

61/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

---

**Tárgy:** Budapest, XV. kerületben készülő szabályozási terv egyeztetési dokumentációjának véleményezése: Késmárk u. – Keretövezet nélküli terület – 91115 hrsz-ú közterület – 91133 hrsz-ú közterület által határolt terület (távvezeték melletti terület)

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 549/2008. (XI. 5.) határozatában **(1. sz. melléklet)** részvételi szándékát jelezte a Budapest XV. Kerület, Késmárk u. – Keretövezet nélküli terület – (91115) hrsz-ú közterület – (91133) hrsz-ú közterület által határolt terület (Távvezeték melletti terület) szabályozási tervének egyeztetési eljárásában. Így a XV. kerületi Önkormányzat Főépítési Irodája az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján véleményezésre megküldte **(2. sz. melléklet)** a tárgyi területre készült szabályozási terv egyeztetési dokumentációját. A vizsgálati, az alátámasztó munkarészeket, az örökségvédelmi hatástanulmányt a **3. sz. mellékletben** mutatjuk be.

Az előterjesztés **4. sz. melléklete** a XV. kerület által jóváhagyandó rendelet-tervezetet tartalmazza. A szabályozási terv elhatározásai és a mellékletekből megismert szándék a gazdasági teherforgalmi út kialakítására kedvező a XVI. kerület számára. A jelenlegi MZ keretövezetben kialakítható legkisebb telek területének 3000 m<sup>2</sup>-re való megemelése, valamint a bruttó szintterületi mutató 2,1 helyett 1,5 mértékű meghatározása kedvező a környező lakóterületek gépkocsi forgalom terhelésének csökkentése szempontjából. A nagyfeszültségű távvezeték nyomvonalán vezetett gazdasági teherforgalmi út szükségessége e szabályozásból is nyilvánvaló, amely a Rákospalotai határút – Szentmihályi út Körvasútsori szakaszának teherforgalmát csökkentené.

Fentiek igazolják a XVI. kerületi Önkormányzat korábbi álláspontját, amely az M0 e területen létesítendő levezető újaként korábban is az újból aktuálissá vált belső, gazdasági teherforgalmi célt is szolgáló út kiszabályozását támogatta a Rákospalotai határút nyomvonalára helyett.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság a 2009. február 17-i ülésén a keretövezet módosítási szándéokra vonatkozóan véleményt fogalmazott meg a Képviselő-testületnek **(5. sz. melléklet)**.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tegyen javaslatot a szabályozási tervvel kapcsolatban.



**HATÁROZATI JAVASLAT:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XV. kerület Késmárk u. – Keretővezet nélküli terület – (91115) hrsz-ú közterület – (91133) hrsz-ú közterület által határolt terület (távvezeték melletti terület) szabályozási tervével kapcsolatban a következő észrevételeket teszi:

- A XV. kerület KVSZ szerinti MZ/XV/2 övezetben meghatározott minimális kialakítható telekméret 1500 m<sup>2</sup>-ről 3000 m<sup>2</sup>-re történő emelése, valamint a bruttó szintterületi mutató 2,1-ről 1,5 mértékben történő meghatározása kedvező a környező területek forgalom terhelése szempontjából.
- A Késmárk utca csatlakozása, és a tervezés alatt lévő gazdasági feltárási út elektromos távvezeték nyomvonalán történő kiépítése, a Rákospalotai határút teherforgalmának elvezetése miatt feltétlenül, mindenképp szükséges.
- A tervezett, új gazdasági teherforgalmi út szükségessége igazolja az M0 autópálya Rákospalotai határút levezető szakasza tárgyában, a XVI. kerületi Önkormányzat korábbi álláspontját, mely szerint a gazdasági teherforgalmi út – a Rákospalotai határút nyomvonal helyett – biztosítható volna az M0 autópályához való térségi kapcsolatot.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a határozat – XV. kerületi Főépítési Iroda részére történő – megküldéséről.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Határidő: 2009. március 31.

(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2009. március 2.



**Kovács Péter**  
polgármester

Láttam:



Ancsin László  
jegyző



Melléklet:

549/2008.(XI.5.)Kt. határozat **(1. sz. melléklet)**

XV. kerületi Főépítési Iroda levele (ü.i.:13112/1/2009.XV.) **(2. sz. melléklet)**

XV. ker. szabályozási terv egyeztetési dokumentációja **(3. sz. melléklet)**

XV. ker. szabályozási terv rendelet-tervezete **(4. sz. melléklet)**

22/2009.(II.17.)KFÜB határozat **(5. sz. melléklet)**



1. sz. melléklet

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## K I V O N A T

a 2008. november 5-én (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 19. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 10. a.) Budapest, XV. kerületben készülő szabályozási tervek egyeztetési eljárásában való részvétel  
b.) Budapest, XV. kerület Hosszútávú Kerületfejlesztési Konceptiójának véleményezési eljárásában való részvétel  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

H A T Á R O Z A T:  
549/2008. (XI. 5.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XV. kerület Késmárk u. - Keretövezet nélküli terület - (91115) hrsz-ú közterület - (91133) hrsz-ú közterület által határolt terület (Távvezeték melletti terület) kerületi szabályozási tervkészítésével kapcsolatos egyeztetési eljárás további szakaszában részt kíván venni.

Határidő: Határozat megküldése a XV. kerület főépítésze részére 2008. november 20.

Felelős: Kovács Péter polgármester

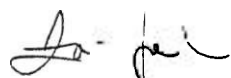
(22 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Ancsin László sk.  
jegyző

Kovács Péter sk.  
polgármester

A kivonat hitelül:



**Zseni Gabriella**

Szervezési Ügyosztályvezető

Budapest, 2008. november 6.







Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala  
Főépítész iroda



1153 Bp., Bocskai u. 1-3. ■ 1601 Bp. Pf. 46. ■ Tel.: 305-3368 ■ Fax.: 305-3378 ■ foepitesz@bpxv.hu ■ www.bpxv.hu  
Ügyfélfogadási idő: • hétfő: 13:30-18:00 • szerda: 8:00-16:30 • péntek: 8:00-11:30

Ügyiratszám: 13112/1/2009

Ügyintéző: Benedekné

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**Tárgy:** Bp. XV. ker. Késmárk u. – Keretövezet nélküli terület – (91115) hrsz-ú közterület – (91133) hrsz-ú közterület által határolt terület (Távvezeték melletti terület) – KSZT tervezet Étv. 9. § (3) bek. szerinti véleményezés

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala Főépítész

**1163 Budapest**

Havashalom u. 43.

**Tisztelt Cím!**

A Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatának Kerületfejlesztési, Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottságának 285/2008.(XI.17.) sz. határozata alapján a **Késmárk u. – Keretövezet nélküli terület – (91115) hrsz-ú közterület – (91133) hrsz-ú közterület által határolt területre (Távvezeték melletti terület)** Kerületi Szabályozási Terv készül.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9. § (3) értelmében kérem írásban véleményezni szíveskedjen a mellékelt kerületi szabályozási terv tervezetét (egyeztetési anyag) a tekintetben, hogy az megfelel-e a hatás-, illetve illetékességi körébe tartozó szakmai, ágazati, jogszabályi és egyéb követelményeknek. Véleményét szíveskedjen levelem kézhezvételétől számított 45 napon belül megküldeni.

Felhívom szíves figyelmét, hogy amennyiben a jelzett határidőn belül írásos véleményt nem ad és az eltérő vélemények tisztázására rendezendő egyeztető tárgyaláson nem vesz részt, abban az esetben az Étv. 9. § (5) bek. értelmében kifogást nem emelő véleményezőnek minősül.

Együttműködését előre is köszönöm.

Budapest, 2009. február 2.

Tisztelettel:

Hajdu László  
polgármester megbízásából

Benedekné Bagyinszki Márta  
mb. kerületi főépítész

Melléklet: - 1 pld. KSZT tervezet (CD)





# VÁTI-ALLOCOORD

Terület-, Település- és Ingatlanfejlesztő Kft.

1094 Budapest, Balázs Béla u. 36.

Tel./Fax: 212-0701

---

## Budapest XV.

**Késmárk utca (91132) – Távvezetékek melletti  
véderdő övezet - 91115 hrsz-ú közterületi út –  
91133 hrsz-ú közterületi út által határolt terület**

## KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



**Egyeztetésre**

**Budapest, 2009. január hó**



**Aláírólap**

A szabályozási tervet a VÁTI-ALLOCOORD Kft munkatársai és altervezői készítették.

**Településtervezés, építészet**

**Szabó Endre**  
**TT/1É -2617/11**

**Építészeti karaktervizsgálat**

**Farkas Mária**  
**TT1 01-0883/01**

**Közlekedés**

**Heckenast Judit**  
**KÖ-T, TRk-T**

**Közművek**

**Piukovics Attila**  
**G-2 07/0526**

**Kelemen Ferenc**  
**V-1 01-6122**

**Zajovics András**  
**TRe-T, TRh-T, TRv-T**

**Zöldfelületek, környezetvédelem**

**Auer Jolán sk.**  
**TR1, TT1, K101-5003**

**Ügyvezető igazgató**

**Gergelyi Ferenc**

**Budapest 2009. január hó**



# Tartalomjegyzék

## 1. Előzmények

- 1.1. A megbízás*
- 1.2. Tervi előzmény*
- 1.3. A tervezési terület lehatárolása*

## 2. Alátámasztó munkarészek

- 2.1. Városszerkezeti összefüggések, terület-felhasználás, beépítés*
- 2.2. Övezeti terv*
- 2.3. Tulajdonviszonyok*
- 2.4. Közlekedési kapcsolatok, fejlesztések*
- 2.5. Közműellátás*
- 2.6. Talajmechanika*
- 2.7. Környezetalakítási javaslat*

## 3. Jóváhagyásra kerülő munkarész

## Mellékletek



# 1. Előzmények

## 1.1. A megbízás

A Budapest XV. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága (KVKB) 285/2008. (XI.17.) sz. határozatával döntést hozott a Budapest XV. Késmárk utca (91132) – Távfzetékek melletti véderdő övezet - 91115 hrsz-ú közterületi út – 91133 hrsz-ú közterületi út által határolt terület kerületi szabályozási tervének elkészítésére. A szabályozási terv célja, hogy az MZ/XV építési övezetbe tartozó, nagyrészt raktározási, logisztikai, kisebb mértékben szolgáltató és kereskedelmi létesítményekkel működő, nagyrészt betelepült területet felülvizsgálja, az esetleges fejlesztéseiket, s a még szabad terület lehetséges fejlesztését a városrendezési és környezetvédelmi célok együttes érvényre juttatásával elősegítse. Ezen túlmenően fontos cél, hogy a terület egy részének tulajdoni rendezetlenségéből eredő jogi helyzet megoldását a szabályozási terv segítse elő. Itt kerülhet sor a Késmárk utca és a magas feszültségű távfzetékek menti út ill. annak Késmárk utcai csomópontja szabályozására is.

A szabályozási terv készítésére a VÁTI-ALLOCOORD Kft kapott megbízást, s a szerződés 2008. decemberében létrejött.

## 1.2. Tervi előzmény

A tervezési területre nagyobb részére (a. Késmárk utca (91132) – Hűtő utca (91135) – 91115 hrsz.-ú közterületi út – 91124/5 hrsz.-ú közterületi út – 91128/2 hrsz.-ú terület MZ/XV építési övezetbe tartozó része – a 91129 hrsz.-ú terület délkeleti határa - Késmárk utca (91131) által határolt területre) 2004-ben szabályozási tervet hagyott jóvá az Önkormányzat Képviselő-testülete. Ez a szabályozási terv a 11/2008. (V.15.) ök. rendelettel jóváhagyott Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzata (KVSZ) 3/12B. mellékleteként, a területre vonatkozó kiegészítő rendelkezések 3/12A mellékleteként jelenleg is hatályban van. A KVSZ Övezeti terve a már szabályozott területet MZ/XV/1 építési övezetbe, míg a szabályozással még nem érintett területrészt MZ/XV építési övezetbe sorolta.

A többször módosított Fővárosi Szabályozási Kerettervről (FSZKT) szóló 46/1998. (X.15.), valamint a Budapesti Városrendezési és Építési Keretsabályzatról (BVKSZ) szóló 47/1998.(X. 15.) Főv. Kgy. számú rendeletek a tervezési terület döntő részét beépítésre szánt MZ jelű Jelentős zöldfelületű munkahelyi területek keretövezetbe, a Késmárk utca területét változó szélességben KL-KT Közlekedési célú közterületek keretövezetként határozza meg.

## 1.3. A tervezési terület lehatárolása

A tervezési terület határa: Késmárk utca (91132) – Távfzetékek melletti véderdő övezet - 91115 hrsz-ú közterületi út – 91133 hrsz-ú közterületi út.



## 2. Alátámasztó munkarészek

### 2.1. Városszerkezeti összefüggések, terület-felhasználás, beépítés

A tervezési terület **része annak a gazdasági területnek**, amely a XV. kerületének délkeleti részén alakult ki. A gazdasági terület kialakulásában jelentős szerepet játszott a Körvasút, mint kerületi határ, amelyről a gazdasági terület iparvágánnyal feltárható volt. Ennek megfelelően a Késmárk utca - kerületeket összekötő forgalmi út - két oldalán ipari-raktározási dominanciájú terület jött létre.

Kialakulását segítette, hogy a három kerület határán elhelyezkedő terület környezetében lakóterületek helyezkedtek el és a munkahely-lakóhely kapcsolat közvetlenné vált. Helyzetét jelenleg is kedvezőnek kell ítélni, hiszen egyéb gazdasági területek, munkahelyi területek a környező lakóterületektől csak nagy távolságban találhatók.

A gazdasági terület városszerkezeti szempontból a Körvasút, a Rákospalotai határút, a Szentmihályi út és a Drégelyvár utca - Nyírpalota út által határolt térségben helyezkedik el. Ennek kapcsolatait észak-déli irányban a Drégelyvár utca - Nyírpalota út és a Rákospalotai határút, kelet-nyugati irányban a Késmárk utca és a Szentmihályi út teremti meg.

A jelzett térség déli irányú kapcsolata a Körvasút miatt erőteljesen korlátozott: átjárást csak a Csömöri út - Drégelyvár utca találkozásánál lévő felüljáró biztosít. A Rákospalotai határútnak nincs a vasúton átvezető, a főváros belső kerületei felé kapcsolata. Az északi irányú kapcsolat a Rákospalotai határúton keresztül az M0 autópályáig biztosítható. Az M0 autópályát átadásával ez a forgalmi irány megnövekedett, s a Rákospalotai határút lakóterületet érintő forgalmának kiváltására felmerülhet egy újabb északi irányú kapcsolat kiépítése a lakóterületeket elválasztó, s magasfeszültségű vezetékek mentén.

Ezzel a kelet-nyugati irányú szállítási kapcsolat súlypontja is áttelelődhethet az M0 autópályát térségére, s a lakóterületekkel való közlekedési kapcsolat csak a munkahely-lakóhely relációban működne.

A terület **belső szerkezetét** tekintve a Drégelyvár utca - Nyírpalota úttól keletre magas intenzitású telepszerű lakóterület helyezkedik el, amely a Körvasúttól indul és a Szentmihályi út felé kiszélesedik. Ezt a lakótelepet kelet-délkelet irányban magasfeszültségű vezetékhálózat választja el egyrészt a Késmárk utcai gazdasági területtől, másrészt a jelenleg zöldterületként funkcionáló, de már megtervezett intenzív kertvárosias lakóterülettől.

A szomszédos XIV. és XVI. kerületekben már meglévő intenzív kertvárosi lakóterület helyezkedik el a határoló utak illetve a Körvasút ellentétes oldalán. Kivételt képez ez alól a Szentmihályi út, ahol a lakóterületet északi irányba erdőterület zárja le.

A gazdasági terület és a lakóterületek között **védérdő** helyezkedik el, a lakóhely munkahely kapcsolat a Késmárk utca és a Rákospalotai határúttal teremthető meg. Jelenleg ezek az utak szolgálnak a teher-forgalom lebonyolítására is.

A Késmárk utca a gazdasági terület közúti szállítási és közlekedési tengelye. Mind az északi, mind a déli oldalán működő gazdálkodó szervezetek találhatók. Általánosan jellemző, hogy a szervezetek jelentős mértékben szállítási, raktározási tevékenységet végeznek, döntő hánya-



duk foglalkozik nemzetközi fuvarozással, gyűjtőszállítmányozással, vám- és disztribúciós raktározással.

A Késmárk utca környéki gazdasági terület **városszövetben elfoglalt helye távlatban** sem változik. Azok a területi adottságok, amelyek kialakulását eredményezték (Újpalotai lakótelep, körvasúti kapcsolat) a jövőben is fennállnak, de a gazdasági területekre jellemző piaci igényekhez való gyors alkalmazkodás követelménye miatt, a gazdasági terület és környezete viszonya folyamatosan változik.

