

46/2008.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

---

**Tárgy:** Budapest, XVII. kerület, ún.  
„Kerületközpont 2.” területére készülő  
szabályozási terv véleményezése

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A XVII. Kerületi Önkormányzat 2007. júniusában megkereste a XVI. kerület Önkormányzatát, amelyben a XVII. Kerület Önkormányzata az ún. „Kerületközpont 2.” területére készülő szabályozási terv véleményezési eljárásában kérte ki a XVI. Kerületi Önkormányzat véleményét.

Bár a szabályozással érintett terület nem szomszédos a XVI. kerület területével, de a szabályozás ismeretére és véleményünk kialakítására az Önkormányzat részvételét jeleztük a véleményezési eljárásban. A szabályozás területe a XVII. kerület, Pesti út - Ferihegyi úttól a Cinkotai útig terjed, a lakótelep mögötti Kaszáló út és Egészségház utca szélességében.

Az elkészített szabályozási tervet a XVII. Kerületi Önkormányzat Főépítési Irodája abból a célból küldte meg, hogy a Tisztelt Képviselő-testület véleményezze és döntését 2008. március 10-ig küldje meg részükre, mivel a „KMOP funkcióbővítő rehabilitáción belül Budapesti Kerületi Központok fejlesztése” című pályázat beadási határidejére szeretnék e szabályozási tervet elfogadtatni.

A szabályozás városrendezési javaslata *első ütemben* a Rákoskeresztúr központjában a Pesti út mentén egy reprezentatív sétány kialakítását és a kapcsolódó területek rendezését tűzte ki célul. Ez a Pesti út déli szervízútjának áthelyezésével, parkolóhelyek kiváltásával, a sétány szintje alá süllyesztett garázsokkal, fasorokkal, vízfelületekkel, terek, szolgáltató üzletházak elhelyezésével és a jelenlegi lepényépületek helyén, magasságában tagolt városi táj kialakításával és a több szintes emeletekről is kellemes látványt nyújtó, a Podmaniczky-Vigyázó kastélyhoz vezető sétány továbbvezetésével alakul ki.

*Második ütemben* a Pesti út – Ferihegyi út kereszteződésében az autóbusz pályaudvar áthelyezése után felszabaduló területen városi köztér kialakítására kerül sor. A jelenlegi autóbusz pályaudvar mellett, a földszinti üzletsor helyett 3-4 emeletes, városias, térfalképző beépítés valósulna meg. A tér alatt mélygarázs létesíthető, az új térről az új piac bejáratához gyalogos sétány vezet, amely a Ferihegyi út falusias jellegű beépítését is megváltoztathatja.

A szabályozás jellemző megoldásait az 1. sz. mellékletben ismertetjük. Véleményem szerint a XVII. kerület e területén bekövetkező lehetséges változás a XVI. kerület közlekedését, illetve környezetét nem érinti kedvezőtlenül.

A szabályozási tervet a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság a 17/2008. (II. 19.) KFÜB sz. határozatával (2. sz. melléklet), valamint a Közlekedési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság a 3/2008. (II. 20.) KKKB. sz. határozatával (3. sz. melléklet) véleményezte és javasolja, hogy a szabályozás ellen a Képviselő-testület kifogást ne emeljen.

**HATÁROZATI JAVASLAT:**

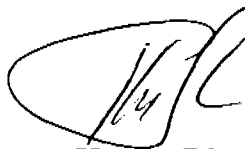
A Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat Képviselő-testülete a XVII. kerület, Pesti út - Ferihegyi úttól a Cinkotai útig terjedő, a Kaszáló út és Egészség ház utca közötti területre készülő (ún. „Kerületközpont 2.”) szabályozási terve ellen kifogást nem emel.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Határidő: Képviselő-testületi határozat megküldése a XVII. Kerület Polgármesterének az ülést követő 10 napon belül

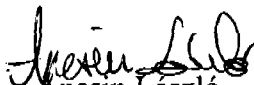
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2008. február 21.



**Kovács Péter**  
polgármester

Láttam:



Áncsin László  
jegyző

**Melléklet:**

- Kivonat a szabályozási tervből (1. sz. melléklet)
- 17/2008. (II. 19.) KFÜB. sz. határozat (2. sz. melléklet)
- 3/2008. (II. 20.) KKKB sz. határozat (3. sz. melléklet)



## POLGÁRMESTERE

1173 Budapest, Pesti út 165. Levélcím: 1656 Bp. Pf.: 110. Tel.: 253-3306 Fax: 253-3313 E-mail: onkormanyzat@pohi17.hu

Válaszlevelükben kérem, hivatkozzon az iktatószámunkra.

Iktatószám: 22-6/ 5 /2008

Tárgy: Budapest, XVII. kerület ún.

„Kerületközpont 2” KSZT és HÉSZ,  
szakhatósági véleménykérés

Ügyintéző: Bolberitz Henrik

Telefonszám: 2533-402

Hiv.szám: címlista szerint (2. oldal)

**Tisztelt Címzett!**

Ezúton értesítem, hogy a Budapest, XVII. kerület Férihegyi út – Pesti út – Napkelet utca – 125772 hrsz-ú ingatlan – 125771 hrsz-ú ingatlan – 125770 hrsz-ú ingatlan – 125709 hrsz-ú ingatlan – 125708 hrsz-ú ingatlan – 125707 hrsz-ú ingatlan – 125706 hrsz-ú ingatlan – Bujákhida utca – VK-XVII-01 övezeti határ. – Egészség ház utca – Akácvirág utca – Diák utca – Pesti út – Cinkotai út – (128582) hrsz-ú út – (128576) hrsz-ú út által határolt (ún. „Kerületközpont 2”) Kerületi Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata elkészült.

A Nemzeti Fejlesztési Ügynökség 2007. december 4-én tette közzé a budapesti kerületi központok fejlesztésére célzó KMOP-2007-5.2.2/B kódszámú „*Funkcióbővítő rehabilitáció: Budapesti integrált városfejlesztési program – Budapesti kerületi központok fejlesztése*” c. kétfordulós pályázati felhívást, melyen Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzata Rákoskeresztúr kerületközpont megújítását célzó pályázattal kíván indulni.

A mellékelt szabályozási terv a pályázatban szerepeltetni kívánt kerületközpont kialakítására vonatkozik.

A pályázat beadásának határidejére elfogadott KSZT-vel kell rendelkezünk, ezért kérem, hogy legyen segítségünkre azzal, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§ (3) bekezdése alapján állásfoglalását 2008. március 10-ig számunkra megadja.

Segítő együttműködését ezúton is köszönöm.

Budapest, 2008. február 14.

Üdvözlettel

Riz Levente  
polgármester

Melléklet: 1.pld. tervdokumentáció

Kapják: címlista szerint (2. oldal)

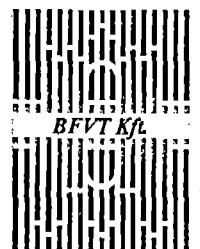
BUDAPEST, XVII. KERÜLET KÖZPONT  
NYUGATI SZEKTOR

# KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

TERVI MUNKARÉSZEK,  
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2008. február hó



I-430-1/2007

## BUDAPEST XVII. KERÜLET KÖZPONT

### NYUGATI SZEKTOR

FERIHEGYI ÚT – PESTI ÚT – NAPKELET U. – 125772, 125771, 125770, 125709, 125708,  
125707, 125706 HRSZ.-Ú INGATLANOK – BUJÁKHIDA U. – VK-XVII-01 ÖVEZETI HATÁR  
– EGÉSZSÉGHÁZ U. – AKÁCVIRÁG U. – DIÁK U. – PESTI ÚT – CINKOTAI ÚT – 128582  
ÉS 128576. HRSZ.-Ú UTAK ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

### KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

### TERVI MUNKARÉSZEK

### VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Tsz: I-430-1/2007

**Településrendezés:**

Pintér Ferenc irányító tervező  
TT1 01-1719/01

Dományi Bálint

Horváth Anna

**Közlekedés:**

Lelkes Mihályné  
K1d-1 01-2319

**Közműellátás:**

Vízellátás-csatomázás:

Halász Adrienn  
TRv-T 01-12277

Román Péter

**Energiaellátás:**

Pető László  
GO-T 01-9743

**Táv- és hírközlés:**

H-WAVE Kft. – Hódos Jenő (HI-T V korlátozott)

**Zöldterület, környezetvédelem:**

Pogány Aurél  
K1 01-5060/05

Niedetzky Andrea  
K/2 01-5152/12

**Munkatársak**

Dudásné Elek Teréz, Kainz Natália, Ujváriné Barabás Ágnes

**Ügyvezető igazgató:**

Albrecht Ute

**Megrendelő:**

Budapest XVII. kerületi Polgármesteri Hivatal

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Budapest, 2008 február

## TARTALOMJEGYZÉK

### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

#### KVSZ MÓDOSÍTÁS - RENDELETTERVEZET

##### I. SZABÁLYOZÁSI TERV

M 1:2000

### ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### 1. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

- 1.1. A településszerkezet és a területfelhasználási rendszer továbbfejlesztése
- 1.2. Környezetalakítási javaslat

#### 2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

- 2.1. Úthálózat
- 2.2. Parkolás
- 2.3. Tömegközlekedés
- 2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés
- 2.5. Összefoglaló javaslat

#### 3. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

- 3.1. Pesti úti süllyesztett garázs
- 3.2. Dombgarázsok
- 3.3. Mélygarázsok
- 3.4. A tervezett épületek többletigénye

#### 4. KÖRNYEZETRENDEZÉSI JAVASLAT

- 4.1. Zöldfelületek
- 4.2. Környezetvédelem

#### 5. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

- 5.1. Vizsgálat
- 5.2. Történeti leírás, régészeti örökség védelme
- 5.3. A terület régészeti állapota
- 5.4. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében
- 5.5. Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei
- 5.6. Összefoglalás
- 5.7. Nyilatkozat

#### RAJZI MELLÉKLET

- |   |           |
|---|-----------|
| II. Környezetalakítási javaslat                           | M 1:2000  |
| III. Környezetalakítási javaslat a tervezett sétányra     | M 1:1000  |
| IV. A Pesti út és az Egészségház u. közötti tömb metszete | M 1:200   |
| V. Javasolt úthálózat                                     | M 1:20000 |
| VI. Javasolt tömegközlekedési hálózat                     | M 1:20000 |
| VII. Javasolt forgalmi rend                               | M 1:2000  |
| VIII. Javasolt mintakeresztszelvények                     | M 1:200   |
| IX. Közműjavaslat – vízellátás, csatornázás               | M 1:4000  |
| X. Közműjavaslat – villamosenergia-ellátás                | M 1:4000  |
| XI. Közműjavaslat – gáz-, távhőellátás és távközlés       | M 1:4000  |

#### IRATANYAGOK

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzatának

..../2008. (.....) számú rendelete

Budapest, XVII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló „17. KVSZ”

3/2006. (III. 2.) rendeletének módosításáról

Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 63/A.§ a) pontja és a 65/A.§(2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6.§(3) bekezdésének a) pontja és a Fővárosra vonatkozó 14.§(3). bekezdésének felhatalmazása alapján módosítja a Budapest XVII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló „17.KVSZ” 3/2006. (III.2.) rendeletét (a továbbiakban: R.) az alábbiak szerint:

### 1. §

- (1) Az R. 2. mellékletének : Övezeti terv ( M=1:10 000 ) területre vonatkozó része hatályát veszti és helyébe az alábbi melléklet lép:  
„2./6. számú melléklet: Budapest, XVII. kerület, Ferihegyi út – Pesti út – Napkelet u. – 125772, 125771, 125770, 125709, 125708, 125707, 125706 hrsz.-ú ingatlanok – Bujákhida u. – VK-XVII-01 övezeti határ – Egészségház u. – Akácvirág u. – Diák u. – Pesti út – Cinkotai út – 128582 és 128576. hrsz.-ú utak által határolt területre vonatkozó övezeti terv (M=1:10 000 )”
- (2) Az R az alábbi melléklettel egészül ki:  
„11. számú melléklet: Budapest, XVII. kerület, Ferihegyi út – Pesti út – Napkelet u. – 125772, 125771, 125770, 125709, 125708, 125707, 125706 hrsz.-ú ingatlanok – Bujákhida u. – VK-XVII-01 övezeti határ – Egészségház u. – Akácvirág u. – Diák u. – Pesti út – Cinkotai út – 128582 és 128576. hrsz.-ú utak által határolt területre vonatkozó szabályozási terv (M=1:1000 )”

### 2. §

Az R. 33.§ 2. számú táblázata az alábbi rendelkezéssel egészül ki:

Övezeti kód	telek							építmény	
	beépítés módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	beépítettsége		legnagyobb szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb
				terepszint				építménymagassága	
				alatt	felett				
(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)		
L4-XVII-17	Z	800	16,0	40	25	0,70	60	0,0	7,5



### 3. §

Az R. 34.§ 3. számú táblázata az alábbi rendelkezéssel egészül ki:

Övezeti kód	telek							építmény	
	beépítés módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	beépítettség		legnagyobb szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb
				terepszint				építménymagassága	
				alatt	felett				
(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)		
L7-XVII-04	SZ	1000	-	30	30	0,40	35	-	4,5

### 4. §

Az R. 35.§ 4. számú táblázatában a VK-XVII-01, VK-XVII-02 építési övezetekre vonatkozó előírások törlésre kerülnek, és helyükbe az alábbi rendelkezések lépnek:

övezeti kód	telek							építmény	
	beépítés módja	legkisebb terület	legkisebb szélessége	beépítettsége		legnagyobb szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb
				terepszint				építménymagassága	
				alatt	felett				
(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)		
VK-XVII-01	SZ	1000	20,0	100	80	2,00	10	6,0	7,5
VK-XVII-02	SZ	1000	20,0	100	60	2,00	25	7,5	12,0
VK-XVII-04	SZ	5000	-	m*	m*	m*	50	m*	m*
VK-XVII-05	Z	1000	20,0	100	70	3,50	10	9,0	14,0
VK-XVII-06	SZ	20000	-	90	90	4,00	10	7,5	12,0

\* A meglévő állapot megtartandó.

