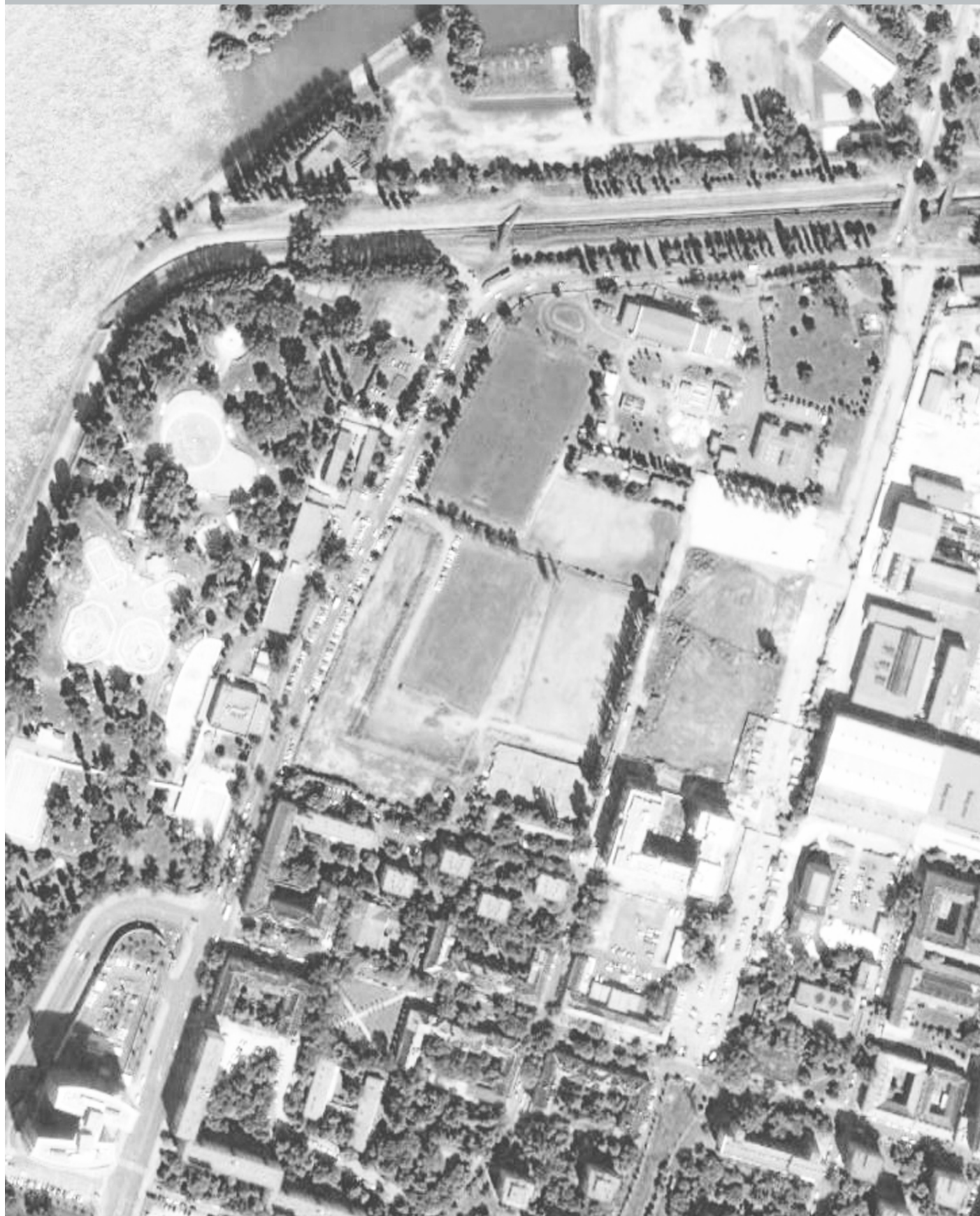


BUDAPEST XIII. KERÜLET
NÉPFÜRDŐ UTCA – VIZAFOGÓ UTCA – ESZTERGOMI ÚT –
JAKAB JÓZSEF UTCA-DAGÁLY UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE – MÓDOSÍTÁS



2014. március

PÉTERFIA & TÁRSAI BT.



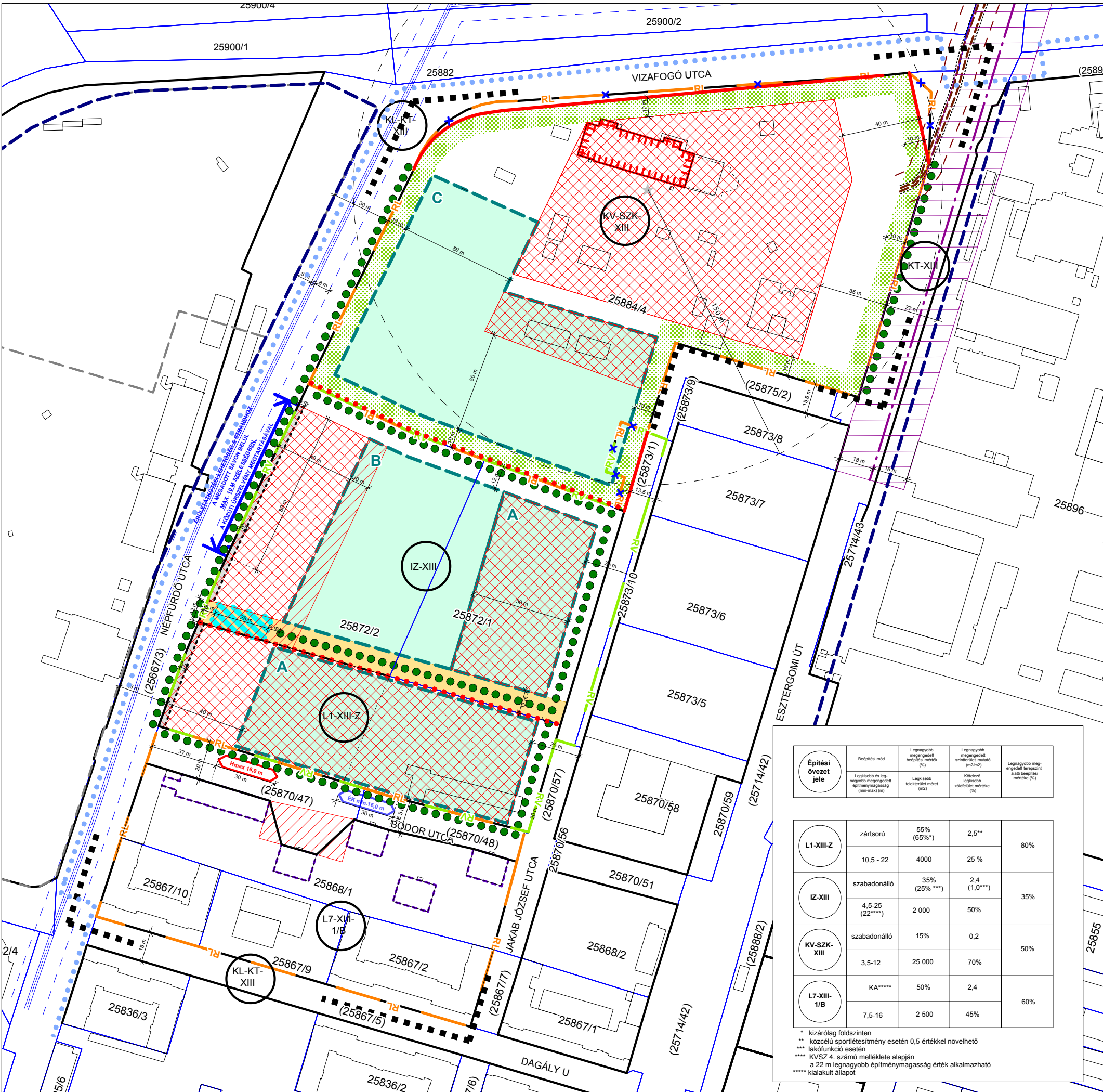
URBAN-LIS STUDIO KFT.
1031. BUDAPEST, KADÓCSA U. 19-21. TEL: 061-242-2057, 061-242-2257

TARTALOM

	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	KÜLÖN DOKUMENTÁLVA
	RENDELETTERVEZET	
	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
I.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VIZSGÁLAT	
II.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – JAVASLAT	
III.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM	
	TERVIRATOK	KÜLÖN DOKUMENTÁLVA

BUDAPEST XIII. KERÜLET
NÉPFÜRDŐ U. – VIZAFOGÓ U. – ESZTERGOMI ÚT – JAKAB JÓZSEF U. – DAGÁLY U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE – MÓDOSÍTÁS

SZERZŐK		
GENERÁLTERVEZÉS	URBAN-LIS STUDIÓ KFT.	
VÁROSRENDEZÉS	URBAN-LIS STUDIÓ KFT.	LISZKAY KRISZTINA TT/1É 01 – 1455/11
		VÁSÁRHELYI KINGA TT/É-01-3723
		KRÉBESZ ANDRÁS
		SZCZUKA LEVENTE
		SÍPOS ZSUZSA
	PÉTERFIA & TÁRSAI BT.	PÉTERFIA BORBÁLA TT1 01-0164/06
KÖZLEKEDÉS	KÖZLEKEDÉS KFT.	SZEGŐ JÁNOS 01-3418
		HÁRSING JUDIT 01-3417
		NAGY JÓZSEF
KÖZMŰVEK	VIZIKÖZMŰVEK	FLECK GYÖRGYNÉ MK-01-2316 V3A-1
	ENERGIA KÖZMŰVEK	PETŐ LÁSZLÓ TE-T 01-9743
	TÁVKÖZLÉS	HÓDOS JENŐ HI - T 014650
ZÖLDFELÜLETI RENDEZÉS	TISZAFA KFT.	HERCZEG MÓNIKA K1 01 – 5026/02
KÖRNYEZETVÉDELEM	VÁRKERT KFT.	NEMES ZOLTÁN K1-01-5053/03
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	URBAN-LIS STUDIÓ KFT.	LISZKAY KRISZTINA TT1 01 – 1455/01
	ZIKKURAT BT.	SZCZUKA ATTILA É1-13-1009
RÉGÉSZET		ADORJÁNNÉ DR. GYURICZA ANNA Sz-82/2003



BP. XIII. KERÜLET
NÉPFÜRDŐ U. - VIZAFOGÓ U. - ESZTERGOMI ÚT -
JAKAB JÓZSEF U. - DÁGÁLY U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE- MÓDOSÍTÁS

"A" VERZIÓ

Kötelező elemek

	Építési övezet jele
	Építési övezet határa
	Szabályozási vonal
	Építési hely terepszint alatt és felett is beépíthető része
	Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	Benyúló épületrész árkadosítandó
	Felülépítés helye közhasználat céljára kijelölt területen
	Meghatározott arányban sportfunkció biztosítandó
	Telepítendő fasor
	Háromszintes növényállomány telepítésének helye
	Közhasználatú gyalogos sétány céljára kijelölt terület
	Megadott szakaszon kialakítható maximális homlokzatmagasság
	Megadott szakaszon belül épületköz létesítendő
	Méretezés (m), legkisebb / legnagyobb méretek
	Szabályozási terv területi hatálya

Irányadó elemek

	Irányadó megszüntető jel
	Helyi védelemre javasolt épület
	Épületátkötési lehetőség
	Magastető létesítésének lehetősége
	Javasolt telekhatár
	Kerékpárút

Más jogszabályban meghatározott elemek

	Egyedi régészeti védelem / általános régészeti védelem
	Szennyvízátemelő és védőtávolsága
	Szennyvíznyomócső és védőtávolsága
	Ivóvíznyomócső és védőtávolsága
	120 kV-os távvezeték és védőtávolsága

Tájékoztató elemek

	Más KSZT szabályozási vonala / javasolt telekhatára
	Jelenlegi tömb- és telekhatár, jelenlegi épület, helyrajzi szám

URBAN-LIS STUDIO KFT.

1031. BUDAPEST, KADÓCSA U. 10-21. TEL: 061-242-2057, 061-242-2257

T-SZ/1

É

M=1:2.000

Szabályozási Tervlap

tervező	Lisztay Krisztina	tervező névjegyzék száma	TT/1É 01-1455/11	dátum	2014.03.26
tervező	Vásárhelyi Kinga	tervező névjegyzék száma	TT/É 01-3723	tervező	Szucska Levente
tervező	Sipos Zsuzsa	tervező névjegyzék száma		tervező	Krébesz András
tervező	Péterfia Borbála	tervező névjegyzék száma	TT/1 01-0164/06	tervező	

Építési övezet jele

Építési övezet jele	Beépítési mód	Legnagyobb megengedett beépítési mérték (%)	Legnagyobb megengedett szintirajzi mérték (m ² /m ²)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítési mérték (%)
L1-XIII-Z	zártosorú	55% (65%*)	2,5**	80%
IZ-XIII	szabadonálló	35% (25%***)	2,4 (1,0****)	35%
KV-SZK-XIII	szabadonálló	15%	0,2	50%
L7-XIII-1/B	KA****	50%	2,4	60%

* kizárólag földszinten

** közeli sportlétesítmény esetén 0,5 értékkel növelhető

*** lakófunkció esetén

**** KVSZ 4. számú melléklete alapján

***** a 22 m legnagyobb építménymagasság érték alkalmazható

***** kialakult állapot

**Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2012. (.....) önkormányzati rendelete**

**Budapest, XIII. kerület, Népfürdő utca – Vízafogó utca – Esztergomi út –
Jakab József utca – Dagály utca által határolt terület szabályozása
érdekében a Budapest, XIII. kerület Városrendezési és Építési
Szabályzatáról (KVSZ) szóló 56/2001. (XII. 20.) Budapest Főváros XIII.
kerületi önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XIII. Kerület Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdésében és a 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján megalkotott, Budapest Főváros XIII. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 56/2001. (XII. 20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet módosítására a következőket rendeli el:

A KSZT területi hatálya

1. § (1) Jelen rendelet 1. számú mellékletét Budapest XIII. Kerület Népfürdő utca – Vízafogó utca – Esztergomi út – Jakab József utca – Dagály utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervlap, 2. számú mellékletét az ugyanezen területre vonatkozó kiegészítő előírások, 3. számú mellékletét a területre vonatkozó övezetmódosítás térképe képezi. Jelen rendelet 1. számú melléklete egyben a KVSZ 7. a. /.... számú melléklete, illetőleg a 2. számú melléklete a KVSZ 7 b. /.... számú melléklete.

(2) A Kerületi Szabályozási Terv (a továbbiakban KSZT) területi hatályát az 1. számú melléklet rögzíti.

2. § (1) A KVSZ 40. §-ának (1) -bekezdése kiegészül a következő e) ponttal:

“e) L1-XIII-Z Zárt sorú beépítésű nagyvárosias lakóterület”

(2) A KVSZ kiegészül a következő 44/A. §-sal:

**„L1-XIII-Z
ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ NAGYVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
44/A. §**

- (1) Az övezet az L1 keretövezet területének zárt sorú jelleggel beépíthető része.
- (2) Az övezet területén kereskedelmi rendeltetésű egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén és I. emeletén alakítható ki.
- (3) Az elhelyezhető bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 1 000 m².
- (4) Az L1-XIII-Z építési övezet telkeinek:
 - a) legkisebb kialakítható méreteit,
 - b) a beépítés legnagyobb mértékét,

- c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
- d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
- e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét
- f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét a 33. §-ban és a 4. számú mellékletben foglaltak figyelembevételével a 3/B. sz. táblázat alkalmazásával kell meghatározni a megadott paraméterek között, ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik. A KSZT a 3/B. számú táblázat határértékeit szigoríthatja, ha a kialakult állapot, illetve a városkép kedvezőbb kialakítása, vagy egyéb műszaki szempontok azt indokoltá teszik.

3/B. sz. táblázat

az építési övezet jele	az építési telek							az épület	
	beépítési módja	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-XIII-Z	zárt sorú	4000	30	55(65*)	2,5**	80	25	10,5	22

* kizárólag földszinten

** közcélú sportlétesítmény esetén 0,5 értékkel növelhető

3. § (1) A KVSZ 40. §-ának (7) -bekezdése kiegészül a következő d) ponttal:

“d) L7-XIII-1/B Alacsony intenzitású lakótelep”

(2) A KVSZ kiegészül a következő 56/C. §-sal:

**„L7-XIII-1/B
ALACSONY INTENZITÁSÚ LAKÓTELEP
56/C. §**

(1) A jelen § előírásait az 56. § rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.

(2) Az L1-XIII-1/B építési övezet telkeinek:

- a) legkisebb kialakítható méreteit,
- b) a beépítés legnagyobb mértékét,
- c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
- d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
- e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét
- f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét a 4. számú mellékletben foglaltak figyelembevételével a 14/C. sz. táblázat alkalmazásával kell meghatározni a megadott paraméterek között, ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik. A KSZT a 14/C. sz. táblázat határértékeit szigoríthatja, ha a kialakult állapot, illetve a városkép kedvezőbb kialakítása, vagy egyéb műszaki szempontok azt indokoltá teszik.

14/C. sz. táblázat

az építési övezet jele	az építési telek							az épület	
	beépítési módja	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L7-XIII-1/B	KA*	2 500	40	50	2,4	60	45	7,5	16

* kialakult

4. § A KVSZ 69. § (4) bekezdése kiegészül a következő mondattal:

“A telek területének 10%-át elérő közhasználat céljára átadott terület esetén KSZT a sportfunkció arányát ettől eltérően is meghatározhatja.”

5. § A KVSZ 80. §-a kiegészül a következő 31/B. sz. táblázattal:

31/B sz. táblázat

az építési övezet jele	az építési telek							az épület	
	beépítési módja	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
KV-SZK-XIII	szabadon álló	25 000	KA*	15	0,2	50	70	3,5	12

* kialakult

Záró rendelkezések

6. § (1) Jelen rendelet a jóváhagyás napját követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a 28/2005. (XII.19.) Ö.K. számú rendelettel módosított lehatárolású 39/2003. (IX.22.) Ö.K. számú rendelete a Budapest XIII. kerület Viza fogó utca – Esztergomi út – Dagály utca – Népfürdő utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről hatályát veszti.

(4) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 56./2001. (XII.20.) Ö.K. sz. a Budapest Főváros XIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló rendeletének 2. számú melléklete a jelen rendelet 3. számú melléklete szerint módosul.

dr. Prehlik Lajos
jegyző

dr. Tóth József
polgármester

Kiegészítő rendelkezések a Budapest, XIII. kerület, Népfürdő utca – Vizafogó utca – Esztergomi út – Jakab József utca – Dagály utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéhez

1. Fogalommeghatározás

- 1.1. *Szabadtéri sportfunkció:* szabad téren, vagy szezonálisan mobil szerkezettel fedetten kialakított sportcélú / sportolásra alkalmas terület (sportpálya).
- 1.2. *Nem idényjellegű sportfunkció:* Épületen belül – nem mobil szerkezettel fedetten – kialakított sportcélú / sportolásra alkalmas terület, amely évszaktól és napszaktól függetlenül használható.

2. Telekalakítás

- 2.1. A Népfürdő utca - szivattyútelep déli telekhatára – Jakab József utca – Bodor utca közötti területen új telek közterületi határvonala 50,0 m-nél kisebb nem lehet.

3. Sportfunkció biztosítása

A Szabályozási Terv egyes lehatárolásain belül eltérő formában és mértékben kell a sportfunkciót biztosítani a következők szerint:

- a) Az "A" jelű lehatároláson belül a közhasználatú gyalogos sétánytól
o o délre a lehatárolás telekre eső területének legalább 30%-án szabadtéri, vagy nem idényjellegű, ~~vegyes funkciójú épületen belül telepítendő~~;
- o északra a lehatárolás telekre eső területének legalább 20%-án szabadtéri vagy nem idény jellegű,
- b) a "B" jelű lehatároláson belül: a lehatárolás telekre eső területének legalább 35%-án szabadtéri;
- c) a "C" jelű lehatároláson belül: a lehatárolás telekre eső területének legalább 85%-án szabadtéri sportfunkció biztosítandó.

A fentieknek megfelelő mértékben kialakításra kerülő sportcélú területek és épületek közhasználatát tulajdonos és az önkormányzat közötti külön szerződés rögzíti.

A közhasználatú sportfunkció esetében az érintett telken 0,5 szintterületi mutató kedvezmény adható.

4. Beépítés, építmények elhelyezése és kialakítása

4.1. Népfürdő utca - Bodor utca – Jakab József utca – Dagály utca által határolt területen:

- 4.1.1. Meglévő lapostetős épületen kizárólag lakás céljára létesíthető magastető úgy, hogy:
 - 4.1.1.1. a már meglévő telektömbön belüli magastetők arányait és tetőhajlásszögét figyelembe veszi, és tetőgerinc magassága nem haladja meg a terepszinttől mért 22 métert,
 - 4.1.1.2. és a lakások nettó alapterülete átlagosan nem lehet kisebb 60 m²-nél.

- 4.1.2 A beépítés egységességének biztosítása céljából az egy ingatlanon álló több lakóépület homlokzatait csak azonos építészeti megoldásokkal lehet megváltoztatni.

4.2. Népfürdő utca - szivattyútelep déli telekhatára– Jakab József utca – Bodor utca által határolt területen:

- 4.2.1. A Népfürdő utca menti homlokzat 1. emelet fölötti részén
- a) az azonos síkon elhelyezkedő homlokzatszakasz 60,0 m-nél hosszabb, és
 - b) ezen homlokzatszakaszok közötti síkváltás 3,0 m-nél kisebb nem lehet.
- 4.2.2. A telken belül a felszíni parkolás nem megengedett.
- 4.2.3. A közhasználatú gyalogos sétányra néző épületek homlokzatát úgy kell kialakítani, mintha a sétány közterület lenne.
- 4.2.4. Zárt sorú csatlakozás esetén a csatlakozó homlokzatmagasságtól való legnagyobb eltérés mértéke $\pm 1,5$ m lehet.
- 4.2.5. Az épület/építmény legmagasabb pontja a szabályozási tervlapon a „Meghatározott arányban sportfunkció biztosítandó” lehatárolással
- a) érintett területen 25,0 m,
 - b) nem érintett területen 29,0 m lehet.
- 4.2.6. A szabályozási tervlapon jelölt “Benyúló épületrész árkádosítandó” lehatároláson belül kialakított árkádok
- a) közhasználatú biztosítandó,
 - b) legkisebb belmagassága 4,50 m, melynek szintben a járdaszinthez illeszkednie kell.
- 4.2.7. A “Felülépítés helye közhasználat céljára kijelölt területen” elnevezésű, a szabályozási tervlapon jelölt lehatároláson belül terepszint feletti épületrész a rendezett terepszinttől számított legalább 13,0 méteres magasság felett alakítható ki.
- 4.2.8. Amennyiben az épületköz két telekre esik, az épületköz szélességének legalább 6,0 m-es sávja az egyik telekre kell, hogy essen.

5. Közterületek, közhasználat céljára átadott területek

5.1. A közhasználat céljára átadott területet:

- a) gyalogos és/vagy parkosított területként kell kialakítani,
- b) akadálymentesítéséről gondoskodni kell,
- c) használata időben nem korlátozható,
- d) további kialakítására és használatára vonatkozó szabályokat a tulajdonos és az önkormányzat közötti külön szerződésben kell rögzíteni.

5.2. A közhasználatú gyalogos sétány kialakítására vonatkozó rendelkezések:

- 5.2.1. A közhasználatú gyalogos sétány céljára átadott területet (burkolat, növényzet, fasor, utcabútor, köztárgy, stb.) és az azt határoló kerítés szakaszokat egységes kertépítészeti terv alapján kell megvalósítani, külön szerződésben meghatározott feltételekkel és ütemezésben.
- 5.2.2. A közhasználatú gyalogos sétány mentén a sétány széleitől számított, legfeljebb 3-3 m-es sávban helyezhető el vendéglátó terasz.

5.3. Közterületen és közhasználatú területen pavilon nem létesíthető.

6. Közmű

- 6.1. A közterületeken az ivóvíz főnyomócső és a szennyvíz-nyomócső előírt és a szabályozási terven rögzített védőtávolságát figyelembe kell venni.
- 6.2. A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet (torony) nem helyezhető el.

7. Zöldfelület

7.1. Közterületi fasor:

7.1.1. A már kialakult közterületi fasort kötelezően meg kell tartani és fenntartásáról gondoskodni kell.

7.2. Fasor telepítendő a szabályozási tervlapon jelölt helyen:

- Előnevelt legalább 18-20 cm törzskörméretű egyedekkel.
- A faegyedeket egymástól a tűzoltó szakhatóság előírásai szerint meghatározott minimális méretnél nagyobb távolságra ültetni nem szabad.
- A közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen csak automata öntözőrendszer kiépítésével együtt telepíthető fasor és zöldfelület.

7.3. Tetőkert

- A területen tetőkert az 1. számú táblázat szerint vehető figyelembe a zöldfelület számításánál:

1. számú táblázat		
Az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert zöldfelületként kialakított összterületéből az előírt zöldfelület számításánál figyelembe vehető %
20-30 cm termőréteg	egyszintes, gyeppel vagy talajtakaró lágyszárú növényekkel borított	20%
30-80 cm termőréteg	kétszintes, gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	40%
80 – 200 cm-nél	háromszintes,	55%
200 cm felett*	gyep-, cserje- és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	100%*
*BVKSZ alapján		

- Tetőkert kialakításánál az automata öntözőrendszer kialakítása kötelező, ennek hiányában annak zöldfelülete nem számítható be a zöldfelületi minimum értékébe.

7.4. A **homlokzati zöldfelület** akkor számítható be a zöldfelület előírt mértékébe az OTÉK szerinti arányban, ha:

- a befuttatás magassága legalább 6,0 m egy-egy homlokzati síkon, melynek felfuttatását szolgáló korszerű, tartós szerkezet kerül kialakításra, és amely a növényzet felfuttatásáig a homlokzat szerves részét képezi, és

- b) a kúszó, kapaszkodó növények telepítési távolsága legfeljebb 3 m és hozzátartozóan automatikus öntözőrendszer is kiépítésre kerül.

8. Környezetvédelem

8.1. A Népfürdő utcára néző lakószobák külső nyílászáróit fokozott hangszigeteléssel kell ellátni. A Népfürdő-utca felé lakás nem helyezhető el.

9. Régészet

9.1. A szabályozási terv alá vont terület egésze régészeti lelőhely, melynek a szabályozási tervlapon külön jelölt része egyedi régészeti védeltséget élvez. Földmunkával járó beruházás esetén régészeti feltárás szükséges, a munkálatokat az illetékes hatóság előírásai szerint lehet elvégezni.

10. Egyéb előírások

10.1. A Dagály utca 17. és 19. számú épületben (hrszt.: 25867/10) lévő polgárvédelmi létesítményeket érintő változás esetén az illetékes szakhatóság állásfoglalását ki kell kérni.

11. Településrendezési szerződés

11.1. A KSZT-ben rögzített városfejlesztési célok megvalósítását településrendezési szerződés segítheti, melyben elsősorban:

- a) a közhasználat céljára szolgáló terület kialakításának,
- b) a Bodor utca Népfürdő utcára való kikötésének,
- c) a Jakab József utca kiépítésének,
- d) a kapcsolódó közterületi parkolók, tömegközlekedési viszonylatok megállói és gyalogos átkelőhelyek korszerűsítésének.

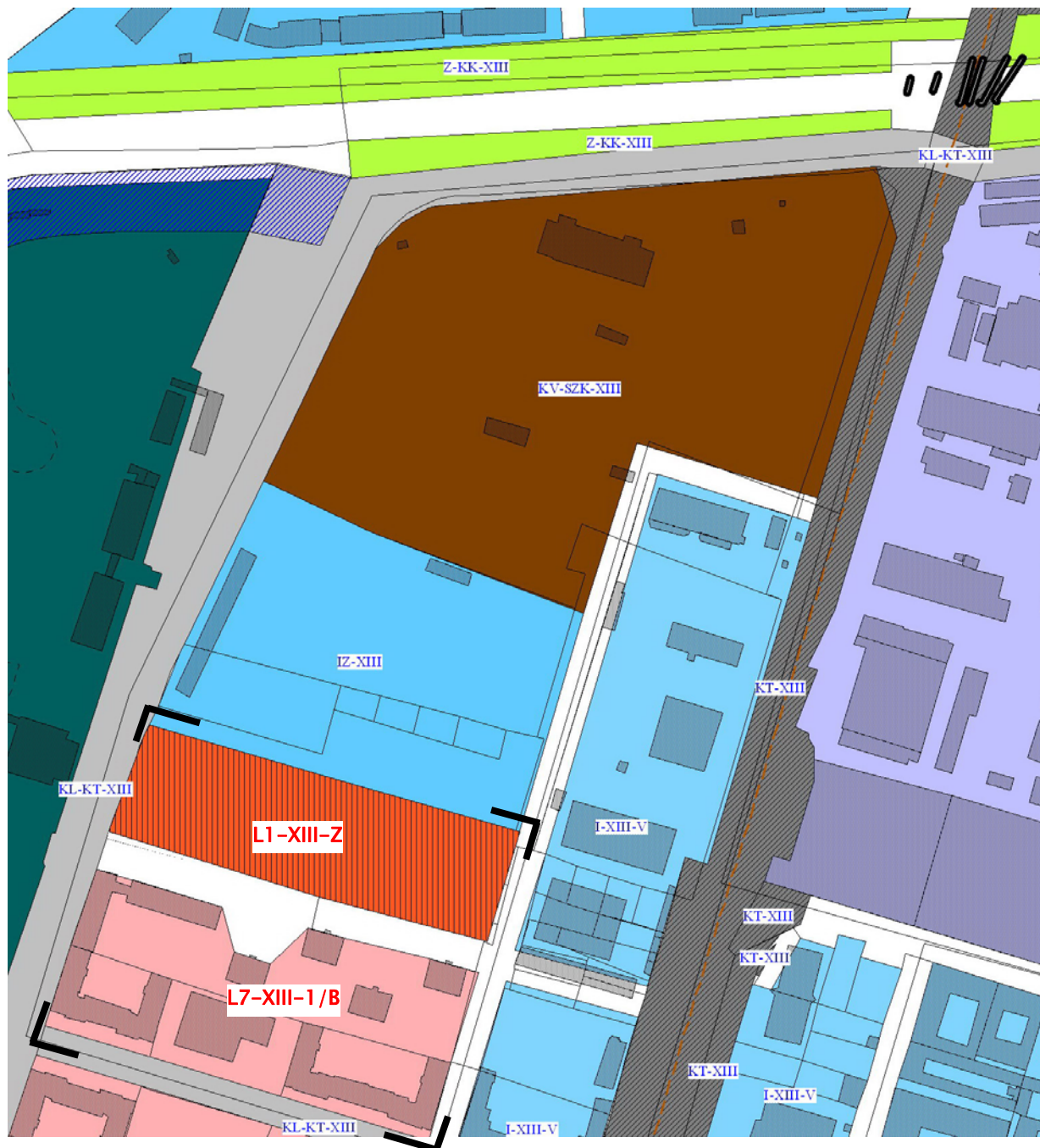
módja és feltételei kerülhetnek meghatározásra.

3. számú melléklet a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2012. (...) önkormányzati rendelethez

**a Budapest Főváros XIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló
56./2001. (XII.20.) önkormányzati rendelet
2. számú mellékletének módosítása**



módosítással érintett terület



**Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2012. (.....) önkormányzati rendelete**

**Budapest, XIII. kerület, Népfürdő utca – Vízafogó utca – Esztergomi út –
Jakab József utca – Dagály utca által határolt terület szabályozása
érdekében a Budapest, XIII. kerület Városrendezési és Építési
Szabályzatáról (KVSZ) szóló 56/2001. (XII. 20.) Budapest Főváros XIII.
kerületi önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XIII. Kerület Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdésében és a 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján megalkotott, Budapest Főváros XIII. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 56/2001. (XII. 20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet módosítására a következőket rendeli el:

A KSZT területi hatálya

1. § (1) Jelen rendelet 1. számú mellékletét Budapest XIII. Kerület Népfürdő utca – Vízafogó utca – Esztergomi út – Jakab József utca – Dagály utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervlap, 2. számú mellékletét az ugyanezen területre vonatkozó kiegészítő előírások, 3. számú mellékletét a területre vonatkozó övezetmódosítás térképe képezi. Jelen rendelet 1. számú melléklete egyben a KVSZ 7. a. /.... számú melléklete, illetőleg a 2. számú melléklete a KVSZ 7 b. /.... számú melléklete.

(2) A Kerületi Szabályozási Terv (a továbbiakban KSZT) területi hatályát az 1. számú melléklet rögzíti.

2. § (1) A KVSZ 40. §-ának (1) -bekezdése kiegészül a következő e) ponttal:

“e) L1-XIII-Z Zárt sorú beépítésű nagyvárosias lakóterület”

(2) A KVSZ kiegészül a következő 44/A. §-sal:

**„L1-XIII-Z
ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ NAGYVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
44/A. §**

(1) Az övezet az L1 keretövezet területének zárt sorú jelleggel beépíthető része.

(2) Az övezet területén kereskedelmi rendeltetésű egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén és I. emeletén alakítható ki.

(3) Az elhelyezhető bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 1 000 m².

(3)(4) KSZT a 3/B. sz. táblázat szerinti szintterületi mutató értékét eltérően is meghatározhatja.

(4)(5) Az L1-XIII-Z építési övezet telkeinek:

- a) legkisebb kialakítható méreteit,
- b) a beépítés legnagyobb mértékét,
- c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
- d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
- e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét
- f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét a 33. §-ban és a 4. számú mellékletben foglaltak figyelembevételével a 3/B. sz. táblázat alkalmazásával kell meghatározni a megadott paraméterek között, ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik. A KSZT a 3/B. számú táblázat határértékeit szigoríthatja, ha a kialakult állapot, illetve a városkép kedvezőbb kialakítása, vagy egyéb műszaki szempontok azt indokoltá teszik.

3/B. sz. táblázat

az építési övezet jele	az építési telek							az épület	
	beépítési módja	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-XIII-Z	zárt sorú	4000	30	55(65*)	2,5	80	25	10,5	22

* kizárólag földszinten

3. § (1) A KVSZ 40. §-ának (7) -bekezdése kiegészül a következő d) ponttal:

“d) L7-XIII-1/B Alacsony intenzitású lakótelep”

(2) A KVSZ kiegészül a következő 56/C. §-sal:

**„L7-XIII-1/B
ALACSONY INTENZITÁSÚ LAKÓTELEP
56/C. §**

(1) A jelen § előírásait az 56. § rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.

(2) Az L1-XIII-1/B építési övezet telkeinek:

- a) legkisebb kialakítható méreteit,
- b) a beépítés legnagyobb mértékét,
- c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
- d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
- e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét
- f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét a 4. számú mellékletben foglaltak figyelembevételével a 14/C. sz. táblázat alkalmazásával kell meghatározni a megadott paraméterek között, ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik. A KSZT a 14/C. sz. táblázat határértékeit szigoríthatja, ha a kialakult állapot, illetve a városkép kedvezőbb kialakítása, vagy egyéb műszaki szempontok azt indokoltá teszik.

14/C. sz. táblázat

az építési övezet jele	az építési telek							az épület	
	beépítési módja	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L7-XIII-1/B	KA*	2 500	40	50	2,4	60	45	7,5	16

* kialakult

4. § A KVSZ 69. § (4) bekezdése kiegészül a következő mondattal:

“A telek területének 10%-át elérő közhasználat céljára átadott terület esetén KSZT a sportfunkció arányát ettől eltérően is meghatározhatja.”

5. § A KVSZ 80. §-a kiegészül a következő 31/B. sz. táblázattal:

31/B sz. táblázat

az építési övezet jele	az építési telek							az épület	
	beépítési módja	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
KV-SZK-XIII	szabadon álló	25 000	KA*	15	0,2	50	70	3,5	12

* kialakult

Záró rendelkezések

6. § (1) Jelen rendelet a jóváhagyás napját követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a 28/2005. (XII.19.) Ö.K. számú rendelettel módosított lehatárolású 39/2003. (IX.22.) Ö.K. számú rendelete a Budapest XIII. kerület Viza fogó utca – Esztergomi út – Dagály utca – Népfürdő utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről hatályát veszti.

(4) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 56./2001. (XII.20.) Ö.K. sz. a Budapest Főváros XIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló rendeletének 2. számú melléklete a jelen rendelet 3. számú melléklete szerint módosul.

dr. Prehlik Lajos
jegyző

dr. Tóth József
polgármester

Kiegészítő rendelkezések a Budapest, XIII. kerület, Népfürdő utca – Vizafogó utca – Esztergomi út – Jakab József utca – Dagály utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéhez

1. Fogalommeghatározás

- 1.1. *Szabadtéri sportfunkció:* szabad téren, vagy szezonálisan mobil szerkezettel fedetten kialakított sportcélú / sportolásra alkalmas terület (sportpálya).
- 1.2. *Nem idényjellegű sportfunkció:* Épületen belül – nem mobil szerkezettel fedetten – kialakított sportcélú / sportolásra alkalmas terület, amely évszaktól és napszaktól függetlenül használható.

2. Telekalakítás

- 2.1. A Népfürdő utca - szivattyútelep déli telekhatára – Jakab József utca – Bodor utca közötti területen új telek közterületi határvonala 50,0 m-nél kisebb nem lehet.

3. Sportfunkció biztosítása

A Szabályozási Terv egyes lehatárolásain belül eltérő formában és mértékben kell a sportfunkciót biztosítani a következők szerint:

- a) Az "A" jelű lehatároláson belül a közhasználatú gyalogos sétánytól o délre a lehatárolás telekre eső területének legalább 30%-án szabadtéri, vagy nem idényjellegű, ~~vegyes funkciójú épületen belül telepítendő~~;
- o északra a lehatárolás telekre eső területének legalább 20%-án szabadtéri vagy nem idény jellegű,
- b) a "B" jelű lehatároláson belül: a lehatárolás telekre eső területének legalább 35%-án szabadtéri;
- c) a "C" jelű lehatároláson belül: a lehatárolás telekre eső területének legalább 85%-án szabadtéri sportfunkció biztosítandó.

A fentieknek megfelelő mértékben kialakításra kerülő sportcélú területek és épületek közhasználatát tulajdonos és az önkormányzat közötti külön szerződés rögzíti, melyben a szintterületi mutató 0,5-el történő növeléséről rendelkezni lehet.

4. Beépítés, építmények elhelyezése és kialakítása

4.1. Népfürdő utca - Bodor utca – Jakab József utca – Dagály utca által határolt területen:

- 4.1.1. Meglévő lapostetős épületen kizárólag lakás céljára létesíthető magastető úgy, hogy:
 - 4.1.1.1. a már meglévő telektömbön belüli magastetők arányait és tetőhajlásszögét figyelembe veszi, és tetőgerinc magassága nem haladja meg a terepszinttől mért 22 métert,
 - 4.1.1.2. és a lakások nettó alapterülete átlagosan nem lehet kisebb 60 m²-nél.

- 4.1.2 A beépítés egységességének biztosítása céljából az egy ingatlanon álló több lakóépület homlokzatait csak azonos építészeti megoldásokkal lehet megváltoztatni.

4.2. Népfürdő utca - szivattyútelep déli telekhatára– Jakab József utca – Bodor utca által határolt területen:

- 4.2.1. A Népfürdő utca menti homlokzat 1. emelet fölötti részén
- a) az azonos síkon elhelyezkedő homlokzatszakasz 60,0 m-nél hosszabb, és
 - b) ezen homlokzatszakaszok közötti síkváltás 3,0 m-nél kisebb nem lehet.
- 4.2.2. A telken belül a felszíni parkolás nem megengedett.
- 4.2.3. A közhasználatú gyalogos sétányra néző épületek homlokzatát úgy kell kialakítani, mintha a sétány közterület lenne.
- 4.2.4. Zárt sorú csatlakozás esetén a csatlakozó homlokzatmagasságtól való legnagyobb eltérés mértéke $\pm 1,5$ m lehet.
- 4.2.5. Az épület/építmény legmagasabb pontja a szabályozási tervlapon a „Meghatározott arányban sportfunkció biztosítandó” lehatárolással
- a) érintett területen 25,0 m,
 - b) nem érintett területen 29,0 m lehet.
- 4.2.6. A szabályozási tervlapon jelölt “Benyúló épületrész árkádosítandó” lehatároláson belül kialakított árkádok
- a) közhasználatra biztosítandó,
 - b) legkisebb belmagassága 4,50 m, melynek szintben a járdaszinthez illeszkednie kell.
- 4.2.7. A “Felülépítés helye közhasználat céljára kijelölt területen” elnevezésű, a szabályozási tervlapon jelölt lehatároláson belül terepszint feletti épületrész a rendezett terepszinttől számított legalább 13,0 méteres magasság felett alakítható ki.
- 4.2.8. Amennyiben az épületköz két telekre esik, az épületköz szélességének legalább 6,0 m-es sávja az egyik telekre kell, hogy essen.

5. Közterületek, közhasználat céljára átadott területek

5.1. A közhasználat céljára átadott területet:

- a) gyalogos és/vagy parkosított területként kell kialakítani,
- b) akadálymentesítéséről gondoskodni kell,
- c) használata időben nem korlátozható,
- d) további kialakítására és használatára vonatkozó szabályokat a tulajdonos és az önkormányzat közötti külön szerződésben kell rögzíteni.

5.2. A közhasználatú gyalogos sétány kialakítására vonatkozó rendelkezések:

- 5.2.1. A közhasználatú gyalogos sétány céljára átadott területet (burkolat, növényzet, fasor, utcabútor, köztárgy, stb.) és az azt határoló kerítés szakaszokat egységes kertépítészeti terv alapján kell megvalósítani, külön szerződésben meghatározott feltételekkel és ütemezésben.
- 5.2.2. A közhasználatú gyalogos sétány mentén a sétány széleitől számított, legfeljebb 3-3 m-es sávban helyezhető el vendéglátó terasz.

5.3. Közterületen és közhasználatú területen pavilon nem létesíthető.

6. Közmű

- 6.1. A közterületeken az ivóvíz főnyomócső és a szennyvíz-nyomócső előírt és a szabályozási terven rögzített védőtávolságát figyelembe kell venni.
- 6.2. A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet (torony) nem helyezhető el.

7. Zöldfelület

7.1. Közterületi fasor:

7.1.1. A már kialakult közterületi fasort kötelezően meg kell tartani és fenntartásáról gondoskodni kell.

7.2. Fasor telepítendő a szabályozási tervlapon jelölt helyen:

- Előnevelt legalább 18-20 cm törzskörméretű egyedekkel.
- A faegyedeket egymástól a tűzoltó szakhatóság előírásai szerint meghatározott minimális méretnél nagyobb távolságra ültetni nem szabad.
- A közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen csak automata öntözőrendszer kiépítésével együtt telepíthető fasor és zöldfelület.

7.3. Tetőkert

- A területen tetőkert az 1. számú táblázat szerint vehető figyelembe a zöldfelület számításánál:

1. számú táblázat		
Az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert zöldfelületként kialakított összterületéből az előírt zöldfelület számításánál figyelembe vehető %
20-30 cm termőréteg	egyszintes, gyeppel vagy talajtakaró lágyszárú növényekkel borított	20%
30-80 cm termőréteg	kétszintes, gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	40%
80 – 200 cm-nél	háromszintes,	55%
200 cm felett*	gyep-, cserje- és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	100%*
*BVKSZ alapján		

- Tetőkert kialakításánál az automata öntözőrendszer kialakítása kötelező, ennek hiányában annak zöldfelülete nem számítható be a zöldfelületi minimum értékébe.

7.4. A homlokzati zöldfelület akkor számítható be a zöldfelület előírt mértékébe az OTÉK szerinti arányban, ha:

- a befuttatás magassága legalább 6,0 m egy-egy homlokzati síkon, melynek felfuttatását szolgáló korszerű, tartós szerkezet kerül kialakításra, és amely a növényzet felfuttatásáig a homlokzat szerves részét képezi, és

- b) a kúszó, kapaszkodó növények telepítési távolsága legfeljebb 3 m és hozzátartozóan automatikus öntözőrendszer is kiépítésre kerül.

8. Környezetvédelem

8.1. A Népfürdő utcára néző lakószobák külső nyílászáróit fokozott hangszigeteléssel kell ellátni. A Népfürdő utca felé lakás nem helyezhető el.

9. Régészet

9.1. A szabályozási terv alá vont terület egésze régészeti lelőhely, melynek a szabályozási tervlapon külön jelölt része egyedi régészeti védeltséget élvez. Földmunkával járó beruházás esetén régészeti feltárás szükséges, a munkálatokat az illetékes hatóság előírásai szerint lehet elvégezni.

10. Egyéb előírások

10.1. A Dagály utca 17. és 19. számú épületben (hrsz.: 25867/10) lévő polgárvédelmi létesítményeket érintő változás esetén az illetékes szakhatóság állásfoglalását ki kell kérni.

11. Településrendezési szerződés

11.1. A KSZT-ben rögzített városfejlesztési célok megvalósítását településrendezési szerződés segítheti, melyben elsősorban:

- a) a közhasználat céljára szolgáló terület kialakításának,
- b) a Bodor utca Népfürdő utcára való kikötésének,
- c) a Jakab József utca kiépítésének,
- d) a kapcsolódó közterületi parkolók, tömegközlekedési viszonylatok megállói és gyalogos átkelőhelyek korszerűsítésének.

módja és feltételei kerülhetnek meghatározásra.

3. számú melléklet a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2012. (...) önkormányzati rendelethez

**a Budapest Főváros XIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló
56./2001. (XII.20.) önkormányzati rendelet
2. számú mellékletének módosítása**



módosítással érintett terület



BUDAPEST XIII. KERÜLET
NÉPFÜRDŐ U. – VÍZAFOGÓ U. – ESZTERGOMI ÚT – JAKAB JÓZSEF U. – DAGÁLY U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE – MÓDOSÍTÁS

TARTALOM

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VIZSGÁLAT

1. VÁROSRENDEZÉS	4
1.1. Bevezetés.....	4
1.2. A terület elhelyezkedése és jellemző területhasználata	4
1.3. A terület a kerületi fejlesztési elképzelések tükrében	5
1.4. A tervezési területen és a szomszédságában zajló fejlesztések jelenlegi állása	6
1.5. A hatályos tervek vizsgálata (TSZT, FSZKT, BVKSZ, KVSZ, szomszédos KSZT-k)	9
1.6. Tulajdonviszonyok	24
1.7. Területfelhasználás és funkcióvizsgálat.....	24
1.8. Épületek szintszámvizsgálata.....	25
1.9. Épületek állagvizsgálata	25
1.10. Beépítési mérték és szintterületi mutató.....	25
1.11. Zöldfelületi mérték vizsgálata	25
2. ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLAT	26
2.1. Területhasználat	26
2.2. Zöldfelületek funkció szerinti értékelése	26
2.3. Zöldfelületek növényzetének faállománya	27
3. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT	28
3.1. Jelenlegi közúthálózati kapcsolatok	28
3.2. Jelenlegi tömegközlekedési kapcsolatok	28
3.3. Jelenlegi forgalmi rend, útpályák, forgalom	28
3.4. Parkolási rend	29
3.5. Gyalogos és kerékpáros közlekedés	29
4. KÖZMŰVIZSGÁLAT	30
4.1. Előzmények.....	30
4.2. Vízellátás	30
4.3. Csatornázás	30
4.4. Villamosenergia ellátás.....	32
4.5. Gázellátás	32
4.6. Távhőellátás.....	33
4.7. Termál távvezeték	33
4.8. Távközlés.....	33
4.9. Meglévő távközlési hálózat elemei	33
5. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA.....	35
5.1. Területhasználat, települési környezet	35
5.2. Zaj- és rezgésterhelés.....	35
5.3. Levegőtisztaság	36
5.4. Talajvédelem, hulladékkezelés, vízvédelem	37
5.5. Természetvédelem	37

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – JAVASLAT	38
6. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT	38
6.1. Bevezetés	38
6.2. A hatályos KSZT átértékelése	38
6.3. A hatályos KSZT módosításának céljai	39
6.4. Szabályozási koncepció	40
6.5. Környezetalakítási javaslat	42
6.6. Környezetalakítás részletes bemutatása	42
6.7. Területi kimutatások	45
7. ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT	46
7.1. Fasorok	46
7.2. Telken belüli zöldfelületek	48
8. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	50
8.1. Közúti hálózat kapcsolatok	50
8.2. A területet érintő közlekedésfejlesztések	51
8.3. Tervezett tömegközlekedési hálózati kapcsolatok	51
8.4. Tervezett forgalmi rend, új beépítés	52
8.5. A terület megközelítése és elhagyása	53
8.6. A forgalom időbeli lefolyása	53
8.7. Parkolás, parkolási mérleg	54
9. KÖZMŰELLÁTÁS JAVASLAT	55
9.1. Vízellátás	55
9.2. Csatornázás	56
9.3. Energiaellátás	57
9.4. Villamosenergia-ellátás	58
9.5. Távhőellátás	58
9.6. Gázellátás	59
9.7. Távközlés	59
10. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	61
10.1. Területfelhasználás, települési környezet	61
10.2. Zajvédelem – zajterhelés	61
10.3. Levegőtisztaság-védelem	64
10.4. Vízvédelem	64
10.5. Hulladékgazdálkodás	64
11. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT ÉS ELEMZÉS	65
11.1. Történeti leírás, régészeti örökség	65
11.2. Természet, táj, tájhasználat – településhálózat és településszerkezeti összefüggések	66
11.3. Településkép és utcaképek	66
11.4. Településszerkezet és területhasználat	68
11.5. Településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok	68
11.6. Védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi	69
11.7. Az örökségi értékek elemzése	69
11.8. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében	69
12. RÉGÉSZETI FEJEZET	70
12.1. VIZSGÁLAT	70
12.2. HATÁSELEMZÉS	74
12.3. ÖSSZEFOGLALÓ	74
12.4. 4. NYILATKOZAT	75
13. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS	76
13.1. Változtatási szándékok	76
13.2. Hatáselemzés	77

TÉRKÉPJEGYZÉK

VIZSGÁLATI TÉRKÉPEK	
	A hatályos KSZT Szabályozási Tervlapja
V-V/1	Légifotó a tervezési területről
V-V/2	Jelenlegi állapot vizsgálata
V-V/3	Tulajdoni állapot vizsgálata
V-V/4	Területfelhasználás vizsgálata
V-V/5	Beépítési mérték vizsgálata
V-V/6	Szintterületi mutató vizsgálata
V-V/7	Épületek szintszámvizsgálata
V-V/8	Épületek állagvizsgálata
V-V/9	Zöldfelületi mérték vizsgálata
	Fotók a tervezési területről
	Értékek és problémák
V-Z/1	Zöldfelület vizsgálata
	Fotók a zöldfelületekről
	Jelenlegi közúti hálózat
	Jelenlegi tömegközlekedési hálózat
	Jelenlegi forgalmi rend
	Mintakeresztaszelvények 1.
	Mintakeresztaszelvények 2.
	Mintakeresztaszelvények 3.
	Mintakeresztaszelvények 4.
	Közművizsgálat: Vízellátás, csatornázás, távközlés
	Közművizsgálat: Energiaellátás
JAVASLATI TÉRKÉPEK	
T-B/1	Beépítési és környezetalakítási tervlap
	Távlati közúti hálózat
	Tervezett tömegközlekedési hálózat
	Tervezett forgalmi rend
	Mintakeresztaszelvények
	Közműjavaslat: Vízellátás, csatornázás
	Közműjavaslat: Energiaellátás

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK » VIZSGÁLAT

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VIZSGÁLAT

1. VÁROSRENDEZÉS

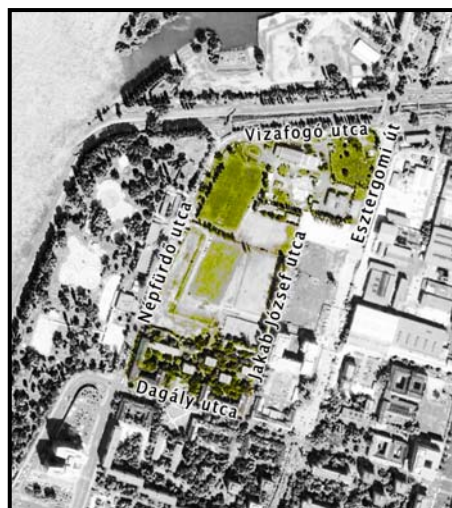
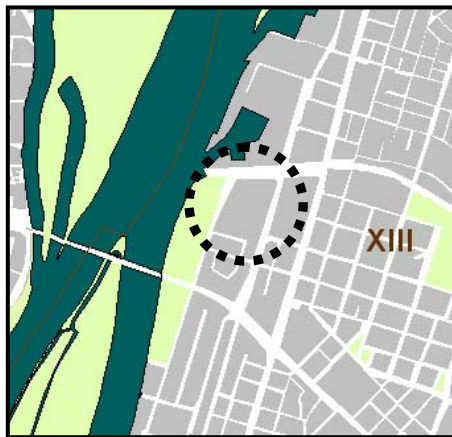
1.1. BEVEZETÉS

A módosítás célja

A Népfürdő utca – Vízafogó utca – Esztergomi út – Dagály utca által határolt területre 2003-ban fogadott el az önkormányzat Kerületi Szabályozási Tervet, amelynek az Esztergomi út és a Jakab József utca közötti szakaszára elkészült 2005-ben módosításként egy különálló Szabályozási Terv. Az abban foglaltak alapján megindult a fejlesztés. Az időközben hatályba lépett TSZT javaslata új lehetőségeket nyitott meg a területen, melyre vonatkozóan 2007-ben előzetesen tanulmány készült a KSZT megalapozása érdekében.