A területen működő szervezetek tevékenysége a lakóterületekre vonatkozóan közvetlenül nem jár káros hatással, a jelenlegi közúti kapcsolatrendszer azonban átalakul, részben a közúthálózati fejlesztések miatt, részben a gazdasági terület hatékonyabb felhasználásának, a növekedési potenciálok jobb kihasználásának szállítási többletigényt generáló hatása miatt.

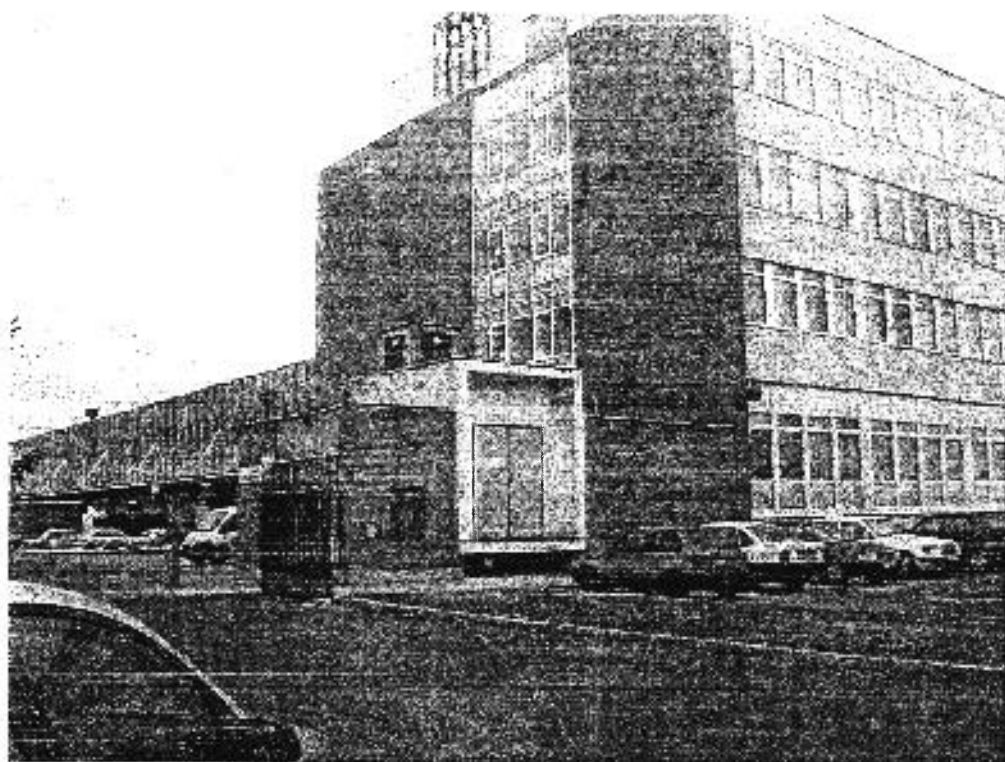
A Körvasútsor megépítésével a haránt irányú, a Rákospalotai határút M0 autópályához kapcsolásával a sugárirányú kapcsolatok javulásával lehet számolni. A növekedési pályán lévő gazdasági terület szállítási igényének kielégítési lehetőségét jelentősen javítja a terület vasúti kiszolgálásának lehetősége. Ezt a szállítási módot jelenleg még – részben gazdaságossági indokok miatt – a szervezetek nem használják ki kellőképpen.

Különösen fontos a gazdasági célú közúti szállítás lakótelepet ill. a lakóterületeket elkerülő feltételeinek biztosítása. A Rákospalotai határút kiszélesítése az M0 csomópontig ennek a kívánalomnak nem felel meg, különösen a Körvasútsor és a Szentmihályi út közötti szakaszon, XV. kerületi lakóterületi fejlesztéseket és a XVI. kerület szinte teljes szakaszán lévő lakóterületeket érinti. Ezért javasolható az Újpalotai lakótelep és a Késmárk utca menti gazdasági terület között húzódó magasfeszültségű vezetékek mentén, a lakóterületektől megfelelő távolságra vezetett új út megépítése akár az M0 autópálya csomópontjáig.

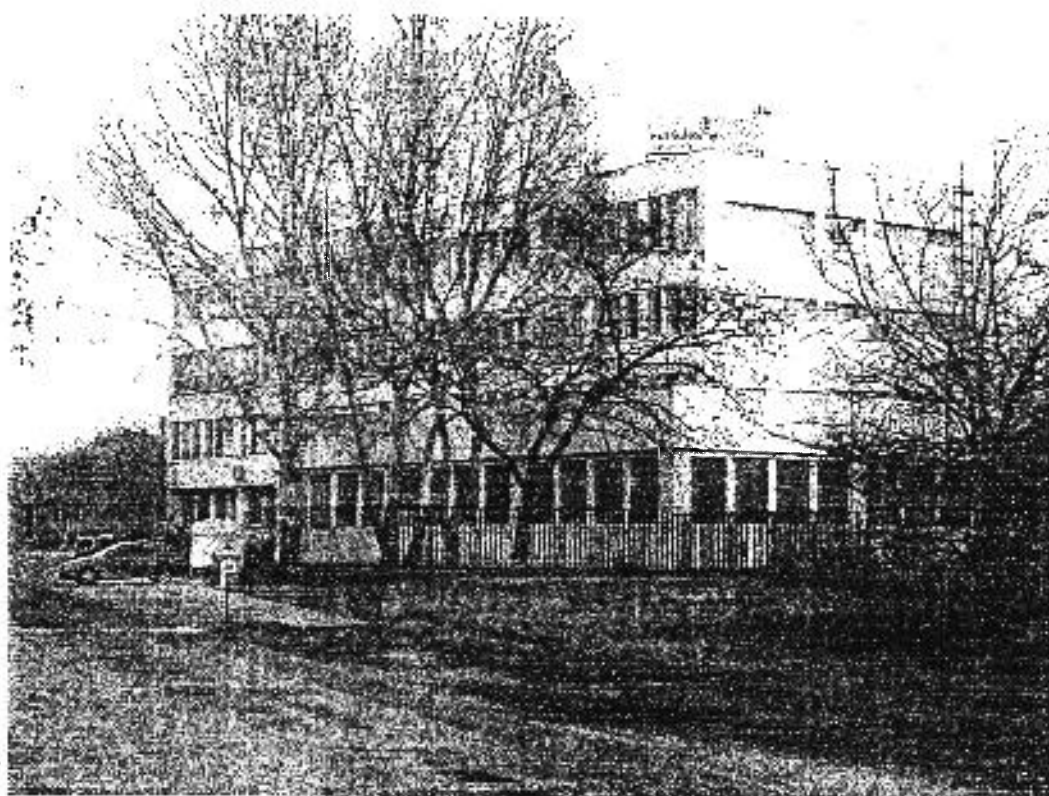
Ez a sugárirányú út összekötheti Késmárk utcai munkahelyi területet a Szentmihályi úttal, a Mogyoród útjával, a Felsőkert útjával és az M0 autópályával ill. az ezek által érintett gazdasági területekkel (munkahelyi területek, bevásárlóközpontok, kereskedelmi-szolgáltató területek).

A szabályozási területen több gazdálkodó szervezet működik. Az elmúlt néhány év alatt jellemzővé vált az ingatlanfejlesztő, - hasznosító szervezetek túlsúlya tulajdonosi szerkezetben. Ez azt jelzi, hogy a gazdálkodó szervezetek nem tudták megfelelő mértékben kihasználni a meglévő ingatlanjaikat elsősorban az irodák és szolgáltatási tevékenységek területén. Ez az átalakulás történt a Névtelen utca (91133) melletti területen (91134/4, 91134/6) ahol az irodai funkciók korábban kihasználatlanok voltak, s ma mindkét irodaház lényegében teljesen megtelt általában kisvállalkozások irodai, szolgáltató tevékenységével. A raktározási kapacitás is megfelelően kihasznált.





A 91114/2 hrsz-ú ingatlanon lévő irodaház (KLIMA tulajdonában) irodaépülete kihasználatlan, a szabad telekterületen teher- és személygépjárművek tárolása (részben bontási céllal) folyik.





A szomszédos 91143/3 hrsz-ú területen lévő telken a kereskedelmi tevékenységet megszüntették, hasznosításra meghirdették.

A 91134/5 hrsz-ú terület jelenlegi használója az OVIT, amely az országos villamos távvezeték hálózat üzemeltetését végzi. A területen az üzemeltetési feladatok irányítását és az adminisztrációs feladatokat látják el, emellett az üzemeltetéshez, karbantartáshoz, javításhoz szükséges anyagok, alkatrészek raktározása is ezen a területen folyik.



A felsorolt területek a beépítési lehetőségeiket nagyrészt már kihasználták, új építésre csak a meglévő épületek bontása után kerülhet sor.

Szabad terület csak a Késmárk utca és a magasfeszültségű távvezetékek találkozásánál található, amely jelenleg több telekre oszlik.





A már beépített területen lévő épületek funkcióiknak megfelelőek, zömében a 70-es-80-as években épült. Lapostetős és magastetős épületek egyaránt megtalálhatók. Az irodaépületek általában többszintesek.

A szabályozási tervvel érintett terület lényegében **kialakult kereskedelmi-gazdasági terület**, a délnyugati részén 1,4 ha-nyi szabad területtel.

**A teljes terület az FSZKT szerint MZ jelentős zöldfelületű munkahelyi keretövezetben van.** A korábbi 42-es övezetből történt átsorolás miatt a telkek beépíthetőségének mértéke csökkent, s így az épület-fejlesztési lehetőség korlátozott, a szükséges korszerűsítések miatti új épületigény biztosítása legtöbb esetben csak a meglévő épületek bontása árán lehetséges.

Az építési övezetben a BVKSZ 47. §-a (2) alapján a gazdasági területeken megengedett építmények ill. épületek közül a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, védőtávolságot nem igénylő

- üzemi jellegű tevékenységhez,
- raktározáshoz szükséges építmények,
- a kereskedelem építményei,
- ellátó, szolgáltató építmények,
- kutatás, fejlesztés építményei,
- parkolóházak,
- üzemanyagtöltő, autómosó építményei

helyezhetők el.

Ha az építési övezetben illetve környezetében teljesülnek az övezetre vonatkozó határértékek és a területen vagy közvetlen környezetében a korábbi funkciók zavaró környezeti hatása ill. a terület szennyezettsége megszűnt önálló kiskereskedelmi, raktár-kereskedelmi létesítmény



max. 15.000 m<sup>2</sup> bruttó hasznos szintterülettel, önálló intézményi épület, önálló irodaház, bemutató terem, szolgáltató épület, szálláshely-szolgáltató épület is elhelyezhető. 15.000 m<sup>2</sup> bruttó hasznos szintterületnél nagyobb kereskedelmi célú létesítmény elhelyezése a BVKSZ 17. §-a alapján nem lehetséges még keretövezet módosítással sem. A BVKSZ 17. § (4) bek. alapján 6000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítmény elhelyezése esetén meghatározott hatástanulmányok készítése kötelező.

A hatályos KVSZ a szabályozási területet részben MZ/XV, részben MZ/XV/1 építési övezetbe sorolta. A kialakult állapotot is figyelembe véve **javasoljuk a teljes terület MZ/XV/2 építési övezetbe sorolását.** Ez két beépítési paraméterben tér el a KVSZ Övezeti terve szerinti építési övezetektől: az egyik a minimális telekméret (1500 m<sup>2</sup> helyett 3000 m<sup>2</sup>, a másik a maximális szintterületi mutató (2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, helyett 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). A minimális telekméret megemelése indokolt, mivel a terület adottságai nem teszik lehetővé 1500 m<sup>2</sup> nagyságú telek kialakítását, s a még szabad területeken sem lenne célszerű olyan feltételeket teremteni, amely a telkek elaprózódásához vezet. A 2,1 szintterületi mutató 6 szintes épület építési lehetőségét kínálja, amelynek a kialakult állapotot is figyelembe véve nincs gazdasági-műszaki realitása.

Az MZ/XV/2 építési övezetben a KVSZ szerint az alábbi beépítési paramétereket kell figyelembe venni:

minimális telekméret:	3000 m <sup>2</sup>
maximális telekméret:	30000 m <sup>2</sup>
a beépítés módja:	szabadonálló
a maximális beépítés:	35 %
a maximális szintterület mutató:	1,5,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
építmény magasság:	15 m
minimális zöldfelület:	35 %.

Az elő-, oldal- és hátsókert méreteket, az építési helyeket a szabályozási terv tartalmazza. Az építési helyen kívüli épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők. Új épület csak az építési helyen belül helyezhető el a maximális beépítés mértékéig.

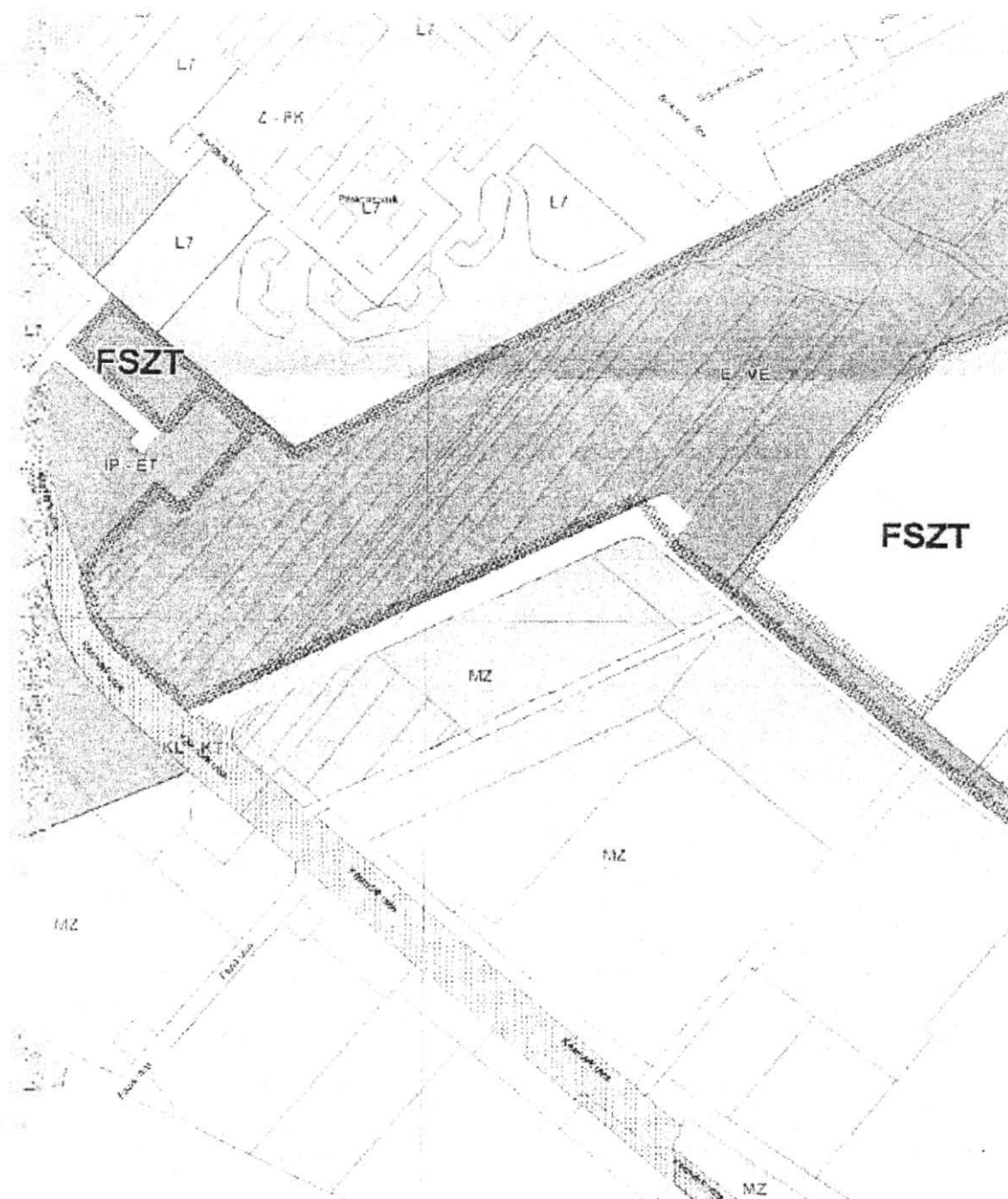
A szabályozási terv alá vont terület régészeti érdekű terület, ahol a földmunkával járó beruházást, vagy az azt megelőző tereprendezést régészeti megfigyelés mellett lehet elvégezni.

A parkolást telken belül kell megoldani.

A hatályos FSZKT-ban meghatározott keretövezet határoknak megfelelően a Késmárk utca szabályozási vonala megváltozik, de részben követve a keretövezet határokat. A Névtelen utca és a tervezett új útcsatlakozás között a Késmárk utcára két útcsatlakozási lehetőség van. Az FSZKT útszélesség csökkentésével legalább három útcsatlakozás kialakítására lenne szükség kis távolságon belül, valamint a szabályozási terv által kiszabályozott új út távlatban 2x2 sávós lesz és a csomópont számára is szükséges nagyobb helybiztosítás.