### 5. §

Az R. 36.§ 5. számú táblázata az alábbi rendelkezéssel egészül ki:

Övezeti kód	telek							építmény	
	beépítés módja	legkisebb terület	legkisebb szélessége	beépítettség		legnagyobb szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb
				terepszint				építménymagassága	
				alatt	felett				
				(%)	(%)				
		(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
I-XVII-09	SZ	10000	-	45	35	0,50	50	-	9,0

### 6. §

Az R. 42.§ 11. számú táblázatában a KL-KT-XVII-01 övezetre vonatkozó előírások törlésre kerülnek, és helyükbe az alábbi rendelkezések lépnek:

Övezeti kód	telek							építmény	
	beépítés módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	beépítettség		legnagyobb szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb
				terepszint				építménymagassága	
				alatt	felett				
				(m <sup>2</sup> )	(m)				(%)
KL-KT-XVII-01	SZ	-	-	30*	5	0,20	10	-*	1,20*

\* Az övezet területén részben vagy egészében felszín alatti építmény csak a szabályozási tervlapon megjelölt építési helyen belül helyezhető el.

## 7. §

Az R. 43.§ 12. számú táblázata az alábbi rendelkezéssel egészül ki:

Övezeti kód	telek							építmény	
	beépítés módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	beépítettség		legnagyobb szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb
				terepszint				építménymagassága	
				alatt	felett				
		(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)			(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
Z-FK-XVII-02	SZ	-	-	85	2	0,02	15	0,0	4,5

## 8. §

Az R. VIII. fejezete az alábbi 47/E §-sal egészül ki:

### „47/E. §

Kiegészítő rendelkezések a Budapest XVII. kerület, Ferihegyi út – Pesti út – Napkelet u. – 125772, 125771, 125770, 125709, 125708, 125707, 125706 hrsz.-ú ingatlanok – Bujákhida u. – VK-XVII-01 övezeti határ – Egészség ház u. – Akácvirág u. – Diák u. – Pesti út – Cinkotai út – 128582 és 128576. hrsz.-ú utak által határolt területre (a továbbiakban: terület)

### I.

#### A szabályozási tervlap szabályozási elemei

1. A szabályozási tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:

- szabályozási vonal,
- építési övezetek, övezetek határai,
- építési övezeti, övezeti mutatók,
- építési vonal
- építési hely, térszín alatti építési hely, felszínből kiemelkedő építési hely
- tervezett felszín alatti villamos-végállomás helybiztosítása
- megszüntető jel
- bontandó épület
- biztosítandó gyalogos kapcsolat
- közhasználatra átadott terület
- közhasználatú felszín alatti parkoló és minimális kapacitása
- gépjármű-kiszolgálás iránya
- szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- megtartandó fa, fasor, facsoport
- telepítendő fa, fasor
- közkert jelleggel fenntartandó terület
- közterület zöldfelületként fenntartandó része
- tervezési terület határa.

## II.

### A szabályozási terv kiegészítő rendelkezései

#### 1. Az övezetek területére vonatkozó kiegészítő előírások

##### 1.1. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások

- 1.1.1. A kertvárosias lakóterületeken elhelyezett épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t.
- 1.1.2. Az L4-XVII-17 építési övezetben a fő rendeltetést kiszolgáló, ill. kiegészítő funkciók közül különálló épületben csak a gépjárműtároló helyezhető el, melynek bruttó alapterülete maximum 50 m<sup>2</sup> lehet.
- 1.1.3. Az L4-XVII-17 építési övezetben a telek minden 300 m<sup>2</sup>-e után 1 lakás helyezhető el.
- 1.1.4. Az övezetben legfeljebb 1,8 m magas, minimum 60%-ban áttört kerítés létesíthető.

##### 1.2. Telepszerű lakóterületekre vonatkozó előírások

- 1.2.1. Az L7-XVII-01 építési övezetben új lakóépület nem helyezhető el, a meglévő lakóépületek az építménymagasságot nem növelő módon magastetővel bővíthetők.
- 1.2.2. Az L7-XVII-01 építési övezetben található közműlétesítmények a műszakilag indokolt átépítésükig jelen állapotukban megmaradhatnak. Az átépítés során a létesítményeket lehetőleg terpszint alatt vagy – ha az előbbi műszakilag nem megoldható – a jelenlegi kubatúrán belül földszintes, extenzív zöldtetővel fedett épületben kell elhelyezni.
- 1.2.3. Az L7-XVII-04 építési övezet vendéglátó funkciójú épület elhelyezésére szolgál, a minimálisan beépítendő alapterület 200 m<sup>2</sup>. A területen pavilon nem helyezhető el. A területen egy épület-együttes helyezhető el.

##### 1.3. Városközponti vegyes területekre vonatkozó előírások

- 1.3.1. A VK-XVII-01 építési övezetben új lakóépület nem helyezhető el, a meglévő lakóépületek sem vízszintes, sem magassági értelemben nem bővíthetők.
- 1.3.2. A VK-XVII-01 építési övezetben kijelölt építési helyeken kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciójú épületek helyezhetők el. Ezek tetőfelületét extenzív zöldtetőként vagy legfeljebb 50%-ban terasztetőként kell kialakítani. Az épületek gépjárművel való kiszolgálását a mögöttes lakóutcák irányából kell megoldani, lehetőleg a 1.3.3. pontban említett gépkocsitárolókon keresztül.
- 1.3.3. A VK-XVII-01 építési övezetben kijelölt felszínből kiemelkedő építési helyeken csak fedett gépkocsi-tárolók dombgarázként (teremgarázs) helyezhetők el. Ezek tetőzetét intenzív (járható) zöldtetőként kell kialakítani minimum 1,0 m talajtakarással.
- 1.3.4. A VK-XVII-01, VK-XVII-02 és VK-XVII-05 építési övezetben új épület földszintjének utcafronti vagy közhasználatra átadott terület felé néző részén legalább kereskedelmi és vendéglátó létesítmény vagy intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni, kirakatportál jellegű homlokzati kialakítással.
- 1.3.5. A VK-XVII-02 és VK-XVII-05 építési övezetek elsősorban kereskedelmi, szolgáltató, irodai, közintézményi és egészségügyi funkciók elhelyezésére szolgálnak. Területükön lakóépület és önálló parkolóház nem helyezhető el.

- 1.3.6. A VK-XVII-04 építési övezetben új épület nem helyezhető el, a meglévő épületek sem vízszintes, sem magassági értelemben nem bővíthetők.
- 1.3.7. A VK-XVII-02 építési övezetben elhelyezhető épület kiskereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 4.000 m<sup>2</sup>-t.
- 1.3.8. A VK-XVII-05 építési övezetben elhelyezhető épület kiskereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1.000 m<sup>2</sup>-t.
- 1.3.9. A VK-XVII-06 építési övezetben elhelyezett épület földszintjét piac vagy vásárcsarnok céljára kell fenntartani.
- 1.3.10. A VK-XVII-01, VK-XVII-02, VK-XVII-04 és VK-XVII-05 építési övezetben a szolgáltató, vendéglátó és kiskereskedelmi létesítmények kiszolgálása, rakodása csak fedett, zárt helyen történhet a hatályos zajkibocsátási határértékeket kielégítő módon.
- 1.3.11. A városközponti vegyes területeken általános esetben az építmények (épületek) rendeltetésszerű használatához létesülő parkolókapacitás minimum 50%-át épületben, színtalatti garázsokban kell elhelyezni, kivéve, ha ennek geometriai feltételei nincsenek meg, illetve az kulturális (régészeti) örökséget veszélyeztetne.
- 1.3.12. A VK-XVII-02 építési övezetben új épület elhelyezése esetén a parkolási igény 60%-át kell épületen belül, ill. terepszint alatt kell biztosítani, kivéve, ha ennek geometriai feltételei nincsenek meg, illetve az kulturális (régészeti) örökséget veszélyeztetne.
- 1.3.13. A VK-XVII-05 és VK-XVII-06 építési övezetben új épület elhelyezése esetén a parkolási igény 100%-át kell épületen belül, ill. terepszint alatt biztosítani.
- 1.3.14. A keretővezet területén magántelken kerítés csak a VK-XVII-02 építési övezetben létesíthető a telekhatár mentén, a többi építési övezetben a magánterületet csak kertépítészeti eszközökkel szabad lehatárolni.
- 1.3.15. A keretővezet területén új épület építési engedélyezési terveit, különösen annak homlokzati és színezési terveit az építési hatóság a kerületi főépítész véleményének kikérése után engedélyezheti. Kivitelezési munka csak jóváhagyott homlokzati és színezési terv alapján végezhető.

#### **1.4. Intézményterületekre vonatkozó előírások**

- 1.4.1. Az I-XVII-03 építési övezet az intézményterület ifjúsági, oktatási, egészségügyi és közigazgatási létesítmények elhelyezésére szolgáló része. Területén nem helyezhető el lakóépület, önálló parkolóház és kereskedelmi célú épület.
- 1.4.2. Az I-XVII-09 építési övezet kulturális, szabadidős és sportlétesítmények, valamint szálláshelyszolgáltató és vendéglátó létesítmények elhelyezésére szolgáló része. Területén lakóépület, önálló parkolóház, kereskedelmi célú épület, önálló irodaépület, üzemanyagöltő állomás valamint kutatás-fejlesztési célú épület nem helyezhető el.
- 1.4.3. Az intézményterületeken az új építmények (épületek) rendeltetésszerű használatához létesülő parkolókapacitás 50%-át épületben, színtalatti garázsokban kell elhelyezni.

#### **1.5. Zöldterületekre vonatkozó előírások**

- 1.5.1. A keretővezet területén
  - a) vendéglátó épület,
  - b) pihenést, testedzést szolgáló építmény,
  - c) a terület fenntartásához szükséges építmény,

d) ismeretterjesztés építményei,  
helyezhető el.

Nyilvános illemhely csak a Z-KP övezetben helyezhető el.

1.5.2. A vendéglátó épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.

1.5.3. A zöldterületek felújítása, átépítése, ott építmény elhelyezése esetén a teljes összefüggő területre komplex kertépítészeti terv készítendő.

1.5.4. A Z-FK-XVII-02 övezetben a telekterület minimum 15%-án nagylombú fák ültetésére alkalmas zöldfelületet kell létesíteni. Az övezetnek a Pesti út és a Ferihegyi út felé eső területsávjába háromszintes növényállományt kell telepíteni.

## 2. Közlekedési területek és létesítmények előírásai

2.1. A lakóterületeken, fokozatosan – a közművek teljes kiépítésének és az útfelületek burkolattal való ellátásának függvényében – részletes forgalmi vizsgálatok alapján TEMPO 30-as zónákat kell létrehozni.

2.2. A KL-KT-XVII-01 övezet területén üzemanyag-töltő állomás és kocsimosó nem helyezhető el.

2.3. A szabályozási tervlapon jelölt Pesti út melletti süllyesztett garázs födémének legalább 20%-a zöldtetőként alakítandó ki.

2.4. Az L4-XVII-17 építési övezet telkeiről a Pesti útra csak akkor szabad gépkocsi-behajtót nyitni, ha a telek gépjárművel való kiszolgálása nem oldható meg a Pesti útból leágazó mellékutcák felől.