Mindezek mellett az önkormányzatnak is érdeke, hogy a terület – frekvenciált helyzetéből kifolyólag – a végleges rendezés szerinti állapotát minél hamarabb elnyerje.

Az Árpád-híd környezetében megvalósult fejlesztések, az Esztergomi út – Dagály utca – Jakab József utca által közrezárt tömbben megindult lakásépítési program, a Dagály Strand területén várható fejlesztések, az úthálózat kiépülése és nem utolsósorban a gyalogos sétány kialakításának igénye szükségessé teszi a hatályos szabályozás újragondolását a Dagály utca – Népfürdő utca – Vízafogó utca – Esztergomi út – Jakab József utca által határolt részen.



1.2. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS JELLEMZŐ TERÜLETHASZNÁLATA

A terület az Árpád-híd – Váci út – Róbert Károly krt. vonzásában, a kerület városközponti területének közelében helyezkedik el. Szűkebb környezetében a területtől délre alacsony és magas intenzitású, úszótelkes, lakótelepi tömbök és alapintézményei helyezkednek el a Róbert Károly körút mentén egy nagy közparkkal. A területtől nyugatra a Dagály strand található szabadonálló kiszolgáló épületeivel, medencéivel, nagy zöldfelületével.

Északon a Rákospatak húzódik, melynek északi oldalán épülnek a FOKA öböl környékének lakótömbjei.

Nyugati oldalon a volt Láng gépgyár területe húzódik – a területére hatályos szabályozási terv szerint intenzív beépítésű irodapark épülhet. A terület tágabb környezetét vizsgálva megállapítható, hogy a főútvonalak mentén: Váci út – Róbert Károly körút a térfalak – a telepszerű beépítésnél is – bezárulnak majd a tömbbelső felé, a beépítés sűrűsége fellazul, és jelentős zöldfelületek alakulnak ki.

Az érintett terület külső infrastrukturális ellátottsága a metró és villamos vonal közelsége révén kiválóan mondható. Mindezen kedvező adottságai ellenére a lakóterületeket és a

Fővárosi Csatornázási Művek területét kivéve a terület igen kedvezőtlen állapotban van, úgy városképileg, mint a közterületi rendszerek részbeni hiánya miatt.

1.3.A TERÜLET A KERÜLETI FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK TÜKRÉBEN

Budapest XIII. kerület. Integrált Városfejlesztési Stratégia

A vizsgált terület az IVS területlehatárolásai alapján az A3, Váci út menti funkcióváltó területbe esik.

Két fő funkcionális térségre bontható a terület. Az egyik a Váci út menti zóna, amelynek nagy része a korábbi ipari funkciójú területekből átalakulva, a metró-kiépítés által is ösztönözve vegyes funkciójú térséggé vált. A másik, a Duna part menti területek zónája, amely a Váci út menti átalakulások előnyeit kihasználva, szintén korábbi ipari területekre épülve, főként lakófunkciót jelenít meg a térségben. A tervezési terület az említett két funkcionális térség között helyezkedik el, igazából egyikbe sem sorolható, a területen az ipar soha sem volt jelen, boltgárkertészek tevékenykedtek a területen, majd később sportpályákat alakítottak ki. A terület északi részén a városfejlődés és a terjeszkedés hatására létrejött a Fővárosi Közműüzem szennyvízátemelője. Épp a terület speciális helyzete adja az eltérő többletfejlődési lehetőségeket a szomszédokhoz képest.

Sporttal kapcsolatban az IVS a területre vonatkozó konkrét elhatározásokat nem állapít meg – holott egy nagy kiterjedésű sportterületről van szó, amelyben az önkormányzatnak tulajdoni része is van – csupán általános célkitűzéseket fogalmaz meg, melyek közül a területre vonatkoztathatóak:

- Szabadidősport lehetőségeinek biztosítása
- Önkormányzati tulajdonú létesítmények felújítása és karbantartása
- Sport népszerűsítése
- Támogatja a szabadidősport eseményeket, a kerületi kiemelt rendezvényeket, a természetbarát mozgalmat, a szabadidősport egyesületek szakmai munkáját és rendezvényeit.

Európa terv XIII.

"A part menti ingatlanok arculata egy folytonos városias egységnek tekintendő, amely funkciójában a XIII. kerületben jobbra a lakójellegével dominál, de karakterével – a Duna felől nézve is – már a város szerves részévé válik."

Jelen esetben nem közvetlen Duna menti telekről van szó, de a Dagály Strand laza inkább zöldfelületi jellegéből adódóan a terület nincs elzárva a Dunától. Itt is ugyanúgy fontos a fejlesztések során az egységes építészeti arculat, az ingatlanok közötti terek és közterületek harmóniája, mint a part menti területeknél.

"Cél egy élhető városrész kialakítása a jövő nemzedékek életkörülményeinek és a rekreáció összvárosi igényeinek figyelembe vételével és a Váci úti térség átalakult karaktereinek minőségi továbbformálása."

- „Emberléptékű ingatlanfejlesztések az új északi belvárosban
- Az alulhasznosított Duna-partok beépítése építészeti értékteremtéssel, a még kopár Duna-partok arculatának megteremtése
- Rakpart megépítése
- Közösségi közlekedés fejlesztése (+hajójárat)
- A parkolási igények kielégítése a közterületek helyett mélygarázsokban."

A Vezérterv

2003 júliusában készült el a "Budapest, XIII. kerület – Árpád híd pesti hídfő térsége Területfejlesztési Vezérterve" a Duna és a Váci út közötti területre a Dráva utcától a Vízafogó utcáig.

A Vezérterv több helyen részleteiben is rögzít elemeket, melyek az évek során már aktualitásukat veszítették. Maga a terv "de jure" nem vonatkozik a tulajdonosokra, építetőkre, de az önkormányzatot köti a KSZT-k készítésekor, illetve azok elfogadásánál.

A Vezérterv északi része – a hídfelhajtó északi oldala a Népfürdő utca és a Váci út között.

A területen jelenleg meglévő alacsony és magas intenzitású lakótelepi beépítést változatlanul megőrzi a Vezérterv, az épületek között csillapított forgalmú (30 km/h) úthálózatot jelöl ki. A kétféle beépítést egymástól elválasztó volt MÁV területeken az Esztergomi út folytatásának kiépítését rögzíti, a hídfelhajtó alatt átvezetve egészen a Vízafogó utcáig, széles parkosított sáv követi a nyomvonalat.

A Vezérterv tárgyát képező területre vonatkozó további javaslata a Turbina sétány kialakítása, melyet a továbbiakban vezértervi sétányként említ az anyag. Ez a sétány az észak-déli metróvonal Forgács utcai megállójától a Váci útról vezet a gyalogosforgalmat a sportlétesítményekhez és a Dagály Strand főbejáratához.

A Vezérterv a sétány mellett F+4–5 szintes lakóépületek elhelyezését javasolta, ezzel a sportterület fenntartása csökkentett területen és a Fővárosi Csatornázási Művek területén maradna meg, illetve működne tovább.

A Népfürdő utcában a gyalogos forgalom preferenciájának kialakítása mellett a felszíni parkoló szám növelése is szándéka a tervnek.

Az alsórakpart és az árvízvédelmi védőmű kiépítése a Vízafogó utca és a Dagály utca közötti szakaszán, vagyis a strand előtti szakasz jelentős részén, fedett kialakítású lenne, ezzel biztosítva a vízparti kapcsolatát a térségnek.

Megállapítható, hogy a Vezérterv alapvetően más jelleget szánt a területnek, mint amit a hatályos szabályozás meghatároz.



1.4.A TERVEZÉSI TERÜLETEN ÉS A SZOMSZÉDSÁGÁBAN ZAJLÓ FEJLESZTÉSEK JELENLEGI ÁLLÁSA

ERDÉRT SE telke

A hatályos KSZT alapján a telekrendezések megtörténtek, a 25872/2 hrsz. telek az ERDÉRT SE, a 25872/ 1 hrsz. telek az önkormányzat tulajdonában van. Ez utóbbira az ERDÉRT SE-tel kötött szerződés alapján 2012-ig sportfunkciót üzemeltet az ERDÉRT.

Saját telkén az ERDÉRT SE KSZT alapján építési engedélyezési tervet készítettett, mely jogerős végrehajtható határozattal rendelkezik.

A terv szerint a 13200 m²-en lakásokat, 2400 m² üzletet és ezek kiszolgáló helyiségeit valósíthatnák meg, valamint egy sportcélú létesítményt 7083 m² sportterülettel. Ezen fejlesztési elképzelések eredményeként az ERDÉRT SE okmányai szerint az eddig 500 m²-es, 40 éves faház helyett több mint 3000 m²-nyi korszerű sportlétesítmény, valamint egy új

20x40 m-es műfüves pálya, egy 60x105 m-es füves labdarúgó pálya és egy 200 m² alapterületű medence valósulhatna meg a területen.

A jelen helyzet (a KSZT létrejötte óta – 2003 – napvilágot látott tervi elképzelések, valamint az időközben beinduló/megvalósuló fejlesztések) átalakította mind a fejlesztői irányultságot, mind a terület helyzetéből és környezetéből adódó lehetőségeket.

A fejlesztői elképzelések egy luxusszálloda, konferencia- és sportkomplexum, valamint irodák/lakások kialakítása irányába mutatnak, a szabadtéri sportlehetőségek megtartásával és a vezértervi sétány kialakításával egy időben.

A Jakab József utcai önkormányzati telek

A 25872/1 hrsz. terület kialakítása a 2003-ban elfogadott szabályozási terv alapján történt. A telek megközelítése a Jakab József utca felől adott, melynek kiépítése a szomszédos lakásberuházás során várható.

A XIII. kerületi önkormányzat és az ERDÉRT SE szerződést kötöttek arra vonatkozóan, hogy az ERDÉRT a telken már korábban is létező földes futballpályát 2010-ig továbbra is használja sportcélra, mint edzőpályát.

Az önkormányzatnak jelenleg konkrét elképzelése még nincs a terület hasznosítására.

Dagály strand

2005-ben készült szabályozási terv-javaslat a területre, amely jelenleg a fővárosi egyetértési szakaszon túljutott. A javaslat kétütemű beépítést tartalmaz:

- első ütemben: az élményfürdőt fitnes teremmel, szaunával;
- a második ütemben – az árvízvédelmi védmű kiépítése után – 115 szobás gyógyszálló elhelyezését javasolja.

Mindkét ütemben korszerű fogadóépület, új öltözők és vizes blokk elhelyezését javasolja a terv.

A strandfürdő parkolási helyzetének javítása érdekében a Népfürdő utca mentén jelentős (210db) felszíni parkoló elhelyezését javasolja. A terv tartalmazza az alsórakparti út és az árvízvédelmi védmű kiépítését, továbbá az alsó rakparti út lefedését – egyrészt a zajterhelés csökkentése, másrészt a közvetlen Duna-kapcsolat kialakításának biztosítása érdekében.

Népfürdő utca

A Népfürdő utca területét is érinti a területre készülő szabályozási terveken túlmenően a 2001-ben készült közlekedési tanulmány, a Vízafogó u.–Váci út–Dráva u.–Duna folyam által határolt területre (Közlekedés Kft.).

A tanulmány javaslatát 4 változatban adja meg, az alábbi fő megállapításokat figyelembe véve:

- A javaslatok abban az esetben, ha nem épül meg – illetve amíg nem épül meg az alsó rakparti út – a Népfürdő utcát főútként kezelik.
- Az alsórakparti út kiépülése után a Népfürdő utca forgalma jelentősen csökken, még amellet is, hogy az új beruházások gépkocsi forgalma okán megnövekszik a területre irányuló forgalom, így a Népfürdő utca gyűjtőútként működhet 1-1 nyomsávval.

2006-ban készült el a kerület forgalomtechnikai és közlekedési állapotvizsgálata. E vizsgálat alapján a közlekedési javaslatok szintén gyűjtőútként kezelik a Népfürdő utcát.

Az Esztergomi út menti lakásberuházás

A tervezési program szerint a beruházás célja a beépítési keretek között maximális szintterület elérésével színvonalas lakóegyüttes létrehozása új beépítés révén. A beépítés első

üteme az Esztergomi utca – Jakab József utca – Bodor utca – Turbina utca által határolt területen már megvalósult, mely egy P+FSZ+9 szintes lakóépület. Ezen épület közterületi feltárása személygépkocsival a Jakab József utcáról történik. Gyalogosan a lépcsőházak az Esztergomi, Bodor, illetve Jakab József utcáról közelíthetők meg. A többi új épület az Esztergomi útról vagy a Jakab József utcáról lesz megközelíthető.

A földszint területének jelentős részét az üzletek foglalják el, a Jakab József utcára és a vezértervi sétányra nyílóan.

A homlokzatok kialakításánál legfontosabb szempont az volt, hogy az épület ne olvadjon bele a mai lakáspiacon jelen lévő számtalan társasházba, hanem egyedi, azoktól megkülönböztethető, emblematikus jegyekkel rendelkezzen.

A teljes beruházás mintegy 900 lakás építését teszi lehetővé, továbbá az északi területén – az FCSM területéhez közel eső részen – irodaház és parkolóház épül majd.

A beruházással párhuzamosan a fejlesztő kiépíti az Esztergomi utat és itt a parkolósáv egy jelentős részét, valamint a Jakab József utcát. Elkészült már a beruházás hozadéaként a Bodor utca új rövid szakasza, az Esztergomi út Bodor utcáig tartó szakasza, továbbá közhasználatú területként a Vezértervi sétány kezdeti része.

1.5.A HATÁLYOS TERVEK VIZSGÁLATA (TSZT, FSZKT, BVKSZ, KVSZ, SZOMSZÉDOS KSZT-K)

1.5.1. TSZT – BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

A tervezési terület Budapest zónarendszerében a **Duna menti zónába** esik, amely a Duna fővárosi folyószakasza melletti, összefüggő térséget jelent.

A TSZT kiemelten beszél a térségről:

"Elsődleges feladat a partszakaszok megnyitása a mögöttes lakóterületek irányából, a rekreációs funkciók lehetőségének biztosítása. A Duna menti zónát szigeteivel együtt, karakteres városszerkezeti elemmé szükséges és lehetséges fejleszteni, ahol elsősorban a rekreáció valamint az idegenforgalom új térségei alakíthatók ki zöldterületi jelleggel a jelenlegi ipari és alulhasznosított területek helyén."

„A Duna-partjain lévő szabad területek, vagy funkciót váltó területek fejlesztésénél és rendezésénél fő szempont kell, hogy legyen a kapcsolat megteremtése, fasorokkal, zóldsávokkal, azaz a természeti környezet "bevezetése" a sűrű városi szövetbe elérendő cél."

„A városközponttól északra eső területek part menti fejlesztései a pesti oldalon a zöldterület megtartásával, a FOKA öböl menti területek funkcióváltásával, lakó és rekreációs területek kialakításával válhatnak az észak-dél irányú tengely hangsúlyos elemeivé."

Funkcionális szerkezeti tervlap

A vizsgálat tárgyát képező terület Budapest központrendszerében elhelyezkedő, Árpád-híd pesti hídfő *"Egyéb városrészközpont"* közvetlen közelében fekszik.

A terület egésze beleesik egy *Városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egységbe*, amely terület az Árpád híd pesti hídfő térségétől Újpest városkapuig terjed, magába foglalva a Váci út keleti oldalán lévő tömbsort, a Váci utat, valamint az út és a Duna közti területeket.

A Fővárosi Csatornázási Művek telkét kivéve *belterületi funkcióváltó területről* beszélhetünk, a TSZT jelölése szerint.

Meghatározó kötöttpályás közforgalmú közlekedési elem, a 3-as metró a területtől elérhető távolságban a Váci út vonalában halad. Tervezett főhálózati elemként tartalmazza a terv a rakpart meghosszabbítását a Dráva utcától a Rákos-patakig.

A tervezési terület északi része (a Fővárosi Csatornázási Művek területe) különleges területként, a déli része vegyes városias területként szerepel.

Területfelhasználási tervlap

A terület északi része (FCSM) Hulladékkezelők, *-lerakók területei, K-H ((települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.) (sztt. max. 1,0) közé*, a déli része *Nagyvárosias zárt sorú lakóterületek, Ln-Z (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) zárt sorú lakóterület (sztt. max. 3,5*)* besorolásba tartozik, ahol a belterületi funkcióváltó területi mivolta miatt az OTÉK-tól való eltérés nem alkalmazható, mely ez esetben azt jelenti, hogy a területfelhasználási egységen belül az OTÉK szerint megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 3,0 lehet.

Közüti közlekedési hálózat tervlap

A terület szempontjából – tágabb környezetét nézve – fontos tervezett országos jelentőségű főhálózati elem a körvasútsori körút és annak elemeként megvalósuló Aquincumi híd, valamint a már említett rakpart meghosszabbítás (fővárosi jelentőségű főút).

Kötőtpályás közlekedési hálózat tervlap

A Váci út mentén haladó 3-as metró Forgách utcai megállója teremti meg a terület észak-déli irányú kötőtpályás közösségi közlekedési kapcsolatát, az 1 és 1A villamos, mint sugárirányú tömegközlekedési elem jelentős.

A Népfürdő utcán haladó kerékpárút része a Budapestet átszövő hálózatnak.

A terület felhasználását veszélyeztető, ill. befolyásoló tényezők

Épített környezet értékeinek védelme

A tervezési területtől nyugatra lévő Dagály Strandfürdő területe és (az Esztergomi út túloldalán) a tőle keletre lévő jelenleg átalakuló területek, *a városképi illeszkedés szempontjából kiemelten* kezelendő *Duna-parti terület* besorolásba tartoznak, körülölelve a tervezési területet, amely érthetetlen módon kimarad ebből a kategóriából.

A határoló utcák közül a Népfürdő és Vizafogó utca *Városképileg kiemelten* kezelendő *látványérzékeny nyomvonal*.

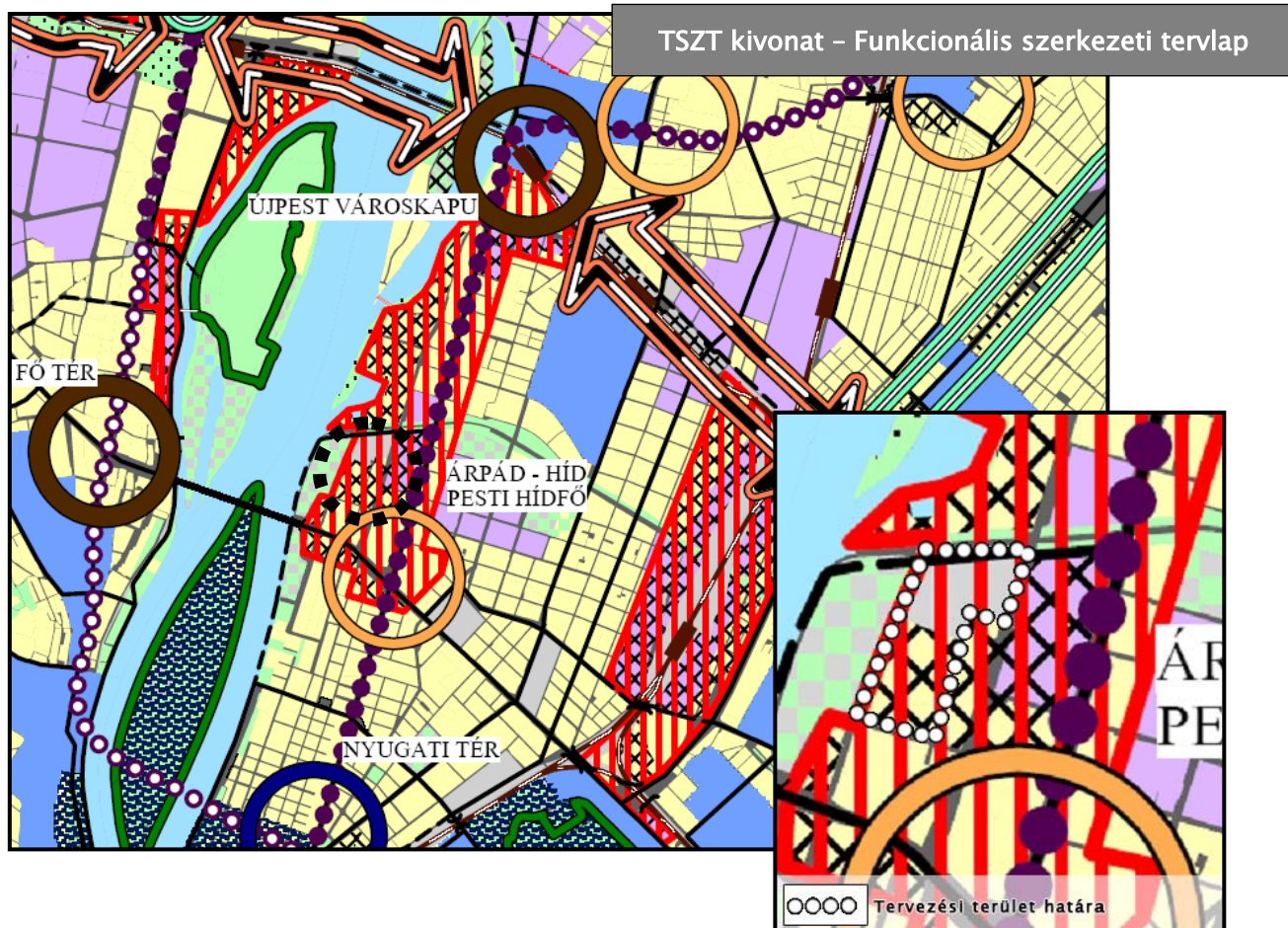
A tervezési terület északi része körülbelül a "vezértervi sétány" vonaláig (Turbina utca meghosszabbítása) *Védetté nyilvánított régészeti* lelőhely, attól délre *Nyilvántartott régészeti* lelőhely.

Emissziókorlátozás térségei

A vizsgált terület Népfürdő utca menti sávja a Duna átszellőzési zónájába esik.

Egyéb korlátozások

Egyéb korlátozások szempontjából az Esztergomi út mentén haladó 120 kV-os távvezeték és a terület északi részén áthaladó mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása 30 m felett érinti a tervezési területet.



JELMAGYARÁZAT:

KÖZPONTOK

- Városközpont határa
- Városközpontokhoz kapcsolódó városrészközpont
- Intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpont
- Egyéb városrészközpont

FEJLESZTÉSI ÉS ÁTALAKULÓ TERÜLETEK

- Városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egység
- Nagy jelentőségű, elsősorban lakóterületi fejlesztések
- Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület
- Belterületi funkcióváltó terület

KÖZLEKEDÉSEJLESZTÉS

- Prioritást igénylő, területfejlesztő hatású körirányú közúti elem
- Prioritást igénylő, egyéb körirányú közúti elem
- A belső területek tehermentesítése szempontjából prioritással rendelkező közúti elem
- Környezeti beavatkozást igénylő meglévő főhálózati elem
- Meglévő, tervezett sugárirányú kötőtpályás közforgalmú elem
- Meglévő, tervezett főhálózati elem
- Az M0 autópálya gyűrű fontosabb csomópontjai (meglévő/tervezett)

ZÖLDTERÜLETI FEJLESZTÉS

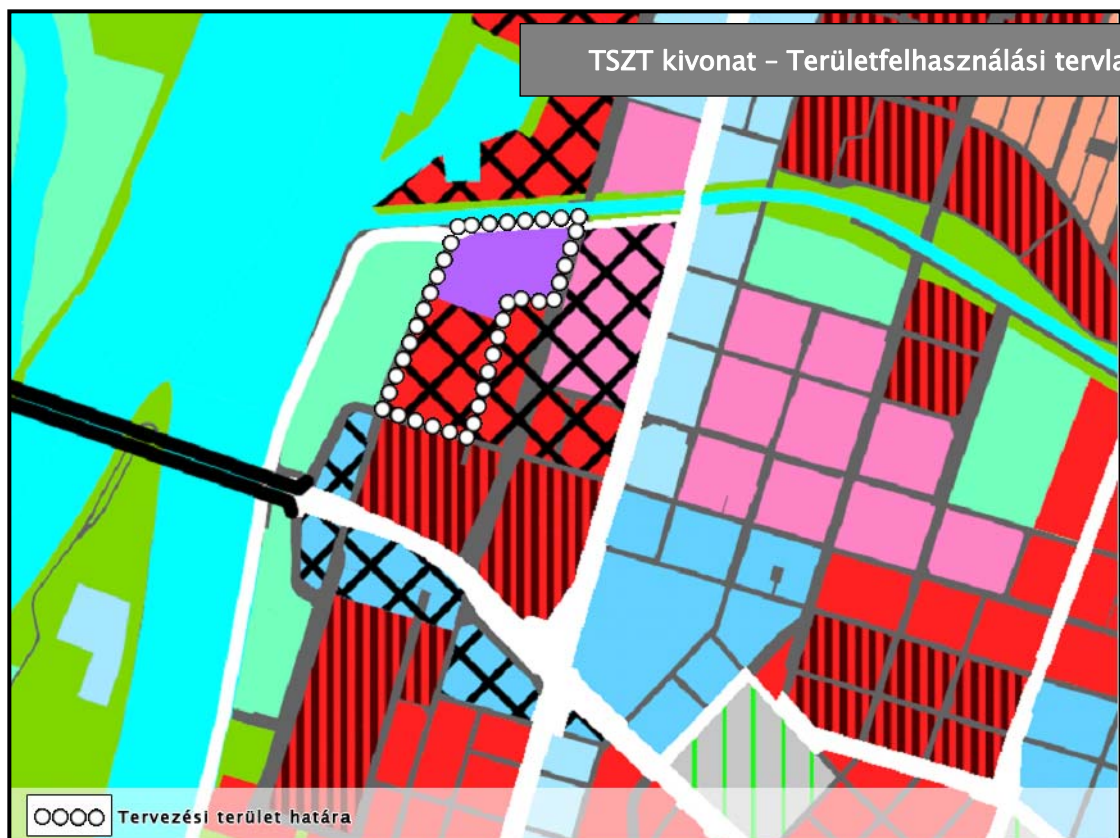
- Zöldfelületi fejlesztési terület
- Ökológiai szempontból szerkezeti jelentőségű fejlesztendő zöldfelületi elem
- Természetközeli állapotú, városszerkezetet meghatározó zöldfelület
- Összvárosi jelentőségű közpark

ÉRTÉKVÉDELEM

- Városképi, városszerkezeti szempontból kiemelten védendő karakterű terület
- Városképi, városszerkezeti szempontból védendő karakterű terület

TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

- Vegyes városias területek
- Gazdasági területek
- Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek
- Különleges terület
- Zöldterület, zöldfelület
- Vasút
- Belterületi határvonal



JELMAGYARÁZAT:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET

- Ln-T NAGYVÁROSIAS (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építmény magasságú) települési lakóterület (sz. max. 3,0)
Ln-Z NAGYVÁROSIAS (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építmény magasságú) zártos lakóterület (sz. max. 3,5*)
Lk KISVÁROSIAS (sűrű beépítésű 12,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építmény magasságú) lakóterület (sz. max. 1,5)
Lke KERTVÁROSIAS (laza beépítésű, 7,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építmény magasságú) lakóterület (sz. max. 0,6)

VEGYES TERÜLET

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGETES TERÜLET

- Vt-VK Városközpont vegyes terület (sz. max. 4,5*)
Vt-VR Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével (sz. max. 4,5*)
Vt-VRE Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna területén (sz. max. 4,5*)
Vt KÖZPONTI VEGETES TERÜLET (sz. max. 3,5)

GAZDASÁGI TERÜLET

- Gksz KERESKEDELMELI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (sz. max. 2,0)
Gip IPARI TERÜLET (sz. max. 1,5)

ÜDÜLŐTERÜLET

- Üü ÜDÜLŐHÁZAS (sűrű beépítésű, 6,0 m épületmagasságot meghaladó)
Üh HÉTVÉGHAZAS (laza beépítésű, 6,0 m épületmagasságot meg nem haladó)

KÜLÖNLEGES TERÜLET

- K-BK Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület
K-TP Vásárok, kiállítások és kongresszusok területi (tematikus park) (sz. max. 1,0)
K-EÜ Egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógy üdülő)
K-SP Nagy kiterjedésű sportolási célú területek, strand, szabadidő eltöltés, rekreáció
K-AN Állat- és növénykertek területei (sz. max. 1,0)
K-T Temetők területei (sz. max. 0,5)
K-HT Honvédelmi területek (sz. max. 2,0)
K-H Hulladékkezelők, -lerakók területi (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.) (sz. max. 1,0)
K-KÜ Közlekedésszervező terület (sz. max. 2,0)
K-KT Kikötő terület (sz. max. 2,0)

Megjegyzés:

* OTÉK-tól való eltérés, amely az infrastruktúra - feltételhez kötött és a belterületi funkcióváltó területeken nem alkalmazható.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

- KÖu Általános közlekedési terület
KÖk Vasúterület
KÖl Repülőtér
Z ZÖLDTERÜLET
E ERDŐTERÜLET

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- Má Általános mezőgazdasági terület
Mk Kertés mezőgazdasági terület

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- V-FV Folyóvizek medre és partja
V-ÁV Állóvizek medre és partja
V-VT Vízbeszerzési területek

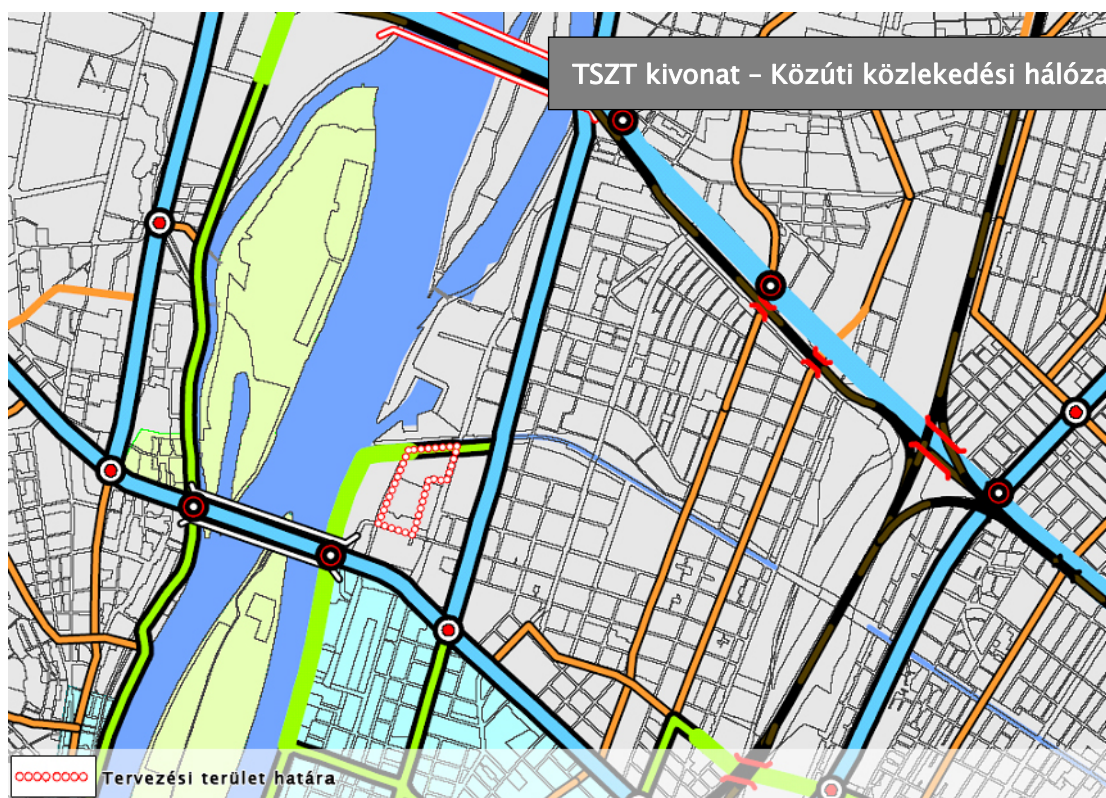
EGYÉB ELEMOK

- Tervezett alagút
Tervezett belterületi határvonal

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület
Belterületi funkcióváltó terület
Közigazgatási határ
Területfelhasználási egységet kiszolgáló közterület
Műtárgy
AGGLOMERÁCIÓ
Települési terület
Egyéb terület
Erdőterület
Mezőgazdasági terület

- Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület
Belterületi funkcióváltó terület



JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

FELSZÍNI
KIALAKÍTÁS

FELSZÍN
ALATTI
KIALAKÍTÁS

HÁLÓZATI FUNKCIÓ
BELTERÜLETEN

MEGLÉVŐ ELEMÉK

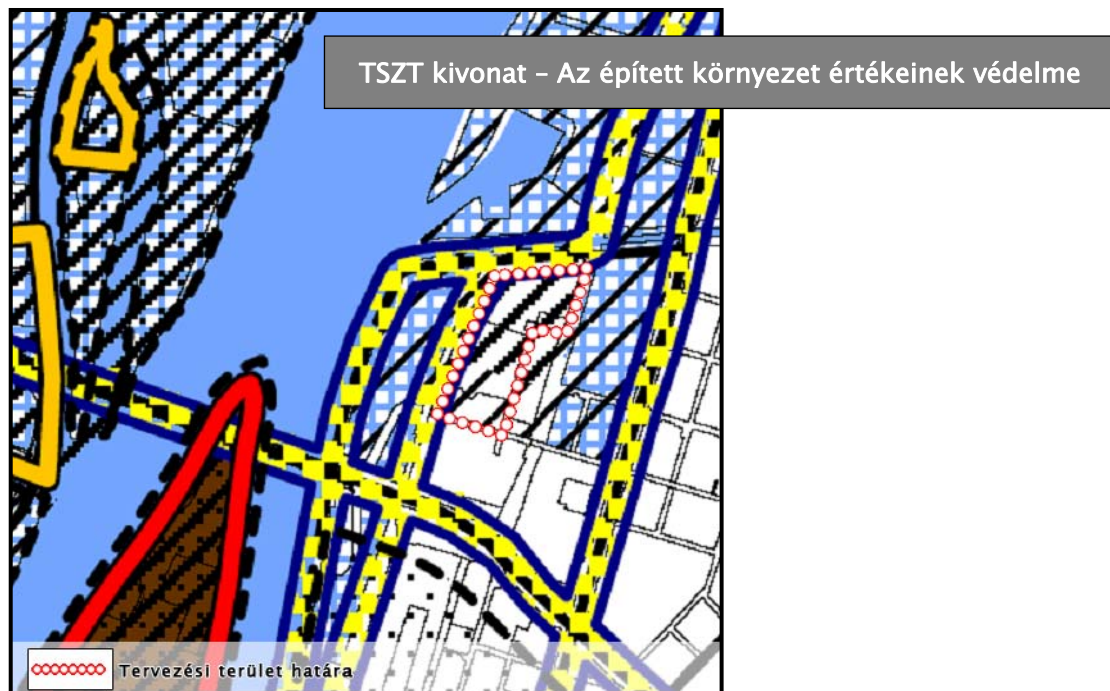
	Gyorsforgalmi út	-
	Országos jelentőségű főút	"a"
	Fővárosi jelentőségű főút	"b"
	Kerületközi, kerületi jelentőségű főút	"b"
	Forgalomesillapított főút	"c"
	Közúti, vasúti Dunahíd	
	Logisztikai központ	
	Fontosabb külön szintű közúti csomópont	
	Közúti, vasúti felüljáró	
	Gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület	

TERVEZETT ELEMÉK

	Gyorsforgalmi út	
	Országos jelentőségű főút	
	Fővárosi jelentőségű főút	
	Kerületközi, kerületi jelentőségű főút	
	Forgalomesillapított főút	
	Közúti, vasúti Dunahíd	
	Logisztikai központ	
	Fontosabb külön szintű közúti csomópont	
	Közúti, vasúti felüljáró	
	Belső zóna forgalomesillapított területe	
	Gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület	

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

	Gyűjtőút, lakóút
	Közforgalmú vasútvonal felszínen (meglévő/tervezett)
	Közforgalmú vasútvonal felszín alatt (meglévő/tervezett)
	Közigazgatási határ
	Budapest közigazgatási határán kívüli települési terület
	Országos főút
	Országos mellékút



JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK:

- A városképi illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti terület
- Városképileg kiemelten kezelendő, látványérzékeny nyomvonal

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK:

- Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek
- Nyilvántartott régészeti lelőhelyek



TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK :

- 120 kV-os távvezeték védőtávolsága
- Mikrohullámú összekötés magassági korlátozása :
 30 m felett

1.5.2.BVKSZ ÉS FSZKT – Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzata és a Fővárosi Szabályozási Keretterv

A 47/1998. (X. 15.) és a 46/1998. (X. 15.) Fővárosi Közgyűlési rendelettel elfogadott Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzata és a Fővárosi Szabályozási Keretterv értelmezésében a KSZT tervezési területére az alábbi keretövezeti és védelmi–korlátozási előírások vonatkoznak:

Keretövezetek

A Fővárosi Csatornázási Művek telke KV-SZK, *különleges városüzemeltetési területek* (szennyvízkezelés területei) keretövezetbe, a terület középső része az ERDÉRT SE és az önkormányzat telke IZ, *jelentős zöldfelületű intézmény területek* keretövezetbe, a déli része L7, *telepszerű lakóépület* keretövezetbe tartozik. A terület egésze FSZT terület, azaz fővárosi kiemelt szabályozást igényel. Ez a vonatkozó 48/ 1998.(X.15.)KGY fővárosi rendelet alapján azt jelenti, hogy a területre vonatkozó KSZT készítéséhez, vagy módosításához a Fővárosi Önkormányzat közgyűlésének egyetértése szükséges, anélkül a KSZT nem hagyható jóvá.

KV-SZK – Keretövezet

A keretövezetbe tartoznak azok a beépítésre szánt különleges rendeltetésű területfelhasználási egységek, melyek a főváros városüzemeltetési létesítményei számára biztosítanak területet és a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt más keretövezetbe nem sorolhatók.

A terület kizárólag a települési folyékony hulladékok és szennyvizek kezelését biztosító létesítmények, telepek, mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál.

A szabályozási határértékeket KSZT határozza meg.

L7 – Keretövezet

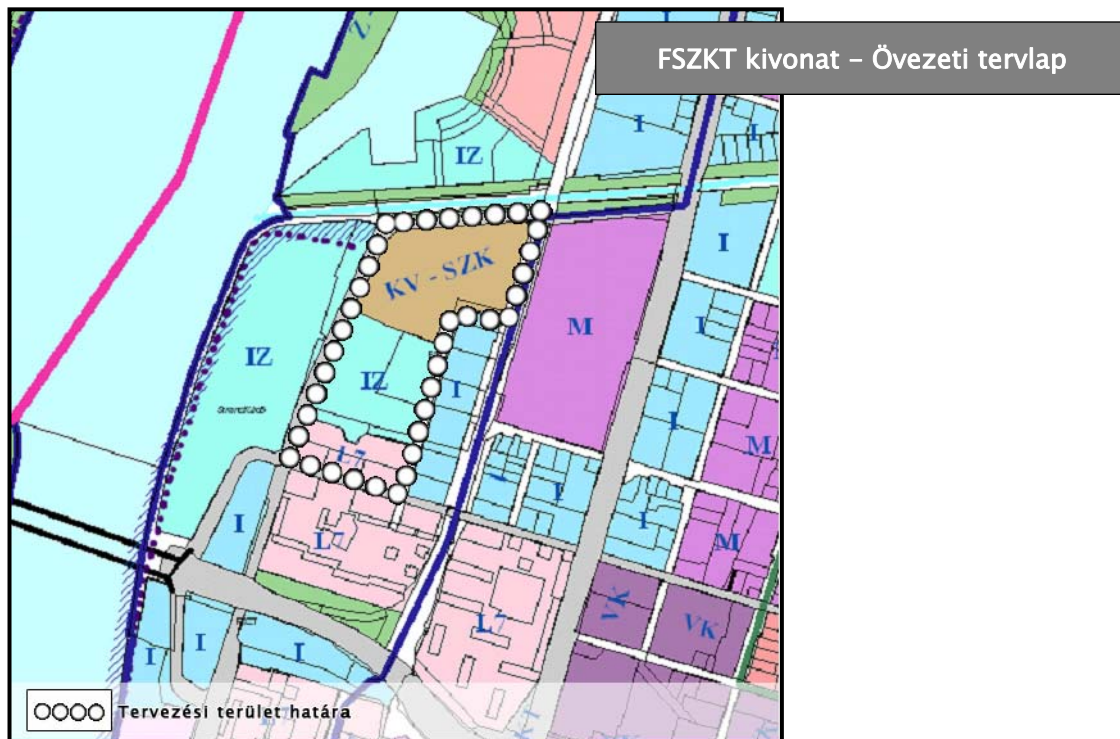
A keretövezet területe a telepszerűen kialakított lakóterületek, lakó parkok többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.

- Általános határértékek új lakótelepek létesítése esetén:
 - Legnagyobb megengedett szintterületi mutatója: $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - Legkisebb zöldfelület mértéke: 35%

IZ – Keretövezet

A keretövezet a vegyes területek szabadban álló beépítési mód szerint beépíthető:

- jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló része, illetve
- olyan intézményi épületek elhelyezésére alkalmas terület, amely a városszerkezetben való elhelyezkedése miatt jelentős zöldfelület kialakítását, megőrzését vagy biztosítását igényli.
- Általános határértékek:
 - Legnagyobb megengedett szintterületi mutatója: $2,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - Legnagyobb megengedett beépítési mértéke: 35%
 - Legkisebb zöldfelület mértéke: 50%
- Lakás funkció elhelyezése esetén:
 - Legnagyobb megengedett szintterületi mutatója: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - Legnagyobb megengedett beépítési mértéke: 25%
 - Legkisebb zöldfelület mértéke: 50%



JELMAGYARÁZAT

KERETÖVEZETEK

LAKÓTERÜLETEK

- L1 - Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület.
- L2 - Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület.
- L2/A - Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület.
- L3 - Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület.
- L4 - Intenzív kertvárosias lakóterület.
- L5 - Laza kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület.
- L6 - Hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület.
- L6/A - Hegyvidéki, kertvárosias, szabadonálló beépítésű, nagytelkes lakóterület.
- L7 - Telepszerű lakóterület.

VEGYES TERÜLETEK

- I - Intézményterület.
- IZ - Jelentős zöldfelületű intézményterület.
- VK - Városközponti terület.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

- IP - Iparterület.
- M - Munkahelyi terület.
- MZ - Jelentős zöldfelületű vegyes munkahelyi terület.

EGYÉB

- Ü - Üdülőterület.
- VT - Vízgazdálkodási területek
- KV - Különleges városüzemeltetési területek
- MG - Mezőgazdasági területek
- K - Különleges területek
- Z - Zöldterületek
- KL - Közlekedési területek
- E - Erdőterületek

FEJLESZTÉSI ILL. TARTALÉKTERÜLETEK

- F1 - Infrastrukturális feltételhez kötött fejlesztési terület
- F2 - Távtávlati fejlesztési tartalékterület
- FV - Városüzemeltetési tartalékterület

EGYÉB ELEMEEK:

- célzott területfelh. határa
- külterület
- vasútfelvezetés területe
- közútfelvezetés területe
- SSZT
- RSZT
- FSZT
- egyéb szabályozási elemek

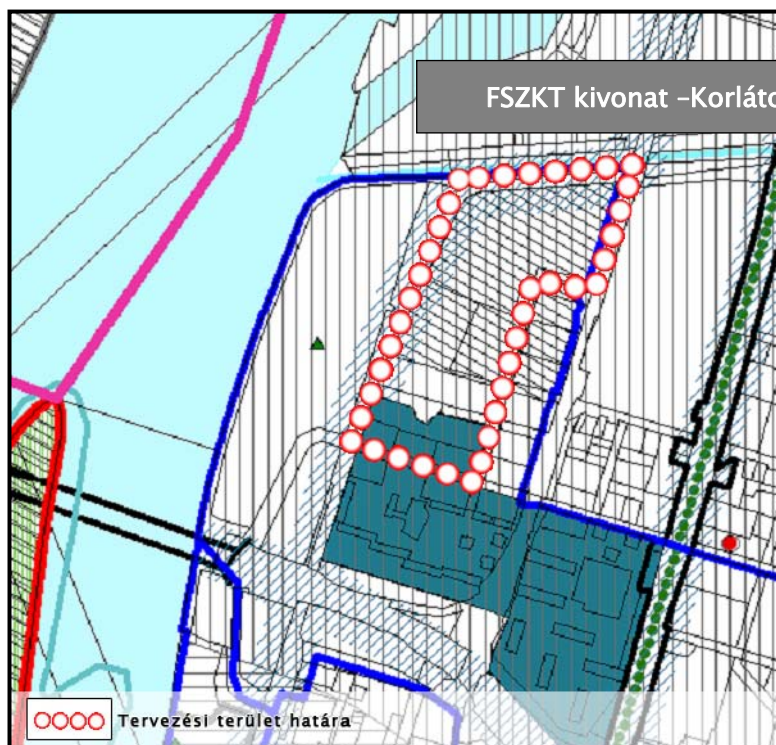
AZ ALAPTÉRKÉP ELEMEI:

- kerülethatár
- jelenlegi tömbhatár
- sín nyomvonal
- aluljáró
- felüljáró
- gázvezetékek védőtávolsága
- gázvezetékek védőtávolsága felirat
- vízfelületek

Védelmi és korlátozási tervlap

A TSZT-ben is szereplő régészetiileg védett terület lehatárolás az FSZKT-ben is szerepel (Turbina utca vonalától északra).

A terület beletartozik egy *városkép szempontjából kiemelt területi* lehatárolásba, amely magába foglalja még a Dagály Strandfürdő, az Árpád híd pesti hídfő és a hozzá tartozó városrészközponti területet. A Vízafogó és a Népfürdő utca városkép szempontjából kiemelt útvonalak. A terület egészen magasház elhelyezése megengedett.



