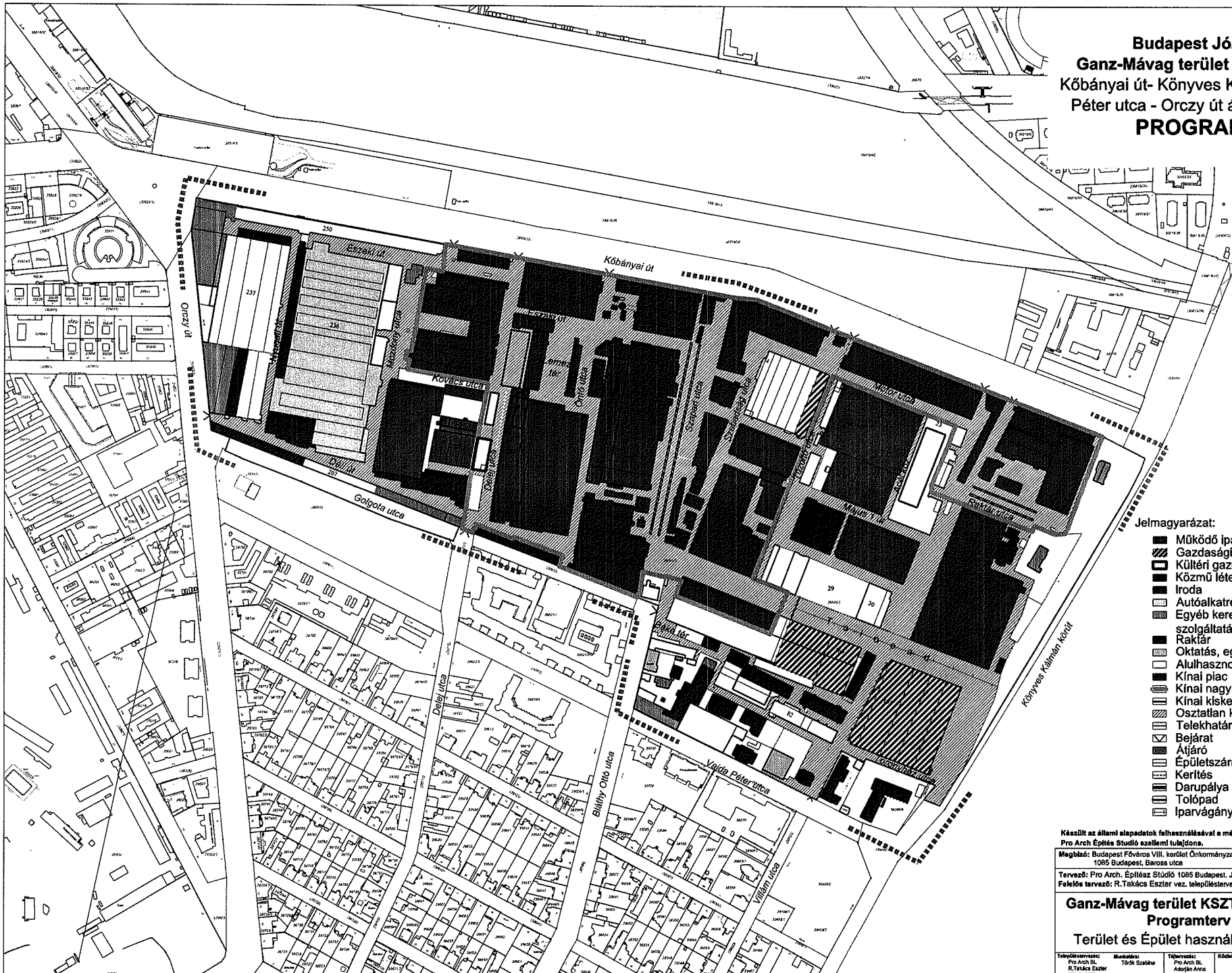


**Budapest Józsefváros
Ganz-Mávag terület KSZT módosítás
Kőbányai út- Könyves Kálmán körút - Vajda
Péter utca - Orczy út által határolt terület
PROGRAMTERV**



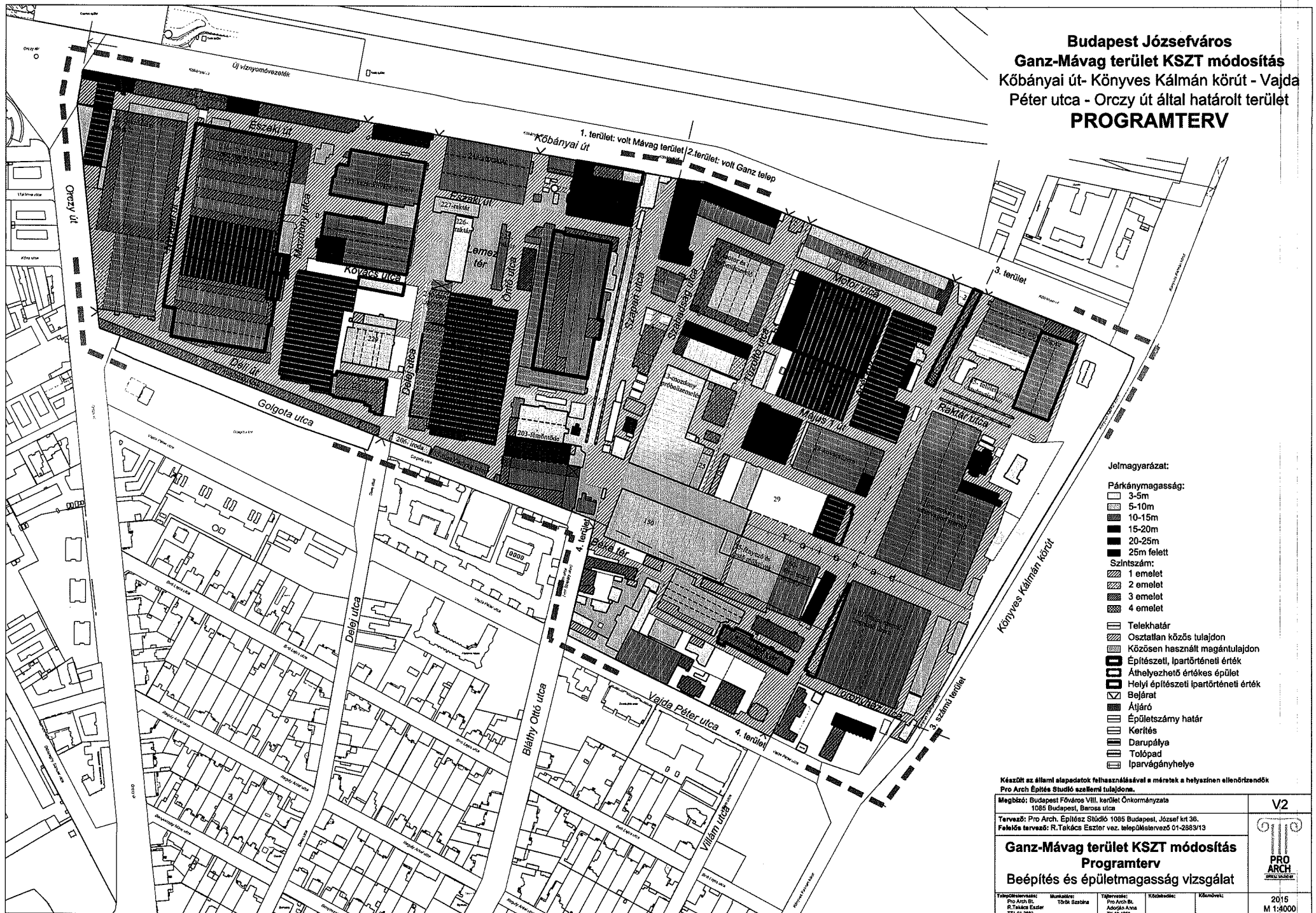
Jelmagyarázat:

- Működő ipari üzem
- ▨ Gazdasági tevékenységre szánt terület
- ▩ Kültéri gazdasági terület
- Közmű létesítmény
- Iroda
- ▨ Autóalkatrész szaküzlet
- ▨ Egyéb kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás
- Raktár
- ▨ Oktatás, egészségügy
- ▨ Alulhasznosított, üres
- ▨ Kínai piac
- ▨ Kínai nagykereskedelem
- ▨ Kínai kiskereskedelem
- ▨ Oszlatlan közös tulajdon
- ▨ Telekhatár
- ▨ Bejárat
- ▨ Atjáró
- ▨ Épületszárny határ
- ▨ Kerítés
- ▨ Darupálya
- ▨ Tolópad
- ▨ Iparvágányhelye

Készült az állami alapadatok felhasználásával a méretek a helyszínen ellenőrzendőek!
Pro Arch Építés Stúdió szellemi tulajdona.

Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata 1085 Budapest, Baross utca		V1
Tervező: Pro Arch, Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt 36. Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. lekövetelőtervező 01-288313		
Ganz-Mávag terület KSZT módosítás Programterv Terület és Épület használat vizsgálat		
Térképszám: Pro Arch BL R. Takács Eszter T11-01-2883	Ábraszám: Török Szabina	Tervező: Pro Arch BL A. Boros Áron T11-01-2883
Ködkód: Kőbányai	Készítve: 2015 M 14/000	

**Budapest Józsefváros
Ganz-Mávag terület KSZT módosítás
Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Vajda
Péter utca - Orczy út által határolt terület
PROGRAMTERV**



Jelmagyarázat:

Párkánymagasság:

- 3-5m
- ▨ 5-10m
- ▩ 10-15m
- ▧ 15-20m
- ▦ 20-25m
- 25m felett

Szintszám:

- ▨ 1 emelet
- ▩ 2 emelet
- ▧ 3 emelet
- ▦ 4 emelet

- ▭ Telekhatár
- ▨ Oszatlan közös tulajdon
- ▩ Közösen használt magántulajdon
- ▧ Építészeti, ipartörténeti érték
- ▦ Áthelyezhető értékes épület
- ▨ Helyi építészeti ipartörténeti érték
- ▩ Bejárat
- ▧ Ajtó
- ▦ Épületszámhatár
- ▨ Kerítés
- ▩ Darupálya
- ▧ Tolópad
- ▦ Iparvágányhelye

Készít az állami alapadatok felhasználásával a méretek a helyszínen ellenőrzendő!
Pro Arch Építész Stúdió szellemi tulajdona.

Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata
1085 Budapest, Berossza utca

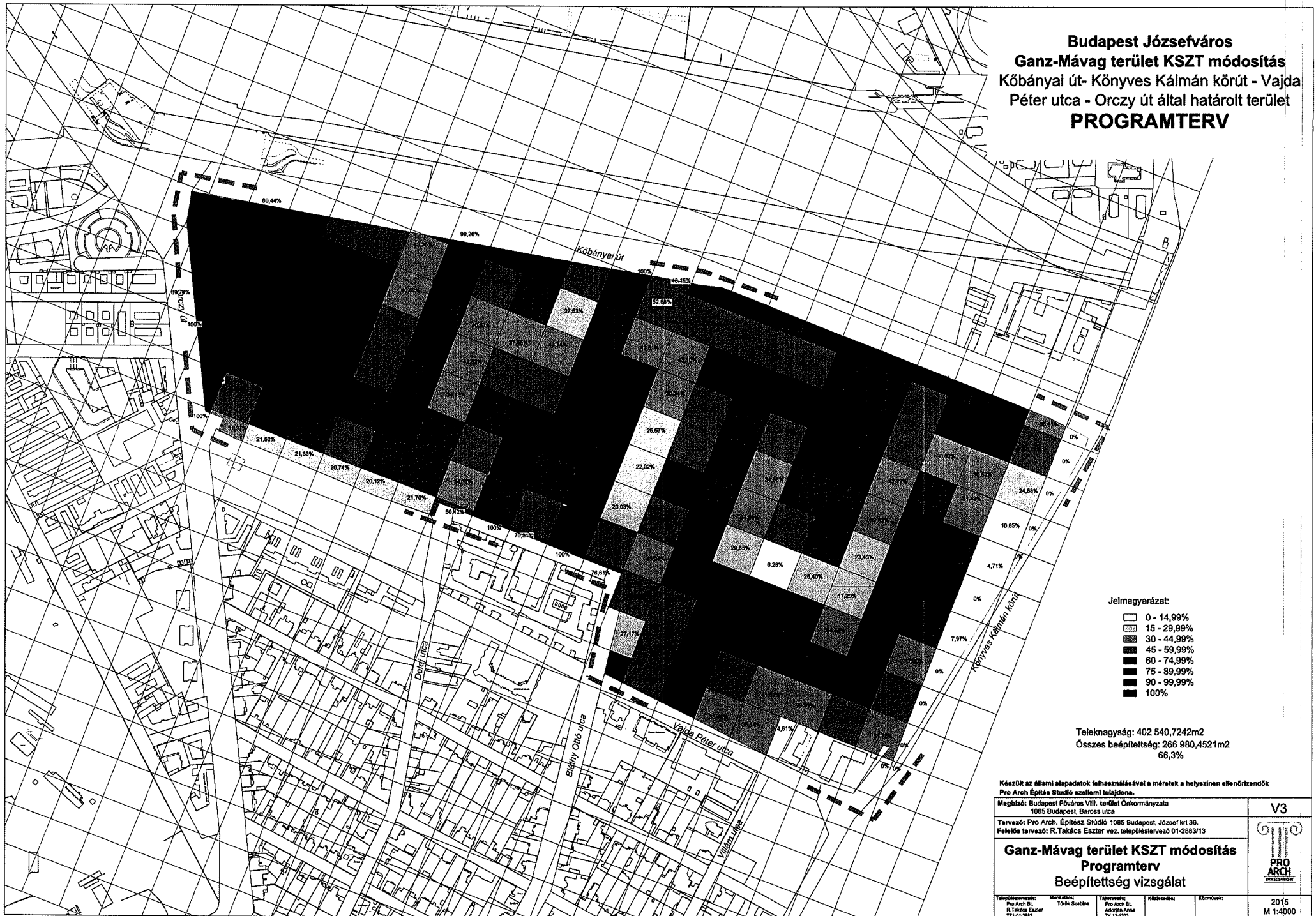
Tervező: Pro Arch, Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt 36.
Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező 01-2889/13

**Ganz-Mávag terület KSZT módosítás
Programterv
Beépítés és épületmagasság vizsgálat**

Találkozóhely: Pro Arch Bt. R. Takács Eszter TT-10-2889
Munkahely: Tóth Szabina
Tárgyszám: Pro Arch Bt. Adorján Anna 76-15-900
Készítési: Működési: 2015 M 1:4000



Budapest Józsefváros
 Ganz-Mávag terület KSZT módosítás
 Kőbányai út- Könyves Kálmán körút - Vajda
 Péter utca - Orczy út által határolt terület
PROGRAMTERV



- Jelmagyarázat:
- 0 - 14,99%
 - ▤ 15 - 29,99%
 - ▥ 30 - 44,99%
 - ▧ 45 - 59,99%
 - ▨ 60 - 74,99%
 - ▩ 75 - 89,99%
 - 90 - 99,99%
 - 100%

Teleknagság: 402 540,7242m2
 Összes beépítettség: 266 980,4521m2
 66,3%

Készült az általi alapadatok felhasználásával a méretek a helyszínen ellenőrzendőék
 Pro Arch Építész Stúdió szellemi tulajdona.

Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzata
 1085 Budapest, Baross utca

Tervező: Pro Arch, Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt 36.
 Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településrendező 01-2883/13

**Ganz-Mávag terület KSZT módosítás
 Programterv
 Beépítettség vizsgálata**

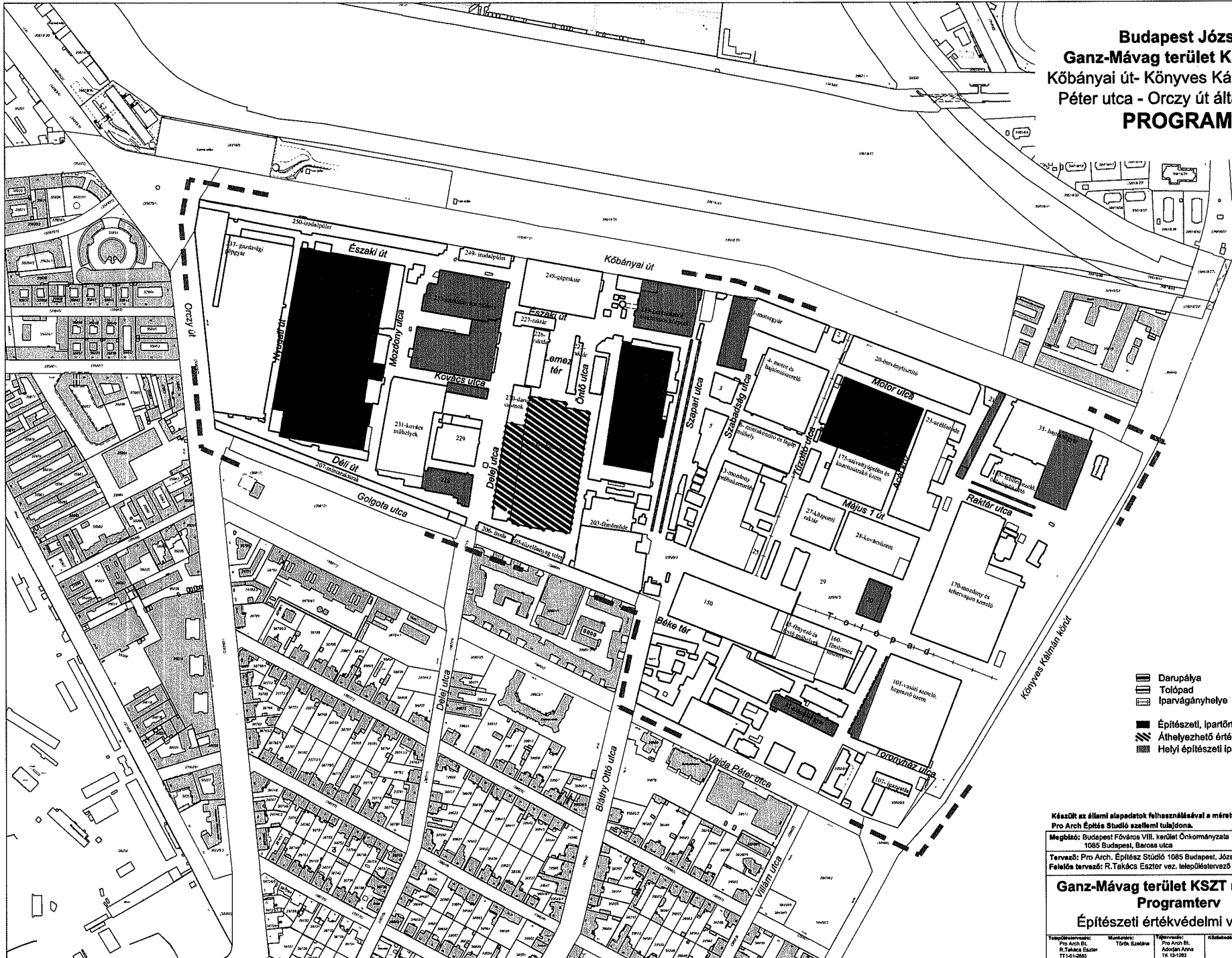
Településrendező: Pro Arch Bt. R. Takács Eszter 111-01-2883
 Munkaköze: Tóth Szabolcs
 Tervező: Pro Arch Bt. Adorján Anna 111-01-2883
 Készítők: Kőbányai út
 Képviselet:

V3



2015
 M 1:4000

**Budapest Józsefváros
Ganz-Mávag terület KSZT módosítás
Kőbányai út- Könyves Kálmán körút - Vajda
Péter utca - Orczy út által határolt terület
PROGRAMTERV**



- Darupálya
- Tolópad
- Iparvágányhelye
- Építészeti, ipartörténelmi érték
- Áthelyezhető értékes épület
- Helyi építészeti ipartörténelmi érték

Készítte az állami alapadatok felhasználásával a méretek a helyszínen ellenőrzendőek
Pro Arch Építész Stúdió szellemi tulajdona.

Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzata
1085 Budapest, Baross utca

Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt 38.
Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező 01-2883/13

**Ganz-Mávag terület KSZT módosítás
Programterv
Építészeti értékvédelmi vizsgálat**

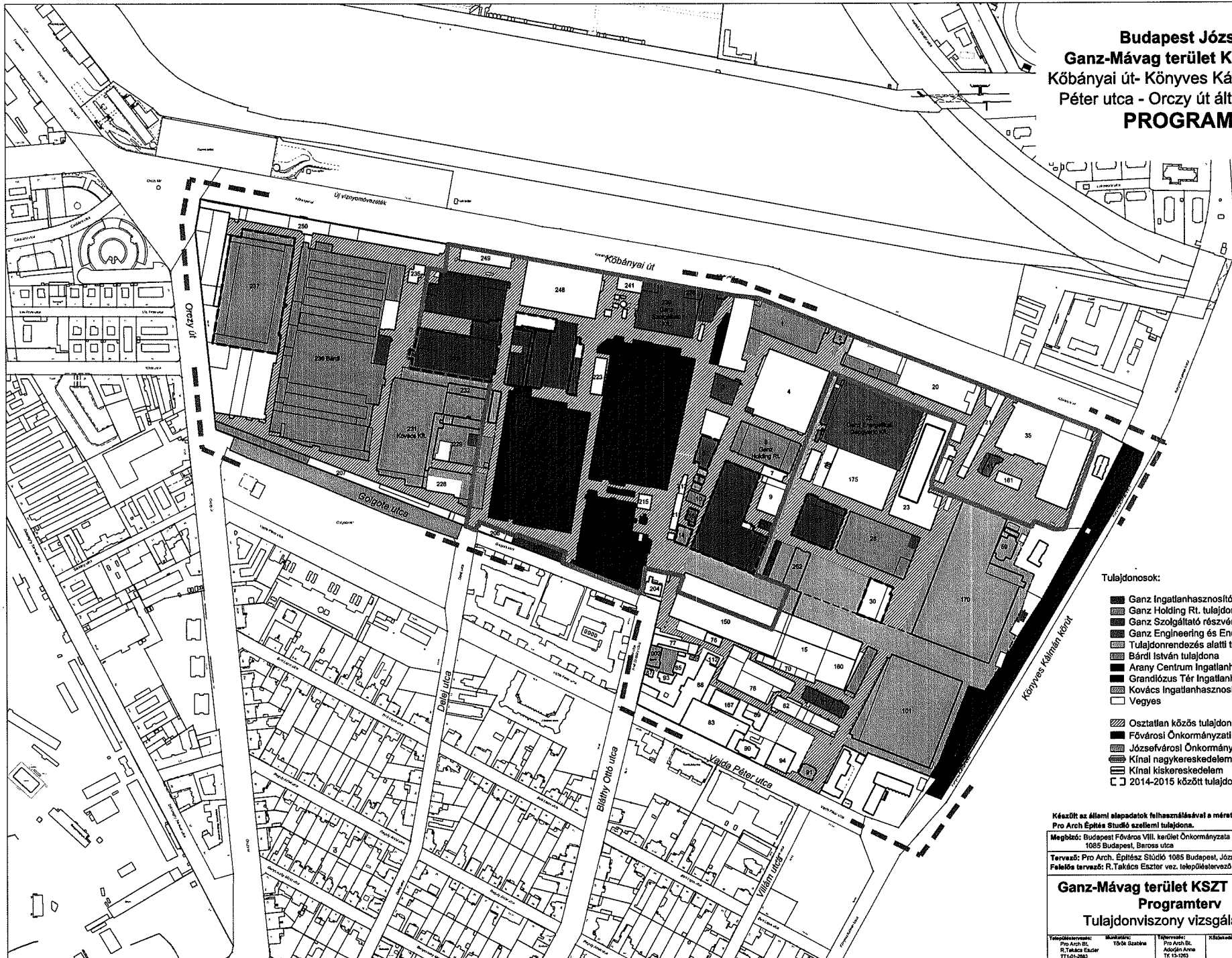
Tervezők: Pro Arch. Építész Stúdió
Készítette: Tóth Szabina
Tervezők: Pro Arch. Építész Stúdió
Készítette: Adorján Anna és Tóth Szabina

V4



2015
M 1:4000

**Budapest Józsefváros
Ganz-Mávag terület KSZT módosítás
Kőbányai út- Könyves Kálmán körút - Vajda
Péter utca - Orczy út által határolt terület
PROGRAMTERV**



Tulajdonosok:

- Ganz Ingatlanhasznosító és Vagyonkezelő Kft.
- Ganz Holding Rt. tulajdona
- Ganz Szolgáltató részvénytársaság
- Ganz Engineering és Energetikai Gépgyártó Kft.
- Tulajdonrendezés alatti terület
- Bárdi István tulajdona
- Arany Centrum Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft.
- Grandlőzus Tér Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft.
- Kovács Ingatlanhasznosító Kft.
- Vegyes

- Osztatlan közös tulajdon
- Fővárosi Önkormányzati tulajdon
- Józsefvárosi Önkormányzat tulajdona
- Kínal nagykereskedelem
- Kínal kiskereskedelem
- 2014-2015 között tulajdonváltás történt

Készült az állami alapadatok felhasználásával a méretek a helyszínen ellenőrizendő!
Pro Arch Építés Stúdió szellemi tulajdona.

Megbízó: Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzata
1085 Budapest, Berossza utca

Tervező: Pro Arch, Építés Stúdió 1085 Budapest, József krt 36.
Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező 01-2983/13

**Ganz-Mávag terület KSZT módosítás
Programterv
Tulajdonviszony vizsgálat 2014**

Tulajdonviszony: Pro Arch Bt.
R. Takács Eszter
TT-01-001

Művelet: 100k Szabvány

Térkép: Pro Arch Bt.
Adószám: 18-0202

Készítve: Készítve:

V5



2015
M 1:4000

Összefoglaló

A vizsgált terület 3 helyrajzi számon van. A volt ipartelep a 38599/3 hrsz-ú területet foglalja el, területe 420 591 m². A telep dél-keleti részén építési telket választottak le két irodaház részére. A telep rendezésének egyik legnagyobb problémáját az jelenti, hogy a terület 135 tulajdonos közös ingatlanja, s az építkezésekhez, műszaki munkákhoz minden tulajdonosnak hozzá kell járulnia.

A belső, magán úthálózat kialakításával megkezdhető a tulajdonok és telkek rendezése. Kisebb tömbökre osztott területen kevesebb tulajdonos már könnyebben tudja a telekrendezési és építési ügyeket megoldani. S a tömbökön belül egyedi, illetve társasházi tulajdonformában további telkek alakíthatók ki.

