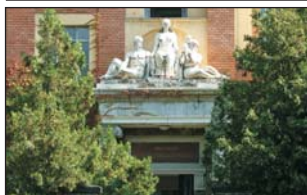




# BUDAPEST IX. KERÜLET FTC-STADION ÉS KÖRNYÉKE



(Üllői út - Könyves Kálmán körút -  
Gyáli út - Nagyvárad tér  
által határolt terület)



## KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének  
7/2008. (II.15.) Rendelet módosítása

# FTC STADION ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2012. (....) rendelete  
a Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyváradi tér – Gyáli út által határolt terület Kerületi Szabályozási  
Tervéről és Építési Szabályzatáról

Megrendelő:	Ferencvárosi Önkormányzat 1092 Budapest, Bakáts tér 14.	
Megrendelő képviselője:	Szűcs Balázs	Főépítész
Generáltervező:	Üzenet Kft. 1022 Budapest, Lórántffy Zsuzsanna u. 5. Ügyvezető: Polgár Judit	
Településrendezés:	Koszorú Lajos TT1 01-1346/01	Üzenet Kft.
Építészeti alátámasztó munkarész:	Koszorú Bálint Szenderffy Gábor Tornay Mátyás	Kobala Bt. Város-Teampannon Kft. Város és Gazdaság Kft.
Zöldfelület, környezetvédelem:	Mohácsi Sándor	Stúdió 73 Kft.
Közlekedés:	Szegő János Balogh Balázs	Közlekedés Kft. Közlekedés Kft.
Közmű:	Kovács Péter T-01-0088 Tóth Sándor V1 01-7443	Környezetterv Kft. Környezetterv Kft.
Munkatársak:	Kucsora Zita	Város-Teampannon Kft.
Légifotó:	László János	CIVERTAN Bt.



**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2012. (...)** rendelete  
**a Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyvárad tér – Gyáli út által határolt terület Kerületi Szabályozási**  
**Tervéről és Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében, 63/C.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6.§ (3) bekezdés a) pontjában és 14.§ (3) bekezdésében, valamint a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatáról szóló 47/1998. Főv. Kgy. rendelet 1.§ (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. fejezet

*ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK*

*1. A rendelet hatálya*

**1. § (1)** Jelen rendelet hatálya a Budapest Főváros IX. kerület Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyvárad tér - Gyáli út által határolt térségre terjed ki. (a továbbiakban: Terület).

*2. A rendelet alkalmazása*

**2. § (1)** Jelen Építési Szabályzat (a továbbiakban: a Szabályzat) csak a mellékletét képező Szabályozási tervvel (a továbbiakban: SZT) együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

(2) A területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épülethez tartozó építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka) csak e rendelet és a szabályozási terv alapján szabad.

(3) A kötelező szabályozási elemektől eltérni csak jelen rendelet módosításával lehet.

(4) Az irányadó elemek e rendelet módosítása nélkül pontosíthatók, illetve e rendelet előírásai szerint lehet tőlük eltérni.

*3. Telekalakítás*

**3. § (1)** A Területen nyeles telek nem alakítható ki.

(2) A Területen a telkek a telekrendezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók.

(3) Az új telekalakítással létrejövő telkek közül csak az övezeti előírásoknak mindenben megfelelő ingatlanok tekinthetők építési teleknek.

*4. A Területen az épületek, építmények elhelyezésének, kialakításának általános szabályai*

**4. § (1)** Egy telken több épület, építmény is elhelyezhető, egy épületben több rendeltetési egység is elhelyezhető.

(2) A Területen pavilon, sátor, lakókocsi hirdetőtábla, reklámberendezés, mozgóárus nem helyezhető el, kivéve a rendezvény célú sátrakat, amelyek kizárólag rendezvény idejére helyezhetők el.

(3) A Területen hírközlési építmény, berendezés önálló építményként nem helyezhető el.

(4) Az építmény részeként elhelyezett hírközlési építmény, berendezés legfeljebb 4 méterrel haladhatja meg az érintett épület és az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság értékét.



(5) A Területen üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.

(6) A Területen sorsgarázs nem létesíthető.

(7) Irányadó építési vonaltól az építési hely irányába legfeljebb 5 méterrel lehet eltérni. Kötelező építési vonal menti homlokzathossz nem lehet kevesebb 20 méternél.

(8) Az épület tetőfelülnézetét ötödik homlokzatnak kell tekinteni. Gondoskodni kell a közterületről látható, a tetőre kerülő felépítmények, gépészeti, híradástechnikai és egyéb berendezések egységes, városképileg megfelelő elhelyezéséről, megjelenéséről. Közterületről látható fémkéményt takartan kell kialakítani.

(9) Az SZT-en szürkével (az épület fennmaradásáig építési hely) jelölt épületek vagy épületrészek építési helyen kívül eső részei felújíthatók, de elbontásuk után építési helyen kívül eső részen új épület nem alakítható ki.

(10) Az SZT-en *bontásra javasolt* jellel megjelölt épületek és épületrészek szintterülete nem növelhető, átalakításuk csak a legszükségesebb közegészségügyi, biztonsági ill. életvédelmi célból megengedett. Felújításuk csak a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges mértékben, a kötelező jó karbantartás körében lehetséges.

## 5. Terepszint alatti beépítés szabályai

**5. § (1)** Az építési helyen kívül, terepszint alatti építmény a SZT-en jelölt „kizárólag terepszint alatti építési hely” határvonalain belül helyezhető el.

## II. fejezet

### TERÜLETFELHASZNÁLÁS – ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

#### 6. I intézményi területek előírásai

**6. § (1)** Az építési övezetek előírásait az 1. sz. táblázat tartalmazza:

1. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott					Az épület	
	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe	megengedett legnagyobb beépítés mértéke*	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelületi mérték	min.	max..
						Építménymagassága	
		m <sup>2</sup>	%	–	%	M	M
I-IX/1	SZ	30.000	40	3,0	35	6	22
I-IX/2	SZ	30.000	85	3,5*****+0,5***	2**	3	35
I-IX/3	Z	5.000	80****	4,0+0,5***	20	6	45

\*: A terepszint felett.

\*\* : A BVKSZ 40.§ 10/d bekezdés alapján. Az előírt zöldfelületbe a sportpálya fűvel borított felülete nem számít bele.

\*\*\*: Megállapodás alapján a BVKSZ 40.§ (4) szerint a I-IX/3 bónusz érvényesítése esetén meg kell határozni a min. területi és más fő követelményeket

\*\*\*\*: A BVKSZ 40.§ 10/b bekezdés alapján. A beépítés aránya – az építési helyen belül - a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra, a további övezeti előírások teljesülése esetén.

\*\*\*\*\*: Meglévő építési jogot sértene ennek az értéknek a csökkentése.

## 7. Az I-IX/1 jelű (OTH) intézményterület építési övezete

**7. § (1)** Az I-IX/1 építési övezetben az intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók, valamint az azokat kiszolgáló rendeltetési egységek helyezhetők el.

(2) Az övezetben a melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény,
- c) vízmedence,
- d) napkollektor, napelem,
- e) lugas, lábon álló tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
- f) folyadék- és gáztároló (közterületről nem látható módon, csak olyan esetben, ha előírás alapján épületen belül nem helyezhető el),
- g) szabadlépcső, lejtő és rámpa,
- h) hulladéktároló  
helyezhető el.

(3) A meglévő épület bővítése csak a meglévő épülethez anyagában, kialakításában, magasságában illeszkedő módon alakítható ki.

(4) A tetősíkból kiugró, azt felaprózó tetőtéri ablakok nem létesíthetők.

(5) Új kerítés a közterületi telekhatáron a már meglévő magasságához, színéhez, anyaghasználatához és karakteréhez illeszkedő kialakítással létesíthető.

## 8. Az I-IX/2/ jelű (sportlétesítmény) intézményterület építési övezete

**8. § (1)** Az I-IX/2 építési övezetben elsősorban sportlétesítmény és az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

- a) iroda
- b) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
- c) szálláshely-szolgáltatás
- d) pihenést, szabadidő eltöltését szolgáló rendeltetések, múzeum, kiállítóter
- e) parkolóház, mélygarázs
- f) közösségi szórakozás
- g) szolgálati lakás
- e) jegypénztár (önálló épületként is elhelyezhető)

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) szabadlépcső, lejtő,
- c) zászlótartó,

(3) Az építési övezetben a közlekedési- és zöldfelületek, valamint a létesítmény működéséhez szükséges építmények egységes kertépítészeti terv alapján alakítandók ki.