FSZKT kivonat –Korlátozási és védelmi tervlap

JELMAGYARÁZAT

VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELEMELK:

- Világörökség kiterjesztett területe
- műemléki környezet
- műemlék
- régészetiileg védett terület
- fővárosi rendeletben védett épület
- fővárosi rendeletben védett épületegyüttes
- városkép szempontjából kiemelt terület
- városkép szempontjából kiemelt útvonal
- orsz. védett természeti terület
- fővárosi jelentőségű védett természeti terület
- ▲ fővárosi jelentőségű védett természeti érték
- főv. védelemre javasolt természeti terület
- védett közpark
- temető

- védett fasor
- hévíznyerő helyek védőterülete
- víznyerőhelyek védőterülete
- karsztos, hidrogeológiailag érzékeny terület
- felszínmozgásveszélyes terület
- mélyfektű terület
- fokozottan védett barlang
- barlangveszélyes terület
- mikrohullámú sáv
- repülőter védőövezete
- metro védelmi zóna
- Kiemelten védett övezet
- Védett övezet
- Magasház elhelyezése megengedett
- magasépítmények-lakótelep
- elővásárlási jog

ALAPTÉRKÉPI ELEMELK:

- külterületi határvonal
- kerülethatár
- vízfelületek
- vízfolyások

1.5.3. BUDAPEST XIII. KERÜLET VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (KVSZ)

Övezeti tervlap

A Fővárosi Csatornázási Művek telke *szennyvízkezelés különleges városüzemeltetési területe* (KV-SZK-XIII), a terület középső része az ERDÉRT SE és az önkormányzat telke *jelentős zöldfelületű intézmény terület* (IZ-XIII), a déli része *alacsony intenzitású lakótelep* (L7-XIII-1).

KV-SZK-XIII

Az övezet kizárólag a szennyvízkezelés mérnöki létesítményeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál. Az övezet területén csak KSZT alapján lehet telket alakítani, új épületet elhelyezni. A szabályozási határértékeket KSZT –ben kell meghatározni.

IZ-XIII

Az övezet a szabadon álló intézmények elhelyezésére szolgáló jelentős zöldfelületi fedettségű területe.

az építési övezet jele	az építési telek					az épület		
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
IZ-XIII	2000	30	35	2,4	35	50	4,5	25

L7-XIII-1

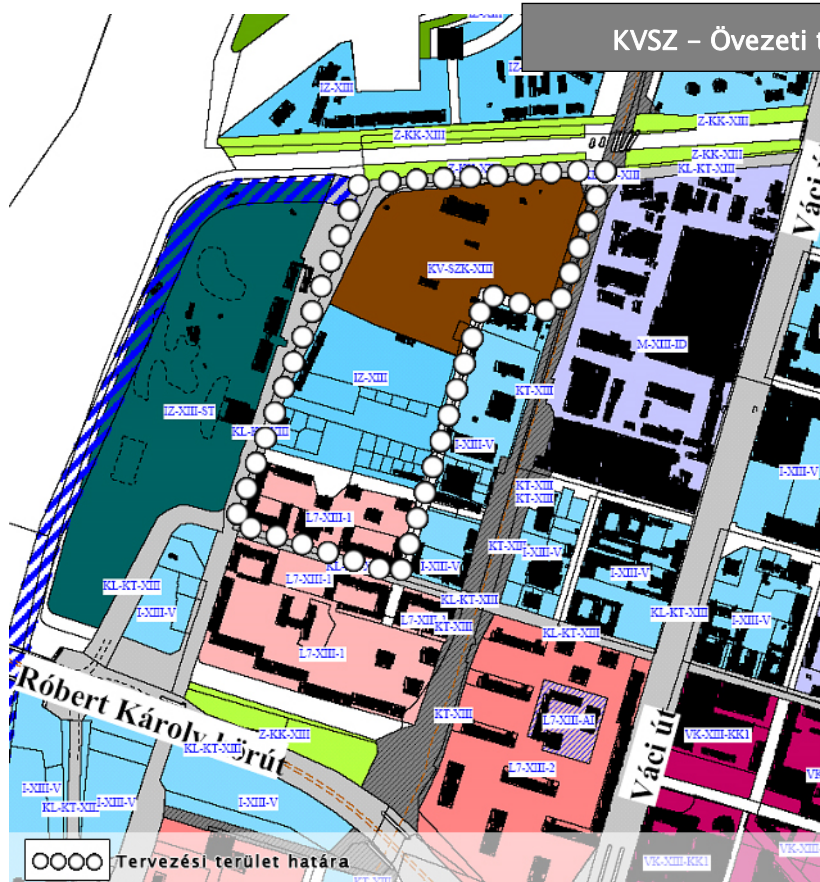
Az övezet területe az L7 keretövezet alacsony intenzitással, telepszerűen beépült területe.

Az övezet telkeinek szabályozási határértékeit KSZT –ben kell meghatározni.

Az épületek legkisebb építménymagassági értéke 7,5 m, a legnagyobb 16 m lehet.

A területen 5 szintesnél magasabb épület nem létesíthető.

KVSZ – Övezeti tervlap kivonat



ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET KÓDJA ÉS MEGNEVEZÉSE

LAKÓTERÜLETEK

- 1.1.1.1.1.1** Keretes, zártanra beépített nagyvárosias lakóterület
- 1.1.1.1.1.2** Zártudvaros, zártanra beépített nagyvárosias lakóterület
- 1.1.1.1.1.3** Vegyes, zártanra beépített nagyvárosias lakóterület
- 1.1.1.1.1.4** Rehabilitációs szabályozást igénylő, zártanra beépített nagyvárosias lakóterület
- 1.1.1.1.1.5** Keretes, zártanra beépített városias lakóterület
- 1.1.1.1.1.6** Zártudvaros, zártanra beépített városias lakóterület
- 1.1.1.1.1.7** Vegyes, zártanra beépített városias lakóterület
- 1.1.1.1.1.8** Híszagos, zártanra beépített városias lakóterület
- 1.1.1.1.1.9** Rehabilitációs szabályozást igénylő, vegyes zártanra beépített városias lakóterület
- 1.1.1.1.1.10** Rehabilitációs szabályozást igénylő, zártanra beépített városias lakóterület
- 1.1.1.1.1.11** Városias, szabadon álló beépített lakóterület
- 1.1.1.1.1.12** Keretes, zártanra beépített kívárvárosias lakóterület
- 1.1.1.1.1.13** Rehabilitációs szabályozást igénylő, zártanra beépített kívárvárosias lakóterület
- 1.1.1.1.1.14** Szabadon álló beépített kívárvárosias lakóterület
- 1.1.1.1.1.15** Szabadon álló beépített kertvárosias lakóterület
- 1.1.1.1.1.16** Díszet beépített kertvárosias lakóterület
- 1.1.1.1.1.17** Zártanra beépített kertvárosias lakóterület
- 1.1.1.1.1.18** Alacsony intenzitású lakótelep
- 1.1.1.1.1.19** Alacsony intenzitású, szabadon álló beépített lakótelep
- 1.1.1.1.1.20** Alacsony intenzitású lakótelep
- 1.1.1.1.1.21** Magas intenzitású lakótelep
- 1.1.1.1.1.22** Lakótelepi alapszervezésű terület

VEGYES, VÁROSKÖZPONTI TERÜLETEK

- 1.1.1.1.2.1** Zártudvaros, zártanra beépített városközponti terület
- 1.1.1.1.2.2** Magas intenzitású városközponti terület
- 1.1.1.1.2.3** Kertvárosi mellékhelyi terület

VEGYES, INTÉZMÉNYI TERÜLETEK

- 1.1.1.1.3.1** Egyéb, különleges intézményterület
- 1.1.1.1.3.2** Piac, vásártér, piacok területe
- 1.1.1.1.3.3** Szabadon álló beépített intézményterület
- 1.1.1.1.3.4** Szabadon álló beépített intézményterület
- 1.1.1.1.3.5** Vegyes beépített intézményterület
- 1.1.1.1.3.6** Vegyes beépített intézményterület
- 1.1.1.1.3.7** Zártanra beépített intézményterület
- 1.1.1.1.3.8** Szabadon álló beépített intézményterület
- 1.1.1.1.3.9** Zártanra beépített intézményterület
- 1.1.1.1.3.10** Zártanra beépített intézményterület
- 1.1.1.1.3.11** Zártanra beépített intézményterület
- 1.1.1.1.3.12** Zártanra beépített intézményterület
- 1.1.1.1.3.13** Zártanra beépített intézményterület
- 1.1.1.1.3.14** Rehabilitációs szabályozást igénylő intézményterület
- 1.1.1.1.3.15** Rehabilitációs szabályozást igénylő intézményterület

JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLETEK

- 1.1.1.1.4.1** Jelentős zöldfelületű intézményterület
- 1.1.1.1.4.2** Jelentős zöldfelületű sportintézmény terület
- 1.1.1.1.4.3** Jelentős zöldfelületű intézmény terület
- 1.1.1.1.4.4** Strandfürdő terület
- 1.1.1.1.4.5** Jelentős zöldfelületű, rekreációs intézményterület a Népszínpadon

MUNKAHELYI TERÜLETEK

- 1.1.1.1.5.1** Üzemi jellegű munkahelyi terület
- 1.1.1.1.5.2** Intézménydominancia munkahelyi terület
- 1.1.1.1.5.3** Rehabilitációs szabályozást igénylő munkahelyi terület

ÜDÜLŐTERÜLETEK

- 1.1.1.1.6.1** Üdülőterület

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- 1.1.1.1.7.1** Különleges, városi jelentőségű sportterület
- 1.1.1.1.7.2** Különleges, városi jelentőségű sportterület
- 1.1.1.1.7.3** Különleges, jelentős egészségügyi létesítmények területe

KÜLÖNLEGES VÁROSUZEMELTETÉSI TERÜLETEK

- 1.1.1.1.8.1** Energiaellátás: különleges városüzemeltetési területe
- 1.1.1.1.8.2** Szennyvízkezelés: különleges városüzemeltetési területe

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- 1.1.1.1.9.1** Vasúti létesítmények elhelyezése szolgáló terület
- 1.1.1.1.9.2** Általános, közlekedési célú közterület
- 1.1.1.1.9.3** Kiemelt közlekedési célú területi közterület
- 1.1.1.1.9.4** Közlekedéssel kapcsolatos építmények területe

ZÖLDTERÜLETEK

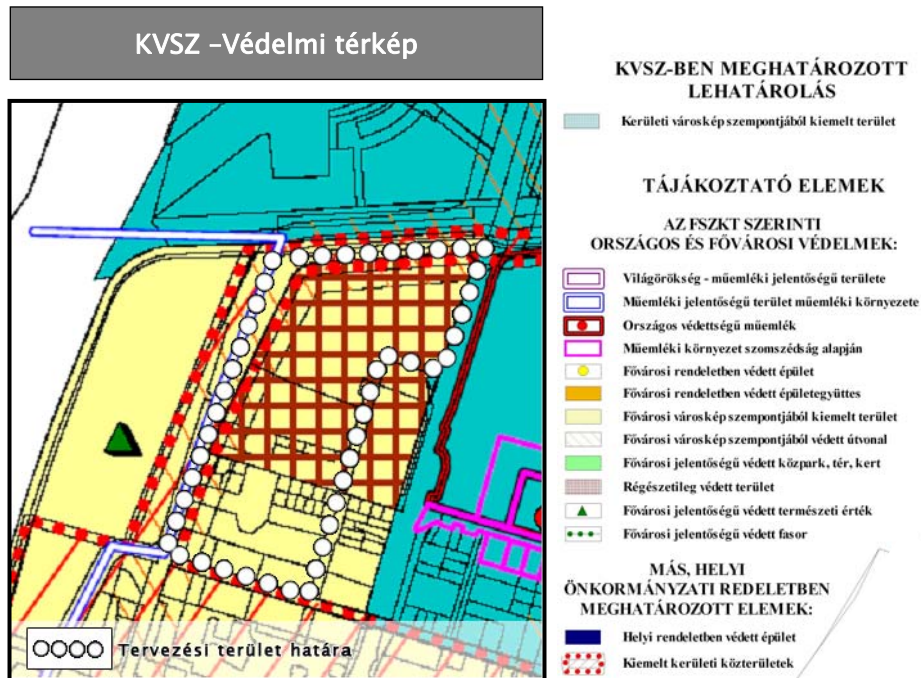
- 1.1.1.1.10.1** Fasított közter
- 1.1.1.1.10.2** Közter
- 1.1.1.1.10.3** Közpark
- 1.1.1.1.10.4** Városi jelentőségű, Marginszíni közpark

ERDŐTERÜLETEK

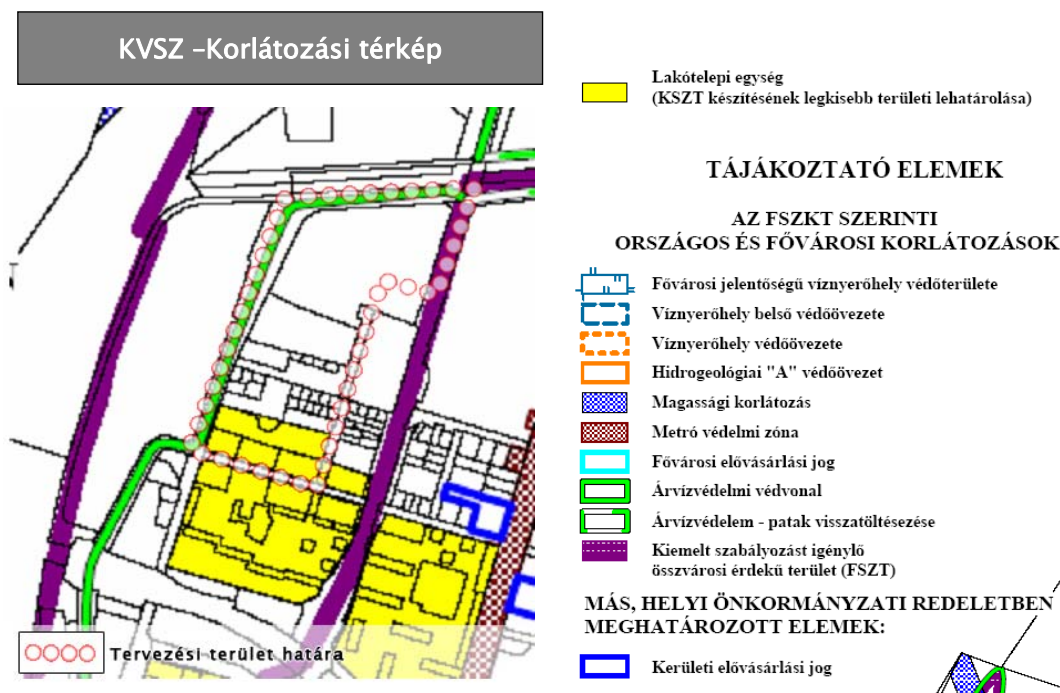
- 1.1.1.1.11.1** Erdőterület
- 1.1.1.1.11.2** Keretövezetbe nem sorolt zöldterület

Védelmek–korlátozások

Az FSZKT Korlátozások és védelmek tervlapjához képest a KVSZ Védelmi térképe nem tartalmaz többlet információt.



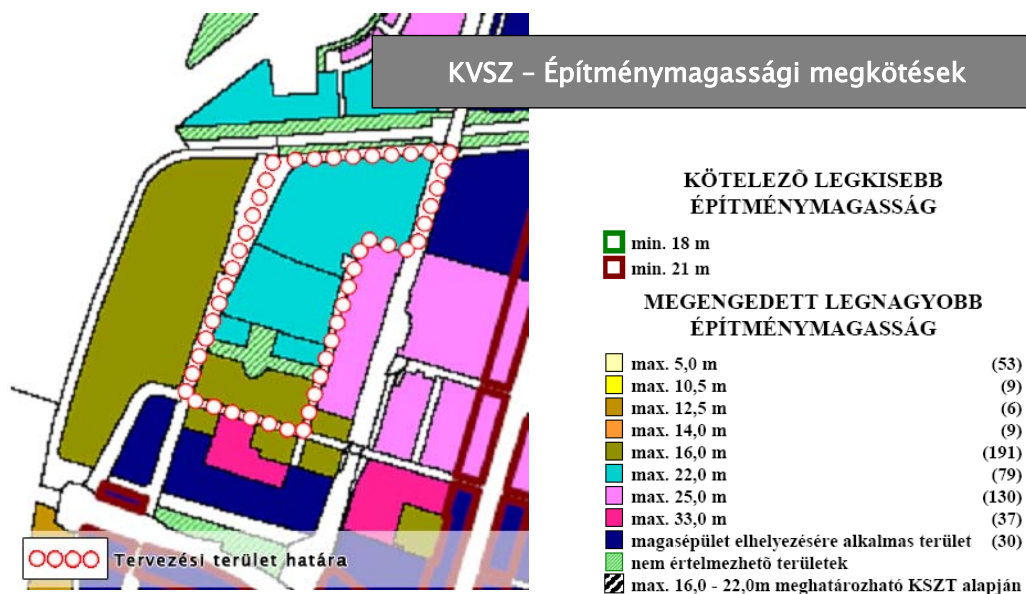
A Korlátozási térképen az FSZKT övezeti tervlapján lévő FSZT lehatárolás szintén szerepel, eltérő elem viszont az árvízvédelmi védvonal, amely a Vízafogó, majd a Népfürdő utcán halad, valamint a lakótelepi egység ábrázolása.



Építménymagassági megkötések

A tervezési terület Bodor utcától északra eső részén a megengedett legnagyobb építménymagasság 22,0 m, délre a lakóterületen 16,0 m.

A tervlap alaptérképe nem frissített –az időközben már rendezett telekállapot miatt– a Bodor utca északi felén lévő kiugrás jelenleg a nem értelmezhető területek kategóriába sorolt, de tulajdonképpen ez a terület rész a felette lévő max. 22,0 m kategóriába tartozik, ugyanis ma telekkönyvileg a 25872/2 hrsz telek szerves része.

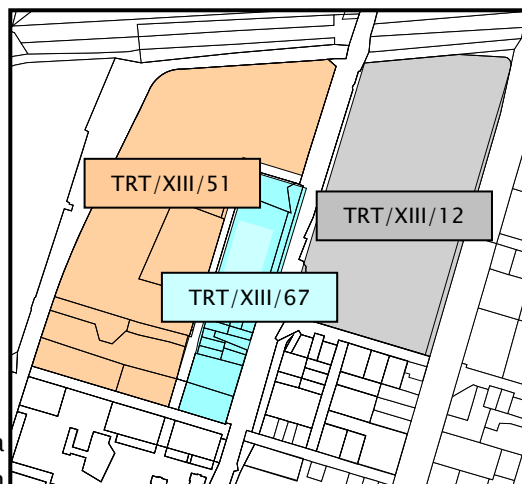


1.5.4. HATÁLYOS KSZT-K ELEMZÉSE

A tervezési területre is vonatkozó, 2003-ban készült terv jelenleg is hatályban van, de a területi lehatárolása változott, vagyis a 39/2003.(IX.22.) Ö.K. rendelettel elfogadott, TRT/XIII/51 számú KSZT hatálya ma a Jakab József utcáig tart.

Ettől keletre az Esztergomi útig a 28/2005.(XII.19.) Ö.K. rendelettel elfogadott TRT/XIII/67 számú KSZT van hatályban, mely a hatályos terv módosításának is tekinthető, jogtechnikailag azonban önálló rendeletként került elfogadásra.

Mindemellett fontosnak ítéljük meg, hogy a konkrét tervezési terület határain kívül eső, a jelen terv szempontjából fontosnak tartott KSZT-ek, valamint a vonatkozó tanulmány terv meghatározó információira is kitérjünk.



TRT-X/II/ 51-es számú KSZT-2003

Övezeti előírások

A KSZT övezeti előírása az ERDÉRT területet és az Önkormányzat területét IZ-XIII övezetbe sorolta. Az FCSM területére a KV-SZK-XIII övezeti besorolást rögzítette.

Telekosztás – építési hely

Az ERDÉRT területen a KSZT a Népfürdő utca mentén adott építési helyet szállás, sport és lakófunkció számára, illetve a Bodor utca felől, azzal párhuzamosan a tenispályák mellett. Meghatározta a korábbi pár 100 m²-es telkek összevonását a sportpályába ékelődő közterülettel, és az így létrejövő két nagy telek méretét a korábbi önkormányzati megállapodás alapján.

A Jakab József utca menti önálló telek 2013-ban kerül a kerületi önkormányzat teljes használatába.

A déli Dagály utca menti telektömbben mélygarázs lehetőségét és utólagos magastető kialakítás lehetőségét rögzítette a terv.

Közterületek kialakítása

A közterületek kialakításánál az Esztergomi útra 27,0 m-es, a Jakab József utcára 13,5–15,5 m-es, a Bodor utcában 16,0–20,0 m-es közterületi szélességeket állapított meg a KSZT.

A már elkészült KSZT elfogadása előtt biztosítani kellett az ún. Vezérterv elhatárolását, mely a Turbina utca irányából a Dagály Strandfürdő bejáratáig egy sétány átvezetését irányozta elő. Ezt a KSZT közhasználat céljára átadandó területként jelölte ki a tervlapon az Esztergomi és a Jakab József utca között, és kikötötte azt is, hogy a Népfürdő utca menti épületeken azt át kell kötelezően vezetni árkados kialakítás mellett az ERDÉRT területen.

A tervezés lezárta után változott az IZ területek lakófunkcióra vonatkozó csökkentett előírása a BVKSZ-ben.

Tanulmányterv – 2007

A jelenleg hatályban lévő (TRT-XIII/51-es számú) KSZT módosításának megalapozására tanulmány készült 2007-ben, mely – figyelembe véve az önkormányzati és tulajdonosi érdekeket – olyan javaslatot dolgozott ki a terület átalakulását és új beépítését, valamint átalakulási lehetőségeit elemezve, mely Budapest egyik frekventált részén a terület értékének megfelelőbb használatot szolgálja.

A tanulmány célja volt, feltárni a fejlesztésre terhelhető feladatokat, infrastrukturális fejlesztéseket és nem utolsósorban a létrehozható építhető nagyságrendet, és mindezek fizikai ütemezési lehetőségeit.

A tanulmányterv elemzése alapján a XIII. kerületi önkormányzat Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a 39/2003.(IX.22.) Ö.K. rendelettel elfogadott, TRT/XIII/51-es számú, a Vízafogó utca – Esztergomi út – Jakab József utca – Dagály utca – Népfürdő utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének felülvizsgálatát indokoltnak találta.

Környező KSZT-k

A tervezési terület közvetlen szomszédjában lévő, a Jakab József utca túloldalán elhelyezkedő területre vonatkozó TRT/XIII/67 számú KSZT rendezi a telekviszonyokat, növeli a közterületek szabályozási szélességeit, valamint helyet biztosít a vezértervi sétány számára. Terepszint alatt be nem építhető zöldsávokat jelöl ki, amelyek fölött kötelező épületközők alakítandók ki meghatározott minimum szélességi méretekkel, így biztosítottá válik az épületek kellemes arányú tagolása. A Bodor utca felől kötelező árkádostást ír elő. A tömbbelsőben tetőkerti sávokat jelöl ki, a közterületeken ültetendő fasorokat. A KVSZ 4. számú mellékletét módosítva a maximum megengedett építménymagasságot 25 m-re növeli. Az Esztergomi út felől meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalakat alkalmaz, így reagálva az új helyzetre, mely az új gyűjtőút létrejöttével születik majd meg.

A tervezési terület környezetében lévő KSZT a Váci út – Turbina utca – Esztergomi út – Vízafogó utca által határolt (TRT/XIII/12) – volt Láng gépgyár területére vonatkozik, melyet az önkormányzat 32/2000.(X.16.) Ö.K. számú rendeletével fogadott el (még a KVSZ előtt). A terv alapkonceptiója a jelenleg folyó ipari – üzemi – raktározási tevékenység fokozatos felszámolása, mellyel párhuzamosan megkezdődne a terület funkcionális átalakulása, távlatilag intézmény-domináns funkciójú területté. Ezt teljes mértékig indokolja a Váci út rendkívül dinamikus átalakulása. A terv ezt a végtelenül nagy osztatlan tömböt belső úthálózati rendszerrel egészségesen kezelhető tömbökre osztja, de közterületi kiszabályozást nem javasol.

A Rákos-patak északi oldalától az északi átkötő hídig szintén vannak elfogadott KSZT-k, melyek a volt ipari területekre adnak rendezési javaslatot. A Rákos-patak partja mentén zöldbeágyazott intézmény terület helyezkedik el, a FOKA öböl körül – a Meder utcáig – lakóterület alakul ki. A tervek megteremtik a terület úthálózati rendszerét, szerkezeti kialakítását.

A Duna parti területen Budapest legjelentősebb lakásépítési programja valósul meg.

A Dagály Strandfürdő területére a nemrégiben elkészült a 21/2009. (IX.11.) önkormányzati rendelettel elfogadott TRT/XIII/87 tervtári számú KSZT. A terv a strand korszerűsítésén túlmenően lehetőséget biztosít egy élményfürdő és gyógyszálló elhelyezésére, továbbá a pesti alsó rakpart kialakítását – kiszabályozását is tartalmazza az Árpád hídtól a Vízafogó utcáig, amely a strand és Duna közti szakaszán részben fedett lesz, így a gyalogosok számára elérhetővé válik majd a Duna-part.

1.6. TULAJDONVISZONYOK

A tervezési területet határoló és átszelő közterületek a XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában vannak, ezen kívül a Dagály utca menti 25867/9 hrsz. telek (Angyalföldi Ifjúsági Ház telke) és a 25872/1 hrsz. telek (földes futballpálya) is.

A terület északi részén elhelyezkedő 25884/4 hrsz. telek a Fővárosi Csatornázási Művek Rt. tulajdonában van.

A 25872/2 hrsz. telek egésze a Budapesti ERDÉRT Sportegyesület tulajdona.

A Bodor utcától délre lévő lakóterület telkei Társasházi és Lakásszövetkezeti tulajdonban vannak.

A területre vonatkozó tulajdoni helyzetet külön térkép mutatja be, illetve az alábbi táblázat is tartalmazza.

Tulajdonosi szerkezet				
Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Megnevezés	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
25884/4	44 889		Fővárosi Csatornázási Művek Rt	1/1
25872/2	23 757	Kivett egyéb épület és sporttelep	Budapesti ERDÉRT Sportegyesület	1/1
25872/1	9 698	Kivett sporttelep	Budapest Főváros XIII. kerület önkormányzat	1/1
25868/1	7 933		Népfürdői Lakásszövetkezet	1/1
25867/10	2 235		Társasház	1/1
25867/9	2 696		XIII. kerületi önkormányzat	1/1
25867/2	3 049		Társasház	1/1
(25870/48)	1 360	Kivett közterület (Bodor utca)	XIII. kerületi önkormányzat	1/1
(25870/47)	2 789	Kivett közterület (Bodor utca)	XIII. kerületi önkormányzat	1/1
(25867/7)	606	Kivett közterület (Jakab József utca)	XIII. kerületi önkormányzat	1/1
(25870/49)	1 654	(Jakab József utca)	XIII. kerületi önkormányzat	1/1
(25873/1)	2 110	(Jakab József utca)	XIII. kerületi önkormányzat	1/1
25873/10	553	Kivett beépítetlen terület	XIII. kerületi önkormányzat	1/1
(25873/9)	107	Kivett közterület	Farkas István	1/1
(25875/2)	1 690	Kivett közterület	XIII. kerületi önkormányzat	1/1
(25714/42)	13 997	Kivett beépítetlen terület	XIII. kerületi önkormányzat	1/1
(25667/3)	26 967	Kivett közterület (Vízafogó és Népfürdő utca)	XIII. kerületi önkormányzat	1/1
(25867/5)	4 460	Kivett közterület (Dagály utca)	XIII. kerületi önkormányzat	1/1

1.7. TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS FUNKCIÓVIZSGÁLAT

A terület északi részén elhelyezkedő Fővárosi Csatornázási Művek telkén (hrsz. 25884/4) rendeltetésnek megfelelő tevékenység folyik, kiegészülve sportpályákkal és azokat kiszolgáló szertár és öltöző épületekkel. A terület igényesen parkosított, a célnak megfelelő épületek használata és környezetük is kulturált. Faszorai meghatározó jellemzői a területnek.

A FCSM-től délre lévő ERDÉRT SE területen (hrsz.:2572/2) sportpályák találhatók: egy füves labdarúgópálya, és négy salakos tenispálya – a tenispályák télen mobil szerkezettel fedettek. A pályákhoz tartozik kiszolgáló épület (iroda, étkezdé, öltöző funkciókkal), amely a telek Bodor utca felőli részén található.

A terület a Népfürdő és a Bodor utcáról közelíthető meg.

Az ERDÉRT SE a hatályos KSZT elfogadása óta (2003) a területen megkezdte a Népfürdő utca menti sávban a vegyes rendeltetésű épület kivitelezését építési engedély alapján, amely tulajdonképpen abban merül ki, hogy ma a területen járva egy gazos építési gödörrel szembesülünk.

Az engedélyben a KSZT előírásának megfelelően a vezérterv szerinti gyalogossétány átvezetését biztosította, de ennek eredménye épület híján nem értékelhető.

A sportterület mellett lévő önkormányzati telken egy jelenleg használaton kívüli gazos, valaha földes edző focipálya található, a teleken épület nem áll, megközelítése a Jakab József utca felől lesz biztosított, az utca ezen szakasza a szomszédos beruházás hozadékaként fog kiépülni.

A terület déli részén, a Bodor utca és Dagály utca között lakófunkciójú épületek találhatóak, a Dagály utca mentén a földszinten kereskedelemmel. A lakóépületeken kívül a Dagály utcában van még az Angyalföldi Ifjúsági Ház is. A terület zöldfelülettel jól ellátott, rendelkezik két megújításra szoruló játszótérrel.

A tervezési terület szomszédságában az Esztergomi út és a Jakab József utca közötti területen az AL Holding beruházásában magas szintű program indult be, amelynek első üteme egy társasház és a „vezértervi sétány” kezdeti szakasza elkészült. Ezzel a beruházással a Jakab József utca felértékelődése megindult.

1.8.ÉPÜLETEK SZINTSZÁMVIZSGÁLATA

A Fővárosi Csatornázási Művek épületei F+1 szintes, részben magas tetős, részben lapos tetős kialakítású épületek. Az ERDÉRT sporttelep épülete földszintes magas tetős kialakítású. A Dagály utca mentén – mindkét oldalon – elhelyezkedő lakóépületek F+2, F+3 szint magasságú, magastetős kialakítású lakóházak, földszintjükön kereskedelmi funkcióval. A Népfürdő utcai lakásszövetkezet épületei F+4 szintesek, lapos tetősek.

1.9.ÉPÜLETEK ÁLLAGVIZSGÁLATA

A Vízafogó u. – Népfürdő u. által határolt területen elhelyezkedő Fővárosi Csatornázási Művek telkén az épületek jó állapotú – kultúraltan karbantartott ipari karakterű épületek. Az ERDÉRT területen egy faház található, amely közepes állagúnak mondható. A Dagály u. és a Bodor u. mentén fekvő javarészt lakóépületek – és Angyalföldi Ifjúsági Ház jó állapotúak illetve megfelelő szerkezeti állapotúak.

1.10.BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK ÉS SZINTTERÜLETI MUTATÓ

A FCSM telkén a beépítési mérték 7%, az ERDÉRT SE-én 2%, a XIII. kerületi Önkormányzatén nem áll épület. Az előbbi telkeken a szintterületi mutató értéke 0,1. A terület jó elhelyezkedése ellenére kihasználatlannak mondható.

A Bodor utca menti tömbtelek 26%-os beépítési mértékű és 1,18-as szintterületi mutatójú. A Dagály utca menti két saroktelek 45–50%-os beépítési mértékkel, a Népfürdő utca felőli 1,98-as, az Esztergomi út felőli 1,34-es szintterületi mutatóval rendelkezik.

1.11.ZÖLDFELÜLETI MÉRTÉK VIZSGÁLATA

A FCSM telkén a füves sportpályák és a rendezett zöld környezet 59%-os, az ERDÉRT területén a nagy füves focipálya 49%-os zöldfelületi arányt eredményez.

A Bodor utca menti tömbtelek 73%-os, a Dagály utca menti telkek 50–65%-os zöldfelületi arányúak.



TRT/XIII/51-es tervtári számú Kerületi Szabályozási Tervlap																																							
Kötelező szabályozási elemek:		Más jogszabályban meghatározott szabályozási elemek:																																					
	Építési övezet határa		FSZKT szerinti régészeti védelem																																				
	Tervezett szabályozási vonal		Szennyvízátemelő védőtávolsága																																				
	Meglévő szabályozási vonal		Ivóvízfőnyomócső védőtávolsága																																				
	Megszüntető jel	Nem kötelező, irányadó szabályozási elemek:																																					
	Építési hely határa (OTÉK szerint)		Irányadó telekhatár																																				
	Kizárólag mélygarázs és építményei céljára meghatározott építési hely		Meglévő épület (megtartható vagy bontható)																																				
	Bontandó épület (új beépítés esetén)		Kialakítható magánút																																				
	Építési vonal		Tetőtérbeépítési lehetőség																																				
	Részben meghatározott építési vonal (a homlokzatsík legalább 1/3-ad része az építési vonalon legyen)		Közhasználat céljára átadható árkád (3m)																																				
	Árkád, vagy épülethézag létesítendő	Tájékoztató elemek:																																					
	Csatlakozó homlokzatmagasság		Telekhatár, helyrajzi szám																																				
	Építménymagasság külön meghatározott mértéke		Eszmei telekhatár																																				
	Építhető homlokzatmagasság		Gépkocsi behajtó																																				
	Oldalkert legkisebb mérete		Ivóvízfőnyomócső																																				
	Hátsókert legkisebb mérete		Szennyvíznyomócső																																				
	Meghatározott méret, távolság	<table><tr><th>Építési övezet</th><th>Beépítési mód</th><th>Beépítési %</th><th>Szintterületi mutató</th></tr><tr><td rowspan="2">I-XIII-V</td><td>Ép. magasság min.-max.</td><td>Telek terület</td><td>Zöldfelületi minimum</td></tr><tr><td>szabadonálló</td><td>65%</td><td>3,0</td></tr><tr><td rowspan="2">IZ-XIII</td><td>16-30 22*</td><td>1500</td><td>35%</td></tr><tr><td>szabadonálló</td><td>35%</td><td>2,4</td></tr><tr><td rowspan="2">KV-SZK-XIII</td><td>4,5-25 22*</td><td>2000</td><td>50%</td></tr><tr><td>szabadonálló</td><td>15%</td><td>0,2</td></tr><tr><td rowspan="2">L7-XIII-1</td><td>3,5-12</td><td>45 000</td><td>70%</td></tr><tr><td>szabadonálló ill. részben zártkörű</td><td>50%</td><td>2,0</td></tr><tr><td rowspan="2"></td><td>7,5-16</td><td>2500</td><td>40%</td></tr></table>		Építési övezet	Beépítési mód	Beépítési %	Szintterületi mutató	I-XIII-V	Ép. magasság min.-max.	Telek terület	Zöldfelületi minimum	szabadonálló	65%	3,0	IZ-XIII	16-30 22*	1500	35%	szabadonálló	35%	2,4	KV-SZK-XIII	4,5-25 22*	2000	50%	szabadonálló	15%	0,2	L7-XIII-1	3,5-12	45 000	70%	szabadonálló ill. részben zártkörű	50%	2,0		7,5-16	2500	40%
Építési övezet	Beépítési mód	Beépítési %	Szintterületi mutató																																				
I-XIII-V	Ép. magasság min.-max.	Telek terület	Zöldfelületi minimum																																				
	szabadonálló	65%	3,0																																				
IZ-XIII	16-30 22*	1500	35%																																				
	szabadonálló	35%	2,4																																				
KV-SZK-XIII	4,5-25 22*	2000	50%																																				
	szabadonálló	15%	0,2																																				
L7-XIII-1	3,5-12	45 000	70%																																				
	szabadonálló ill. részben zártkörű	50%	2,0																																				
	7,5-16	2500	40%																																				
		Kötelezően megtartandó sportpályák	* KVSZ 4. számú melléklet szerinti építménymagassági megkötés																																				
	Meglévő, megtartandó fasor																																						
	Tervezett fasor																																						
A szabályozási tervlap csak a területre hatályos KVSZ előírásaival együtt érvényes! Készült a földhivatali térkép szkennelt másolatán																																							
 1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL.: 061-242-2057, 061-242-2257		rajtszám V-V/15 lépték M=1:2.500	É																																				
tervrajz megnevezése A HATÁLYOS KSZT SZABÁLYOZÁSI TERVLAPJA																																							
tervezési fiás		dátum 2010.02.23																																					
vezető tervező	tervezői névjegyzék száma	ábrás																																					
Liszky Krisztina	TT/1É 01-1455/11																																						
tervező	tervezői névjegyzék száma	ábrás																																					
Vásárhelyi Kinga	ÉZ 01-3723 /05																																						
tervező	tervezői névjegyzék száma	szekesztő																																					
Sipos Zsuzsa	Szczuka Levente	Krébesz András																																					
ábrás	ábrás	ábrás																																					
PÉTERFIA & TÁRSAI BT.																																							
tervező	tervezői névjegyzék száma	ábrás																																					
Péterfia Borbála	TT/1 01-0164/06																																						



BP. XIII. KERÜLET

NÉPFÜRDŐ U. - VIZAFÓGÓ U. -

ESZTERGOMI ÚT - JAKAB JÓZSEF U. -

DAGÁLY U.

ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE -

MÓDOSÍTÁS

VIZSGÁLATOK

	Meglévő épület
	Aszfaltos úttest
	Aszfalt felület
	Beton felület
	Térkö burkolat
	Murva
	Egyéb, nem burkolt felület
	Közterületi fa
	Telken belüli fa
	Cserje
	Ápolt kert
	Gyepes sportpálya
	Parkosított üzemi terület
	Egyéb zöldfelület
	Játszótér
	Parkoló
	Salakos terület/pálya
	Kerítés
	25684 Jelenlegi telekhatár
	Tervezési terület határa

1031. BUDAPEST, KADOSA U. 19-21. TEL: 061-242-2057, 061-242-2257

tervrajz megnevezése

JELENLEGI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

rajtszám

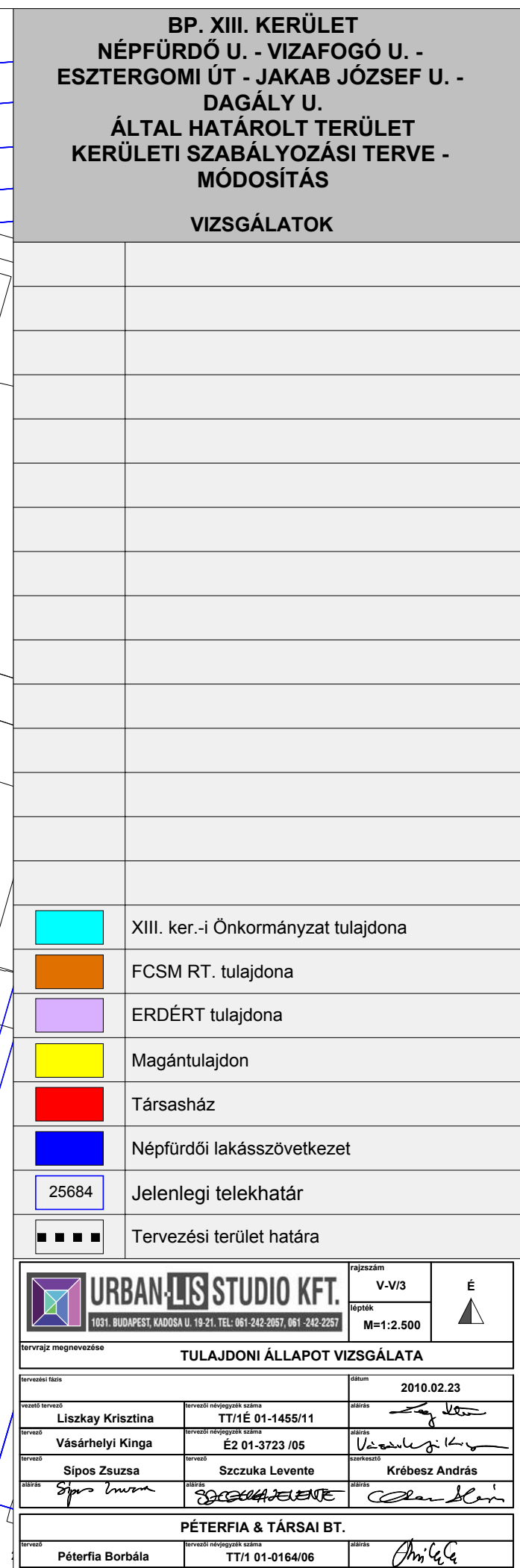
V-V/2

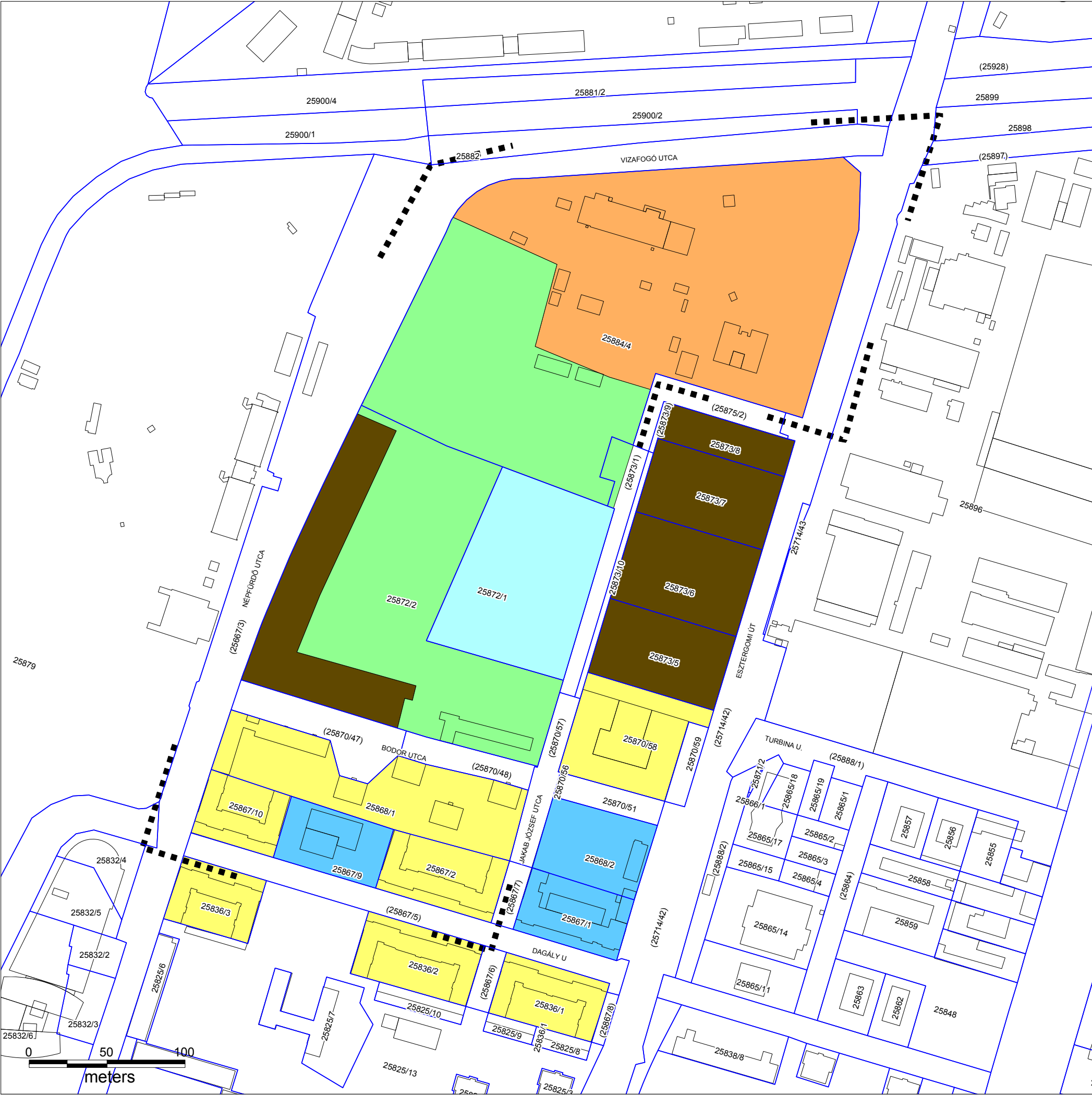
lépték

M=1:2.500

É

tervezési fasis	dátum	2010.02.23
vezető tervező	tervezési névjegyzék száma	TT/1É 01-1455/11
Liszkey Krisztina	tervezési névjegyzék száma	É2 01-3723 /05
Vásárhelyi Kinga	tervező	Szczuka Levente
Sípos Zsuzsa	tervező	Krébesz András
tervező	tervezési névjegyzék száma	TT/1 01-0164/06
Péterfia Borbála	tervező	

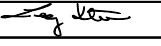
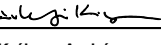
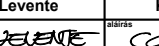
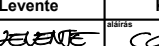
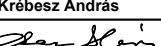
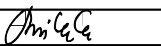


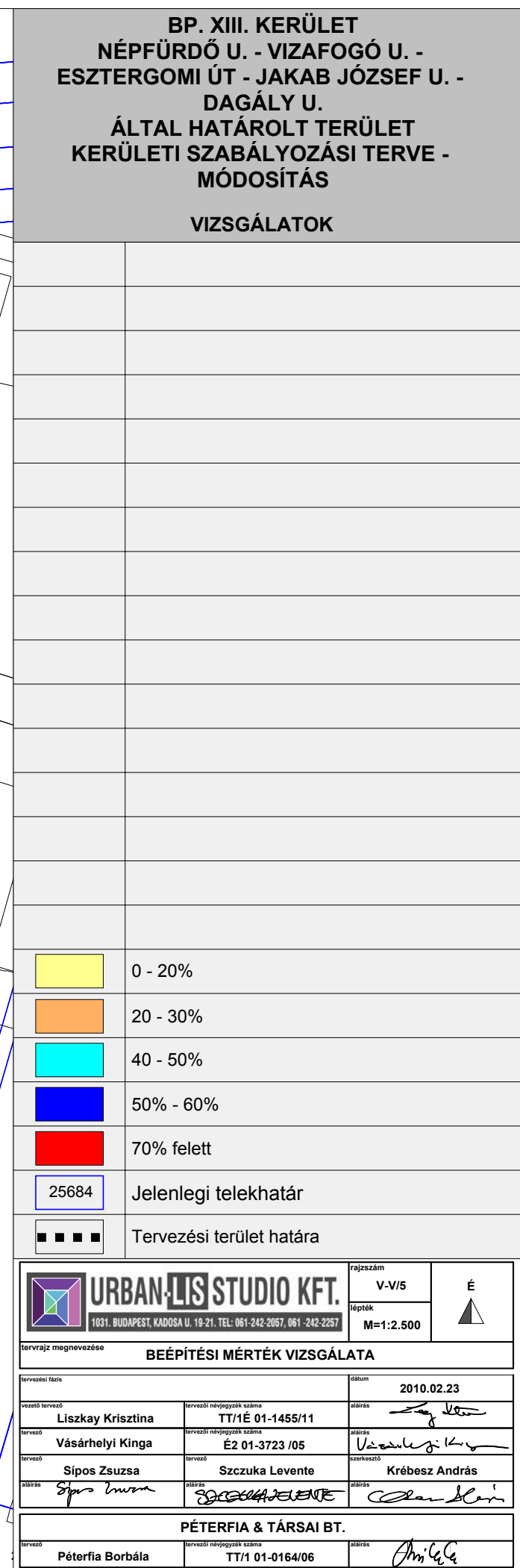


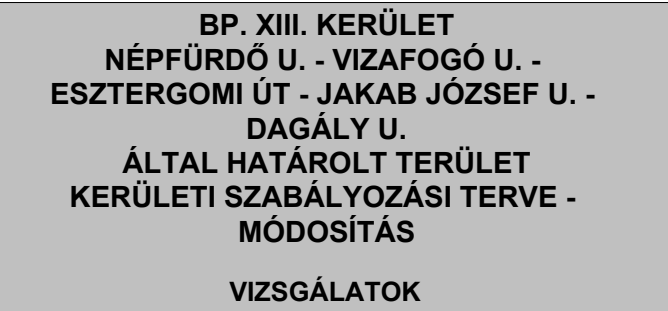
BP. XIII. KERÜLET
NÉPFÜRDŐ U. - VIZAFOGÓ U. -
ESZTERGOMI ÚT - JAKAB JÓZSEF U. -
DAGÁLY U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE -
MÓDOSÍTÁS

VIZSGÁLATOK

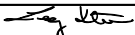
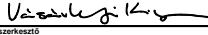
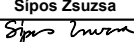
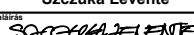
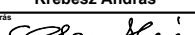
- Lakóterület
- Intézményterület
- Sportterület
- Építési terület
- Csatornázási Művek üzemi területe
- Üres telek
- Jelenlegi telekhatár
- Tervezési terület határa

