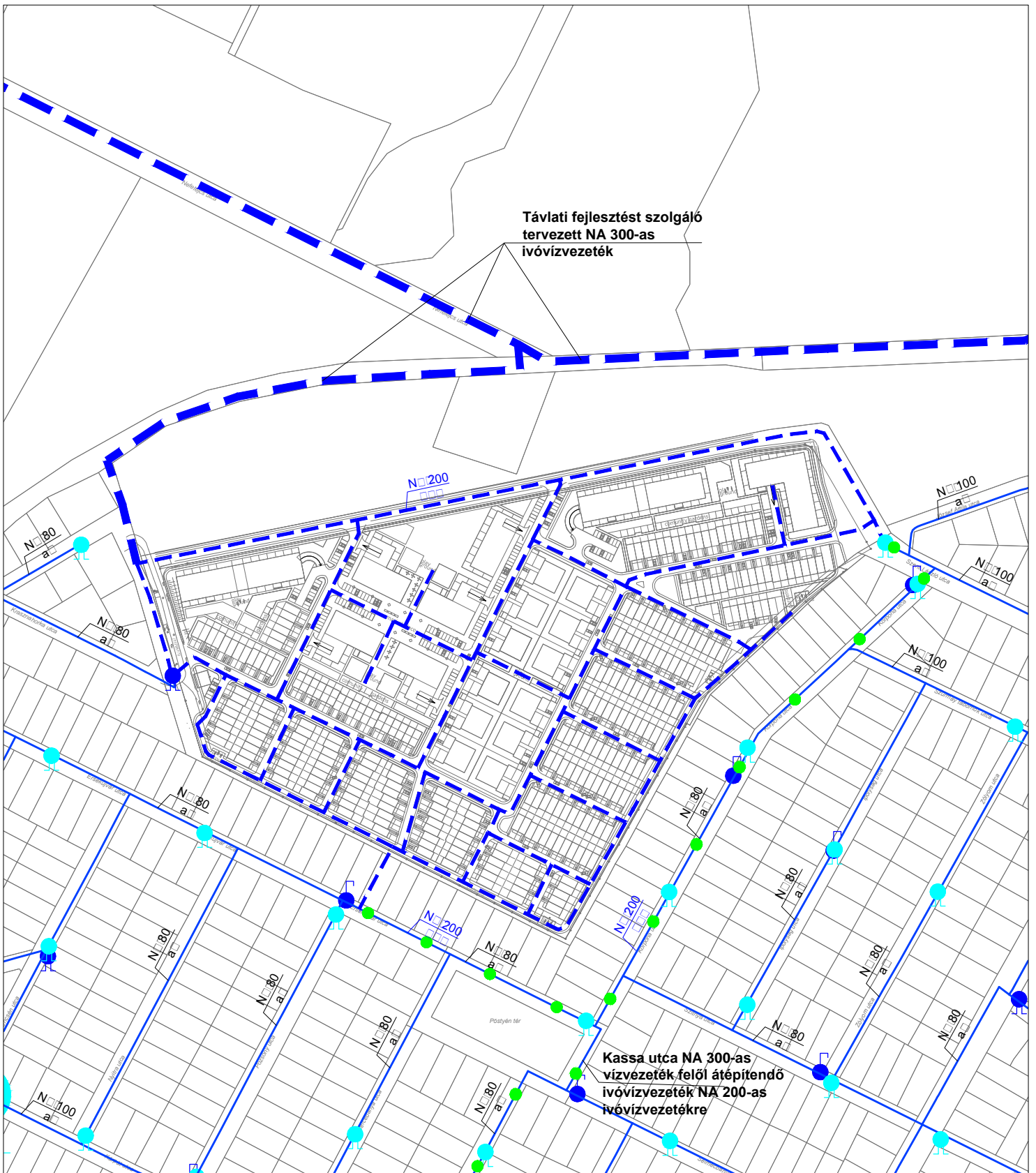


-  a legfeljebb 7 m épületmagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgáló építési hely
-  a legfeljebb 10 m épületmagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgáló építési hely
-  a legfeljebb 15 m épületmagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgáló építési hely
-  telek zöldfelületként megtartandó, be nem építhető része

**JELMAGYARÁZAT**

-  szabályozási vonal
-  megszüntető jel
-  építési hely határa
-  területet feltáró út javasolt tengelyvonala
-  területet feltáró mellékút, vegyeshasználatú út javasolt tengelyvonala