A szigetszerű, túlépített gazdasági és kereskedelmi terület beépítése elavult, a funkciók legtöbbje nagy forgalmat generál, egyes tevékenységek környezetterhelési paraméterei a megengedett határértékek felett vannak, a terület arculata a városi környezetben kedvezőtlen. Társadalmi feszültségek vannak a szomszédos lakóterületeken élők és a területen dolgozók, vásárlók között.

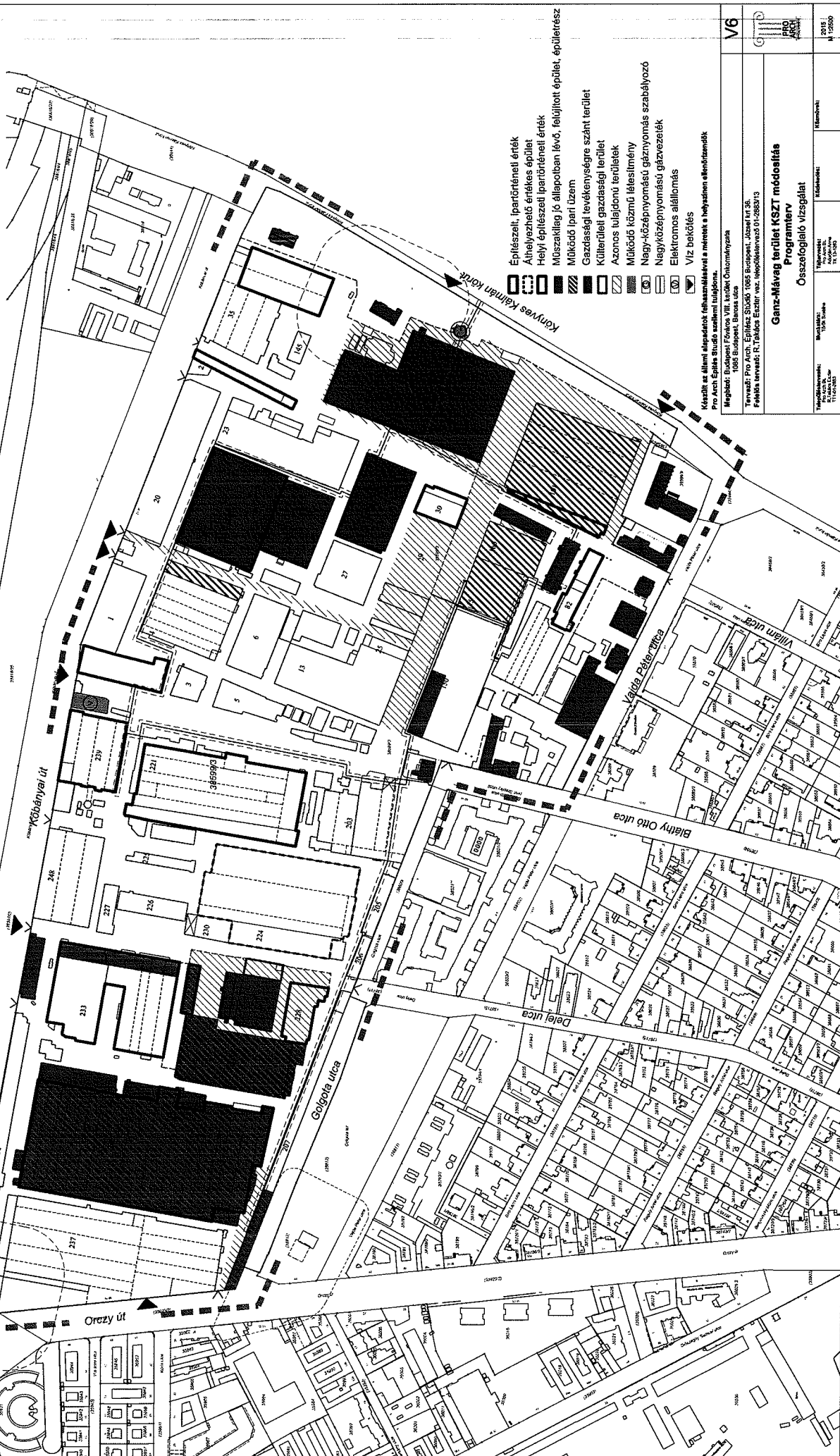
A térség várhatóan átalakulás előtt áll. A Kőbányai út mellett a Józsefvárosi teherpályaudvar megszűnik. Az elsőrendű főút vonalán új beépítés alakulhat ki, az Orczy tér és a Népliget között egy, a terület városi elhelyezkedésének megfelelő kulturált épületsor, nagyvárosi térfal épülhet a teleppel szemben. Ez várhatóan hatással lesz a terület beépítésére is.

A vizsgálatokban összegeztük az építészeti szempontból védelemre javasolt épületeket, beépítéseket. Ezek általában a múlt században, vagy régebben épült ipari épületek, csarnokok. Ezek megtartását, felújítását fontosnak ítéljük, a javasolt úthálózat kialakításánál az építészeti értékű épületeket nem kell lebontani. A régi házak között vezetett utcák mellett távlatban több helyen zárt sorú utcakép kialakulásával számoltunk. Az épületek tényleges megőrzéséhez szükséges az is, hogy azok formai kialakítása később is megfelelően használható legyen. Így javasolható, hogy - a területen folytatható funkciókra vonatkozó későbbi szabályozásnál-, ezt a szempontot is figyelembe kell venni.

A telep jelenlegi használatában keverednek a nehézipari üzemi területek a nagy- illetve kiskereskedelemmel foglalkozó üzletekkel, vásárcsarnokokkal. A területen több irodai és szolgáltató funkció is megtalálható. A telep megközelítése a Kőbányai úton nagy forgalmi problémát okoz, a belső közlekedése nehezen áttekinthető.

A KVSZ módosítás elkészítéséhez összeállítottuk a közlekedési zónák kialakítását **műszakilag befolyásoló tényezőket** ismertető tervlapot (V6).

Budapest Józsefváros
Ganz-Mávag terület KSZT módosítás
 Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Vajda Péter
 utca - Orczy út által határolt terület
PROGRAMTERV



- Építészeti, ipartörténelmi érték
- Áthelyezhető értékű épület
- Helyi építészeti ipartörténelmi érték
- Műszakilag jó állapotban lévő, felújított épület, épületrész
- Működő ipari üzem
- Gazdasági tevékenységre szánt terület
- Külföldi gazdasági terület
- Azonos tulajdonú területek
- Működő közmű létesítmény
- Nagy-középrnyomású gáznyomás szabályozó
- Nagy-középrnyomású gázvezeték
- Elektromos állomás
- Víz bekötés

Készült az állam alapdokumentumainak felhasználásával a terület a helyszínen ellenőrzés után.
 Pro arch. Építész Stúdió szakmai felügyelők:
 Pro arch. Építész Stúdió vezetője: József Péter
 1066 Budapest, Bemtek utca 13.
 Pro arch. Építész Stúdió vezetője: József Péter
 1066 Budapest, Bemtek utca 13.

Ganz-Mávag terület KSZT módosítás Programterv Összefoglaló vizsgálat		V6
Tervező: Pro arch. Építész Stúdió Pro arch. Építész Stúdió vezetője: József Péter 1066 Budapest, Bemtek utca 13.	Megnevezés: Ganz-Mávag terület KSZT módosítás Összefoglaló vizsgálat	Pro arch. Építész Stúdió 1066 Budapest, Bemtek utca 13.
Tervező: Pro arch. Építész Stúdió Pro arch. Építész Stúdió vezetője: József Péter 1066 Budapest, Bemtek utca 13.	Készítve: Pro arch. Építész Stúdió 1066 Budapest, Bemtek utca 13.	Dátum: 2023.04.12.

1.1.2. Program Terv

A KSZT módosítás célja, hogy a területen belül - az eddigi javaslatokhoz képest racionálisabb - telekrendezési lehetőséget elősegítő, belső közlekedési struktúra jöjjön létre, melyet kialakítva a közműrendszer, a közvilágítás átépíthető. A közlekedési rendszer, azaz a magánutak mentén telkek alakíthatók ki, a tulajdonok szétválaszthatók. Egy-egy önálló telken is - az építési előírások függvényében - lehetőség lesz legális építésre.

A tervjavaslat megerősíti a **városi utak szabályozásának** megoldását. A **Könyves Kálmán és a Golgota** tér mellett a **telket kötelező szabályozási vonal érinti**. Ezeket a területeket a tényleges használatnak megfelelően jogilag is rendezni kell, mielőtt bármilyen további változtatás indul meg a területen.

Az egyeztetésre kidolgozott **magánút kialakítási javaslat** olyan közlekedési zónákat jelöl ki, amelyek a területtel szomszédos városi úthálózathoz kapcsolódnak.

A magánút alakítási javaslat alapján a területre érvényben lévő KSZT módosul, a meghatározott építési helyek törlésre, illetve módosításra kerülnek. **Az építési előírások a tervezett módosítással csak kis mértékben módosulnak.**

A javasolt közlekedési zónák, magán utak mentén telkek alakíthatók és azok beépíthetők, ha a telek közművesített és az út megfelelően van kiépítve. A programjavaslat alapján kerül sor a közlekedési és közmű munkarészek kidolgozására. Azonban az eddigi vizsgálatok alapján is látható, hogy a belső közműhálózatok - legalább részleges - átépítése szükséges. A további közlekedési tervekben lesz meghatározva a belső úthálózat és a környező elsőrendű utak kapcsolódási lehetőségei és a javasolt út-kialakítási keresztmetszetek, a szükséges fásítások.

Távlati fejlesztési javaslat

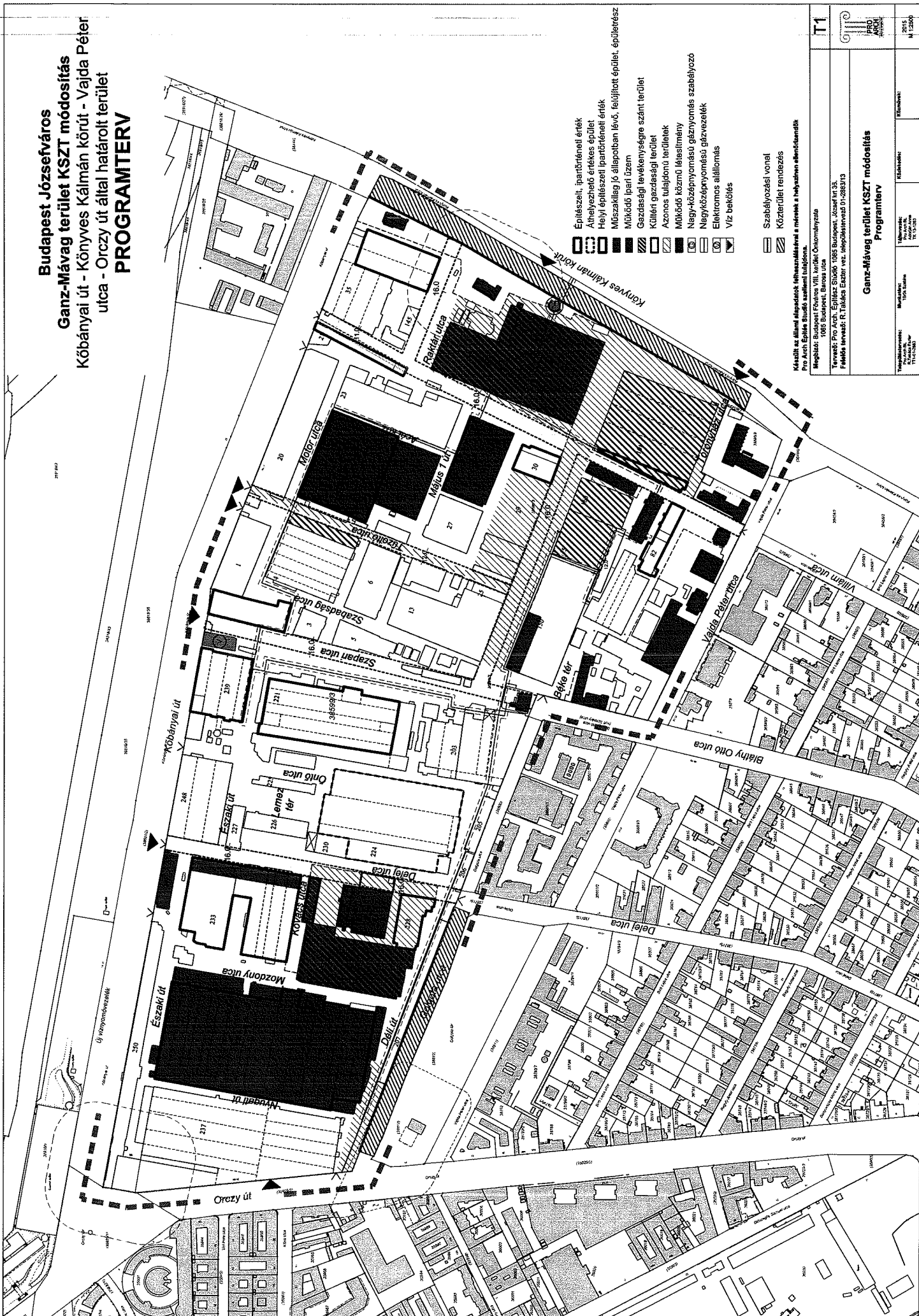
Távlati fejlesztési javaslaton mutatjuk be a terület úthálózatának tovább fejlesztési lehetőségét. Várhatóan távlatban a belső utak egy részét érdemes lesz közösségi útként, közterületként kezelni.