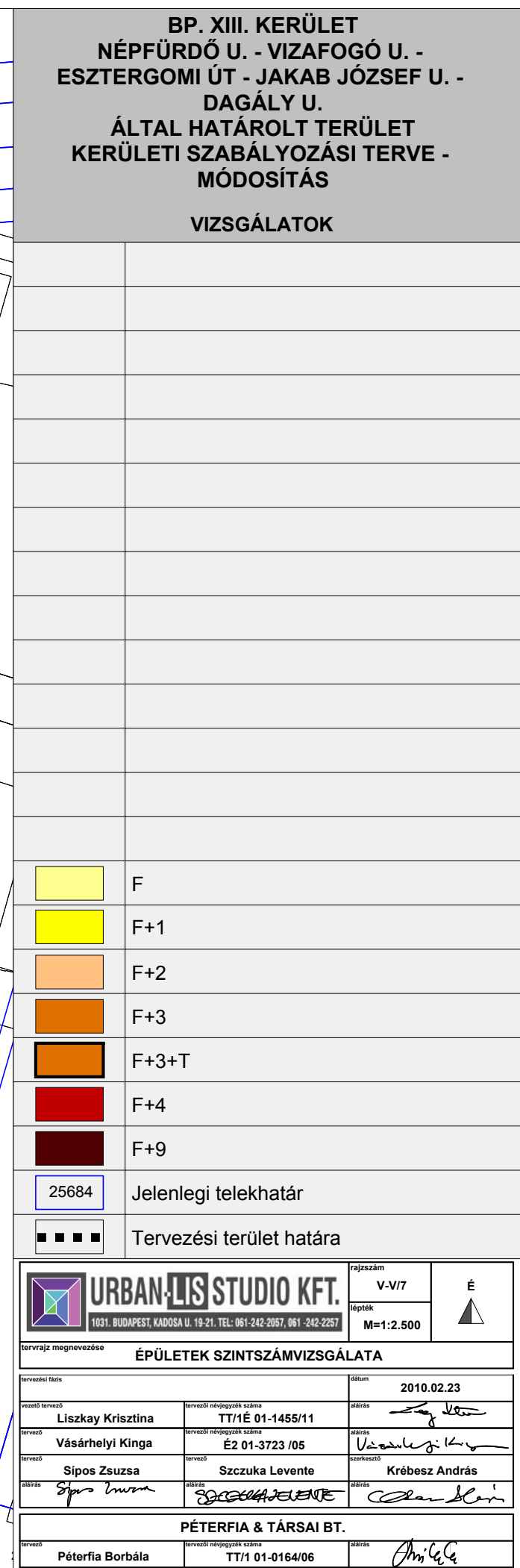
 URBAN-113 STUDIO KFT. 1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: 061-242-2057, 061-242-2257		rajtszám V-VI/4	
tervrajz megnevezése TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA		lépték M=1:2.500	
tervezési fázis			
vezető tervező Liszakay Krisztina		tervezési névjegyzék száma TT/1É 01-1455/11	dátum 2010.02.23
tervező Vásárhelyi Kinga		tervezési névjegyzék száma É2 01-3723 /05	aláírás 
tervező Sipos Zsuzsa		tervező Szczuka Levente	aláírás 
aláírás 		aláírás 	szervező Krébesz András
		aláírás 	
PÉTERFIA & TÁRSAI BT.			
tervező Péterfia Borbála		tervezési névjegyzék száma TT/1 01-0164/06	aláírás 

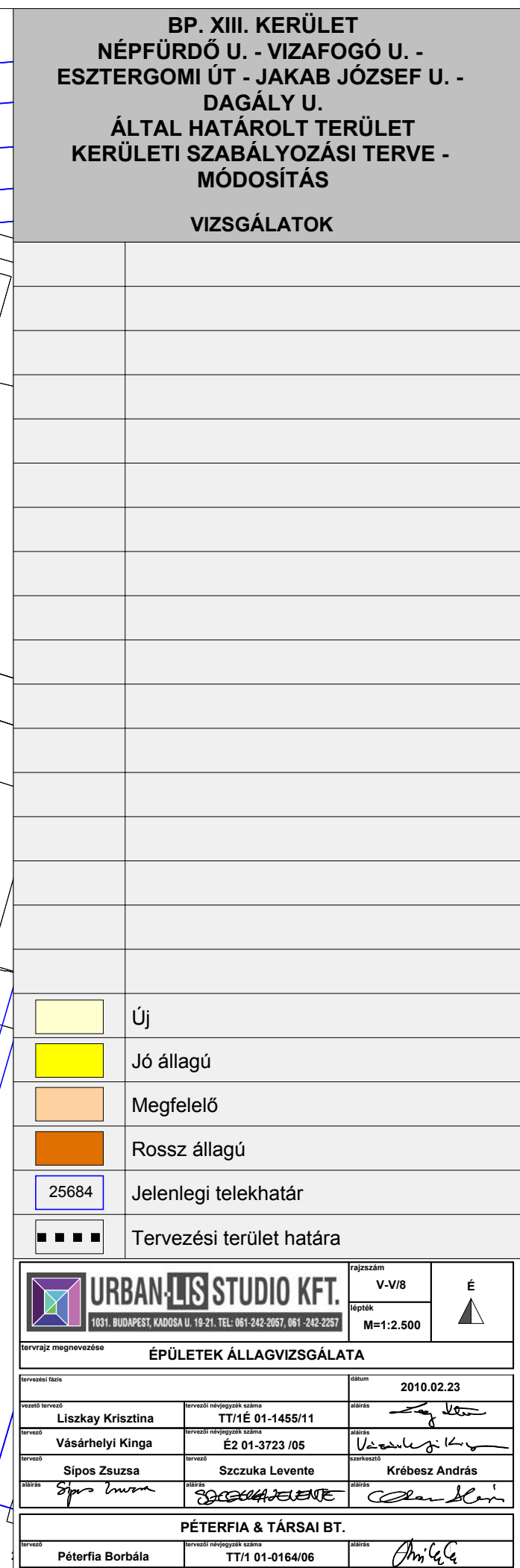


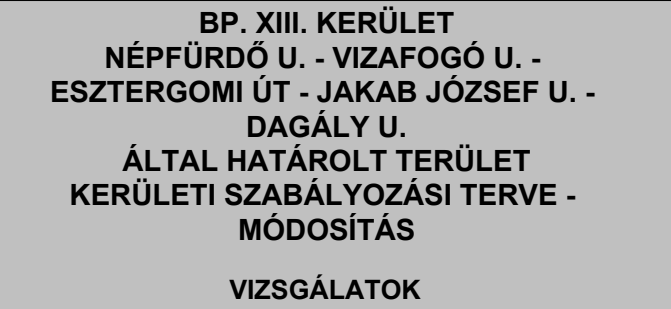


	0.0 - 0.3
	0.3 - 0.5
	1.0 - 1.5
	1.5 - 2.0
	3.0 felett
25684	Jelenlegi telekhatár
	Tervezési terület határa

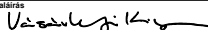
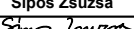
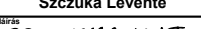
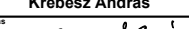
 URBAN LIS STUDIO KFT. 1031. BUDAPEST, KADÓCSA U. 19-21. TEL: 061-242-2057, 061-242-2257		rajzszám	V-V/6	 É
		léptétek		
tervrájsz megnevezése				
SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLATA				
tervezési fázis		datum		
tervező tervező		2010.02.23		
Liszokay Krisztina	tervezői névjegyzék száma			
	TT/É 01-1455/11			
tervező	tervezői névjegyzék száma			
Vársárhelyi Kinga	É 01-3723 /05			
tervező	tervező	szervekező		
Sipos Zsuzsa	Szczuka Levente	Krébesz András		
				
aláírás	aláírás	aláírás		
PÉTERFIA & TÁRSAI BT.				
tervező	tervezői névjegyzék száma	aláírás		
Péterfia Borbála	TT/I 01-0164/06			

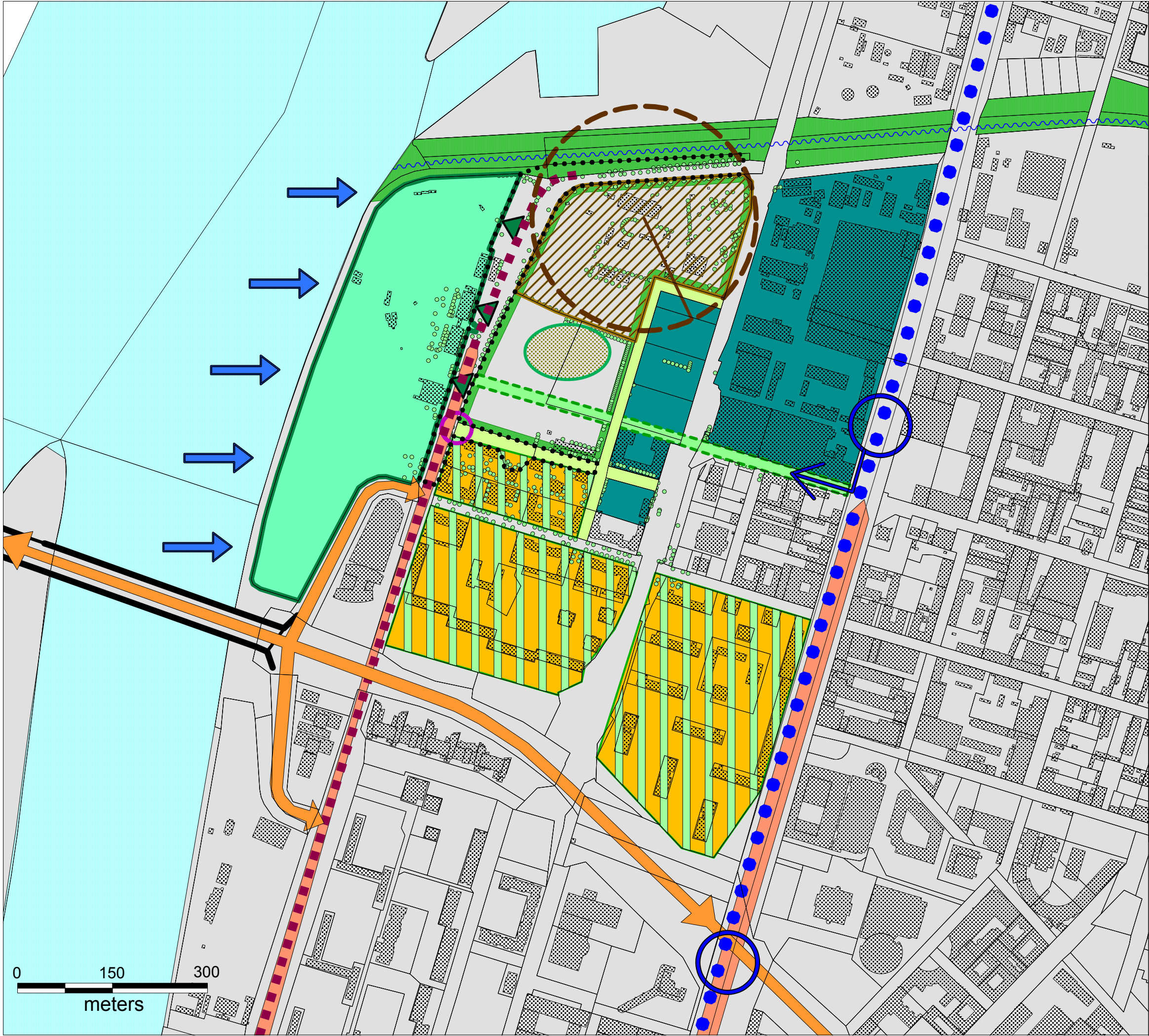






	70 % felett
	50 - 70 %
	30 - 50 %
	10 - 30 %
	0,1 - 10 %
25684	Jelenlegi telekhatár
	Tervezési terület határa

 URBAN-LIS STUDIO KFT. 1031. BUDAPEST, KADÓCSA U. 19-21. TEL: 061-242 2057, 061-242-2257	rajzszám	V-V/9	É 
	lépték	M=1:2.500	
tervező megnevezése			
ZÖLDFELÜLETI ARÁNY VIZSGÁLATA			
tervezői cím		dátum	
tervezői névjegyzék száma		2010.02.23	
Liszkay Krisztina	TT/É 01-1455/11	alárás	
Vásárhelyi Kinga	tervezői névjegyzék száma	alárás	
tervező	tervező	tervező	tervező
Sipos Zsuzsa	Szczuka Levente	Krébesz András	
			
alárás	alárás	alárás	
PÉTERFIA & TÁRSAI BT.			
tervezői névjegyzék száma		alárás	
Péterfia Borbála	TT/I 01-0164/06		



BP. XIII. KERÜLET NÉPFÜRDŐ U. - VIZAFOGÓ U. - ESZTERGOMI ÚT - JAKAB JÓZSEF U. - DAGÁLY U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE - MÓDOSÍTÁS		
VIZSGÁLATOK		
	ÉRTÉKEK	
	Átalakuló szomszédos területek	
	Duna közelsége	
	Strand - gyógyfürdő - közelsége	
	Lakókörnyezet zöldjellege	
	Metrókapcsolat	
	Tervezett sétány (Vezérterv)	
	Budai kapcsolat	
	Belvárosi kapcsolat	
	Csendes lakóutcai környezet (végállapotban)	
	Fasorok	
	Rákos-patak és parti sávja	
PROBLÉMÁK		
	Szenyvíztisztító telep közelsége	
	Szenyvíztisztító telep védőtávolsága	
	Bodor utcában átjárhatatlan szintkülönbség	
	Megoldatlan strand-parkolással terhelt terület	
	A sportfunkció kötöttsége	
	Népfürdő utca jelenlegi nagy forgalma	
TÉRKÉPI ELEMEEK		
	Telekhatár	
	Épület	
	Duna folyó	
 URBAN-LIS STUDIO KFT. 1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: 061-242-2057, 061-242-2257 regisztrációs szám lépték É 		
tervráz megnevezése		
ÉRTÉKEK ÉS PROBLÉMÁK		
tervezési fázis		dátum
vezető tervező		2010.02.23
Liszkey Krisztina	tervezési névjegyzék száma TT/1É 01-1455/11	ábrák
Vásárhelyi Kinga	tervezési névjegyzék száma É2 01-3723 /05	ábrák
Sipos Zsuzsa	tervező	Szczuka Levente
ábrák	ábrák	Krébesz András
PÉTERFIA & TÁRSAI BT.		
tervező	tervezési névjegyzék száma	ábrák
Péterfia Borbála	TT/1 01-0164/06	

FOTÓK A TERVEZÉSI TERÜLETRŐL



NÉPFÜRDŐ UTCA



BODOR UTCA



BODOR UTCA



ESZTERGOMI ÚT



ESZTERGOMI ÚT



JAKAB JÓZSEF UTCA



JAKAB JÓZSEF UTCA 8



DAGÁLY UTCA



"DAGÁLY SÉTÁNY"



FCSM, FOCIPÁLYA



FCSM, SALAKOS PÁLYA



FCSM, ÜZEMI ÉPÜLET



ERDÉRT SE, FOCIPÁLYA



ERDÉRT SE, ÉPÍTÉSI GÖDÖR



ERDÉRT SE, BODOR UTCAI KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET

FOTÓK A TERVEZÉSI TERÜLETRŐL



ÖNKORMÁNYZATI TELEK, FÖLDES PÁLYA



BODOR UTCAI LAKÓÉPÜLET



BODOR UTCAI LAKÓÉPÜLET



DAGÁLY UTCA, ANGYALFÖLDI IFJÚSÁGI HÁZ



DAGÁLY UTCAI LAKÓÉPÜLET



NÉPFÜRDŐ UTCAI LAKÓÉPÜLET

2. ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLAT

2.1. TERÜLETHASZNÁLAT

A tervezési terület a XIII. kerületnek a Dagály Stranddal szomszédos, vegyes funkciójú térsége, melyet nyugatról a Népfürdő utca, délről a Dagály utca, keletről a Jakab József utca és az Esztergomi út, északról a Vízafogó utca határol.

A Bodor utca – Dagály utca közötti terület kialakult telepszerű lakó zóna, a terület középső, összefüggő része az ERDÉRT Sporttelep – melynek egy része jelenleg építési terület – északi vége a Fővárosi Csatornázási Művek sporttelepe és telephelye.

2.2. ZÖLDFELÜLETEK FUNKCIÓ SZERINTI ÉRTÉKELÉSE

2.2.1. UTCAI FASOROK

Városképileg is számottevő utcai fasor csak a Dagály utca két oldalán, valamint a Vízafogó utcában létesített bicikliút mentén található. A Népfürdő utcai fasor hiányos, heterogén, különböző korú, fajtájú és egészségi állapotú fákból áll, szakaszosan faállomány nélküli, féloldalas.

Az Esztergomi út részben lezárt, utcaként nem működik, fák csak szórványosan fordulnak elő. A Bodor utcában lévő fák az itt lévő lakótömb előkertjeként funkcionálnak, nem fasor hatását keltik.

2.2.2. LAKÓKERTEK

Intenzíven fásított, rendezett, ápolt lakókertek övezik a Bodor utca menti tömbtelkes lakóházakat. A zöldfelületek között több kisebb, gyéren felszerelt, homokozóból és csővázas hintából álló, játszótér is található.

2.2.3. SPORTTERÜLETEK

Az ERDÉRT SE Sporttelepén a lefedhető tenispályák télen és nyáron is üzemelnek. A füves labdarúgópálya gondozott, a mellette lévő salakos terület gazos, gondozatlan. A focipálya melletti földes terület korábban edzőpályaként működött, ma elhanyagolt, gazos. A terület Népfürdő utca felőli részén egy mára már részben füvessé vált építési gödör van.

A Csatornázási Művek sporttelepén, szépen karbantartott környezetben egy füves labdarúgó pálya, továbbá egy salakos pálya, valamint egy elhanyagolt, használaton kívüli kicsi aszfaltos pálya található.

2.2.4. INTÉZMÉNYKERTEK

Kis területű, de rendezett elő- és hátsó kertjei vannak a Dagály utca mentén található intézményeknek. Dekoratív az Ifjúsági ház parkja kerti pavilonnal és térburkolattal.

2.2.5. ÜZEMI TERÜLETEK KERTJEI

A Fővárosi Csatornázási Művek Rt. Vízafogó utcai telephelye zöldfelületi szempontból igen értékes, ápolt, gazdag növényállományú. Burkolatok csak a funkcionálisan indokolt területeken vannak, a további szabad területeket dekoratív park fedi.

2.3. ZÖLDFELÜLETEK NÖVÉNYZETÉNEK FAÁLLOMÁNYA

2.3.1. A KÖRNYEZET NÖVÉNYZETE

Közterületi fasorok

A külső területen a Dagály utcai fasor jellemzően idős, nagyméretű zöld juhar (*Acer negundo*) fajokból áll, ezek egy része beteg, törzsükön rákos daganattal, de több ferde törzsű egyed is található az utcában. Az idős fák között fiatal. Új telepítésű korai juharok (*Acer platanoides*) és hársak (*Tilia* sp.) találhatók. Ugyancsak újonnan telepített növények (díszkörte–*Pyrus*, juhar–*Acer*) díszítik az utca déli oldalához kapcsolódó, padokkal felszerelt parkot is.

A Népfürdő utcában az idős, beteg, csonkolt, zömmel cserére szoruló nyárfákat (*Populus*), melyek a virágzás idején vattázásukkal allergén hatásokat váltanak ki és szemetelnek, fiatal kőrissel (*Fraxinus*) és hársakkal (*Tilia*) pótolták. Ezen fák egészségi állapota vegyes, több fa állapota nem kielégítő. Az utca ÉK-i, Vízafogó utca felőli végénél három idős, jó állapotban lévő japánakác (*Sophora*) él.

A Vízafogó utcában létesített séta és bicikliút egyik oldalát értékes, idős jegenyesor (*Populus nigra* 'Italica'), a másik, a patak felőli oldalát szilfa (*Ulmus carpinifolia*) fasor kíséri. Az utca átellenes, a Fővárosi Csatornázási Művek telephelye melletti oldalán fák csak a telekhatáron belül találhatók.

A Bodor utcai fasor, inkább a lakóépületek előkertjének tűnik, mint utcai fasornak. Az épületek környékén vegyes állományú fák (korai juhar–*Acer platanoides*, hársak–*Tilia*, akácok–*Robinia*), a sporttelep oldalán zömmel akácok (*Robinia*) élnek.

Lakóterek

A Bodor utcai lakóterület kertje túlnyomórészt korai juharokkal (*Acer platanoides*) betelepített. Ezt szivarfák (*Catalpa*), vadgesztenyék (*Aesculus*), platános (*Platanus*), csörgőfák (*Koelreuteria*), zöld juharok (*Acer negundo*), valamint fenyőfélék (*Picea*, *Pinus*, *Taxus*, *Thuja*) egészítik ki, mely növények között több értékes is akad. Az állomány egészséges, dekoratív, a területet nagyrészt teljesen lefedi. Az idős növények között fiatal, új telepítésű fák, fenyők és cserjék találhatók.

Sportterületek

Az ERDÉRT sporttelepet az Esztergomi út felől sűrű térállású jegenyesor (*Populus nigra* 'Italica') zárja le. A fák egy része már teljesen kiszáradt, a többi száradó félben lévő, sok száraz ággal rendelkező egyed. A füves sportpálya északi oldalán idős nyárfák élnek, a pálya K-i hosszanti oldala mellé fiatal hársfacsemetéket (*Tilia*) ültettek. A klub-épület bejáratának környékén sűrű, zömében örökzöldekből álló, de nem gondozott növénycsoport található.

A FCSM sporttelepének Népfürdő utcai kerítésvonalát 80–90 cm törzsmérőjű oszlopos fehér nyárakból (*Populus alba* 'Pyramidalis') álló, különböző magasságban erősen visszacsonkolt, díszértékét veszített, fasor kíséri. Ugyancsak visszacsonkolt nyárfák, valamint kőrissel (*Fraxinus*), juharok (*Acer*) és kertészeti értékkel nem rendelkező örökzöldek (*Thuja*) találhatók a büfé épület környékén is.

Üzemi területek

A Csatornázási Művek kertje, ápolat, gondozott. A Vízafogó utca mentén a kerítést korai juharokból (*Acer platanoides*) álló fasor, valamint az alá ültetett tiszafa (*Taxus*) sövény kíséri. A terület belsejében, az idős növényzet mellett, fiatalabb fák, fenyők díszítenek. A terület belsejében lévő fasorok egységes képet mutatnak. A kertben az idős nyárfák mellett értékes japán akácok, platánok, vadgesztenyék, valamint fenyőfélék is találhatók.



BP. XIII. KERÜLET
NÉPFÜRDŐ U. - VIZAFOGÓ U. -
ESZTERGOMI ÚT - JAKAB JÓZSEF U. -
DAGÁLY U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE -
MÓDOSÍTÁS

VIZSGÁLATOK

- Értékes fa
- Átlagos értékű fa
- Kivágható fa
- Kivágandó fa
- Ápolt kert
- Gyepes sportpálya
- Kertesített üzemi terület
- Egyéb zöldfelület
- Salakos sportpálya
- Aszfaltos sportpálya
- Játszótér
- 25684 Jelenlegi telekhatár
- Tervezési terület határa



URBAN-113 STUDIO KFT.
1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 10-21. TEL: 061-242-2057, 061-242-2257

rajtszám
V-Z/1

lépték
M=1:2.500

É

tervrajz megnevezése
ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

tervezési fázis

dátum
2010.02.23

vezető tervező
Liszkey Krisztina

tervezői névjegyzék száma
TT/1É 01-1455/11

aláírás

tervező
Vásárhelyi Kinga

tervezői névjegyzék száma
É2 01-3723 /05

aláírás

tervező
Sipos Zsuzsa

tervezői névjegyzék száma
Szczuka Levente

aláírás

tervező
Péterfia Borbála

tervezői névjegyzék száma
TT/1 01-0164/06

aláírás

tervező
Péterfia Borbála

tervezői névjegyzék száma
TT/1 01-0164/06

aláírás

FOTÓK A ZÖLDFELÜLETEKRŐL



ANGYALFÖLDI IFJÚSÁGI HÁZ BELSŐ KERTJE



BODOR UTCA MENTI LAKÓTER., JÁTSZÓTÉR



BODOR UTCA MENTI LAKÓTER., JÁTSZÓTÉR



ERDÉRT SE



FCSM



FCSM, NÉPFÜRDŐ UTCA FELŐL



FCSM



FCSM



VIZAFOGÓ UTCA



VIZAFOGÓ UTCA, KERÉKPÁRÚT



NÉPFÜRDŐ UTCA



JAKAB JÓZSEF UTCA

3. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

3.1 JELENLEGI KÖZÚTHÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A vizsgált térségben nagyforgalmú főutak É–D irányban a Váci út, K–Ny-i irányban a Róbert Károly krt. – Árpád híd vonala. Ezek elsőrendű, többsávos főutak.

Elsőrendű főút, a Pesti alsó rakpart folytatásaként, a Népfürdő utca – Vízafogó utca is. A Dagály utca érintett szakasza gyűjtőút.

A főúthálózathoz a tervezési terület a Váci út – Róbert Károly körút a Váci út – Vízafogó utca ill. az Árpád hídi lehajtók – Népfürdő utca csomópontokon keresztül kapcsolódik.

Közvetlen megközelítést a Népfürdő utca, a Vízafogó utca és Dagály utca biztosít. A főutak forgalma csúcsidőben az útvonal kapacitását közelíti, esetenként és irányonként azt meg is haladja. Gyakori volt a torlódás az Árpád hídon a budai irányban, mely az M0 forgalomba helyezésével kismértékben csökkent. Reggel és napközben gyakran torlódik a Népfürdő utca déli iránya és időnként már a Dráva utca is.

3.2 JELENLEGI TÖMEGKÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK

A tervezési területet érintő tömegközlekedési viszonylatok a területet közvetlenül kiszolgálja a 133-as (munkanapokon a Lehel tértől az Árpád hídig) és a 115-ös (szombaton és munkaszüneti napokon a Boráros tértől az Árpád hídig) autóbuszjárat Dagály fürdő megállója, gyaloglással elérhető az 1-es villamos Róbert Károly körúti, valamint Népfürdő utcai megállója, illetve a 3-as metró (és az innen közlekedő buszok) Róbert Károly körúti állomása is. A Népfürdő utca – Vízafogó utca – Váci út útvonalon közlekedik a Tesco áruház céljárata.

3.3 JELENLEGI FORGALMI REND, ÚTPÁLYÁK, FORGALOM

A területet érintő fontosabb közúthálózati elemek kialakítása és forgalma:

A **Népfürdő utca** elsőrendű főút, az érintett szakaszon 2x1 forgalmi sávos kialakítással. A Népfürdő utca – Dagály utca csomópont jelzőlámpás szabályozású, a balra nagyíves kapcsolat a Népfürdő utcáról a Dagály utca irányába tiltott, minden más irányba megengedett. A reggeli csúcsórai közúti forgalom déli irányban 1100 E/óra/irány, északi irányban 800 E/óra/irány. A délutáni csúcsórai közúti forgalom 800 E/óra/irány, ill. 900 E/óra/irány.

A **Vízafogó utca** elsőrendű főút, 2x1 forgalmi sávos kialakítással. Az érintett szakaszon csatlakozik a Cserhalom utca a Vízafogó utcához. A csomópontban a balra nagyíves mozgás minden irányba megengedett. A Vízafogó utca reggeli csúcsórai közúti forgalma a nagyobb terhelésű szakaszon (Népfürdő utca és Cserhalom utca között) a Népfürdő utcai irányban 1100 E/óra/irány, a Váci úti irányban 800 E/óra/irány. A délutáni csúcsórai közúti forgalom 800 E/óra/irány ill. 900 E/óra/irány.

A **Dagály utca** 2x1 forgalmi sávos gyűjtőút. A vizsgált szakaszon csatlakozik az Esztergomi út meglevő szakasza a Dagály utcába. A csomópontban a balra nagyíves mozgás minden irányból megengedett. A reggeli csúcsórai közúti forgalom a legnagyobb terhelésű szakaszon (Esztergomi út és Karikás Frigyes út között) a Népfürdő utcai irányban 350 E/óra, a Váci úti irányban 450 E/óra. A délutáni csúcsórai közúti forgalom 300 E/óra, ill. 500 E/óra.

A **Váci út** elsőrendű főút, az érintett szakaszon 2x3 forgalmi sávos kialakítással. Csomópontjai összehangolt jelzőlámpás szabályozásúak. Déli irányból a balra nagyíves mozgások tiltottak, a terület csak indirekt módon közelíthető meg a Petneházy utca – Lomb utca – Frangepán utca – Dagály utca útvonalon. A reggeli csúcsórai közúti forgalom a vizsgált szakaszon déli irányban kb. 2700 E/óra, északi irányban kb. 2000 E/óra. A délutáni csúcsórai közúti forgalom 1900 E/óra ill. 2700 E/óra.

A tervezési területet keletről határoló Esztergomi út már elkészült szakasza térkő burkolattal, kétoldali öntött aszfalt járdával, zöldsávval, párhuzamos, illetve a tervezési területtel ellentétes oldalon merőleges parkolókkal épült ki, további szakaszának (Bodor utca – Vízafogó utca között) engedélyezési terve elkészült (Közlekedés Kft. Tsz: 3218) az engedélyezési eljárás folyamatban van.

A vizsgált területen belül elhelyezkedő lakóutcák (Jakab József utca, Bodor utca) aszfalt burkolatúak, két oldalon aszfalt, vagy térkő burkolatú járdákkal épült ki, egy oldalon (illetve a Bodor utcában mindkét oldalon) kiépített parkolókkal.

3.4. PARKOLÁSI REND

Számottevő parkolási igény jelenleg a Dagály és Bodor utcák közötti lakóterületen jelentkezik. A parkolóhely kihasználtság jelenleg – a Dagály ill. Bodor utcákban – közel 100 %-os (80 ill. 170 gk.). Parkolóhely hiány van a Népfürdő utcában a Dagály Strand igénye miatt; a Népfürdő utca keleti oldalán a járda menti zöldsávot ill. a járdát is rendszeresen parkoló kocsik foglalják el. Szintén szabálytalan a parkolás a Dagály utca érintett szakaszán, ahol a járművek a "megállni tilos" jelzés ellenére a járdán állnak. A parkolási igény a környező funkciókhoz idomul, azaz a Népfürdő utcán nappal magas, éjjel jelentéktelen, a Dagály és a Bodor utcában mind éjjel, mind nappal igen jelentős.

Megjegyzendő, hogy a Népfürdő utca nappali számlálása alatt nyitva tartott Dagály Strandfürdő okozza a nappali 100%-os kihasználtságot.

A Dagály utcában kizárólag szabálytalanul parkoló járműveket számoltunk.

A jelenlegi parkolási helyzet a tervezési területen:

	Szabályos parkolóhelyek száma (db)	Ténylegesen parkoló járművek száma nappal (db)	Ténylegesen parkoló járművek száma éjszaka (db)	Foglaltság nappal (%)	Foglaltság éjszaka (%)
Népfürdő utca	147	147	9	100	6
Dagály utca	0	82	90	–	–
Bodor utca	170	155	170	91	100
Jakab József utca	15	15	15	100	100
Esztergomi út	30	30	25	100	83

A telken belüli parkolás a jelenlegi funkciók és beépítések alapján részben megoldott. A közterületi parkolási anomáliák elsősorban a Dagály utca menti és a Bodor utca menti jelenlegi lakóépületek telken belül nem megoldott parkolása miatt jelentkeznek.

3.5. GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A tervezési területet érinti a főváros kerékpárhálózatának egyik fő útvonala, a pesti Duna parti gerincút, amely a Népfürdő utca, illetve észak felé a Cserhalom utca vonalában halad. Jellemző gyalogosforgalmi irányok nagy gyalogos forgalommal a területet érintően nem alakultak ki.

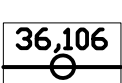
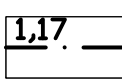
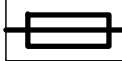
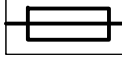
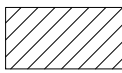
Nyáron, időszakosan a Dagály Strandfürdő gyalogosforgalma jelentősen megnövekedik, jellemzően a Bodor utcát érintve.



BUDAPEST XIII. KERÜLET,
NÉPFÜDŐ UTCA- VIZAFOGÓ UTCA-
ESZTERGOMI ÚT- JAKAB JÓZSEF UTCA-
DAGÁLY UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV-MÓDOSÍTÁS
KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

JELLENLEGI TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

JELMAGYARÁZAT:

-  autóbusz vonal
megállóval,
viszonylatszámmal
-  villamos vonal
megállóval,
viszonylatszámmal
-  Metro vonal
megállóval
-  HÉV vonal
megállóval
-  Tervezési terület

M=1:10000

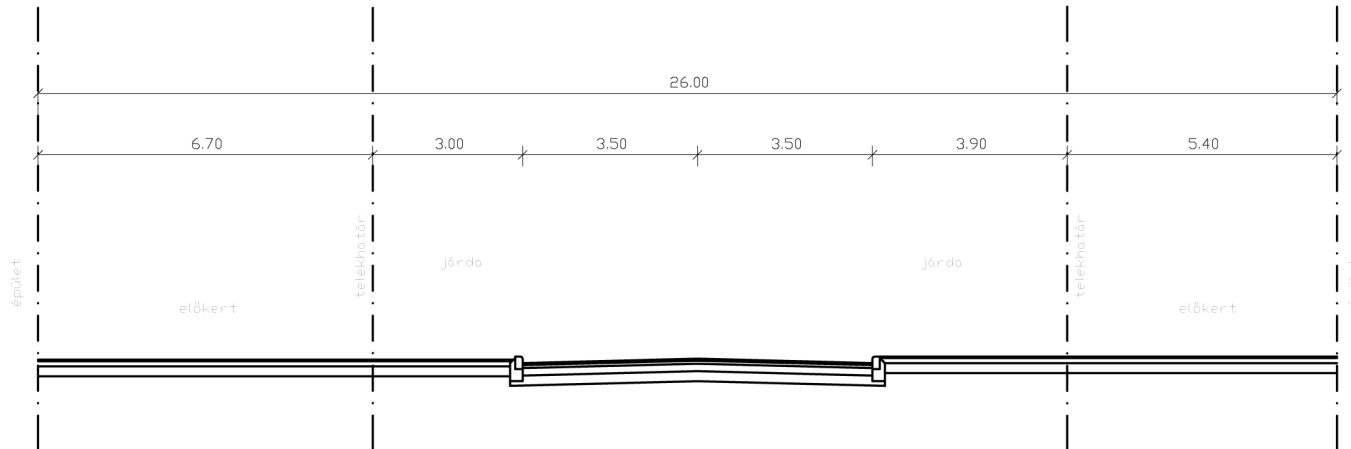


TERVEZŐ:

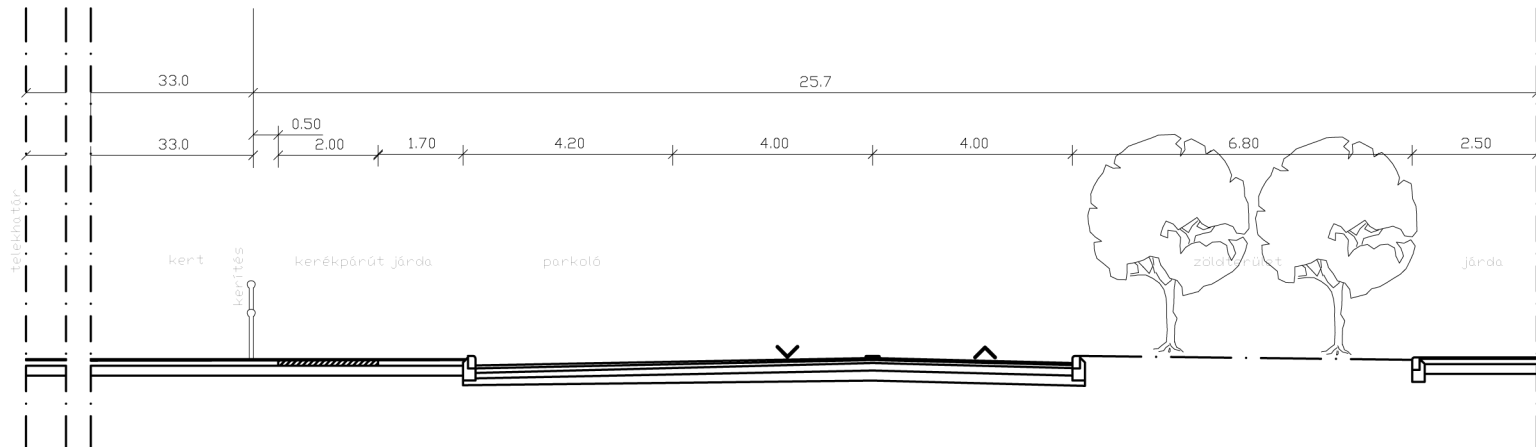
- Szegő János okl. építőmérnök 01-3418
- Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417
- Nagy József

Mintakeresztzelvények 1.

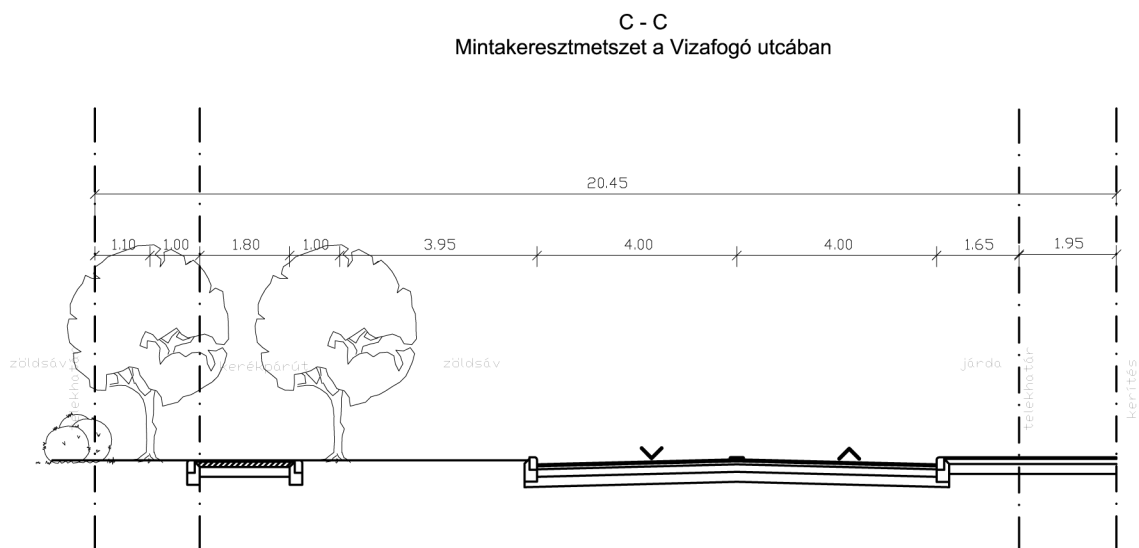
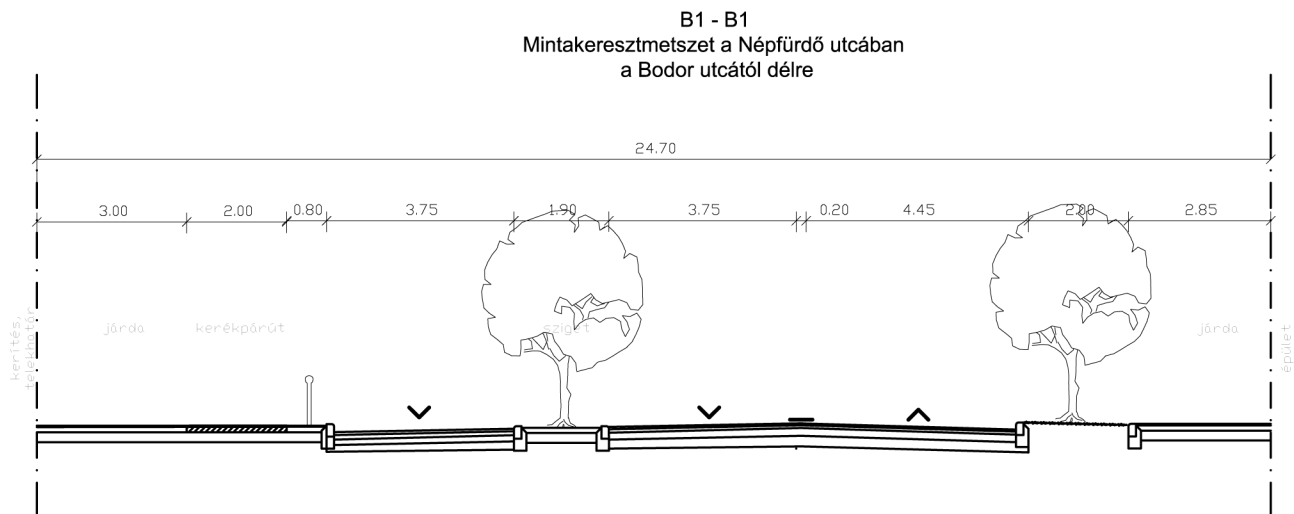
A - A
Mintakeresztmetszet a Dagály utcában



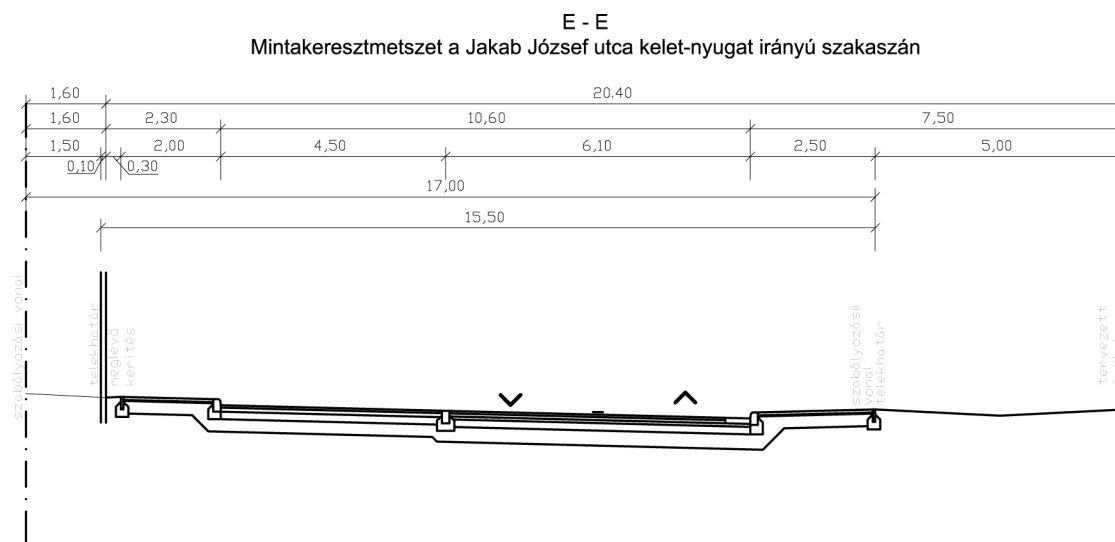
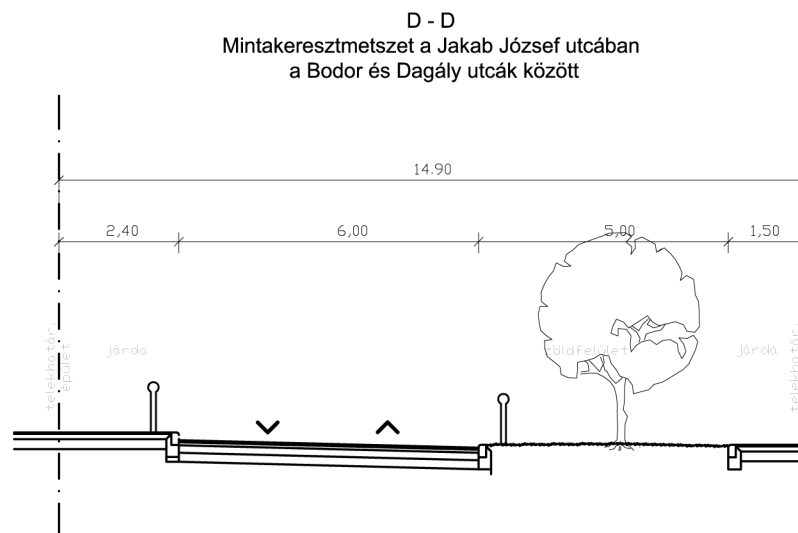
B - B
Mintakeresztmetszet a Népfürdő utcában
a Bodor utcától északra



Mintakeresztshelvények 2.

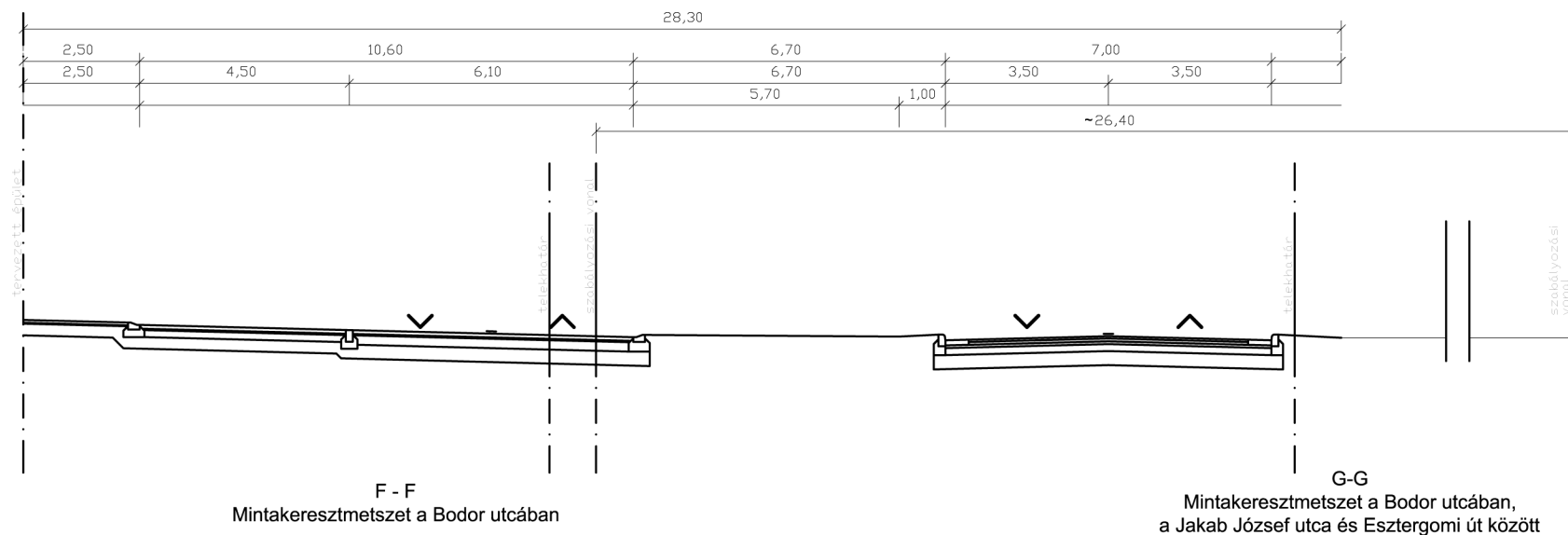


Mintakeresztszelvények 3.

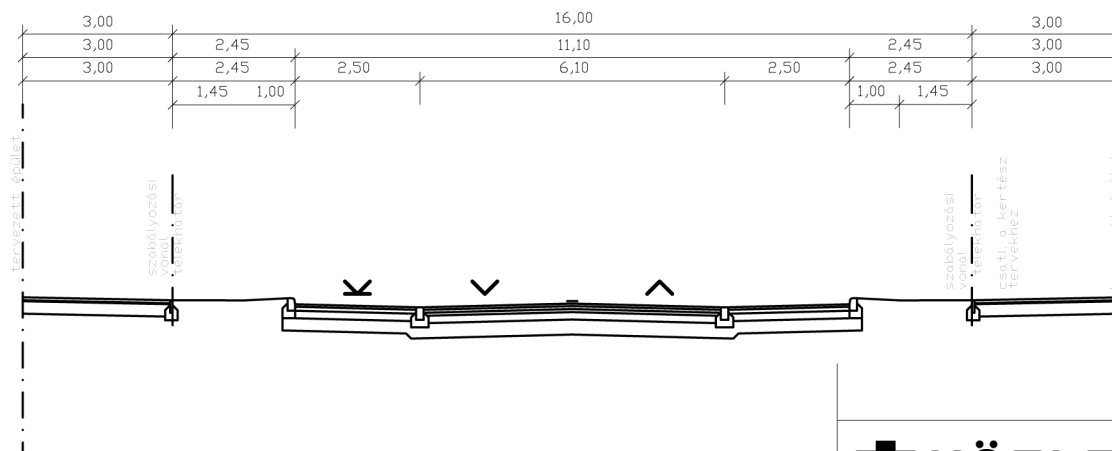
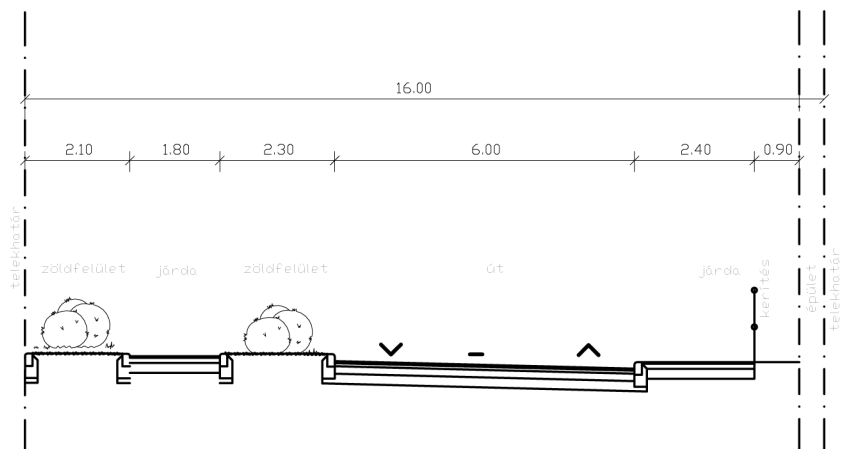


Mintakeresztmetszelvények 4.