2.5. Közutak tervezési osztályba sorolása:

- a) Pesti út I. rendű főút B. III. a. (új 4-es bevezető szakasz forgalomba helyezése után II. rendű főút B. IV.c)
- b) Ferihegyi út II. rendű főút B. IV.c.
- c) Bakancsos u. II. rendű főút B. IV.c
- d) Cinkotai út II. rendű főút B. IV.c.
- e) Kiszolgáló (lakó)utak: B.V.d.
- f) Kerékpárút B. IX.
- g) Gyalogos terek, utak: B. X.

2.6. A közforgalmú területeket átépítésük vagy építésük során a gyalogosok számára akadálymentesen kell kialakítani.

## 3. Közművekre vonatkozó előírások

3.1. A felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték, létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.

3.2. A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.

3.3. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszerhez történő csatlakozás feltételeit a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. határozza meg. Új épületre építési engedély azzal a feltétellel adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig és a használatba vételig a vízelvezetés létesítményei megvalósulnak.

- 3.4. A térszín alatti parkolók, a telken belüli utak és parkolók felületi vizeinek a csapadécsatornába, árkokba és a vízelvezetés egyéb létesítményeihez történő csatlakoztatása csak a bevezetett csapadékvíz-hozamra méretezett hordalék- és olajfogón át történhet. A bevezetett víz minőségének meg kell felelnie a területre vonatkozó vízminőség-védelmi kategória előírásainak.
- 3.5. A VK, Z-KP, Z-KK, Z-FK és KL-KT keretövezetek, valamint az L7-XVII-04 övezet területén a transzformátorokat térszín alatt kell elhelyezni, amelyeknek közvetlen közterületi megközelítése biztosítandó.
- 3.6. A területen csak föld alatti közművezetékek építhetők.
- 3.7. A kisnyomású gáz gerincvezetékeket az új elosztóvezetékek kiépítése előtt össze kell kötni.
- 3.8. Önálló antennatartó szerkezet (torony) a területen nem helyezhető el. Épületre szerelt antennatartó szerkezet csak a Pesti útról nem látható módon helyezhető el.
- 3.9. A tervezett Malomárok utca alatt a Férihegyi út és a Kaszáló utca között az egykori Malomárkot a Rákos-patak bekötéssel együtt zárt rendszerű szelvénnnyé kell átalakítani. A VK-XVII-06 övezetben való építkezés megkezdésének feltétele a közművek kiépítése.

#### **4. Zöldfelületekre vonatkozó előírások**

- 4.1. A szabályozási tervlapon jelölt megtartandó fák védelméről az építkezések során fakalodával gondoskodni szükséges.
- 4.2. A szabályozási tervlapon megtartandóként jelölt facsoport legalább 80 %-ban megtartandó.
- 4.3. A szabályozási tervlapon jelölt utcákban, fasor telepítendő, maximálisan 8-8 m tőtávolsággal, előnevelt faiskolai "útsorfa" minőségű növényekkel, a közlekedésbiztonsági és a közmű-érintésvédelmi szabályok figyelembevételével. A fák öntözési lehetőségéről (gyökérzónába vezetett, dugóval ellátott dréncsővel) gondoskodni szükséges. Gyümölcsfák útsorfaként való alkalmazása nem megengedett.
- 4.4. A Férihegyi és Pesti út melletti fasor várostűrő fafajjal egészítendő ki. Az előnevelt faiskolai "útsorfa" minőségű fák ültetési távolsága maximálisan 8-8 m. A fák öntözési lehetőségéről (gyökérzónába vezetett, dugóval ellátott dréncsővel) gondoskodni szükséges.
- 4.5. Nyolc beállóhelynél nagyobb kapacitású személygépkocsi-parkoló csak fásítottan létesíthető, 4 beálló-helyenként 1-1 közepes lombkoronájú, előnevelt fa ültetése kötelező.
- 4.6. A területen 10 cm törzsátmérőjűnél nagyobb fát kivágni – kivéve gyümölcsfa – csak fakivágási engedély szerint lehet. A 10 cm törzsátmérőjűnél nagyobb fa kivágása esetén, a törzsátmérő másfélszeresének megfelelő értékű fapótlásról, vagy az ingatlanon belül, vagy a Polgármesteri Hivatal által megjelölt közterületen gondoskodni kell.
- 4.7. Közterület szabályozási tervlapon jelölt zöldfelületként megtartandó részén a zöldfelület minimális mértéke a lehatárolt terület 70 %-a. A fásítottság mértéke minimális mértéke 100 m<sup>2</sup>-ként 1 db közepes lombkoronát fejlesztő faegyed.
- 4.8. A szabályozási tervlapon közkert jelleggel fenntartandó területként jelölt rész legalább 50 %-án növényzettel fedett terület alakítandó ki, illetve tartandó meg. A jelölt területen pihenő és játszókert alakítható ki.
- 4.9. A VK-XVII-06 építési övezetben a tetőkerteket minimum 1,0 m talajtakarással, fásítva kell kialakítani.

## **5. Környezetvédelmi előírások**

- 5.1. Az építkezések megkezdése előtt a termőtalajréteget szakszerűen le kell termelni és kiporzás ellen védve deponálni. A termőföld legfeljebb fél évig tárolható, azt követően a termőföldet telken belül a zöldfelületek létesítésénél kell felhasználni. A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad elszállítani.
- 5.2. Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést szüneteltetni kell. A szennyezett talaj vagy hulladék helyszíni kezelése, elszállítása csak az illetékes környezetvédelmi- és talajvédelmi hatóság előírásai alapján történhet.
- 5.3. A területen a feltöltések kialakítására csak az arra akkreditált laborban bevizsgált, minősített anyag használható.
- 5.4. A parkolófelületek összefolyó csapadékvizei csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők csatornába.
- 5.5. Terepszint alatti építmények mentén a talajvíz szabad áramlását műszaki eszközökkel (szivárgórendszerrel) biztosítani kell.
- 5.6. A Ferihegyi és Pesti út menti tervezett épületek zajérzékeny homlokzatait passzív akusztikai védelemmel kell ellátni. A mindenkor hatályos zajvédelmi jogszabályok szerint a belső terekre vonatkozó határértékeknek teljesülniük kell.
- 5.7. A területen talaj- és talajvízszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

## **6. A régészeti örökség védelmére vonatkozó előírások**

- 6.1. A védett, illetve nyilvántartott lelőhelyeket érintő bármilyen engedélyeztetési eljárásba (a terület jellegzetes állapotának, illetve művelési ágának megváltoztatásához, bármilyen 30 cm mélységet meghaladó földmunka, építkezés, magas- és mélyépítés, beleértve légvezeték tartóoszlopának földbeállítását, tuskóirtásos fakitermelés, fásítás elvégzése) szakhatóságként be kell vonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapest Fővárosi Irodáját. A régészeti örökség védelmében a tervezett földmunkák előtt megelőző feltárást kell végezni.

A feltárást elvégzésére a Budapesti Történeti Múzeum jogosult ásatási engedély birtokában a beruházó költségére. A feltárást a kulturális örökség védelméről szóló módosított 2001. évi LXIV. törvény 22. § (3) bekezdése, valamint a 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 14. §-a szerinti szerződést kell kötnie a beruházónak a múzeummal.

## **7. Az összes övezet területére vonatkozó általános kiegészítő előírások**

- 7.1. Új épület építése esetén az építés csak a belső építési munkák szakaszolásával ütemezhető. Használatbavételi engedély csak külső megjelenésében befejezett építményre adható, de a belső helyiségek szakaszos üzembehelyezése megengedett.
- 7.2. Az övezetek területén kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltatás céljára szolgáló épített pavilonok sem pontszerű, sem összeépített módon, még ideiglenesen sem helyezhetők el. Ez alól kivételt képez a telefonfülke és a nyilvános illemhely.
- 7.3. Homlokzaton megjelenő bármilyen cégér, felirat, reklámtábla, előtető csak grafikai tervet és az adott utcaszakaszra vonatkozó utcaképet tartalmazó építési engedélyezési terv alapján helyezhető el.



## 8. Sajátos jogintézmények

A XVII. Kerületi Önkormányzat az intézményellátás és az infrastruktúra fejlesztése érdekében elővásárlási jogot állapít meg a közterület-szabályozással érintett alábbi helyrajzi számú ingatlanokra: 125393/47, 125393/48, 125393/62, 125393/63, 125393/64, 125393/65, 125614/1, 125630/5, 125631, 128463/7 és 128468/54.

## 9. §

### Záró rendelkezések

E rendelet 2008. .... napján lép hatályba, s ezzel egyidejűleg Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzatának a Budapest, XVII. kerület Férihegyi út – Malomárok – (128476/5) hrsz-ú út – Kaszáló utca által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló, 51/2003.(X.30.) rendeletével módosított 66/2001. (XII. 21.) rendelete, valamint a Budapest, XVII. kerület Pesti út – Földműves u. – Ehészségház u. – Diák u. által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló, 36/2002. (VI.28.) rendelete hatályát veszíti.

Dr. Rúzsza Ágnes  
jegyző

Riz Levente  
polgármester

## **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

## 1. Városrendezési javaslat

### 1.1. A településszerkezet és a területfelhasználási rendszer továbbfejlesztése

A kerülethez méltó színvonalú, vonzó városrészközpont kialakításához elengedhetetlen feladat a Pesti út – Ferihegyi út kereszteződésének forgalomcsillapítása, amelynek legfontosabb eleme a BKV autóbusz-pályaudvarának áthelyezése. Az FSZKT 2006-ban elfogadott módosítása ennek távlati helyét a rákosligeti vasútállomás szomszédságában, a tömegközlekedési bázisterületen jelöli ki. A terv szoros összefüggésben van a MÁV elővárosi vasúti fejlesztési koncepciójával és a külön szintű vasúti kereszteződés kialakításával – értelemszerűen ezekkel összefüggésben valósítandó meg.

Az autóbusz-pályaudvar áthelyezésével lehetőség nyílik az útkereszteződés térségének funkcionális és építészeti továbbfejlesztésére és rendezésére. Új lehetőséghez jut ezáltal e központi térség, amelyet a terv a hiányzó városi térrendszer részeként alakít ki.

A kerületközpontban ugyanis nem alakultak ki a jelentős közönségforgalmú helyeken elengedhetetlenül szükséges köztérterek, kulturált pihenő-találkozó-várakozóhelyek, s hiányoznak a gyalogos közlekedés fő irányait szervező gyalogutak, passzázsok is. Kaotikus a gépjárműközlekedés helyzete, és megoldatlan a parkolás problémája. Bár jelen van az igazgatás, a kereskedelem és a szolgáltatás, de néhány kivételtől eltekintve (Polgármesteri Hivatal, OTP, Posta) az ellátás nem városrészközponti szintű, megjelenésében, arculatában kifejezetten alulxponált.

A terület térstruktúráját szervezendő javaslatot teszünk egy, a Pesti úttal párhuzamos gyalogos sétány kialakítására, amely a Ferihegyi út kereszteződésétől a Népkertig illetve a Podmaniczky-Vigyázó kastélyig mindkét oldalon végigkíséri a főútvonalat. Összekapcsolja az út menti intézményeket, és kialakításánál, építészeti minőségénél fogva környezetében a kereskedelem és vendéglátás színvonalát is emeli, ezért szükséges, hogy mellette ilyen funkciók is helyet kapjanak. A sétányt a meglévő és tervezett közönségvonzó létesítmények előtt kialakított teresedések láncolata tagolja; az út két oldala között a jelenleginél több gyalogostér teremt kapcsolatot.

Az épülő új piac- és lakókomplexum, a jelenlegi piac helyére tervezett új rendeltetésű épületegyüttes és az önkormányzat illetve a könyvtár között a központot érintve egy merőleges, észak-déli gyalogos kereszttegyeljt jelölünk ki, amely az áthelyezett buszpályaudvar helyén létrejövő köztéren, Rákosmente főterén kapcsolódik a kelet-nyugati tengelyhez.

### 1.2. Környezetalakítási javaslat

#### Első ütem

Rákoskeresztúr-központ rehabilitációjának első lépése egy reprezentatív sétány kialakítása és a kapcsolódó közterületek rendezése a Pesti út mentén. A díszburkolatú, színvonalas utcabútorokkal és világítótestekkel ellátott, fasorral szegélyezett útvonal a Ferihegyi út csomóponttól a Podmaniczky-Vigyázó kastélyig délről kíséri a fő útpályát. Stíluslemelei lehetőség szerint inkább a tágabb környezet modernista jellegére utalnak, mintsem, hogy karakteridegen módon édeskés, historizáló hangulatot teremtsenek.