**Vi-2/L** építési övezet  
**Vi** intézményi terület  
**L** lakóterület  
 mobil bázisállomás

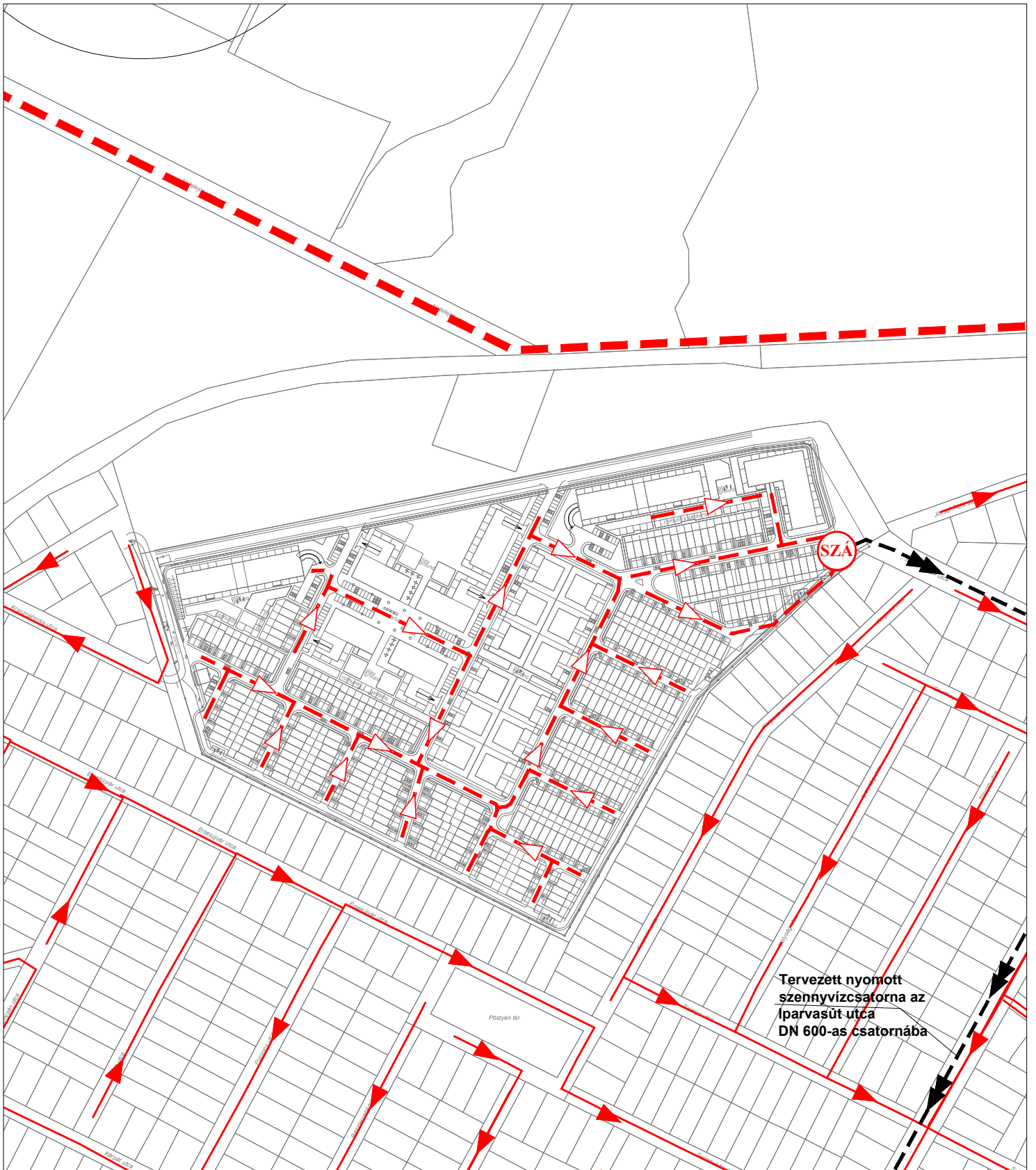


**JELMAGYARÁZAT:**









- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | Távlati fejlesztést szolgáló ivóvízvezeték |
|  |  | Ivóvízvezeték (Keletpesti zóna 23)         |
|  |  | Átépítendő ivóvízvezeték                   |
|  |  | Tűzcsap föld felett                        |
|  |  | Tűzcsap föld alatt                         |
|  |  | Köz kifolyó                                |

Megjegyzés: A tervezési terület a 9/2019 (VI.14.)MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.