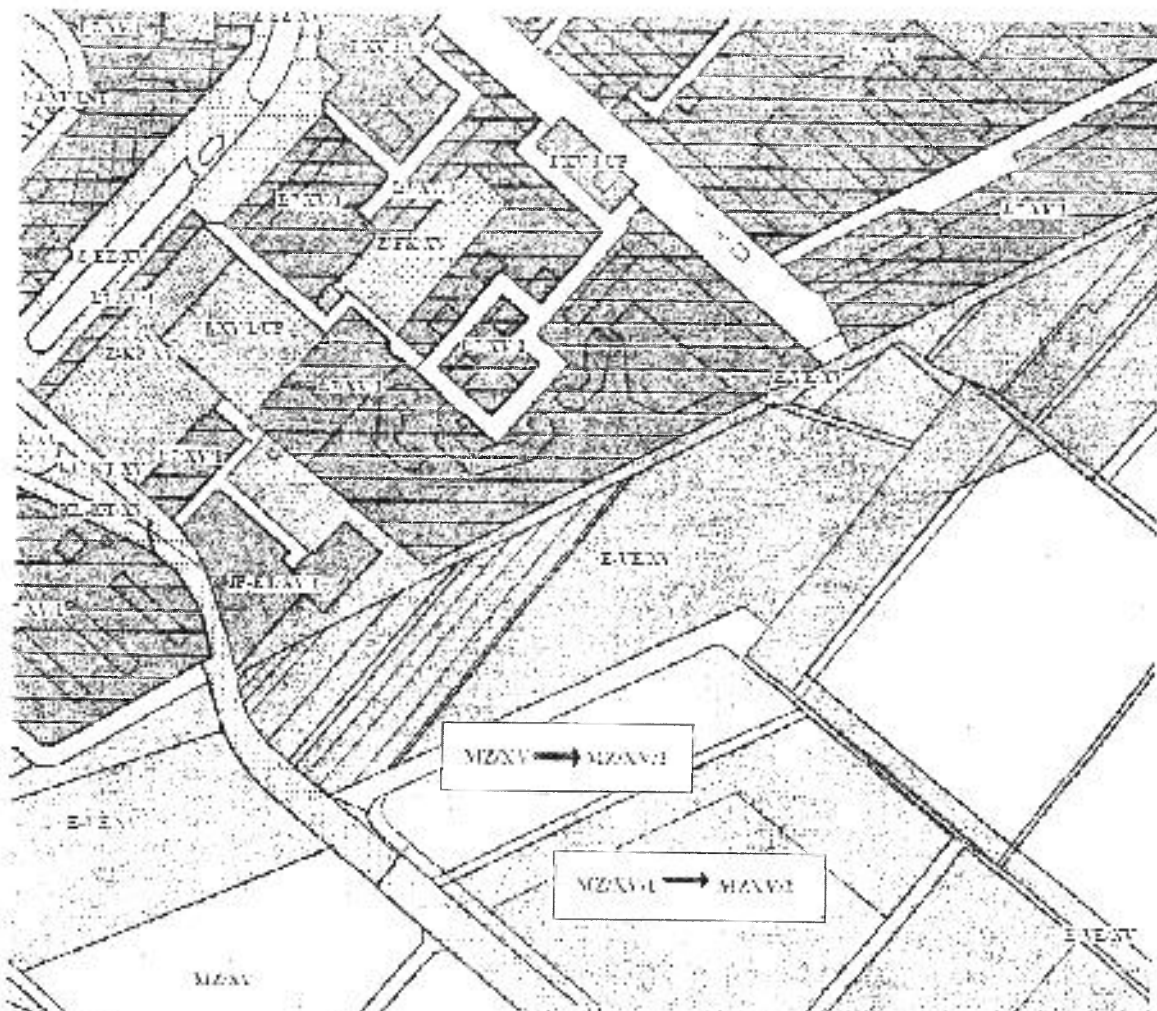
## FSZKT kivonat





1. melléklet

## Övezeti tervlap módosítása









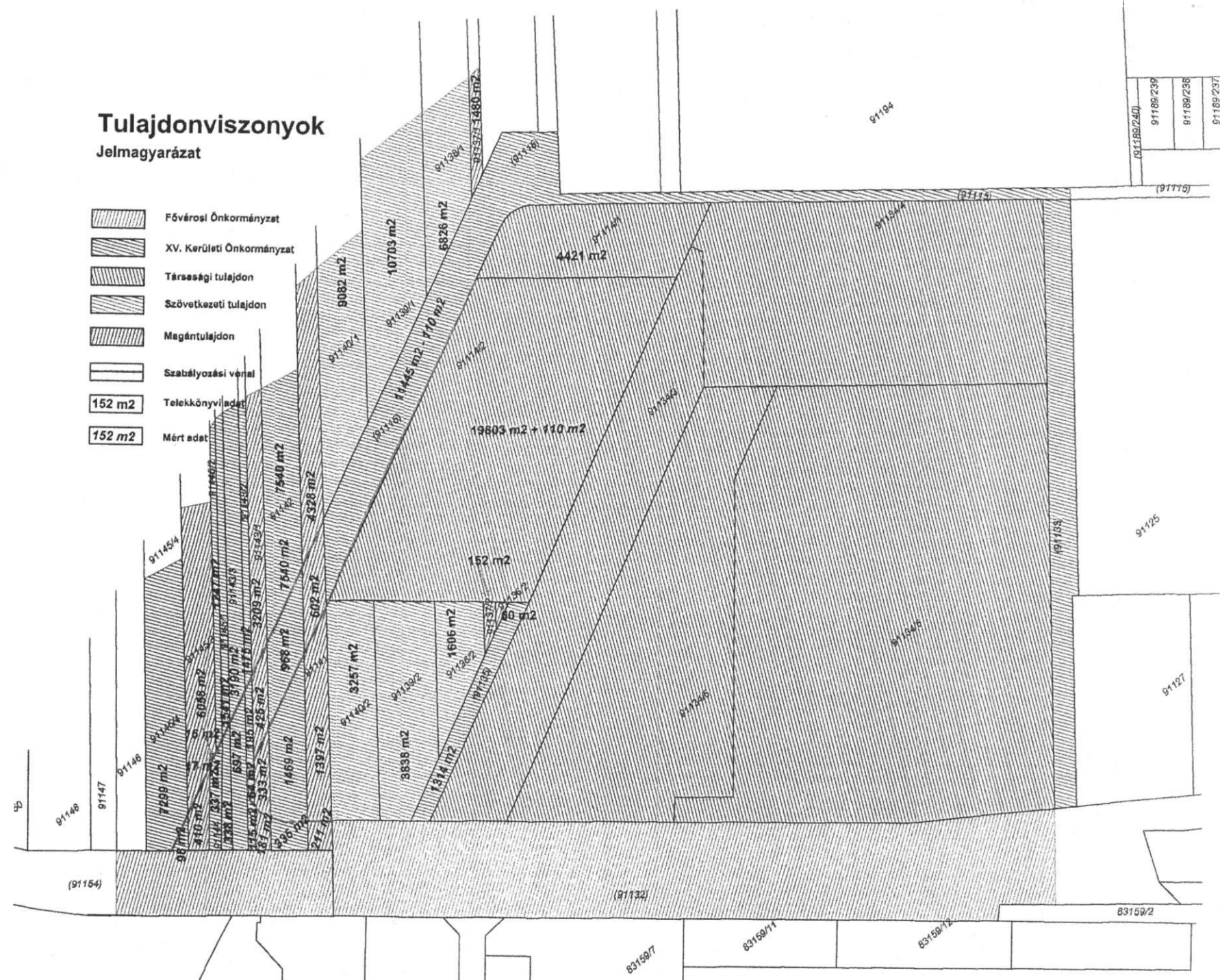
## **2.2. Övezeti terv**

A KSZT jóváhagyásával módosul a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) 1. mellékletét képező Övezeti terv. A szabályozási terület egésze MZ/XV/2 építési övezetbe kerül. Az Övezeti tervlapon az építési övezet módosítást át kell vezetni.



# **Tulajdonviszonyok** Jelmagyarázat

-  Fővárosi Önkormányzat
-  XV. Kerületi Önkormányzat
-  Társeségi tulajdon
-  Szövetkezeti tulajdon
-  Magántulajdon
-  Szabályozási vonal
-  Telekkönyvi adat
-  Mért adat





### 2.3. Tulajdonviszonyok

A szabályozási terület tulajdonviszonyait az alábbi táblázat tartalmazza.

Hrsz.	Tulajdonos	Terület nagyság m <sup>2</sup>	Funkció	Megjegyzés, széljegy
91114/1	KLÍMA IPARIHŰTŐ- ÉS LÉGTECHNIKAI RT.	4421	Kivett beépítet- len terület	
91114/2	KLÍMA IPARIHŰTŐ- ÉS LÉGTECHNIKAI RT.	19803	Kivett telephely	
(91115)	XV. KER. ÖNKORMÁNY- ZAT	11445	Kivett út	-
(91132)	FŐVÁROSI ÖNKORMÁNY- ZAT	33158	Kivett út	-
(91133)	XV. KER. ÖNKORMÁNY- ZAT	4685	Kivett közterület	-
91134/3	MANHATTAN DEVELOPMENT INGAT- LANHASZNOSÍTÓ ÉS FEJ- LESZTŐ KFT.	121935	kivett telephely	Jelzálogjog, vezetékJog
91134/4	ALFA PIAC KFT.	19242	kivett telephely	Jelzálogjog, vezetékJog
91134/5	ORSZÁGOS VILLAMOSTÁVVEZETÉK ZRT.	17298	kivett telephely	-
91134/6	PRESTON ÚJPALOTA KFT.	41768	kivett telephely	Jelzálogjog, elidegentési és terhelési tilalom
(91135)	XV. KER. ÖNKORMÁNY- ZAT	1314	Kivett út	-
91136/2	MAGÁNTULAJDON	60	Kivett csonkate- lek	-
91137/2	MAGÁNTULAJDON	152	Kivett csonkate- lek	-
91138/2	VÖRÖSMARTY SZÖVET- KEZET	1606	Kivett üzemi terület	-
91139/2	VÖRÖSMARTY SZÖVET- KEZET	3838	Kivett beépítet- len terület	-
91140/2	VÖRÖSMARTY SZÖVET- KEZET	3257	Kivett beépítet- len terület	
91141	MAGÁNTULAJDON	6538	Kivett beépítet- len terület	Végrehajtási jog
91142	XV. KER. ÖNKORMÁNY- ZAT	10312	Kivett beépítet- len terület	-
91143/1	MAGÁNTULAJDON	4148	Kivett beépítet- len terület	-
91143/2	XV. KER. ÖNKORMÁNY- ZAT	1849	Kivett beépítet- len terület	
91143/3	XV. KER. ÖNKORMÁNY- ZAT	3887	Kivett beépítet- len terület	-
91144	XV. KER. ÖNKORMÁNY- ZAT	353	Kivett beépítet- len terület	-
91145/1	XV. KER. ÖNKORMÁNY- ZAT	1879	Kivett beépítet- len terület	-
91145/2	XV. KER. ÖNKORMÁNY- ZAT	1264	Kivett beépítet- len terület	-



91145/3	MAGÁNTULAJDON	6468	Kivett beépített terület	-
91145/4	XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT	7397	Kivett beépített terület	-
91154	FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	14468	Kivett közterület	-

## 2.4. Közlekedési kapcsolatok, fejlesztések

### Közüthálózat

A tervezési területet jelenleg a Késmárk utca és (távolabb) a Rákospalotai határút kapcsolja a fővárosi főúthálózathoz. Az érintett szakaszon mindkét út forgalmi út szerepet tölt be. A Rákospalotai határút jelenleg a Késmárk utcától délkeletre már csak gyűjtőútként működik, de távlatban ez a szakasz is forgalmi út lesz. A Késmárk utca Pestújhely és Rákosszentmihály között teremt kapcsolatot, a Rákospalotai határút a Szentmihályi úttól vezet a Körvasút sorig.

A Késmárk utca az érintett szakaszon 2×1 nyomú aszfalt burkolatú út. Szabályozási szélessége változó, kb. 20 és 50 méter közötti, a szabályozási területünk ez utóbbi részen van. A szabályozási szélességen belül a burkolat a tervezési területünkkel ellentétes oldalra eltolva helyezkedik el. Az 50 méteres szabályozási szélességű szakaszon a burkolaton kívüli területsáv túlnyomórészt rendezetlen, növényzettel betelepült, sok helyen földes, vagy burkolt parkolóként, ill. szervizútként funkcionál. A kisebb szabályozási szélességű szakaszon tulajdonképpen az északkeleti oldali szervizút távolodik el annyira a Késmárk utcától, hogy már önálló utcaként funkcionál, és a két közterület közötti telkek épültek be.

A területünk vegyes munkahelyi övezetbe tartozik, raktárok, kereskedelmi létesítmények találhatóak itt. A tömböt minden oldalról határolja közterület, igaz, az északról a nyugati oldalra is átforduló közterület csak a tömb feléig nyúlik le. A nyugati oldal déli része egyelőre nem közterület, ugyanakkor ezt is közterületként használják, és pont ezen a szakaszon van burkolt út. A keleti határoló utca is burkolt, átlagosan 7 méter széles, jó aszfalt burkolata van. Az északi határ füves, földes közterület, gyalogút. A telkek megközelítése részben közvetlenül a Késmárk utcához kapcsolódó telekbehajtókon keresztül, részben a kétoldali határoló és szintén a Késmárk utcához csatlakozó utakról történik.

A tervezési területet az elhatározott fejlesztések szerint továbbra is a fővárosi főúthálózathoz fogja kapcsolni a Késmárk utca és a Rákospalotai határút. Távlatban a Rákospalotai határút az M0 és a Körvasúti körút között teremt kapcsolatot, ugyanakkor teherforgalmi útvonalként megszűnik. A Késmárk utca továbbra is Újpalotát és Rákosszentmihályt köti össze.

Ugyanakkor, a tervek szerint, a térség egy új gazdasági feltáró utat kap. A tervezett gazdasági, teherforgalmi út az M0 és a Körvasúti körút között teremt közvetlen kapcsolatot. A részletes tervezés folyamatban van, a területünket érintő útszakasz első ütemű és távlatra javasolt burkolatkialakítását a tervezőtől (Közlekedés Kft) megkaptuk, az első ütemű kialakítást beépítettük.





A tervezési terület telkeinek megközelítése a tervezett szabályozással és burkolatfejlesztéssel a mainál rendezettebben, áttekinthetőbben történhet.

A Késmárk utcának a tervezési területünket érintő szakaszán a szabályozási szélesség, a terv-előzményeknek megfelelően, kicsit módosul. Az új szabályozási szélesség az FSZKT-nak megfelelő, 40 méter, illetve az észak-nyugati szakaszon megmarad a jelenlegi ~50 méter. A meglévő közterületek szabályozási szélessége nem változik, a kialakult marad. A tömb nyugati oldalára tervezett út számára az első ütemű kialakításhoz, és a már meglévő közterülethez illeszkedő, kb. 20 méter széles közterületet szabályoztunk.

Az észak-nyugati oldalra tervezett gazdasági feltáróút első ütemű kialakítása 2x1 sávós, a Késmárk utcához kanyarodósávós csomóponttal kapcsolódik. Az út menti telkek behajtói közvetlenül nyílhatnak róla. Távolabban, amikor az út 2x2 sávossá válik, ezek a kapcsolatok csak kisíves kapcsolatként maradhatnak meg. A sarokteleknek viszont a Késmárk utcával párhuzamos szervízúton keresztül akkor is biztosítható minden irányban a ki-, behajtás.

A Késmárk utca a távlatra is megfelelő területet kapott. A délnyugati oldalon az út szervíz-sávval, parkolókkal bővíthet (a kialakult állapotnak megfelelően). A területünk felőli oldalon parkolókat, telekbehajtókat kiszolgáló szervízút alakítható ki, lényegében a mai működés továbbfejlesztésével.



A Késmárk utcából nyíló dél-keleti határoló utca jelenlegi szabályozási szélességének (kb. 12-15 méter) a megtartását javasoljuk, azonban az utcára nyíló kapukat a szűkebb szakaszon olyan módon kell kialakítani (hátrahúzni), hogy a forduló járműveknek ne kelljen igénybe venniük az ellentétes irányú forgalmi sávot.

Az északi határoló közterület továbbra is gyalogút funkciót tölt be.

### Parkolás

A terület rendezetlen arculatának oka elsősorban a Késmárk utcai rendezetlen parkolás. Bár jellemzőek a nagy telkek, a dolgozói, ill. ügyfél-parkolás mégis sok helyen külső parkolóban (is) történik. A külső parkolókat nem egységes elvek szerint, tervszerűen alakították ki, hanem öltözköztetésen, ennek megfelelően összevissza formában, megközelítéssel, burkolattal. További zavaró tényező, hogy a külső parkolók sokszor több más telekre esnek, részben közterületet, részben „idegen” magántelkeket vesznek igénybe. Kedvező, hogy az áruszállító tehergépkocsi várakoztatása, rakodása viszont jellemzően telken belül megoldott.