Az OTP bankfiók és a PLUS áruház elé a nagy gyalogosforgalomra való tekintettel túlnyomórészt burkolt felületek kerülnek. A mai állapothoz hasonlóan a buszra várakozókat és az üzletekbe igyekvőket a terepadottságokat kihasználva néhány lépcsőfok választja el egymástól. A méltatlan megjelenésű élelmiszer-áruházat a bankfiók F+1+T szintes, téglaburkolatú épületéhez hasonló karakterrel és léptékben, magastetővel javasoljuk átépíteni, akár részben árkaDOS kialakítással. Emeletén iroda és szolgáltatás helyezhető el.

Ez az átalakítandó épület ezután kirakatos oldalhomlokzatával fordul a Fuchs-kastély (ma: könyvtár) előtt kialakítandó fásított köztér felé csakúgy, mint az önkormányzat kibővített épülete – utóbbiban az akadálymentesen megközelíthető ügyfélszolgálat és a hiányzó liftek kaphatnak helyet. Az intim hangulatú terecskén a meglévő fák alatt árnyas kávézó-teraszt lehet létrehozni, ahol a hivatali ügyintézés és várakozás ideje is kellemesen eltölthető. Innen a könyvtár megnyitott kertjén át gyalogos kapcsolat jön létre az Egészségház u. és az Akácvirág u. felé.

A Földműves u. és a Diák u. közötti szakaszon a sétány elhelyezése a Pesti út déli szervízútjának – és az ott található parkolóhelyeknek – a kiváltását igényli. Az akut parkolási gondok megoldását a sétány szintje alá süllyesztett hosszanti garázs jelenti (lásd a IV. számú rajzmellékletet). A gépkocsilejáratok a Földműves és Diák utcából nyílnak, míg levezető lépcsők illetve akadálymentes liftek az egyes lakóházaknál (kb. 50 méterenként) találhatók. A parkoló földmívén futó sétány tengelyében fasor húzódik, a Pesti út felől pedig vízfelületek, padok, növényzettel fedett dombocskák és a parkoló szellőzését és természetes világítását biztosító bevilágító aknák kísérik.

A Pesti útra merőleges négy sávház között az építési vonal hátrahúzásával létrehozott kisebb teresedések oldják fel a sétány egyöntetűségét. Az itt álló földszintes üzletházakat bontásra vagy szerkezeti adottságaiktól függően átépítésre javasoljuk, helyükre kisebb beépített alapterülettel, de azonos szintterülettel F+1 szintes épületek kerülnek. Ezek árkádosan is megvalósítható földszintjén a terek felé fordulva a mai elegánsabb üzletek és szolgáltatások, míg az emeleten az ellenkező irányba tájolt vendéglátó teraszok telepedhetnek meg. Utóbbiak valójában a földszinti fekvés minden előnyét élvezik, mert a szolgáltató-üzletházakhoz kapcsolódva olyan dombgarázsok épülnek, melyek tetején járható, növényzettel beültetett zöldtető húzódik a három épület tetejére is felfutva. Az árufeltöltés és kiszolgálás az Egészségház u. felől történik a dombgarázsokon keresztül.

Olyan izgalmas, magasságában tagolt városi táj jön így létre a jelenlegi lepényépületek helyén, amely magas használati és ökológiai értéke mellett a sávházak felsőbb emeleteiről is kellemes látványt nyújt.

A sétányon továbbhaladva oldalról vizálisan és funkcionálisan is feltárul a Podmaniczky-Vigyázó kastély és kertje, illetve a hozzá vezető díszlépcső mint a XVII. kerület központjának nyugati lezárása.

A Pesti úton a Ferihegyi út és a Diák u. között összesen öt helyen lesz gyalogátkelő – ebből háromban várhatóan lámpás forgalomirányítással – a mai összesen hárommal szemben. Tekintettel a kisebb forgalomra, a Pesti út északi oldalán keskenyebb, de kettős fasorral kísért járda vezet a Szent kereszt-plébániatemplomig. Itt van a sétány „csuklópontja”, ahol a gyalogosok áramlásának fő iránya a délről az északi oldalra vált. A gyalogátkelőhöz buszmegálló is tartozik. Ez a parkban vezető szakasz hagyományosabb megjelenésű, amit a templom előtti vízmedence tengelyes elhelyezése és az ide kerülő világ-háborús emlékmű is hangsúlyoz. Élettől a Kaszáló u. mellett (a jelenlegi bútorbolt helyén) tervezett kiülős cukrászda-étterem, illetve a mai nyitott sportpálya helyére javasolt sportcsarnok, szabadidőközpont tölti meg.

A sétány végpontja a Népkert, melyet elsősorban kertépítészeti eszközök tesznek ismét vonzó helyé (bővebben lásd a 4.2. fejezetet).

### **Második ütem**

A terület rendezésének második ütemében, a Pesti út – Ferihegyi út kereszteződésében, az autóbusszpályaudvar áthelyezése után felszabaduló területen egy parkosított, fásított városi köztér kialakítását javasoljuk. E központi hely lehet a találkozások, a gyülekezés, a pihenés, esetleg kisebb köztéri rendezvények színtere, egyben díszter vízmedencével, padokkal és a kerület identitását kifejező képzőművészeti alkotásokkal.

A jelenlegi autóbusszpályaudvar melletti földszintes üzletsor és szolgáltatóház elbontása után igényes, 3-4 emeletes városias térfalképző beépítés valósul meg, a köztérre néző főhomlokzattal ill. főbejáráttal,

a földszinteken üzletportálokkal, az emeleti szinteken szolgáltató és vendéglátó egységekkel, irodákkal, fölöttük esetleg zöldtetővel és tetőterasszal. Nem zárható ki egy olyan gyalogoshíd létesítése, mely innen az önkormányzat épületéhez vezetne a Pesti út felett, de városképi érzékenysége miatt mindenképpen nyílt építészeti tervpályázat tárgyát kell, hogy képezze.

A tér burkolt felülete alatt az épülettel egységben mélygarázs létesíthető (akár több szinten is), amely egyrészt a közintézmények, másrészt a szomszédos lakótelep parkolási igényeit szolgálja ki. Ezáltal a környező pontházak közül a gépjárműforgalom kiszorítható, a terület parkosítható. A térről az új piac bejáratához kettős fasorral övezett, díszburkolatú gyalogos sétány vezet, amely a jelenlegi piac helyén létesítendő új rendeltetésű épületet is könnyűszerrel elérhetővé teszi.

A Kaszáló utca menti F+4 szintes lakóépületek és a közöttük található intim hangulatú, forgalomtól elzárt közkertek nem igényelnek városépítészeti beavatkozást.

A Pesti út Ferihegyi úttól keletre eső szakaszán a falusias jellegű beépítés – a kerületközponti terület fejlesztése, felértékelődése folytán – várhatóan fokozatosan átépül, a földszintes, oldalhatáron álló beépítést, kétszintes-tetőterbeépítéses, kisvárosias karakterű zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú beépítés váltja majd fel. Ez a változás nemcsak utcaképileg, hanem a tömbbelső zöldterületek védettebbé válása miatt is kedvező folyamat lesz.

## 2. Közlekedési javaslat

### 2.1. Úthálózat

#### *Főúthálózat*

A térséget érintő legjelentősebb úthálózatfejlesztés az M0-ás autópálya keleti szektorának továbbépítése az M5 és az M3 autópálya között. Az M0 tervezett nyomvonala a kerület határán húzódik, a tervek szerint különszintű csomópont épül az autópálya Péceli úti és Pesti úti keresztezésében.

A korábban elkészült közlekedési vizsgálat szerint az alábbi forgalmi és hálózati javaslatokat tesszük:

- A Pesti út a XVII. kerület legjelentősebb úthálózati eleme, keresztmetszeti kiépítettsége a tervezési területet érintő szakaszon megfelelő, a burkolat felújítása napirenden van.
- A Pesti útnak a kerületközpontot érintő szakaszán (a Ferihegyi út és a Kaszáló utca között) a gyalogosforgalom átkelési lehetőségeit sűríteni kell. Ezt középsziget elhelyezésével és az útcsatlakozások jelzőlámpás irányítású csomópontként történő kiépítésével javasoljuk megoldani. Amennyiben a Pesti úton összehangolt jelzőlámparendszer működik, a középszigetekkel kialakított gyalogosátkelőket is jelzőlámpás irányítással kell kiépíteni.
- A Ferihegyi út a harántirányú kerületközi úthálózat feltárása mellett a tervezési terület közúti kapcsolatának biztosításában is meghatározó jelentőségű. Ezért 2x2 forgalmi sávra történő kiépítését javasoljuk, 30,0 m szabályozási szélességgel.

#### *Lakó- és kiszolgáló utak*

A tervezési terület belső úthálózata kialakult, korszerűsítése a városközpont kulturált közterületi rendszerének kialakítását szolgálja. A programjavaslatnak megfelelően két ütemben javasoljuk kialakítani, melyek részletes ismertetését az 1.2. fejezet és a Környezetalakítás c. tervlap tartalmazza.

A tervezési területen közút céljára új közterületet nem szabályozunk ki, a meglévő közterületek kis mértékű korrekciójával a kialakult szerkezet megtartása elegendő.

### 2.2. Parkolás

A tervezési területen kívül a legjelentősebb parkoló a tervezett intermodális tömegközlekedési csomópont térségében tervezett P+R parkoló és B+R kerékpártároló.

Az új piac és a hozzá kapcsolódó lakókomplexum esetében az OTÉK előírásainak szerint telkenként kell a parkoló férőhelyet biztosítani, melynek legalább az 50%-át épületben, szint alatti garázsban javasoljuk elhelyezni.

A kerületközpont területén több intézmény is parkolási deficittel küzd: sem az OTP-fióknak, sem a PLUS áruháznak nincsen ügyfélparkolója. Az áruház átépítése során elő kell írni egy, az Egészségház utcából megközelíthető felszíni parkoló kialakítását, amely közvetlenül kapcsolódik a könyvtár előtti térhez. Hasonlóképpen Egészségház utcai bejárattal lehet megadni a Polgármesteri Hivatal számára szükséges gépkocsi-férőhelyeket befogadó parkolót is. A Földműves utcai óvoda előtt közterületi várakozóhelyeket kell létesíteni a reggelenként jelentkezői tumultus feloldására.

A meglévő lakóterületeken belül a parkolási gondok enyhítésére részben süllyesztett dombgarázs építését javasoljuk.

A tervezési területen kívül a legjelentősebb parkoló a Rákosliget vasúti megálló mellett újonnan kiépítendő intermodális közlekedési csomópont térségében tervezett P+R parkoló és B+R kerékpártároló lesz.

### 2.3. Tömegközlekedés

A XVII. kerület központjának egyik legneuralgikusabb kérdése a városközpontban levő buszpályaudvar.

A BKV Zrt. fejlesztési elképzelései között szerepel a XVII. kerületi hálózat módosítása, mely kihatással van a városközponti végállomás területigényeire is. A hálózatfejlesztés több részfejlesztést tartalmaz, melyeket várhatóan több ütemben hajtanak végre. Az egyes ütemek megvalósítása során a buszpályaudvar területigénye csökken.

- A kelet-nyugati irányú viszonylatok összekötésével a végállomási terület kb. 1/3-a – az üzletsor előtti útszakasz – nélkülözhető. A hálózatfejlesztés jelenleg kidolgozás alatt áll, a fejlesztések véghezvitelének alapvető feltétele a külső végállomásozási pontok, ill. az Őrs vezér tere – Rákos autóbusz korridor megteremtése, mivel a meghosszabbított és újonnan létesülő vonalak csak ezen infrastrukturális elemek megléte esetén üzemeltethetőek. Az autóbusz-korridor jelenleg a tervezetés előkészítés stádiumában áll, a projekt megvalósulásával a vonalak menetrendszerűsége, menetideje nagymértékben javítható. Ennek megvalósítására kormányhatározat is született.
- Kiemelt cél a MÁV és a BKV vonalai közötti átszállási kapcsolatok javítása. Amint az átszállópontok infrastrukturális feltételei megvalósulnak, a BKV Zrt. vállalja a vasúthoz igazodó autóbusz közlekedés feladatainak ellátását. Ehhez egy forduló és végállomás kiépítése szükséges Rákosliget megállóhelynél, mellyel a 31E, és a Keresztúr-busz által igénybevett terüet is felszabadul.
- Ugyanakkor az átmenő vonalak részére az út szélén mindkét irányban szükséges egy megállóhely, valamint a jelenlegi végállomás területén egy útpálya 2-3 vonal számára. A végállomási létesítmény és a bérletpénztár megléte továbbra is szükséges.

Ezen fejlesztések igazodnak a városközpont Környezetalakítás c. tervlapon ábrázolt kétlépcsős átalakításához.