Javaslatunk alapján, mind a Könyves Kálmán körút, mind az Orczy tér mellett a kialakult kisebb tömbök magasabb beépítési magassággal, városias intézmények építésére is alkalmasak lehetnek. A Könyves Kálmán körút Népliget melletti sávjában magasabb, intenzívebb beépítés is elképzelhető.



A mai funkciók vizsgálata alapján a tömb belső területein egy közterekkel átszótt „chinatown” kialakulása várható. Távlatban elképzelhető, hogy a régi csarnoképületek is megmaradnak, s nagyterű vásárcsarnokokká alakulnak át. A belvárosi lakóterületek között a vasúti területek felszámolása után nem előnyös a nehézipari üzemek fenntartása, azok távlati kitelepülése várható.

Budapest Józsefváros
Ganz-Mávag terület KSZT módosítás
 Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Vajda Péter
 utca - Orczy út által határolt terület
PROGRAMTERV



- Építészeti, ipartörténelmi érték
- Áthelyezhető értékes épület
- Helyi építészeti ipartörténelmi érték
- Műszakilag jó állapotban lévő, felújított épület, épületrész
- Működő ipari üzem
- Gazdasági tevékenységre szánt terület
- Kültéri gazdasági terület
- Azonos tulajdonú területek
- Működő közmű létesítmény
- Nagy-köznyomású gáznyomás szabályozó
- Elektromos állomás
- Víz bekötés

- Szabályozási vonal
- Közterület rendezés

Készült az általános elrendelési terv alapján a területi önkormányzatok és a helyi önkormányzatok közösen.

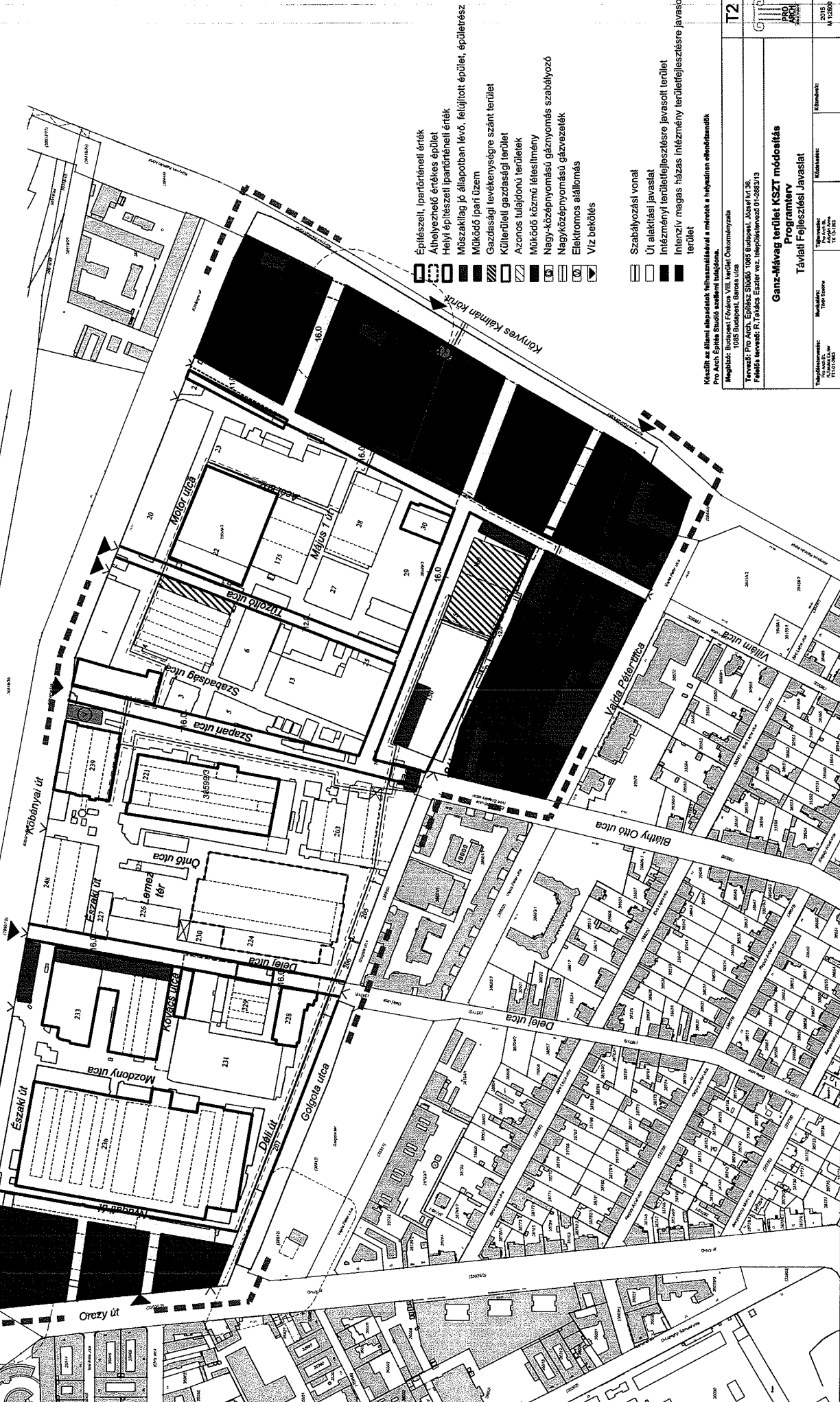
Készítette: Pro Archt. Építész Stúdió 1065 Budapest, József utca 133.
 Művelet: Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzata
 Megnevezés: Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzata által kezelt terület KSZT módosítása

Pro Archt. Építész Stúdió 1065 Budapest, József utca 133.
 Művelet: Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzata
 Megnevezés: Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzata által kezelt terület KSZT módosítása

Ganz-Mávag terület KSZT módosítás
Programterv

Projekt neve:	Ganz-Mávag terület KSZT módosítása
Projekt helye:	Budapest, Józsefváros
Projekt kezdési időpontja:	2014. május 15.
Projekt befejezési időpontja:	2014. június 15.
Projektvezető:	Pro Archt. Építész Stúdió
Projektvezető telefonszáma:	06 30 260 000
Projektvezető e-mail címe:	info@proarcht.hu
Projektvezető weboldala:	www.proarcht.hu
Projektvezető címe:	1065 Budapest, József utca 133.
Projektvezető telefonszáma:	06 30 260 000
Projektvezető e-mail címe:	info@proarcht.hu
Projektvezető weboldala:	www.proarcht.hu
Projektvezető címe:	1065 Budapest, József utca 133.

Budapest Józsefváros
Ganz-Mávag terület KSZT módosítás
 Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Vajda Péter
 utca - Orczy út által határolt terület
PROGRAMTERV



- Építészeti, történeti érték
- Áthelyezhető értékű épület
- Helyi építészeti történeti érték
- Műszakilag jó állapotban lévő, felújított épület, épületrész
- Működő ipari üzem
- Gazdasági lévelékenységű szánt terület
- Külföldi gazdasági terület
- Azonos tulajdonú területek
- Működő közmű létesítmény
- Nagy-középrnyomású gázvezeték szabályozó
- Nagyközpontmási gázvezeték
- Elektromos állomás
- Víz bekötés

- Szabályozási vonal
- Út alakítási javaslat
- Intézményi területfejlesztésre javasolt terület
- Intenzív, magas házass intézmény területfejlesztésre javasolt terület

Készült az Állami Alapadatok felhasználásával a mérések a helyszínen elvégezték.
 Mappák: Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzata
 Tervező: PRO JÁRÁS ÉPÍTÉSZETI IRODA BUDAPEST, KÖNYV 14. 05.
 Földmérő: F. Tóthás. Építési vev. engedélyszám: 01-2034/13

Ganz-Mávag terület KSZT módosítás	
Programterv	
Táviati Fejlesztési Javaslat	
Tervező:	PRO JÁRÁS ÉPÍTÉSZETI IRODA
Tervező vezető:	F. Tóthás
Tervezési év:	2015
Tervezési szám:	14.2034/13
Tervezési dátum:	2015.05.05.
Tervezési hely:	BUDAPEST, KÖNYV 14. 05.
Tervezési mód:	PRO JÁRÁS ÉPÍTÉSZETI IRODA
Tervezési státusz:	PRO JÁRÁS ÉPÍTÉSZETI IRODA
Tervezési kód:	PRO JÁRÁS ÉPÍTÉSZETI IRODA
Tervezési dátum:	2015.05.05.
Tervezési hely:	BUDAPEST, KÖNYV 14. 05.
Tervezési mód:	PRO JÁRÁS ÉPÍTÉSZETI IRODA
Tervezési státusz:	PRO JÁRÁS ÉPÍTÉSZETI IRODA
Tervezési kód:	PRO JÁRÁS ÉPÍTÉSZETI IRODA

2.1.3. Szabályozási javaslat

A GANZ-MÁVAG volt gyártelep területére készült kerületi szabályozási tervmódosítás elsősorban a nagy alapterületű telek telekalakítási lehetőségét szolgálja. A helyszíni vizsgálatok és az érvényben lévő rendezési terv, valamint a partnerségi egyeztetésen megvitatott elképzelések alapján, a mai szabályozás leegyszerűsítésére került sor. A belső feltárok utak rendszere a környezethez és a mai használathoz igazodva változik.

A szabályozásban rögzített, **útcéljára fenntartandó területeken** magánutakat kell kialakítani. A földhivatalba bejegyzett magánutak mentén építési telkek rendezhetők.

A szabályozási terven törlésre kerültek az **önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút javasolt helye** és az azok között kialakított **építési helyek lehatárolásai**. Az **út céljára fenntartott területek nyomvonalai megváltoztak**.

A belső közlekedési területek kialakításának I. ütemében három nagyobb és egy kisebb magánút kialakítását javasoljuk a Kőbányai út felől.

- A Villám utca folytatásaként, 16 m szélességben kialakított közlekedési zóna a meglévő út nyomvonalára került. A javaslat lehetőséget ad arra, hogy első ütemben a 21. számú (fogolyház) épület megmaradjon.
- A volt Tűzoltó utca nyomvonalán jelölt közlekedési terület a Kőbányai úthoz a 20. számú épületnél csatlakozik. A javasolt vonalon történő telekrendezés lehetőséget adna arra, hogy a működő üzemeknek önálló telkeket alakítsanak ki.
- A Bláthy Ottó utca folytatásaként javasolt út megépítésének feltétele a telep sarkán üresen álló épület lebontása, továbbá a közlekedési sávban álló kisebb üzletek áthelyezése. Az út területe a használaton kívüli darupálya mellett halad, szélessége 16,0 méter.
- A Delej utca és a Kőbányai út között javasolt magánút áthalad a Kovács Kft. kültéri munkaterületén. Mivel jelenleg is folyamatban van a területek rendezése és beépítése ezen a vonalon, remélhető, hogy ez a probléma anyagi és jogi rendezéssel megoldható. Az utca mellett a kínai kereskedő-negyed egyik központi tere van, így lehetőség lenne ennek rendezettebb, városi tér jellegű kialakítására és jobb megközelítésére.

A szabályozásban rögzített közlekedési területek magánutak lesznek, melyek mentén a tömbök területe felosztható telkekre. Az ütemezetten kialakítható belső közlekedési zónákban, új utakat a forgalomra méretezett módon kell kiépíteni, mellettük parkolóval, gyalogos felülettel, zöldsávokkal. A szabályozás a tervezett belső főközlekedési hálózat területén a meglévő épületek felújítását, átépítését nem támogatja, azok bontását javasoljuk.

A területre vonatkozó szabályozási előírások

- **beépítési mód: Z/Sz**
- a telek megengedett legkisebb kialakítható területe: 2000 m²
- a telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége: 50 m (A Könyves Kálmán körút mellett 60 m)
- **a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke: 65 % (átmeneti esetben, a meglévő adottságok miatt, telekrendezés alatt: 80%)**
- megengedett legnagyobb szintterületi mutatója: 1,5
- megengedett terepszint alatti beépítési mértéke: 80%
- megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke: 25% (intézmény elhelyezése esetén 20%)
- az épület megengedett legkisebb építménymagassága: 8,0 m (üzemanyagtöltő állomást kivéve)
- az épület megengedett legnagyobb építménymagassága: 20,0 m

A felsoroltakban a kiemelt helyeken történt módosítás.

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

A beépítési mód a nagyobb tömbök miatt megengedőbb lett, javasoljuk a szabadonálló beépítés lehetőségét is megengedni.

A szabályozás a legnagyobb megengedett beépítettség tekintetében módosul, a 95%-os átmeneti beépítettség,- az új, nagyobb tömbök miatt nem szükséges fenntartani, így ez a szabályozási lehetőség törlésre kerül.

Az épületeken belül a megengedett szintterületre vonatkozó előírás megváltozott, a meglévő épületekben a szintterület csak 1,5 -re emelhető a 2,4 illetve 3,0-as értékről.

Az épületekre vonatkozó előírások közül az utcai építési vonal kismértékben változott, de az utcai épület magassági értékek nem változtak. A Könyves Kálmán körút mellett az építési vonal,- a körút menti, a tömb mellett álló, meglévő beépítéséhez igazodva, a szabályozási vonaltól 5 m-re lesz kijelölve.