(4) Az építési övezet területén tömör kerítés kizárólag a 38293/33 telekhatáron létesíthető. Szögesdrót alkalmazása nem megengedett. Az új kerítéshez tartozó biztonsági és egyéb létesítmények a kerítéssel együtt tervezendők.

(5) Az Üllői út mentén nincs előkert, a Gyáli út mentén kötelező minimum 5 méter mélységű fásított előkertet kialakítani.

(6) Az építési övezetben min. 5,0 – 5,0 m oldalkertet kell kialakítani.

(7) Az építési övezetben az építési telek elő, és oldalkerti méretei által körülhatárolt területrésze építési hely.

### 9. Az I-IX/3-jelű intézményterület építési övezete

**9. § (1)** Az I-IX/3 építési övezetben az épületegyüttesen belül rendeltetési egységként elhelyezhető:

- a) iroda,
- b) sport,
- c) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
- d) szálláshely-szolgáltatás
- e) pihenést, szabadidő eltöltését szolgáló rendeltetések,
- f) parkolóház, mélygarázs
- g) közösségi szórakozás
- h) szolgálati lakás

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) szabadlépcső, lejtő,
- c) napkollektor, napelem, vízarchitektúra

(3) Az építési övezet be nem épített részén a közlekedési- és zöldfelületek, valamint a létesítmény működéséhez szükséges építmények kertépítészeti terv alapján helyezhetők el.

(4) AZ Üllői út Könyves Kálmán körút sarkán az Üllői úttal párhuzamosan 30,0 m széles a Szabályozási tervben meghatározott sávban a földszint – min 4, m-es belmagassággal nem építhető be, de a terület az övezeti paramétereknek megfelelően felülépíthető, illetve terepszint alatt is beépíthető. A földszinti területen a stadion és a metró aluljáró közötti gyalogos kapcsolatot kell biztosítani. A felépítmény tartószerkezeti elemei a földszinten kijelölt be nem építhető sáv maximum 12%-át foglalhatják el, olyan kialakítással, hogy a stadion gyalogos forgalmát nem akadályozzák.

(5) A beépítés aránya az építési helyen belül a földszinten és az első emeleti szinten akkor érheti el a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra.

(6) Az Üllői út mentén nincs előkert, a Gyáli út és a Könyves Kálmán körút felől kötelező minimum 5 méteres mélységű fásított előkertet kialakítani.

(7) A hátsókert legkisebb mélysége 6 méter az övezetben.

(8) Az építési övezetben az építési telek elő-, és hátsókerti méretei által körülhatárolt területrésze építési hely.

(9) Az övezetben elhelyezendő épületegyüttes Könyves Kálmán körút felőli építészeti arculata együtt tervezendő, a homlokzat egységes városképi megjelenéssel alakítandó ki.

## 10. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

### 10.1. Közterületek általános előírásai

**10. § (1)** A közlekedési övezetek területén csak közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és műtárgyak helyezhetők el.

(2) A területen pavilon, sátor, lakókocsi, mozgóárus, hirdetőtábla, reklámbereendezés, nem helyezhető el.

(3) Közlekedési és tájékoztató táblák csak egységesen, csoportosítva helyezhetők el. Közlekedési jelző- és irányító táblák és berendezések a közvilágítási és vezetékoszlopokkal összevontan telepítendőek.

- (4) A tervezési területet érintő közutak:
- a) Könyves Kálmán körút (tervezési osztálya: B.III.a.C.).
  - b) Üllői út (tervezési osztálya: B.III.a.B.).
  - c) Gyáli út (tervezési osztálya: B.VI.d.B.).
  - d) Nagyvárad tér keretövezetbe nem sorolt része

*10.2. KL-KT-IX/1 Könyves Kálmán körút (tervezési osztálya: B.III.a.C.), Üllői út (tervezési osztálya: B.III.a.B.)*

**11. § (1)** A közterületek alatt az újonnan kialakítható aluljáró tereit a meglévő aluljáróval építészetiileg összhangban kell kialakítani. Az alkalmazott anyagoknak az igénybevételnek megfelelőnek, időtállóknak kell lenniük azonos felújítási ciklus figyelembe vételével.

*10.3. A Z-FK-IX/1 jelű fásított köztér övezet további előírásai (Nagyvárad tér keretövezetbe sorolt része)*

**12. §.(1)** A Z-FK-IX/1 övezet területe a Nagyvárad tér SZT-n jelölt területrésze, amely kertépítészeti terv alapján alakítandó ki.

(2) „Az övezet területén:

- a) kerti építmény (ivókút, díszkút),
  - b) sétány, gyalogút,
  - c) lejtő, lépcső,
  - d) kerékpárút,
  - e) kerti berendezés (hulladékgyűjtő, pad),
  - f) köztárgy,
  - g) vízfelület
- helyezhető el.

(3) Az övezet területén az előírt zöldfelület területének minden 100 m<sup>2</sup>-ére számítva legalább 1 db közepes lombtömeget növesztő lombos fa telepítendő.

(4) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 40 %-nál.

(5) Az övezet kertészeti kialakítása valamint a 9.§ (1) bekezdésben felsorolt létesítmények, utcabútor, köz- és díszkivilágítás elhelyezése, a meglévők felújítása, átalakítása, bővítése, továbbá burkolatok kialakítása, valamint gyalogút létesítése egységes kertépítészeti terv alapján valósítandó meg.

(6) Az övezet területén gépjármű várakozóhely nem alakítható ki.

III. fejezet

**KÖRNYEZETALAKÍTÁS**

*11. A városkép védelme*

**13. § (1)** Az Üllői út - kiemelt főútvonal – és a Könyves Kálmán körüti sarok városszerkezetileg kiemelt szerepe építészetiileg is megjelenítendő.

(2) A Könyves Kálmán körút és a Gyáli út sarkának a városkapu jellege építészeti és térépítészeti eszközökkel hangsúlyozandó.

(3) Épületen légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, fémkémény az utca felől látható, és a városképet zavaró módon nem helyezhető el.

## 12.. Kulturális örökség védelme

**14. § (1)** A SZT-en KD-vel jelölt épület bontása, átalakítása előtt az épület állapotát dokumentálni kell, a dokumentáció 2 példányát az önkormányzat főépítészének be kell nyújtani. A dokumentáció kötelező tartalmi elemei:

- a) részletes fotódokumentáció, különös tekintettel az eredeti építészeti sajátosságokra, részletekre, díszítésekre
- b) egyéb, az épület utókornak megőrzendő sajátosságait bemutató leírás továbbá fel kell kutatni, és lehetőség szerint a dokumentációba foglalni:
- c) az épület eredeti (első) rendeltetését,
- d) az épület helyiségeinek eredeti megnevezését,
- e) a tervtárakban fellelhető tervdokumentáció másolatát,
- f) az eredeti fényképek, helyszínrajzok, térképek másolatát, a forrás megjelölésével.

## 13. Reklám és tájékoztató táblák, hirdetőberendezések

**15. § (1)** Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, rendeltetés-váltásánál, felújításánál a cégek, hirdető- és tájékoztató táblák, berendezések méretét és elhelyezését úgy kell kialakítani, hogy azok az épület meglévő, vagy tervezett architektúrájához, tagolásához, a nyílászárók rendszeréhez szervesen illeszkedjenek. Ezeket kizárólag az épület vagy az ingatlan saját rendeltetésére vonatkozó tartalom helyezhető el.

(2) Reklám, hirdetőberendezés legfeljebb az egyes homlokzatok felületének 5%-án, de legfeljebb homlokzatonként 200 m<sup>2</sup> felületen létesíthető.

(3) Utólagosan cégér és tájékoztató táblák, berendezések a már kialakított épület architektúrájának és az (1)-(2) bekezdés előírásainak figyelembe vételével helyezendők el.

(5) A területen reklámhordozó, reklámépítmény, totem, stb. nem helyezhető el, kivéve az építési terület takarására szolgáló céllal és meghatározott időre, legfeljebb 6 hónapra engedélyezve, vagy az épület részeként, az (1) bekezdésnek megfelelően kialakított reklámként.

(6) A területen a közlekedésben való részvétel feltételeivel nem rendelkező, vagy a közlekedésben részt nem vevő járművek reklámhordozó céllal való elhelyezése, tárolása nem lehetséges.