Az OTÉK előírásainak megfelelően az új létesítmények rakodása, a rakodással kapcsolatos várakozás semmiképpen nem terhelhet közterületet. A személygépjárművek parkoltatásának is telken belül kell történnie. A dolgozói gépkocsik parkolásnál sokszor a telken belüli, de kerítésen kívüli parkolást igénylik, a javasolt szabályozással ez is megvalósítható. A parkolókat mindenütt fásítva kell kiépíteni.

Az újonnan beépülő telkek övezeti előírások szerint várható parkolási igényét az alábbi táblázat mutatja:

Övezet	MZ/XV2	MZ/XV/2	Tervezett ker. létesítmény
Telek területe m <sup>2</sup>	13500	4400	13500
Max. beépíthető %	35	35	
Szintterület mutató	1,5	1,5	
Max. beépíthető telek m <sup>2</sup>	4725	1540	
Max. beépíthető m <sup>2</sup>	20251	6600	2000
Min. zöldfelület %	35	35	35
Min. zöldfelület m <sup>2</sup>	4725	1540	4725
Max. bruttó főhelyiség m <sup>2</sup> (50%)	10125	3300	
Max. nettó főhelyiség m <sup>2</sup> (60%)	6075	1980	
Max. parkoló db (1ph/20m <sup>2</sup> )	304	99	125*
Parkoló helyigénye m <sup>2</sup>	7600	2475	3125
Szintben felhasználható terület m <sup>2</sup>	4050	1320	6775

\*tervezett

Látható, hogy a beépítési lehetőségek teljes kihasználása esetén a parkolók már csak részben férnek el az épületen és zöldfelületen kívüli telekterületen. A sarok telek (tervezett kereskedelmi létesítményi) tényleges beépítés szerinti parkolási igénye a táblázat jobboldali szélső oszlopában szerepel. Ez mutatja, hogy a ténylegesen tervezett beépítés az elméletileg lehetségesnél jóval kisebb, így a parkolók is kényelmesen elférnek a felszínen.

### Tömegközlekedés

A Késmárk utcán autóbuszjáratok közlekednek, a tervezési területünkön lévő megállók mindegyike öbölben van. A terület tömegközlekedését továbbra is a Késmárk utcán közlekedő autóbuszok biztosítják. A megállók helye megfelelő, csak a csomóponti kialakítás miatt szükséges néhány méteres áthelyezés. A megállókat a burkolat átépítéskor is öbölbe kell helyezni.



### *Gyalogos közlekedés*

Járda, rövid szakaszokat kivéve, egyik utcaszakaszon sincs. A járdahálózat bővítésre szorul.

A Késmárk utca mellett a főhálózat részét képező kerékpárút vezet a magasabbrendű tervek szerint. A tervezett kerékpárút a szélesebb szakaszon az út észak-keleti, a keskenyebb részen az út déli oldalára kerülhet. A tervezett gazdasági feltárási út szabályozási szélességén belül is elfér kerékpárút.

A kerékpáros közlekedés a munkahelyi forgalom számára kedvező közlekedési alternatívát jelenthette. A telkeken belül kerékpártároló elhelyezéséről is gondoskodni kell.

## **2.5. Közműellátás**

A tervezési terület **villamosenergia-ellátása** közép- és kisfeszültségű szinten is biztosított.

A közép- és kisfeszültségű ellátást biztosító 10 kV-os földkábel a zuglói alállomás irányából érkezik a területre a Fázis utca nyomvonalán és a Késmárk utca mindkét irányába földkábelben halad tovább. Innen kap betáplálást a 91134/4 hrsz alatti telken lévő 4039 sz. 10/0,4 kV-os trafó állomás. Külön 10 kV-os földkábel táplálja a 91134/6 hrsz-ú telken lévő 2787 sz. trafót. Innen indul ki és a Késmárk utca - tervezett észak-nyugati feltárási út nyomvonalán halad és a 91142/2 telken lévő 2415 sz. transzformátort látja el egy földkábel. A Fázis utcából ugyanezen nyomvonalon halad egy másik közép- és kisfeszültségű vezeték a Szentmihályi út irányába.

A transzformátor állomásokról indul ki a kisfeszültségű hálózat.

A Késmárk utcában és a Névtelen utcában a közvilágítási hálózat kiépített.

Az építési övezetben az esetleges többlet-villamosenergia igénye – a tulajdonosoktól szerzett adatszolgáltatás és igény-meghatározás alapján - a meglévő lekötött kapacitásokból teljes mértékben fedezhető. Az új beépítések villamosenergia-igénye 100 – 150 kW, amely a közeli transzformátor állomásokról biztosítható.

A Fővárosi Vízművek Rt. közműnyilvántartása alapján megállapítható, hogy a szabályozási területen működő szervezetek **vízellátása** megoldott.

A nyilvántartás és a helyszíni felmérés alapján rögzíthető, hogy a tárgyi terület előtt a közterületen a Késmárk utcában van egy 800 mm-es öv. vízvezeték főnyomócső 1,6 – 1,9 m mélységben és egy 200 mm-es a.c. vízvezeték közcső 1,2 m mélységben. A meglévő 200-as vízvezeték közcsőről van megoldva a környező és a tárgyi terület vízellátása is a jelenleg meglévő bekötéseken át.

Az NA 800-as ellátó vezeték továbbhalad a XVI. kerület irányába.

A még beépítetlen területek ivó- és tűzvíz ellátását a Késmárk utcai NA 200-as közcsőről lehet megoldani NA 150-es vezetékkel. A tervezett északnyugati új út nyomvonalán a KLÍMA területéhez kiépített egy NA 100-as vezeték. Amennyiben a 91114/1 hrsz-ú ingatlan beépítése is napirendre kerül, akkor célszerű ezt a vezetékét NA 150-es átmérőjűre bővíteni és az ellátást innen megoldani. A Késmárk utca és az északnyugati tervezett út sarkán kialakuló telek ellátása a Késmárk utcai NA 200-as vezetékről közvetlenül is megoldható.

A meglévő és tervezett földfeletti tűzcsapok elhelyezését a Vízellátás c. helyszínrajzon jelöltük.



Az építmények mértékadó tűzszakaszainak méreteitől függő oltóvíz ellátás biztosítását földfelletti tűzcsapokról kell megoldani a 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 5. rész 5.1. és 5.2. alapján.

Az építmények tűzoltó gépjármű általi megközelítésére tűzoltási felvonulási út és terület biztosítása szükséges az OTSZ 5. rész 22. I/5 fejezet szerint.

A Fővárosi Csatornázási Művek nyilvántartása alapján megállapítható, hogy a szabályozási terület **csatornázása** egyesített rendszer szerint történt.

A Késmárk utcában a Névtelen utcától  $\phi$  30/45 t, majd  $\phi$  40 cm-es átmérővel halad északnyugati irányba, majd a vezeték a Fázis utcai  $\phi$  40/60 t egyesített rendszerű gravitációs csatornaként folytatódik, a folyásirány szerint közcsatorna irányába. A Névtelen utcából feltárt ingatlanok szenny- és csapadékvizeit 30 cm átmérőjű csatorna gyűjti össze és a volt Hűtő utca nyomvonalán kerül a Fázis utcai csatornába.

A fejlesztési területek szennyvize a Késmárk utcai egyesített rendszerű csatornába vezethető. A befogadó rendszer túlterheltsége miatt a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt nyilatkozata szerint csapadékvíz csak a meglévő fedettségnek megfelelő, de maximum a 0,2 lefolyási tényezővel számolt, 1 éves gyakoriságú, 15 perces intenzitású csapadékvíz elvezetésére van lehetőség. A többlet csapadékvizet a beruházással érintett ingatlanokon belül kell megoldani. A fentiek teljesülését vízmérleggel igazolni kell. A Csatornázási Művek a Fázis utcában tervezi a jelenlegivel párhuzamos csatorna kiépítését, amelynek megvalósulása esetén a csapadékvíz bevezethető a csatornába akkor is, ha korábban nem volt csapadékvíz bevezetés.

A Fővárosi Gázművek Rt. közműnyilvántartása alapján megállapítható, hogy a szabályozási terület **gázellátása** megoldott, a közterületen – és részben magánterületen - a földgáz közcsőhálózat ki van építve.

A Késmárk utcában két földgáz közcső található. Az egyik 200 mm-es KPE közcső 6 bár nyomásfokozatú, a telkek határától kb. 8-10 m-re, míg a másik egy 150 mm-es acél növelt kisnyomású földgáz közcső a terület határától kb. 18-20 m-re. A 200-as közcső kb. 1,5 – 1,7 m mélységben található míg a 150-es közcső átlagosan 1,1 m mélységben.

A várható fejlesztések gázigénye a területek az NA 200-as vezetékről biztosítható. Jelenlegi ismereteink szerint a tervezett beruházásoknak nincs gázigénye. Amennyiben ilyen igény felmerül a tervezett út nyomvonala mentén kell új gázvezeték kiépíteni az NA 200-as vezetékhöz csatlakoztatva.

A szabályozási terület **hírközlés** szempontjából a MAGYAR TELEKOM RT. „Lipót” Távközlési Gócközpontjának Rákospalotai Góckörzetéhez tartozik. A távközlési centrumi telefonközpontból kiinduló alépítmény hálózatban lévő főbb irányok a telekommunikációhoz szükséges kábelhálózatot foglalják magukban.

Ezek a rendszerek alkalmasak ISDN, fax internet és egyéb szolgáltatások biztosítására.

A szabályozási területen lévő szervezetek igényei teljes mértékben kielégítettek.

A fejlesztési területek várható távközlési igénye 10 – 15 analóg egyenértékű fővonal, amelynek biztosítása nem ütközik akadályba.

A terület távközlési, és hírközlési alapellátása megfelelő, így közterületekre új antennák elhelyezésével nem számolunk. A Magyar Telekomtól szerzett információ szerint várhatóan a távközlési és a telekommunikációs hálózatok további fejlesztése során, kiépítésre kerül a



nagysebességű, többszörösen védett aktív optikai hálózat, valamint az üzleti kommunikációs adatátviteli rendszer, mely tovább javítja az ellátás színvonalát. Telefonfülke a hatályos KVSZ szerint helyezhető el.

Mobil távközlő rendszer műtárgyai a tervezési területen nincsenek, de a szabályozással érintett terület GSM-jellegű mobil-távközlési ellátás szempontjából lefedett övezetnek tekinthető; helyszíni felmérésünk során mindhárom hazai Mobil Távközlési Szolgáltató cég által üzemeltetett hálózatra fel tudtunk jelentkezni

Fentiek alapján közterületen új antennák; vagy bázisállomások elhelyezésével nem számolunk. A telkek magántulajdonban vannak, így ezek elhelyezése a tulajdonosok hozzájárulásával lehetséges.

Az intézményi és kereskedelmi (polgári) adatátviteli és/vagy hírközlési kapcsolatok megvalósítására a távközlési vezetéseken keresztül nyílik lehetőség.

## 2.6. Talajmechanika

A környező térszín gyakorlatilag sík; a környék egy- és többszintes ipari épületekkel lazán beépített.

A rétegsor eléggé változatos; de szinte kizárólag szemcsés rétegekből áll.

A fedőréteg 0,4...2,4 m vastagságú feltöltés, amely főleg barna kissé humuszos - homokból, ill. kavicsból áll, de a terület közepe táján salak. Tömörsege változó, néhol kevés építési törmelék is tartalmaz.

Ezután következik az eredeti fedőréteg, amely barna humuszos homokból, ill. sötétbarna humuszos iszapból áll. A fedőréteg alatt sárga (barnássárga) homokos kavics következik, amely 3,0...3,5 m-től fokozatosan sárga finom homok rétegbe megy át.

A finom homokot iszapos homok váltja fel. A feltárt rétegsor a környező területre igen jellemző.

A laborvizsgálatok az alábbi eredményeket szolgáltatottak:

	finom homok	iszapos homok	homokos kavics.
kavics	-	-	50...55 %
homok	82...94 %	40...45 %	45...50 %
homokliszt	6...18 %	30...40 %	-
iszap	-	20...25 %	-
U (D60/D10)	1,8- 2,5	14...44	24...40

A talajvíz nyugalmi szintje a térszín alatt 3,2-3,7 m mélységben állt be, ami 114,9-115,7 mAf értéknek felel meg. A víztükör DK felé enyhe esést mutat.

A talajvíz becsült maximális szintje 116,5 mAf értékben határozható meg.