Helyi érték védelemre javasolt épületek köre megváltozott. A vizsgálatok alapján több épületet is érdemesnek tartanánk akár országos, akár fővárosi vagy helyi védelemre is. A szabályozási tervről a 35-ös épület helyi védelmi javaslata törlésre került. A módosítást a jelen használat és az épület állaga indokolta. A Könyves Kálmán és a Kőbányai út kereszteződésében álló ház városszerkezeti helyzete miatt sem javasolható megőrzésre. (hasonló épület megtalálható a Nagyszőlős utca mellett)

A terület három legfontosabb építészeti örökséget hordozó épülete:

- 236-os mozdonygyár
- 22-es turbinaszerelede
- 224-es hídszerelő csarnok

Ezeket legalább helyi védett épületként kell kezelni. A 224-es jelű épület (eredetileg sem itt állt, a Diósgyőri világkiállítás épülete volt) szétszerelhető, ennek áthelyezése is megoldható.

A felsoroltakon kívül több épület is érdemes lenne védelemre, a szabályozáson azokat jelöltük, melyek megőrzése a jelenlegi állapotuk és a városrész várható távlati fejlesztési lehetőségei alapján reális.

2.2. Szakági alátámasztó munkarészek

A KVSZ módosítás elkészítésénél a szakági munkarészek anyagának összeállításánál felhasználtuk a területre 2005-ben készített KSZT alátámasztó anyagait.

/Felelős tervező: Mű-Hely Rt.; Településrendezés: Gyimóthy Ákos, Dr. Nagy Béla; Közlekedés: Rhorer Ádám; Közművek: Nemes Attila, Tóth Sándor; Környezetvédelem, zöldfelületek: Sólyom Rudolf/

2.2.1. Közlekedés

Közlekedési vizsgálat

Hálózati kapcsolatok

A terület legfontosabb főúthálózati kapcsolata a Könyves Kálmán körút, elsőrendű főút, ami a tervezési területet keleti oldalról határolja. A terület északi és nyugati határa - a Kőbányai út, illetve az Orczy út - másodrendű főutak. A tömb déli határát képező Vajda Péter utca, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút.

A Könyves Kálmán körút 2x3, a Kőbányai út 2x2 sávú út. Az Orczy út folyamatos 2x1 sávját részben leállósáv, részben kanyarodósáv egészíti ki. A 2x1 sávú Vajda Péter utcában szinte végig középső elválasztó zöld sziget, és kétoldali leállósáv van. A főúti csomópontok jelzőlámpás irányításúak, a Kőbányai úton az átmenő gyalogos forgalmat is jelzőlámpás szabályozású átkelőhelyeken biztosítják.

Mindhárom főúton villamos közlekedik, a Kőbányai úton, az Orczy úton és a Vajda Péter utcán autóbusz is, így a határoló utcák a közösségi közlekedéshálózati kapcsolatok szempontjából is fontos elemek.

A Könyves Kálmán körút mellett a Népliget-i oldalon, és a Kőbányai út mellett is a tervezési területtel ellentétes oldalon településszerkezeti jelentőségű kerékpárút halad, az utóbbi közös gyalogos/kerékpáros útként.

A tervezési terület jelenleg, ha nem is lezárt, de lehatárolt terület, aminek a külső úthálózattal alkotott fontosabb kapcsolódási pontjait a fontosabb belső úthálózat csatlakozásai adják. A Vajda Péter utca felől a területre bevezetnek az egykor a területen is áthaladó közutak, a Villám utca, a Bláthy Ottó utca és a Delej utca, kapuk viszont csak a Delej utcánál és a Villám utcánál vannak, a Bláthy Ottó utcát egy épület (Golgota irodaház) zárja le a terület határán. Az egykori utcák lényegében ma is átvezetnek a területen, és a másik oldalon, a Kőbányai útnál is kapcsolódnak a külső úthálózathoz. A Vajda Péter utcából, az Orczy útról és a Kőbányai útról ezen kívül további kapuk, bejáratok is nyílnak, illetve több épület, épületrész közvetlenül is megközelíthető. A közforgalom számára egyértelműen a Kőbányai út a legfontosabb kapcsolat, a gyalogos és a járműforgalom szempontjából egyaránt. A gyalogos forgalmat több lámpás zebra, a jármű forgalmat forgalomtechnikai eszközök (felfestés) segítik. A Vajda Péter utca, illetve a hozzá kapcsolódó utcák felől egyirányúsítás (a Golgota téren) és súlykorlátozás (a Golgota úton) korlátozza a forgalmat, amit a lakóterületi szomszédság indokol. A területnek a Könyves Kálmán körúttal nincs közvetlen útkapcsolata (egy kisebb épület kivételével, ami a körútról közelíthető meg kisíves kapcsolattal).

Belső úthálózat

A belső úthálózat gerincét az egykori utcák adják. Hozzájuk további párhuzamos és merőleges utak kapcsolódnak, több közülük elég, vagy éppen nagyon is széles (mint a Tolópad). Fizikailag megvannak az adottságok egy jó belső úthálózathoz, de a megfelelő működést nagyon sok helyen akadályozza valami, egy utólagos épület-hozzáépítés, raktározás, használaton kívüli közművek, darupálya, stb. Sok helyen akadályozó tényező a rendezetlen, vagy nem megfelelően szabályozott parkolás is, valamint a

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

burkolat állapota, ami meglehetősen változatos képet mutat. A megfelelő belső úthálózat kialakulását és működtetését jelentősen hátráltatja a tulajdoni rendezetlenség is, vagyis az, hogy még a fontosabb utak sincsenek területileg/tulajdonilag korrekten lehatárolva.

Közösségi közlekedés

A tervezési terület közösségi közlekedési ellátása nagyon jó. A Könyves Kálmán körúton és a Kőbányai úton 2-2 villamosmegálló van a terület mellett, de tulajdonképpen így van ez az Orczy úton is, bár ott a megállók a terület csücskétől kicsit távolabb esnek. Ezen kívül buszmegállók is vannak, a Kőbányai úton egy, a Vajda Péter utcában három, és az Orczy úton is kettő a terület közvetlen közelében. Gyakorlatilag a város minden pontjáról könnyen megközelíthető a terület közösségi közlekedéssel.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A terület mellett a Kőbányai út északi oldalán, és a Könyves Kálmán körút mentén a Népliget felőli oldalon van kerékpárút. A határoló úthálózaton jellemzően rendezett járdák vannak.

A területen belül a kerékpáros, illetve a gyalogos forgalom számára nincsenek a járműforgalomtól elkülönített felületek.

Parkolás

A határoló úthálózaton a Kőbányai út mentén, a Golgota út-Bláthy Ottó utca útvonalon (részben a Delej utcában is), és az Orczy téren vannak a területet szolgáló parkolók. A Kőbányai úti parkolók forgalomtechnikai kialakítása nem a legjobb, de a parkolók ettől függetlenül működőképeseek. Vannak ezen kívül a Könyves Kálmán körút mentén is parkolók, azok azonban a benzinkút, illetve a gyorsétterem parkolói.

A területen belül sok parkolóhely van. Közülük kevés a szépen, szabályosan kialakított, kijelölt parkoló, egy ilyen pl. a Móduusz irodaház Vajda Péter utcáról működő parkolója. Néhány csarnok belső terét is parkolásra használják, a nagy belmagasság többszintes parkolással nincs kihasználva.

Közlekedési javaslat

A hatályos KSZT a Könyves Kálmán körút és a Golgota tér mellett jelöl a területet érintő (egyébként a tényleges használatnak megfelelő) szabályozási vonalat. Ezeket a területeket jogilag is rendezni kell, mielőtt bármilyen további változtatás indul meg a területen. A KSZT a területen belüli közterület-szabályozást nem tartalmaz, a belső úthálózattal kapcsolatban racionalizálást és telekalakítást javasol.

A módosítás célja, hogy a területen belül a tervelőzményeknél racionálisabb telekrendezést elősegítő belső közlekedési struktúra jöjjön létre, melyet kialakítva a közműrendszer és a közvilágítás is átépíthetővé válik. A javasolt belső közlekedési hálózatot magánutak alkotják, a módosítás megerősíti a határoló közutak hatályos szabályozását.

Hálózati kapcsolatok

A magánút kialakítási javaslat olyan belső közlekedési hálózatot jelöl ki, amely a területtel szomszédos városi közúthálózathoz, a városi utcákhoz kapcsolódik. A telekhatárral kijelölt utak részben azonosak az egykor a területen áthaladó utcákkal, illetve a meglévő városi utcákat folytatják. A belső és a külső úthálózat kapcsolódási pontjai az északi és a déli oldalon lényegében a meglévők maradnak, a meglévő forgalomtechnikai kialakításban. Az északi oldalon (a Kőbányai úton) a terv szerint kicsit egyszerűsödnek a kapcsolatok, a közvetlenül egymás melletti bejáratok összevonása javasolt. A déli oldalon a Bláthy Ottó utcai megnyitás (újrainítás) a legfontosabb javaslat. Távlatban új kapcsolatok kialakítása ajánlott a terület nyugati részénél, ezek nyilvánvalóan csak kisíves útkapcsolatok lehetnek. A Könyves Kálmán körútra valószínűleg kisívesben sem köthetőek ki a terület belső utcái, bár a Raktár utca esetében, a gyorsétterem/benzinkút szervízútjaihoz csatlakozva ez nem elképzelhetetlen. Az

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

itteni épületek, pl. az ipartörténeti értéket képező csarnok hasznosítása szempontjából fontos lenne, hogy a Könyves Kálmán körúthoz is kapcsolódjon a terület, ezért javasoljuk a terv szerinti útkapcsolatok kialakítását, a Raktár utcán kívülieket távlatban, legalább a gyalogos közlekedés számára.

Belső úthálózat

A belső úthálózat gerincét az egykor a területen áthaladó utcák, illetve a jelenlegi környező utcák folytatását képező utak adják. Hozzájuk további párhuzamos és merőleges belső utak kapcsolódnak. A magánutak mentén telkek alakíthatóak ki, a tulajdonok szétválaszthatóak, maguknak a magánutaknak a tulajdonosi/kezelői köre is meghatározhatóvá válik.

I. ütemben három nagyobb és egy kisebb magánút kialakítását javasoljuk a Kőbányai út felől. A Villám utca folytatásaként, 16m szélességben kialakított közlekedési zóna a meglévő út nyomvonalára került. A javaslat lehetőséget ad arra, hogy első ütemben a 21. számú (fogolyház) épület megmaradjon. A volt Tűzoltó utca nyomvonalán jelölt közlekedési terület (12m széles) a Kőbányai úthoz a 20. számú épületnél csatlakozik. A javasolt vonalon történő telekredezés lehetőséget adna arra, hogy a működő üzemeknek önálló telkeket alakítsanak ki. A Bláthy Ottó utca folytatásaként javasolt út megépítésének feltétele a telep sarkán üresen álló épület lebontása, továbbá a közlekedési sávban álló kisebb üzletek áthelyezése. Az út területe a használaton kívüli darupálya mellett halad, szélessége 16 méter. A Delej utca és a Kőbányai út között javasolt magánút (a Delej utca 16m széles folytatása) áthalad a Kovács Kft. kültéri munkaterületén. Mivel jelenleg is folyamatban van a területek rendezése és beépítése ezen a vonalon, remélhető, hogy ez a probléma anyagi és jogi rendezéssel megoldható. Az utca mellett a kínai kereskedő-negyed egyik központi tere van, így lehetőség lenne ennek rendezettebb, városi tér jellegű kialakítására és jobb megközelítésére. Az észak-déli utak között érdemes lenne a „tolópad” vonalán, először a Villám utca és a Bláthy Ottó utca között kialakítani egy 16 méter széles közlekedési zónát. Az ipartörténeti értéket képező csarnok (és a bunker) hasznosítása érdekében javasoljuk a 16m széles Raktár utca kialakítását, legalább gyalogos kapcsolattal a Könyves Kálmán körúthoz.

II. ütemben, távlatban jöhet szóba a terület nyugati részén, a Nyugati út és a tőle az Orczy útra kivezető kisíves útkapcsolatok kialakítása, illetve a keleti oldalon a Golgota út folytatásának a létrehozása.

A belső úthálózat javasolt telekszélessége elég nagy ahhoz, hogy szabályos, hagyományos utcák legyenek kialakíthatóak, elválasztott járdákkal, fasorokkal. A javasolt keresztmetszet a forgalom függvénye is, jelentősebb, vagy jelentősebb arányú teherforgalom esetén a hagyományos elrendezést javasoljuk. A tömb belső területein lévő nagy gyalogosforgalmú útszakaszok (a közterekkel átszőtt „chinatown” útszakaszai) számára talán kedvezőbb a forgalomcsillapított, vegyeshasználatú burkolatkialakítás.

Közösségi közlekedés

A tervezési terület közösségi közlekedési ellátására a KSZT módosítás nincs hatással.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területet határoló úthálózat kerékpáros/gyalogos létesítményeire a módosítás nincs hatással.

A területen belül a módosítás következtében lényegesen javulhatnak a kerékpáros, illetve gyalogos közlekedés körülményei. A gyalogos/kerékpáros közlekedés számára nagyon kedvező lenne a területnek a Könyves Kálmán körút irányába történő megnyitása.