(7) Reklámvilágítással, térvilágítással, díszvilágítással káprázást, vakítást, zavaró fényhatást okozni, ingatlan használatát korlátozni nem szabad.

## 14. A parkolás előírásai

**16. § (1)** A meglévő épületek átalakításához, illetve az új épületekhez szükséges parkolóhelyek számát az OTÉK, a BVKSZ és a vonatkozó kerületi rendelet szerint kell számítani és biztosítani.

(2) Felszíni parkolót kialakítani az alábbiak szerint lehet:

- a) I-IX/1 övezetben legfeljebb 100 .
- b) I-IX/2 övezetben legfeljebb 200 férőhely férőhely helyezhető el

Az I-IX/2 övezet parkolóhely szükségletének maximum 50 százaléka az övezettől 500 méteren belül ideiglenes, vagy végleges parkolási létesítményben is elhelyezhető.

(3) Az I-IX/1 övezetben 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű új épület építése esetén a parkolási szükséglet legfeljebb 20 %-a létesíthető a felszínen, a többi térszín alatti parkolóban, vagy épületen belül (parkolóházban) alakítandó ki.

(4) A I-IX/3 övezetben beépítés esetén felszíni parkoló nem alakítható ki. A parkolás épületen belül (parkolószínten vagy parkolóházban) biztosítandó.

(5) Az ideiglenes jelleggel kialakított parkolókat kivéve, az összes 10 gépkocsinál nagyobb befogadóképességű parkolót szilárd vízzáró burkolattal kell kialakítani. A lefolyásra kerülő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olaj-izsapfogó műtárgyon átvezetve szabad az egysített rendszerű közcsatornába vezetni.

#### 15. Közművesítés

**17.§** (1) A közmű létesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni. A közmű vezetékeket és a hírközlési hálózatot közterületen, föld alatti elhelyezéssel kell kialakítani.

(2) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát, biztonsági övezetét minden esetben biztosítani kell.

(3) Közművek kiváltásakor, megszüntetésekor a használaton kívüli közművezetékeket, berendezéseket, építményeket el kell távolítani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem a föld felett, sem a felszín alatt. A közművek fektetésekor, átépítésekor a gazdaságos területhasználatra kell törekedni. A távlati összes közmű elhelyezésének lehetőségét biztosítani kell.

(4) A területen új légvezeték nem létesíthető, kivéve az építési munkákhoz, annak idejére szükséges létesítményeket. A meglévő légvezetékek cseréje nem megengedett, felújításuk földkábelként történhet.

(5) A létesítmények által igényelt oltóvíz szükségletet a közüzemi ivóvíz hálózatról, föld feletti tűzcsapok telepítésével kell biztosítani.

(6) A befogadó csatornába csak az előírásoknak megfelelő mértékben szennyezett víz vezethető. Az előbbinél nagyobb mértékben szennyezett vizet a keletkezés helyén, telken belül, a megengedett szennyezettség mértékéig elő kell tisztítani.

#### 16. Környezetvédelem

**18.§** (1) A Területen csak olyan üzemi létesítmények alakíthatók ki, és olyan tevékenységek folytathatók, amelyeknek levegőtisztaság-védelmi és környezetbiztonsági szempontból nincs olyan védőtávolság igénye, amely a környező területek építési használatát korlátozhatja.

(2) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.

(3) Saját tevékenységből származó veszélyes hulladék gyűjtése a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül, zárt térben történhet.

(4) A Területen létesülő funkcionális egységekben a szelektív hulladékgyűjtés feltételeit a telken belül szelektív hulladékgyűjtő-tartályok épületen belüli elhelyezésével kell biztosítani.

(5) A főutak mentén létesülő új zaj- és rezgésérzékeny építményeket (pl. irodák, laboratóriumok, szállásépületek) a hatályos zajvédelmi rendeleteknek megfelelően kell kialakítani..

(6) A légkondicionáló-, szellőztető- és hűtő berendezések csak úgy helyezhetők el, illetve üzemeltethetők, hogy az üzemi eredetű zajnak minősülő zajkibocsátásuk a lakóépületek és intézmények rendeltetésszerű használatát ne zavarja.

#### 17. Zöldfelületek

**19. §** (1) A zöldfelületek, zöldterületek, fák és fasorok fenntartása, használata és fejlesztése során a SZT előírásait a zöldfelületekről és egyes fák védelméről szóló 16/2010. (VI. 04.) önk. rendelettel együtt kell alkalmazni.

- (2) A megmaradó növényzet építés közbeni megfelelő védelméről gondoskodni kell.
- (3) A kertépítészeti terv minimálisan szükséges munkarészei:
- a favédelmi és fakivágási terv,
  - faótlási terv,
  - tereprendezési terv valamint,
  - zöldfelület-kimutatási terv,
  - burkolatok és vízelvezetési tervek,
  - berendezések és közvilágítás tervei
- a megértéshez és az ellenőrzéshez szükséges méretarányban és adatokkal, információkkal ellátva.
- (4) A zöldfelület számítása során a gyephezagos, gyeprácsos parkoló-felületek nem vehetők figyelembe.
- (5) A telepítendő fák, ill. cserjék kizárólag nem pollenképző, várostűrő fajok lehetnek.
- (6) A telepítendő fasorok legalább 80%-ban honos faállományból kell, hogy álljanak.
- (7) A meglévő fasorok pótlása a jelenlegi fasorban nagyobb számban előforduló fajtákkal kell történjen egységes méretű, előnevelt egyedekkel.
- (8) A tetőkerteken az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága legalább 35 cm kell, hogy legyen. Az intenzív tetőkertek kialakításakor kötelező az automatikus öntözőrendszer kiépítése.
- (9) A Könyves Kálmán körút és a Gyáli út menti telken belüli irányadó fasorok telepítését a behajtás és a közműbekötések helyszükségletét figyelembe véve kell kialakítani.
- (10) A telken belüli kötelező zöldfelületet kertépítészeti terv alapján legalább kétszintes növényállománnyal (fű és fa) kell telepíteni. A fák legfeljebb 6,0 - 7,0 m-ként telepíthetők kőtésben

#### 18. Hatályba léptető és záró rendelkezések

**20. §** (1) Jelen rendelet a kihirdetése napján azonnal hatályba lép.

(2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépését követően indított (építési, közigazgatási) ügyekben kell alkalmazni.

(3) Hatályát veszti a Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyváradi tér – Gyáli út által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 7/2008. (II.15.) önkormányzati rendelet.

Budapest, 2012. ....

Dr. Bácskai János  
polgármester

Dr. Nagy Hajnalka  
jegyző

#### Általános indokolás

Az Üllői út – Könyves Kálmán körút – Gyáli út által határolt terület tradicionálisan „*FTC Stadionként*” való megfogalmazása a kollektív emlékezet részévé vált, épp ezért fontos, hogy a továbbiakban is megőrizze ezt a szerepét. A FTC Stadion telkén belül a fent vázolt új elemekkel megvalósíthatóvá válhat a szabályozási terv adta paraméterek mellett mindaz a fejlesztési program, melynek alapján a magyar labdarúgás és a kerület emblematisztikus helye képes lehet a XXI. századi követelményeknek megfelelően megújulni.