# Villamosenergia ellátás

M = 1 : 2000

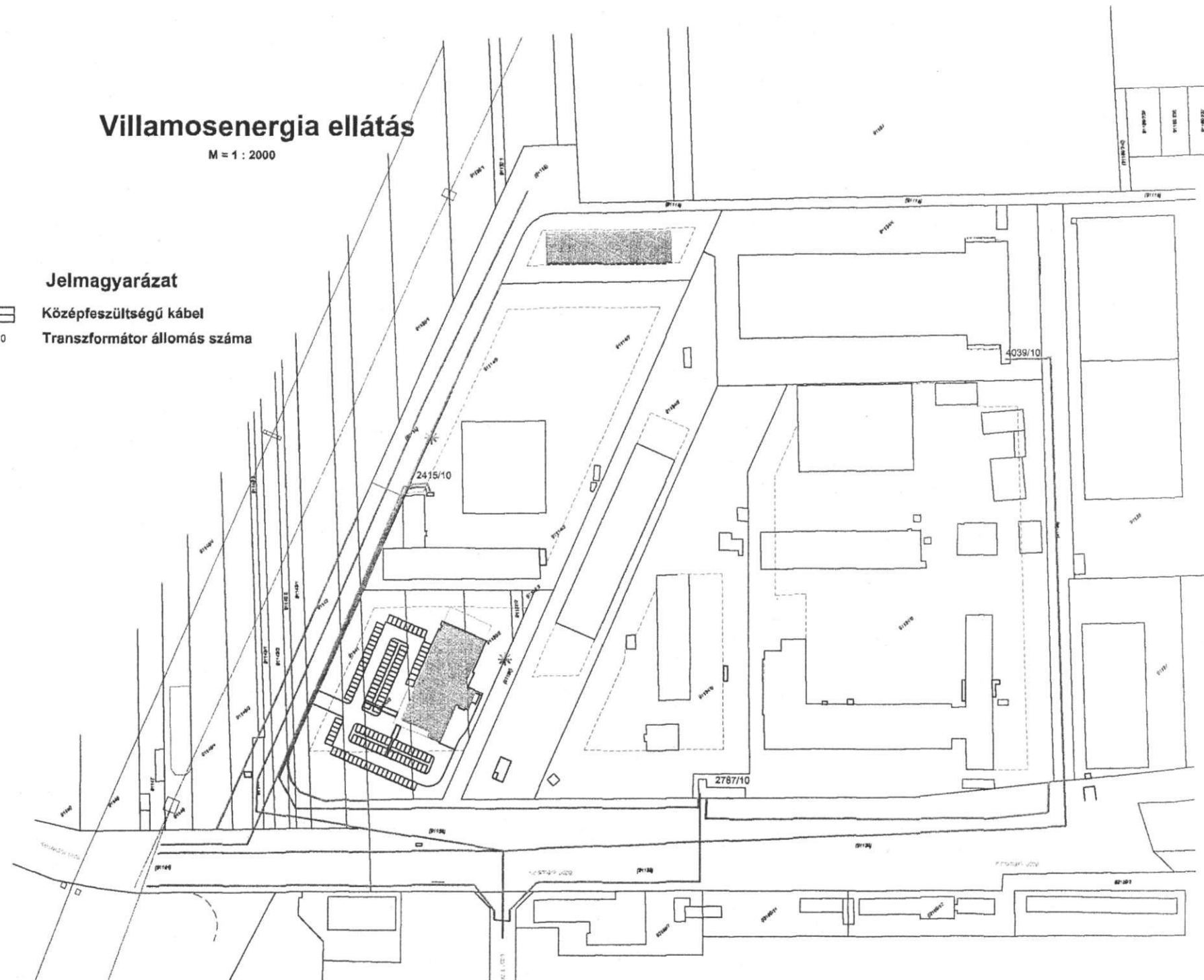
## Jelmagyarázat



Középfeszültségű kábel

2415/10

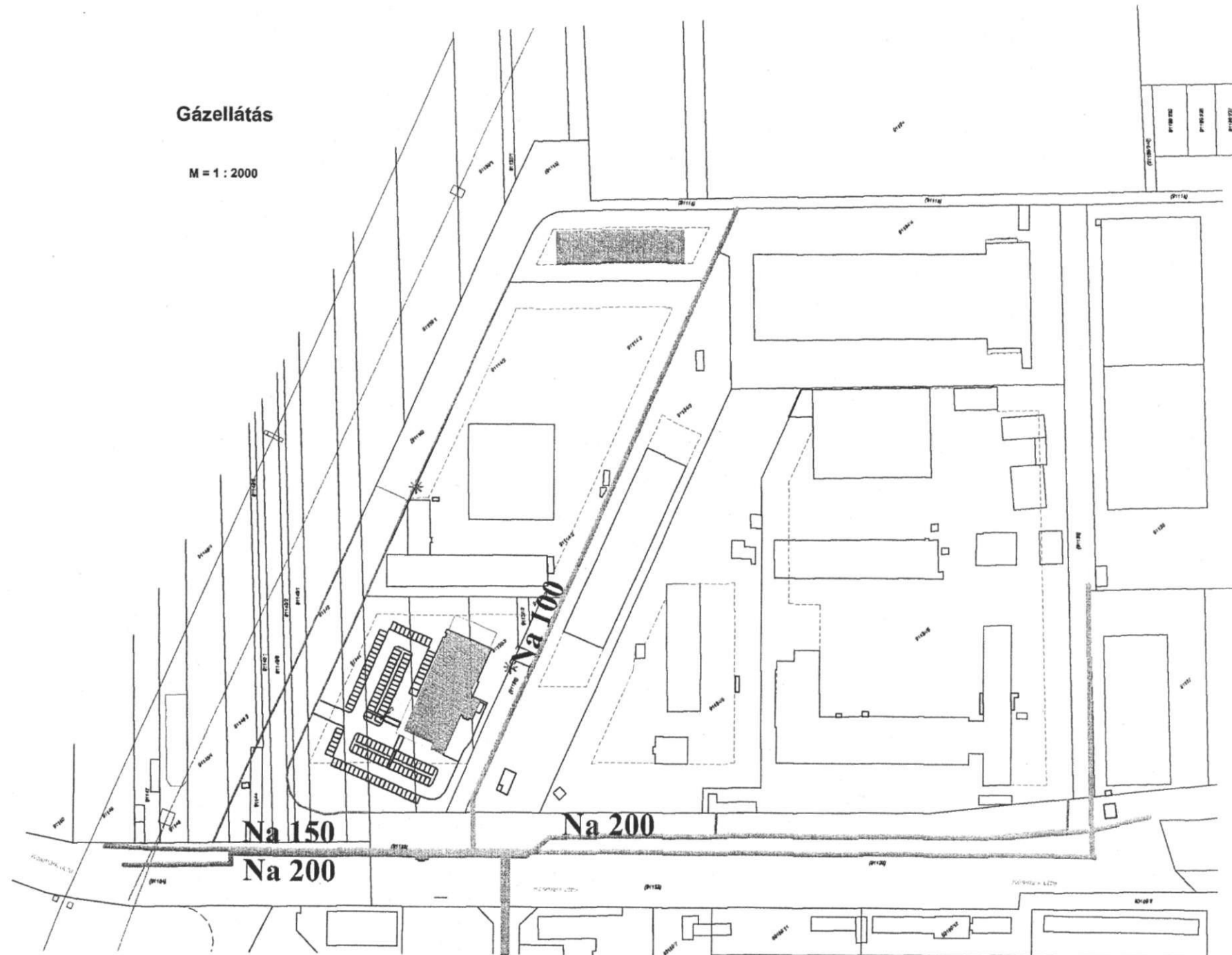
Transzformátor állomás száma





**M = 1 : 2000**

**M = 1 : 2000**







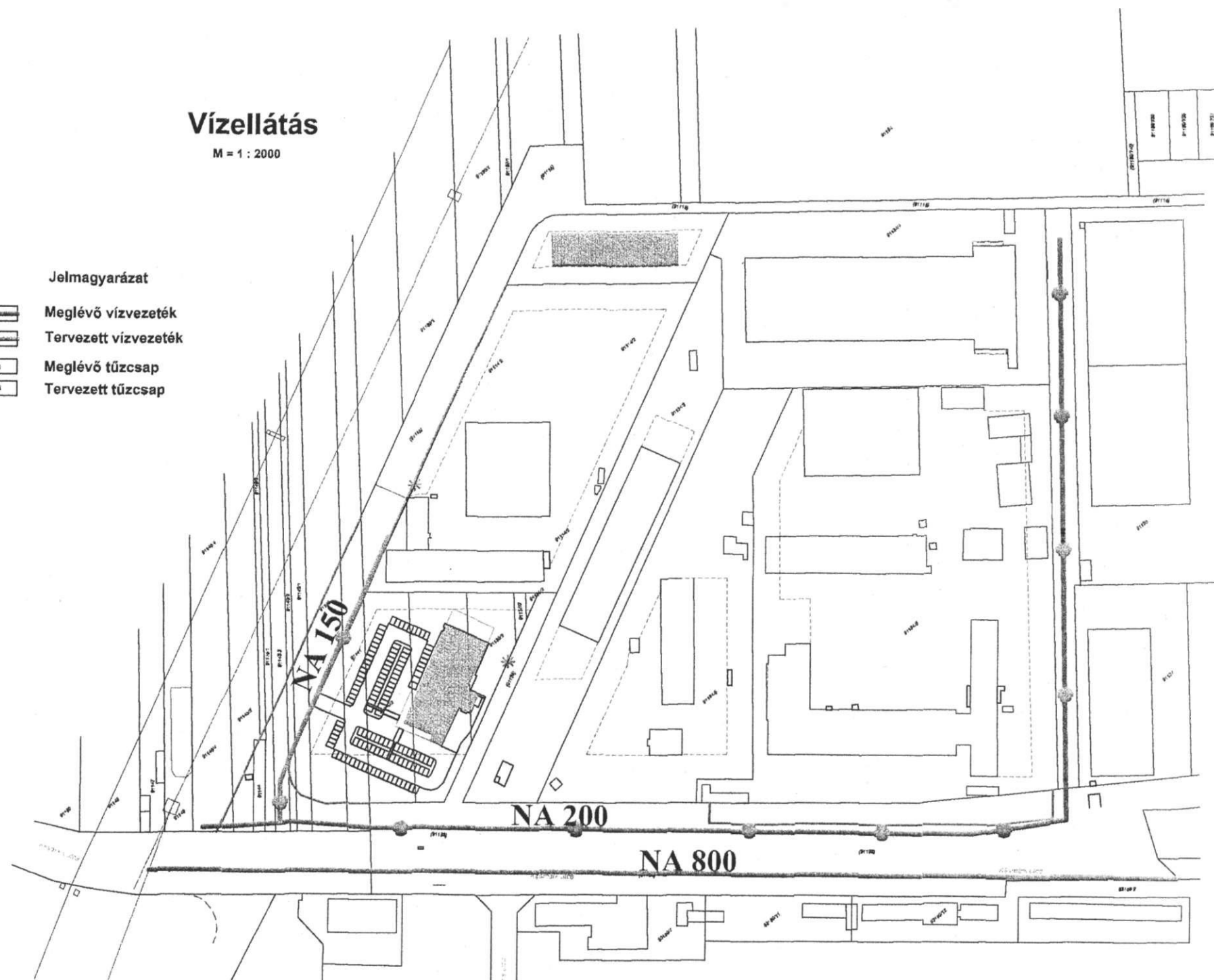


# Vízellátás

M = 1 : 2000

## Jelmagyarázat

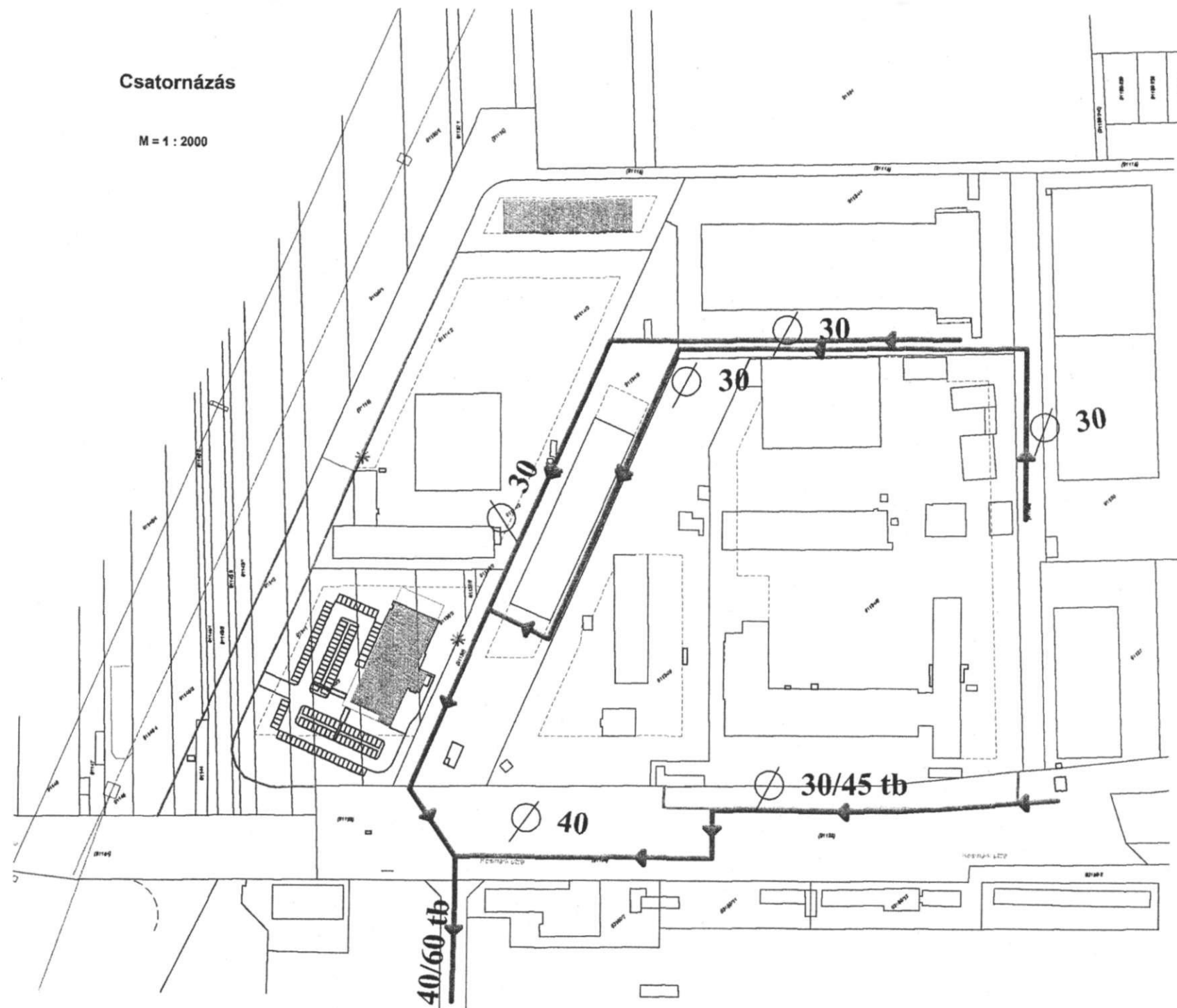
-  Meglévő vízvezeték
-  Tervezett vízvezeték
-  Meglévő tűzcsap
-  Tervezett tűzcsap





# Csatornázás

M = 1 : 2000





## 2.7. Környezetalakítási javaslat

A tervezési terület (a Késmárk u. – Hűtő u. – 91134/3-4 hrsz.-ú telkek által határolt terület) cca 100 x 375 m-es, DNy-ÉK-i irányú területsáv. Északról és nyugatról zöldfelületek (védődő, parlag), délről és keletről meglévő gazdasági területek határolják. A tervezési terület északnyugati része szintén gazdasági terület (teher és munkagép tároló telephelyek, irodaház, egyéb tárolás), délkeleti fele parlagterület.

### Meglévő zöldfelületek

A jelenleg is iparterületként működő területrészt zöldfelülethiányos, néhány nagyobb fa, 1-2 cserje és kisebb gyepes területek tarkítják, esősorban az irodaépületek körül. A növényállománynak különösebben értékes egyedei nincsenek, néhány nagyobb fát megőrzésre érdemesnek ítéltünk, melyeket a tervlapon jelöltünk (*Populus canescens* és *Salix alba* 'Tristis' egyedek). Az épületek környezetében lévő parkoló területek fásítatlanok, zöldfelület-hiányosak.

A terület délkeleti része (hrsz.: 91135, 91136/2, 91137/2, 91138/2, 91139/2, 91140/2, 91141, 91142) többnyire hasznosítatlan, parlagterület – extenzív zöldfelület elsősorban pionír, kivadt dísznövény és gyom fajokkal (*Robinia pseudoacacia*, *Populus* sp., *Rhamnus catarticus*, *Rosa canina*, *Salix alba*, gyümölcsfa fajok). A délkeleti sarokban kisebb, zöldfelület hiányos, rendezetlen telephely található. Fás növényállománya nincs, gyepterülete sok.

### Környezeti állapot értékelése

A tervezési területen található gazdasági területeken üzemi eredetű légszennyezés jelenleg nincs. Az itt lévő épületek közüzemi csatornával ellátottak, így a keletkező szennyvizek nem okoznak talaj- vagy talajvízszennyezést.

A XV. kerület, így a tervezési terület a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekről szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendeletben a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról rendelkező melléklet alapján „érzékeny” besorolású. A szükséges határértékekről a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről szóló 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet rendelkezik.

A közterületi részeken és a telephelyi területeken lévő szilárd burkolat nélküli **parkolóterületeken** a csapadékvíz elvezetés nem megfelelően megoldott, így a területen parkoló gépjárművekről a talajra kerül olaj, talaj- és talajvíz-szennyezést okozhat. A tervezés terület egyéb telephelyi a csatornahálózatra rákötöttek, így kommunális és üzemi szennyvizeik vélhetően nem okoznak talaj- vagy talajvíz-szennyezést.

A tervezési terület fő közlekedési útvonala a Késmárk utca. **Gépjárműforgalma** által okozott zaj- és légszennyezés, környezetterhelési forrás a vele határos területrészek szára.



### *Zöldfelületfejlesztési javaslat*

A tervezési területen lévő értékesebb (tervlepon jelölt) **koros faegyedek és növénycsoportok** állománya megőrzéséről gondoskodni kell.

A Késmárk u. mentén, egységes korú és fajtájú, legalább kétszer iskolázott fajokból álló **zöldfelületi sáv és fasor** kialakítását javasoljuk – a tervezési területtől délre található fasor folytatásaként. Szintén közterületi fasorok telepítését javasoljuk a 91115 hrsz-ú közterületi utak mentén.

A kialakítandó parkolók esetében négy parkolóhelyenként legalább egy, minimum kétszer iskolázott **fa telepítését** javasoljuk. A parkolóterületek fásításakor egységes korú és fajtájú növényzet telepítése szükséges.

A telephelyi területeken kialakítandó zöldfelületnek legalább 50%-át **többszintes** (gyep, cserje, fa) növényállománnyal javasoljuk beültetni. A telephelyi területek telekhatárain **fasorok telepítését** javasoljuk. Ehhez legalább kétszer iskolázott faegyedek alkalmazását javasoljuk.

### **Környezetalakítási javaslat**

A közterületi utak mentén telepítendő fasor kedvező zöldfelületi hatásain túl, a **gépjárműforgalom légszennyezését is mérsékelheti**. A telekbelsőkön telepítendő zöldfelületek tovább szűrik a levegőt, klimatizálnak és megfelelő mentális munkakörnyezet fontos részét képezik.