### 2.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési területen három gyalogos és kerékpáros főirányt emelünk ki. Az egyik a Kőbánya és Rákoskert között kapcsolatot teremtő kerékpárút Pesti úti sétányon futó szakasza. A másikat erre merőlegesen az épülő piac, az új tervezett központ és a rákosligeti MÁV-megállónál kiépíteni tervezett tömegközlekedési végállomások, P+R és B+R parkolók irányába javasoljuk kiépíteni. A harmadik gyalogos és kerékpáros főirány a sport- és szabadidős területeket fűzi fel a Rákos-patak menti zöldsávhoz, valamint a tervezett sportterületekhez kapcsolódva.

A gyalogosirányoknak a Pesti úton (a Ferihegyi út és a Diák utca közötti szakaszon) való átvezetését öt helyen javasoljuk, hármát jelzőlámpás irányítású csomópontban, kettőt pedig középsziget kiépítésével. A városközpont északi és déli területét elválasztó Pesti úton így kb. 140-160 méterenként biztosítható a gyalogos és kerékpáros kapcsolat, ami a legtávolabbi ponttól is csupán 70-80m sétát jelent.

Sem a Ferihegyi úti csomópontban, sem a Népkert környezetében nem javasoljuk a gyalogosirányok aluljáróban való átvezetését. Ennek oka, hogy az akadálymentesség követelménye csak hosszú rámpákkal volna teljesíthető, illetve igen költséges lenne az érintett közművek (főként vízvezetékek és csatornák) kiváltása, miközben a felszíni átvezetés a gyalogosok számára is komfortosabb. A Népkert és a Dózsa Művelődési Ház között az aluljáróépítés ráadásul igen értékes faegyedeket veszélyeztetne a Pesti út mentén.

## 2.5. Összefoglaló javaslat

Földrajzi helyzetéből adódóan Rákoskeresztúr központja közel azonos távolságra van a centrumtól és Gödöllőtől, ám az eljutás az utóbbi irányba egyszerűbb. Ma még a közvetlen buszjáratokkal is közel fél óra az utazás a legközelebbi metrókapcsolatig. Az elmúlt időszakokban többféle javaslatra, pl. Jászberényi út – Pesti úti villamosvonal (közúti gyorsvasút) készült tanulmányterv, de a megvalósításról nem született döntés.

A jelen Kerületi Szabályozási Terv keretein belül a korábban elkészült tervvel összhangban az alábbiakat javasoljuk:

- A hiányzó intézmények létesítése csökkenti a kerületi lakosok kényszerű utazásainak számát. Ezért az agglomerációból érkezők számára a terület kialakítása ellátó célállomásként és nem pusztán átszállópontként lenne kívánatos.
- A MÁV budapest-hatvani vonalán az elővárosi vasúti forgalom fejlesztése.
- A meglévő BKV buszpályaudvar, a Volán buszvégállomás áthelyezése, P+R, B+R parkoló létesítése a MÁV Rákosliget elővárosi vasúti megálló fejlesztésével összehangoltan, az egyes szolgáltatók egymást kiegészítő utazási kínálatával, a tömegközlekedési ellátás színvonalának javításával. Ezzel egyidejűleg a városközpontban a jelenlegi buszpályaudvar területe a közlekedési szolgáltatók eszközeivel együtt ésszerűen csökkenthető.
- A távlatban tervezett Pesti úti villamosvonal (közúti gyorsvasút) vagy más kötöttpályás eszköz végállomása helyigényének biztosítása.
- A javasolt feltáró utakon a forgalom arányos megosztása, a központ tehermentesítése.
- A tervezett tömegközlekedési csomópont és a városközpont közvetlen gyalogos-kerékpáros kapcsolatának a kialakítása.
- A városközpont a tervezési területet érintő szakaszán a Pesti út két oldalának gyalogos és kerékpáros átközlekedésének sűrítése.

A közforgalmú közlekedés kérdéseit a korábban elkészült Budapest XVII. kerület kerületközpont című KSZT tervezése során az érintett MÁV Zrt., BKV Zrt., VOLÁN Zrt. képviselőivel egyeztettük.



### 3. Közműfejlesztési javaslat

A XVII. kerületi Rákoskeresztúri lakótelep további beépíthetőségi lehetőségeit vizsgáljuk a Ferihegyi úttól nyugatra lévő területen. A terv ezen belül mélyparkolók elhelyezésére ad javaslatot a parkolási gondokat enyhítendő. Mivel ezek elsősorban közterületek alá kerülnek, amelyek alatt már meglévő közműhálózatok futnak, elsősorban a közművek kiválthatósági lehetőségét vizsgáljuk.

A terv első ütemként a Pesti út melletti sávban javasolja egy süllyesztett garázs építését. Amennyiben nem teljes egészében térszín alatt valósul meg, a garázs teteje maximum +1,20 m-rel emelkedhet a terepszint fölé. Dombgarázs lesz a Pesti útra merőleges épületek között kereskedelmi létesítmények mögött az Egészségház utca mellett (1. 2. 3. garázs), majd a Ferihegyi út – Bujákhida u. közötti tömbben is (4. számú garázs). Térszín alatti mélygarázs elhelyezésére született javaslat a Ferihegyi út és Pesti út keresztezésében.

Garázsonként a közműhálózatok kiváltási lehetősége:

#### 3.1. Pesti út melletti süllyesztett garázs

A garázs a Földműves utcától a Diák utcáig épülne ki a Pesti út mellett 320 fm hosszban és 16,0 m szélességben.

**Vízellátás** szempontjából a garázs alá kerül a Rákoshegyi zóna DN 400-as nyomócsöve, amelyről a Pesti úti F+10 szintes épületek DN 200-as elosztóhálózatai ágaznak le. A vezetéket ki kell váltani a garázs és a meglévő épületek közötti sétány alá, úgy, hogy a DN 400-as vezetékek 5,0 m-es építménytől való védőtávolsága betartható legyen. A Pesti út pályája felőli oldalon DN 150-es nyomócső húzódik, amely a kelet-pesti felső zóna vezetéke. Ezt a Földműves utcától kb. 140 fm hosszon a Pesti út alá kell kiváltani.

A vízhálózat becsült kiváltási költsége 52,8 millió Ft.

**Csatornázás** szempontjából a szennyvízcsatorna-hálózat nem érinti a garázs kijelölt területét, azonban a csapadécsatorna a garázs teljes hosszában alá esik. A csapadécsatorna mérete Ø60, Ø80, befogadója a Kaszáló utcai gyűjtő, amely aztán a Rákos-patakba köt. A kiváltandó csapadécsatorna a Pesti út és a lakótelep csapadékvizeinek befogadója.

A csatornát az épület és garázs közötti út alá kell kiváltani 340 fm hosszban a csatlakozó pontokkal együtt. Ennek becsült költsége: 51,0 millió Ft.

A **gázhálózat** a garázsfelületet nem érinti.

A meglévő kereskedelmi létesítményeket ellátó **távűtő vezetékek** a majdani sétány alatt húzódik, ennek átépítése a kivitelezés előtt feltétlen felülvizsgálandó. Ha az Egészségház utcai gerincről hidraulikailag elláthatók az épületek, akkor a sétány alatti hálózatot el kell bontani.

A **villamosenergia-hálózat** egy rövid szakaszon, kb. 30,0 fm hosszban a Diák utcai oldalon érinti a garázs kijelölt területét, ezt ki kell váltani. A kiváltás pontos hosszát az ELMŰ Zrt. határozza meg.

A garázs teljes hossza alatt **távközlési kábel** húzódik nagycsőnyílású (14 m + 6 m) aknás alépítményben. Ezek a helyi előfizetői elosztóhálózatok törzskábele, valamint más közös központokkal összeköttetést biztosító nagyegységű rézerű és optikai gerinc- és átkérőkábelek. Az alépítményt át kell építeni 335,0 fm hosszban a lakóházak előtti járda alá, azonban a kábelek kiváltásánál az alépítmény hosszánál nagyobb szakaszokkal kell számolni az idevonatkozó érvényben lévő technológiai utasítások értelmében.

A földmunka-védőcsövek, megszakító létesítmények, béléscsövek elhelyezése anyagárral együtt kb. 12,0 millió ft. Ez a kábelköltségeket nem tartalmazza, ennek költsége meghaladhatja az alépítmény fenti költségének három- vagy négyszeresét is. Pontos költségét a szolgáltató ill. üzemeltető dolgozhatja ki.

### 3.2. Dombgarázsok

A Pesti útra merőleges épületek közötti 1-2-3-as dombgarázsok építési területét úgy kell kijelölni, hogy a meglévő DN 200-as **vízvezeték** és az építmény között 3,0 m-es védőtávolság megmaradjon. Itt a vízvezeték kiváltásának máshol nincs helye, ez a hálózat az épületek szociális vízellátására és tűzvízellátásra szolgál.

A dombgarázsok területét közműhálózatok nem zavarják, kivéve a távfűtést, amely az 1. és 3. számú garázs alatt húzódik és jelenleg a kereskedelmi létesítmények ellátásra szolgál. Kiváltásuk a két építmény között megoldható, ha erre az épületek átépítése után is szükség van.

A Ferihegyi út melletti játszótér alatti **dombgarázs** területét egyik közműhálózat sem érinti, megépítésének közművesítés szempontjából nincs akadálya.

### 3.3. Mélygarázs

**Vízellátás** szempontjából a Ferihegyi út és Pesti út kereszteződésében tervezett mélygarázs építési területét 2 db DN 400-as vízvezeték érinti, a Kelet-pesti felső zóna és Rákoshgyi zóna fővezetékei. Mindkét vezeték beköt a Ferihegyi úti gépházba, annak megtáplálására szolgálnak.

A felső, északkeleten húzódó vezeték harántirányba átszeli a garázs építési területét, kiváltása feltétlenül szükséges, ez kb. 150 fm DN 400-as nyomócső átépítését jelenti. A délebbre húzódó rajta van az építési vonalon, csak az 5,0 m-es védőtávolság betartása miatt kellene kiváltani, itt beépítendő terület változtatásával ez esetleg elkerülhető.

**Csatornázás** szempontjából szennyvízcsatorna nem érinti a garázs területét, azonban a csapadékcatorna a Rákoshgyi zóna víznyomócsövével párhuzamosan húzódik, beköt a Ferihegyi úti Ø80-as gyűjtőbe és vize végül a Rákoshgyi patakba jut. A csapadékcatorna nyomvonalát a Pesti út alá, illetve a Ferihegyi út alá ki kell váltani, ez kb. 150 fm Ø50-es csatorna új építését jelenti. A lehajtókról lefolyó csapadékvíz elvezetése a Pesti út északi oldalán található Ø 30-as csapadékcatornába történhet átemelő segítségével.

A **villamosenergia-hálózatok** szempontjából a 20 kV-os kábel és kífeszültségű kábel húzódik a terület alatt. A 20 kV-os kábel végpontján 20/0,4 kV-os transzformátorállomás is van. Ezeket a kábeleket ki kell váltani, a kiváltás tényleges hosszát az ELMŰ Zrt. határozza meg, de valószínűleg nemcsak az építmény alatti hosszal kell számolni.

A területet északról a Ferihegyi útról leágazó Ø300-as **kisnyomású gáz** gerincvezeték is érinti kb. 60 fm hosszon. Kiváltása feltétlen indokolt, áthelyezését a Kaszáló utcával párhuzamosan, a pontházak északi oldalára javasoljuk.

A **távközlési hálózat** bekötővezetéke érinti a javasolt területet, de mivel az általa kiszolgált épületek elbontandók, a távközlési csatlakozást is meg lehet szüntetni.

### 3.4. A tervezett épületek többletigénye

Terveink szerint a területen szolgáltatóház és lakások épülnének, valamint pár épület bővítése, illetve emeletráépítések valósulhatnak meg.

**Vízellátás** szempontjából az alábbi igények jelentkeznek:

- önkormányzat épületének bővítés:	9,0 m <sup>3</sup> /d
- PLUS áruház emeletráépítés:	21,0 m <sup>3</sup> /d
- szolgáltató- és irodaház:	28,8 m <sup>3</sup> /d
- lakások:	20,0 m <sup>3</sup> /d
- piac épülete:	46,2 m <sup>3</sup> /d
- üzletház bővítése:	9,6 m <sup>3</sup> /d

Ez mindösszesen 134,6 m<sup>3</sup>/nap ivóvízmennyiséget jelent. A tűzivíz mértékadó értékét, 3900 l/perc-et a piac épülete határozza meg.