Parkolás

A határoló úthálózaton meglévő parkolókkal kapcsolatban a módosítás nem jelent változást. A Kőbányai út menti parkolók forgalomtechnikai kialakítása esetleg javítható lenne, pl. a Bem rakparti parkolókhöz hasonló kialakítással, ezt azonban részletesebb, geodéziai felméréssel megalapozott közlekedési tervekkel kellene megalapozni.

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

A területen belüli parkolás a módosítás következtében sokkal rendezettebbé, szabályozottabbá válhat. Egyrészt a legálissá váló építkezések parkolási igénye könnyebben meghatározható, a parkolók telken belüli kialakítása könnyebben számon kérhetővé, ellenőrizhetőbbé válik. Másrészt a magánutakon is szabályozhatóvá válik a parkolás, és a parkolók kijelölése is az előírások szerintivé válhat.

2.2.2. Környezetvédelem, zöldfelületek

2005-ben készített KSZT alátámasztó anyagainak felhasználásával készült összefoglaló

/Környezetvédelem, zöldfelületek: Sólyom Rudolf/

Levegőminőség

- A terület városklimatológia szempontból kedvezőtlen helyzetű.
- A térség tömör beépítésű jellege, a zöldfelületek hiánya és az átszellőző folyosók nagy távolsága hátrányos helyzetűvé teszi a területet.

Zaj és rezgésterhelés

- A nappali és éjszakai zajterhelés határérték feletti.
- A területet határoló útvonalak mentén zajvédelmi szempontból védendő épületek elhelyezése nem javasolt (lakó, oktatási, egészségügyi).
- A területen belül jelentős a gépjármű forgalom, ez függ a vásárlóforgalomtól és az áruszállítás jellegétől is. Az áruszállítás személy- és teherjárművek teljes skálájával történik. A területen több csarnok is parkolóként funkcionál.

Utca	Csúcsórai zajterhelés	Időszak	Határérték (dB)
Könyves Kálmán körút	75-80	nappal	65
	65-70	éjszaka	55
Kőbányai út	75-80	nappal	65
	65-70	éjszaka	55
Orczy út	75-80	nappal	65
	65-70	éjszaka	55
Vajda Péter utca	75-80	nappal	65
	65-70	éjszaka	55

Talajadottságok, talajvíz

- A tervezési terület felszín alatti vízminőség-védelem szempontból érzékeny kategóriába sorolt. Ezt a Duna és a Gellérthegyi források indokolják.
- A térség kőzetalapja az oligocén kori agyag, homok és mészkő, amire pliocén kori teraszkavics és homok, valamint folyami homok rétegződik. A felszíni egyenetlenséget vegyes anyagú feltöltések rendezik.
- A talaj erősen tömörödött, vízbefogadása rossz. A talajfelszín nagy része burkolt, így a talajélet gátolt, minimális.
- A talajszennyezettség a több évtizedes ipari hasznosítás miatt feltételezhető. Szennyezőanyagként megnevezhetőek a nehézfémek, olajszármazékok, oldószerek, savak, lúgok. A területen az eddigi ismeretek szerint laborvizsgálatokkal is alátámasztott talajvizsgálat nem készült. Ez azzal magyarázható, hogy az ipari tevékenységek korlátozódtak és folyamatos felszámolás átalakulás alatt a környezetállapot részletes feltárására nem került sor.

Zöldfelületek szempontjából megállapítható, hogy a területen jelentős a zöldfelület hiány a területi övezeti besoroláshoz képest. Az építési övezetekben a jelenlegi beépítések mértékének csökkentése szükséges a minimálisan előírt övezeti paraméterek eléréséhez. A területen nem csak mennyiségi, hanem minőségi zöldfelület hiány is kimutatható. Egyetlen rendezett, összefüggő zöldfelület a Vajda Péter utca felőli bejárat mellett található.

2.2.3. Közművek

A szabályozási terv keretében a tervezési területen belül magánutakat alakítanak ki. A telken belüli közművezetékek zömmel ezen utak nyomvonalai alatt, illetve mellett épültek ki. A közművezetékek a telken belül jelenleg is magánvezetékek, azokat a telken belüli üzemeltető üzemelteti, ezek közül kivétel a Bláthy Ottó utca folytatásában kiépített, az általa betáplált transzformátor állomást betápláló 10 kV-os villamos földkábel, ez a szolgáltató ELMŰ kezelésében van.

A magánutak kiszabályozása következtében többlet közműigények nem lépnek fel, de amennyiben a magánutak megvalósulása miatt megnövekedő forgalom többlet igénynövekedést indukálna, azok a meglévő, jelentős tartalék közműkontingensek terhére kielégíthetőek lesznek.

Vízellátás

A vizsgálatok szerint a tervezési terület vízellátása az egységes fővárosi vízellátási rendszer hálózati részeként épült ki. Üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt.

A tervezési terület tömbjei a Vízművek 20-as számú, ún. Pesti alapzóna ellátási körzetéhez tartoznak. A zóna hálózata az észak-pesti területekről a fő betáplálást a káposztásmegyeri gépházak felől kapja, a hálózati víznyomást az ellennyomó tározóként működő Gellérthegyi tározómedence vízszintje határozza meg. A területet ellátó medence fenékszintje 137,92 mBf.

Az egész pesti ellátó hálózat a vízbázisok felől a betáplálást nagy átmérőjű vezetékeken keresztül kapja. Ilyen, a hálózat szempontjából fontos tápvezeték a Fiumei út és a Kőbányai út nyomvonalú DN 500-as vezeték, valamint a Hungária körúti DN 600-as öv vezeték. Ezek a vezetékek táplálják be a városrész vízellátó hálózatát. A nagy átmérőjű vezetékről az elosztó hálózat felé vannak leágazások kiépítve, ami azt jelenti, hogy a tervezési terület vízellátása alapbázis szempontjából kedvező.

Az elosztóhálózat a vizsgált tömböt határoló utcákban az Orczy úton DN 200-as, a Kőbányai úton DN 600-as, a Golgota és a Báthy Ottó utcában DN 100-as öv, a Vajda Péter utcában DN 150-es ac és a Könyves Kálmán körúton DN 500-as göv anyagú vezeték.

A régi építésű öntöttvas vízvezetékek anyaguk szempontjából nem tartoznak a főváros korszerű vízvezetékei közé, nemcsak a koruk miatt, ami megközelíti, vagy túlhaladja a száz évet is, hanem a rajtuk, illetve felettük haladó forgalom okozta nagy terhelés miatt gyakoriak a meghibásodások.

A tervezési területet körülvevő vízvezetékeken a szakági előírásoknak megfelelő és szükséges tűzivíz csapok elhelyezésre kerültek.

A tervezési terület tömbjén belül három körvezeték és az azokról leágazó ágvezetékek üzemelnek. Ezeket a közterületi vezetékekről kiépített bekötő vezetékeken keresztül táplálják be, a vízórák a telekhatáron belüli vízóra aknáknak vannak elhelyezve.

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

A tervezett magánutak alatti, vagy az utak melletti vezetékek magánvezetékek, azokat nem a Fővárosi Vízművek üzemelteti, így a szolgalmi jogi kérdéseket a magántulajdonosok között kell rendezni.

A távlatban tervezett fejlesztések megvalósulása esetén fellépő többlet szociális célú igény és a tűzvíz igények is a meglévő hálózatról kiszolgáltathatók, a telek jelentős tartalék közműkontingenssel rendelkezik.

Vízvezetés

A tervezési terület szenny- és csapadékvizeinek az elvezetésére a közterületen egyesített csatornahálózat áll rendelkezésre, amely a főváros csatornahálózati rendszerének része. Az üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Az egyesített rendszerű csatornahálózat az összegyűjtött szenny- és csapadékvizeket a csepeli Központi Szennyvíztisztító telepre szállítja, ahol azok megtisztításra kerülnek, a tisztított szennyvizek befogadója Duna.

A tervezési területen a Kőbányai úton halad a pesti csatornahálózat egyik fő gerincscatornája, a Ø 2,10 m átmérőjű betoncsatorna. Ez a főgyűjtő a Kőbányai út, Baross utca, Illés utca, Telepy utca, Haller utca, majd Soroksári út nyomvonalon épült meg, az Illés utcában a mérete már 296/296.

A területet határoló Orczy úton 63/95-ös beton, a Kőbányai úton kisebb méretű rövidebb ágcsatornák üzemelnek, a Könyves Kálmán körúton 63/95-ös, a Golgota utcában 60/90-es méretű betoncsatornák épültek, ezek befogadói a nagy átmérőjű gerincscatornák.

A tervezési területen a magánutak megvalósulása következtében többlet szennyvíz mennyiség nem fog keletkezni.

A tervezett magánutak alatti, vagy az utak melletti csatornák magáncsatornák, azokat nem a Fővárosi Csatornázási Művek üzemelteti, így a szolgalmi jogi kérdéseket a magántulajdonosok között kell rendezni.

A távlatban tervezett fejlesztések megvalósulása esetén fellépő többlet szennyvízigény a meglévő hálózattal kiszolgáltatható, a telek jelentős tartalék közműkontingenssel rendelkezik.

Ezeket a szennyvíz mennyiségeket a területet határoló közterületi csatornák és a további hálózati rendszer fogadni tudja.

Azoknál a parkoló felületeknél, ahol a csapadékvíz szénhidrogén származékokkal való szennyeződésének veszélye fennáll (teherautó parkolók, nagyobb szgk. parkolók), ott a csapadékvíz elvezető rendszerbe szénhidrogén származék eltávolító berendezést kell beépíteni.

Villamosenergia ellátás

A tervezési terület térségének villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft biztosítja.

A tervezési terület villamosenergia ellátásának bázisa a Népliget és a Ganz 120/10 kV-os alállomás. Az alállomásról induló 10 kV-os középvezetékű kábelhálózat fűzi fel a tervezési területen üzemelő fogyasztói transzformátor állomásokat. A tervezési területen a Vajda Péter utcában az 5210, a Golgo-

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

ta utcában 8565, a Könyves Károly körútról a 8231 sorszámú, ELMŰ hálózatról ellátott transzformátor üzemel. A telken belüli többi transzformátor a telken belüli saját Ganz állomásról a saját 10 kV-os földkábel hálózatról ellátott.

A térségben üzemelő hálózatok mindegyike földalatti elhelyezésű. Valamennyi határoló utcában a megfelelő közvilágítást is kiépítették. A közvilágítást szolgáló lámpatesteket földalatti kábelhálózat táplálja.

A távlati esetleges többlet igények a már meglévő, fejlesztési területen belül üzemelő transzformátor állomásokról kielégíthetők.

A telken belüli, már üzemelő hálózatok mindegyike földalatti elhelyezésű. Új hálózatépítést is fejlesztési területen belül és kívül is már csak földalatti elhelyezéssel szabad.

A tervezett magánutak alatti, vagy az utak melletti villamos vezetékek magánvezetékek, azokat nem az ELMŰ üzemelteti, így a szolgalmi jogi kérdéseket a magántulajdonosok között kell rendezni.

A határoló utcákban a közvilágítás a fővárosi közvilágítási hálózati rendszer részét képezi, a szükséges fejlesztés fővárosi, illetve kerületi feladat.

Földgázellátás

A termikus célú energiaellátásra a földgázellátás rendelkezésre áll és jelenleg is hasznosítják. A tervezési terület földgázellátását a Fővárosi Gázművek Zrt. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a fővárosi egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

A térség ellátásának bázisa a nagy-középnomású gerinchálózat, amelynek táppontja a Salgótarjáni utca, Gyöngyike utca kereszteződésénél lévő gázátadó állomás, ahonnan induló nagy-középnomású és a középnomású hálózatok táplálják be a körzet kisnyomású és középnomású hálózatát. A középnomású hálózat dn 700-as vezetéke a Salgótarjáni út északi oldalán épült ki, erről ágazik le a Könyves Kálmán körút nyomvonalú dn 300-as vezeték. Ez a vezeték táplálja be többek között a tervezési területen a Könyves Kálmán körút melletti telekrészén üzemelő ipari gáznyomáscsökkentő állomásokat táplálja be. Ezek táplálják be a telken belüli kisnyomású elosztóhálózatot, amely a telken belül tervezett magánutak nyomvonalán, vagy azok mellett halad tovább és biztosítja az ellátás lehetőségét.

A távlatba esetlegesen fellépő többlet igények kielégítése a már kiépített hálózati rendszerről biztosítható.

Földgázhálózat építése telken kívül és belül is az épületgépészeti vezetékeken kívül csak föld alatti elhelyezéssel lehet.

A tervezett magánutak alatti, vagy az utak melletti gázvezetékek magánvezetékek, azokat nem a Fővárosi Gázművek üzemelteti, így a szolgalmi jogi kérdéseket a magántulajdonosok között kell rendezni.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vizsgálatok szerint a tervezési terület és térségének vezetékes távközlési szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. Kiépített hálózata részben földkábelként, részben alépítménybe fektetve a vizsgált fejlesztési területet határoló utcák járdáiban halad, biztosítva a jelentkező igények kielégítését.

A vezetékes hírközlés, benne a távközlés és a műsorelosztás is alanyi jogú szolgáltatás, így egyénileg köt a felhasználó szerződést a szolgáltatóval, s az ahhoz szükséges hálózatépítést a szolgáltató saját tervezetessel és beruházással oldja meg.