**FTC STADION ÉS KÖRNYÉKE**  
(ÜLLŐI ÚT – KÖNYVES KÁLMÁN KÖRÚT – GYÁLI ÚT – NAGYVÁRAD TÉR ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET)  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS**

**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>BEVEZETŐ</b> .....	<b>4</b>
<b>I. FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK ÖSSZEFOGLALÁSA</b> .....	<b>6</b>
<b>1. vizsgálati összefoglaló, szintézis</b> .....	<b>6</b>
1.1 SWOT-analízis .....	6
1.2 A tervezés, szabályozás kiemelt szempontjai, irányelvei .....	7
1.3 A tervezés során megtartandó elemek .....	8
<b>2. A tervezési terület városszerkezeti pozíciója, jelentősége</b> .....	<b>8</b>
2.1 A tervezési terület szerepe, pozíciója Budapest szerkezeti rendszerében .....	8
2.2 A Nagyvárad tér és a Népliget forgalmi csomópont .....	9
<b>3. A szabályozás kereteit meghatározó településrendezési előírások</b> .....	<b>10</b>
3.1 Budapest Főváros Települészerkezeti Terve (TSZT) .....	10
3.2 Szabályozási előírások (FSZKT, BVKSZ) .....	10
<b>4. Fejlesztési szándékok</b> .....	<b>11</b>
4.1 A jelenlegi tulajdonos – állam – és az üzemeltető fejlesztési szándékai .....	11
4.11 FTC stadion .....	11
4.12 Országos Tisztifőorvosi Hivatal .....	11
4.2 Kerületi önkormányzati célok vizsgálata .....	11
4.3 A területtel kapcsolatos fővárosi szándékok .....	12
<b>II. A PROGRAM</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Városrendezési program - Környezetalakítás</b> .....	<b>13</b>
5.1 Általános szempontok .....	13
5.11 FTC és Sportlétesítmények telke .....	13
5.12 Új, nemzetközi versenyek fogadására alkalmas stadion építése .....	13
5.13 Országos Tisztifőorvosi Hivatal területe .....	14
5.14 Nagyvárad tér .....	14
Környezetalakítási javaslat .....	15
5.2 A kerületi szabályozási terv javasolt módosítása .....	15
5.21 Megtartandó elemek .....	15
5.22 A tervezés, szabályozás kiemelt szempontjai és tartalma .....	15
5.23 A módosítás .....	16
Beépítési javaslatok .....	18
Beépítési javaslat 2. ....	19
Beépítési javaslat 3. ....	20
Beépítési javaslat 4. ....	21
<b>6. Közművek</b> .....	<b>22</b>
6.1 Vízellátás .....	22
6.2 Csatornázás .....	24
Vízi közművek (M 1:2.000) .....	26
6.3 Energia közműhálózatok .....	27
6.31 Épületenergetika .....	27
6.32 Villamos energia .....	27
6.33 Hőenergia – Földgázellátás .....	30
6.34 Földgázhálózat fejlesztése .....	32
6.35 Elektronikus hírközlés .....	32
Földgázellátás-Hírközlés (M 1:2.000) .....	35
Villamosenergia ellátás (M 1:2.000) .....	36

<b>7. Zöldfelület, környezetalakítás programja .....</b>	<b>37</b>
7.1 Közterületi zöldfelület .....	37
7.11 A Nagyvárad tér.....	37
A Nagyvárad tér környezetalakítási javaslata M 1:1.000 – I. ütem .....	38
A Nagyvárad tér környezetalakítási javaslata M 1:1.000 – II. ütem .....	39
7.2 Telken belüli zöldfelület .....	40
<b>8. Környezetvédelem programja .....</b>	<b>40</b>
<b>9. Közlekedés program .....</b>	<b>40</b>
9.1 A főváros úthálózata fejlesztése és várható forgalmi hatásai a területen, kapcsolódó korszerűsítés igények, lehetőségek .....	40
9.2 A tervezési terület fejlesztési alternatíváival összefüggő forgalmi rend módosítási igények .....	40
9.3 Tömegközlekedés .....	41
9.4 Parkolás – a parkoló kapacitással kapcsolatos követelmények az egyes programalternatívákkal összefüggésben .....	41
9.5 Parkolás –a parkolókapacitási követelmények kielégítésének lehetséges módjai .....	43
9.6 Gyalogosforgalom, a területigény kielégítésének lehetséges módjai .....	43
9.7 Kerékpáros megközelítés .....	44
9.8 Teherforgalmi kiszolgálás .....	44
Jelenlegi közúthálózat (M 1:10.000).....	45
Jelenlegi közösségi közlekedéshálózat (M 1:10.000) .....	46
Jelenlegi forgalmi rend (M 1:2.000).....	47
Távlati közúti hálózat (M 1:10.000) .....	48
Távlati közösségi közlekedési hálózat (M 1:10.000).....	49
Tervezett forgalmi rend (M 1:2.000) .....	50
Távlati forgalmi rend (M 1:2.000) .....	51
Mintakeresztszelvény, Gyáli út (M 1:100) .....	52
Mintakeresztszelvény, Vágóhid utca (M 1:100) .....	53
Mintakeresztszelvény, Vágóhid utca (M 1:100) .....	54
Forgalomszámlálás 2012 .....	55
Mintakeresztszelvény, Gyáli utca (M 1:100).....	56
<b>10. Örökségvédelem.....</b>	<b>57</b>
<b>11. Összefoglalás .....</b>	<b>57</b>

## MELLÉKLETEK

1. számú. Közműnyilatkozat iránti kérelmek:

- Fővárosi Vízművek Zrt.
- Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
- Budapesti Elektromos Művek Nyrt.
- Fővárosi Gázművek Zrt.
- Magyar Telekom Nyrt.

2. számú. Alátámasztó munkarész magasépítmény-elhelyezésére vonatkozóan 2009-es vizsgálat.

3. számú. Kivonatok a korábbi alátámasztó munkarészekből, melyek 2009-es vizsgálatokat tartalmaznak:

- Városrendezési vizsgálat és programjavaslat kivonata 2009.
- Kereskedelmi hatástanulmány kivonata 2009.
- Közlekedési hatástanulmány kivonat 2009.
- TSZT kivonat 2009.

## BEVEZETŐ

A Könyves Kálmán körút – Gyáli út – Üllői út által határolt háromszög alakú tervezési terület Budapest átmeneti övezetének közvetlenül a belvárossal határos sávjában fekszik, jelentős akcióterületek – Milleneumi városrész, Közép-Ferencváros, Orczy tér, Orczy-kert közötti területek – súlypontjában. Bár ezek kisugárzó hatása a területen még nem érzékelhető, várható, hogy dinamizáló hatásuk folyamatosan érvényesülni fog. Közvetlenebb hatású a Népliget autóbusz-pályaudvartól a Mester utcáig terjedő zóna átalakulása, ahol elsősorban béroda-fejlesztések vannak kilátásban, igen nagy beépítési intenzitással. A terület igen jó helyi, térségi, sőt nemzetközi tömegközlekedési és közúti feltártsága különösen alkalmassá teszi nagy forgalmú létesítmények elhelyezésére. A terület használati lehetőségei ugyanakkor nem korlátlanok, a terjeszkedési lehetőség hiánya, a közeli kórházak környezeti érzékenysége és a határoló utak már ma is jelentős forgalmi terheltségével mindenképpen számolni kell.

A tervezési területen lévő tömb területe 12,3 ha, mely két eltérő adottságú részre tagolt. Az egyik az FTC-Stadion és Sportlétesítmények kezelésében lévő telek, a másik az Országos Tisztifőorvosi Hivatal kezelésében lévő ingatlan. Mindkettő telek állami tulajdon. A két intézmény jellegének megfelelően a tervezési program is különböző jellegű:

- Az FTC-Stadion fejlesztésére az elmúlt években több koncepció volt, a Könyves Kálmán körút felőli telekrészre vonatkozóan is számos fejlesztési elképzelés merült fel. Ezek a telek sporttól eltérő hasznosításából indultak ki (iroda, kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás). Felmerült ugyanakkor az egészteleket igénybevevő nagy befogadóképességű, nemzetközi követelményeknek megfelelő stadion építésének lehetősége is, amelyhez kapcsolódva a stadion üzemeltetését nem zavaró vagy azzal szorosan összefüggő egyéb rendeltetési egységek elhelyezhetők a terület terhelhetőségének mértékéig.
- Az Országos Tisztifőorvosi Hivatal által üzemeltetett területen három egészségügyi igazgatási intézmény működik. A bővülő igazgatási feladatok elkülönítése érdekében az elmúlt években több építési beruházást is folytattak. Bár pontos elgondolások a továbbfejlesztésre nincsenek, határozott döntés van arról, hogy a jelenleg itt működő hivataloknak és egyéb létesítményeknek ezen a helyen kell tovább működniük. Tervezési feladat az ingatlan egészére meghatározni a további fejlesztési lehetőségek szabályozás kereteit és az optimális területhasználat feltételeit, figyelembe véve a tömb két jelentősen eltérő intézménytípusának várható építési igényei, üzemeltetésük feltételei közötti konfliktus elkerülését, és az Üllői út városképi jelentőségét.
- Városképi szempontból a Könyves Kálmán körút és az Üllői út felőli térfalak rendezett kialakítása kívánatos, különös tekintettel a kettő találkozási pontjára, ahol jelenleg a Fradi-pálya áll. Figyelembe kell (és lehet) venni, hogy a terület Könyves Kálmán körúti pereme Budapestnek annak a zónájába esik, ahol 30 méternél magasabb épület is elhelyezhető (körút tengelyétől 150 méterig).
- Forgalmi szempontból elsődleges feladat a potenciális parkolási igények felmérése és a megfelelő kapacitás helyének, a felszín feletti és alatti parkolóhelyek megközelítési lehetőségeinek tisztázása. Nagy befogadó képességű stadion megvalósítása esetén a lökészerűen jelentkező tömeges gyalogosforgalom konfliktusmentes levezetését kell biztosítani. Meg kell határozni a Nagyvárad tér megújulásának forgalmi feltételeit. A forgalmi csomópontok konfliktusainak kezelésére a kerület lehetőségei korlátozottak, a tervezés során felismert problémákra a közlekedési munkarész felhívja a figyelmet.