Az önkormányzat épületének bővítése és a PLUS áruház emeletráépítése után kialakuló 30 m<sup>3</sup>/nap-os többlet vízigényt a Pesti úti DN 150-es vezetékről biztosítható. A szolgáltatóház 28,8 m<sup>3</sup>/nap-os vízigénye a Pesti úti DN 400-as vezetékről ellátható. A piac épületét az épület előtt húzódó DN 300-as vezetékről lehet ellátni. A pesti úti üzletházbővítések után fellépő 9,6 m<sup>3</sup>/nap mennyiségű többletvízigény az épületek közötti DN 200-as vezetékekről biztosítható.

**Csatornázás** szempontjából az alábbi szennyvízmennyiségek keletkeznek:

- önkormányzat bővítés	8,1 m <sup>3</sup> /d
- PLUS áruház emeletráépítés	18,9 m <sup>3</sup> /d
- szolgáltató- és irodaház	25,9 m <sup>3</sup> /d
- lakások	17,9 m <sup>3</sup> /d
- piac épülete	41,6 m <sup>3</sup> /d
- üzletházbővítés	8,6 m <sup>3</sup> /d

A keletkező szennyvizet a meglévő hálózat képes befogadni. A piac épületének szennyvizét a Kaszáló utcai Ø 60-as csatorna képes elvezetni. A Pesti úti üzletházbővítések során keletkező többlet szennyvízmennyiség az épületek közötti Ø 30-as csatornákon keresztül elvezethető.

A burkolt felületek csak kismértékben növekednek, mivel a változások jelentős része a jelenlegi épületek emeletráépítésére irányul, mely által az épület alapterülete és a burkolt tetőfelület nem változik. Többletfelület az önkormányzati épület bővítésével, valamint a szolgáltató- és irodaház épületének átépítése révén keletkezik. Az épületek alapterülete összesen 1585 m<sup>2</sup>. Két éves gyakoriságú és 15 perces intenzitású csapadékhullást figyelembe véve a keletkező többlet csapadékvíz Q = 19,5 l/s. Ezt a többletet a Pesti út északi és déli oldalán található egy-egy Ø 30-as csapadékcsatorna képes elvezetni.

A **villamosenergia-ellátás** tekintetében a tervezett parkolók érintik a közép- és kisméretű hálózatokat. A további fejlesztési elképzelések szerint mind e mellett irodaház, lakások, áruházak épülnének, ill. a meglévő épületek kerülnének bővítésre. A tervezett létesítmények becsült villamosenergia igénye:

- süllyesztett parkoló:	60,0 kW
- buszvégállomáson a mélyparkoló	80,0 kW
- Bujákhida utca melletti mélyparkoló	30,0 kW

- Egészségház utca melletti mélyparkoló	50,0 kW
- önkormányzat épületének bővítése:	50,0 kW
- PLUS áruház emeletráépítés:	150,0 kW
- szolgáltató- és irodaház:	250,0 kW
- lakások:	100,0 kW
- piac épülete:	330,0 kW
- üzletházbővítés:	80,0 kW
<b>Összesen:</b>	<b>1280,0 kW</b>

Ez a villamosenergia a területen lévő középfeszültségű hálózaton rendelkezésre áll. A teljesítmény szétosztására a meglévő transzformátorok bővítésén kívül egy újat is javasolunk elhelyezni. Az autóbusz végállomáson lévő 0533-as és a Ferihegyi út és Pesti út sarkon lévő 0296-os transzformátorokat a tervezett új épületekbe javasoljuk bővítés után áthelyezni. A Pesti útra tervezett süllyesztett parkoló miatt a 10 kV-os kábel egy szakaszát ki kell váltani, ezen a helyen célszerű egy új transzformátort elhelyezni.

A területen a mélyépítési munkák miatt a kiefeszültségű hálózatot is módosítani szükséges.

**Távhőellátás:** a tervezett létesítmények becsült hőigénye:

- önkormányzat épületének bővítése:	110,0 kW
- PLUS áruház emeletráépítés:	300,0 kW
- szolgáltató- és irodaház:	50,0 kW
- lakások:	220,0 kW
- piac épülete:	660,0 kW
- üzletházbővítés:	330,0 kW
<b>Összesen:</b>	<b>1670,0 kW</b>

Ez a hőmennyiség várhatóan a Rákoskeresztúr Fűtőműben és a belőle kiinduló gerinchálózaton rendelkezésre áll. A Pesti útra tervezett süllyesztett parkoló a Kaszáló utca és a templom között a ma ott lévő távfűtővezetékre kerül, ami miatt a vezetékszakaszt ki kell váltani. A kiváltásra két lehetőség van: vagy a mélyépítési területen kívülre kell áthelyezni, vagy a létesítmény alá lesüllyeszteni úgy, hogy a karbantartás elvégezhető legyen.

A tervezett létesítmények becsült gázigénye:

- önkormányzat épületének bővítése:	12,0 gnm <sup>3</sup> /ó
- PLUSZ áruház emelet ráépítés:	32,0 gnm <sup>3</sup> /ó
- szolgáltató- és irodaház:	5,0 gnm <sup>3</sup> /ó
- lakások:	24,0 gnm <sup>3</sup> /ó
- piac épülete:	70,0 gnm <sup>3</sup> /ó
- üzletházbővülés:	35,0 gnm <sup>3</sup> /ó
<b>Összesen:</b>	<b>178,0 gnm<sup>3</sup>/ó</b>

Ez a gázmennyiség a területen lévő kisnyomású gerinchálózaton rendelkezésre áll. Az autóbusz-végállomás helyén épülő mélygarázs miatt az ott lévő DN 300-as vezeték ki kell váltani.

Az elképzelések szerint mindemellett az önkormányzat épületének bővítése PLUS áruház emeletráépítése, a szolgáltató- és irodaház, a piac épülete, és az üzletház bővítése, valamint mintegy 30 lakás építése várható. A tervezett létesítmények miatt a területen lévő távközlési hálózatokat bővíteni szükséges, amelyet a T-Com Nyrt. saját beruházásban fog elvégezni. A Pesti úti süllyesztett parkoló miatt az ott lévő távközlési gerincirányt és a vele párhuzamos kisebb méretű alépítményt ki kell váltani. Az autóbusz-végállomás épületéhez csatlakozó alépítményeket a távlati igények biztosítására módosítani szükséges.

## 4. Környezetrendezési javaslat

### 4.1. Zöldfelületek

A zöldfelület-rendezési javaslat a meglévő értékek megőrzését, azok minőségi fejlesztését, valamint a zöldfelületek területének növelését és újabbak létesítését tartalmazza. Meglévő zöldfelületi értékek a Népkert növényállománya, a Pesti úti fasor, a Szent Kereszt templom előtti közkertben és a Fuchs kastély (könyvtár) kertjében található értékes faegyedek.

A zöldfelület-rendezés akcióterületei a következők:

- sétány kialakítása a központtól a Népkertig,
- fásított köztér kialakítása a központban, a jelenlegi autóbusz-végállomás áthelyezése után,
- fásított köztér kialakítása a Fuchs-kastély kertjében,
- a Népkert kertépítészeti felújítása,
- Szent Kereszt templom melletti közkert kertépítészeti felújítása,
- a Podmaniczky-Vigyázó kastély melletti közpark felújítása, a kastélykert és sétány kapcsolatának megteremtése,
- játszótérfejlesztések,
- újabb lakóterületi közkertek kialakítása,
- zöldfelületi kapcsolatok kialakítása a tágabb térség zöldfelületi rendszerlemeinek irányába.

A javaslatunk szerinti zöldfelületi rendszerfejlesztéssel, a sétány kialakításával, a közparkok és közkertek fejlesztésével javul a környezet minősége. A javaslat gerincét képező Pesti úti sétány megépítése a kerületközpont további fejlődésnek alapja is: a sétányra mint vonalas zöldfelületi elemre fűződnek fel a területi zöldfelületi elemei – a Ferihegyi úti csomópontban az autóbusz-végállomásnak a rákosligeti vasútállomás mellé történő áttelepítése után távlatban megvalósuló fásított köztér, a könyvtár kertje, az önkormányzat előtti díszter, a sávházak között tervezett lakóterületi közparkok, a Podmaniczky-Vigyázó kastély kertje, a Szent Kereszt templom előtti közkert, a sportpálya, valamint a Népkert. A sétány képezi a kerületközpont zöldfelületi tengelyét, és a központ fásított közterével együtt meghatározza a kerület arculatát, ezért igényes kialakítása mindenképpen indokolt.

A sétány tervezett vonalában jelenleg részben gyalogosfelületek, részben parkolásra használt felületek találhatók (utóbbiak nagyrészt a Pesti útra merőleges sávházak előtt). Ezért a sétány kialakítása során alapvető feladat a zöldfelületekkel kísért gyalogostengely kialakítása mellett a parkolási helyzet megoldása is – erre vonatkozó javaslatunkat bővebben lásd a 1.2. fejezetben.

A gyalogostengely a Ferihegyi út csomópontjából indul, fő vonulata a Pesti út déli oldalán halad a Podmaniczky-Vigyázó kastély kertjéig, ahol szétválik. Egyik ága áttevődik a Pesti út északi oldalára, majd a templom tengelyében folytatódik a sportlétesítmény előtt egészen a Népkertig. A másik ág a Podmaniczky-Vigyázó kastély mögött, annak kertjén keresztül tart a kibővített művelődési központ mellett az Újlak utca irányába és onnan tovább a lakótelep belseje felé.

Kezdőpontját a kerületközpontban a második ütemben létesítendő tervezett fásított köztér jelenti, amely a városközponti területhez kapcsolódó agoraként funkcionálhat. A gyalogos irányokat meghatározó zöldkazetták és vízarchitektúra tagolják a teret, kijelölve az új piacépület felé vezető kereszttengelyt, irányt mutatva a Rákospatak mentén tervezett kulturális, szórakoztató és rekreációs központ felé. Innen indulva a Pesti út északi oldalán a templomig fasorral kísért, pihenőhelyekkel megszakított gyalogút vezet.

A sétány fő vonulata a Pesti út déli oldalán halad. Az OTP Bank és PLUS áruház előtt burkolt felületek dominálnak, néhány kiemelt növényfelülettel és árnyat adó fával. A tervek szerint a Fuchs-kastély kertje fásított köztérre alakul. A sétány kiteresedéseként értelmezhető kertben a meglévő fák alatt kiülő terasz létesíthető, vízarchitektúrával, virágfelületekkel mintegy előteret biztosítva az épületnek. Az intézménykert átjárható, az Egészségház utca felé gyalogos kapcsolat biztosított. A sétány következő állomása az

önkormányzat előtti – jelenleg főként parkolásra használt – díszter. A „hely”, mint a kerületi irányító központ szerepének fontossága burkolatarchitektúrával és díszmedencével hangsúlyozható.

A Pesti úti sávházak előtti részen a parkolási helyzet megoldására és a gyalogos sétány együttes kialakítására sülyesztett garázs létesítendő, amelynek tetején a sétány tovább folytatódik. A Pesti út felőli oldalon földrátöltéssel intenzívebb növénytelepítés valósítható meg. Az alaprajzi és magassági értelemben hullámozó zöldfelület a vonalas zöldfelületi elem lendületét, sodrását hangsúlyozza. Az út melletti fasor a létesítmény megépítése után is nagyrészt megtartható (a gyengébb állagú egyedek cseréje javasolt). A sétányt a sávházak között tervezett vendéglátó és szolgáltató funkciójú épületek előtt teresedések szakítják meg. A gyalogosfelületet ülőhelyek kísérik végig.

A déli sétány csuklópontját a Podmaniczky-Vigyázó kastély és kertjének előterét képező díszter jelenti. Itt a sétány irányultsága részben megtörik: egyik ága a kastélykert bejárata, illetve a Podmaniczky mauzóleum felé vezet, másik ága a Pesti út túloldalára, illetve az út mentén a kastély előtt tovább, a művelődési központ előtti park irányába.

A zöldfelület-rendezés másik akcióterülete a Szent Kereszt templom előtti közkert, mely egyben a templom előtti díszter is. A templom tengelyében elhelyezett hosszanti díszmedence, a virágfelületek és pihenőhelyek sora is ezt az ünnepélyességet emeli ki. A sétány is a templom tengelyében vezet tovább a Népkert felé. A közparkban elhelyezhető a Pesti út mellett jelenleg méltatlan helyen található, kerületi védettséget élvező világháborús emlékmű, továbbá a mostani bútoráruházzal helyére tervezett vendéglátó létesítmény (cukrászda-étterem) és terasza.

A sétány a sportlétesítmény előtt továbbvezet a Népkert irányába. A Népkert mai formájában nem tölti be közparki funkcióját, ezért kertépítészeti felújítása javasolt. A VÁR-KERT Műszaki Tervezési Kft. 2000-ben készített kertészeti tájrendezési felújítási tervében több, megvalósításra érdemes fejlesztési elképzelés található.