A tervezett magánutak alatti, vagy az utak melletti hírközlő vezetékek magánvezetékek, azokat nem a Fővárosi Vízművek üzemelteti, így a szolgalmi jogi kérdéseket a magántulajdonosok között kell rendezni.







Vezeték nélküli hírközlés

A fejlesztési területen belül közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés nem üzemel. A vezeték nélküli szolgáltatók a szomszédos területeken üzemelő létesítményeik segítségével teljes lefedettséggel biztosítják a területen a megfelelő vezeték nélküli vételi lehetőséget.

A fejlesztési területet érintően közcélú antenna telepítési szándék nem ismert. Saját, illetve ún. „iparági” antenna telepítési igényével lehet esetleg számolni, arra vonatkozó telepítési korlátozás a fejlesztési területen nincs.






Jelmagyarázat:






-  Ivóvízvezeték
-  Csapadékvíz csatorna
-  Tűzcsp
-  Telken belüli magán ivóvízvezeték hálózat
-  Telken belüli magán szennyvízcsatorna hálózat
-  Egyesített rendszerű csatorna






Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.		
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		
1018 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0386 Fax: 489-0386		Manuscript: 77/2015
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Módosítás:
Megbízó:	Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt. 36.	Tervező:
A munka megnevezése:	Budapest VIII. kerület Ganz-Mátyus terület közmű módosítás Kőbányai út-Könyves Kálmán körút-Vajda Péter utca-Orosz út által határolt terület	Tervezőm: KF-V
A munkáért megnevezése:	Közmű és elektronikus hálózások: Vízkielvezők	Méretarány: M=1:4 000
Tervezők: Bá Anikó Orbán Ákos Csernyák Zoltán Hanczár Zsolt	Helyi vezető tervező: Bíró Anikó MF: 01-2192 Tervezői: 01-2192	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsolt MF: 01-2192 Tervezői: 01-2192
	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2015. szeptember



Jelmagyarázat:

-  Nagy-középnomású földgázvezeték
9-9 m-es biztonsági övezettel
-  Kisnyomású földgázvezeték
-  Gáznymáscsökkentő

-  132/10 kV-os állomás
-  132 kV-os földkábel biztonsági övezettel
-  10 kV-os villamosenergia földkábel
-  22/0,4 kV-os transzformátor
-  Mobil átváltótorony

-  Hírközlési földkábel
-  Váltakozó áramú kábel
-  Telken belüli magán kisnyomású földgázvezeték hálózat
-  Telken belüli magán közepesfeszültségű villamosenergia hálózat
-  Telken belüli magán transzformátor



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.		Munkaszám:	77/2015
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Módosítás:	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 28. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366		Tervfázis:	
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervező:	
Megoldó:	Pro Arch. Építész Stúdió	Méretarány:	M=1:4 000
Budapest VIII. kerület		Dátum:	2015. szeptember
A munka megnevezése:	Ganz-Mávag terület KÉSZ módosítás Kőbányai út-Könyves Kálmán		
Kőrúth János Péter és Országy út által határolt terület			
A munkadarab megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés:		
Energiaközművek és elektronikus hírközlés			
Tervezők:	Horváth Eszter Béres Balázs Ódóvárosi Anna Csernyák Zoltán	Szakági vezető tervező: Biro Attila Mű: 012104 Tervező: 012104	Szakági vezető tervező: Herczár Zoltán Mű: 012104 Tervező: 012104
Órvezető: Herczár Zoltán			

Ganz-MÁVAG

KSZT MÓDOSÍTÁS

KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEZÉS LEZÁRÁSA

TERVEZŐI ÖSSZEJEGYZÉS

A „közbenső” véleményezésre összeállított dokumentáció Államigazgatási egyeztetésére 15 Államigazgatási vélemény érkezett. Módosítási javaslat volt a tulajdonosok részéről, illetve a környéken további két KSZT módosítási kérelmet nyújtottak be.

Budapest, Főváros Önkormányzata szakmai véleményében a jelenleg érvényben lévő és a most módosított KSZT és a Fővárosi városrendezési eszközök közötti ellentétek kiemelése mellett, két tervi módosítást fogalmazott meg. Így az alábbi korrekciók kerülnek a KSZT végleges anyagába.

- Szövegezési hiba miatt a JÓKÉSZ 30. § f) módosul
„**Meglévő épület szintterülete** az épület meglévő tömegén belül legfeljebb 1,5 szeresére növelhető, az övezeti paraméterek betartása mellett, Rendeltetés módosítás az övezetre vonatkozó előírások keretei között megengedett.
- A távlati fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében, hogy a Könyves Kálmán út mellett a kötelező építési vonal a reálisan várható utca nyitások helyén törlésre kerül.

Az Állami Főépítész a törvényi előírások betartására hívja fel a figyelmet, javasolja a terv elfogadását.

2015. november 20.

Melléklet: Véleményezők táblázata

összeállította:

vezető tervező: R.Takács Eszter TT1-2883/01
Pro Arch. Építész Stúdió



1. sz melléklet

Ganz - MÁVAG KSZT MÓDOSÍTÁS
KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEZÉS

	Államigazgatási szerv	Vélemény
1.	Budapest, Főváros Kormány Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi osztály osztályvezető Állami Főépítész dr. Sersliné Kócsi Margit Főépítész	<ul style="list-style-type: none"> - Felhívja a figyelmet a törvényi előírások betartására a tervekészítés, az egyeztetés, a partnerség és a jóváhagyás során. - A terv elfogadását javasolja
2.	Budapest, Főváros Önkormányzat Városfejlesztési Főpolgármester helyettes dr. Szeneczei Balázs főpolgármester helyettes üi: Pártos Judit	<p>A JÓKÉSZ módosítás az FSZKT és a BVKSZ-nek való megfeleltetés esetén hagyható jóvá Módosítási javaslatai</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Az intézményi dominanciájú tömbökben intézmény terület kijelölését tartaná indokoltnak. <u>Tervezői válasz:</u> A jelenleg ez az átsorolás nem képezte a tervezési feladat részét. 2. Az egyes tömbökben az eddigi 90%-os megengedett beépítettség módosult 80%-ra, ez a munkahelyi területekre érvényes, a BVKSZ 14. számú táblázatában előírt, - zöldfelületi fedettség minimális 25%-os értékével nincs összhangban. Javasolja a módosítást. <u>Tervezői válasz:</u> A jelenlegi állapot a meglévő, jóváhagyott KVSZ érték, már szerzett jog a területen. Ennek csökkentése jobb lehetőséget teremthet nagyobb szabad terek, esetleg zöldfelület kialakítására, mint a mai állapot. A mai beépítettség és területhasználat ismeretében nem reális a tervezett értékek módosítása. 3. Az intézményi dominanciájú tömbökben intézmény terület kijelölését tartaná indokoltnak. <u>Tervezői válasz:</u> A jelenleg ez az átsorolás nem képezte a tervezési feladat részét. 4. A JÓKÉSZ 30.§ f) pontjának módosítását kéri. <u>Tervezői válasz:</u> A tervet a módosítási javaslat szerint korrigáljuk. 5. A távlati fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében javasolja, hogy a Könyves Kálmán út mellett a kötelező építési vonal a reálisan várható utca nyitások helyén kerüljön törlésre. <u>Tervezői válasz:</u> A tervet a módosítási javaslat szerint korrigáljuk.

3.	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott Papp Lajosné osztályvezető	Javasolja a vizsgálat kiegészítését zajvédelmi szempontból (Bláthy Ottó utca). <u>Tervezői válasz:</u> A vizsgálatok kiegészítését elkészítjük.
4.	Nemzeti közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal	Az elfogadáshoz hozzájárul, további egyeztetésben nem kíván részt venni.
5.	Budapesti Rendőr Főkapitányság, Közlekedésrendészeti Főosztály	Közlekedésrendészeti szempontból kifogása nincs
6.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Hatáskör hiányát állapítja meg
7.	Budapesti Rendőr Főkapitányság, VIII. kerületi rendőrkapitányság	Kifogást nem emel.
8.	Budapest, Főváros Kormány Hivatala Földhivatal	hozzájárul, eltérő véleménye nincs
9.	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	hozzájárul, eltérő véleménye nincs
10.	Duna-Ipoly Nemzeti Park	Hozzájárul, eltérő véleménye nincs
11.	Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság	Hozzájárul, eltérő véleménye nincs,
12.	Budapest, Főváros V. kerület	Egyetért a KSZT módosítással
13.	Budapest, Főváros IX. kerület	Hozzájárul, eltérő véleménye nincs
14.	Budapest, Főváros VI. kerület	Egyetért a KSZT módosítással
15.	Budapest, Főváros XIV. kerület	Egyetért a KSZT módosítással

GANZ-MAVAG

16.	GANZ HOLDING Nagyobb Magyar tulajdonos nevében Fitos Zoltán /2015. okt.08./	A vizsgálati tervlapok korrekciója mellett az út nyitások nyomvonalát és szélességi paramétereit kérik módosítani. Jogszabályon alapuló ellenvéleményük nincs. <u>Tervezői válasz:</u> A vizsgálati anyagokat pontosítjuk. A terv elkészítésénél figyelembe vettük a tulajdonosok kérését, de nem tudunk minden elvárásnak teret adni. A javasolt útvonalak helye és szélessége csak további egyeztetések alapján változhat.
17.	GANZ- Szolgáltató	
18.	Kovács cégcsoport	
19.	GANZ-HOLDING ZRT.	

2015. november 20.

Ganz - MÁVAG
KSZT MÓDOSÍTÁS
KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEZÉS LEZÁRÁSA

1. Az Önkormányzat támogatja az Orczy út és a Bíró Lajos utca sarkán lévő telken (38786/1 hrsz.) mentőállomás felépítését, a beruházás megvalósítása érdekében a JÓKÉSZ kismértékű módosítása szükséges. A meglévő övezeten belül a saroktelek teljes területe építési hely lesz. Az övezetre vonatkozó előírások módosulnak. Az elhelyezhető közösségi létesítmények között az egészségügyi létesítmények felépítése is megengedett. Oktatási-, egészségügyi- és szociális épület építése esetén a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 65%, szintterületi mutató 1,5, zöldfelület legkisebb mértéke 20%. /Szabályozási terv módosítás 1. sz. melléklet/

Javasolt JÓKÉSZ módosítás:

A JÓKÉSZ 24.§(1) bekezdés, mely az L2/A-VIII jelű zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásairól rendelkezik, **kiegészül i) ponttal**

- i) Oktatási-, egészségügyi- és szociális épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke nem haladhatja meg a 65%-ot, szintterületi mutató 1,5, zöldfelület legkisebb mértéke 20%.

2. A MÁV telepen a meglévő beépítés legalizálása és az építési lehetőségek megteremtése érdekében a területet rendezni kell. A telekhatárok módosítása mellett az FSZKT és a KVSZ összhangjának biztosítása érdekében a KL-VA-VIII-2-jelű Vasút biztonsági övezet megmarad (helyreállításra kerül), az övezetre vonatkozó előírások kismértékben módosulnak. /Szabályozási terv módosítás 2. sz. melléklet/

A JÓKÉSZ 25.§(3) bekezdés, mely az L4-VIII jelű intenzív kertvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásairól rendelkezik, **kiegészül a vasút biztonsági területtel érintett telkekre vonatkozó előírással.**

„ (3) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 4. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

4. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
területe		szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága		
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L4-VIII-1	SZ	1200	35	20 35 ⁽²⁾	0,50	20	60	3,0	4,5 7,5 ⁽¹⁾
L4-VIII-2	Z	3000	50	25	0,70	40	50	4,0	7,5

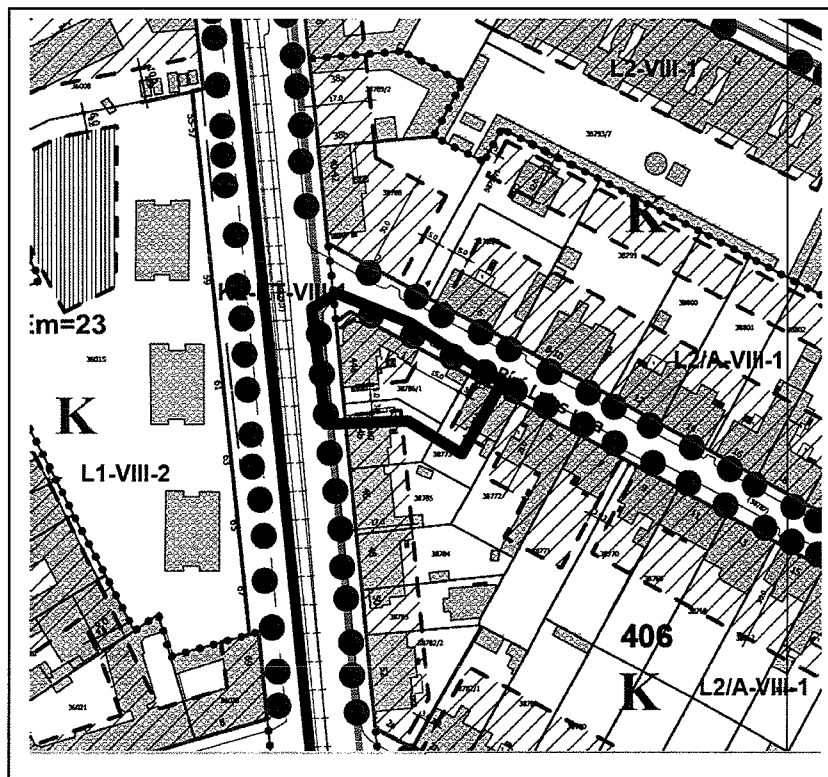
⁽¹⁾ Hungária körút menti telkeknél

⁽²⁾ Vasút biztonsági övezettel érintett telkek esetén”