- Környezetvédelmi szempontok között kiemelt feladat az OTH területén folyó tevékenységek biztonsági feltételeinek meghatározása a településrendezési tervezés eszközeinek lehetőségén belül. A területen a jövőben elhelyezhető tevékenységek meghatározása során a közlekedés okozta zaj- és rezgéshatásokat adottságnak kell tekinteni. Megkerülhetetlen feladat továbbá a terület közelében működő kórházak környezeti érzékenysége és a stadion működésével járó elkerülhetetlen zaj- és rezgéshatások között várható konfliktusok minimális szintre történő korlátozása, feltételeinek meghatározása. A belváros közeli területen létkérdés az értékes növényállomány megőrzése, a közterületek zöldfelületeinek megújítása, ökológiai, városképi értékének növelése.
- A tervezési területen lévő Nagyvárad tér területe (1,94 ha) külön feladat tekintettel a tér lepusztult állapotára, és városszerkezeti jelentőségére. A csomópont és környezete csak a térrel határos VIII. kerület és a Főváros közös jövőképe alapján és együttműködésével újítható meg. A jelen tervben meg kell határozni a IX. kerület fejlesztési céljait és a közterület-szabályozás kereteit. A megújulás eszköze elsősorban a növényvel borított és a burkolt felületek karakteresebbé tétele és növelése, a téren történő parkolás rendjének átalakítása, az utcabútorok jellegének, elhelyezésük rendjének újragondolása. Mindehhez a jelenlegi terv csak a településrendezési kereteket, feltételeket tudja biztosítani.



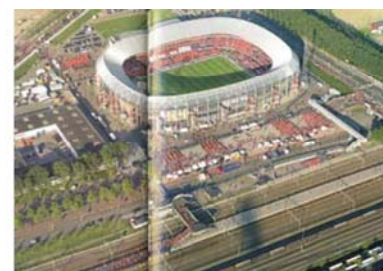
**I. FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK ÖSSZEFOGLALÁSA****1. vizsgálati összefoglaló, szintézis****1.1 SWOT-analízis**

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<b>Településszerkezet – településkép – területfelhasználás</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Városszerkezeti jelentőségű csomóponti fekvés</li> <li>A Nagyvárad tér a fővárosi lakosság tudatába jól beleivódott városi tér</li> <li>Rendezett, nagytelkes telekstruktúra</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jellegtelen, arctalan, rendezetlen, leromlott közterületek</li> <li>Térfalak, építészeti karakter hiánya</li> <li>Leromlott alulhasznosított épületek</li> <li>Sportlétesítmény nem felel meg a XXI. sz. igényeinek</li> </ul>
<b>Infrastruktúra – közlekedés</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Teljes körű infrastrukturális ellátottság</li> <li>Kiváló helyi, térségi és nemzetközi közúti és tömegközlekedési feltártság</li> <li>Városi-térségi kerékpárút-hálózatba bekapcsolt terület</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FTC Stadion parkolási kapacitás hiánya, a környék parkoló kapacitásainak elaprózódottsága</li> <li>A Hungária gyűrűn a sugárirányú főutak közötti forgalomból adódó túlterheltség</li> <li>Kiépült kerékpárút alulhasznosítottsága</li> </ul>
<b>Zöldfelületek – környezet</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kifejlett, gazdag növényállomány</li> <li>Környéken jelentős zöldfelületek (Orczy-kert, kórházak, Népliget)</li> <li>Meglévő utcai fasorok</li> <li>Nagy, összefüggő zöldfelületek, jelentős zöldfelületi arány</li> <li>OTH telkén beállt értékes növényzet és kertek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jelentős rezgés- és zajhatás és légszennyezés az Üllői út és a Könyves Kálmán körút mentén</li> <li>Növényállomány leromlott állapota, hiányosságai</li> <li>Nagyvárad téri park elöregedett, amortizálódott</li> <li>OTH területén környezetbiztonsággal kapcsolatos bizonytalanság</li> </ul>
<b>Fejlesztés</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Könnyen – kevés bontással – kialakítható belső fejlesztési területek (OTH, FTC)</li> <li>Tömb teljes területe állami tulajdon</li> <li>Jelentős területkínálat az FTC Stadion telkén, alacsony értékű épületállomány</li> <li>Az FTC áthelyezése elképzelhetetlen – „kultúrtörténeti érték, hungarikum”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OTH Üllői út mentén pusztuló épületállomány, környezetzavaró megjelenés. Bizonytalan fejlesztési jövőkép.</li> <li>FTC kialakult fejlesztési jövőkép, de csak a mai telek egy részére.</li> <li>Közterületek tulajdonosi megosztottsága.</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<b>Településszerkezet – településkép</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>A viszonylag közeli megújuló góccok: Milleneumi városrész, Közép-Ferencváros, Orczy-kert a Nagyvárad tér környékét is dinamizálja</li> <li>Az FTC telkek fejlesztő tőkét vonzhatnak a térségbe</li> <li>Kerületek és főváros együttműködésével a Nagyvárad tér rangos városi térré alakítható át</li> <li>Kedvező keretövezeti besorolás és szintterületi mutatók</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nagy fejlesztések elmaradása a telkek felosztására, a terület rangján aluli fejlesztések beengedésére ösztönözhet</li> <li>A két határos kerület rendezési elképzelései, a Nagyvárad tér körüli fejlesztési igények közötti összhang hiánya miatt nem alakul ki egységes kompozíciós elvre épülő térfal és fórum</li> </ul>
<b>Infrastruktúra – közlekedés</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Az M0 déli szakaszának bővítésével és a keleti szektor kiépítésével az átmenő és teherforgalom csökkenése várható</li> <li>A térségben szóba jövő fejlesztések megépíthetik az M5 - Gyáli út - Könyves Kálmán körút csomópontot.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nagyobb forgalmat gerjesztő fejlesztések megvalósulása a déli M0-s fejlesztések megépülése előtt a közúthálózat működésképtelenségét eredményezheti csúcscsúcsidőben</li> <li>A városi kerékpározás népszerűségének növekedésével új közlekedési konfliktusok alakulhatnak ki</li> </ul>

<b>Zöldfelületek – környezet</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Az M0 – M5 autópálya fejlesztésével jelentősen csökkenhet a terület forgalomból származó környezeti terhelése</li> <li>• A közterületek átfogó zöldfelületi rekonstrukciója, Orczy-kert Üllői úti és Orczy úti határának rendezése és a fenntartás folyamatossága jelentősen felértékelheti a Nagyvárad tér környékét</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Különleges védelmet igénylő rendeltetésű épület általi fenyegetettség meghiúsíthat fejlesztéseket az FTC Stadion területén</li> <li>• Időszakos tömeges létszámú rendezvények</li> </ul>
<b>Fejlesztés</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kiváló városszerkezeti fekvés, dinamikusan fejlődő környezet. Koordináció lehetősége.</li> <li>• A foci is meg fog újulni (sport-szórakozás-üzlet-globalizáció)</li> <li>• OTH-ÁNTSZ integrálódás az EU intézményrendszerébe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OTH lassú kibontakozás, forráshiány, ingatlangazdálkodási koncepció hiánya</li> </ul>