A jelenlegi KRESZ-park helyén több korosztály számára használható komplex játszótér elhelyezését tartalmazza játszószerekkel és sportpályákkal. Javaslatot tesz továbbá kutyafuttató, gyűjteményes kertrész kialakítására, a Pesti út melletti emlékmű felújítására. A kutyafuttató a park északnyugati, kevésbé frekvenciált részén helyezhető el, a gyűjteményes kertrész pedig az iskola közelében. A dokumentáció a növényállomány jelentős mértékű megtartását és felújítását is tartalmazza.

Terveink szerint a park további funkciókkal egészíthető ki. A tervezett játszótér közelében egy kisebb vizes játszótér létesíthető, amely egyedisége mellett a múlt századi kastélykert egykori kerti tavára utal. A park középpontjában zenepavilon építésével a kultúra is belopható a park életébe. A gyűjteményes kert az iskola szomszédságában, azzal szerves kapcsolatban szabadtéri tanteremként működhet. A tervezett funkciókat egy körbefutó sétaút fűzi fel, ezenkívül a fontosabb gyalogosirányokból kerti utak vezetnek a park gócpontjai felé. A Népkertre jelenleg újabb engedélyezési terv van folyamatban.

A Népkerttől északra elterülő használaton kívüli (amúgy közpark keretövezetbe tartozó) részen a jelenlegi vízparti növényállomány megtartásával, illetve kiegészítésével futóösvény, tornapálya alakítható ki, kapcsolódva a tervezési területtől északra, a Rákospatak mellé tervezett rekreációs zónához.

Zöldfelületi fejlesztés várható a régi piac helyén épülő üzlet- és szolgáltatóközpont környezetében is.

A zöldfelület-fejlesztés akcióterületei továbbá a Pesti út menti sávházak közti területek, ahol a parkolási igények biztosítására dombgarázsok épülnek. Ezek tetőfelületén lakóterületi köztertek alakulnak ki, de rajtuk a termőföld lokalizált intenzívebb feltöltésével akár faállomány is telepíthető.

Játszótérfejlesztés – a meglévő korszerűtlen játszószerek leszerelése, újabb, EU-szabványoknak megfelelő játszóeszközök elhelyezése – javasolt a Pesti úttól északra, a „keretező” beépítésű lakóépületek által közrefogott közterekben és a központban elhelyezkedő pontházak között. Utóbbiak esetében a zöldfelületek területi és minőségi fejlesztése is javasolt. A Podmaniczky-Vigyázó kastély melletti Csárdás játszótér területére elkészült az engedélyezési terv. A játszótér komplex, több korosztály

számárára biztosít játékeret. A környezeti terhelés csökkentése érdekében a játszótér a Pesti úttól hátrább került.

A térség zöldfelületi elemeihez a kapcsolatok megteremtése vonalas zöldfelületi elemekkel, fasorokkal kísért gyalogos felületek létesítésével lehetséges. Ezek kialakításában szerepet játszanak a meglévő fasorok, amelyek jó egészségi állapotuknak köszönhetően a legtöbb helyen megtarthatók. (A Férihegyi út fasora új fasor telepítésével kiváltandó.) Fontosabb térségi zöldfelületi elemek a Podmaniczky-Vigyázó kastély kertje, a művelődési központ előtti díszpark, a Zöld Sándor park, a tervezett mauzóleum, a Rákos-patak menti tervezett rekreációs zóna, az ugyanott tervezett kulturális, szórakoztató és rekreációs központ és a környező telepszerű lakóterületi parkok.

A kastélykert közvetlen kapcsolatban van a sétánnyal, a sétány szinte bevezeti a gyalogost a kertbe. A kastély kertjén keresztül biztosítható a zöldfelületi kapcsolat a művelődési központ előtti díszpark, a Zöld Sándor park felé. A Rákos-patak menti tervezett rekreációs zóna irányába többfelől vezet zöldfelületi kapcsolat: a kerületközpontban épülő fásított köztértől a Férihegyi út mellett, tervezett fasorral kísért gyalogos felület és kerékpárút vezet a tervezett rekreációs központhoz. A Szent Kereszt templom előtti közkertből a sportpálya mellett szintén fasoros gyalogút fut a Rákos-patak felé.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett fejlesztések megvalósulásával egy színvonalas, magas környezeti és esztétikai értékű közhasználatú térrendszer jön létre a kerület központjában, amely kedvezően alakítja a kerület arculatát és kielégíti a térség lakosságának humán-komfortklíma igényét.

## 4.2. Környezetvédelem

A területen minőségi változás következik be a sétány és a hozzá kapcsoló fejlesztések megvalósulásával. Nő a biológiailag aktív felületek aránya, amely a környezeti terhelések csökkenését eredményezi. A környezetminőség növekedésében fontos szerepet játszik az igényesen kialakított sétány, a kerületközpont feldúsítása különböző funkciókkal (kávézók, kiülőtéraszok, parkosított pihenő-várakozóhelyek), a kertépítészeti, zöldfelületi fejlesztések, valamint a jelenlegi rendezetlen parkolási helyzet megoldása is.

Légszennyezettségi és zajvédelmi szempontból kedvező elem a kerületközpontban lévő, második ütemben megvalósuló fásított köztér. A buszvégállomás kitelepítésének, a biológiailag aktív felületek növelésének köszönhetően a csomópont térségében a légszennyezés és zajterhelés csökkenésével számolhatunk. Távolabban az M0 és az elővárosi vasúti közlekedés kiépülésével a közúti forgalom csökkenése várható, ami a környezeti terhelés további csökkenését vonja maga után, élhetőbb és emberközpontúbb életteret teremt.

A Pesti és Férihegyi út zajterhelése jelenleg is határérték feletti, ezért a meglévő zajszint tekintendő követelménynek. A terület nem számít új tervezésűnek, hiszen az épületállomány jelentős része megtartandó, csak egy-egy telek beépítése tervezett. A határértéket meghaladó zajterhelésű utak mentén passzív akusztikai védelemmel szükséges ellátni a huzamos emberi tartózkodásra szolgáló tervezett épületek zajérzékeny homlokzatait.

A gépjárművek zajkibocsátása jelentős mértékben az útkapcsolat szintjén történik (futómű és gördülési zaj). Így a tervezett sétány menti, faterlepítés céljából történő földrátöltés, a terep kiemelése szintén a zajterhelés csökkentésével jár, mivel a gyalogos zóna védett helyzetbe kerül. A sétány melletti intenzív növénytelepítés révén, a levélfelületek szennyezőanyag megkötésének köszönhetően csökken a légszennyezettség.

(Légszennyezettség tekintetében a 4/2004. (IV. 7.) KVM-ESZCSM-FVM együttes rendelet melléklete szerinti határértékek, zajterhelés szempontjából a 8/2002. (III. 22.) KÖM-EÜM. együttes rendelet vonatkozó határértékei érvényesek.)

Mivel a talajvíz szintje viszonylag magas, illetve a térséget az „érzékeny” felszín alatti vízminőségvédelmi kategóriába sorolta a 219/2004. Korm. rendelet, talaj- és talajvízszennyező tevékenységek



kerülendők a területen. A parkolófelületek összefolyó csapadékvizeit olajfogó műtárgyon keresztül lehet csatornába vezetni.

A tervezési terület fejlesztéssel érintett részei a meglévő hulladékszállítási rendszerbe bekapcsolhatók. A jelenlegi illegális hulladékkupacok mint potenciális talaj- és talajvízszennyező források és vizuál-  
esztétikai konfliktusok, megszüntetendők.

[illegible]

**RESEARCH DESIGN AND METHODS**

[illegible]



**XXVII. KERÜLET KÖZPONTI  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV  
KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT  
A PESTI ÚT MENTI SÉTÁNYRA**

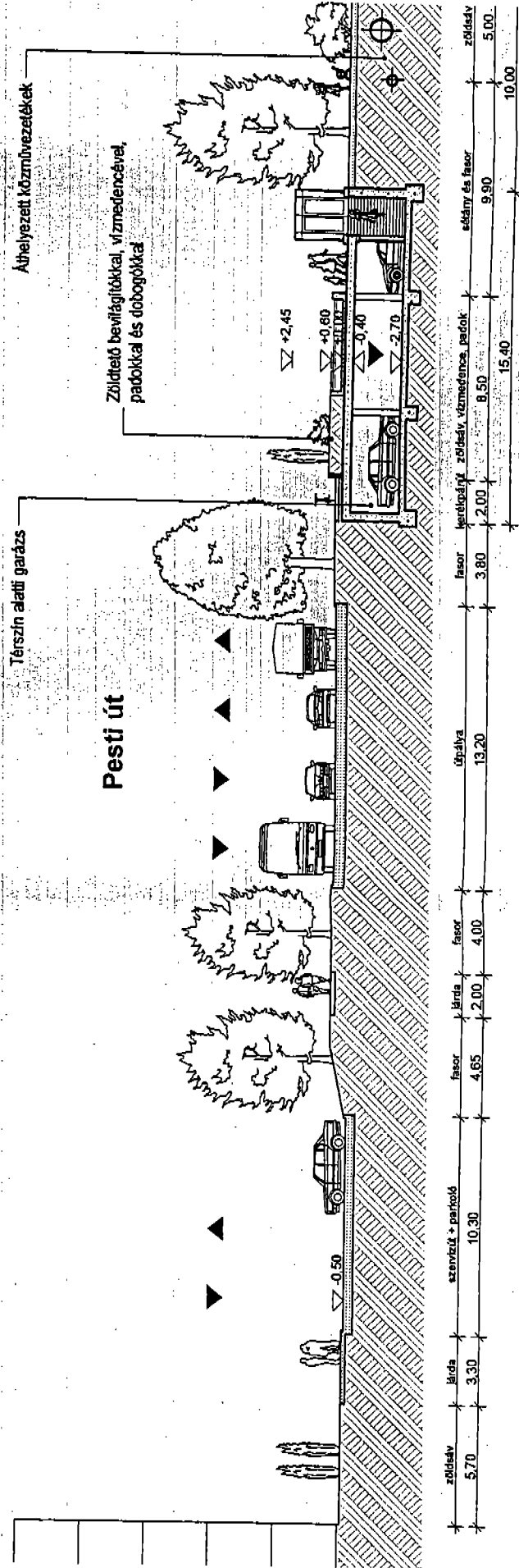
## Jelmagyarázat

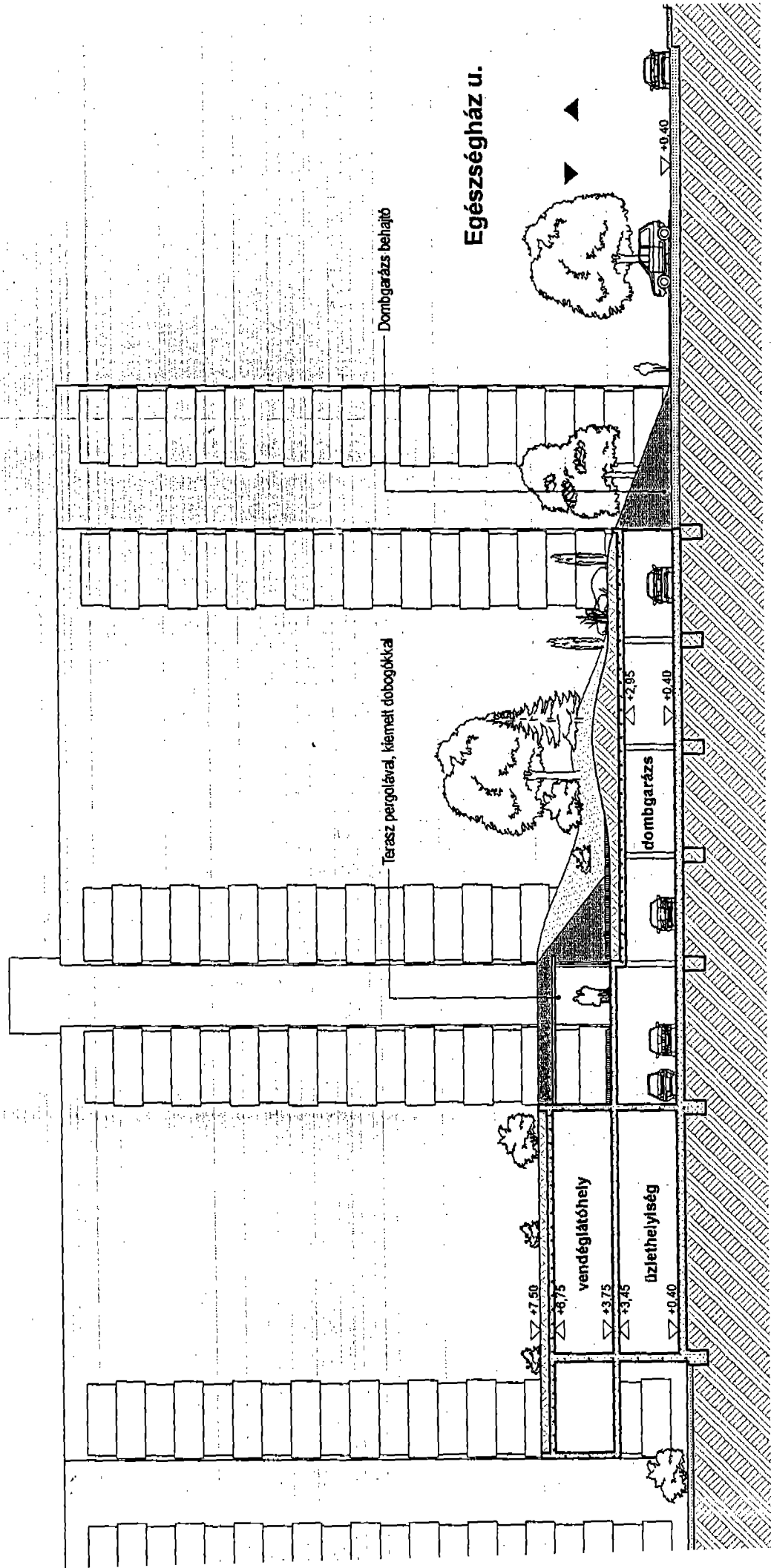
[illegible][illegible]