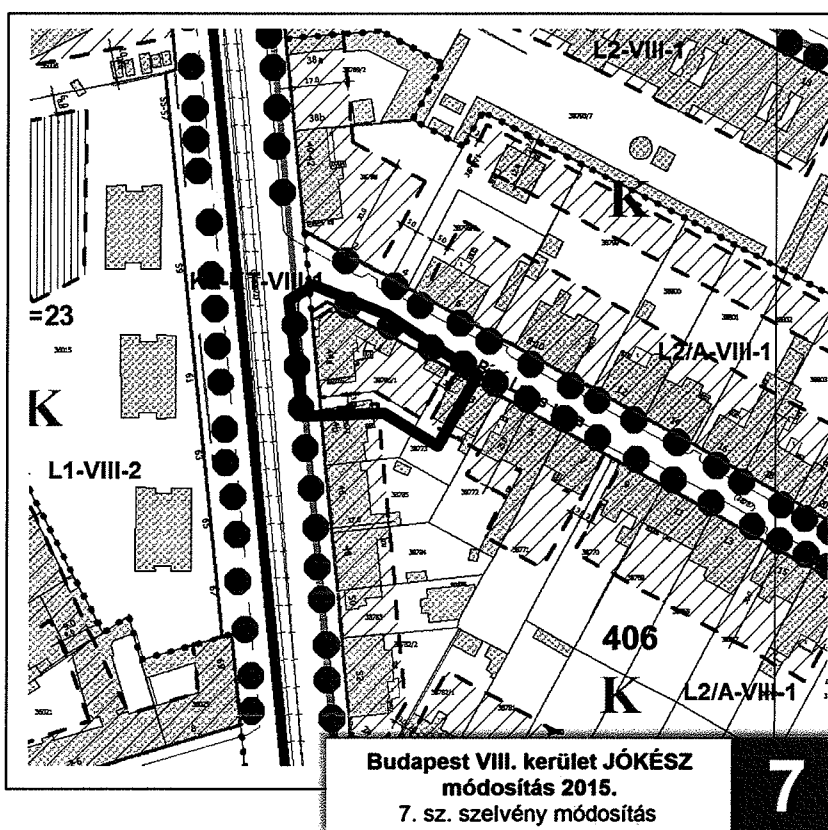
1. számú melléklet

KVSZ módosítás az Orczy út és a Bíró Lajos utca sarkán lévő telken (38786/1 hrsz.) mentőállomás építésének érdekében, építési hely módosítása

Jelenlegi szabályozás:



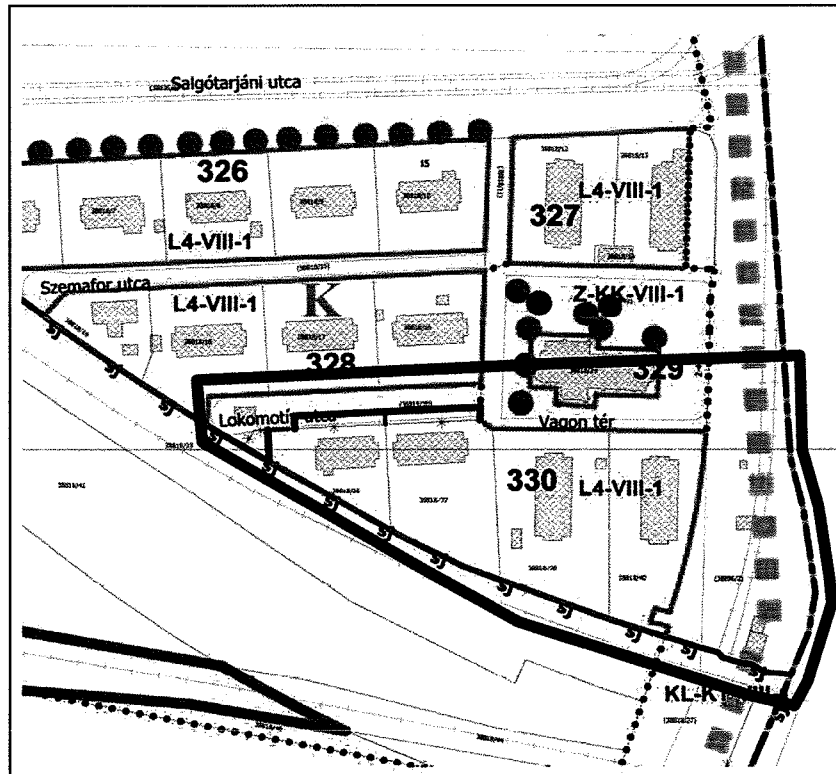
Tervezett módosítás



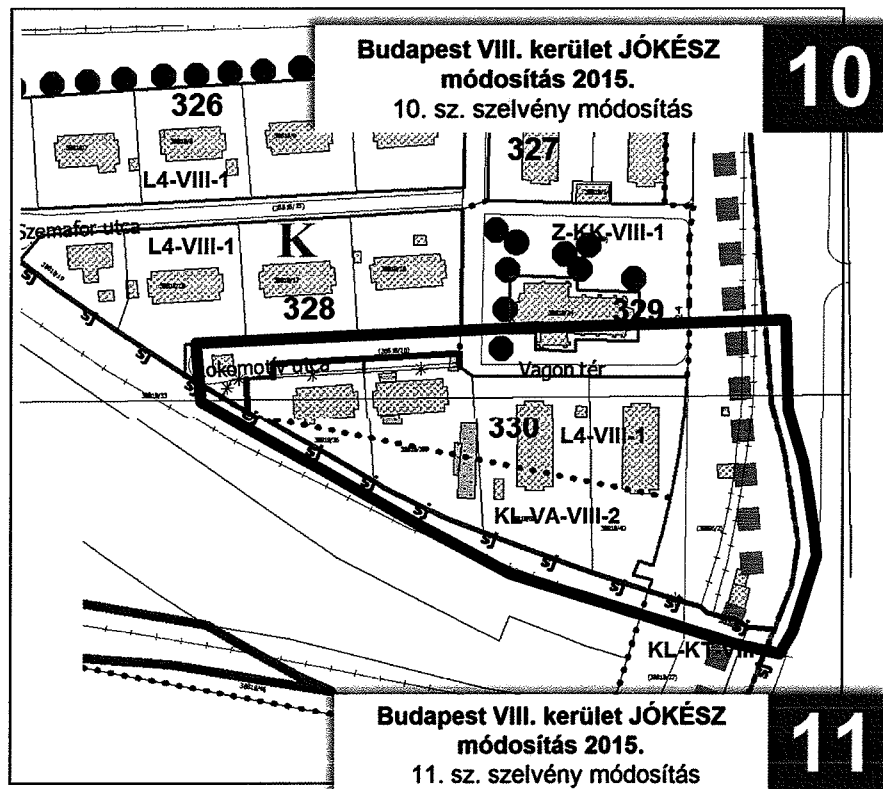
2. számú melléklet

KVSZ módosítás a MÁV telepen a meglévő beépítés legalizálása és az építési lehetőségek megteremtése érdekében.

Jelenlegi szabályozás:



Tervezett módosítás



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2015. (.... ..) önkormányzati rendelete**

**a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében megállapított feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. mellékletének a Szigony utca – Tömő utca – Bókay János utca – Práter utca által határolt 125. tömb területére vonatkozó szabályozási tervi elemei helyébe ezen rendelet 1. mellékletének szabályozási tervi elemei lépnek.
2. § E rendelet az elfogadását követő 15. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2015. december

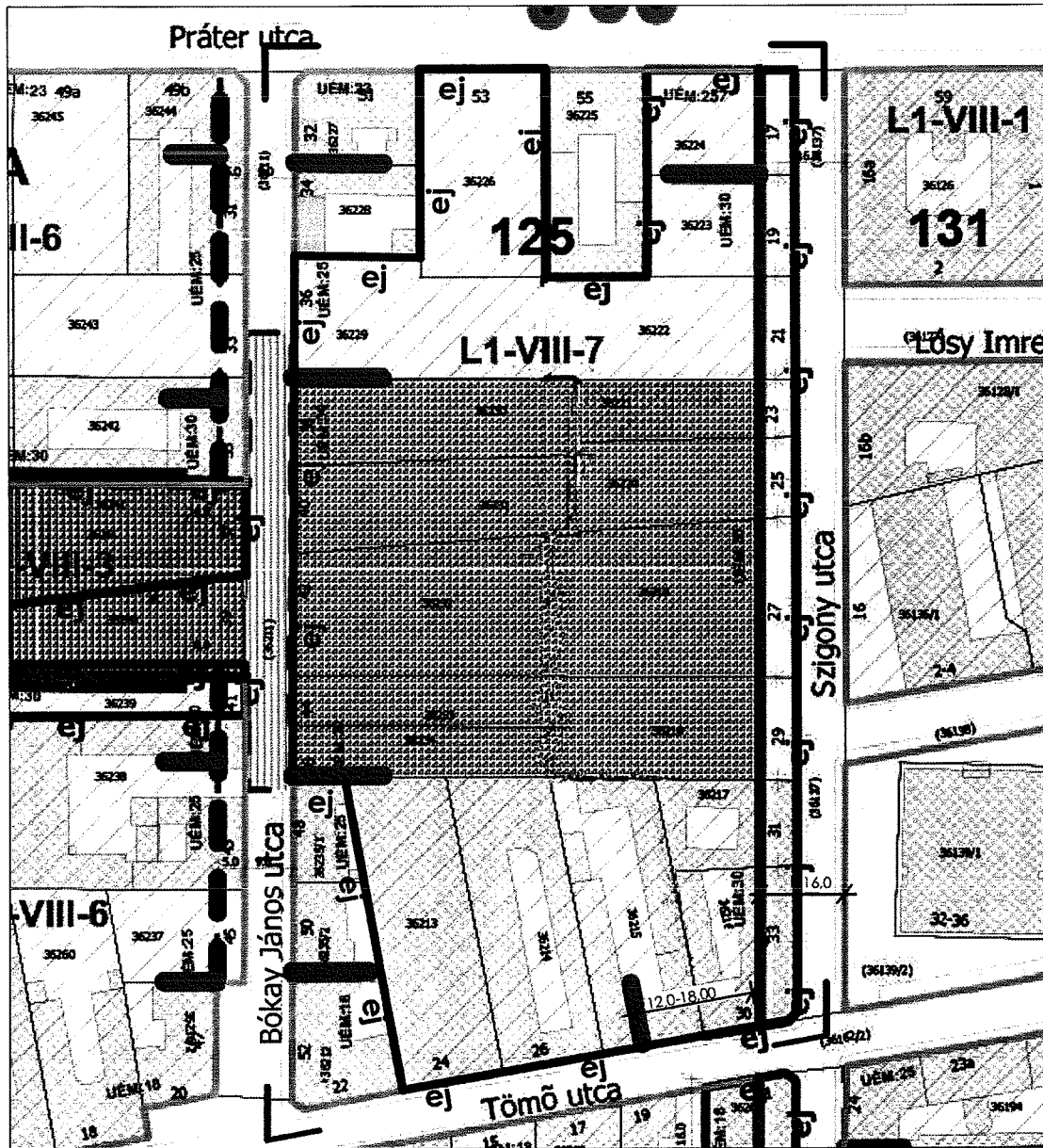
Danada-Rimán Edina
jegyző
tartós távollétében
dr. Mészár Erika
aljegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

INDOKOLÁS

A JÓKÉSZ módosításának célja a 125. tömb még üres telkeinek mielőbbi beépítése érdekében az utcai építménymagasság értékek lehatárolásának átgondolása.

- 1.§ A szabályozási terven a Tömő utca és a Szigony utca sarkának hangsúlyosabb építészeti megjelenését teszi lehetővé az utcai építménymagasság váltás áttolódása a Szigony utcai oldalról a Tömő utcai oldalra. Ezzel együtt a már korábban megtörtént telekösszevonások miatt az elővásárlási joggal érintett terület lehatárolását is módosítani szükséges.
- 2.§ Hatályba léptető rendelkezések.



Jelmagyarázat:

Tervezési terület határa	Elővásárlási joggal érintett terület
Építési tömb és sorszám	Építési hely
Építménymagasság eltérő utcai magassága	
Utcai építménymagasság megengedett legnagyobb magassága	

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Budapest VIII. kerület, Szigony utca - Tömő utca - Bókay János utca - Práter utca által határolt 125-ös tömbre vonatkozó szabályozási tervmódosítás	Rajtcím: SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT	Rajtszám: SZ - 1
	KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1113, Budapest, Edömer utca 4. T/F: 06 1 4660 300	
Városrendezés, Építészet: KORÉNYI ANDRÁS ITI 01-2590/01 NAGY CSILLA ITI 01-1210/06	Zöldfelület, környezetvédelem: NEMES ZOLTÁN KI 01-5053 DOBOS IVETT TK 01-5255	Lépték: M = 1:1000
Közlekedés: RHORER ÁDÁM KI 1-01-3157	Külső közmő: KOVÁCS PÉTER T 01-0088 GLÉZ DEZSŐ T-01-8635 BENZON EDIT T-01-1239	Dátum: 2015. szeptember