## 1.2 A tervezés, szabályozás kiemelt szempontjai, irányelvei

- Az FTC terület egységes fejlesztése esetén a szabályozási paraméterek és előírások meghatározásakor azokat a nemzetközi követelményeket kell kiindulópontnak tekinteni, amelyek egy 20-35000 fő befogadására képes futballstadion építésére, üzemeltethetősége feltételrendszerére vonatkoznak. Kiemelt figyelmet kell fordítani a biztonsági és a forgalmi kérdésekre (parkolókapacitás, lökészerű gyalogosforgalom megoszthatósága, gyors levezethetősége, tömegközlekedési hálózatok elérhetősége stb).
- A városképileg hangsúlyos Könyves Kálmán körút – Üllői út saroktelek beépítése során az építészeti-városképi szempontoknak és az FTC stadion emblemikus jelentőségének különleges figyelmet kell szentelni.
- Az OTH Üllői út menti sávjában meg kell határozni azokat az építési paramétereket, amelyek mellett biztosítható, hogy új építés esetén a területen mozaikosan meglévő városképi értékek egységes térfallá szerveződjenek.
- A szabályozás eszközrendszerével elő kell mozdítani a tervezés által érintett közterületek felértékelődését a városszerkezeti hierarchiában betöltött szerepükkel összhangban.
- AZ OTH telek szabályozása esetében kiemelt szempont a különféle környezeti veszélyeztető tényezők, mint a laboratóriumi tevékenység, a (kísérleti célú) állattartás, veszélyes hulladékok kezelése, építésügyi feltételeinek meghatározása.
- A két, karakteresen eltérő rendeltetésű területrész szabályozásánál fontos szempont, hogy egymás fejlesztési lehetőségeit ne korlátozzák (megengedett építménymagasság, építési helyek kihasználhatósága)



### 1.3 A tervezés során megtartandó elemek

- A majdnem 100 éve ezen a helyen működő FTC stadion ezen a helyen fejlesztendő. Erős ferencvárosi beágyazódottsága, kultúrtörténeti jelentősége és a terület kitűnő tömegközlekedési és közúti feltártsága is a terület rendeltetésének megtartása mellett szól.
- Megőrzendő, továbbfejlesztendő az OTH beépítésének karakteres építészeti megjelenése. Törekedni kell az egységes arculathoz illeszkedő fejlesztések megvalósítására, ösztönözni kell az egységes építészeti karaktert és az Üllői úti városképet is rontó barakkszerű épületek, ideiglenes raktárak elbontását.
- A növényállomány ökológiai vagy városképi szempontból értékes elemeit meg kell őrizni, a növényállomány változatosságát fenn kell tartani. Az OTH területen új építési helyeket úgy kell kijelölni, hogy az épületek megvalósítása során a zöldfelületek értékes elemei, csoportjai ne sérüljenek.

## 2. A tervezési terület városszerkezeti pozíciója, jelentősége

### 2.1 A tervezési terület szerepe, pozíciója Budapest szerkezeti rendszerében

Budapest egyik értéke szép városszerkezete – sugaras-gyűrűs főútvonal hálózata. A központtól kifelé haladva a gyűrűk egyre szélesednek, ezáltal a sugarak osztódnak, szaporodnak. A Haller út, Orczy út, Fiumei út, majd – beszűkülve, de világosan kirajzolódva – a Rottenbiller utca, Felsőerdősor utca, Szinnyi Merse Pál utca, Ferdinánd-híd alkotja azt a közbenső gyűrűt, melyen ezek az osztódások elindulnak, az útelágazásoknál tereket képezve. Így alakult ki többek között a Lehel tér, Baross tér, Nagyvárad tér. Ezeknek a tereknek a városszerkezet alakulásában különleges a helyzetük. A város kapui voltak és ma is a belső városrészekbe ezeken át lehet bejutni.

A gyűrűs-sugaras fejlődés természetes következménye, hogy a város intenzíven beépült hagyományos szövetű belső része körül a 19-20. század fordulóján egy olyan övezet alakult ki, amelyben az akkor nagyvárossá váló Budapest extenzív, nagy helyigényű intézményei kaptak helyet. A kórházak, temetők, laktanyák, a város egészségének rekreációját szolgáló parkok, nagy forgalmú szórakoztató intézmények, köztük a sportlétesítmények; melyek szerepe, jelentősége a jövőben nemhogy csökkenne, de korszerűbb tartalommal megtöltve, helyenként esetleg (részleges) funkcióváltással várhatóan még nőni fog.

Itt alakultak ki ugyanakkor a város gazdaságát és logisztikai kapcsolatait szolgáló hatalmas ipari és vasúti területek is. Az utóbbiakra ma legalább annyira Budapest legfontosabb területi tartalékaiként, mint amennyire a fejlesztést gátló, szennyezett, tulajdonjogilag rendezetlen, városképileg zavaró, környezetük megújulását is akadályozó zárványokként tekinthetünk. A kiterjedt barnazóna mozgásba hozása, ahol már megmozdult, ott pedig a folyamatok megfelelő mértékű kézben tartása, a város prioritásai érvényesíthetőségének biztosítása ma Budapest fejlesztésének egyik nagy, ha nem legnagyobb kihívása. A városszerkezeti szempontból hangsúlyos területeken már elindultak funkcióváltó folyamatok és ezek a tervezési terület térségét is érintik (Könyves Kálmán körút menti területek). Ennek eredménye a Népligeti autóbusz-pályaudvar, kissé távolabb a nagy bevásárló központok (Lurdyház, Praktiker) és a részben megvalósult, részben tervezett bérroda komplexumok (autóbusz-pályaudvar és Mester utca közötti területen).

A tervezési terület jövőbeli pozícióját, fejlesztési kilátásait meghatározza az a tény, hogy a város kiemelt jelentőségű, mozgásban lévő területei is igen közel helyezkednek el: Milleneumi városrész, megújuló Közép-Ferencváros, illetve lassabban és kevésbé látványosan, de az Orczy tér és az Orczy-kert is megújulóban van. Különösen a Milleneumi városrész és a Vágóhid telkei a Közép-Ferencváros olyan nagyságrendű fejlesztési tartalékai, amelyek hatására a tervezési terület és a Nagyvárad tér egésze is az ingatlanpiac érdeklődésének homlokterébe kerülhet.

Ez a kettős szerepű (megtartandó-fejlesztendő intézményi és a jórészt átstrukturálendő ipari-logisztikai) övezet a koncentrikus várostest különböző szegmenseiben a városmaghoz viszonyítva eltérő távolságokban kezdődik, és különböző szélességű héjat foglal el. Vannak szegmensek, ahol az övezetre újabb lakóövezeti héjak rakódtak rá,





máshol a külterületig nyúló sávva növekedett. Általánosan elmondható azonban, hogy a város a 20. század folyamán messze túlnőtte ezt a zónát, amely így optimális, „kintről” és „bentről” egyaránt könnyen elérhető, általában kitűnő tömegközlekedési kapcsolatokkal rendelkező intézményi-munkahelyi övezetté vált.

Az övezet Könyves Kálmán körút-Hungária körút- Róbert Károly körút vonalán belül fekvő területei szoros szálakkal kapcsolódnak a városközpontoz, erre a tényre tekintettel az állami tulajdonú ingatlanok jövőképeinek meghatározásakor különös érzékenységgel kell odafigyelni.

Az övezet jellegzetes területhasználati struktúrájába a város legnagyobb sportlétesítményei szinte modellértékűen illeszkednek: a sor elindul a Lágymányosi-híd budai hídfőjénél az új egyetemi sportközponttal és folytatódik a Könyves Kálmán körút-Hungária körút-Róbert Károly körút mentén, amely felfűzi az FTC, az MTK, a BKV Előre stadionokat, majd a Budapest Sportaréna-Népstadion területét és végül (kissé távolabb az úttól) a BVSC és a Vasas pályát. Ezek közül a Népstadion-Sportaréna területén kívül az FTC Stadion és (távlatosan esetleg a BVSC) rendelkezik olyan kitűnő térségi és helyi tömegközlekedési kapcsolattal, amely az óriási tömegeket vonzó (sport)rendezvények közönségének szállítását, szükséges mértékű szétosztását biztosítani képes (Metró, Volán buszpályaudvar, intermodális csomópont). A tömegközlekedési megközelíthetőséget regionális szinten jelentős mértékben tovább javítaná a Budapest-Tatabánya vasútvonalon az elővárosi vasútvonalak fejlesztésével kapcsolatos azon elképzelés megvalósítása, miszerint az Üllői úti vasúti felüljárónál vasúti megálló kialakításával és az Ecseri úti metrómegálló áthelyezésével a város számára újabb fontos intermodális kapcsolat jöhetne létre.