XVII. KERÜLET VÁROSRESZKÖZPONT NYUGATI SEKTOR  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
TERVI MUNKARÉSZ

IV - A Pesti út és az Egészségház u. közötti tömb metszete

M 1:200





Terasz pergolával, kiemelt dobogókka

Dombgarázs behajtó

Egészségház u.

vendéglatóhely

üzlethelyiség

dombgarázs

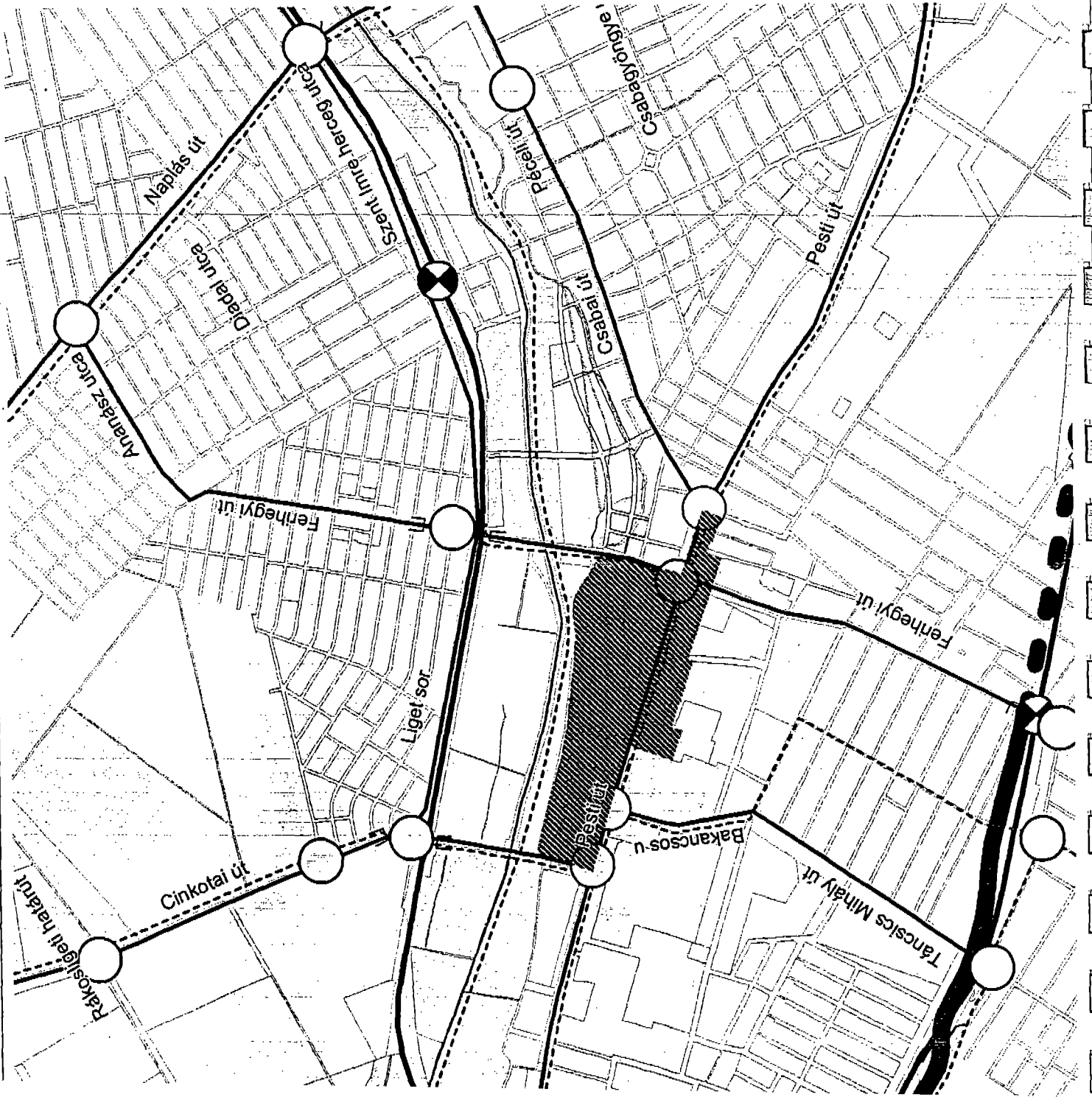
burkolati tér	árka	oldalvezető, vendéglatóhely	terasz	intenzív zöldfelület	árka	parkoló + fasor	út-pálya + parkoló	árka
7,30	5,00	13,30	7,50	29,50	4,00	5,00	8,20	2,00
				37,00				

Budapest XVII. kerület központ  
nyugati szektor  
Kerületi Szabályozási Terve  
M=1:20 000

## JAVASOLT ÚTHÁLÓZAT

### Jelmagyarázat:

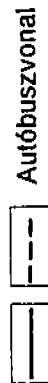
mezővölgy	tervezési	Országos jelentőségű út
		Országos jelentőségű út felszín alatt
		Kerületi közút, területi jelentőségű út
		Gyűjtő, bekötő
		Kertkapu
		Közforgalmi vasútvonal
		Főutóval, közúti átjáróval forgalmi nyílással csomópont
		Főutóval, szűkített csomópont
		Közdí, vasúti kádjáró
		Szélirányi közúti-vasúti átjáró
		Közforgalmi
		Tervezett terület





# JAVASOLT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

**meglévő tervezett**

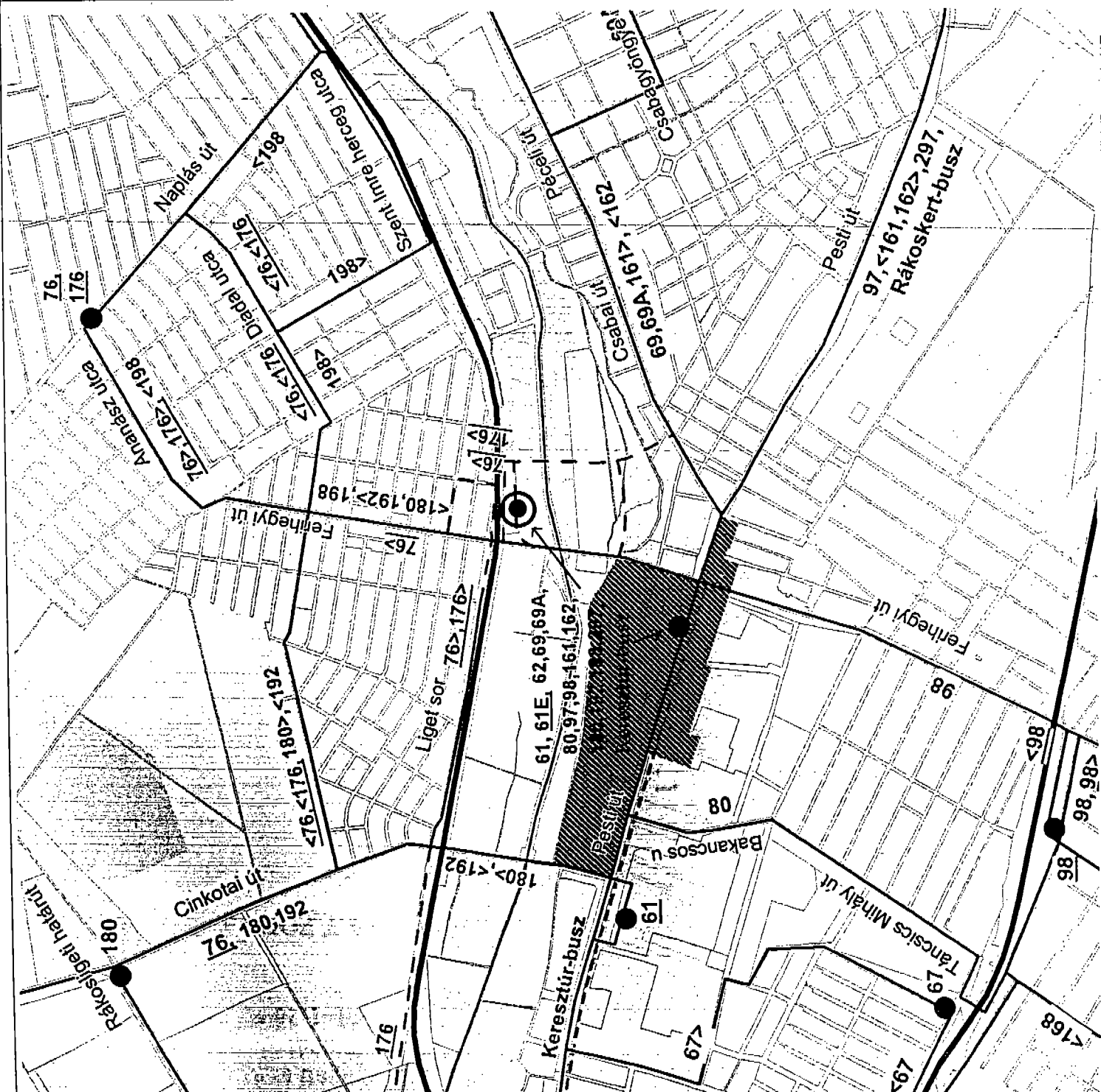


	— —	Villamosvonal
--	-----	---------------

Autóbusz pályaudvar

## Autóbusz végállomás

## Tervezési terület





## KIVONAT

a 2008. február 19-én (kedden) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 3. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

**NAPIREND:** 5. Budapest, XVII. kerület, ún. „Kerületközpont 2.” területére készülő szabályozási terv véleményezése  
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

**HATÁROZAT:**  
**17/2008.(II. 19.) KFÜB**

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest, XVII. kerület Pesti út – Ferihegyi úttól a Cinkotai útig terjedő, a Kaszáló út és Egészség ház utca közötti területre készülő (ún. „Kerületközpont 2.”) szabályozási terv ellen kifogást ne emeljen.

Határidő: 2008. március 5-i Képviselő-testületi ülés

Felelős: Gilyén Ince KFÜB elnöke

(Szavazás: 8 igen 0 nem 0 tartózkodás)

Kmf.

**Dernovics Mihály sk.**  
jegyzőkönyv hitelesítő

**Gilyén Ince sk.**  
KFÜB elnöke

A kivonat hitelül:

  
**Pappné Furdan Mária**  
KFI beruházó



Budapest, 2008. február 21.

**Kivonat**  
**a Közlekedési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság**  
**2008. február 20-i ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Napirend**

- 2.** Budapest XVII. kerület, ún. „Kerületközpont 2.” Területére készülő szabályozási terv véleményezése

**Határozat**

3/2008. (II.20.) KKKB

A Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat Képviselő-testületének Közlekedési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest XVII. kerület XVII. kerület, Pesti út – Ferihegyi úttól a Cinkotai útig terjedő, a Kaszáló út és Egészségház utca közötti területre készülő (ún. „Kerületközpont 2.”) szabályozási terv ellen kifogást ne emeljen.

Határidő: 2008. március 5-i Képviselő-testületi ülés

Felelős: Kovács Attila bizottsági elnök

Szavazás: 6 igen – egyhangú

Gilyén Ince sk.  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Kovács Attila sk.  
bizottsági elnök

A kivonat hitelélül:

*Szirmainé Gilyén Katalin*  
Szirmainé Gilyén Katalin  
irodavezető



Budapest, 2008. február 21.