E2-E2
Mintakeresztmetszet az Esztergomi úton
a Jakab József utca és a Turbina utca között



G-G
Mintakeresztmetszet a Bodor utcában,
a Jakab József utca és Esztergomi út között



TERVEZŐ:

Szegő János okl. építőmérnök 01-3418

Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417

Nagy József

4. KÖZMŰVIZSGÁLAT

4.1. ELŐZMÉNYEK

Feladatunk a XIII. kerület Népfürdő utca – Vízafogó utca – Esztergomi út – Jakab József utca – Dagály utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Terv Módosításának alátámasztó közmű munkarészeinek elkészítése volt, de a vizsgálatokat egy tágabb területre, az Esztergomi út – Dagály utca – Jakab József utca által határolt területre terjesztettük ki.

A közművizsgálatot 1:2500-es méretarányban ábrázoltuk vízellátás, csatornázás, távközlés, illetve energiaellátás bontásban, a nyomvonalak és egyéb jellemző adatok feltüntetésével.

Vizsgálatunkat a Kommunálinfo Rt. és az illetékes üzemeltetők 1:500-as méretarányú nyilvántartási szelvényei, valamint helyszíni szemléink alapján készítettük.

4.2. VÍZELLÁTÁS

Vizsgált területünk vízellátása az északi vízbázisok felől történik. A Szentendrei szigeten és a pesti Duna-parton kitermelt vizet a Káposztásmegyeri alacsonynyomású gépházak továbbítják nagy átmérőjű (DN 800–1600 mm) főnyomócsöveken keresztül a tározó-, ellennyomómedencék, illetve nyomásfokozó gépházak felé, valamint a gerinc- és elosztóhálózat betáplálására. Ilyen főnyomócső vizsgált térségünkben a Népfürdő utcai DN 1600-as, a Röppentyű és Hajdú utcai 1200-as főnyomócsövek, mely utóbbiak a metrő-építés kapcsán a Váci útról kerültek kiváltásra.

Tervezési területünkől keletre a Váci úton DN 500, illetve DN 300-as gerincvezetékek húzódnak, melyek fenti főnyomócsövekről kapnak kétoldali betáplálást. A Váci úti 500-asról a Dagály utca felé DN 300-as nyomócső ágazik le. E leágazás 200–250-es szakaszáról történik vizsgált területünk ellátása.

A határoló közutak alatt az alábbi nyomócsövek találhatók:

- a Dagály utcában DN 200–250 mm,
- a Népfürdő utcában DN 150 mm, DN 1600,
- a Vízafogó utcában DN 150 mm, DN 1600,
- az Esztergomi úton DN 80 mm-es ágvezeték,
- a Bodor utca, Népfürdő u., Jakab József utca DN 100 mm között
- Bodor utcában a Jakab József és Esztergomi út Új DN 200-as göv. épült ki. között

A Jakab József utcában 2007. évben átépült a régi DN 100-as hálózat a Dagály utca és Bodor utca között DN 200 göv-re, továbbá még kb. 100 fm DN 200-as az új épület mellett.

Nyomásövezet szempontjából a vizsgált térség a pesti alapzónához tartozik. A hálózatban uralkodó mértékadó nyomást a Gellérthegy medence biztosítja, melynek folyásfenékszíntje 137,9 m Bf.-i szinten van. A vizsgált tömb terepszíntje 104,0 – 105,2 m közötti, így a hálózati nyomás becsült értéke 2,8 bar.

4.3. CSATORNÁZÁS

A vizsgált térség vízelvezetése – a kerület általános csatornázási tervének megfelelően – egyesített rendszerben történik. Befogadó az Angyalföldi Szivattyútelep, mely nagy intenzitású esőzéseknél a szennyvizet a Duna sodorvonalába nyomja, az elmúlt években megépült a két DN 1200-as szennyvíznyomócső, Cserhalom utca, Népsziget, nagy-dunai oldalán amely szennyvizet az Északi (Palota-szigeti) Szennyvíztisztítótelepre nyomja, ahol megtörténik a szennyvíztisztítás.

Az Angyalföldi Szivattyútelep vízgyűjtőterületéhez tartozik a XIII. és XIV. kerületnek a Róbert Károly körút– Mexikói út– Kerepesi út– Körvasút közötti része, a XV. kerület Újpalota városrésze, a XVI és XVII. kerület, valamint a kerület egy kisebb hányada (Gyakorló utcai ltp.)

A Rákosvölgyi déli főgyűjtő 1927 és 1933 között a Rákos-patak mentén épült meg az Angyalföldi Szivattyúteleptől a Szugló utcáig.

A Róbert Károly körút–Mexikói úti főgyűjtő végső szakaszát a Róbert Károly körút, Váci út, Vízafogó utca nyomvonalán építették ki az 1980-as években az észak-déli metróvonal beruházásával egy időben.

A két főgyűjtő találkozási pontja közelében 1936 és 1944 között létesült az Angyalföldi Szivattyútelep. Először csak szennyvízoldala épült ki a sodorvonalba vezető nyomócsővel együtt 9,5 m³/sec. névleges szivattyúkapacitással, majd később épült ki a szabadkiömlő, majd a záporvíz oldali átemelő.

Az Angyalföldi Szivattyútelep műszaki adatai:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| • átlagos napi szennyvízmennyiség: | Q = 86.000 m ³ /d |
| • maximális napi szennyvízmennyiség: | Q = 103.200 m ³ /d |
| • maximális órai szennyvízmennyiség: | Q = 1,79 m ³ /s |

Az ún. Rákosvölgyi főgyűjtő, amelynek mérete Ø 310 cm, a Láng Gépgyár területén keresztül a 25896 hrsz.-ú telken éri el az Esztergomi utat, azt keresztezve vezet a nyomvonal a szivattyútelep műtárgyához, Ø 180-as vészkiömlője a Vízafogó utat keresztezve köt a Rákos-patakba.

A telep szagtalanítására 2003. évben biofiltert építettek be, a műtárgyakat lefedték.

Az átemelő az OTÉK 1. számú függeléke szerinti 150 m-es védőtávolságba sorolható, melyet a műtárgytól kell értelmezni.

Az átemelőtől DN 2000 sodorvonalba bevezető nyomócső és a 400/470 cm méretű szabad kiömlő gravitációs csatorna a Dagály strand (25879 hrsz.-ú) telkén keresztül köt a Dunába.

A Róbert Károly körúti főgyűjtő a Váci út és Vízafogó utca nyomvonalán Ø 280-as mérettel köt az Angyalföldi Szivattyútelepre.

Vizsgált területünket határolóan az alábbi közcsatornák épültek ki:

- | | |
|------------------------------------|---|
| – a Dagály utcában | 50/75, illetve 60/90 cm, |
| – a Népfürdő utcában | 40/60, illetve 50/75 cm, |
| – a Vízafogó utcában | egyesített rendszerű gyűjtő nem épült, az út víztelenítése a patak felé önállóan megoldott, |
| – a Vízafogó utcában | Ø 280 cm, |
| – az Esztergomi út rövid szakaszán | Ø 30 cm, |
| – a Bodor utcában | Ø 40 cm, |
| – a Jakab József utcában | 2005-ben megépült a Ø120-asgyűjtő a Bodor utca és az Angyalföldi szivattyútelep között |

Az Angyalföldi szivattyútelepről a szennyvíz 2 db DN 1200-as szennyvíznyomócsővel a Népszigeten keresztül jut az Észak-pesti palotai szigeti szennyvíztisztító telepre, ahol megtörténik a tisztítási folyamat.

Fent ismertetett gyűjtők vizei a Rákosvölgyi főgyűjtőn keresztül az Angyalföldi Szivattyútelepre érkeznek. Az Angyalföldi szivattyútelepről a szennyvíz 2 db. DN 1200-asnyomócsővön a Népszigeten keresztül jut az Észak-pesti Szennyvíztisztító telepre, ahol megtörténik a tisztítási folyamat.

A vízelvezetés vizsgálatát a vízellátással és a távközléssel közösen 1:2 500-as méretarányban ábrázoltuk.

4.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A térség villamosenergia-ellátását a Kötér és Angyalföld 120/10 kV-os alállomások között kiépült 10 kV-os kábelhálózat biztosítja.

Az alállomások a tápenergiát kétrendszerű 120 kV-os távvezetéken kapják Göd felől.

Az alállomásokat összekötő 120 kV-os távvezeték a területen keresztül a volt iparvágány telkének területén épült ki. A 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete a 11/1984. (VIII. 22.) IpM számú rendelet alapján a nyugalomban lévő 120 kV-os áramvezetőről vízszintesen, arra merőlegesen mérve 13–13 méter. A távvezetéken a szélső áramvezető az oszlop tengelyétől mintegy 5 m-re van, ezért a biztonsági övezet 18–18 méter az oszlop tengelyétől mérve, mely építési korlátozást jelent.

Az alállomásokból kiinduló 10 kV-os kábelek vizsgált területünkön a Dagály utca és Bodor utca páros oldalán, a Népfürdő utca mindkét oldalán, a Vízafogó utcán az Esztergomi útig épült ki. Ez a 10 kV-os kábelhálózat a területen három 10/0,4 kV-os transzformátort lát el villamos energiával:

- a Vízafogó utcában a Fővárosi Csatornázási Művek telepén a CSAT /10 kV jelűt,
- a Népfürdő u. – Bodor utca sarkon lévő 2195 számút,
- az újonnan épült Bodor utca 1–5 épületben a 9283-as számút.

A közvetlen közelben még két transzformátor található:

- a Dagály strandfürdő területén a 7153 számú,
- a Dagály utca 16. sz. épületben a 0161 számú.

A kisfeszültségű és közvilágítási hálózat a Dagály utcában és a Bodor utcában kábelként épült ki.

A Népfürdő utcában a páratlan oldalon a Bodor utca és Dagály utca között a kábelen kívül szigetelt szabadvezeték is található. A 2195-ös transzformátortól a Népfürdő utcán– Vízafogó utcán a Csatornázási Művek telephelyéig szigetelt szabadvezeték is épült, a 7153 sz. transzformátortól a Népfürdő u. – Vízafogó utcában kábel is létesült.

A Dagály utcában a Dagály strandfürdő előtt egy szakaszon szintén közvilágítási szabadvezeték található.

ELMŰ hírközlő kábel a Népfürdő utca – Vízafogó utca nyomvonalon épült ki.

4.5. GÁZELLÁTÁS

A vizsgált területen csak kisnyomású gázhálózat üzemel.

A Róbert Károly körút – Esztergomi út kereszteződésében lévő nyomásszabályzótól van megtáplálva az a kisnyomású hálózat, mely a

- | | |
|---|------------------------------|
| • Dagály utcában Esztergomi út – Jakab J. u. között | DN 200 PE |
| • Dagály utcában Jakab J. – Népfürdő u. között | DN 160 PE |
| • Bodor utcában | DN 160 PE |
| • Jakab J. utcában | DN 160 PE |
| • Népfürdő utcában Dagály u. – Bodor u. között | DN 110 PE mérettel épült ki. |

mérettel épült ki.

A Fővárosi Csatornázási Művek Angyalföldi Szivattyútelepe DN 160 mm méretű kisnyomású gázvezetékéről a Váci út Vízafogó utca felől lett ellátva.

A területen egy DN 100a. mm méretű vezeték a Népfürdő utcában és a Vízafogó utcában a Dagály utcától az Esztergomi útig ma már nem üzemel. Az üzemen kívül helyezett gázvezetékét Közművizsgálat / Energiaellátás c. térképünkön feltüntettük, mivel a cső a földben maradt.

4.6. TÁVHŐELLÁTÁS

A vizsgált térség az Észak-pesti távhőközvetítő területén található. Táppontjai a Révész utcai Fűtőmű és az Újpesti Erőmű.

A hőbázisokból kiinduló hálózat egyik Fv 2 DN 400/ 560 ISOLRORH gerincvezetése az Esztergomi úton épült ki. Erről a vezetékről az Árpád híd mellett lévő lakótelepen egy Fv 2 DN 300 mm méretű vasbeton védőcsatornába fektetett távfűtővezeték ágazik le, és épült ki a Jakab József utcában a korábbi ipari területeket megkerülve a Csatornázási Művek telke mellett visszakötött az Esztergomi úti gerincvezetésekre.

A magánterületen keresztül haladó vezeték a sportterület közepéig a FŐTÁV megszüntette, de ez a vezeték ma még a területen nem került eltávolításra.

A Jakab József utcai vezetékről a Bodor utcában kiépült Fv 2 DN 150-es vezetékről van ellátva a Dagály Strandfürdő, valamint a Bodor utca – Dagály utca közti lakótelep.

4.7. TERMÁL TÁVVEZETÉK

A vizsgált területet határoló Dagály utcában DN 150 mm méretű műanyag (flexálen) termál távvezeték épült ki.

A távvezeték a Széchenyi II. sz. kúttól épült ki a Dagály strandfürdő ellátására.

4.8. TÁVKÖZLÉS

A területen található távközlési és adatátviteli hálózat a T-Com Zrt. Zugló Távközlési Centrumához tartozik.

A térségben lévő intézmények és lakóházak távközlési ellátását a Bp. XIII. Petneházy u. 50-52. sz. alatt lévő Angyalföld EWSD távbeszélő központ biztosítja.

A térség az elmúlt évek során nagyarányú fejlesztést kapott a távközlési hálózatban. A tervezési irányelv értelmében – általában – minden ingatlan ill. épület önálló csatlakozást kapott föld alatti ellátással. A lakóházakkal beépített területen a közterületi járdában alépítményhálózat található. Ebből kapják a lakóházak a becsatlakozást a HYTAS rendszerű helyi elosztóhálózatból.

A térség jellegéből adódóan a vizsgált területen föld feletti hálózat nincs csak föld alatti alépítménybe ill. közvetlenül földbe fektetett kábelhálózat található rézerű fényvezető kábelekkel.

A Népfürdő utca járdáiban a Vízafogó u. irányába közvetlen földbe fektetett kábelek találhatóak, melyről a Dagály fürdő, illetve az ERDÉRT Sporttelep kapja az ellátást.

A Vízafogó utcában közvetlen földbe fektetett kábelről, valamint alépítményhálózatból kiágazó csatlakozása van a Fővárosi Csatornázási Művek Angyalföldi Szivattyú telepének.

4.9. MEGLÉVŐ TÁVKÖZLÉSI HÁLÓZAT ELEMEL

A helyszínrajzon egyvonalas rajz jellel ábrázolt távközlési nyomvonalak alépítmény hálózatot jelentenek. A vonalakon lévő számok a csövek darabszámait (nyílásszámot adják, míg a betűk azok anyagára utalnak. (m=műanyag; b=beton stb.)

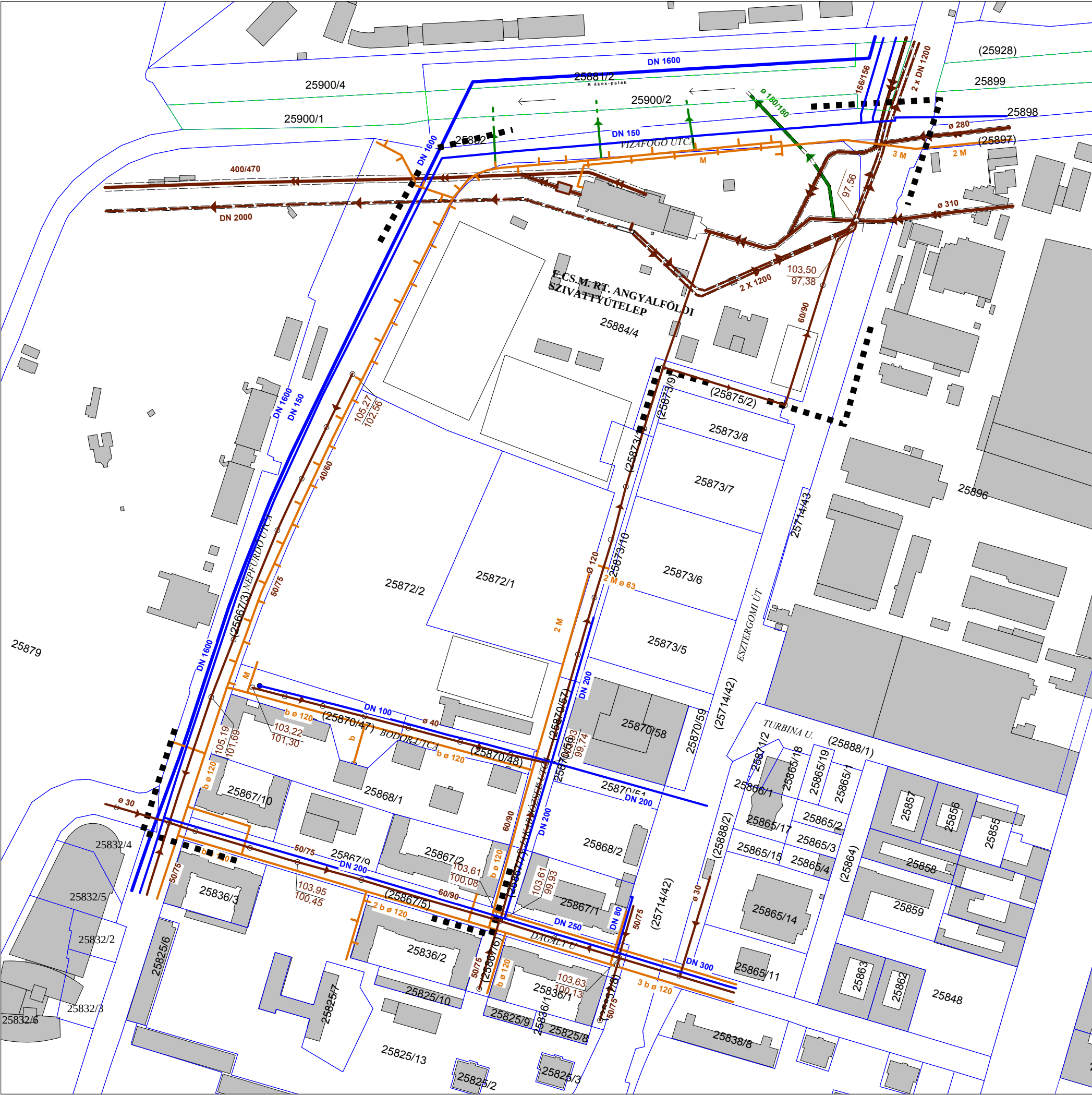
A térség jellegéből adódóan föld feletti hálózat nincs, csak föld alatti – alépítménybe húzott kábelhálózat található.

Az alépítményhálózatban lévő megszakító létesítmények törzsirányban nagy befogadóképességű aknák, míg a helyi – elosztó – hálózaton kisebbek, melyek szekrények.

Ezen műtárgyak a kábelek behúzásához ill. szereléséhez nyújtanak lehetőséget, melyekben találhatóak a hálózatok elágazó pontjai, a kábelek kötéspontjai.

A különböző nyomvonalas létesítmény (elektromos, víz, gáz stb.) tulajdonviszonyaihoz képest az ún. házi bekötés nem az ingatlan tulajdonosának ill. kezelőjének, hanem a T-Com Zrt. tulajdona.

A házi bekötés az alsó szinten elhelyezett távszekrényben végződik, ahonnan egyéni felszálló vezetéken jut a csatlakozás az előfizetőig.



BP. XIII. KERÜLET
NÉPFÜRDŐ U. - VIZAFOGÓ U. -
ESZTERGOMI ÚT - JAKAB JÓZSEF U. -
DAGÁLY U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE -
MÓDOSÍTÁS

VIZSGÁLATOK

A lapon szereplő magassági adatok
BALTI alapszintre vonatkoznak !

- Ivóvízfőnyomócső
- Ivóvízvezeték
- Egyesített rendszerű főgyűjtő
- Egyesített rendszerű csatorna
- Szennyvíznyomócső
- Csapadékvízcsatorna
- Nyílt vízfolyás
- Távközlési alépítmény
- Távközlési páncélos kábel
- Tervezési terület határa



URBAN-13 STUDIO KFT.
1031. BUDAPEST, KADOSA U. 19-21. TEL: 061-242-2057, 061-242-2257

rajtszám
V-Km1

lépték
M=1:2.500

É

tervező
Liszky Krisztina

vezető tervező
Vásárhelyi Kinga

tervező
Sipos Zsuzsa

tervező
Péterfia Borbála

tervező
TT/1É 01-1455/11

tervező
É2 01-3723 /05

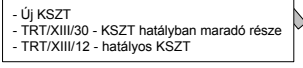
tervező
Szczuka Levente

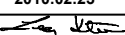
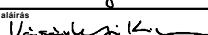
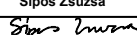
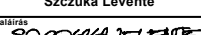
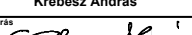
tervező
TT/1 01-0164/06

tervező
2010.02.23

tervező
Krébesz András

tervező
PÉTERFIA & TÁRSAI BT.

[illegible]

 URBAN-LIS STUDIO KFT. 1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: 061-242-2057, 061-242-2257		rajzszám V-Km2	É 
		lepték M=1:2.500	
tervrajz megnevezése KÖZMŰVIZSGÁLAT - ENERGIAELLÁTÁS			
tervezési fázis		dátum 2010.02.23	
vezető tervező Liszkay Krisztina	tervezői névjegyzék száma TT/1/E 01-1455/11	aláírás 	
tervező Vásárhelyi Kinga	tervezői névjegyzék száma E2 01-3723 /05	aláírás 	
tervező Sipos Zsuzsa	tervező Szczuka Levente	szerkesztő Krébesz András	
aláírás 	aláírás 	aláírás 	
PÉTERFIA & TÁRSAI BT.			
tervező Péterfia Borbála	tervezői névjegyzék száma TT/1 01-0164/06	aláírás 	

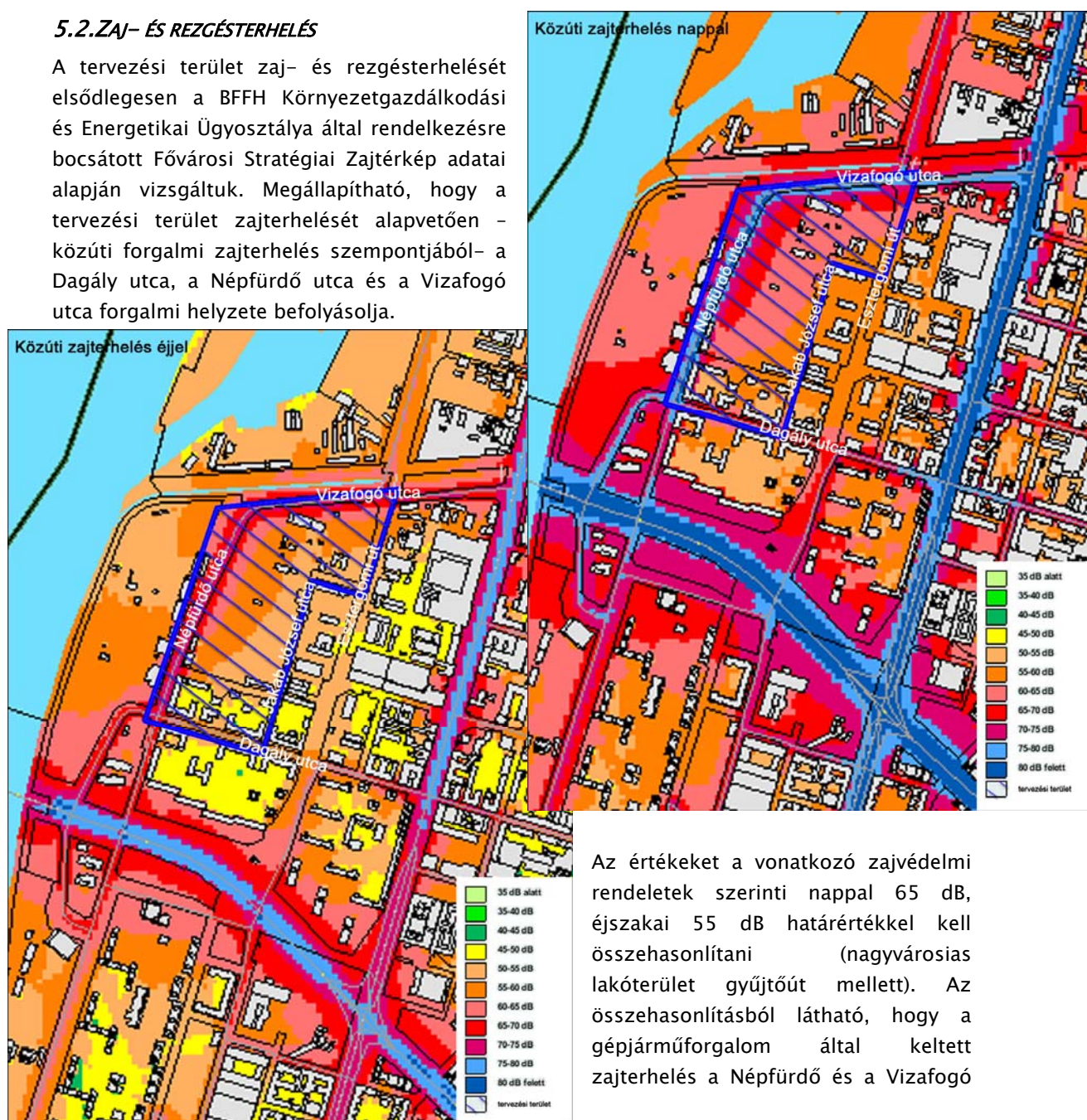
5. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

5.1. TERÜLETHASZNÁLAT, TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET

A tervezési terület területhasználati szempontból különböző funkciójú területrészekre tagolódik. A terület északi végén a Fővárosi Csatornázási Művek közüzemi telephelye található. A tervezési terület nyugati szélé, az ERDÉRT sporttelep ma átalakulóban lévő zóna, részben megtartotta sport funkcióját, részben pedig építési terület. A tőle keletre lévő önkormányzati telken egy használaton kívüli földes edzőpálya található. A Bodor utca – Jakab József utca – Dagály utca – Népfürdő utca közötti tömb lakóterület. A tervezési terület nyugaton a Dagály Strand zöldfelületeivel, északon a Rákos-patak völgyeletével, keleten vegyes (lakó és üzemi) funkciójú tömbökkel, délen lakóterületekkel határos.

5.2. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A tervezési terület zaj- és rezgésterhelését elsődlegesen a BFFH Környezetgazdálkodási és Energetikai Ügyosztálya által rendelkezésre bocsátott Fővárosi Stratégiai Zajtérkép adatai alapján vizsgáltuk. Megállapítható, hogy a tervezési terület zajterhelését alapvetően – közúti forgalmi zajterhelés szempontjából – a Dagály utca, a Népfürdő utca és a Vízafogó utca forgalmi helyzete befolyásolja.



Az értékeket a vonatkozó zajvédelmi rendeletek szerinti nappal 65 dB, éjszakai 55 dB határértékkel kell összehasonlítani (nagyvárosias lakóterület gyűjtőút mellett). Az összehasonlításból látható, hogy a gépjárműforgalom által keltett zajterhelés a Népfürdő és a Vízafogó

utca mellett magasabb, mint az érvényes határérték. A tervezési területen belül számottevő pontszerű zajforrás nincs. A gépjárműforgalom által keltett zajterhelés következtében a Dagály, a Népfürdő és a Vizafogó utca melletti határérték túllépést a továbbtervezés során adottságként kell figyelembe venni.

Zajterhelés	Dagály utca mellett		Népfürdő utca mellett		Vizafogó utca mellett	
	nappal	éjszaka	nappal	éjszaka	nappal	éjszaka
útpályán	65–70 dB	50–55 dB	75–80 dB	70–75 dB	75–80 dB	70–75 dB
úttengelytől 25 m-re	60–65 dB	45–50 dB	70–75 dB	65–70 dB	70–75 dB	65–70 dB
tömbbelsőben	55–60 dB	45–50 dB	60–70 dB	55–65 dB	60–70 dB	55–65 dB

5.3. LEVEGŐSZENNYEZETTSÉG

A tervezési terület levegőszennyezettségét az általános budapesti háttér-szennyezettségen kívül a határoló nagy forgalmú utak forgalmi emissziója határozza meg.

A levegőszennyezettségi határértékeket a 14/2001.(V.9.) KÖM-EÜM-FVM együttes rendelet határozza meg a helyhez kötött légszennyezési pontforrások esetében. A rendelet az egészségügyi határértékek vonatkozásaiban a kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok esetében az alábbiakban rendelkezik:

Légszennyező	24 órás	éves	veszélyességi
anyag	határérték μ/m ³	határérték μ/m ³	fokozat
SO ₂	125	50	III.
NO _x	85	40	II.
NO ₂	150	100	II.
O ₃	110	–	I.
Co	5000	3000	II.
Pb	0,3	0,3	I.

A tervezési területen számottevő ipari-üzemi jellegű pontforrás nincs. Ezért a határértékek meghaladását jelentő levegőszennyezéssel számolni nem kell.

Számított forgalmi emisszió

Vizafogó út:

CO:	13,712	g / h / m
NO:	2,599	g / h / m
formaldehid:	0,0293	g / h / m
Korom:	0,2495	g / h / m

Népfürdő utca:

CO:	13,927	g / h / m
NO:	2,603	g / h / m
formaldehid:	0,0290	g / h / m
Korom:	0,2534	g / h / m

Számított immisszió az úttengelytől 15mre, átlagos ÉNy-i szélviszonyoknál:

Vizafogó út:

CO:	100,94	μg / m ³
NO:	18,83	μg / m ³
formaldehid:	0,21	μg / m ³
Korom:	1,8367	μg / m ³

Népfürdő utca:

CO:	102,526	μg / m ³
NO:	19,162	μg / m ³
formaldehid:	0,213	μg / m ³
Korom:	1,869	μg / m ³

A tervezési területhez legközelebbi, a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség üzemeltetésében lévő mérőállomás a Budapest, XIII. kerület Dózsa György út 53. szám alatti, HONVÉD sporttelepen működik.

A napi jellemző mért adatok a következők:

NO ₂ :	33,2 μg/m ³
NO _x :	67,6 μg/m ³
CO:	418,9 μg/m ³
PM10:	7,7 μg/m ³

A mért adatok határérték alattiak.



A 2009. év első felére vonatkozó mért adatok

5.4. TALAJVÉDELEM, HULLADÉKKEZELÉS, VÍZVÉDELEM

A tervezési területen a helyszínelés során felszíni talajszennyezés nyomát nem találtuk. A Dagály utca menti lakóterület zöldfelületei ápoltak, a sportterületek ugyancsak kezeltek. A Csatornázási Művek telephelye jól karbantartott, korszerűsített. A teljes tervezési terület a kommunális hulladékgyűjtés rendszerébe bekapcsolt, a gyűjtést az FKF Zrt. végzi.

A tervezési terület a Duna közelsége miatt a 33/2000. számú kormányrendelet szerint a „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik. A talajvizek és talajok szennyezését okozó káros hatások meglétéről a tervezési területen nincs tudomásunk.

5.5. TERMÉSZETVÉDELEM

A tervezési területen sem országos, sem helyi védett természeti érték, vagy városképi védelem alatt álló zöldfelület, illetve fasor nincs.

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK » JAVASLAT

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – JAVASLAT

6. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

6.1. BEVEZETÉS

A hatályos KSZT módosításának célja, hogy olyan szabályrendszert hozzon létre, mely a tervezési terület középső, átalakulás előtt álló részén egyensúlyt teremtsen a közösségi – és városrendezési célok, valamint a fejlesztői / befektetői elképzelések között. A tervezési terület északi (szivattyútelep) és déli (lakóterület) részén biztosítja a jelenlegi funkciók működését, lehetővé téve a bővítést is.

6.2. A HATÁLYOS KSZT ÁTÉRTÉKELÉSE

A TRT/XIII/51 tervtári számú KSZT 2003-as jóváhagyása óta mind a területen, mind a településrendezési előírásokban olyan változások következtek be, melyek indokolják a KSZT átértékelését, elsősorban a tervezési terület középső, átalakulás előtt álló részén.

- A szomszédságban bekövetkezett és folyamatban lévő fejlesztések során kialakuló mikrostruktúrához a szivattyútelep telke és a Bodor utca közötti terület az **IZ-XIII Jelentős zöldfelületű intézményterület építési övezeti** besorolásban nem tud alkalmazkodni, ezért célszerű a terület egy részének **átsorolása**.
- Az **IZ-XIII Jelentős zöldfelületű intézményterület besorolás** a BVKSZ módosulása miatt **a lakófunkció ellehetetlenüléséhez vezet** a területen, hiszen ebben az esetben csak 1,0 szintterületi mutató érhető el. Ugyanakkor a Bodor utcától délre hagyományosan, a Jakab József utcától keletre pedig, újonnan kialakuló lakóterületek helyezkednek el a szomszédságban. A lakófunkció térnyerését javasolja a TSZT is a terület egy részén **Nagyvárosias zárt sorú lakóterület** rögzítésével.
- A **hatályos KSZT-ben meghatározott építési helyek** a közterületek és a tervezett gyalogos sétány melletti **térfalak, hagyományos utcaképek kialakulását egyes helyeken megnehezítik**.
 - o Nincs építési hely a Jakab József utca nyugati oldalán a Vezértervi sétány és a Bodor utca között, ahol szemközt már megépült az első lakóház 25,0 méteres építménymagassággal.
 - o A Bodor utca Jakab József utcától nyugatra eső szakasza mentén kijelölt cca. 12,0 méter széles és 60,0 méter hosszú építési hely meglehetősen korlátozott beépítési lehetőségeket biztosít, ráadásul az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg a 16,0 métert, miközben a Jakab József utcától keletre eső Bodor utcai szakaszon, mindkét oldalon 25,0 méteres zárt sorú jellegű térfalak kialakulása várható, melyek közül az északi térfal már megépült.
 - o A Bodor utca és a Népfürdő utca sarka, valamint a Népfürdő utca menti „L” alakú, egybefüggő építési hely az utcák menti térfalak kialakulását lehetővé teszi. Ugyanakkor a Vezértervi sétány Népfürdő utcai kivezetésénél célszerű lenne annak megszakítása. Mindezek mellett a Népfürdő és a Bodor utca sarkán az utcai homlokzatmagasság 16,0 méteres korlátozása nem feltétlenül szükséges, hiszen a Dagály Strand felől ezt nem indokolja semmi, a Bodor utca déli oldalán álló épület pedig bütövel, illetve lépcsőházi homlokzatszakasszal fordul be cca. 40,0 méter hosszon.

- o A Jakab József utca mentén a Vezértervi sétánytól északra kijelölt építési hely indokolatlanul mélyen nyúlik be a tömbbelsőbe, ahol inkább a zöld-, sport- és rekreációs területek biztosítása a kívánatos.
- A hatályos KSZT a **sportfunkciót** a területen megtalálható **szabad pályák részbeni megőrzésével kívánja biztosítani**. Ugyanakkor ezek a pályák nagy helyigényűek és azonos időben egyszerre viszonylag kevés ember számára teszik lehetővé a sportolást. A környező és bővülő lakóterületek közönsége számára kedvezőbb lenne olyan **szabadidős, rekreációs területek biztosítása, ahol szabadabb formában, változatosabb módon, egyszerre nagyobb létszámban tudnak sportolni**. Célszerű továbbá **nem idényjellegű, akár vegyes funkciójú épületen belüli sportfunkciók letelepítése** is a területen, így kiküszöbölhető a szabad pályák szezonálisága.

6.3.A HATÁLYOS KSZT MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJAI

KÖZÖSSÉGI ÉS VÁROSRENDEZÉSI CÉLOK	
VÁROSKÉPI ICÉLOK	a Vezértervben rögzített gyalogos sétány átvezetése a területen
	az utcák mentén térfalak, hagyományos utcakép kialakulása
	népfürdő utca menti hosszú térfal tagolása
	a Népfürdő utca és a Bodor utca sarokpozíciójában városképileg meghatározó beépítés
	a Bodor utcában a szomszédos lakóépületekre való reagálás
	A Jakab József utcában egészséges légtérarány kialakítása
FUNKCIONÁLIS CÉLOK	funkcionális sokszínűség biztosítása
	sportfunkció megtartása a tervezési terület északi és középső részén
	sportpályák mellett vagy helyett szabadidős, rekreációs sportolási lehetőségek biztosítása, részben épületen belüli kialakítással
	pihenő és rekreációs zöldfelületek minél nagyobb arányú biztosítása
	a beállt területek működési feltételeinek– (lakóterület, FCSM), valamint bővítési lehetőségének biztosítása

A fenti célok határozzák meg azokat a szabályozási eszközöket, melyekkel a KSZT módosítás élni kíván. A legfontosabbak ezek közül:

- A Vezértervi sétány helybiztosítása 12,0 méteres szélességben a Jakab József utca és a Népfürdő utca között közhasználatú területként, településrendezési szerződésben rögzítve.
- A gyalogos sétány és a Bodor utca közötti terület új keretövezetbe és építési övezetbe sorolása, az L1–XIII–Z Zárt sorú beépítésű nagyvárosias lakóterületbe, mely a Bodor utca mentén, és a Bodor – Népfürdő utca sarkán városképileg meghatározóbb beépítést tesz lehetővé, illeszkedve a TSZT elhatárolásához. Az FSZKT keretövezet módosítási hatástanulmány párhuzamosan készült a KSZT–vel. A keretövezet módosítás megtörtént. Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének 11/2012.(II.10.) önkormányzati rendelete módosította a Fővárosi Szabályozási Kereterről szóló 46/1998.(X.15.) Főv. Kgy. rendeletet.
- A sportfunkció tartós biztosítása és a tömbbelsőbe való pozicionálása területi lehatárolások kijelölésével és azokon belül a sport funkció kötelező arányának meghatározásával.

6.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A SZABÁLYOZÁS CÉLJA ÉS ESZKÖZEI		
CÉL		SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK ÉS LEHETŐSÉGEK
A szabályozás elsődleges célja, hogy a tervezési terület alulhasznosított középső részén az átalakulás és a fejlesztés részletes feltételeit és garanciáit biztosítsa.		
VÁROSKÉPI ICÉLOK	a Vezértervben rögzített gyalogos sétány átvezetése a területen	Az Esztergomi út és a Jakab József utca között már kiépült sétány a tervezési terület középső részén, mindkét telket érintve vezethető át a Népfürdő utcára a Dagály Strandhoz. Ennek megfelelően a hrsz.: 25872/1 és 25872/2 telkek 12,0 méter széles sávját közhasználatú gyalogos sétány céljára kijelölt területként rögzíti a szabályozási tervlap. A közhasználatba adás részleteit a magántulajdonban lévő ingatlan vonatkozásában településrendezési szerződésben kell rögzíteni. A magántulajdonban lévő ingatlant (hrsz.: 25872/2) a sétány részére kijelölt 12,0 méteres sáv két részre osztja, ezért javasolt a sétány déli széle mentén a telket megosztani.
	a Vezértervi gyalogos sétány menti térfalak	A szabályozási terv szerint a közhasználatú gyalogos sétány céljára kijelölt területet úgy kell tekinteni, mintha közterület lenne, az erre néző homlokzatok ekként alakítandók ki.
	Vezértervi gyalogos sétány menti fasor	A szabályozási terv fasor kialakítását írja elő a gyalogos sétány mentén a kötelező szabályozási elemek között.
	az utcák mentén térfalak, hagyományos utcakép kialakulása és a Népfürdő utca és a Bodor utca sarokpozíciójában városképileg meghatározó beépítés	A tervezési terület középső része IZ–XIII Jelentős zöldfelületű intézményterület övezeti besorolásban van, melyben a beépítés mértéke max. 35%, a szintterületi mutató legfeljebb 2,4, a zöldfelületi mérték legalább 50%, melyhez a KVSZ 4. sz. melléklete értelmében 22,0 méteres maximális építménymagasság tartozik. A mutatók és az azokból kirajzolható konfigurációk nehezítik a szomszédos térfalakhoz való illeszkedést. A Népfürdő utca déli szakaszán hagyományos az utcakép, az épületek F+3 és F+8, a Bodor utca déli oldalán F+4 szintesek, valamint a Jakab József utca keleti oldalán F+9 szintes térfal jön létre a már részben megépült lakófejlesztés során. Ezért a szabályozás javasolja a hrsz.:25872/2 ingatlan gyalogos sétánytól délre eső részének az övezeti átsorolását egy új L1–XIII–Z Zárt sorú beépítésű nagyvárosias lakóterület építési övezetbe, melyben a max. beépítési mérték 55%, a szintterületi mutató legfeljebb 2,5, a zöldfelületi mérték legalább 25%. Az új építési övezet KVSZ-be illesztéséről a szabályozásban gondoskodni kell, csakúgy, mint az FSZKT előzetes módosításáról, mely már megtörtént. Az új övezet beépítési paraméterei lehetővé teszik, hogy kívánatos térfalak alakuljanak ki az utcák mentén, egyben funkcionális kapcsolódást biztosít a keleti és déli szomszédos lakóterületekkel. A tömb belseje és a gyalogos sétány felé ugyanakkor a szabályozás további előírásokkal ezen a területén is rögzíti a sportfunkció kialakításának kötelezettségét meghatározott arányban, részben nem idényjellegű kialakítással. Ez utóbbi biztosítását segíti, hogy kizárólag a földszint beépítési mértéke elérheti a 65%-ot. A tervezési terület középső részén, mind a megmaradó IZ–XIII, mind az új L1–XIII–Z övezetben az építési helyek az utcák mentén kerültek kijelölésre, mely szintén a hagyományos utcaképek létrejöttét segíti. A Népfürdő és a Bodor utcák menti építési helyek előkert nélküliek. A Népfürdő utcában a légtérarány és a Dagály Strand laza beépítése ezt lehetővé teszik. A Bodor utcában az F+3 szintes épülettel szemben homlokzatmagassági megkötést ír elő a szabályozás, a középső F+4 szintes épülettel szemben épületköz kialakítását írja elő, mely egyben egy észak–dél irányú átjárással a gyalogos tengelyt fűzheti össze a déli lakóterületekkel. A Jakab József utca szabályozási szélessége 13,5 méter, a keleti oldalán tervezett, illetve részben már megépült lakóépületek homlokzati síkja már adott, ezért az utca nyugati oldalán, a tervezési területen az építési helyek határa a szemközti homlokzatsíktól számított 25,0 méterre lett meghatározva, mely megegyezik a hatályos KSZT előírásával. Így az utca légtérarányai megfelelőek lesznek, és nem változnak a keleti oldal szabályozását tekintve.
	Népfürdő utcai hosszú térfal tagolása	A szabályozás kiegészítő rendelkezésiben célszerű rögzíteni, hogy a Népfürdő utca mentén az 1. emelet fölött, az azonos síkon elhelyezkedő homlokzatszakaszok hossza nem haladhatja meg a 60,0 métert, az azok közötti síkváltás nem lehet kisebb 3,0

		méternél.
	Átkötési lehetőség a Dagály fürdőhöz	A szabályozási tervlap rögzít egy 80,0 méteres utcaszakaszt, melyen belül biztosítható egy legfeljebb 10,0 méter széles átkötés a strand területéhez, természetesen a Népfürdő utca úrszelvényének megtartásával. Ez a közvetlen strandkapcsolat további komfortot jelenthet szálloda kialakítása esetén.
	Közterületi fasorok	A közterületi fasorok a hagyományos utcaképhez tartoznak, ezért a szabályozási terv a Bodor utcában, a Népfürdő utcában és az Esztergomi úton is kialakítandó fasort rögzít a kötelező szabályozási elemek között.
FUNKCIONÁLIS CÉLOK	Funkcionális sokszínűség biztosítása	A minél nagyobb funkcionális sokszínűség a fejlesztő piaci igényekhez való alkalmazkodását segítheti, mely a beruházás(ok) megtérülésének is záloga. Mindez azonban egybecseng azzal a közösségi igénnyel is, hogy a meglévő, illetve ide költöző lakó-, és egyéb használó népesség a nap minden szakában élettel töltsen meg a területet.
	Sportfunkció megtartása a tervezési terület északi és középső részén és sportpályák mellett vagy helyett szabadidős, rekreációs sportolási lehetőségek biztosítása, részben fedett kialakítással	A sportfunkció megtartásának érdekében a szabályozási tervlap a tervezési terület északi és középső részén 3 típusú lehatárolást jelöl ki, melyeken meghatározott arányban sportfunkció alakítandó ki: • Az "A" jelű lehatároláson belül a közhasználatú gyalogos sétánytól - o délre a lehatárolás telekre eső területének legalább 30%-án szabadtéri vagy nem idényjellegű; - o északra a lehatárolás telekre eső területének legalább 20%-án szabadtéri vagy nem idény jellegű, • a "B" jelű lehatároláson belül: a lehatárolás telekre eső területének legalább 35%-án szabadtéri; • a "C" jelű lehatároláson belül: a lehatárolás telekre eső területének legalább 85%-án szabadtéri sportfunkció biztosítandó. A fentieknek megfelelő mértékben kialakításra kerülő sportcélú területek és épületek közhasználatát a tulajdonos és az önkormányzat közötti külön szerződés rögzíti. A fenti előírások az „A”, „B” és „C” lehatárolások telekre eső területére számítandók. A KVSZ az IZ–XIII építési övezet előírásai között rögzíti a 69§. (4) bekezdésben, hogy „amennyiben az építési övezet területén a KVSZ hatálybalépése előtt sportpálya volt, a sportfunkciót – szabad pályaként vagy építményben – a terület legalább 30%-án továbbra is biztosítani kell” Az eredeti előírás célja az volt, hogy a közösségi funkciót – a sportot – az átalakulás során és után is biztosítsa. Mivel a jelenlegi tervezési területen egy másik közösségi funkció – a gyalogos sétány – biztosítása is kötelező, ezért méltányos a KVSZ fenti paragrafusának kiegészítése, mely szerint, ha a telek területének legalább 10%-a közhasználat céljára átadásra kerül, a sportfunkció arányát a KSZT kell, hogy meghatározza. A KSZT kiegészítő rendelkezései rögzítik, hogy az FCSM telkén, a szivattyútelep igényelte védőtávolságon (150 m) belül, sportlétesítmény, sportot kiszolgáló létesítmény t, vízáteresztő burkolatú sportpálya létesíthető, természetesen az egész telekre vonatkozó beépítési paraméterek megtartása mellett.
	Pihenő és rekreációs zöldfelületek minél nagyobb arányú biztosítása	A tervezési terület középső, átalakulás előtt álló része IZ–XIII építési övezetbe van sorolva, ahol a legkisebb kötelező zöldfelületi mérték 50%. Ebből az arányból következik, hogy a szabadtéri sport és rekreációs funkciók elsősorban zöldfelületeken, vagy legalább részben a zöldfelületbe beszámítható felületeken biztosíthatók. Az előírások együtteseként tagoltan telepített épületkubusok védőgyűrűjében egy összefüggő zöld és rekreációs területet alakul ki, melyet a tömbbelsőben a közhasználatú gyalogos sétány tár fel. A telken belüli kötelezően telepítendő fasorok gazdagítják a zöldfelületeket, a Jakab József utca menti előkertben, a szivattyútelep felőli telekhatáron, a Népfürdő utca, az Esztergomi út és a Bodor utca mentén, valamint a korábban már említett vezértervi sétány mentén.

6.5. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A szabályozási koncepciókat a környezetalakítás mélységéig kidolgozott beépítési javaslattal támasztjuk alá, melynek készítése során az alábbi feltételezésekkel éltünk:

- A tervezési területre jelenleg hatályos KSZT-ből a szabályozási koncepcióba átvett egyes lényeges elemeket (pl.: határoló utak távlati kialakítása) és a szomszédos KSZT-k fontosabb elemeit figyelembe vettük.
- A tervezési terület új beépítéssel érintett középső területrészen a hrsz.: 2582/2 telek megosztását javasoljuk a gyalogos sétány déli határvonala mentén.
- A fentiek szerint a gyalogos sétánytól északra kialakuló két, és délre kialakuló 1 telek az övezeti előírások szerint még további telkekre osztható, de a környezetalakításban ezzel nem számoltunk.
- A funkcionális sokszínűsége törekedtünk, így a környezetalakítás a következőket javasolja:
 - o a Népfürdő utca menti telken szálloda funkciót kereskedelemmel, szolgáltatással, irodával (bürotel jelleggel) kiegészülve,
 - o a Bodor utca menti telken iroda- és lakó funkciót, kereskedelemmel, vendéglátással, sportszállóval és sporttal kiegészülve,
 - o a Jakab József utcai telken önkormányzati sportkomplexumot.
- A szabályozási koncepcióban lefektetett alapvetéseket (gyalogos sétány átvezetése, sportfunkció megőrzése, fedett sportfunkciók telepítése, utcák mentén hagyományos térfalak kialakítása stb.) betartjuk.

A környezetalakítási javaslat mögött területkimutatások és parkoló férőhely, valamint garázsszint számítások is állnak, melyeket jelen fejezet végén dokumentálunk.

6.6. KÖRNYEZETALAKÍTÁS RÉSZLETES BEMUTATÁSA

6.6.1. A HATÁROLÓ UTCÁK MENTÉN JAVASOLT TÉRFALAK – ELŐKERT KIALAKÍTÁS – LÉGTÉRARÁNY

A tervezett beépítés figyelembe veszi a meglévő beépítést és a változatosság igénye mellett kellemes városi térfalakat javasol.

- A Népfürdő utca keleti oldala mentén (a tervezési területtől délre) a meglévő lakóépületek F+3 és F+8 szintesek, az új beépítés a gyalogos sétány átvezetésével megszakított F+6 és F+7 szintes épülettel való beépítést javasol, azzal a feltétellel, hogy a Népfürdő utca mentén, az azonos síkon elhelyezkedő homlokzatszakaszok hossza minimum 60 m-enként megbontandó. Az épületek telekhatárvonalon elhelyezhetők előkert nélkül, hiszen ezt a Népfürdő utca szabályozási szélessége lehetővé teszi, ugyanakkor a gyalogosok terének optikai és fizikális bővítése miatt a Népfürdő utcában a telekhatár mentén lévő 3m szélességű sávba benyúló épületrészeket a földszinten árkádosan kell kialakítani.
- A Bodor utca déli oldalán a meglévő épületek F+3 – F+4 szintesek. A javasolt beépítés lehetővé teszi, hogy a meglévő beépítés figyelembevételével kedvező térfal alakulhasson ki, épületközzel megszakított zárt sorú beépítéssel, differenciált homlokzatmagasságokkal F, F+5 – F+7 szintes épületekkel – előkert nélkül.
- A Jakab József utca keleti oldalán F+9 szintes beépítés jön (jött) létre – térfala ritmusosan megszakított épületközökkel és a már kiépült sétánnyal. Tervezési területünk mentén a Jakab József utca szabályozási szélessége 13,50 m, ezért a megfelelő légtérarány biztosítása érdekében ~12m-es előkert méretet javasol a terv, a

sétánytól délre F+6 szintes beépítést, attól északra pedig egy sportközpontot F – F+2 szintes épületekkel.