Budapestnek szüksége van több nagy (legalább 20-35 ezer főt) befogadó képességű stadionra, erre az FTC területe, éppen a sokoldalú tömegközlekedési feltártság miatt mindenképpen alkalmas (két metrómegálló, két villamosvonal, távolsági-nemzetközi autóbusz-pályaudvar, trolibusz- és buszjáratok végállomása). Ez a lehetőség, tekintettel egy ekkora stadion – és hozzá kapcsolódóan a gyalogosforgalmának lebonyolításához szükséges szabad tér – helyigényére a létesítmény létrehozására rendelkezésre áll.

## 2.2 A Nagyvárad tér és a Népliget forgalmi csomópont

A tervezési terület a tágabban értelmezett pesti belváros déli szegmensét lezáró Haller utca-Orczy út-Fiumei út közties gyűrű és a városmagot feltáró egyik legfontosabb sugárút, az Üllői út metszéspontjában kialakult-alakított Nagyvárad térhez csatlakozik.

A Nagyvárad tér, keletkezéstörténetét tekintve – a Baross térhez és a Lehel térhez hasonlóan – két sugárút elágazási pontját jelöli ki: az Üllői útból itt válik ki a Nagykőrösi útban folytatódó Gyáli út. A másik két térhez képest a Nagyvárad tér fejlődése azonban eltérő fordulatot vett: a Nagykőrösi út-Gyáli út forgalmát a Határ út, az Ecseri út, és végül a Könyves Kálmán körút még a tér előtt átvezeti az Üllői útra, így a Gyáli út legbelső szakaszának forgalmi szerepe megszűnt. A közlekedésszervezési szempontból racionális megoldás ugyanakkor a teret városszerkezeti, városépítészeti szempontból elbizonytalanította, „féloldalassá” tette. Közúti és tömegközlekedési csomóponti szerepét megosztja a Könyves Kálmán körút-Üllői út kereszteződésével („Népliget”). Többek között ennek is betudható, hogy átmeneti, kapu helyzete ellenére megjelenése kevésbé markáns, ugyanakkor a tervezés tárgyát képező tömb városszerkezeti pozícióját erősíti, hiszen a tömb e két hangsúlyos csomópont között terül el.

A forgalmi csomóponti szerep megoszlásának hozadéka, hogy a Nagyvárad tér „féloldalassága” egy egyik oldalról védett, lényegében forgalommentes városi tér kialakításának lehetőségét rejti magában, miközben a térségi, sőt nemzetközi forgalmi csomóponti szerepet elsődlegesen a Népliget autóbusz-pályaudvar térségének kell betöltenie, annak minden forgalmi-területhasználati-városépítészeti kihívásával. A tér arculatát meghatározó közönség igen összetett: az orvosi egyetem fiatal, dinamikus diáksága, és a környező egészségügyi intézményekbe az ország egészéből érkező betegek, látogatók, a környéken dolgozók, eltérő térhasználati igényeikkel, kisebb mértékben, és inkább hétvégeken, ünnepnapokon az Orczy kert és a körülötte lévő kulturális intézmények látogatói. A futballstadion zajos közönségének itt már csak kisebb csoportjai fordulnak elő, őket a Népligetnél nagyobb részt „elnyelik” az ott megálló, onnan induló tömegközlekedési eszközök.

Amíg a Nagyvárad térnek elsősorban a teret körülvevő intézményekhez való megérkezéssel, a Népligeti autóbusz-pályaudvar térségének a mobilitásról, az átutazásról az intermodális áramlásokról kell szólnia (összehasonlítással: a Baross tér inkább az utóbbiról szól, a Lehel tér, viszont a másik két tértől eltérően: a klasszikus városi piactér 20. század végi-21. század eleji megjelenési formájáról).

A Nagyvárad tér egy másik olvasatban, a városi szövet eggyel alacsonyabb szintjén értelmezve, a Haller utca-Orczy út-Fiumei út alkotta közties gyűrű mentén kialakult térsor: „Haller-kapu”, Nagyvárad tér, Golgota tér, Orczy tér, Teleki tér, Baross tér (illetve folytatásban a Lövölde tér, Kodály-körönd, Lehel tér és végül – újra a Dunához érkezve – a Szent István-park) egyik, városszerkezeti szempontból kiemelkedő jelentőségű eleme. Ebben az olvasatban nem is

annyira maga a tér, mint az azokat összekötő Haller utca-Orczy út-Fiumei válik jelentős városi szervező elemmé, amely Pest intenzíven beépített, hagyományos sok telek alkotta tömbös szövetű belső részét és az egy-két nagy telek alkotta tömbökből álló extenzív, lazább szövetű városrészeket elválasztja.

Ezzel párhuzamosan a Népliget autóbusz-pályaudvar térsége az Árpád-híd hídfő (Róbert-Károly körút-Váci út) metrómegálló „délpesti párja”, annál, ha lehet még kedvezőbb térségi kapcsolati rendszerrel, de kiforrotlanabb jövőképpel, illetve hasonló csomóponti helyzet alakult ki a Kerepesi út-Hungária körút találkozásánál (Sportaréna térsége), ahol sportfunkciók jóval nagyobb, a térségi-távolsági közlekedési csomóponti funkció viszont sokkal kisebb hangsúllyal és helyigénnyel van jelen.

### 3. A szabályozás kereteit meghatározó településrendezési előírások

#### 3.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)

A Funkcionális szerkezet című tervlap ábrázolja, hogy a vizsgált területen lévő tömb vegyes városias területbe tartozik. Az Üllői út mentén a közlekedésfejlesztési elemek közül a sugárirányú kötöttpályás közforgalmú elemet jelöli, mely a 3-as metró vonala. Belterületi funkcióváltó terület jelenik meg a tervezés területtől északra, az Üllői út és a Könyves Kálmán körút csatlakozásánál, ahol jelenleg a pénzverde épülete található, valamint a terület délkeleti oldalán is, a Gyáli út és Könyves Kálmán körút csatlakozásánál.

A Területfelhasználás című tervlap a vizsgált terület nagy részét központi vegyes területbe sorolja, ahol a szintterület-sűrűség maximális értéke: 3,5. A Nagyvárad tér nem teljes területe és a Gyáli út Területfelhasználási egységet kiszolgáló közterület. A Nagyvárad tér egy része, az Üllői út és a Könyves Kálmán körút Általános közlekedési terület.

#### 3.2 Szabályozási előírások (FSZKT, BVKSZ)

A tervezési terület a Fővárosi Szabályozási Keret (FSZKT) szerint az I jelű (intézményterület) keretövezetbe, a Nagyvárad tér területe területe három övezetre tagolt, Z-FK jelű keretövezetbe, az Üllői út Haller utcáig kifutó szakasza KL-KT jelű (közlekedési célú közterület) keretövezetbe, az István Kórház és az Országos Tisztifőorvosi Hivatal előtti térrész övezetbe nem sorolt közlekedési terület övezetbe tartozik.

A vegyes területek központi vegyes területei közé tartoznak az intézményi területek. A vegyes területek elsősorban intézmények, közintézmények elhelyezésére szolgálnak, amelyekben olyan funkciók is elhelyezhetők, amelyek terhelési határértékei nem haladják meg az intézményi területekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket. Az „I” - intézményi keretövezet az intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgáló része, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett. A BVKSZ szerint sportlétesítmények területét önálló építési övezetbe kell sorolni, melyek esetében a BVKSZ intézményterület paramétereire vonatkozó határértékeit nem kell figyelembe venni.

A terület Könyves Kálmán körút tengelyétől számított 150 méteres sávja abba az övezetbe tartozik, ahol magasház építhető. A magasház átlagos építménymagassága 45 méter, legmagasabb pontja max. 55 méter lehet.

A „Z-FK” területbe tartoznak a szilárd vagy szilárdított burkolattal ellátott, közlekedési, séta- és pihenőfunkciót szolgáló városi közterek, ahol a fásítottság mértéke eléri az 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/200 m<sup>2</sup> (25%-os lombkorona-borítottság) értéket.

Városkép szempontjából kiemelt útvonal többek között az Üllői út, továbbá a Fiumei út – Orczy tér – Nagyvárad tér – Haller utca.

## 4. Fejlesztési szándékok

### 4.1 A jelenlegi tulajdonos – állam – és az üzemeltető fejlesztési szándékai

#### 4.11 FTC stadion

A vizsgálatok során tulajdonos képviselői nyilatkoztak, hogy a jelenleg egységes telket később kívánják megosztani a stadion és a hozzá kapcsolódó funkciók, és az egyéb fejlesztések számára. A stadion telekrészére elkészült az építmény engedélyezési terve, mely a hatóságok számára beadásra került. A későbbi egyéb fejlesztésekre szolgáló telekrészen egyelőre nem lehet tudni, hogy milyen fejlesztések várhatóak, ezek valószínűsíthetően csak a majdani konkrét befektetői szándékok ismeretében határozhatóak meg.