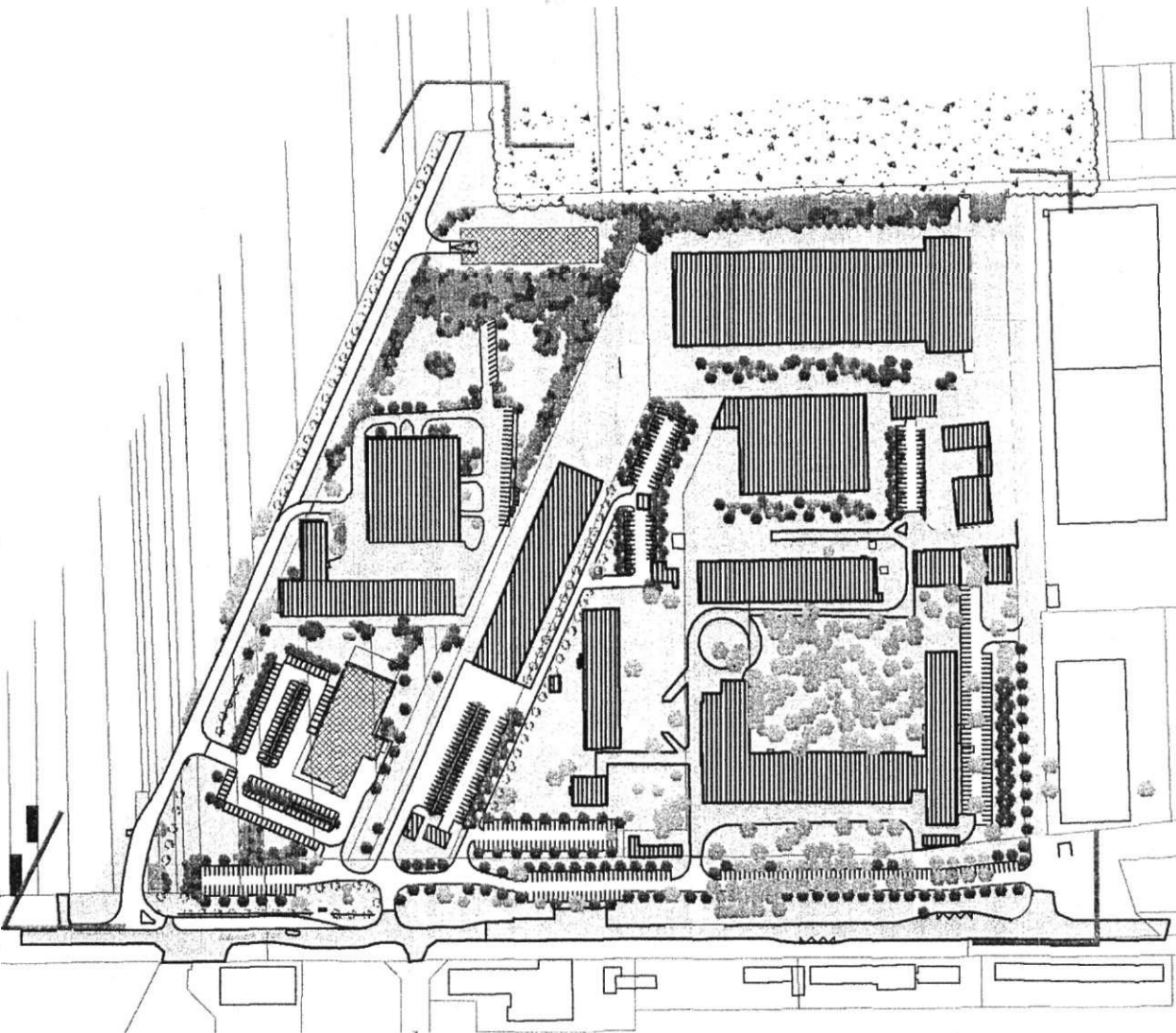
A közterületi parkolóterületeken **szilárd burkolat** létesítésével gondoskodni kell a porszenyezés mérsékléséről, illetve a gépjárművekről a talajra kerülő szennyezések talajba szivárgásának megakadályozásáról.

A telephely területeken kialakítandó parkolóterületek szintén szilárd burkolattal alakítandók ki. A területről lefolyó csapadékvizet **olajfogón keresztül** javasoljuk a csatornahálózatra rákötni.

A gazdasági és kereskedelmi területeken folytatott tevékenység nem okozhat a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet – a **zaj- és rezgésterhelési határértékek** megállapításáról – határértékeinél nagyobb terhelést. (Ennek értéke gazdasági területek esetében nappal (6-22 óra) 60 éjjel (22-6 óra) 50 dB.)

Amennyiben a területen **emissziós pontforrás** létesül, annak kibocsátási határértékeit a 21/2001 (II.14.) kormányrendelet – a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról – felhatalmazása alapján a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Felügyelőség állapítja meg, a 4/2002 (X. 7.) KvVM rendelet zónabeosztása és a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet határértékeinek megfelelően.





# KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLAT

M = 1 : 2000

## Jelmagyarázat

-  tervezési terület határa
-  meglévő épület
-  tervezett épület
-  meglévő burkolat
-  tervezett burkolat
-  tervezett parkoló
-  értékes fa
-  tervezett fa
-  tervezett cserje
-  tervezett fasor
-  sövény
-  gyep





## **Mellékletek**

---



## EMLÉKEZTETŐ

Felvéve: 2008. december 30-án a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városrendezési Ügyosztály hivatali helyiségében tartott megbeszélésen.

Jelen vannak: Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városrendezési Ügyosztály részéről:

Németh László vezető-főtanácsos, alosztályvezető  
VÁTI-ALLOCOORD Kft tervező részéről:  
Gergelyi Ferenc ügyvezető igazgató

Tárgy: Budapest, XV. Késmárk utca (91132) – Távvezetékek melletti véderdő övezet - 91115 hrsz-ú közterületi út – 91133 hrsz-ú közterületi út által határolt terület szabályozási

Tervező bemutatta a tárgyi terület szabályozási tervlapját és tájékoztatást adott a vizsgálatok eredményei alapján levonható következtetésekről.

A terület egy részére a volt Hűtő utca (91135 hrsz-ú út és a 91133 hrsz-ú út közötti területre – jelenleg hatályos a 11/2008. (V.15.) Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló ök. sz. rendelet, valamint e rendelet mellékletét képező 3/12A kiegészítő rendelkezések és 3/12 B. szabályozási tervlap. A hatályos szabályozási tervlapon a már digitalizált alaptérkép és a kézzel rajzolt alaptérkép szabályozási elemi között pontatlanság fedezhető fel ezért célszerű a hatályos KSZT ezen részének hatálytalanítása és a jelenleg készülő KSZT jóváhagyása e területrészeire is. A szabályozási terv a Közlekedési Ügyosztály által javasolt, és a Közlekedés Kft tervezésében készült útszabályozást és forgalomtechnikai tervet vette figyelembe a magasfeszültségű vezetékek mentén tervezett új út és csomópont szabályozásánál ill. a környezetalakítási terv elkészítésénél.

A KVSZ Övezeti tervlapja is módosításra kerül, mert a szintterületi mutató értéke túl magas.

A Késmárk utca szabályozási szélességét a KSZT nem javasolja csökkenteni, mert a terület szükséges lesz a tervezett út és a Késmárk utcai csomópont kialakításához, valamint több közművezeték is halad ezen a területen.

A Városrendezési Ügyosztály képviselője a tájékoztatást tudomásul vette.

Budapest, 2008. december 30.

  
Gergelyi Ferenc

Az emlékeztetöt összeállította:



Felvéve: 2008. november 4.-én a BFFH Közlekedési Ügyosztály Forgalomtechnikai Alosztály hivatalos helyiségében.

Jelen vannak:

BFFH Közlekedési Ügyosztály részéről

Bartkó György csoportvezető

Potzner Zoltán főelőadó

Közlekedés Kft. részéről:

Szegő János tervező

**Tárgy:** Bp.XVI. ker. Késmárk u. – Hűtő utca csomópont melletti terület beépíthetőségéhez tartozó közlekedési kapcsolatok

Tárgyi területen kb. 2000 m<sup>2</sup> alapterületű kb. 120 fh parkolóhelyet igénylő kereskedelmi létesítmény tervezett.

Tervező bemutatta a terület közúti kapcsolatait tartalmazó javaslatát.

Közlekedési Ügyosztály képviselői az alábbiakat rögzítik:

- A Késmárk utca – Hűtő utca csomópont korrekciója és átépítése szükséges.
- A kereskedelmi létesítmény közúti kapcsolata a Hűtő utcára szervezendő.
- A csomóponti korrekció járműosztályozós kialakítása elsőbbségadásos szabályozással készüljön, önálló balra, illetve jobbra forduló sávokkal alakítandó ki.
- A csomópont környezetében lévő buszmegálló helye – a gyalogos irányoknak megfelelően – korrigálható, a Késmárk utcán középszigettel védett gyalogosátkelés alakítandó ki.

A fentiek megvalósításához a szükséges műszaki terveket a beruházónak kell elkészíttetnie és engedélyeztetnie. A csomóponti átépítés és az útkapcsolatok kialakításának teljes költsége a beruházót terheli.

kmf.

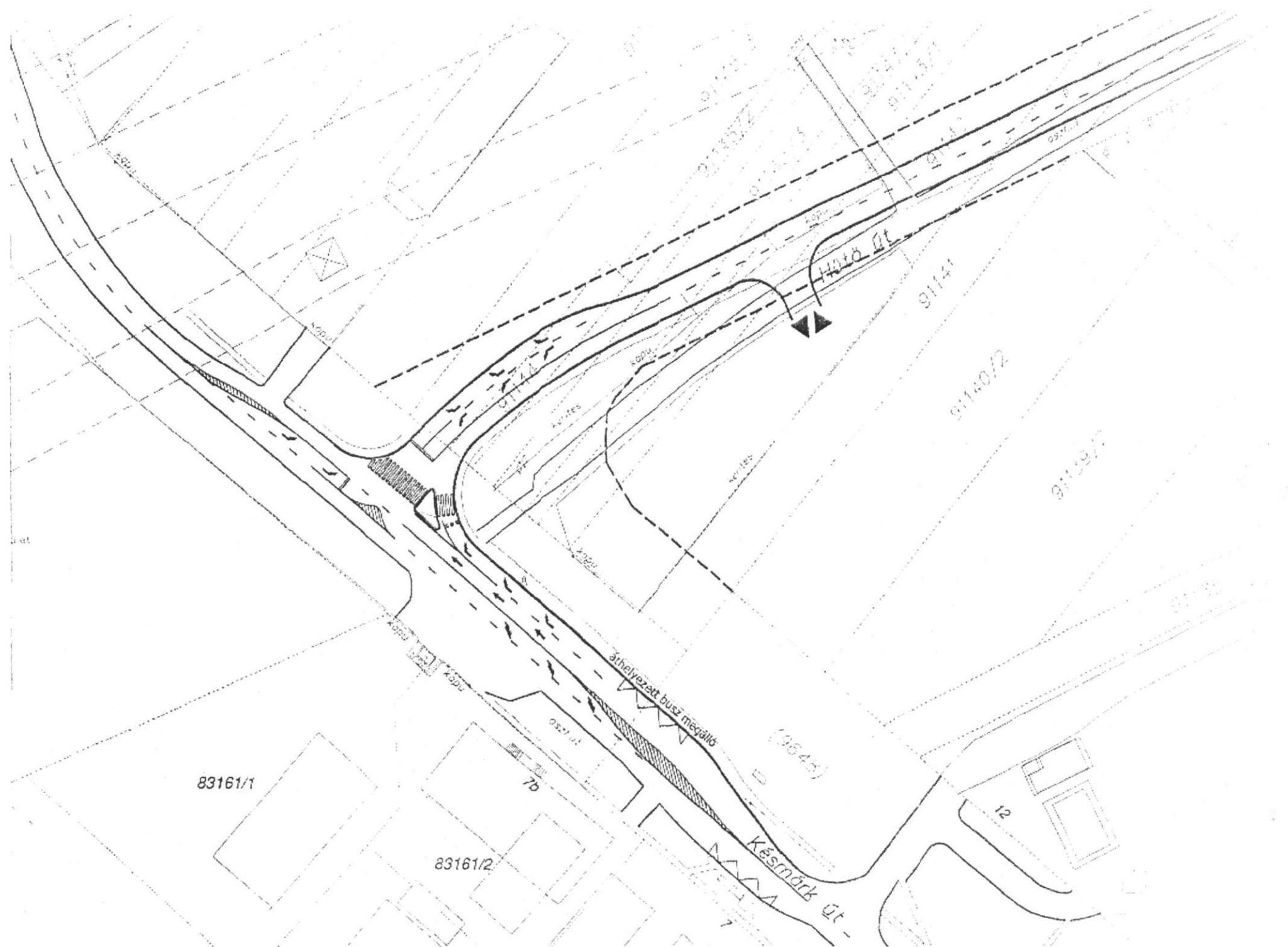
Bartkó György

Potzner Zoltán

Szegő János

10300002-20189024-00003285  
Adószám: 10336706-2-41









Fővárosi Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
1134 Budapest, Váci út 23-27.  
Postacím: 1396 Budapest, PF: 491.  
Ügyfélszolgálati iroda címe: 1134 Budapest, Váci út 23-27.  
Vízvonal: (06-40)247-247 Fax: (06-40)247-742  
Internet cím: www.vizmuvek.hu E-mail cím: vizvonal@vizmuvek.hu

SKDA Ingatlanügynökség és Közvetítő Bt  
Budapest - XI.  
Nagyszőlős utca 11-15  
1113

Iktatószám: 100000996022

Tárgy: ELVI NYILATKOZAT

Fogyasztási hely: 1158 Budapest - XV. Késmárk utca

Tisztelt Ügyfelünk!

Tájékoztatásul közöljük, hogy a 1158 Budapest - XV. Késmárk utca, 91139/2 hrsz. alatti ingatlanon tervezett áruházzal (használati vízigény: 1,5 m<sup>3</sup>/nap, bekötésről igényelt oltóvíz igény: 2100 l/perc) a Késmárk utcai NA 200 mm-es közcsőhálózatról vízzel ellátható.

A létesítmény vízellátásához NA 150 mm-es bekötést engedélyezünk, NA 150/40 mm-es kombinált vízmérővel.

A területet ellátó medence fenékszintje: 137.92 mBf.

Elvi nyilatkozatunk 2 évig érvényes!

A vízhálózat továbbvezetéséhez, épületen belüli szereléséhez, átalakításához társaságunk hozzájárulása szükséges. Az engedélyezési eljáráshoz két sorozat M=1:50 méretarányú gépészeti tervet kérünk benyújtani. A szerelést csak a jóváhagyott tervek birtokában lehet megkezdeni. Magántervezés esetén a vízhálózati terveket csak a Magántervezői névjegyzékben nyilvántartott G 1 vagy G 2 osztályba sorolt tervező készítheti.

Elvi nyilatkozatunk egy példányát az építési engedély kérelemhez, a másik példányt a jóváhagyásra társaságunkhoz benyújtandó gépészeti tervdokumentációhoz kell csatolni.

Gazdálkodó szervezet által kért bekötés megvalósításához vagy a részére nyújtott szolgáltatás mennyiségének növeléséhez a szolgáltató részére víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni a mindenkor érvényes egységáron.

Budapest, 2008. november 04.

Tisztelettel:

Tinusz Tamás  
Ügyfélszolgálati irodavezető

Hidassy József  
Műszaki csoportvezető





## Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Irátszám: 05110646  
Ügyszám: 037952/2008

Ügyintézőnk: Kozma Anna

Telefon: 455-4303  
Telefax: 313-3803

Szervezeti egységünk neve, címe:  
Fogyasztói Szolgáltatások Főosztály  
1087 Budapest, Kerepesi út 13

Levelük kelte és száma:

Ügyben eljáró neve: Szabolcs Anorás

Telefon:  
Telefax:

Ügyben eljáró címe: 1139 Budapest, Róppentyű utca 73/b.

Igénylő neve: **SKDA Bt.**  
(Ügyfélkód: 011256672)  
Igénylő címe: 1113 Budapest, Nagyszőlős utca 13-15.

**Tárgy:** Előzetes tájékoztatás törzshálózatba történő bekötés lehetőségeiről és feltételeiről

**Tisztelt Ügyfelünk!**

Értesítjük, hogy fenti ügyszámon regisztrált előzetes tájékoztatásra vonatkozó kérelmét az alábbi adatok alapján vizsgáltuk.

**Az ingatlanok adatai**

Helyrajzi szám	Cím
91136/2	1158 Budapest, 1158 Budapest, Késmárk utca 0.
91137/2	1158 Budapest, 1158 Budapest, Késmárk utca 0.
91138/2	1158 Budapest, 1158 Budapest, Késmárk utca 0.
91139/2	1158 Budapest, 1158 Budapest, Késmárk utca 0.
91140/2	1158 Budapest, 1158 Budapest, Késmárk utca 0.
91143/1	1158 Budapest, 1158 Budapest, Késmárk utca 0.

**Műszaki adatok**

Építkezés célja: ingatlan bekötése törzscsatoma hálózatba, új bekötővezeték és/vagy házi csatornahálózat kiépítésével

Meglevő építmény fő rendeltetése: ismeretlen, vagy nem létezik

Tervezett építmény fő rendeltetése: gazdasági célú, kereskedelmi létesítmény

Tervezett építmény pontos megnevezése: Áruház és parkoló.