- A tervezési terület déli részén a Dagály utca és Bodor utca közötti szakaszon beállt lakóterület található F+2, F+3, F+4 szintes épületekkel. A Dagály utca mentén a földszinten kereskedelemmel, valamint az utcában helyezkedik el az Angyalföldi Ifjúsági Ház.

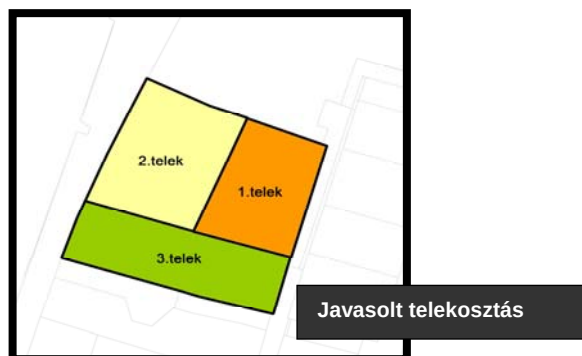
A terv biztosítja a jelenlegi funkciók működését, valamint a lapostetős épületeken esetleges magastető létesítés lehetőségét..

- A tervezési terület északi részén a Népfürdő utca – Vízafogó utca – Esztergomi út és a fejlesztési terület által határolva a Fővárosi Csatornázási Művek szivattyútelepének területe helyezkedik el földszintes épületekkel. Telkén rendeltetésének megfelelő tevékenység folyik, kiegészülve sportpályákkal és az azokat kiszolgáló szertár- és öltöző épületekkel. A terv biztosítja a jelenlegi funkciók működését, lehetővé téve az esetlegesen szükségessé váló bővítést is.

A fent említett két terület zöldfelülettel jól ellátott, az FCSM területe igényesen parkosított.

6.6.2.A FEJLESZTÉSI TERÜLET TELKEIRE JAVASOLT ÉPÜLETEK FUNKCIÓI

A fejlesztési területet – mely lényegében jelenleg két telket érint – a vezértervi sétány átmetszi. Tervi javaslatunkban szerepel, hogy a sétány déli határvonala egyben legyen egy új telekhatár és ezen a kialakuló új telken a déli lakóterületekhez hasonlóan lakóövezetet javasolunk. Az így létrejött három telek beépítése, elhelyezkedésükből és helyzetükből kifolyólag más-más funkciókat fogad. Ezzel megteremtődik a terv alapvető célkitűzése – a terület funkcionális sokszínűségének biztosítása – a sportfunkció megtartása és átstrukturálása mellett.



- Az **1. telek**, a HRSZ 25872/1 sz. ingatlan a Jakab József utca mentén helyezkedik el, szemben az utca keleti oldalán már részben megépült és építés alatt álló lakóépületeivel. Ezen az önkormányzati tulajdonú telken egy sportközpontot javasolunk kialakítani, melyben található egy multifunkcionális sportcsarnok és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló és egyéb sport funkciók (büfé, kávézó, sportbolt, fitness terem stb.). Az épületek a telek sétány felőli oldalára pozícionáltak, az FCSM telke felől zöldfelület és szabadtéri teniszpályák kialakítását javasoljuk. A szabályozási javaslat ugyanakkor nem zárja ki pl.: iroda, szállodai funkció telepítését sem, lakófunkcióval az igen alacsony szintterületi mutató miatt nem számoltunk.

1. telek (hrs.:25872/1)				
telekterület (m ²)	9 698			
Beépítési javaslat szerint számított mutatók				Övezeti paraméter
beépített terület (m ²)	1 730	beépítési mérték	17,9%	35%
zöldfelület (m ²)	4 900	zöldfelület mértéke	50,5%	50%
bruttó szintterület (m ²)	3 175	szintterületi mutató (m ² /m ²)	0,33	2,4

- A **2. telek**, a HRSZ 25872/2 sz. ingatlan a Népfürdő utca mentén helyezkedik el a Dagály Stranddal szemközti oldalon. A tervezett épület dominánsan szállodai funkciót foglal magába, de irodák is helyet kaphatnak büroterel jelleggel. Az épületkomplexum földszintjén kereskedelmi – vendéglátási és sport területek helyezkednek el. Telkén szabadidős sport –, sport és rekreációs zöldfelületek kerülnek kialakításra.

2.telek (hrsz.: 25872/2 visszamaradó telek)				
telekterület (m ²)	12 556			
Beépítési javaslat szerint számított mutatók				Övezeti paraméter
beépített terület (m ²)	3 940	beépítési mérték	31,4%	35%
zöldfelület (m ²)	6 550	zöldfelület mértéke	52,2 %	50%
bruttó szintterület (m ²)	26 000	szintterületi mutató (m ² /m ²)	2,07	2,4

- A **3. telek**, a jelen terv alapján kialakítandó ingatlan a Bodor utca és vezértervi sétány között terül el, a Bodor utca déli oldalával szemközt, mely lakóterület. A tömb Népfürdő utcához csatlakozó részén irodaházat, majd egy sport- és rendezvény csarnokot javasol a terv. A Jakab József utca felé haladva lakóépület és egy kisebb sportszálló alakulhatna ki fedett sport funkciókkal. Az épületek földszintjén a vezértervi sétányra fűződően vendéglátó funkciók, éttermek, kávézó és szolgáltatás, a Bodor utcai oldalán az épületek földszintjén kereskedelem és az épületek publikus terei kapnak helyet. A beépítési terv él a szabályozás adta plusz lehetőségekkel.

3.telek telek (kialakítandó telek)				
telekterület (m ²)	11 201			
Beépítési javaslat szerint számított mutatók				Övezeti paraméter
beépített terület (m ²)	6 390	beépítési mérték	57,0%	55% 65%*
zöldfelület (m ²)	3 500	zöldfelület mértéke	31,2%	25%
bruttó szintterület (m ²)	29 680	szintterületi mutató (m ² /m ²)	2,65	2,5**

* kizárólag földszinten

** közcélú sportlétesítmény esetén 0,5 értékkel növelhető

- A tömbbelsőben a vezértervi sétányra fűződően pihenő és rekreációs zöldfelületek létrehozását, az FCSM telekén a szabadidős sportterületek megőrzését javasolja tervünk. Megítélésünk szerint az FCSM területén, annak védő övezetében ma is működő szabvány méretű labdarúgó pálya és sportpálya korszerű kiszolgáló létesítményekkel biztosítani képes azt, hogy a területen sokrétű sportolási centrum alakulhasson ki, szabadidős, rekreációs sportolási lehetőségekkel kiegészülve. Ennek feltételeit a szabályozási terv és a rendelet megteremti.

6.7. TERÜLETI KIMUTATÁSOK

A tervezési terület átalakulás előtt álló, középső részének környezetalakítási javaslatához készítettük el az alábbi területi és parkoló kimutatásokat.

SZINTTERÜLETI KIMUTATÁS TELKENKÉNT ÉS FUNKCIÓNKÉNT												
	HRSZ	telek terület	iroda	szálláshely		lakás		nem idényjellegű sport / rekreáció		vendég-látás	keresked. szolgált.	összesen
		m ²	m ²	m ²	db szoba	m ²	db	m ²	férőhely	m ²	m ²	m ²
1	25872/1	9 698	–	–	–	–	–	3075	250	–	100	3175
2	25872/2 visszamaradó telek	12 556	6 000	17 500	290	–	–	700	50	900	900	26 000
3	kialakítandó telek	11 201	10 680	3 000	50	11 500	140	2 500	250	1 000	1 000	29 680
	összesen m ²	33 455	16 680	20 500	340	11 500	140	6 275	500	1 900	2 000	58 855

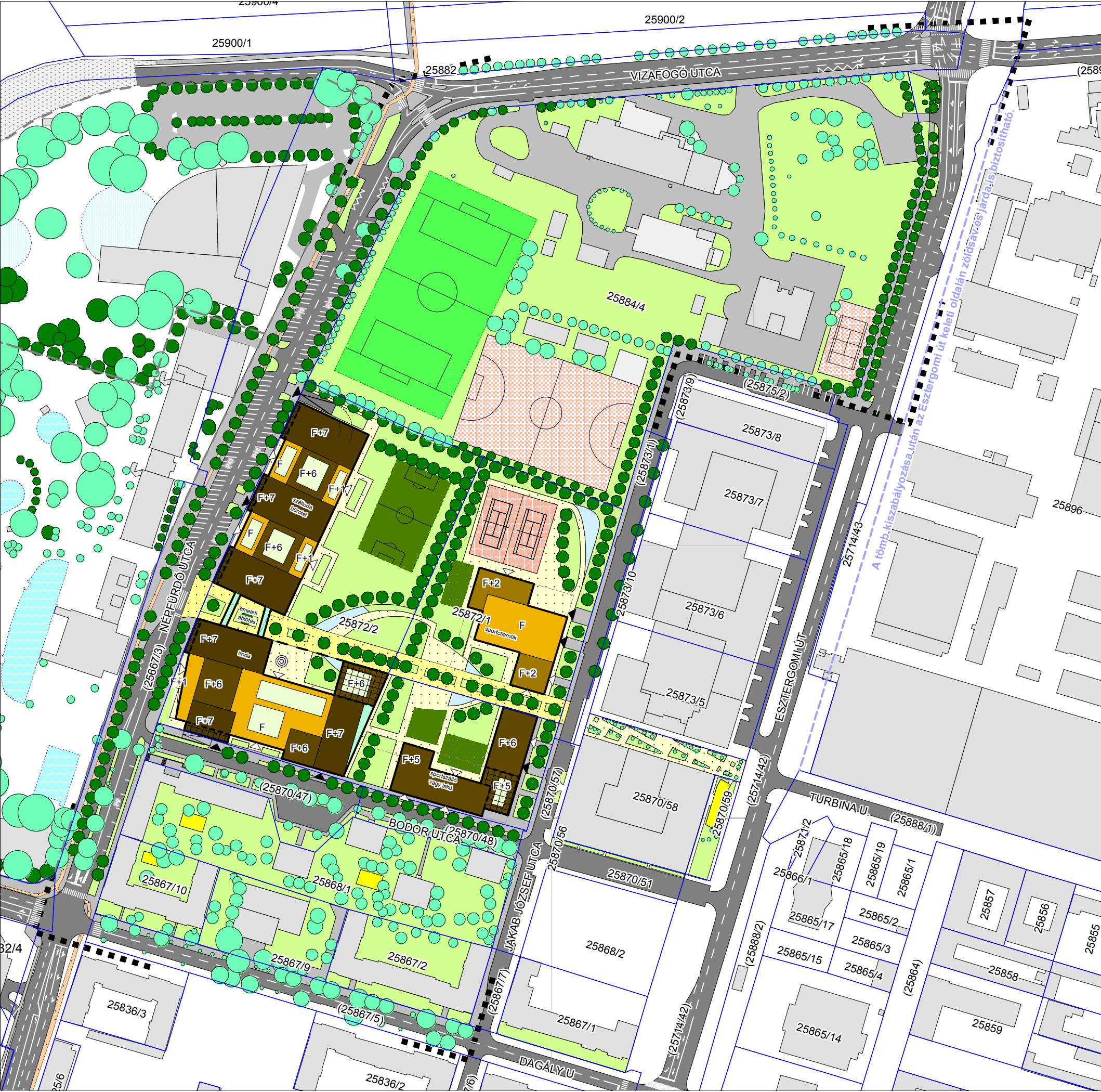
Bruttó beépített szintterület: 58 855 m²

Szintterületi mutató a terület egészére vetítve : 1,76

SZÜKSÉGES PARKOLÓ FÉRŐHELYEK KIMUTATÁSA TELKENKÉNT ÉS FUNKCIÓKKÉNT									
	HRSZ	telek terület m ²	irodához	szálláshely-hez	lakáshoz	nem idényjellegű sporthoz / rekreációhoz	vendég-látáshoz	keresked. szolgált.-hoz	összesen db
1	25872/1	9 698	–	–	–	50	–	5	55
2	25872/2 visszamaradó telek	12 556	195	290	–	10	80	25	600
3	kialakítandó telek	11 201	350	50	140	50	90	30	710

SZÜKSÉGES GARÁZSTERÜLETEK KIMUTATÁSA TELKENKÉNT ÉS FUNKCIÓKKÉNT						
	HRSZ	szükséges parkoló férőhely összesen db	biztosítandó bruttó garázsterület m ²	mélygarázs szint területe m ²	szükséges mélygarázs szintek száma	biztosított plusz parkolóhelyek
1	25872/1	55	1 500	2 600	1	40
2	25872/2 visszamaradó telek	600	16 200	4 340	3,7	–
3	kialakítandó telek	710	19 200	7 215	2,7	–
	összesen m ²	1365	36 900			

A parkoló férőhelyek számításánál, az egyes funkciók esetében az OTÉK-ban rögzített normatívákat tartottuk be. Mivel a férőhelyek csökkentésére a kerület parkolási rendelete értelmében nincs lehetőség, így az OTÉK szerint kalkulált férőhelyekhez számítottuk a mélygarázsok szükséges területeit és szintszámait.



BP. XIII. KERÜLET
NÉPFÜRDŐ U. - VIZAFÓGÓ U. -
ESZTERGOMI ÚT - JAKAB JÓZSEF U. -
DAGÁLY U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE-
MÓDOSÍTÁS

	Tervezett beépítés
	Tervezett beépítés kontúrja
	Tervezett árkád
	Tervezett zöldfelület
	Tervezett sportpálya/sportolásra alkalmas zöldfelület
	Tervezett tenispálya
	Meglévő füves/salakos/beton sportpálya
	Meglévő játszótér
	Tervezett vízfelület
	Tervezett gyalogos felületek
	Tervezett tetőkert
	Tervezett mélygarázskontúr
	Kerékpárút
	Járda
	Útpálya
	Tervezett gyalogosbejárat / gépkocsibehajtó
	Meglévő / tervezett fa
	Javasolt telekosztás / más KSZT javasolt telekosztása
	Jelenlegi telekhatár
	Szabályozási terv területi hatálya

1031. BUDAPEST, KADOSA U. 19-21. TEL: 061-242-2057, 061-242-2257

tervező megnevezése

BEÉPÍTÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERVLAP

tervezési fázis	dátum	2014.03.26
vezető tervező	tervezői névjegyzék száma	TT/1E 01-1455/11
Liszky Krisztina	tervezői névjegyzék száma	TT/1E 01-3723
Vásárhelyi Kinga	tervezői névjegyzék száma	Szczuka Levente
Sipos Zsuzsa	tervezői névjegyzék száma	Krébesz András
tervező	tervezői névjegyzék száma	Péterfia Borbála
tervező	tervezői névjegyzék száma	TT/1 01-0164/06

7. ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A tervezési terület jellegéből adódóan nagyobb mértékű zöldfelület fejlesztésre a terület középső részén, valamint az utcai fasorok tekintetében nyílik lehetőség. A terület déli, Dagály utca és Bodor utca közötti, valamint a FCSM területén meglévő beállt növényzet esetében kisebb felújítások, fejlesztések és növénypótlás lehetséges.

7.1. FASOROK

A fasorok pótlásának, illetve egységes cseréjének alapvető célja egy esztétikusabb és egységesebb utcakép kialakítása, valamint a nyári hónapokban kellemes, árnyas környezet létrehozása, melyet várostűrő fajokból kell létrehozni.

A telepítésre kerülő fák javasolt kiültetési mérete, fafajtól függően, minimum 16/18 vagy 18/20cm törzskörméret, azért hogy a fasor minél előbb betöltse funkcióját, továbbá, hogy a fák a vandalizmussal, rongálással szemben ellenállóbbak legyenek. A fasorok telepítésekor, min. 2 évig, azok rendszeres öntözéséről is gondoskodni kell, automata öntözőrendszer kiépítésével, illetve a fák gyökérzónájához vezetett, ledugózott dréncsövek kialakításával, melyeken keresztül az ültetést követő években a víz és tápanyag közvetlenül a fák felszívó gyökérzónájához juttatható.

A jelenlegi álláspont szerint a leginkább várostűrő, ezáltal nagyvárosi fasor telepítésére alkalmas fafajok a következők:

- *Ailanthus altissima* – bálványfa
- *Acer platanoides* fajták – korai juhar
- *Celtis occidentalis* – nyugati osterfa
- *Crataegus laevigata* – galagonya
- *Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica* – magyar kóris
- *Fraxinus ornus* – virágos kóris
- *Ginkgo biloba* – páfrányfenyő
- *Gleditsia triacanthos* – lepényfa
- *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' – díszkörte
- *Robinia pseudoacacia* – fehér akác
- *Sophora japonica* – japánakác
- *Sorbus borbásii* – borbás berkenye
- *Tilia tomentosa* – ezüsthárs

7.1.1. DAGÁLY UTCA

A Dagály utcai idős, zöld juharokból (*Acer negundo*) álló fasor a fák életkora és egészségi állapota miatt folyamatos cserére és pótlásra szorul, melyet a kivágott fák, többségében korai juharra (*Acer platanoides*) történő cseréjével, a közelmúltban már megkezdtek. A fasor egységessé tétele érdekében javasoljuk a fiatal, frissen telepített, vérjuharok illetve hársfák korai juharra történő cseréjét is, valamint a későbbiekben a pótlások nagyobb törzskörméretű fával történő elvégzését.

Alternatív lehetőség a fasor egyidejű cseréje és egységessé tétele, melyhez előnevelt 18/20cm törzskörméretű fák ültetését javasoljuk. Ez a változat azért kedvezőbb minden esetben a fasorok telepítésénél, mert az idős fák alá ültetett pótlásokból sosem lesz olyan dekoratív egységes növény, és nem képeznek egységes fasort, mintha önmagukban telepítenénk.

7.1.2. BODOR UTCA

Az utca déli oldalán, az előkertekben lévő fák, a különböző fafajok és nem egységes vonalú telepítés miatt nem fasor látszatát keltik, hanem az épületek előkertjeiként funkcionálnak.

Az utca új beépítésű északi oldala mentén egységes fasor létesítése kötelező, célszerű dekoratív fajokból (pl. *Pyrus callieriana* 'Chanticleer'), vagy az utca déli oldalán lévő korai juhar oszlopos változatának (*Acer platanoides* 'Columnare'), vagy a nagyobb koronát nevelő Cleveland fajtájának (*Acer platanoides* 'Cleveland') telepítésével.

7.1.3. NÉPFÜRDŐ UTCA

Az utca mentén a parkolósáv és a járda között az eddiginél szélesebb zöldsáv került kialakításra. Az utcában lévő, hiányos, nem egységes fasor egyszeri, teljes cseréjét javasoljuk, különös tekintettel az itt lévő nyárfákra, melyek virágzásukkor szemetelnek és allergén hatásokat váltanak ki.

Az utcában lévő fasornak nemcsak városképi szerepe van, hanem az út mentén kialakított parkolók fásításában, az itt parkoló gépjárművek árnyékolásának biztosításában is szerepet kap. A fenti funkciók miatt ide árnyékot adó, ugyanakkor nem nagy koronát nevelő, termésükkel és virágukkal nem szemetelő fajok ültetését javasoljuk. (*Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica* – keskeny levelű kőris, *Pyrus callieriana* 'Chanticleer' – díszkörte)

A Népfürdő utca északi részén lévő 3db, jó állapotban lévő japánakác (*Sophora japonica*) átmenetileg megtartásra kerül.

7.1.4. VÍZAFOGÓ UTCA

A Vízafogó utca déli oldalán lévő fák, a Fővárosi Csatornázási Művek telekhatárán belül, közvetlenül a kerítés mellett találhatók, ezért itt nincs mód közterületi fasor létesítésére.

Az utca északi oldalán, az útpálya módosítása miatt a jelenlegi kettős fasorból egy kivágásra kerül, a megmaradó nagyméretű fákból álló fasor viszont egységes, egyöntetű utcai fasort képez.

7.1.5. JAKAB JÓZSEF UTCA

A fasortelepítés az utca nyugati oldalán, lényegében telken belüli fasorként kerül kialakításra. A rendelkezésre álló hely nagysága, és a kisebb gépjárműforgalom miatt az utcában nagyobb lombkoronát nevelő hársfasor (*Tilia tomentosa*), japánakác (*Sophora japonica*) vagy lepényfa (*Gleditsia triacanthos*) telepítésére is lehetőség nyílik. Az utca, FCSM telke melletti részein a telken belül 3 szintes növényállomány kialakítását írja elő a szabályzat. Az utca beforduló, Esztergomi útba bekötő szakaszán, a zöldsávban lévő jegenyék megmaradnak.

7.1.6. ESZTERGOMI ÚT

Az Esztergomi út végleges keresztmetszete a szomszédos (volt Láng Gépgyár) tömbjének kiszabályozása miatt két ütemben fog megvalósulni. Első ütemben – amíg az út céljára nem történik meg a lejegyzés és a 120 kV-os távvezeték nem kerül kiváltásra – az út keleti oldalán egy fasor nélküli zöldsáv, a nyugatin zöldsáv fasorral kerül kialakításra, amely kötelezően telepítendő fasor. Második ütemben az út szabályozási szélességének növekedésével és a légvezeték kiváltásával a nyugati oldalon lévő zöldsáv kiszélesedik és dupla fasor telepítésére lesz alkalmas. Javasoljuk nagylombú fák telepítését: hárs (*Tilia tomentosa*), lepényfa (*Gleditsia triacanthos*).

7.1.7. VEZÉRTERVI SÉTÁNY

A vezértervi sétány a Jakab József utca és a Népfürdő utca között, közhasználat céljára kijelölt területként kerül kialakításra. A sétány alapvetően meghatározza a beépítés képét, a terület legfontosabb eleme, mely egyben kelet–nyugati irányú, fásított, lineáris gyalogos tengely. A sétány meghatározó szerepéhez méltóan az ide telepített fasor is meghatározó városképi elem lesz, melyen nagy díszértékű, egész évben dekoratív fasor telepítése javasolt. A sétányra éppen ezért páfrányfenyő (*Ginkgo biloba*) ültetését javasoljuk, mely télen habitusával, ősszel intenzív sárga lombszínével, tavasszal és nyáron pedig egzotikus lombzatával díszít, valamint várostűrő is kiváló.

7.2. TELKEN BELÜLI ZÖLDFELÜLETEK

7.2.1. DAGÁLY UTCA ÉS BODOR UTCA KÖZÖTTI TERÜLET

A lakóterületen lévő beépítés környezetében idős, a területet szinte teljesen lefedő növényállomány található. A fák alatti árnyékos területen hiányzik a cserjeszint, melynek pótlását a jobb kertészeti térkialakítás miatt javasoljuk. A lakók igénye esetén ugyancsak felújításra, modernizálásra szorulnak az itt lévő, az EU szabványnak már nem megfelelő játszószerkezetek.

A terv biztosítja a Dagály utcában lévő intézmények további működését, lehetővé téve azok zöldfelületének bővítését is.

7.2.2. FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK TERÜLETE

A tervezési terület északi részén, a Fővárosi Csatornázási Művek telkének funkciója a tervi állapotban is változatlan. A telek parkosított és a szennyvízátelő védőövezetében ma is működő szabvány méretű labdarugó pálya és sportpálya a tervezett állapotban is megmarad, és kiegészül korszerű kiszolgáló létesítményekkel, így képes majd biztosítani, hogy a területen sokrétű sportolási centrum alakulhasson ki, szabadidős, rekreációs sportolási lehetőségekkel.

Tervezett előírás a telekhatár mentén 3-szintes növényállomány kialakítása. A Vízafogó utcában a jelenlegi, közvetlenül a kerítés mellett lévő, zömében korai juharból (*Acer platanoides*) álló fasor ezért ugyancsak korai juharral kiegészítésre kerül, valamint folytatódik a fák alatt jelenleg is meglévő tiszafa (*Taxus*) sövény is.

Az Esztergomi út mentén lévő telekhatárnál javasoljuk a meglévő nyárfák cseréjét, és az itt lévő, fiatal korai juharok fasorra történő kiegészítését, ami így a Jakab József utcában és az Esztergomi úton lévő juharokkal egységes fasort alkotna. A 3-szintes növényállomány kialakítása érdekében a fák alatt cserjesáv ültetése szükséges. Ez lehet a Vízafogó utcában már meglévő tiszafa sövény folytatása, vagy 0,8–1 méteres tőtávolsággal, új, örökzöld sövény létesítése (júliaborbolya–*Berberis julianae*, tűztövis–*Pyracantha coccinea*).

A telek sportpályák körüli részén megmaradnak a nyárfák, de hosszabb távon, a fák egészségi állapotának romlásának függvényében, számolni kell azok igényesebb fafajra történő cseréjével is.

A telek déli telekhatára mentén, a sportpályák mellett, ugyancsak fasor telepítését írja elő a terv. A meglévő nyárfák egyelőre itt is megmaradnak, de célszerű azokat kis koronájú, értékeesebb fafajjal kiegészíteni (korai juhar, díszkörte, berkenye, galagonya).

Népfürdő utca mentén lévő visszacsonkolt oszlopos nyárfasor egyelőre itt is megmarad. A fasor ezen részének egyszerre történő cseréje, későbbi időpontban javasolt, valamilyen kis koronájú, nem szemetelő, jó várostűrő képességgel rendelkező fafajra. (gömbkőris–*Fraxinus*

ornus 'Mecsek', oszlopos juhar – Acer platanoides 'Columnare', berkenye– Sorbus thunbergii 'Fastigiata', díszkörte–Pyrus callieriana 'Chanticleer')

7.2.3. TERÜLET KÖZÉPSŐ, ÁTALAKULÓ RÉSZÉ

A terület középső részén húzódó vezértervi sétányt egységes kertépítészeti terv alapján kell megvalósítani a a környezetalakítás a sétányhoz kapcsolódóan további kisebb-nagyobb teresedések kialakítását is javasolja. A vizuális egységgé formázáshoz egységes térburkolati rendszer, egységes anyaghasználat, utcabútorok és tájépítészeti struktúra kialakítása szükséges. Fontos szerephez jutnak az itt kialakításra kerülő vízfelületek, melyek fokozzák a terület vonzerejét, és állandó látványosságot nyújtanak. A vízfelület mindemellett részt vesz a terület mikroklímájának javításában is.

A terület struktúrájának legfőbb lineáris eleme a Forgách utcai metrómegállót és a Dagály Strandot összekötő sétány, melyre merőlegesen a Bodor utca felől kialakított épületközben, mintegy a sétányra felvezetve, szintén fák telepítését javasolja a terv. Ezen fák sora folytatódik a sportcsarnok előtti területrészen, elvezet az újonnan kialakított tenispályákig, így a terület észak–déli tengelyét képezi, melyet a FCSM telekhatára mellé ültetett fasor zár le.

A tömb zöldfelületei a termett talajon létesített részek mellett, mélygarázsok feletti, illetve a különböző épületrészekben létesülő tetőkertekkel egészülnek ki.

A tetőkerteken, pihenésre és kikapcsolódásra is alkalmas kerti terek létesítése javasolt, változó földmagassággal kialakított, de minimum 50 cm vastag földdel borított zöldfelületekkel. Az egyes tetőkerti elemek váltogatásával változatos növényegyüttesű, értékes, dekoratív lakókertek alakíthatók ki. A tetőkerteket automata öntözőhálózattal, díszkivilágítással javasoljuk kialakítani.

- A minimális 50 cm-es földréteg vastagsággal épülő kertek növényzete egysíkban, vagy kiemelt kazettákban telepített talajtakaró örökzöldekből áll.
- Az 50 cm – 1,0 m közötti talajréteg takarású zöldfelületeken már közepes növekedési erélyű fenyőfélék – kúszófenyők, zárt ökológiai rendszert képező növényegyüttesek alakíthatók ki, melyek már önálló mikroklíma alakító hatásúak.
- Az 1,0 m – 2,0 m földréteg vastagságú tetőkert részek tulajdonképpen teljes értékű parkosított területnek tekinthetők. Kis- és közepes lombkoronát növesztő, bojtos gyökérszerű fajtákat alkalmazva intenzíven fásíthatók. A fák torló nyomás elleni védelmét biztosítani kell.
- Az egyes lapostető felületek extenzív tetőkerttel történő takarásával (15 cm max talajréteg) jelentéktelen fenntartási igényű, jó épület-hőháztartást biztosító, a csapadék egy részét visszatartó, ökológiailag hasznosuló zöldfelületek nyerhetők.

A tetőkerti területrészek javasolt növényzete a következő:

Extenzív tetőkert (15 cm talajréteg)	Sedum és sempervirens fajok, szárazságtűrő fűfélék
50 cm-es talajréteg:	Cotoneaster horisonthalis, Cotoneaster salicifolius, Lavandula angustifolia, Potentilla fruticosa, Cytisus leucotrichus, Elscholtzia stauntonii
50 cm– 1 m talajréteg	Pinus mugo, Abies cephalonica, Juniperus sabina, Juniperus horisonthalis, Thuja occidentalis 'Smaragd', Chamaecyparis Lawsoniana
1 m – 2 m talajréteg	Acer montspessulanum, Acer tatarica, Cercis siliquastrum, Albizia julibrissin, Fraxinus ornus, Quercus cerris, Quercus pubescens, Tilia tomentosa

8. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve alapján figyelembe vettük a területre, illetve tágan értelmezett környezetére vonatkozó közút- és kerékpárút-hálózati javasolt módosításokat, fejlesztéseket.

2003 májusában készült a „Bp. XIII. ker. Árpád híd pesti hídfő és térsége területfejlesztési vezérterv” a Fővárosi Önkormányzat és a XIII. kerületi Önkormányzat megbízásából (készítette: BFVT Kft.). A vezérterv leírja a városrendezési, közlekedési, közműellátási, környezetvédelmi vizsgálatok eredményeit és az egész területet átfogóan javaslatot tesz a szükséges és célszerű fejlesztésekre. A tanulmány az Esztergomi utat – a korábbi tanulmányokhoz hasonlóan – 2x1 sávós gyűjtőútként határozza meg, kétoldali parkolási lehetőség biztosításával. Az útvonal észak felé a Vízafogó-dűlő fejlesztése kapcsán kiépítendő Cserhalom utcához, míg dél felé a Pannónia utca – Hegedüs Gyula utca egyirányú utcapárhoz kapcsolódik majd.

A XIII. kerület legjelentősebb közúthálózati fejlesztése Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve (BKRFT) alapján az Aquincumi híd és hozzá kapcsolódó Körvasút menti körút kiépítése, első ütemben a 10. sz. főút bevezető szakasza és az M3 autópálya között. Ezen fejlesztések célja a főváros közúthálózati hiányosságainak csökkentése. A tervezett Körvasút menti körút ugyan Újpest városrész területén vezet, azonban tervezett közúti kapcsolatai érintik a térség távlati közúti hálózatát.

Szintén a BKRFT-ben 2020-ig megvalósítandó főúthálózati fejlesztés a Pesti alsó rakparti út meghosszabbítása a Vízafogó utcáig, ezzel összhangban a Népfürdő utca tehermentesítése és funkcióváltása (gyűjtőúttá minősül vissza). A tervezett főút kapcsolata a gyűrű irányú főúthálózattal az Árpád-híd hídfő környezetében tervezett új jelzőlámpás csomópontokon keresztül biztosítható. A Pesti alsó rakpart meghosszabbítása, illetve a Váci út és a Vízafogó utca közötti új gyűjtőút megépülése után a Vízafogó utca szerepe, forgalmi terhelése megváltozik, átépítése, a forgalmi sávok számának növelése elengedhetetlen.

8.1. KÖZÚTI HÁLÓZAT KAPCSOLATOK

A XIII. ker. Önkormányzat megbízásából a KÖZLEKEDÉS Kft. a Váci út–Dráva u.–Duna folyam – Vízafogó utca által határolt területre készített közlekedési tanulmányt.

A tanulmányban vizsgált terület (a Váci út túlsó oldalán elhelyezkedő területekkel együtt) már sok éve a főváros egyik legdinamikusabban fejlődő területe. Ezzel összhangban folyamatosan és jelentős mértékben nőtt az úthálózat forgalmi terhelése.

Az ismertetett közúti hálózatfejlesztések, valamint a XIII. kerület területén tervezett területfejlesztések figyelembevételével az érintett főútvonalak középtávú (2020) várható forgalmi terhelései a következők:

Az M0 autópálya 4. sz. főút és 11. sz. főút közötti szakaszának átadásával a kerületben az Árpád híd pesti hídfőjének közelében várható forgalomcsökkenés. A csökkenés elsősorban az átmenő jellegű forgalmak, különösen a teherforgalmak vonatkozásában jelentkezik.

Így a Róbert Károly körút a Váci úttól nyugatra eső szakaszának forgalma középtávon 45.000–55.000 jmű/nap/irány körül várható, amely mintegy 20 %-os csökkenést jelent. A Pesti alsó rakpart kiépítése kapcsán jelentős átrendeződés várható a forgalomáramlás tekintetében a Népfürdő utca és a Vízafogó utca térségében. A Népfürdő utcában 5.000 – 7.000 jmű/nap/irány várható, kb. 30 %-os csökkenés, a Vízafogó utcában 15.000 – 17.000 jmű/nap/irány forgalom várható, kb. 50 % növekedés. A Pesti alsó rakpart kiépítendő új szakaszán várható forgalom: 10.000 – 13.000 jmű/nap/irány.

A Váci úton a kerületben tervezett jelentős területfejlesztések következtében a forgalom növekedése várható, amely mintegy napi 40.000–45.000 jmű/nap/irány körüli értéken stabilizálódik.

A területen tervezett egyetlen új főútépítés – az alsó rakpart továbbépítése – célja elsősorban nem a hálózat kapacitásbővítése, hanem a főúthálózati szerepre egyre alkalmatlanabb Népfürdő utca tehermentesítése, ezzel összhangban történő funkcióváltása, a jelenlegi – jelentős környezeti problémát okozó – átmenő forgalom, elsősorban az átmenő teherforgalom átvétele.

A tervezett területfejlesztések egyértelműen szükségessé teszik a vizsgált területen belül egy észak–déli irányú gyűjtőút kialakítását, amelynek elsőrendű feladata az újonnan fellépő forgalom jelentős részének összegyűjtése és ráhordása a főúthálózatra. Erre a feladatra a Vízafogó utcáig meghosszabbított Esztergomi út tehető alkalmassá.

Az Esztergomi út a tervelőzmények vizsgálatai és az egyeztetések alapján 2x1 forgalmi sávós gyűjtőút, kétoldali parkolással. A kiépítendő útszakasz forgalmi terhelését elsősorban az útvonal mentén tervezett fejlesztések kapcsán jelentkező igény adja.

Az alsó rakpart teljes hosszában történő kiépíttessége esetén elérhető, hogy a Népfürdő utca városi főúti jelentőségét elvesztve gyűjtőúttá minősüljön vissza.

A rakpart teljes tervezett hosszában kiépül és a Vízafogó utcához csatlakozik a Népfürdő utca északi végén. Az új rakparti szakasz a Dagály strandfürdő mellett halad, a Népfürdő utca teljes hosszát tehermentesítve, a strand egy szakasza mellett fedett kialakításban.

8.2. A TERÜLETET ÉRINTŐ KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSEK

- az Esztergomi út és a Cserhalom utca funkcióváltása, gyűjtőúttá fejlesztése;
- új jelzőlámpás csomópont építése az Esztergomi út, Dagály utcánál és Vízafogó utca kereszteződésében;
- új jelzőlámpás csomópont építése a Rakparti út, Népfürdőutca és Vízafogó utca kereszteződésében;
- a Turbina utca fejlesztése (az Esztergomi útig);
- a Jakab József utca Váci útig történő meghosszabbítása (vizsgálat alatt);
- a Dagály utca – Árpád híd csomópontban az Árpád hídi lehajtó rámpája 2x2 forgalmi sávra bővül a hídfőben folyó fejlesztések miatt
- A Bodor utca kikötése a Népfürdő utcára.

8.3. TERVEZETT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve a térségre vonatkozó tömegközlekedési hálózatfejlesztést nem tartalmaz. A terület tömegközlekedéssel jól kiszolgáltnak minősül, metró állomás 500 m-es gyaloglási távolságon belül érhető el minden pontjáról.

A tervezési terület környezetében, a Dagály Strandfürdő területére készült szabályozási terv, mely a Rákos-patak mellett gyógyszálló létesítésével számol. A terv a gyógyszálló megvalósulásához kapcsolódva egy új megálló kialakítását javasolja a Vízafogó utcában a Népfürdő utcai csomópont közelében. A megálló javasolt helyét jelen tervben is szerepeltettük.

Kerületi szinten a FOKA öböl és a Téli kikötő térségében tervezett fejlesztések kapcsán a 133-as autóbusz útvonala várhatóan módosul. A Lehel tér – Gyöngyösi utca végállomások között a Népfürdő utca – Vízafogó utca – Cserhalom utca útvonalon közlekedve mind utasforgalma, mind jelentősége növekedni fog.

8.4. TERVEZETT FORGALMI REND, ÚJ BEÉPÍTÉS

8.4.1.A TERVEZÉSI TERÜLETEN KÍVÜLI FORGALMI REND

Az új rakparti utat, mint 70 km/ó megengedett sebességű elsőrendű főutat feltételezzük 2x1 forgalmi sávval.

A rakparti út építése esetén a Népfürdő utca visszaminősül gyűjtőúttá, a megnövekedett forgalmi igény miatt pedig a Vízafogó utca 2x2 forgalmi sávossá bővítése szükséges. A tervezett bővítés miatt a Vízafogó utca északi oldalán található kettős fasor déli sora megszüntetendő, az északi sor megtartása miatt járda ezen az oldalon nem alakítható ki, a meglévő kerékpárút a patak északi oldalára helyezendő át. A kerékpárutat a tervezett rakparti út – Vízafogó utca csomópontnál lehet egy új kerékpáros és gyalogos híd építésével a csomóponton átvezetve visszakötni a meglévő kerékpárútba.

A Népfürdő utca – Cserhalom utca – Esztergomi út csomópont, a Rakparti út – Népfürdő utca – Vízafogó utca csomópont és az Esztergomi út – Dagály utca csomópontok jelzőlámpás kialakításúak.

8.4.2.A TERVEZÉSI TERÜLETEN BELÜLI JAVASOLT FORGALMI REND

Az Esztergomi út gyűjtőút funkciót tölt be. Keresztmetszete a Dagály utca – Vízafogó utca közötti új szakaszon 2x1 forgalmi sáv és 1-1 leállósáv kiépítésű. Az útépitési engedélyezési terveket Közlekedés Kft. készítette (Tsz: 3218), az engedélyezési eljárás folyamatban van.

Az új beépítés használatbavételének feltétele az Esztergomi út kiépítése, mely rövid távon várható. A legfontosabb közműfejlesztés az Esztergomi út alatt/mentén építendő új 2000 mm-es szennyvíz csatorna, a Dagály utca és a Csatornázási Művek telephelye között, melynek kiépítése megkezdődött.

Az Esztergomi út – Vízafogó utca csomópont kiépítését alapvetően befolyásolja a Cserhalom utca kiépítése, melyre részletes tervek még nem készültek. Forgalmi szempontból kedvező lenne, ha az Esztergomi út kiépítésével egy időben a Cserhalom utca is kiépülne, de a csomópontba az Esztergomi út ideiglenes kiépítéssel is csatlakoztatható. A véglegesen kiépített csomópont jelzőlámpás szabályozású.

Az Esztergomi út – Dagály utca csomópont a tervezett állapotban jelzőlámpás szabályozású. A kialakításakor figyelembe vettük az Esztergomi út Dagály utcától délre eső szakaszának bővítését is. A csomópont átépítése és a jelzőlámpás szabályozás már a déli szakasz bővítését megelőzően is szükséges. A csomópont kialakítására részletes tervek még nem készültek, a bemutatott kialakítás tanulmányterv szintű vizsgálat alapján készült.

8.4.3. TOVÁBBI UTCÁK

A konkrét tervezési területet határoló további utcák – Jakab József és Bodor utcák – hálózati szerep nélküli lakóutcák. Kiépítésüket tekintve 2x1 forgalmi sávossak, 3,0 m-es sáv szélességgel. A Jakab József utca észak-dél irányú szakasza 2x1 forgalmi sávossá, 6,0 m széles, a keleti oldalán elhelyezett fasorban útszegéllyel párhuzamos parkolóállások kerültek kijelölésre. A járda mindkét oldalon 2,5 m széles, azaz a teljes keresztmetszeti szélesség 13,5 m. A Jakab József utca kelet-nyugat irányú szakasza szintén 6,0 m széles, kétirányú közlekedéssel, a déli oldali járda 2,5 m széles. Az utca északi oldalán a meglévő és megmaradó telekhatár mentén szintén 2,5 m széles járda és a kerítés melletti zóldsáv alakítható ki. A keresztmetszet szabályozási szélesség 15,50 m. A Bodor utca keresztmetszeti kialakítása szimmetrikus: 6,0 m széles kétirányú útpálya, 2,5 m szélességű sávban, útszegéllyel párhuzamos parkolóállások fasorban kialakítva, 2,5 m széles járda.

A tervezés során vizsgáltuk a Bodor utca kikötésének lehetőségét a Népfürdő utcáig. Ez a kapcsolat a jelentős szintkülönbség miatt nem került eddig kiépítésre. Tereprendezés, támfalépítés mellett a járdák és útpálya újjáépítésével a csomópont kialakításának műszaki akadálya nincs. A forgalmi rend szempontjából csak az északi irányú jobbra kisíves kihajtás megengedhető, mely a terület elhagyását könnyíti. A Bodor utca ezen szakasza egyirányú marad.

8.4.1. KÖZUTAK OSZTÁLYBA SOROLÁSA

Esztergomi út		B.V.c.D.
Jakab József utca		B.VI.d.D.
Bodor utca		B.VI.d.D.
Vízafogó utca		B.III.b.C.
Népfürdő utca	Alsó rakpart megépítéséig (jelenleg)	B.III.b.C.
	Alsó rakpart megépítése után	B.V.c.D.
Dagály utca		B.V.c.D.

8.5.A TERÜLET MEGKÖZELÍTÉSE ÉS ELHAGYÁSA

A tervezési területen a beépítések megközelítését és elhagyását nagymértékben megkönnyíti a javasolt gyűjtőút hálózat kiépítése. A főúthálózattal a Dagály utcán keresztül a kelet–nyugati irányú kapcsolatokat, az új kiépített Esztergomi úton keresztül az észak–déli teljes értékű kapcsolatok biztosítottak. Az új Bodor utca – Népfürdő utcai kapcsolat a területnek csak az északi irányú elhagyásában játszik szerepet, kiépítése tartalék kapcsolat biztosítása érdekében indokolt, az itt megjelenő forgalom nem releváns.

8.6.A FORGALOM IDŐBELI LEFOLYÁSA

Az új beépítések funkciómixe jellemzően lakás, szálláshely és irodai, kismértékben vendéglátás és sport. A lakásokból kiinduló utazásokat reggeli csúcsidőszakban a munkahelyi és iskola indokú utazások írják le, a délutáni időszakban az érkező forgalmakat leíró utazási indok a hazatérés. Az irodákhoz kapcsolható utazásokat reggel a munkahelyi indokú, napközben a munkahelyi ügyintézés indokú, délután jellemzően a hazatérés indokú utazások írják le.

A lakás és irodai funkciókból adódó többlet forgalom időbeni lefolyása hasonló, de ellentétes irányú, ebből adódóan a két főfunkcióhoz tartozó forgalmak nem erősítik egymást, a keresztmetszeti forgalmak kiegyenlítettek lesznek, extrém forgalmi kilengés nem várható.

8.7. PARKOLÁS, PARKOLÁSI MÉRLEG

Az új beépítések parkolási igénye az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül, a létesítmények alatti mélygarázsokban biztosítandó.

PARKOLÓIGÉNY SZÁMÍTÁS										
funkció	bruttó szintterület (m²)	elvi arány	számított nagyságrend (m²)	parkolásnál figyelembe vett nagyságrend				OTÉK szerinti normatíva 1 parkoló	normatíva mértékegysége	létesítendő parkoló-szám (db)
				m²	lakás	szoba	férőhely			
1. telek (hrsz.:25872/1)										
ker. és szolg.	100	60%	60	60				20	m²	5*
sport	3 075	100%	3 075				250	5	férőhely	50
1. telek össz. parkoló										60
2. telek (hrsz.:25872/2 visszamaradó telek)										
iroda	6 000	65%	3 900	3 900				20	m²	195
szálláshely	17 500	100%	17 500			290		1	szoba	290*
ker. és szolg.	900	60%	540	540				20	m²	25*
vendéglátás	900	45%	405	405				5	m²	80*
sport	700	100%	700				50	5	férőhely	10
2. telek össz. parkoló										600
3. telek (kialakítandó telek)										
lakás	11 500	72%	8 280		140			1	lakás	140*
iroda	10 680	65%	6 940	6 940				20	m²	350*
szálláshely	3 000	100%	3 000			50		1	szoba	50
ker. és szolg.	1 000	60%	600	600				20	m²	30
vendéglátás	1 000	45%	450	450				5	m²	90
sport	2 500	100%	2 500				250	5	férőhely	50
3. telek össz. parkoló										710
* kerekített értékek										

* kerekített értékek

8.7.1. TERVEZETT KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS FORGALOM

A vizsgálati területen a kerékpárút hálózat kiépült, melynek Vízafogó utcával párhuzamos szakasza a Vízafogó utca bővítése miatt a patak északi oldalára helyezendő át. A kerékpárutat a tervezett rakparti út – Vízafogó utca csomópontnál lehet egy új kerékpáros és gyalogos híd építésével a csomóponton átvezetve visszakötni a meglévő kerékpárútba.

A területen az új beépítések mentén, valamint az útépitésekkel egyidejűleg megépülő járdákon a gyalogosok közlekedése biztonsággal megoldott. A távlatban kiépülő jelzőlámpával szabályozott új csomópontok gyalogátkelőhelyein a gyalogosok közlekedése biztonságos.

A Népfürdő utca keleti oldalán a szabályozás árkád kialakítását írja elő, így az ezen az oldalon lévő járda ezzel szélesebbé válik.

A vezérterv által meghatározott – a Forgách utcai metró megállóig a Turbina utcán át – a Dagály strand bejáratáig húzódó gyalogos tengely alkotó eleme a Jakab József utca és a Népfürdő utca között elhelyezkedő nagy tömböt kettészelő gyalogos sétány. Helybiztosítása 12,0 méter szélességben a Jakab József utca és a Népfürdő utca közötti közhasználatú területként, településrendezési szerződés alapján történhet.



BUDAPEST XIII. KERÜLET,
NÉPFÜDŐ UTCA- VIZAFOGÓ UTCA-
ESZTERGOMI ÚT- JAKAB JÓZSEF UTCA-
DAGÁLY UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV-MÓDOSÍTÁS
KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

TÁVLATI KÖZÚTI HÁLÓZAT

JELMAGYARÁZAT:

- I. rendű főút
- II.rendű főút
- Gyűjtőút
- Kerékpárút
- Kerülethatár
- Híd, felüljáró
- Tervezési terület
- Jelzőlámpás csomópont

M=1:10000

KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

TERVEZŐ:
Szegő János okl. építőmérnök 01-3418
Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417
Nagy József



	autóbusz vonal
	villamos vonal
	vasút
	metró vonal
	tervezési terület



KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Szegő János okl. építőmérnök 01-3418
Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417
Nagy József



A készítés alatt álló Dagály Strand KSZT módosítás változásokat jelenthet a Népfürdő u. keresztmetszeti elrendezésében.

M=1:2000 2012.06.21.

KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

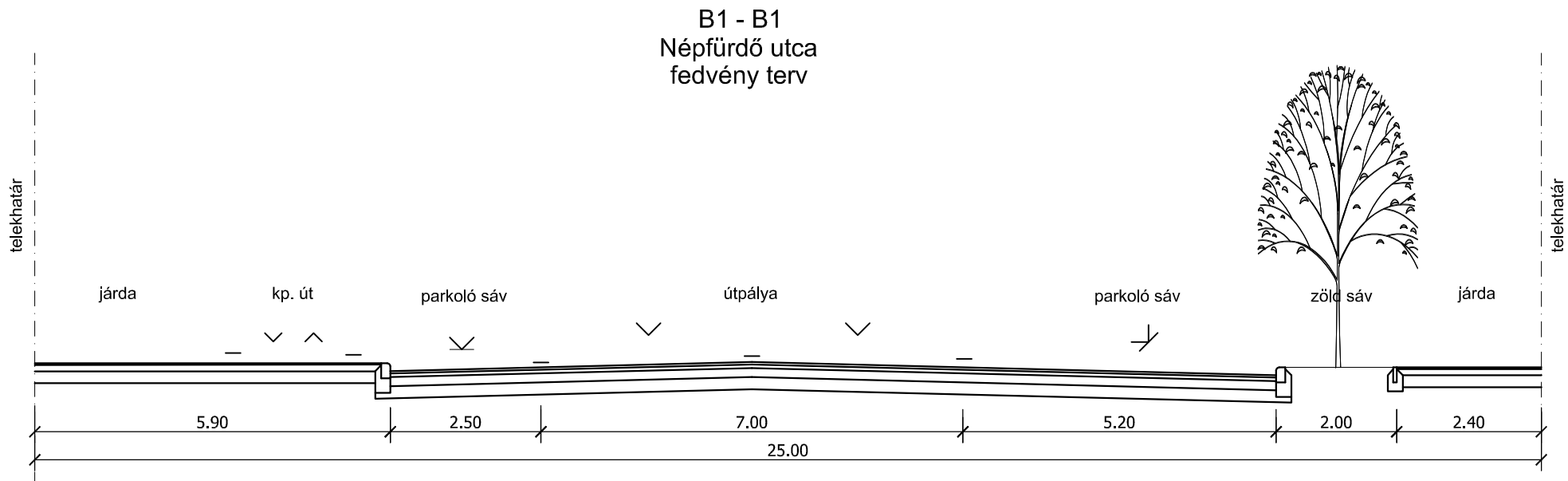
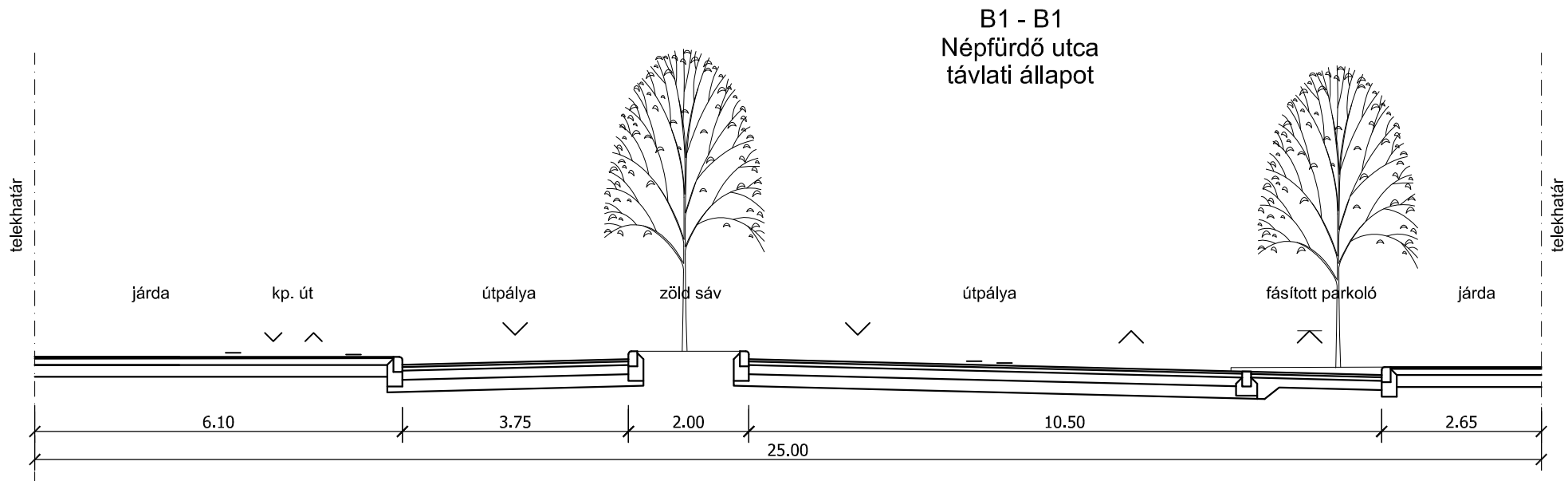
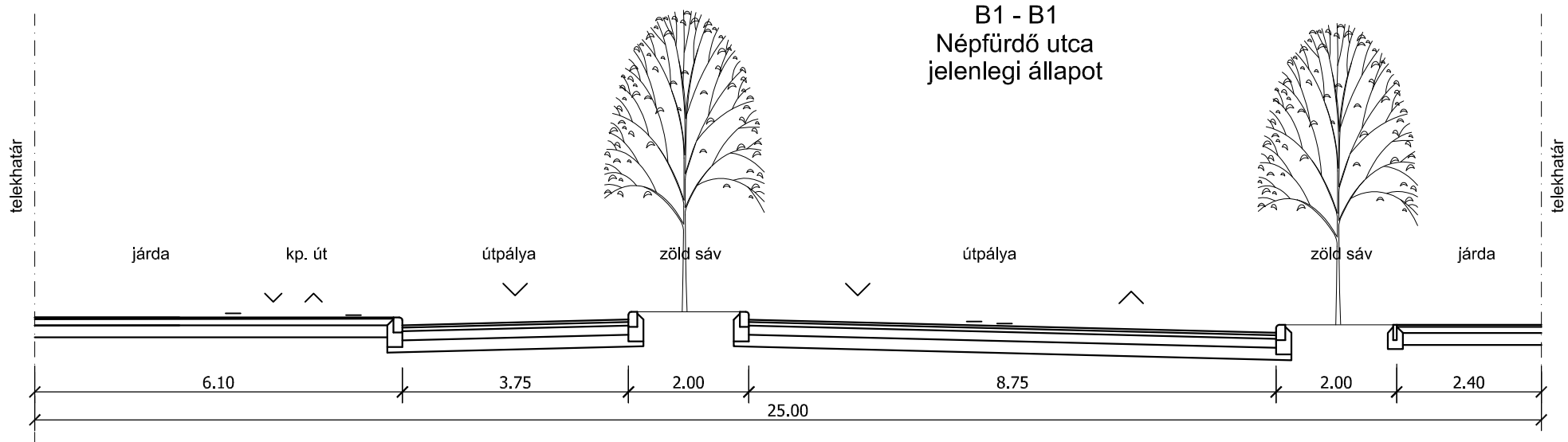
TERVEZŐ:

Szegő János okl. építőmérnök 01-3418

Balogh Balázs okl. építőmérnök 01-13503

BUDAPEST XIII. KERÜLET,
NÉPFÜRDŐ UTCA- VIZAFOGÓ UTCA-
ESZTERGOMI ÚT- JAKAB JÓZSEF UTCA-
DAGÁLY UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV-MÓDOSÍTÁS
KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK 1.



A készítés alatt álló Dagály Strand KSZT módosítás változásokat
jelenthet a Népfürdő u. keresztmetszeti elrendezésében.

M=1:100 2011.07.25.

KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

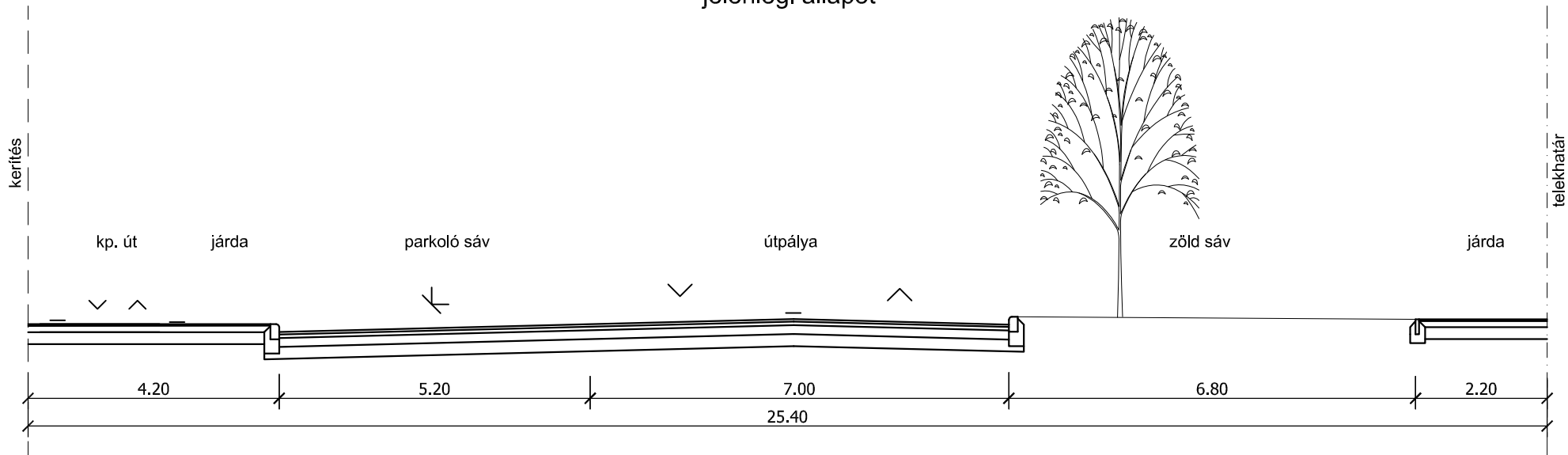
TERVEZŐ:

Szegő János okl. építőmérnök 01-3418

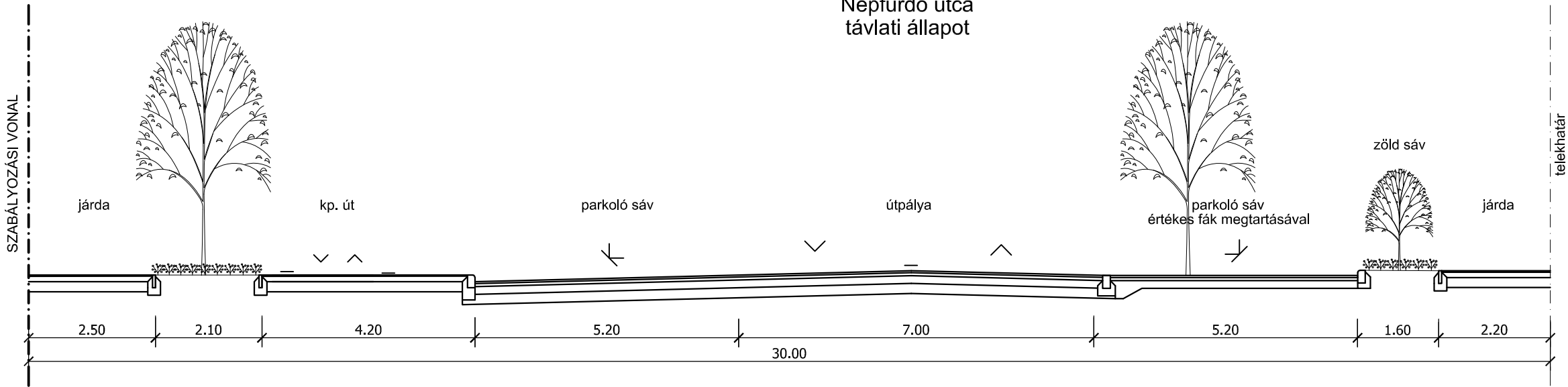
Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417

Balogh Balázs okl. építőmérnök 01-13503

B2 - B2
Népfürdő utca
jelenlegi állapot



B2 - B2
Népfürdő utca
távlati állapot



BUDAPEST XIII. KERÜLET,
NÉPFÜDŐ UTCA- VIZAFOGÓ UTCA-
ESZTERGOMI ÚT- JAKAB JÓZSEF UTCA-
DAGÁLY UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV-MÓDOSÍTÁS
KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK 2.

A készítés alatt álló Dagály Strand KSZT módosítás változásokat
jelenthet a Népfürdő u. keresztmetszeti elrendezésében.

M=1:100 2011.07.25.



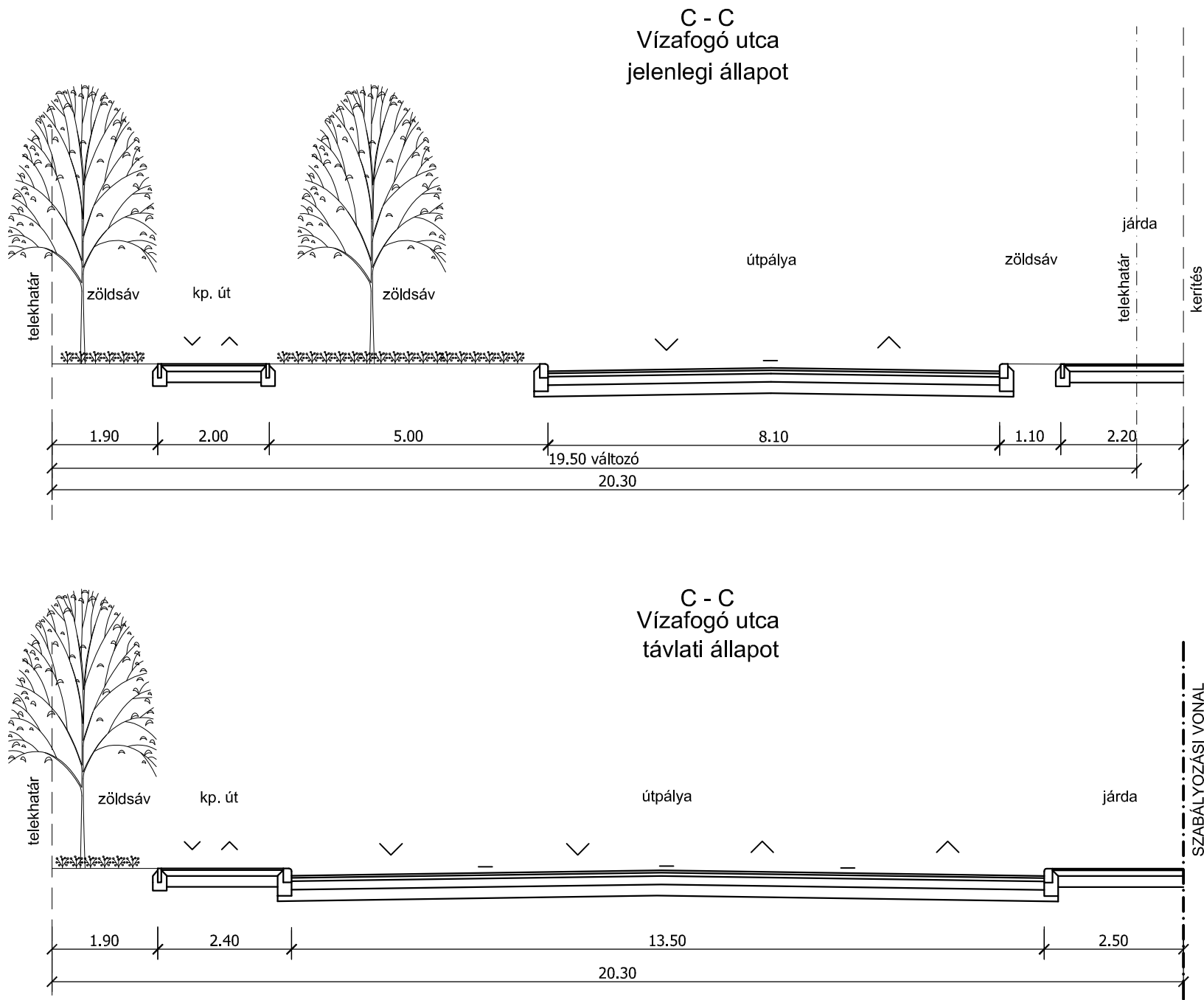
TERVEZŐ:

Szegő János okl. építőmérnök 01-3418

Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417

Balogh Balázs okl. építőmérnök 01-13503

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK 3.



M=1:100 2011.07.25.



TERVEZŐ:

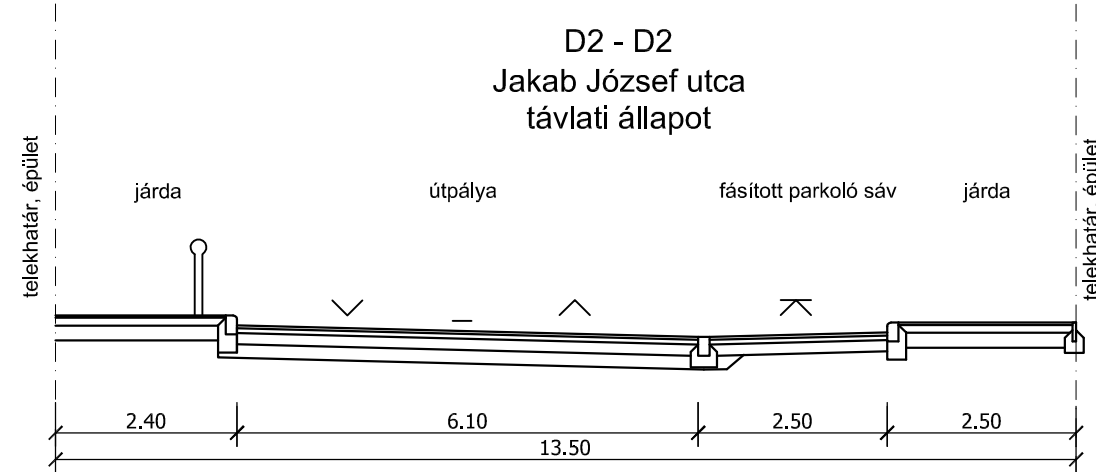
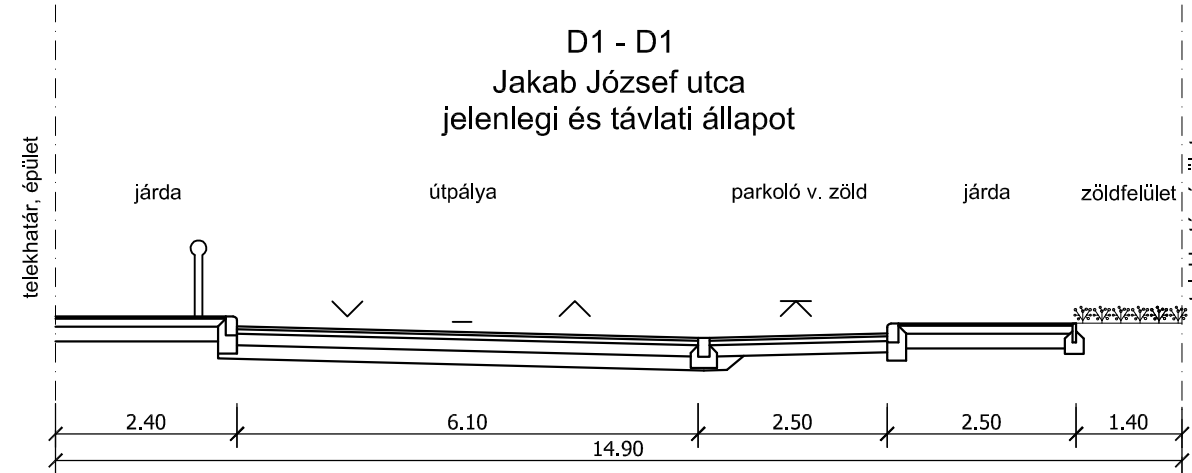
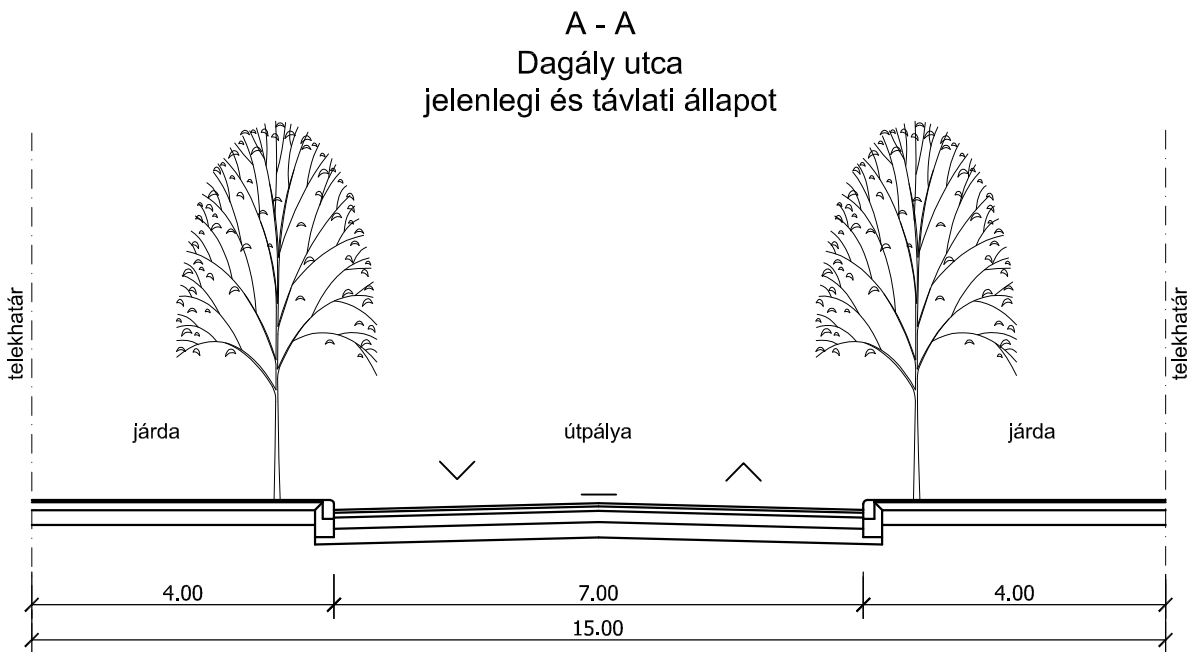
Szegő János okl. építőmérnök 01-3418

Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417

Balogh Balázs okl. építőmérnök 01-13503

BUDAPEST XIII. KERÜLET,
NÉPFÜDŐ UTCA- VIZAFOGÓ UTCA-
ESZTERGOMI ÚT- JAKAB JÓZSEF UTCA-
DAGÁLY UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV-MÓDOSÍTÁS
KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK 4.



M=1:100 2011.07.25.



TERVEZŐ:

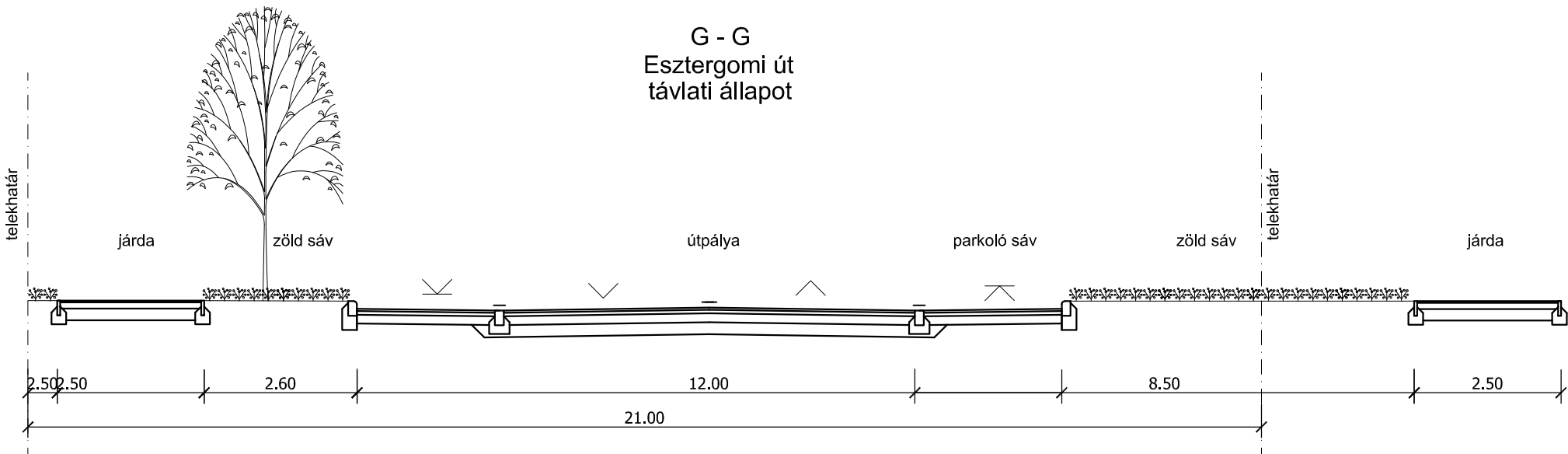
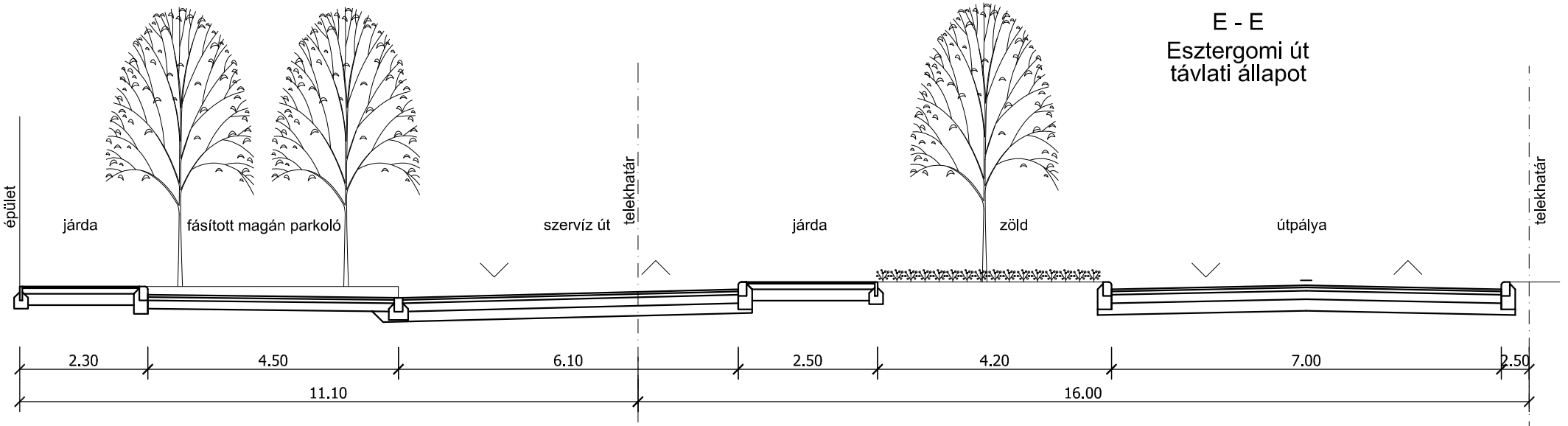
Szegő János okl. építőmérnök 01-3418

Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417

Balogh Balázs okl. építőmérnök 01-13503

BUDAPEST XIII. KERÜLET,
NÉPFÜDŐ UTCA- VIZAFOGÓ UTCA-
ESZTERGOMI ÚT- JAKAB JÓZSEF UTCA-
DAGÁLY UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV-MÓDOSÍTÁS
KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK 5.



M=1:100 2011.07.25.



TERVEZŐ:

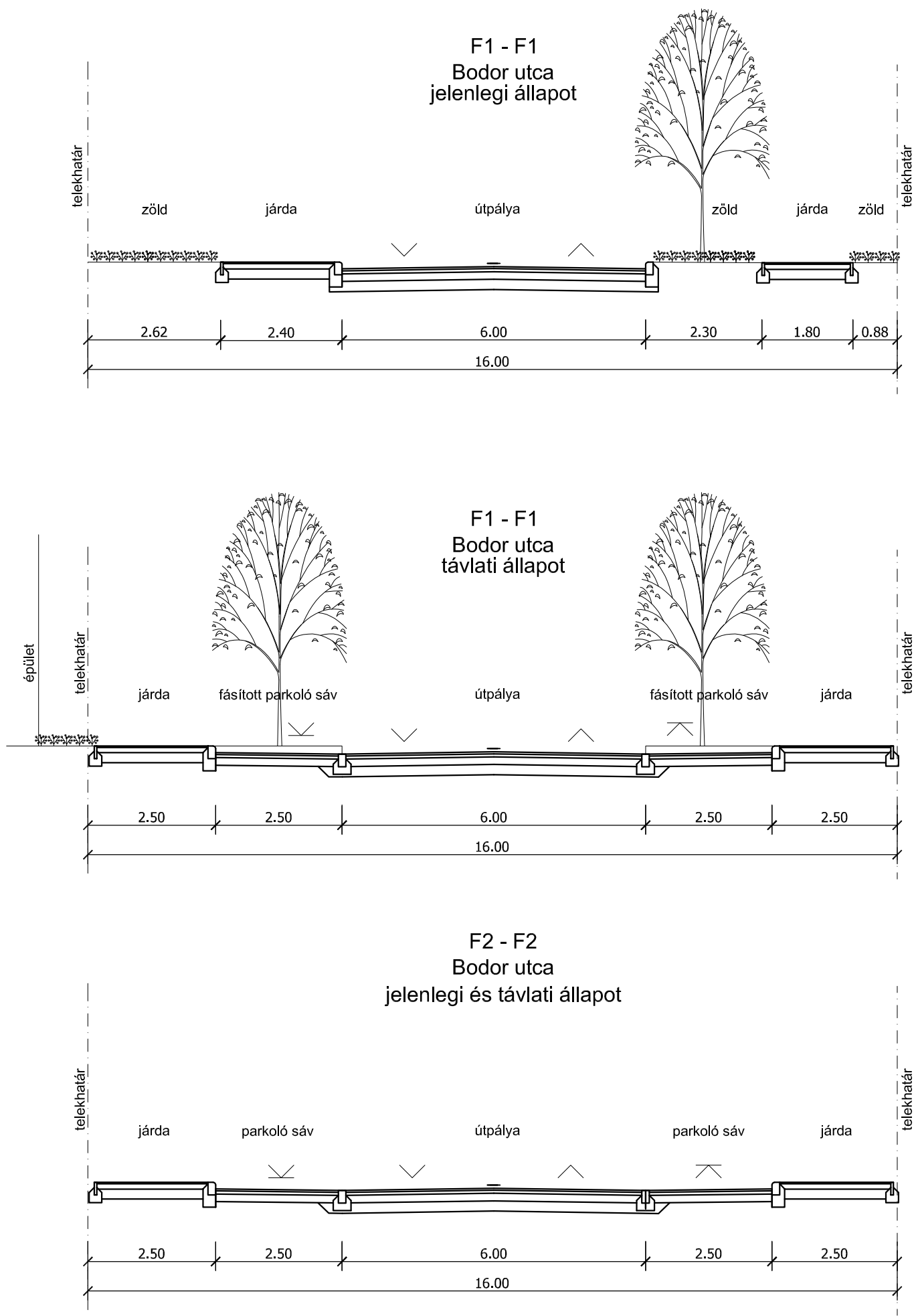
Szegő János okl. építőmérnök 01-3418

Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417

Balogh Balázs okl. építőmérnök 01-13503

BUDAPEST XIII. KERÜLET,
NÉPFÜDŐ UTCA- VIZAFOGÓ UTCA-
ESZTERGOMI ÚT- JAKAB JÓZSEF UTCA-
DAGÁLY UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV-MÓDOSÍTÁS
KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK 6.



M=1:100 2011.07.25.



TERVEZŐ:
Szegő János okl. építőmérnök 01-3418
Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417
Balogh Balázs okl. építőmérnök 01-13503

9. KÖZMŰELLÁTÁS JAVASLAT

9.1. VÍZELLÁTÁS

A vizsgált területünk vízellátása az északi vízbázisok felől történik. A Szentendrei szigeten és a pesti Duna-parton kitermelt vizet a Káposztásmegyeri alacsonynyomású gépházak továbbítják nagy átmérőjű (DN 800–1600 mm) főnyomócsöveken keresztül a tározó-, ellennyomómedencék, illetve nyomásfokozó gépházak felé, valamint a gerinc- és elosztóhálózat betáplálására. Ilyen főnyomócső a vizsgált területen a Népfürdő utcában húzódik DN 1600-as mérettel.

A Váci úti 500-asról a Dagály utca felé DN 300-as nyomócső ágazik le, melynek DN 200–250-es szakaszáról történik a tervezési terület ellátása.

Nyomásovvezet szempontjából tárgyi térség a pesti alapzónához tartozik. A hálózati nyomás becsült értéke 2,8 bar.

A térségre 2005 évben KSZT készült, amely alapján a Jakab József utca és Esztergomi út közötti tömb Bodor utca melletti részén a lakó együttes első üteme már megépült.

A jelen terv tárgyát képező terület középső-változó részén javasoltan 3 telek alakulhat ki.

Az 1. sz. telek (25872/1 hrsz.) a Jakab József utca nyugati oldalán tervezett beépítés egy sportkomplexumot foglal magába, az azt kiszolgáló funkciókkal (kereskedelem, vendéglátás, irodák), a Csatornázási Művek telke felől szabadtéri tenispályák és zöldfelület található.



A 2. sz. telek (25872/2. hrsz. északi része) a Népfürdő utca mentén helyezkedik el a Dagály Stranddal szemközt oldalán. Az ide tervezett épület elsősorban szállodai funkciót foglal magába, telkén szabadidős sport- és rekreációs zöldterületek kialakításával.

A 3. sz. telek (25872/2. hrsz. déli része) a Bodor utca és a vezértervben tervezett sétány között helyezkedik el, az út túloldalán már kialakult lakóterület van. A tömb a Népfürdő utcához csatlakozó részén irodaházat, majd sport és rendezvény csarnokot és a Jakab József utca felé haladva lakóépületet, kis sportszállót fedett sport funkciókkal javasol a terv.

A tömbbelsőben a vezértervi sétányra fűződően pihenő és rekreációs zöldterületeket, a FCSM Zrt. telkén továbbra is a szabadidős sportterületek megőrzését javasolja a terv.

Az tervezett épületek F+5 – F+7 szintesek.

A tervezett létesítmények vízigényei az alábbiak:

A fentiek értelmében jelen tervünk a Népfürdő utca, Vízafogó út, Esztergomi út, Jakab József utca és Dagály utca által határolt területet vizsgálja.

A három tervezett beépíthető telek és létesítményeinek **becsült vízigényei** az alábbiak:

1. telek (hrsz.:25872/1)	80,0 m ³ /nap	tűzvízigény	2400 l/perc
2. telek (hrsz.:25872/2 visszamaradó telek)	155,0 m ³ /nap	tűzvízigény	2400 l/perc
3. telek (kialakítandó telek)	245,0 m ³ /nap	tűzvízigény	2400 l/perc

A Fővárosi Vízművek illetékeseivel történt egyeztetésünk értelmében fenti vízigények biztosításának feltételei az alábbiak:

- A Népfürdő utcai meglévő DN 150-es nyomócsövet a tűzvízigény kielégítése miatt DN 200 KPE vezetékre kell átépíteni.

- A Bodor utcában D 160 KPE vezetékét kell építeni (a meglévő DN 100-as nyomócső cseréjével a Népfürdő utca és Dagály utca között)
- A Jakab József utcában lévő épület mellett már kiépült egy DN 200-as vízvezeték, melyet tovább kell építeni az Esztergomi útig, de tudomásunk szerint, ezt az építési kötelezettséget a TÁRÉRT beruházásához írta elő a Fővárosi Vízművek Zrt.

Fenti vezetésekről történő leágazással közterületen vezetve építendő ki körvezetékként a további elosztóhálózat.

9.2. CSATORNÁZÁS

A vizsgált térség vízelvezetése – a kerület általános csatornázási tervének megfelelően – egyesített rendszerben történik. Befogadó az Angyalföldi Szivattyútelep már a megépült a-két DN 1200-as szennyvíznyomócsővel a szennyvizet az Északi (Palota-szigeti) Szennyvíztisztítótelepre nyomja.

Az ún. Rákospölgyi főgyűjtő, amelynek mérete $\varnothing$ 310 cm, a Láng Gépgyár területén keresztül a 25896 hrsz.-ú telken éri el az Esztergomi utat, azt keresztezve vezet a nyomvonal a szivattyútelep műtárgyához, $\varnothing$ 180-as vészkiömlője a Vízafogó utat keresztezve köt a Rákospatakba.

A vízellátás fejezetben leírtak értelmében már csak három új telek beépítésével foglalkozunk, amelyek **szennyvízmennyisége** a becsült vízigények alapján az alábbi:

1. telek (hrsz.:25872/1)	72,0 m ³ /nap	2,5 l/sec
2. telek (hrsz.:25872/2 visszamaradó telek)	140,0 m ³ /nap	3,8 l/sec
3. telek (kialakítandó telek)	225,0 m ³ /nap	5,2 l/sec

Az 1-es és 2-es teleknél a zöldterületi arány 50%, a 3-as teleknél 25%. A becsült plusz felszínvíz összesen 430,0 l/sec, amely a három utcára megosztva, utcánként 144,0 l/sec csapadékvíz elvezetését jelenti.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-vel történt egyeztetés értelmében a Jakab József utcában a Bodor utca és az Angyalföldi Szivattyútelep között kiépült $\varnothing$ 120-as gyűjtő, a tervezési terület befogadója lehet.

Megjegyezzük, hogy jelenleg épül fővárosi beruházásban az Esztergomi úti főgyűjtő, amely a régi tervekhez képest módosított nyomvonalon (Turbina utca, Esztergomi út) alatt fogja elérni a szivattyútelepet.

A Párkány utca, Esztergomi úti főgyűjtő a Révész utcától északra eső terület vizeit fogja leválasztani a Ferencvárosi Szivattyútelep vízgyűjtőjéről. Az Esztergomi úti főgyűjtő megépítése nem feltétele a tervezési terület vízelvezetésének, számunkra az elmúlt években kiépített Jakab József utcai gyűjtő biztosítja a befogadás feltételeit.

A nagy csapadékos időszakokra való tekintettel, az épületekről a felszínvizet lehetőleg a telken belüli zöldterületre kell elvezetni. A 3. számú teleknél, ahol a zöldterületi arány csak 25%, a felszínvizet telken belüli tározását is meg kell oldani, ahonnan a csapadék késleltetve kerülhet a csatornahálózatába. A Bodor utcai csatorna mérete $\varnothing$ 40-es, ez a nagyintenzitású esővel közvetlenül nem terhelhető.

A telken belüli hálózat kialakítását az épületek kiviteli terveivel egy időben külön eljárás keretében kell jóváhagyásra, illetve véleményezésre benyújtani a FCSM-hez.

A mélyen fekvő építmények, garázsok, pincék vízelvezetését különös gonddal előntésmentesre kell tervezni, ilyen esetben a belső hálózatra visszaáramlásgátlók, elzárók,

kényszerátemelők beépítése szükséges, amelyek üzemeltetése, beruházói, illetve tulajdonosi feladat.

Megjegyezzük, hogy a 38/1995. (IV.15.) Kormányrendelet értelmében gazdálkodó szervezet által kért bekötés esetén a közcsatornába bevezetett a jelenlegin felüli plusz vízmennyiség után ún. egyszeri víziközműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni.

9.3. ENERGIÁELLÁTÁS

A térség energiaellátás szempontjából kedvező helyzetben van annak ellenére, hogy a Budapesti Erőmű Rt. eladta az Angyalföldi Erőmű területét.

Az Észak-pesti hőkörzetben továbbra is megmarad hőbázisként az Újpesti Erőmű és a Révész utcai Fűtőmű. A hőhábzisokból kiinduló Fv 2xDN 400 mm méretű forróvíz gerincvezeték az Esztergomi úton található.

A villamos energia táppontjai is a közelben üzemelnek. Az Angyalföld 120/10 kV-os alállomás a IV. és XIII. kerület határán a Váci út mellett található, míg a Kötér alállomás a Népfürdő utca és Révész utca mellett üzemel. Az alállomásokat összekötő kétrendszerű 120 kV-os távvezeték északi szakaszát a Duna Pláza, míg a déli szakaszát a Vízafogó lakótelep miatt kábelként váltották ki. Jelenleg a Cserhalom utcában és az Esztergomi úton a Csavargár utca és Róbert Károly körút közötti szakaszán 1,3 km távvezeték található. A távvezeték biztonsági övezete nem érinti a tervezési területet.

A városrendezési elképzelések szerint lakások, irodák, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények kerülnek elhelyezésre, valamint sportlétesítmények jönnek létre.

A 83/2005. (XII. 16.) Föv. Kgy. rendelet a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. Törvény egyes rendelkezéseinek Budapest főváros területén történő végrehajtásáról rendelkezik:

" 3.§(1) A meglévő vagy létesítésre engedélyezett távhővezeték-hálózat nyomvonalának 200 m-es körzetében az épületek, létesítmények hőellátó rendszereinek megvalósításakor vizsgálni kell a távhőszolgáltatással való hőenergia-ellátás lehetőségét.

(3) Az 1–2 bekezdésekben foglaltak mellett figyelemmel kell lenni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. XII. 20.) Korm. Rendelet, és az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet, továbbá a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Föv. Kgy. Rendelet előírásaira is.

(4) Az 1–2 bekezdésben meghatározott követelményeket az építésre, fennmaradásra, használatimód-változásra, használatbavételi engedélyezésre irányuló építésügyi hatósági eljárás során az engedélyező hatóságoknak, környezetvédelmi hatósági és szakhatósági jogkörében egyaránt érvényesíteni kell.

(A (2) bekezdést az AB. törölte.)

A tervezett létesítmények energia igényei:

	Villamos energia (kW)	Hőenergia (kW)	Gázenergia (gNm ³ /ó)
1. telek (hrs.:25872/1)	870	1450	160
2. telek (hrs.:25872/2 visszamaradó telek)	1630	2500	270
3. telek (kialakítandó telek)	1960	2380	260
Összesen:	4190	6330	690

A területen a meglévő lakóépületek és sportlétesítmények hőellátását távfűtés biztosítja, és a kiépült hálózat rendelkezik annyi kiadható kapacitással, amely a létesítmények távhőellátását biztosítani tudja.

A távfűtés mellett a tervlapunkon feltüntetjük a gázhálózat fejlesztését is, azonban ezen a területen a környezetvédelmi szempontokat figyelembe véve a gázellátás helyett a távfűtést javasoljuk.

9.4. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A térség középfeszültségű ellátását 10 kV-os kábelhálózat végzi. A hálózat táppontjai a Kötér és az Angyalföldi alállomások. Az alállomások a tápenergiát az országos rendszerről 120 kV-os távvezetéken keresztül kapják, amelyek egyik vezetéke az Esztergomi út páratlan oldalán érinti a tervezési területet. A távvezeték biztonsági övezete 18-18 méter, ami a nyugati oldal felé nem érinti a beépíthető területet. Ennek kiváltása csak az 1,3 km hosszú szakaszon valósulhat meg, melynek két szükséges érpárjának helyigényét a keresztmetszeti elrendezés biztosítja.

Az alállomásokból kiinduló 10 kV-os kábelhálózat a Dagály utcában, a Népfürdő utcában, a Bodor utcában és a Vízafogó utcában épült ki. Ez a kábelhálózat a Bodor utca sarkon a 2195-ös számú kommunális és a 7153-as számú a Dagály Fürdőt ellátó ipari transzformátort látja el villamos energiával.

A fenti villamos energiát az Elektromos Művek Rt. új transzformátorok telepítésével és a mögöttes hálózat bővítésével tudja biztosítani.

Az Esztergomi úton és a Jakab József utca egy részében nincs 10 kV-os kábel, ezért az itt lévő épületek ellátására a Jakab József utcában terveztünk 10 kV-os kábelt, ami felfűzi az ott kialakításra kerülő transzformátorokat. A transzformátorokból kiinduló kisfeszültségű és közvilágítási hálózatot kábelként javasoljuk kiépíteni.

9.5. TÁVHŐELLÁTÁS

A tervezési terület az észak-pesti hőköri területén található. A hálózat hőbázisai az Újpesti Hőerőmű, az Angyalföldi Hőerőmű és a Révész utcai Fűtőmű.

A hőbázisokból nagykapacitású forróvízhálózat indul ki, amelynek egyik Fv 2xDN 400 mm méretű gerincvezetéke az Esztergomi úton épült ki. Erről a gerincvezetékéről a Jakab József utcában Fv 2xDN 300-as vezeték ágazik le. A tervezett épületek és a Dagály Fürdő távhőellátása a Jakab József utcai DN 300-as vezetékéről történik, egyrészt a Bodor utcai Fv 2xDN 150 mm méretű vezetéken, másrészt az épületek közötti gyalogos sáv alatt kiépítendő 2xDN 100 mm méretű vezetéken keresztül.

Az összesen 6330 kW hőenergia leadására alkalmas az Fv 2xDN400 mm méretű vezeték és a Jakab József utcában lévő Fv 2xDN 300 mm méretű vezeték. A Bodor utcai vezeték hidraulikai méretezése szükséges, hogy a várható 1800 kW-ot le tudja-e adni, azonban felbővítése várható.

A FŐTÁV Zrt. célja, hogy az üzemelő távhőrendszere mellett épülő létesítményeket megnyerjen a környezetvédelmi előírásoknak messzemenően megfelelő, korszerű távhőellátás számára. Ennek elérése érdekében átvállalja a leendő fogyasztót kiszolgáló távhőlétesítmények finanszírozásának a nagy részét. Megállapodástól függően kiépítik a közterületi bekötővezeteket, biztosítják térítés mentesen a hőfogadóba beépítésre kerülő hőmennyiségmérő kört és a hidraulikai szabályzót, eltekint a közműfejlesztési hozzájárulás megfizetéséről és a lekötött hőmennyiség függvényében alapidíj kedvezményt is biztosít.

9.6. GÁZELLÁTÁS

A tervezési területen csak kisnyomású gázvezetékek találhatók. A hálózat táppontja nagy távolságra van a Róbert Károly körút mellett a Déryné köznél. A nyomásszabályzóból kiinduló kisnyomású hálózat $\varnothing$ 160-as méretű vezetéke a Dagály utcában a Népfürdő utcáig ill. a Bodor utcában épült ki. A Népfürdő utcában $\varnothing$ 110 mm méretű vezeték található a Bodor utcáig.

A fenti gázmennyiséget a meglévő kisnyomású gázhálózat nem tudja leadni.

A Vízafogó utcában a Rákos-pataktól délre található egy $\varnothing$ 200 mm méretű nagyközépnomású gázvezeték. Ettől a gázvezetektől kell kiépíteni egy $\varnothing$ 150 mm méretű vezetékot, és a tervezési területen kell elhelyezni egy körzeti gáznyomásszabályzót.

A körzeti nyomásszabályzónak mintegy 25x25 m-es beépítetlen területre van szüksége, mert a szabályzó védőtávolsága épülettől és közúttól általában 10 m. Ilyen terület csak a Vízafogó utca mellett van, ahol sportpálya ill. a Fővárosi Csatornázási Művek Rt. Angyalföldi Szivattyú Telepe található. A sportpálya területén történő elhelyezés esetében jelentősen csökkenne a sportolásra igénybe vehető terület.

A szivattyútelep területén a technológiát és a zöld területi adottságokat figyelembe véve három terület jöhet szóba nyomásszabályzó telepítése:

- a Vízafogó utca mellett a telephely gázmérője közelében (ezt ábrázoltuk a tervlapon),
- az Esztergomi út és a Jakab József utca között, az új épületek közelében lévő zöldsávban,
- a Jakab József utca mentén lévő zöldsávban egy épület mellett.

Ha javaslatunk ellenére mégis a gázellátás kerül kiépítésre, akkor a Fővárosi Csatornázási Művekkel kell megállapodást kötni a nyomásszabályzó telepítésére, mert terv készítésünk során csak a szabályzó elhelyezésének a műszaki lehetőségét tisztáztuk.

A nyomásszabályzóból kiinduló kisnyomású gerincvezetékot a Jakab József utcában javasoljuk kiépíteni. A Vízafogó utcában lévő üzemén kívüli $\varnothing$ 100 mm méretű vezetékot kell majd felbővíteni és összekötni a Bodor utcánál lévő vezetékkel.

A gázszolgáltatás feltétele a nagyközép- és kisnyomású vezeték kiépítése és a nyomásszabályzó telepítése, amelyet a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. beruházásban és lebonyolításban kell megvalósítani. Az építési költségek viselésének a kérdésében az építtető és a beruházó (FŐGÁZ Kft.) későbbi tervfázisban, részletes épületgépészeti adatok ismeretében egyezik meg.

9.7. TÁVKÖZLÉS

A szabályozási terv szerint lakások, irodák, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények kerülnek elhelyezésre, amelyek távközlési és adatátviteli igényét a T-Com Zrt. hálózatáról a Budapest XIII. ker. Petneházy utcában lévő Angyalföld elnevezésű EWSD távbeszélő központ biztosítja.

Az elmúlt években végzett nagyarányú fejlesztések, illetve rekonstrukciók során kiépült a HYTAS rendszerű optikai előfizetői hálózat.

A térség beépítéséhez illetve jellegéhez igazodva csak föld alatti ellátás épült ki. A rekonstrukció folyamán a tervezési irányelv értelmében minden ingatlan saját, önálló csatlakozással rendelkezik.

Bármilyen új igény jelentkezése esetén szintén csak földalatti ellátással kell a csatlakozásokat figyelembe venni. A Dagály utca felől célszerű az új épületekhez az alépítményi csatlakozásokat kiépíteni, miután abból az irányból van a táplálási irány.

A területen a szokásos távbeszélő igényeken túlmenően az integrált (ISDN) menedzselt bérelt vonali (MLLN) LANFLEX, stb. szolgáltatásokat is biztosítani tudja a T-Com a leendő előfizetőknek az itt kiépült optikai hálózatról.

A konkrét igények (távbeszélő, ISDN adatátviteli, stb.) ismeretében célszerű azok időbeni megrendelése, illetve bejelentése, hogy a tervezés és a kivitelezés határidőre elkészülhessen. Műszaki leírásunk elsősorban a T-Com Zrt., mint legrégebbi távközlési szolgáltató hálózatával és fejlesztésével foglalkozik.

A T-Com Zrt.-n. kívül azonban más adatátviteli szolgáltató is szóba jöhet, amennyiben a szolgáltatásra kedvezőbb feltételeket biztosít a lakosság számára.

A kerületben jelenleg több közcélú hírközlési szolgáltatás működik, melyeket a kiviteli tervezésnél egyeztetés céljából fel kell keresni.

A mobiltelefon-ellátást az igények növekedése miatt várhatóan fejleszteni szükséges.

A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet (torony) nem helyezhető el, az antennákat azonban a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet előírásait figyelembe véve a szolgáltatók az épületek tetőszerkezetén elhelyezhetik.

10. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

10.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET

A szabályozási terv a tervezési területnek a Népfürdő utca – Csatornázási Művek telephely déli telekhatára – Jakab József utca – Bodor utca által határolt részén a területhasználat teljes átalakításával számol. A terv a Népfürdő utca mellett szálloda és irodaház, a Bodor utca mellett lakóépület és sportszálló helyét jelöli ki. A Jakab József utca mellett sportpályák és sportközpont létesülnek a terv szerint.