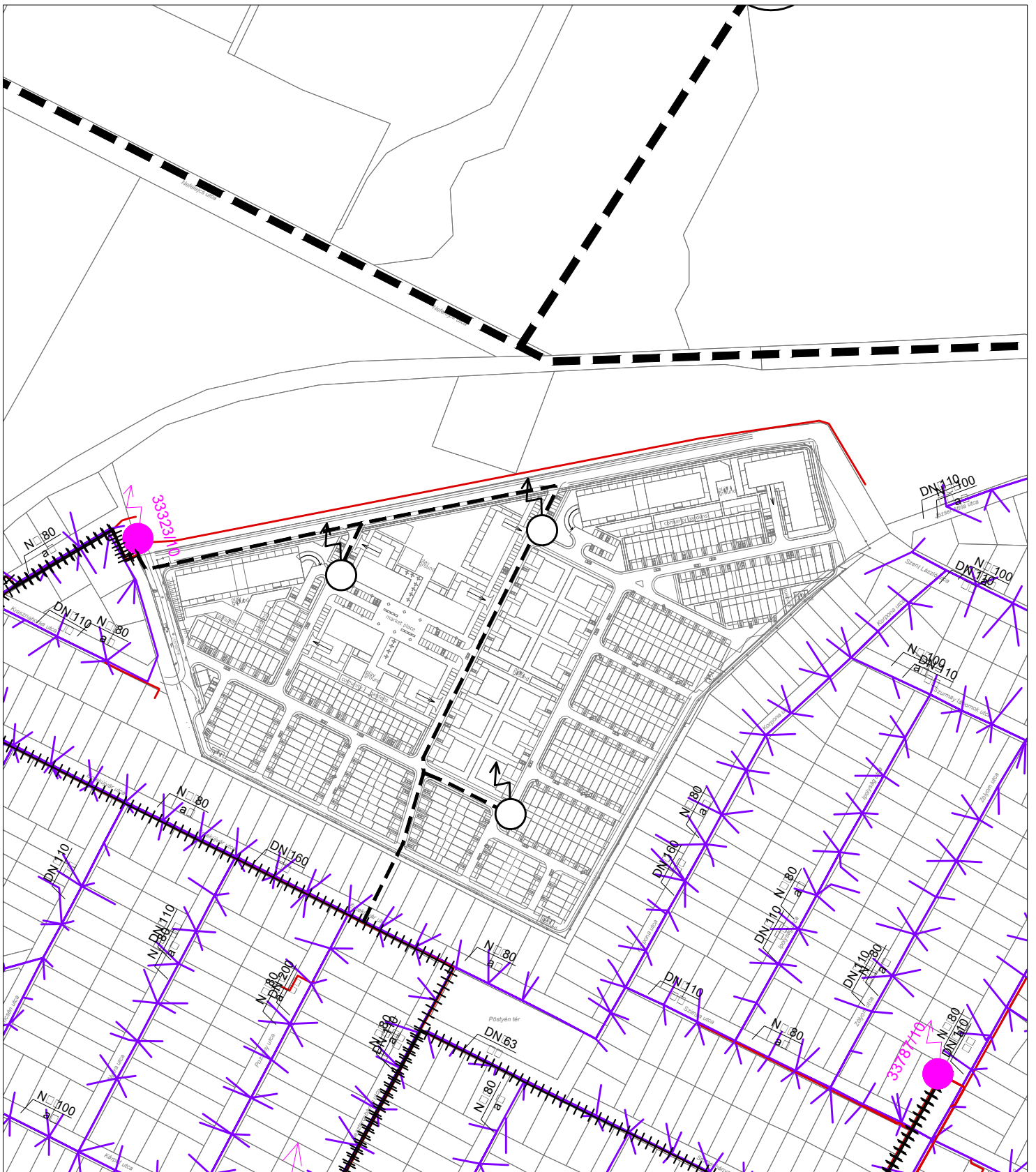
### JELMAGYARÁZAT:

		Távlati fejlesztést szolgáló elválasztott rendszerű csatornahálózat
		Elválasztott rendszerű csatornahálózat
		Elválasztott rendszerű csatornahálózat
		Szennyvízátelő



Megjegyzés: A tervezési terület a 9/2019 (VI.14.)MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

**SZENNYVÍZELVEZETÉS**



**JELMAGYARÁZAT:**

- |         |  |   |
|---------|--|---|
| meglévő |  |   |
|         |  | Távlati fejlesztést szolgáló 10 kV-os villamosenergia földkábel |
|         |  | 10 kV-os villamosenergia földkábel                              |
|         |  | 10/0,4kV-os transzformátor                                      |
|         |  | Kisfeszültségű villamosenergia légvezeték                       |
|         |  | Kisfeszültségű villamosenergia földkábel                        |



**VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**

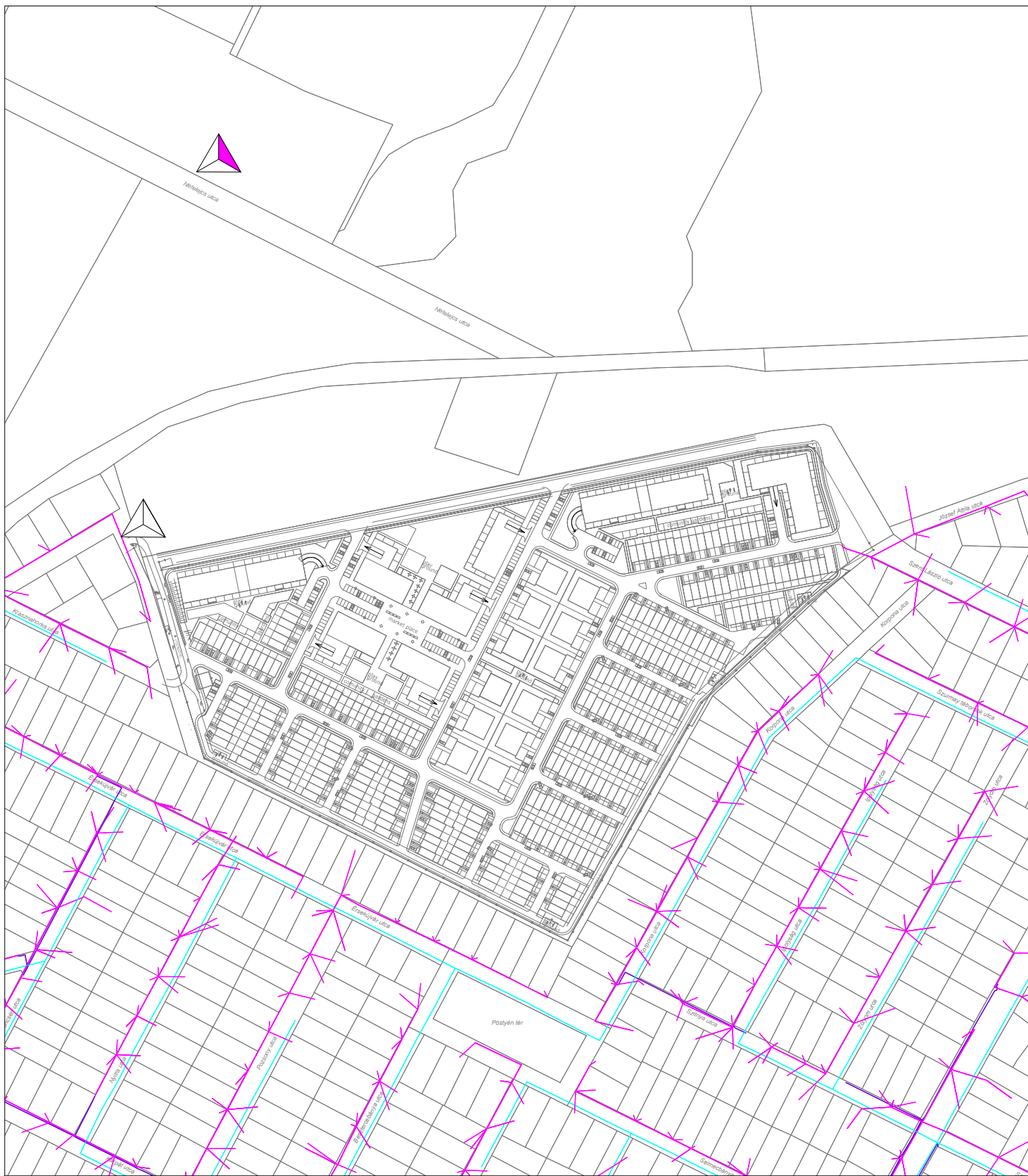


**JELMAGYARÁZAT:**

- |         |  |                                  |
|---------|--|----------------------------------|
| meglévő |  |                                  |
|         |  | Középnomású földgázvezeték       |
|         |  | Kisnyomású földgázvezeték        |
|         |  | Nagyközép-nyomású földgázvezeték |
|         |  | Gáznyomáscsökkentő               |



**FÖLDGÁZELLÁTÁS**



### JELMAGYARÁZAT:

- |         |  |  |
|---------|--|--|
| meglévő |  |  |
|         |  | Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)   |
|         |  | Hírközlési hálózat aléptímenyben (Telekom) |
|         |  | Hírközlési hálózat föld felett (DIGI)      |
|         |  |  |
|         |  | Mbfta                                      |