**Szennyvízelvezetés egyéb rendeltetésű építmény**

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor u. 4. ■ Levélcím: 1426 Budapest 72. Pf. 114 ■ Internetcím: www.fcsm.hu

Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 ■ Cégjegyzékszám: Cg 01-10-042418





Tervezett, átlagos  
szennyvízkibocsátás(m3/nap)

1,50

Tervezett, csúcs szennyvízkibocsátás (l/s)

0,00

#### Csapadékvíz elvezetése

Ingatlan nagysága (m2)

12250

Ingatlan meglévő fedettsége (m2)

0

Ingatlan tervezett  
fedettsége (m2)

6500

Tervezett, csúcs  
csapadékvízkibocsátás (l/s)

0,00

#### Nyilvántartásunkban az ingatlanról tárolt további adatok

Ingatlan előtti törzscsatorna kiépítettség állapota: van

Meglévő törzscsatorna jellege: egyesített

Az ingatlan csatornázott: nem

Bekötővezeték kiépítettség állapota: nincs

Több önálló bekötővezeték tartozik az ingatlanhoz: nem

Törzscsatornára történő csatlakozás módja: nem ismert

#### Társaságunk előzetes tájékoztatása a fentiek alapján

A nyilvántartásunkban szereplő és a megadott műszaki adatok, valamint a rendeltetési cél alapján  
Társaságunk szolgáltatása a következő feltételek alapján igényelhető:

#### Speciális feltételek

Műszaki feltételek:

A tárgyi ingatlan előtt egyesített rendszerű törzshálózat  
üzemel. Az ingatlanon tervezett áruházzal 1,5 m3/nap  
szennyvíze a Késmárk utcai 60 átmérőjű egyesített  
csatornába bevezethető az alábbi feltételekkel: A  
csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban felhívjuk szíves  
figyelmüket, hogy az érintett területről a befogadó rendszer (Késmárk u.-Fázis u. egyesített rendszerű közcsatorna)  
túlterheltsége miatt jelenleg csak a meglévő fedettségnek  
megfelelő, de maximum a 0,2 lefolyási tényezővel számolt, 1  
éves gyakoriságú, 15 perces intenzitású csapadékvíz





olvasztására van lehetőség, ez a becsapásban szereplő 12250 m<sup>2</sup> ingatlan terület esetén 37,24 l/s. A többlet csapadékvíz elhelyezését az ingatlan területén belül kell megoldani. Fentiek teljesülését vízmérleggel igazolni kell, ez tervezői feladat. A területen előirányzott bővítések (a Fázis utcában a meglévő csatorna mellé építendő 60-as átmérőjű tehermentesítő csatorna) megvalósulása után a fenti intenzitású csapadékvíz bevezethető a csatornába akkor is, ha korábban nem volt csapadékvíz bevezetésük.

## **Általános feltételek**

### ***Bekötőcsatorna felhasználásának feltételei:***

Amennyiben az ingatlan telekhatáráig a bekötővezeték kiépült, úgy lehetőség szerint a meglévő bekötést kell felhasználni.

A meglévő bekötőcsatorna állapotát jelenleg nem vizsgáltuk. Meglévő bekötés felhasználásakor, illetve új bekötés létesítésekor, a tervezést megelőzően, a Hálózatkarbantartási és Rekonstrukciós Osztályunk szakvéleményét szükséges kikérni.

A házi bekötőcsatorna vízszállító képességének ellenőrzése a tervező feladata.

Új bekötés esetén, a vonatkozó szabványelőírásokat figyelembe véve, a bekötővezetékét úgy kell megtervezni, hogy az statikailag szilárd, vízzáró és korózióálló legyen.

Az új szennyvíz-bekötővezeték építése esetén műszaki ellenőrzési díjat kell fizetni.

A bevizsgálási díj jelenleg nyíltárkos állapotú ellenőrzéskor lakóépület esetén, 11100 Ft, egyéb létesítménynél 28 800 Ft, takart állapotú ellenőrzéskor, lakóépület esetében 52800 Ft, egyéb létesítménynél 69900 Ft. Az árak áfával együtt, bekötővezetékenként értendők.

### ***Térszintnél mélyebben fekvő területek és helyiségek védelmének feltételei:***

A befogadó közcsatorna lefedésénél mélyebb szintű építmények, építményrészek vízelvezetését előntésmentesre kell tervezni és kialakítani. A választott megoldás tervezői feladat és felelősség. A védelmet biztosító szerkezetek mellőzése az ingatlantulajdonos (fogyasztó) saját kockázata.

A házi csatornahálózaton kialakítandó védelmet biztosító szerkezetek - visszaáramlás-gátlók, elzárók, kényszerátemelők stb. - a házi csatornahálózat részét képezik. Rendszeres ellenőrzésük, karbantartásuk az ingatlantulajdonos (fogyasztó) kötelezettsége.

### ***Építkezés során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába, illetve fővárosi kezelésű árokhálózatba való bevezetésének feltételei:***



Községcsatornába történő bevezetés esetén a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, valamint az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű-fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, amelynek részletes feltételeit Társaságunkkal külön megállapodásban szükséges rögzíteni.

#### **Víziközmű(csatornamű)-fejlesztési hozzájárulás fizetési kötelezettség:**

A 39/1995. (IV.5.) Kormányrendelet 4.§ (2) bekezdése alapján, gazdálkodó szervezet által kért bekötés, vagy a szolgáltatás mennyiségének növelése esetén - lakásszövetkezet és önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek elhelyezésére szolgáló ingatlanok kivételével - társaságunk részére eseti víziközmű(csatornamű)-fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie az elvezetni kívánt, többlet napi szennyvízmennyiség, illetve egyesített rendszer esetén, a többlet napi szenny-, és csapadékvíz mennyisége alapján.

2007. évben a víziközmű-fejlesztési alap-hozzájárulás mértéke nem lakásépítési célú beruházás esetén 509 700 Ft +áfa/m<sup>3</sup>/nap, lakásépítési célú beruházás esetén 254 850 Ft +áfa/m<sup>3</sup>/nap. A víziközmű-fejlesztési alap-hozzájárulás mértéke minden évben változik, a mindenkori összegét a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Igazgatósága állapítja meg.

Egyéb megállapodás hiányában, a szolgáltatói hozzájárulás kiadásának feltétele a fejlesztési hozzájárulás megfizetése.

Tájékoztatjuk, hogy, a tárgyi ingatlanhoz tartozó bekötővezeték kiépítési költségét társaságunk fedezte. Társaságunk által építtetett, fejlesztési alapból megelőlegezett házi bekötések költsége az ingatlantulajdonosokat terheli.

#### **Szolgáltatásunk igénybevételéhez kapcsolódó további általános információk:**

Szennyvízbekötő vezeték és/vagy a házi szennyvízhálózat létesítése/átépítése esetén, megvalósításukhoz Társaságunk szolgáltatói hozzájárulása szükséges.

Ügyfélszolgálati Irodánkhoz benyújtandó építésre vonatkozó szolgáltatói hozzájárulási kérelemhez új bekötővezeték építése esetén három, házi szennyvízhálózat esetén két példány - A/4-es formátumra összehajlítva - M 1:200 léptékű helyszínrajzból és hossz-szelvényből, továbbá nem lakossági szennyvízkibocsátás esetén építészeti és gépészeti tervből álló tervdokumentációt és műszaki leírást, valamint előtisztító berendezés építése esetén, annak tervét és leírását szükséges csatolni. A szolgáltatói hozzájáruláshoz szükséges tervekre vonatkozó részletes előírásokat a 38/1995.(IV.5.) kormányrendelet tartalmazza.

A szolgáltatás igénybevételéhez szükséges a szennyvízbekötő vezeték (amennyiben nincs, vagy állapota miatt átépítendő) és a házi szennyvízhálózat építési előírásoknak megfelelő kiépítése, melynek





ingatlantulajdonost, vagy a költségeket más jogcímen viselőt terhelik

A szennyvízelvezetési hely használatbavételéhez - az ingatlan, illetve ingatlanon megvalósult építmény(rész) közműves szennyvízelvezetést szolgáló törzshálózatba történő bekapcsolásához -, társaságunk használatbavételi hozzájárulása szükséges.

A használatbavételi hozzájárulás kiadásának feltétele a közüzemi szolgáltatási szerződés megkötése, valamint a gazdálkodó szervezetek esetében, többlet szolgáltatási igény esetén, az egyszeri víziközmű-fejlesztési hozzájárulás befizetésének megtörténte.

A szolgáltatásért a fogyasztónak külön jogszabály szerint díjat kell fizetnie, melynek részletes feltételeit a megkötendő közüzemi szolgáltatási szerződés tartalmazza.

A közcatornába bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásokat.

Felhívjuk a figyelmet arra hogy, ha a keletkező szennyvíz minősége nem felel meg az előírásoknak, úgy előtisztításáról gondoskodni szükséges. A tervezett szennyvíz-előtisztító (előkezelő) berendezés megvalósítása vízjogi engedély-köteles.

#### Szolgáltató nyilatkozata

Jelen előzetes tájékoztatásunk az általunk eddig ismert, rendelkezésünkre álló műszaki, pénzügyi és jogszabályi feltételeket, lehetőségeket, részvénytársaságunk előzetes, egyoldalú kötelezettségvállalása nélkül tartalmazza. Tájékoztatásunk nem helyettesíti részvénytársaságunk építéshez szükséges szolgáltatói, illetve használatbavételi hozzájárulását.

Amennyiben két éven belül nem kéri szolgáltatói hozzájárulásunkat, úgy ez a tájékoztatásunk érvényét veszti.

Budapest, 2008. 11. 27.

Tisztelettel:

Melléklet:

Kapják: Eljáró, Tulajdonos(ok), Irattár

Hudetzne Kovács Éva  
előadó

81

Kozma Anna  
előadó





**Budapest XV. Újpalota, Hűtő utca – Késmárk utca szegletében található  
ingatlanok területére szóló Kerületi Szabályozási tervhez szükséges  
örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezete**



## 1. Vizsgálat

A Budapest, XV. Hűtő utca – Késmárk utca szegletében található ingatlanok területére vonatkozó, a VÁTI- ALLOCOORD Kft által készülő Kerületi Szabályozási Tervhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által előírt örökségvédelmi hatástanulmányhoz a tulajdonos megbízásából végeztük a régészeti örökség vizsgálatát

A régészeti örökség leírásánál a BTM régészeti topográfiai adatbázisának anyagát, az ide vonatkozó szakirodalmat, valamint a területen végzett helyszíni szemlék tanulságait használtuk fel.

## 2. Történeti leírás, régészeti örökség védelme

Szigorúan véve a szabályozási tervvel érintett területről nem ismerünk régészeti leleteket. Sőt, gyakorlatilag a tágabb környezetéből is csak egyetlen konkrét lelőhely ismeretes. A Körvasútsor és a Vezseny utca találkozásánál a Ferroglóbus területén az iparvágányok létesítése során avar sírok kerültek elő, melyekből egy nagyobb népvándorlás kori temető meglétére következtetnek a korszak kutatói.<sup>1</sup>

A terület földrajzi geomorfológiai helyzetét tekintve tulajdonképpen nem meglepő, hogy innen őskori lelőhelyet nem ismerünk, és erre vonatkozóan semmilyen adat nem merült fel eddig. A pesti síkságnak az ie. mintegy 2,5 ezer évvel ezelőtti kezdődött benépesülése elsősorban a Duna medrét kísérő homokdűnéken indult, és innen húzódtak fel a települések a Dunába torkolló patakok árterét kísérő dombhátságokra.

Ez a jelenség a Szilas patak és a Rákos patak partjain jól nyomon követhető

---

<sup>1</sup> Dümmer L. jelentése Budapesti Történeti Múzeum Régészeti Adattár Dokumentációs gyűjtemény I/3: 1007-79



egészen a mai városhatárig. A vizsgált terület az említett két patakot kísérő partvonulattól szinte egyforma távolságra esik, de annak hatókörén kívül található.

Kicsit bonyolultabb a helyzet, ha a terület középkori történetéről akarunk véleményt mondani. Cinkota és Megyer között a középkorból írásos adat szól Sikátor (korábban Hartyán illetve Mezőszentmárton) valamint Nyír faluról. Későbbi adatok Palotát említik, de a határjárások szerint itt lévő Regtelek, Párdi és Szentmihály középkori falvak minden kétséget kizáró lokalizálása sem történt meg mind a mai napig.

Bár a XV. kerületben végzett korábbi építkezésekhez, illetve az autópályához köthető megelőző feltárások során 3 faluhelyet is rögzítettek, de még így is sok a fehér folt a terület középkori topográfiáját illetően.

A terület és tágabb környezete régészeti megkutatottsága szomorú képet mutat. Az 1970-es években épült lakótelep földmunkái során, dacára annak, hogy igen nagy területen folytak kiterjedt földmunkák, egyetlen régészeti megfigyelésre sem volt mód és alkalom.

A géppel végzett földmunkák során inkább a régészeti megfigyelés hiánya, mint szándékosság okozhatta, hogy nem értesült a múzeum régészeti leletek előkerüléséről. Ugyanis jó okunk van feltételezni, hogy a szomszédos lakótelep némely részei középkori lelőhelyeket érinthettek. Ezt egy, a 90-es évekből származó adat támasztja alá. A lakótelep Nyirpalotai út felé eső részén csatorna-felújítás során egy véletlen megfigyelés során a közelben lakó régész kollégánk középkori edények töredékeit gyűjtötte össze a csatornaárok földjéből. Sajnálatos módon szakszerű leletmentésre, illetve hitelesítő ásatás elvégzésére a munkák természetéből adódóan nem volt lehetőség.<sup>2</sup> De mindez azt mutatja, hogy a területen középkori objektumok, illetve leletek előkerülését teljes bizonyossággal kizárni nem lehet, még akkor sem, ha a terület vízrajzi-domborzati viszonyait tekintve, a lelőhelyek inkább a Szilas patak felé húzódhattak és nem a Késmárk utca felé.

Az említett nyilvántartott lelőhely (avar temető) folytatását pedig dél felé, a Rákos patak irányában kell keresni. Ezt valószínűsíti az a tény is, hogy a Késmárk utca mentén 2005-ben végzett régészeti megfigyelések negatív eredménnyel zárultak.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Kovács Eszter (BTM Középkori Osztály) szíves szóbeli közlése

<sup>3</sup> Budapesti Történeti Múzeum Régészeti Adattár Dokumentációs gyűjtemény lsz: 2385-2006 és 2259-2005



### **3. A terület régészeti állapota**

A vizsgálat alá vont terület topográfiai elhelyezkedését tekintve régészeti érdekű terület a 2001. évi LXIV. tv. 7. § (17) bek. alapján. A területen földmunkával járó beruházások esetében a földmunkák régészeti megfigyelése szükséges.

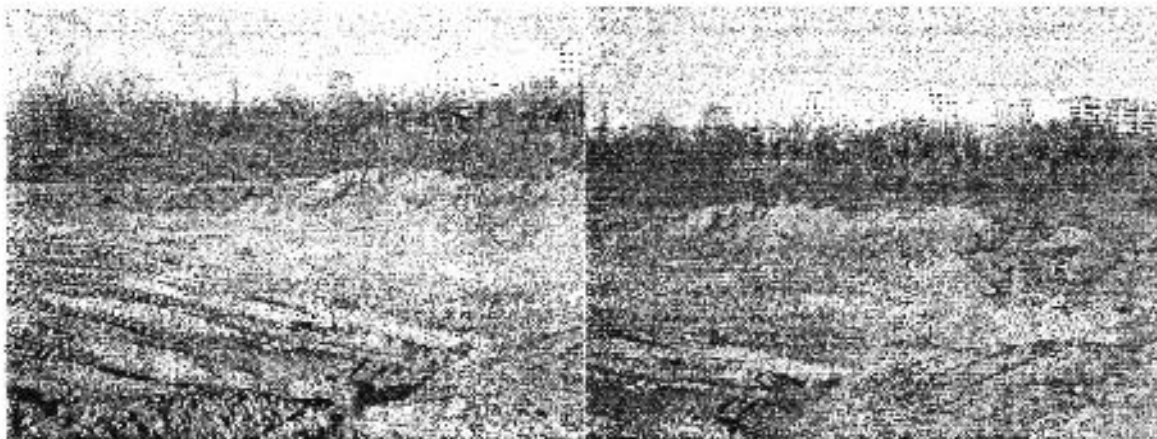
### **4. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében**

A területen 2008. decemberében végzett helyszíni szemle során az alábbiakat tapasztaltuk:

A kérdéses terület beépítetlen, növényzettel fedett. Egyrészt a teljes elfedettség, másrészt a felszín láthatólag utólagos feltöltése miatt innen a régészet hagyományos terepbejárási módszerével adatokat gyűjteni nem lehet. Ellenben a terület közvetlen szomszédságában végzett korábbi helyszíni szemle tapasztalatait figyelembe véve képet alkothatunk az itt várható rétegviszonyokról.

A Késmárk útról nyíló Hűtő utca legvégén az egyik cég telephelye mellett nagy kiterjedésben géppel lemarták a felső humuszréteget. A felületet, illetve a kimarkolt terület határoló-falait megvizsgálva elmondható, hogy itt sem régészeti leletanyagot nem találtunk, sem régészeti jelenségre utaló nyomokat nem sikerült felfedezni az amúgy sárga homokos altalajban.





A Hűtő utca végében lévő kimarkolt felszín

A vizsgálat alá vont terület környezetében szinte az egész tömb beépített. Jobban mondván az ipari és kereskedelmi hasznosítás miatt elfedett. Jóllehet az épületek egy része az utóbbi évtizedekben keletkezett, itt azonban a korábbi törvényi szabályozás hiányosságai miatt a földmunkák során régészeti megfigyelést még a volt Ferroglobus területén található avar lelőhely közvetlen szomszédságában sem végeztek.