A Dagály utca – Népfürdő utca – Bodor utca – Jakab József utca által határolt tömb megtartja mai lakóterületi funkcióját. A Csatornázási Művek telephelyén a terv szerint nem történik változtatás. Az Esztergomi út és Jakab József utca között lakóterület létesült, illetve lakóterület tervei már jóváhagyásra kerültek. Környezeti konfliktus elsősorban a Népfürdő utca menti zónában várható. Ennek okozója a terület határán elhaladó gépjármű forgalom emissziója.

10.2. ZAJVÉDELME – ZAJTERHELÉS

A tervezett állapotban jelentős konfliktusforrást a területet határoló utak gépjármű forgalmának zajhatása jelenti. A zajterhelés modellezését a rendelkezésre álló forgalmi adatok alapján, az ÚT 2-1.302 sz. útügyi műszaki előírás metodikája szerint végeztük el. A forgalmi adatokat a Közlekedés Kft, a szabályozási terv közlekedéstervezője dolgozta ki. Az adatok a jelenlegi állapotra (2009) és a prognosztizálható nagytávlatra (2034) vonatkoznak.

10.2.1. NÉPFÜRDŐ UTCA (DAGÁLY U. – VÍZAFOGÓ U. KÖZÖTT) FŐFORGALMI ÚT ZAJTERHELÉS A 2009. ÉVI FORGALMI ADATOK ALAPJÁN

Napszak	Határérték (dB)
nappal	65
éjszaka	55

		JÁRMŰKATEGÓRIA (Maximális sebesség 50 km/h)		
		1	2	3
Nappali forgalom	j/nap	17 100	200	780
Átlagos nappali óraforgalom	j/h	1 069	12	49
Éjszakai forgalom	j/nap	1 340	15	250
Átlagos éjszakai óraforg	j/h	168	2	31
Úttengely-épület távolság	m	14		
Köztes terület		burkolt		
Útpálya emelkedés	%	0		
Terhelési paraméter		2	4	4
Kt n (P)	dB	75,1	80,6	85,8
Kt é (P)		75,1	80,6	85,8
Burkolat minőség		Sima aszfalt 'A'		
Észlelési magasság	m	1,0		
Épületek közti távolság	m	60		
Beépítettség		laza		
Növényesség (30-200 m)		0		

„A” HANGNYOMÁS-SZINT ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA	
Nappali forgalom (határérték 65 dB)	Éjszakai forgalom (határérték 55 dB)
$LA_{eq1}(7,5) = 75,1 + 10 \lg 1069/50 - 16,3 = 72,1 \text{ dB}$ $LA_{eq2}(7,5) = 80,6 + 10 \lg 15/50 - 16,3 = 59,07 \text{ dB}$ $LA_{eq3}(7,5) = 85,8 + 10 \lg 250/50 - 16,3 = 76,48 \text{ dB}$ $LA_{eq}(7,5) = 79,86 \text{ dB}$ $Kd = 12,5 \cdot \log 7,5/14 = -3,39$ Korrigált nappali zajterhelés az épülethomlokzatnál: 76,47 dB Határérték túllépés: 11,47 dB	$LA_{eq1}(7,5) = 75,1 + 10 \lg 168/50 - 16,3 = 64,06 \text{ dB}$ $LA_{eq2}(7,5) = 80,6 + 10 \lg 2/50 - 16,3 = 50,32 \text{ dB}$ $LA_{eq3}(7,5) = 85,8 + 10 \lg 31/50 - 16,3 = 67,42 \text{ dB}$ $LA_{eq}(7,5) = 69,98 \text{ dB}$ $Kd = 12,5 \cdot \log 7,5/14 = -3,39$ Korrigált éjszakai zajterhelés az épülethomlokzatnál: 66,59 dB Határérték túllépés: 11,59 dB

10.2.2. NÉPFÜRDŐ UTCA ZAJTERHELÉS A 2034 ÉVI NAGYTÁVLATI FORGALMI ADATOK ALAPJÁN
NÉPFÜRDŐ UTCA (DAGÁLY U. – VÍZAFOGÓ U. KÖZÖTT) FŐFORGALMI ÚT

Napszak	Határérték (dB)
nappal	65
éjszaka	55

		JÁRMŰKATEGÓRIA (Maximális sebesség 50 km/h)		
		1	2	3
Nappali forgalom	j/nap	11 500	170	140
Átlagos nappali óraforgalom	j/h	719	11	9
Éjszakai forgalom	j/nap	660	5	50
Átlagos éjszakai óraforg	j/h	82	–	6
Úttengely-épület távolság	m	14		
Köztes terület		burkolt		
Útpálya emelkedés	%	0		
Terhelési paraméter		2	4	4
Kt n (P)	dB	75,1	80,6	85,8
Kt é (P)		75,1	80,6	85,8
Burkolat minőség		Sima aszfalt		
Észlelési magasság	m	1,0		
Épületek közti távolság	m	50		
Beépítettség		laza		

„A” HANGNYOMÁS-SZINT ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA	
Nappali forgalom (határérték 65 dB)	Éjszakai forgalom (határérték 55 dB)
$LA_{eq1}(7,5) = 75,1 + 10 \lg 719/50 - 16,3 = 70,37 \text{ dB}$ $LA_{eq2}(7,5) = 80,6 + 10 \lg 11/50 - 16,3 = 57,72 \text{ dB}$ $LA_{eq3}(7,5) = 85,8 + 10 \lg 9/50 - 16,3 = 68,75 \text{ dB}$ $LA_{eq}(7,5) = 72,47 \text{ dB}$ $Kd = 12,5 \cdot \log 7,5/14 = -3,39$ Korrigált nappali zajterhelés az épülethomlokzatnál: 69,08 dB Határérték túllépés: 4,08 dB	$LA_{eq1}(7,5) = 75,1 + 10 \lg 82/50 - 16,3 = 60,94 \text{ dB}$ $LA_{eq2}(7,5) = 80,6 + 10 \lg 0/50 - 16,3 = 0 \text{ dB}$ $LA_{eq3}(7,5) = 85,8 + 10 \lg 6/50 - 16,3 = 60,29 \text{ dB}$ $LA_{eq}(7,5) = 62,3 \text{ dB}$ $Kd = 12,5 \cdot \log 7,5/14 = -3,39$ Korrigált éjszakai zajterhelés az épülethomlokzatnál: 58,91 dB Határérték túllépés: 3,91 dB

Megállapítható, hogy a jelenlegi forgalmi helyzetben a Népfürdő utca mellett tervezett új beépítés épülethomlokzatánál nappal 11,47 dB, éjszaka 11,59 dB határérték túllépés számítható. A forgalmi prognózis szerint az utca forgalmi szerepe a korlátozások miatt ártékelődik, a forgalom csökken. Nagy távlatban (2034) a határérték túllépés nappal 4,08 dB, éjszaka 3,91 dB lesz.

10.2.3. ESZTERGOMI ÚT (VÍZAFOGÓ U. – DAGÁLY U. KÖZÖTT) 2009. ÉVI FORGALMI ADATOK SZERINT ZAJTERHELÉS

Napszak	Gyűjtőút határérték (dB)
nappal	65
éjszaka	50

		JÁRMŰKATEGÓRIA (Maximális sebesség 50 km/h)		
		1	2	3
Nappali forgalom	j/nap	–	–	–
Átlagos nappali óraforgalom	j/h	–	–	–
Éjszakai forgalom	j/nap	–	–	–
Átlagos éjszakai óraforg	j/h	–	–	–
Úttengely-épület távolság	m	20		
Köztes terület		burkolt		
Útpálya emelkedés	%	0		
Terhelési paraméter		2	4	4
Kt n (P)	dB	75,1	80,6	85,8
Kt é (P)		75,1	80,6	85,8

Lezárt, forgalommentes útszakasz: nappali zajterhelés: 0 dB, éjszakai zajterhelés: 0 dB.

10.2.4. ESZTERGOMI ÚT 2034. NAGYTÁVLATI FORGALMI ADATOK SZERINTI ZAJTERHELÉS

Napszak	Gyűjtőút határérték (dB)	JÁRMŰKATEGÓRIA (Maximális sebesség 50 km/h)			
		1	2	3	
nappal	65				
éjszaka	55				

Nappali forgalom	j/nap	5 200	100	50
Átlagos nappali óraforgalom	j/h	352	6	3
Éjszakai forgalom	j/nap	100	10	30
Átlagos éjszakai óraforg	j/h	12	1	4
Úttengely-épület távolság	m	20		
Köztes terület		burkolt		
Útpálya emelkedés	%	0		
Terhelési paraméter		2	4	4
Kt n (P)	dB	75,1	80,6	85,8
Burkolat minőség		Sima aszfalt		
Észlelési magasság	m	1,0		
Épületek közti távolság	m	30		
Beépítettség		áttört		
Növényesség (30–200 m)		0		

„A” HANGNYOMÁS-SZINT ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA	
Nappali forgalom (határérték 65 dB)	Éjszakai forgalom (határérték 55 dB)
$LA_{eq1}(7,5) = 75,1 + 10 \lg 325/50 - 16,3 = 66,92 \text{ dB}$ $LA_{eq2}(7,5) = 80,6 + 10 \lg 6/50 - 16,3 = 55,09 \text{ dB}$ $LA_{eq3}(7,5) = 85,8 + 10 \lg 3/50 - 16,3 = 57,28 \text{ dB}$ $LA_{eq}(7,5) = 67,95 \text{ dB}$ $Kd = 12,5 \cdot \log 7,5/20 = -5,32 \text{ dB}$ Korrigált nappali zajterhelés az épülethomlokzatnál: 62,62 dB határérték alatti	$LA_{eq1}(7,5) = 75,1 + 10 \lg 12/50 - 16,3 = 52,6 \text{ dB}$ $LA_{eq2}(7,5) = 80,6 + 10 \lg 1/50 - 16,3 = 47,3 \text{ dB}$ $LA_{eq3}(7,5) = 85,8 + 10 \lg 4/50 - 16,3 = 58,53 \text{ dB}$ $LA_{eq}(7,5) = 60,12 \text{ dB}$ $Kd = -5,32 \text{ dB}$ Korrigált éjszakai zajterhelés az épülethomlokzatnál: 54,80dB határérték alatti.

10.2.5. ZAJVÉDELMI SZÁMÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

A Népfürdő utcai új beépítések utcai homlokzatán mind a jelen helyzetben, mind távlatban jelentős nappali és éjszakai határérték túllépéssel kell számolni. Ezen területrészen a fejlesztéseknél a környezeti konfliktussal, mint állandó adottsággal kell számolni. Ezért sem lakóépület, sem egészségügyi vagy gyermekintézmény nem létesíthető fenti sávban. A tervezett hotel-irodaépületek előtt zajvédő fal vagy kellő szélességű védő zóldsáv nem létesíthető hely hiányában. Így a szükséges beltéri zajhatárértékeket csak épületakusztikai védekezéssel, homlokzatszigeteléssel és kiemelkedő zajvédő tulajdonságú nyílászárók alkalmazásával lehet biztosítani. Az alkalmazott szerkezetek megfelelőségét az építési engedélyezési tervek részeként kell elkészíteni és a hatóságok részére benyújtani.

A Vízafogó út és a Dagály utca mellett a területhasználat a szabályozási terv szerint nem változik, így új környezeti konfliktus sem keletkezik.

10.3. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A szabályozási terv adatai szerint a tervezési területen ipari-üzemi jellegű, pontforrás jellegű légszennyező forrás nem létesül. Többlet levegőszennyezést csak az új épületállomány fűtését, melegvíz ellátását biztosító berendezések kibocsátása jelent. Ezek a kommunális szennyezőanyag kibocsátás épülettömeg-arányos növekedését idézik elő. A konkrét telepítendő készülékek típus kiválasztásánál a leginkább környezetkímélő, legkedvezőbb emissziójú berendezéseket kell kiválasztani. Javasoljuk, hogy legkorszerűbb, leginkább környezetkímélő energiaforrások (pl. napenergia) a továbbtervezés során felhasználásra kerüljenek.

Az emisszió egy részének megkötésére alkalmas lehet a tervezési terület beépítésre és nem beépítésre szánt területének minél nagyobb arányban zöldfelületi fedettséggel történő ellátása. Ez az új épületállomány esetében a lapostetőkön extenzív tetőtertek létesítését jelenti, az egyéb szabad területeken intenzív fásítást, parkosítást tartunk szükségesnek.

10.4. VÍZVÉDELEM

A tervezési terület a Duna közvetlen közelében van, ezért a 33/2000(III.17.) sz. Kormányrendelet 2/1 sz. melléklete szerint az 'A' fokozottan érzékeny kategóriába sorolt. Az új létesítmények ezért csak a leginkább vízminőség kímélő, alacsony kibocsátású berendezésekkel látandók el. A terv a terület teljes csapadékvíz és szennyvíz elvezetésének lehetőségét lehetővé tevő csatorna gerinchálózat terveit tartalmazza.

10.5. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A területen veszélyes hulladékot üzemi méretekben keletkeztető ipari funkció a szabályozási terv szerint nem létesül. A tervezett iroda – hotel – lakó – sportlétesítmények kommunális hulladékának szervezett elszállítását az FKF Zrt. fogja biztosítani. A hulladék elszállítást végző járművek közlekedési lehetőségeit a tervezett úthálózat biztosítja.

III. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

III. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

11.ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT ÉS ELEMZÉS

11.1.TÖRTÉNETI LEÍRÁS, RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG

A terület korábban is lakott volt – amint azt az avarkori régészeti leletek, római kori erődök, malmok maradványai és a középkori falvakról megemlékező írásos dokumentumok is bizonyítják – összefüggő városrésszé alakulása csak az újkorban kezdődött.

A 19. század elejétől indult meg az a városfejlődési folyamat, melynek során Pest városa rohamosan terjeszkedni kezdett. Angyalföld, Újlipótváros és Vízafogó ekkor olyan tarka képet mutató külvárosi negyeddé lett, ahol fatelepek, gyárak, rozsdatemetők, néhol szántóföldek és kertek váltakoztak a szegényes viskókkal, kispolgári lakóházakkal, zsúfolt bérkaszányákkal majd az 1910-es évektől kezdve a kor színvonalához képest korszerűbb, főként kislakásos bérházakkal. A XIX. században még külterületként számon tartott tájakra telepítették a belvárosban nemkívánatosnak ítélt létesítményeket is, mint a temető, tébolyda, hajléktalanszálló, lőpormalom, laktanyák és egyéb katonai intézmények.

A XIX. század végén Angyalföld még vidékies, falusias jellegű terület volt. A Duna parti szabadfürdőkbe a konflisok és a lóvasút tömegével hozták a kirándulókat. A Vízafogónál dül lombú fák néztek a Dunára, a Rákos-pataknál még a ruhát sulykoló asszonyok álltak és piócát szedtek a gyerekek.

Az idilli képet hamar letörölte a XX. század első évtizedeinek ipari fejlődése.

11.1.1.Ókor

A területen meghatározó volt a rómaiak jelenléte. Itt hozták létre a főváros területének hármaskörös római kori stratégiai pontjai közül Transaquincumot.

Az erődítményt a Duna áradásai, a barbárok támadásai tönkretették, köveit a későbbi korok letelepedői elhordták, és építőanyagként használták fel.

A mai Dagály Strandfürdő területén keresendő a római kori pesti Duna parti hídfő. Ezek minden bizonnyal megmaradtak, hiszen a folyamszabályozási munkálatokkal itt nem kotorták a medret, hanem feltöltötték.

A korabeli térképeken lakott, vagy hasznosított területek nyoma a római idők elmúltja után nem lelhető fel.

11.1.2.ÚJKOR

A tervezési területtől keletre, az esztergomi út és a Váci út közötti területen volt a meghatározó ipari szerepet betöltő Láng Gépgyár, melyet Láng László alapított 1873-ban. Az 1890-es évekre már ez a gyár fedezte Magyarország gőzgépszükségletét. Sokáig meghatározó nagyipari eleme volt az akkori gazdaságnak. A gyárat 1948-ban államosították, majd a rendszerváltozás után részvénytársasággá alakult.

A Népfürdő utca és az Esztergomi út mentén korábban még megtalálható iparvágány közötti területen bolgárkertészek kistelkei megőrizték sokáig a vidéki hangulatot, később történt meg a sportpálya kialakítása.

Az általános városfejlődés és terjeszkedés hatására itt jött létre egy meghatározó fővárosi közműüzem, a szennyvízáttemelő.

11.2. TERMÉSZET, TÁJ, TÁJHASZNÁLAT – TELEPÜLÉSHÁLÓZAT ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A terület a Dunához közeli, meghatározó a Dagály Strandfürdő (nyugati szomszéd) közelsége, nagy zöldfelülete és árnyas fái. A terület keleti szomszédja ipari fejlődésünk minden problémáját magán visel, beleértve a fokozatosan fejlődő, ezért rendszer nélküli épületeket, azok minőségét. A tervezési területen a természet mára már csak a meghatározó városképileg is jelentős fasorokban képviseli magát, illetve a területen a FCSM telephelyének és a Dagály utca menti lakóegyüttesnek parkosított növényállományában. A területtől északra ömlik a Dunába a Rákos-patak.



11.3. TELEPÜLÉSKÉP ÉS UTCAKÉPEK

11.3.1. TELEPÜLÉSKÉP

A településkép szempontjából a Dagály utcai beépítés rendezett, szépen ápoltságú előkert, illetőleg parkosított terület. A tömb Bodor utca menti képét inkább a zöld, mint az épületek határozzák meg. Az ERDÉRT területén ma már csak egy faház található, itt elsősorban a szabad területek a meghatározóak, ahogy a Fővárosi Csatornázási Művek telephelyén is, ezekkel szemben a Népfürdő utca nyugati oldalán a Dagály Strandfürdő alacsony és szétszórt épületeivel szintén egy lazább zöld domináns struktúrát határoz meg.

Az Esztergomi úttól keletre eső nagy ipari tömb szintén magán viseli a fokozatos építésből és fejlődésből adódó anomáliákat, meghatározó karakteres épületrészei a terület felé nem néznek. A Turbina utcától délre lévő terület vegyes beépítésű, karakteres jellemzők itt sem találhatók.

Az egész területen a legmeghatározóbbak a Sportterületek nagy fasorai, melyek jelentős zöld térfalat adnak, de sajnos mára már ezek is csökkentett értékkel bírnak (kiszáradtak, csonkoltak, betegek).

11.3.2. UTCAKÉPEK

Karakteres jellemzők a Dagály utcai beépítés kivételével nem találhatók a területen. A Dagály utca előkert, azonosan komponált lakóépületei meghatározóak.

A Bodor utca felőli beépítés – a Dagály utcai U alakú épületrendszerhez képest szabadonállóan úszik a jelentős növényállományú kertrészen, utcaképe így szabdaltszerű. Az ERDÉRT SE sportterülete és a Fővárosi Csatornázási Művek telke kapcsán utcaképről nem beszélhetünk.

A TERVEZÉSI TERÜLET		
		
FCSM üzemi épülete	ERDÉRT- fedett tenispályák	Bodor utca - ERDÉRT faház
		
Bodor utca menti lakóházak	Esztergomi út menti lakóházak	Népfürdő utca menti lakóházak
A SZOMSZÉDOS TERÜLETEK		
		
Dagály strandfürdő főépülete	Esztergomi út menti lakótömb	Dagály utca menti park

11.4. TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETHASZNÁLAT

A terület településszerkezeti jellemzője az észak–déli irányú párhuzamos útvonalak, úgymint a Váci út, Esztergomi út és a Népfürdő utca. Az erre merőleges utcarendszer a Váci út vonalából indul, sűrűségét az egykori iparterületek hosszanti mérete adta. Ettől a szigorú kötött rendszertől csupán a Dagály utcától délre található lakótelepi beépítés szerkezete tér el, és a Rákos-patak kissé eltérő szögben futó volta miatt a Vízafogó utca.

A területen és környezetében több területhasználat jelenik meg. A Váci út és az Esztergomi út közötti terület hosszan iparterület volt. Az Árpád hídtól északra a hídfő környéke lakóterület domináns, így a terület déli része is. A Népfürdő utca menti területek a Duna parton a strand, mellette a tervezési terület nagyobb része sport funkciót hordoz. A Népfürdő utcától délre a Fővárosi Csatornázási Művek városüzemeltetési területe található.

Ezeknek felelnek meg a jelenlegi övezeti besorolások is.

A terület övezetei:

a konkrét tervezési terület	KV-SZK-XIII
	IZ-XIII
	L7-XIII-1
környezet	IZ-XIII-ST
	Z-KK-XIII
	M-XIII-ID
	I-XIII-V
	L7-XIII-1

(Isd részletesebben a városrendezési fejezetben).

11.5. TELEPÜLÉSKARAKTER: TELEKSZERKEZET ÉS TELEKHASZNÁLAT, BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS ÉPÜLETTÍPUSOK

11.5.1. TELEKSTRUKTÚRA, TELEKHASZNÁLAT

A korábbi telekstruktúra még őrizte a sportpálya területén a valamikori bolgár kiskertek jellemző telekosztását, de a használat már évtizedek óta attól jelentősen eltérő volt. Mára már rendezett a telekállapot, a 2003-ban készült rendezési tervnek köszönhetően.

A Dagály utca mentén azonos méretű és mélységű, kb. 2 000–3 000 m² területű telkek vannak. A Bodor utca mentén egyetlen nagy, majdnem 8 000 m²-es telek vonul végig. Az ERDÉRT SE telke egyetlen nagy L alakú telek, amely a Népfürdő és Bodor utcáról közelíthető meg, területe majdnem eléri a 24 000 m²-t. A Jakab József utca menti önkormányzati telek a szomszédos beruházások hozadékeként kiépülő Jakab József utcáról lesz megközelíthető, területe kb. 9700 m². A tervezés terület északi részét a FCSM telke képezi, mely, majdnem eléri a 45 000 m²-es nagyságot, sporttelepe a Népfürdő utcáról, üzemi részei a Vízafogó utcáról közelíthetőek meg.

11.5.2. BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK

A terület beépítési módjára a fenitek alapján a Dagály utca mentén az U alakú, keretes jelleg jellemző, melynek Bodor utca felőli része telepszerű szabadonálló épületekből áll. A beépítés mértéke 26–49 % között változik.

Az ettől északra lévő területrészeket szabadonálló épületek jellemzik, a beépítési mérték 0 és 7 % között mozog.

11.5.3. Épülettípusok

A Dagály utca előkertes, azonosan komponált lakóépületei U alakúak. A Bodor utca felőli beépítés szabadonállóan úszik a jelentős növényállományú kertrészen. Az ERDÉRT SE sportterületén egy kiszolgáló funkciójú faház, a Fővárosi Csatornázási Művek telkén szabadonálló épületek találhatók.

A KÖH a Fővárosi Csatornázási Művek főépületét helyi védelemre javasolja.

11.6. VÉDETTSÉGEK: RÉGÉSZETI ÉS MŰEMLÉKI, TERÜLETI ÉS EGYEDI

11.6.1. A TERÜLET RÉGÉSZETI ÁLLAPOTA

A vizsgált terület védett régészeti lelőhely, ahol a feltöltés alatt a római kori erőd maradványainak előkerülése várható. Ezért bármilyen földmunkával járó beruházás esetén megelőző régészeti feltárást szükséges végezni. 1956-ban a MM 8630-8153/56 (1956.3.7.) számú határozattal mondták ki rá a védettséget.

A régészeti fejezetet lásd a 7. fejezetben.

11.6.2. MŰEMLÉKEK

A konkrét tervezési területen nincs nyilvántartott természeti vagy műemléki érték.

A tervezési terület szomszédságában a volt Láng Gépgyár területén régi ipari épületek műemlékké vannak nyilvánítva. Ezek műemléki környezetét a tömbre készített KSZT is rögzíti, mely nem lett kiterjesztve az Esztergomi útig, így tervezési területünkkel a műemléki környezet nem határos.

11.7. AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ELEMZÉSE

A vizsgált területen sem természeti, sem épített környezeti érték nincs.

11.8. TERÜLETHASZNÁLAT ÉS TERÜLETI ÁLLAPOT A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG ÖSSZEFÜGGÉSSZERÉBEN

A vizsgált terület Duna felőli határa a mai Népfürdő utca vonalában a partvonal feltöltéséből jött létre. A partszakaszon a XIX. században létesített védőtöltés nagyjából a Népfürdő utca vonalát érintette. Ez feltöltés lévén, nem vett el a történeti rétegekből, hanem inkább úgy elfedte azokat, hogy az emlékek pontos lokalizálása is nehézségekbe ütközött már a XX. század közepén. Így a római kori topográfiából, valamint a XIX. század során rögzített emlékekből kikövetkeztethető maradványok nagy valószínűséggel sértetlenül megvannak.

A feltöltés vastagságára vonatkozóan fogalmat alkothatunk a Rákos-patak északi oldalán a közelmúltban végzett régészeti feltárások során tapasztaltakból. Itt 4-6 méteres feltöltési rétegeket találtak. Ezek alatt, ebben a mélységben találták meg a történeti rétegeket. A területen jelenleg is nagy szabad felületek találhatóak. Az itt található építmények jó része nagy valószínűséggel még pincszinten sem érinti a történeti korszakokhoz tartozó felszínt.

12. RÉGÉSZETI FEJEZET

12.1. VIZSGÁLAT

A régészeti örökség vizsgálatát az Urban-Lis Kft. megbízásából a Budapest XIII. kerület Népfürdő utca – Vízafogó utca – Esztergomi út – Dagály utca által határolt területre szóló örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezetének elkészítéséhez végeztük.

A régészeti örökség leírásánál a BTM régészeti topográfiai adatbázisának anyagát, az ide vonatkozó szakirodalmat és a helyszíni szemle tanulságait használtuk fel.

12.1.1. TÖRTÉNETI LEÍRÁS, RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG, AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ELEMZÉSE

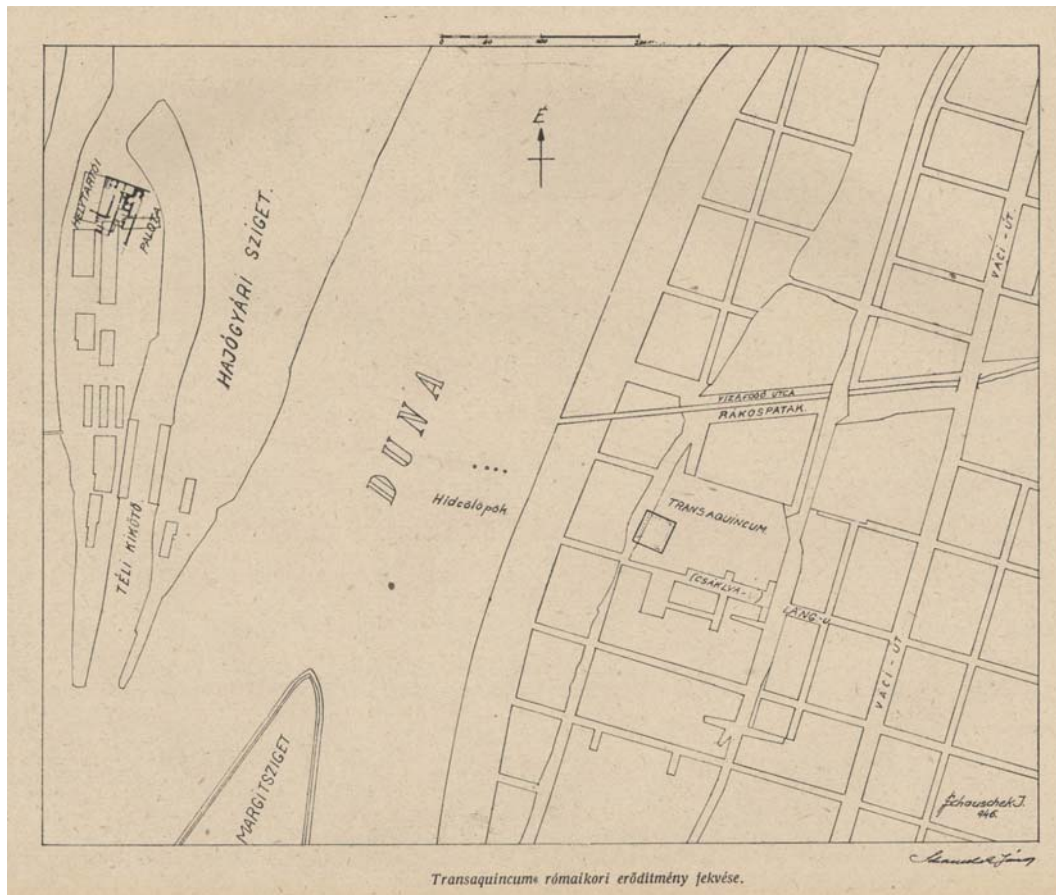
A Rákos patak torkolatvidékén 1812-ben felszínre került egy római kori erőd. Az idők folyamán feledésbe merült erődnek a pontos helyét 1946-ban a kéziratok feljegyzései és a szakirodalom adatai alapján megpróbálták lokalizálni. A 19. század második felében Zsigmondy Gusztáv által készített térképeknek a modern térképre vetítésével, illetve a régi mérések és térképek modern átszámításával és átmérésével a tábor alaprajzát és helyrajzát sikerült elkészíteni.

A szakirodalomban Transaquincum elnevezéssel ismertté vált erőd a római provincia védvonalának fontos láncszeme volt.

A Birodalom határán kiépült limes úttal párhuzamosan a Duna szigetein és a pesti oldalon őrtornyok és ellenerődök (Contra Aquincum, Transaquincum) láncolata egészítette ki a védelmi rendszert. A Duna két partját hidak kötötték össze, melyek kereskedelmi és hadászati célokat egyaránt szolgálták. A Rákos-patak torkolatának különös jelentőséget adott az a tény, hogy Aquincum katonai táborával és a Hajógyárszigeten található helytartói palotával szemközt a partszakaszt érintette. Itt volt a Római Birodalom stratégiai egyik legfontosabb északi határa.

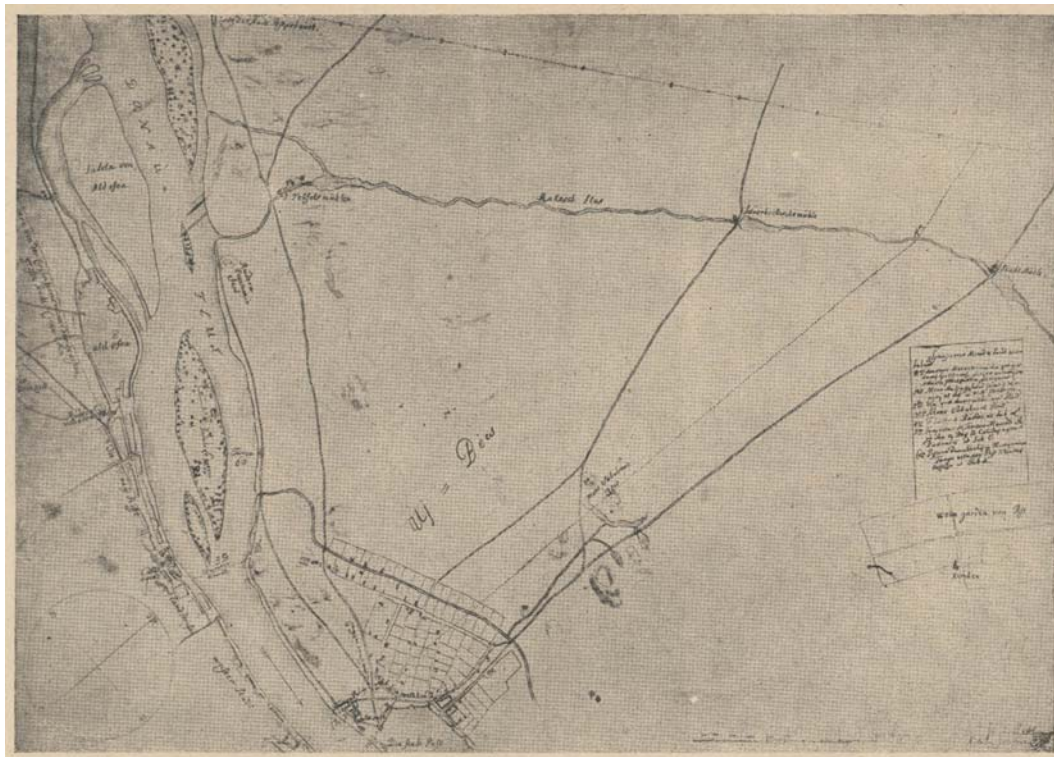
A Rákos-patak torkolatánál lévő erődöt híd kötötte össze a túlsó parttal. Ennek a hídnak a cölöpmardványait rögzítette Zsigmondy Gusztáv a 19. század második felében az azóta kikötött Fürdő-szigeten, valamint a 20. század 80-as éveiben a Mozaik utca dunaparti részén Zsidi Paula.

A mellékelt rekonstruált helyszínrajzból kitűnik, hogy a mai Dagály strandfürdő területén keresendő a római kori pesti dunaparti hídfő. A 19. századi feljegyzések megemlítik, hogy a mederben is több lelet (főleg faragott római kövek) került elő.



Zsigmondy Gusztáv felmérései alapján készült tábor, hídmaradványok, helytartói palota helyszínrajzra 20. századi térképre vetítve

Nagyjából a mai Jakab József utca vonalában, az azóta megszűnt Bodor utcából római oltárkő és sírkő került be a Budapesti Történeti Múzeumba még a háború előtt (a mai Bodor utca kissé északabbra található).



*Az 1756-ból való térkép a rommaradványok jelölésével
és a Fürdő sziget ábrázolásával*

Arra vonatkozóan, hogy a szabályozás alá vont területet az őskortól a római koron át a középkorig minden korszakban használhatták valamilyen fokon, a Jakab József utcánál az utóbbi években történt próbafeltárások eredményei is szolgáltatnak régészeti adatokkal. 2006-ban, majd 2007-ben az említett helyen társasház építkezést megelőzően szondázták meg a területet, ahol az újkori feltöltés alatt középkori épületmaradványok, gödrök, alatta római kori rétegek, sőt avar kori településmaradványok jelentkeztek. Az építkezés jellege miatt nem lehetett teljes feltárást végezni, így a lelőhely kiterjedését nem sikerült megállapítani, sem déli, sem északi határát nem találták meg. (KÖH lelőhelyszám: 59504) A maradványok irányából és nem szórvány jellegéből adódóan arra lehet következtetni, hogy az eddig nem bolygatott területrészekben megtalálhatóak ezeknek a településeknek a folytatásai.

12.1.2. VÉDETTSÉGEK: TERÜLETI ÉS EGYEDI¹

Egyedi védettség:

A vizsgálat alá vont területen egyedi régészeti védettséget élveznek az 1956-ban a MM 8630-8153/56 (1956.3.7.) számú határozattal védetté nyilvánított 25872, 25873 hrsz-ú ingatlanok azóta keletkezett altörései. (15208 KöH).

A területen ma már beazonosíthatatlan a 25874 hrsz-ú 1956-ban a MM 8630-8153/56 (1956.3.7.) számú határozattal védetté nyilvánított ingatlan, mely valószínűleg a jelenleg érvényes helyrajzi számú ingatlanokba olvadt be. (Nagy a valószínűsége, hogy a Vízmű területén kell keresni.)

Általános védettség:

A területen, mint nyilvántartott régészeti lelőhely, általános régészeti védettséget élvez a Bodor utca 9., 15206 KöH nyilvántartási számú lelőhely, mely mai formájában csak irodalmi adat, hiszen a Bodor utcát megszüntették 1961-ben. A mai Bodor utca nem azonos a régivel. Az alábbi bekezdésben felsorolt telkek egyike rejti ezt a lelőhelyet is.

A 362/2008. (XII. 31.) Korm. rendelettel módosított, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról szóló 308/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (6) bekezdésének 2009. április 1-jétől hatályos rendelkezése alapján a KöH által kiegészített és felülvizsgált régészeti lelőhelyek, a régészeti védőövezetek új adatbázisában a BTM egyeztetésével folyamatban lévő bejegyzés alatt lévő ingatlanok, melyek a római- népvándorlás kori és középkori lelőhely részei: 25870/47, 25870/48, 25868/1, 25867/2, 25867/5, 25867/9, 25867/10, 25884/2. Így ezek az ingatlanok általános régészeti védelem alatt állnak a 2001. évi LXIV.tv.11. §-a alapján.

12.1.3. TERÜLETHASZNÁLAT ÉS TERÜLETI ÁLLAPOT A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG ÖSSZEFÜGGÉS- RENDSZERÉBEN

A vizsgált terület Duna felőli határa a mai Népfürdő utca vonalában a partvonal feltöltéséből jött létre. A partszakaszon a 19. században létesített védőtöltés nagyjából a Népfürdő utca vonalát érintette. Ez feltöltés lévén, nem vett el a történeti rétegekből, hanem inkább úgy elfedte azokat, hogy az emlékek pontos lokalizálása is nehézségekbe ütközött már a 20. század közepén. Így a római kori topográfiából, valamint a 19. század során rögzített emlékekből kikövetkeztethető maradványok nagy valószínűséggel sértetlenül megvannak.

A feltöltés vastagságára vonatkozóan fogalmat alkothatunk a Rákos-patak északi oldalán a közelmúltban végzett régészeti feltárások során tapasztaltakból. Itt 4-6 méteres feltöltési rétegeket találtak. Ezek alatt, ebben a mélységben találták meg a történeti rétegeket. A területen jelenleg is nagy szabad felületek találhatók. Az itt található építmények jó része nagy valószínűséggel még pincszinten sem érinti a történeti korszakokhoz tartozó felszínt. Erre utalhat az a tény is, hogy 2006-ban a sportpályák területén nagy földmunkába kezdtek. A védett területen minden régészeti engedély nélkül végzett földmunkákat a munkálatok leállításaig is nyomon követtük. Így megállapítható volt, hogy a kitermelt földrétegek mind újkori feltöltésből származtak, és nem érintettek régészeti rétegeket.

¹ A KöH 2009. május 11-i állásfoglalásában szereplő 15207-es számon nyilvántartott Vízafogó utca – Cserhalom utca sarkán helymegjelölésű lelőhely a BTM adatai szerint a 25928 hrsz-ú ingatlant foglalja magában, tehát kívül esik a vizsgált területen.

12.2. HATÁSELEMZÉS

12.2.1. ÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI

A területen várható régészeti emlékek az erőd kőből és téglából készült építményei. A szakirodalomban a Március 15. téri Contraaquincum jelentőségével egyenértékűnek meghatározott védmű azt valószínűsíti, hogy itt tekintélyes, műemléki megtartásra is érdemes maradványok előkerülésével kell számolni. A mai felszínhez viszonyítva nagy mélységben valószínűsített maradványok feltárását a Duna vízszintje is befolyásolhatja. Bizonytalansági tényező, hogy az elmúlt 200 évben milyen mértékben használták építési anyagnyerésre a maradványokat. Erre választ csak a régészeti feltárás adhat.

Az eddig előkerült népvándorlaskori, középkori emlékek mind földobjektumok voltak, így a feltárás és dokumentálás után a tervezett beruházást nem befolyásolták. A további ilyen típusú maradványok hasonló módon nem befolyásolják egy tervezett beruházás megvalósulását.

12.3. ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgált terület a római kori Pannonia provincia legészakibb határának védelmi vonalába esett. Az aquincumi legiotábor és helytartói palota, valamint a balparti Transaquincum erődje közötti útvonal (hídfőállás), továbbá a balparti erődítménylánc egyik fontos színtere volt. Jóllehet a szabályozási terv alá vont terület jelenlegi felszíne a 20. század folyamán alakult ki feltöltés révén, a feltöltés alatt nagy valószínűséggel megtalálhatóak a felsorolt emlékek. Ugyanakkor az utóbbi évek feltárásai arra szolgáltatott adatokat, hogy itt jelentős avar település is létezett. Jóllehet jelenleg nem lehet okleveles adatokkal nevesíteni, de középkori település maradványok is előkerültek.

A Szabályozási Terv örökségvédelmi fejezetében a fenti pontokban felsorolt indokok miatt az alábbi előírás beépítését tartjuk szükségesnek a régészeti örökség védelmében:

- **A szabályozás alá vont terület egésze régészeti lelőhely, melynek egy része egyedi, a többi általános régészeti védettséget élvez.**
- **Földmunkával járó beruházás esetén megelőző régészeti feltárás szükséges.**
- **Az engedélyezési eljárásba a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt, mint régészeti szakhatóságot be kell vonni.**

12.4.4. 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. augusztus 16.
Adorjánné dr. Gyuricza Anna
Szakértői Eng. sz: Sz-56/2008

13. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

13.1. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

13.1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁS

A településhálózat a területen alapvetően nem változik. Tájhasználati szempontból a terv megtartja a terület mikrostruktúráját. A terület minőségi váltás mellett megtartja a korábbi sport funkcióját és kiegészül a városszerkezeti helyzetének megfelelő új központi funkciókkal (szálloda, iroda, lakás, fedett sportlétesítmények). Mindezek miatt jelentősége meghatározó lesz a térségben és funkcióival kiegészíti és erősíti a vele szemben elhelyezkedő Dagály Strandfürdőt.

13.1.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁS

A területen az Esztergomi út új szerkezeti elemként jelenik meg, a mellette lévő lakó és intézményi területeket gyűjtőútként szolgálja ki a Váci út és a távlatban tervezett rakparti út között. A Népfürdő utca ezzel a változással elveszti forgalmi út jellegét, azt a rakpart veszi át, és visszaminősül gyűjtőúttá. Kiépül a Jakab József utca Bodor utcától északra eső szakasza, a Bodor utca – segítve a terület megközelítési lehetőségeit – jobbra kisíves kapcsolattal kiköt a Népfürdő utcára.

A terv – a sport megtartása mellett – új funkciókkal tölti meg a területet: szálloda, iroda, lakás, fedett és szabadtéri sportlétesítmények, melyekkel a terület a városközponti közelségéhez méltó szerephez jut.

13.1.3. INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁS

Az érintett területen és környezetében talán a legjelentősebb változások az úthálózat kialakításával történnek. A Jakab József utca és Esztergomi út közti beruházással együtt kiépül az Esztergomi út Dagály és Vízafogó utca közötti szakasza, a Jakab József utca kiköt az Esztergomi útra, a Bodor utca szintén kiköt az Esztergomi útra, valamint jobbra kisíves kapcsolattal a Népfürdő utcára is.

A Dagály Strandfürdő fejlesztésének feltételül szabott alsórakparti út kiépítésével a Népfürdő utca terhelése jelentősen lecsökken, így főút helyett gyűjtőútként szerepel a közlekedési tervekben. Ezekkel a beruházásokkal kialakul a terület egységes úthálózati és szerkezeti rendszere, mely a területet kimozdítja az egyébként kiváló városszerkezeti helyzete ellenére méltatlanul kedvezőtlen állapotokból.

A kiépülő É-D-i és K-Ny-i irányú úthálózat a tervezett fejlesztések többlet gépjármű forgalmát is fogadni tudja.

A Dagály sétány kiépítésével kijelölődik egy fő gyalogos irány a hármas metró Forgách utcai megállójától a Dagály Strandig. A Váci út és Esztergomi út között a Turbina utca vegyes forgalmú út, az Esztergomi út és a Népfürdő utca közötti szakasz kizárólag gyalogos sétány.

A terület közművekkel jól ellátott, a kiépülő Esztergomi út alatt és a Jakab József utcában az utak kiépítésével egyidejűleg fektetik a szükséges közmű vezetékeket. A távfűtővezetékek az Esztergomi út mentén húzódnak.

(Részletesen lsd. közmű- és közlekedési fejezetet.)

13.1.4. NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA

A fokozatos átalakulással a terület végre elnyerheti a városszerkezetben betöltött helyzetéhez méltó képét, amellyel egy időben munkahelyek, lakások, és a mai szokásokhoz és élethelyzethez jobban illő sportfunkciók jöhetnek létre. A folyamat a népesség növekedésével fog járni, valószínűsíthetően a fiatalabb korosztály megtelepedésével, viszont bizonyos szolgáltatásokkal az idősebb korosztályt is megcélózva.

A Népfürdő utca mentén megvalósuló luxusszálloda egy magas presztízssű látogatóközönséget fog vonzani, amely a terület és környezete (főképp a Dagály Strandfürdő) szempontjából pozitív húzó erőként hat majd.

13.2. HATÁSELEMZÉS

13.2.1. TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KÖVETKEZMÉNYEK

A területen a történeti településhálózat alapvetően nem változik meg, csupán kiegészül és funkciót vált. A terület (sportfunkciója) és környezete (ipari múltjából adódóan) nagy egybefüggő tömbökből áll – az új funkciókhoz kevés kelet nyugati irányú átkötéssel – így a terület újraformálódásánál szükséges új gyalogos és gépjármű közlekedési kapcsolatok nyitása, de ezek csak mikrostrukturális változásokat eredményeznek, a településhálózatot nem befolyásolják.

13.2.2. TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK

A tervezési területen belüli fasorok elöregedtek, betegek vagy kiszáradtak, ezért a terv ezek cseréjét javasolja, illetve újak ültetését is szorgalmazza a Népfürdő utca, az Esztergomi út, a Jakab József utca, a Bodor utca, a dagály sétány és a Fővárosi Csatornázási művek területén, és annak szomszédjában. Táji szempontból a változás mindenképpen előremutató, természeti értékek nem sérülnek.

13.2.3. TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

A városi táj szempontjából sivárnak/üresnek mondható állapotot egy egységes koncepció alapján tervezett új beépítés váltja fel. A tervezett beépítés a javasolt térfal tagolásokkal, épületközökkel tagolt épületegyüttes változatos építészeti térélményt nyújthat.

13.2.4. RÉGÉSZETI EMLÉKEKRE KIFEJTETT HATÁS

A területen várható régészeti emlékek az erőd kőből és téglából készült építményei. A szakirodalomban a Március 15. téri Contraaquincum jelentőségével egyenértékűnek meghatározott védmű azt valószínűsíti, hogy itt tekintélyes, műemléki megtartásra is érdemes maradványok előkerülésével kell számolni. A mai felszínhez viszonyítva nagy mélységben valószínűsített maradványok feltárását a Duna vízszintje is befolyásolhatja. Bizonytalansági tényező, hogy az elmúlt 200 évben milyen mértékben használták építési anyaggyerésre a maradványokat. Erre választ csak a régészeti feltárás adhat.

13.2.5. TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA

A történeti térbeliség annyiban változik, hogy az ERDÉRT SE és az önkormányzat eddig szinte üres telke beépülhet, megtartva a történeti városszerkezetet.

13.2.6. MŰEMLÉKI EGYÜTTESEK ÉS MŰEMLÉKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA

A vizsgálati területen műemlék épület vagy terület nem található, a volt Láng Gépgyár műemléki környezetével a terület nem szomszédos.

13.2.7. MŰEMLÉKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI

A konkrét tervezési területen műemlék épület vagy terület nem található.

13.2.8. TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI

A területre inkább a karakterhiány volt a jellemző mindezidáig. Most mód van jó építészeti kialakítással új karakteres épületegyüttes létrehozására.

13.2.9. KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI

A tervezési területen építészeti örökség szempontjából védendő felszíni elem nem található, melyre környezeti terhelés hatna.

13.2.10. FOLYAMATOK IRÁNYA, VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA

A beépítéssel elindul a funkcióváltás a területen, mely városszerkezeti logikára építve visszafordíthatatlan. Ezzel a városközponti közelséghez méltó környezet és területhasználat alakul ki.

13.2.11. KÁRENYHÍTÉS LEHETŐSÉGE, KÖLTSÉGE, ILLETVE ELLENTÉTELEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI.

A területen műemléki érték nem található. Örökségvédelmi kárral így e szempontból nem kell számolni.

A terület ugyanakkor régészeti védelem alatt áll, a régészeti feltárás megelőzi az esetleges régészeti leletek pusztulását, így e kérdéskörben sem kell örökségvédelmi kárral számolni. Amennyiben helyben lelet bemutatásra kell kerüljön, azt a tervezett beépítéssel együtt kell majd komponálni, akár integrálva azt az építészeti kialakítás során.

13.2.12. ÖSSZEFOGLALÓ ÉS JAVASLAT AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS SORÁN TÖRTÉNŐ ELŐÍRÁSRA A RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME ÉRDEKÉBEN

A tervezési terület egésze régészeti védelem alatt áll, melyet 1956-ban a MM 8630–8153/56 (1956.3.7.) számú határozattal mondtak ki.

A vizsgált terület a római kori Pannónia provincia legészakobb határának védelmi vonalába esett. Az aquincumi légiótábor és helytartói palota, valamint a bal parti Transaquincum erődje közötti útvonal (hídfeállítás), továbbá a bal parti erődítménylánc egyik fontos színtere volt. Jóllehet a szabályozási terv alá vont terület jelenlegi felszíne a XX. század folyamán alakult ki feltöltés révén, a feltöltés alatt nagy valószínűséggel megtalálhatóak a felsorolt emlékek.

- A szabályozási terv alá vont terület védett régészeti lelőhely, ahol földmunkával járó beruházást csak megelőző régészeti feltárás után lehet végezni.
- Az engedélyezési eljárásba be kell vonni szakhatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

NYILATKOZAT

A Kerületi Szabályozási Terv rendszere megfelel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXVIII. törvényben foglaltaknak, és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben foglaltaknak, valamint a 4/2003.(II.20.) NKÖM rendelet előírásainak és az annak mellékletében rögzített tartalomnak.

A településrendezési eszközök készítésére TT/1É 01 – 1455/01. számú vezető tervezői jogosultsággal rendelkezem, így a hatástanulmány készítésére a 4/2003.(II.20.) NKÖM rendelet 6. § (1) bekezdés b) pontja alapján jogosult vagyok.



.....
Liszkay Krisztina
vezető településtervező

Budapest, 2005. június 30