#### **5. Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutatathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei**

Az esetleg előkerülő régészeti objektumok, bármely történeti korszakból előkerülő temető, település, illetve gazdálkodás emlékeinek maradványai, régészeti szempontból a szakszerű feltárás és dokumentálás szempontjából értékesek. A feltárás során előkerülő maradványok dokumentálása után, lévén ezek földobjektumok, bármely tervezett beruházás minden további megkötöttség nélkül elvégezhető.



6. Javaslát az építési engedélyezési eljárás során történő előírásra a régészeti örökség védelme érdekében

A szabályozási terv alá vont terület régészeti érdekű terület, ahol a földmunkával járó beruházást, vagy az azt megelőző tereprendezést régészeti megfigyelés mellett lehet elvégezni.

7. Nyilatkozat

Alulírott Adorjánné dr. Gyuricza Anna, régész, nyilatkozom, hogy a 4/2001 (II.20) NKÖM rendelet 6 § (1) bekezdésének a) pontja szerinti előírásnak megfelelően szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben (régészeti lelőhelyvédelem), valamint a nevezett jogszabályi hely (2) bekezdésében foglalt előírásnak megfelelően rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

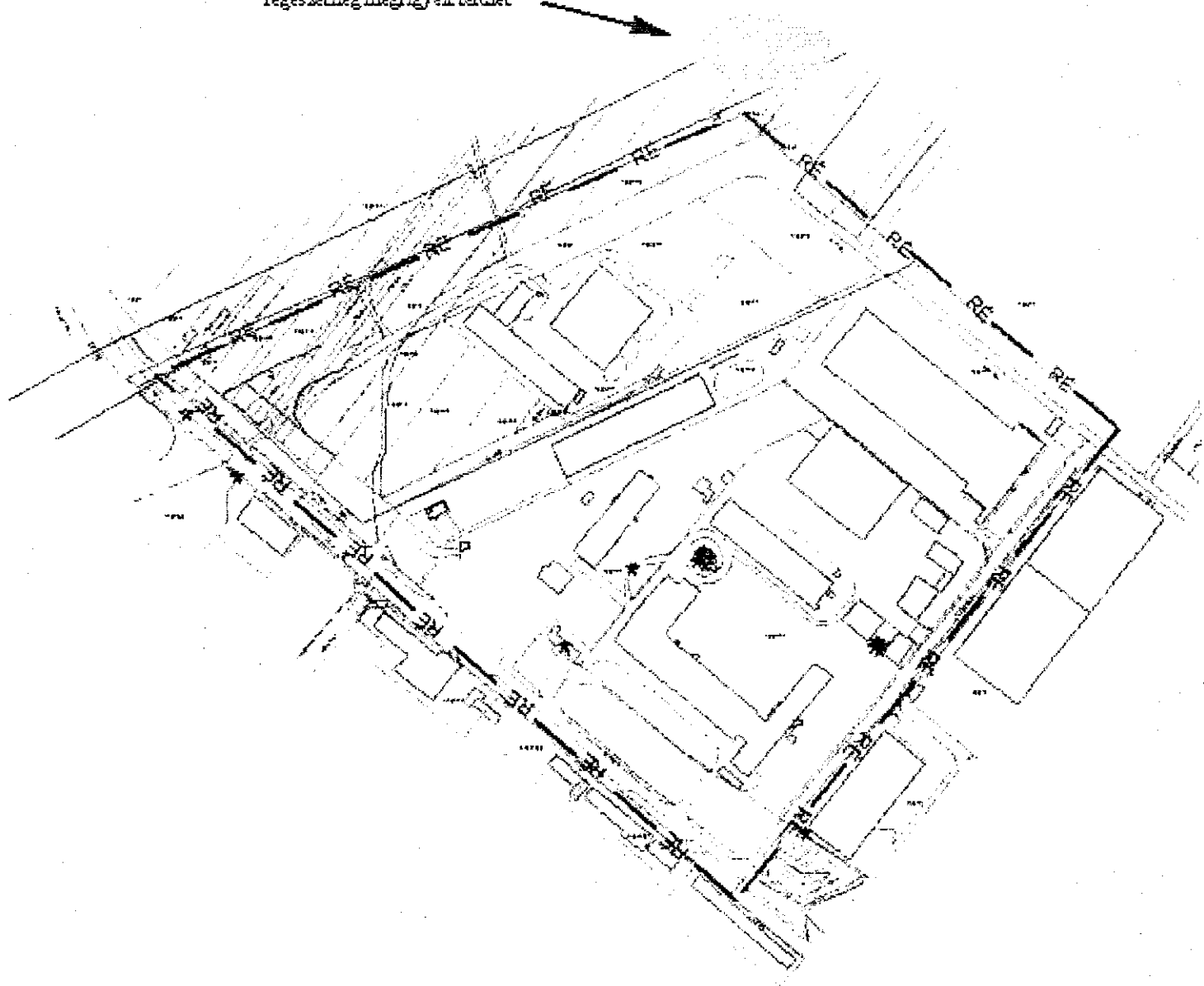
Budapest, 2009. január 15.

Adorjánné dr. Gyuricza Anna

Szakértői Eng. sz: Sz-56/2008



régészetiileg megfigyelt terület



— RÉ — régészeti érdeklő terület

Bp. XV. Késmárk utca menti területek  
(91146, 91145/1, 3, 4, 91144, 91143/1, 2, 3, 91142, 91141, 91140/2, 91139/1, 2,  
91138/2, 91137/2, 91136/2, (91135), (91115), 91114/1, 2, kcs-ú ingatlanok)  
területéve vonatkozó örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészének helyszínrajza



## 4. Jóváhagyásra kerülő munkarész

Budapest Főváros XV. Kerület  
Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat  
Képviselő-testületének

..... ök. rendelete  
a Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló  
11/2008. (V.15.) ök. rendelet módosításáról

Késmárk utca (91132) – Távvezetékek melletti véderdő övezet - 91115 hrsz-ú közterületi  
út – 91133 hrsz-ú közterületi út által határolt terület

A Budapest Főváros XV. ker. Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete a Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V.15.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: R.) a következők szerint módosítja:

### 1. §

Az R. 1. mellékletét képező Övezeti tervlap jelen rendelet 1. mellékletét képező Övezeti tervlap módosítása című rajz szerint módosul.

### 2. §

Az R. 3.A. mellékletét képező Kerületi szabályozási tervek kiegészítő rendelkezése kiegészül az alábbiak szerint.

3/27A. melléklet

**BUDAPEST XV. KER. KÉSMÁRK UTCA (91132) – TÁVVEZETÉKEK MELLETTI  
VÉDERDŐ ÖVEZET - 91115 HRSZ-Ú KÖZTERÜLETI ÚT – 91133 HRSZ-Ú KÖZ-  
TERÜLETI ÚT**

**ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET.**

**KERÜLETI SZABÁLYOZÁS TERVE ELŐÍRÁSAI**

### I.

Az előírások területi hatálya: Bp. XV. ker. Késmárk utca (91132) – Távvezetékek melletti véderdő övezet – 91115 hrsz-ú közterületi út – (91133) hrsz-ú közterületi út által határolt területre (MZ/XV/2 építési övezet) terjed ki.



## II.

### Örökségvédelem

A szabályozási terv alá vont terület régészeti érdekű terület, ahol a földmunkával járó beruházást, vagy az azt megelőző tereprendezést régészeti megfigyelés mellett lehet elvégezni.

## III.

### Telekalakításra vonatkozó előírások

- (1) Új telekalakítások során a telekhatárokkal összhangban változik az építési hely határa: az elő, oldal és hátsókert méretét a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A szabályozási terven nem jelölt telekalakítások során a telekhatárokkal összhangban változhat az építési hely határa. A telekhatár-változást és az új építési hely határát jelen szabályozási terv elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó méreteinek figyelembe vételével kell meghatározni.

## IV.

### Beépítésre vonatkozó előírások

- (1) A terület nagy zöldfelületet igénylő munkahelyi övezete területén az építési helyeket a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az építési helyen kívüli meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.
- (3) Új épület csak az építési helyen belül helyezhető el a maximális beépítés mértékéig.

## V.

### Közlekedési területek előírásai

- (1) A Késmárk utca szabályozási szélessége változó 41,5 és 53,0 méter közötti, a szabályozási vonal az érintett szakaszon a szabályozási tervlap szerint módosul.
- (2) A terület észak-nyugati határát alkotó közút (távlatban a Mogyoród útját a Körvasúti körúttal összekötő út) első ütemű szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti, kb. 20 méter.
- (3) A kiszolgáló utcákból megközelíthető telkek kapuit úgy kell kialakítani, hogy a telekre beill. onnan kihajtó járműveknek a forduláskor ne kelljen igénybe venniük az ellentétes irányú forgalmi sávot.
- (4) A terület közútjainak tervezési osztályba sorolása:

Késmárk utca: kerületközi, kerületi jelentőségű főút B.IV. b  
a terület észak-nyugati határát alkotó kerületi jelentőségű főút: B.IV. b.  
kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d.

- (5) A parkolást, rakodást az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelelően telken



belül kell biztosítani, közterületi parkolás csak a helyi parkolási rendeletben szabályozott módon és feltételekkel lehetséges.

## VI.

### Közműellátás előírásai

- (1) Az építmények mértékadó tűzszakaszainak méreteitől függő oltóvíz ellátás biztosítását földfeletti tűzcsapokról kell megoldani a hatályos jogszabályok szerint.
- (2) Az építmények tűzoltó gépjármű általi megközelítésére tűzoltási felvonulási út és terület biztosítása szükséges a hatályos jogszabályok szerint.
- (3) Az új létesítmények telephelyén keletkező csapadékvizet korlátozottan lehet az egyesített rendszerű csatornába vezetni az illetékes csatornaszolgáltató nyilatkozatának megfelelően.
- (4) Mobil telefontorony ill. antennarendszer a tulajdonosok hozzájárulásával elhelyezhető.

## VII.

### Környezetvédelmi előírások

- (1) A területen talajszennyezést okozó tevékenység nem végezhető, kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. alkalmazhatók, amelyek során a felszín alatti víz és földtani közeg minőségi védelme tekintetében „érzékeny” besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.
- (2) A létesítendő építmények szennyvize csatornahálózatban kell, hogy elvezetésre kerüljön.
- (3) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül közcatornába nem vezethetők. Ezeket előzőleg előtisztítani szükséges.
- (4) A csapadékvizet a szolgáltató közműnyilatkozata szerinti mértékig lehet a közcatornába vezetni. A többlet csapadékvíz elhelyezését az érintett ingatlan területén belül megoldani.
- (5) A felszín alatti vizeket érintő építési tevékenység (pl.: mélyalapozás, mélygarázs, stb.) esetén az engedélyezési eljárásba az illetékes vízügyi hatóságot be kell vonni.
- (6) A terület építési övezetében bűzhatású vagy diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak megfelelő technológia használata esetén (szag- és porelszívás), zárt térben folytatható a környezetet nem károsító módon.
- (7) A keletkező veszélyes hulladékokat az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék-fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (8) A területen veszélyes és egyéb hulladékok feldolgozása és lerakása nem engedélyezhető.
- (9) A területen az üzemi zajterhelés nem haladhatja meg a hatályos jogszabályok szerinti határértékeket.



### **VIII. Zöldfelületek előírásai**

- (1) Az építési övezetének telkein minimum 35% zöldfelület kialakítása szükséges. A fásítást legalább 50 %-ban a telekhatár mentén kell megoldani. A telepített faegyedeknek egységes megjelenésűnek és legalább kétszer iskolázottaknak kell lenniük.
- (2) Az építési övezet területén kialakítandó zöldfelületek legalább 50%-a többszintes (fa, cserje, gye) növényállományból kell, hogy álljon. Az épületeken kialakított tetőkertek területe 50%-ban számítható be a telek zöldfelületébe.
- (3) A Késmárk utca menti fasorok megtartandók. Fakivágás a területen csak akkor engedélyezhető, ha azt a növény egészségügyi állapota vagy balesetveszélyessége indokolja. Fapótlásról ebben az esetben a kivágással egy időben kell gondoskodni. A telepített fának legalább kétszer iskolázottaknak kell lenniük.
- (4) Létesítendő felszíni parkolóknak négy parkolóhelyenként legalább egy fa telepítése szükséges. A telepített faegyedeknek legalább kétszer iskolázottaknak kell lenniük.

### **3. § Zárórendelkezők**

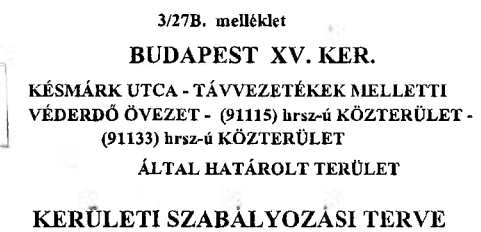
- (1) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit ezen időponttól induló hatósági eljárások során kell alkalmazni.
- (2) E rendelet hatálybalépésével az R. 3/12A melléklet e szabályozási területre vonatkozó előírásai hatályukat veszítik.
- (3) E rendelet hatályba lépésével az R. 3/12B. melléklet (kerületi szabályozási terv) e területre vonatkozó szabályozási elemei hatályukat veszítik.
- (2) E rendelet a 3/27B. melléklet szerinti szabályozási tervlappal együtt érvényes, amely az R. 1. mellékletét képező Övezeti tervlapot módosítja.

Budapest 2009.

dr. Nagy Antal sk.  
Jegyző

Hajdu László sk.  
polgármester




$$M = 1 : 2000$$

### Jelmagyarázat

**Kötelező szabályozási elemek:**

Szabályozás terület határa

Szabályozási vonal

MZ/XV/2

Megszüntetési jel

M/Z/XV/2	SZ	35	1,5	Övezet	Bécpitést mód	Bécpítés aránya %	Szinter. mutató
	12,5	3000	35		Építási magasság (m)	Műtárh. telekméret	Műtárh. földfelh.

### Irányadó és tájékoztató térképi elemek



Meglévő épületek

Régészeti érdeku terület határa

**Jelentősebb kerékpárút**

Tervezet:	VÁTI-ALLOCOORD Kft. 1094 Bp. Balázs Béla u.36.		
Tervező BUDAPESTI VÍZÉRTÉK UTCA 111/12 - TÁJVÉDELKÉRTŐRSÉG FÉLÉRTÉKŐZŐK - FÉLÉRTÉKŐZŐKÉRTŐRSÉG ÁLLAT. MŰTÁRSZ. TÖRTÉNETI KÖRÖKÉRTŐRSÉG Működésben: 03/07/			
SZABÁLYOZÁSI TERVEZÉS			Mű-01/000
Tervező:	Összevető:	Készítő:	5009. jász-10
Bevitel: Budapesti Víz- és Csatornázási Vállalat	Összevető: Földmérési és Távérzékelési Intézet		

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



## KIVONAT

a 2009. február 17-én (kedden) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 3. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

**NAPIREND:** 2. Budapest, XV. kerületben készülő szabályozási terv egyeztetési dokumentációjának véleményezése: Késmárk u. - Keretővezet nélküli terület - (91115) hrsz-ú közterület - (91133) hrsz-ú közterület által határolt terület (Távvezeték melletti terület)  
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

**HATÁROZAT:**  
**22/2009.(II. 17.) KFÜB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Budapest XV. kerület Késmárk u. – Keretővezet nélküli terület – (91115) hrsz-ú közterület – (91133) hrsz-ú közterület által határolt terület (Távvezeték melletti terület) szabályozási tervével kapcsolatban javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a következő észrevételeket tegye:

- a XV. kerület KVSZ szerinti MZ/XV/2 övezetben meghatározott minimális kialakítható telekméret 1500 m<sup>2</sup>-ről 3000 m<sup>2</sup>-re történő emelése, valamint a bruttó szintterületi mutató 2,1-ről 1,5 mértékben történő meghatározása kedvező a környező területek forgalom terhelése szempontjából.
- A Késmárk utca csatlakozása, és a tervezés alatt lévő gazdasági feltárási út elektromos távvezeték nyomvonalán történő kiépítése, a Rákospalotai határút teherforgalmának elvezetése miatt feltétlenül, mindenekelőtt szükséges.
- A tervezett, új gazdasági teherforgalmi út szükségessége igazolja az M0 autópálya Rákospalotai határút levezető szakasza tárgyában, a XVI. Kerületi Önkormányzat korábbi álláspontját, mely szerint a gazdasági teherforgalmi út – a Rákospalotai határút nyomvonal helyett – biztosítható volna az M0 autópályához való térségi kapcsolatot.

Határidő: 2009. március 4-i Képviselő-testületi ülés

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök

(Szavazás: 7 igen 0 nem 0 tartózkodás)

Kmf.

Dernovics Mihály sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.  
KFÜB elnöke

A kivonat hitelélül:

  
Pappné Furdan Mária  
KFI irodavezető



Budapest, 2009. február 19.