#### 4.12 Országos Tisztifőorvosi Hivatal

Az OTH hosszú távú fejlesztési koncepcióval nem rendelkezik. Egyetlen kiforrott fejlesztési elképzelés az Üllői úti telekrészre tervezett szakigazgatási épület. A tervezés során elérendő alapterületi igény (fő- és melléképületek összesen) 2600 m<sup>2</sup>-ben irányozható elő. További bizonytalan fejlesztési szándék a Nagyváradi téri épület Üllői úti szárnyának beépítettség tekintetében kismértékű, de a jelenlegi hatszintes épülettel azonos magasságú laborbővítés. Távlati koncepcionális szándék az egyes épületek profiltisztítása (irodák és laborok külön épületben történő elhelyezése) ez azonban épületbővítést nem igényel. A Gyáli út-Vágóhid utca sarkán lévő telteken működő részlegek áthelyezésére azok helyigénye miatt az OTH képviselői nem látnak lehetőséget. Bizonytalan még a budai laboratórium áthelyezése erre a területre, mindazonáltal ennek helyigényét betervezték az Üllői út mentén tervezett igazgatási épületegyüttesbe. Az Üllői út menti barakképületek bontását tervbe vették, de az FTC területekkel határos telekrészen lévő épületek bontása egyelőre nincs napirenden. Hosszú távon is megtartandó a nemrégiben felújított földszintes laborépület. Az épület bővítését mindazonáltal nem tervezik. Fontos szempont az épület teljes elkülönítettségének, ellenőrizhetőségének fenntartása, az FTC területek felől történő különleges védelmének biztosítása.

### 4.2 Kerületi önkormányzati célok vizsgálata

A IX. kerületi önkormányzat fejlesztési szándékai a vizsgált területtel kapcsolatban:

- A terület fejlesztési lehetősége az lehet, ha a stadion elbontásra kerül, és helyette egy új sportlétesítmény épül, amely a sportág megújulásának megfelelő befogadóképességgel és korszerű (európai) követelményeknek megfelelő technikai kialakítással valósul meg. Egy ilyen stadion területigényének kielégítésére, a biztonságos töltés-ürítés-megközelítés és a többcélú használhatóság követelményeit is figyelembe véve, elégséges a rendelkezésre álló 8,0 ha-nak egy része is, így a telek fennmaradó része a későbbiekben tovább hasznosítható.
- A kerület érdeke az OTH telekkel kapcsolatban a városképi szempontok érvényesítése érdekében a zavaró létesítmények elbontása és egységes utcafrontok kialakítása. A városrész környezeti állapotának javítása érdekében fontos szempont a terület viszonylag jelentős növényállományának megtartása, rendbetétele, városképi-ökológiai szerepének növelése.
- A Nagyváradi tér rendezését a kerület a szomszédos kerülettel és a fővárossal közös feladatnak tekinti, mindazonáltal a tervben meg kívánja fogalmazni saját elképzeléseit.



### 4.3 A területtel kapcsolatos fővárosi szándékok

A tervezési területen lévő, FTC Stadion és Sportlétesítményeinek, illetve a működő egészségügyi intézmények további fejlesztési lehetőségeinek biztosítása, valamint a megfelelő területhasználat és építési övezet kialakítása.

Az FTC pályát érintő rendezvények során a pálya környezetében jelentkező parkolási igény jelentős gondot okoz a környék közlekedésében. A konfliktus megszüntetése érdekében a területen belül kell a parkolási kapacitást biztosítani. A parkolási kapacitás tervezési területen történő elhelyezésének azonban nem elsősorban a terület mérete a korlátja (hiszen az többszintes mélyparkolóban alakítható ki) hanem a határoló utak és csomópontok átbocsátó képessége.

A Főváros a Gyáli út és az M5-ös autópálya találkozásánál szándékozik megépíteni egy olyan körforgalmú lámpás kereszteződést, mely megoldhatja a terület közlekedési problémáit. (erről részletesen a közlekedési fejezetben írunk)



## II. A PROGRAM

### 5. Városrendezési program - Környezetalakítás

#### 5.1 Általános szempontok

A tervezési terület beépítésre szánt területe karakterében és funkciójában két teljesen elkülönülő részre tagolt, amelynek egységes fejlesztése mindkét funkció igényei. Mindkét területrészt Budapest átmeneti zónája jellegzetes városi funkcióinak ad helyet, mindkettő jelenléte e területen évszázados múltra tekinthet vissza. A szabályozás ezért arra törekszik, hogy a két területrész optimális hasznosíthatóságát külön-külön – de az egymást zavaró tényezők lehető legteljesebb kizárásával, és a közvetlen környezethez, illetve a város nagyszabású rendszeréhez a lehetőségek határában belül harmonikusan illeszkedve – biztosítsa. A konfliktusmentes együttélés és városszerkezetbe illeszkedés feltétele az egyes tervi döntések közlekedési, környezetvédelmi és a városképi következményeinek messzemenő figyelembevételére.

##### 5.11 FTC és Sportlétesítmények telke

Feltehető, hogy néhány év múlva a magyar labdarúgás is túljut a reformok és a generációváltások mélyrepülési folyamatán. Ennek elmúltával pedig a mai európai profi foci meghonosodása és a megújult körülmények kellően vonzóvá és pénzügyileg is hatékonyvá teszik ezt a csodás játékot, -szórakozást,- üzletet. Ennek fényében nem kétséges az új stadion megépítésének szükségessége. Az új többcélú stadionnak meg kell felelnie azoknak a követelményeknek, amelyek biztonságossá, kényelmessé, látványossá és fenntarthatóvá teszik a környezetet.

A szabályozási tervben kidolgozott változat a jelenlegi létesítmények lebontásával egy nagyobb, nemzetközi versenyek lebonyolításra is alkalmas stadion építésének feltételeit biztosítja. A stadion igen nagy, lökészerű forgalma szükségessé teszi, hogy a közlekedési kapcsolatokat különös tekintettel figyelembe vegyék. A kapcsolat két oldalról a meglévő közterületekkel biztosítható.

A stadion körül lehetőség szerint olyan védőzónát kell biztosítani, amely a drukkerek jól átlátható módon történő be- és kibocsátását biztosítja. E védőzóna területe nem szabályozott, a nemzetközi gyakorlatban 0 métertől (ami igen kedvezőtlen) akár többszáz méter is meghaladó nagyságig is terjed. A stadionok standard eleme a fogadó épület rész (klubépület), ahol a sportolók, a „VIP” vendégek, az újságírók stb. fogadása, beengedése történik. A biztonság érdekében ennek forgalmát teljesen el kell különíteni a tömegesen érkező-távozó nézők forgalmától. A klubépületnél biztosítani kell, hogy a sportolókat, vendégeket szállító buszok közvetlenül az épületrész mellett (alatt) megállhassanak.

A telek szabadon maradó, nem beépített területeit úgy kell kialakítani, hogy azon a nézők tömege a lehető leggyorsabban, a lehető legkevesebb akadályba ütközve tudjon mozogni. A téralakításánál kerülni kell minden olyan tárgy, objektum elhelyezését, amely az emberi épség veszélyeztetésére ill. vandalizmusra lehetőséget nyújt, vagy arra történő kihívásként (is) értelmezhető. Fásítást ezért a terv a közterületeken kívül csak az OTH felőli széle mentén, illetve a nem sportolási funkciójú telek területén javasol. Hasonló okokból optimalizálni kell a felszíni parkolást, a szükségletet jól védett, őrzött helyen kell kialakítani.

##### 5.12 Új, nemzetközi versenyek fogadására alkalmas stadion építése

A stadion multifunkciós épületté alakítása alatt azt értjük, hogy a stadion nagy méreteiből adódó, több ezer négyzetméternyi területen több szinten egyéb szabadidős, rekreációs funkciók helyezhetők el, ideértve a ma divatos wellness, fitness stb. támogatva a fő funkciót, a labdarúgás európai szintű kiszolgálását.

Természetesen lehetséges egyéb kulturális és a sporthoz kapcsolódó kereskedelmi funkciók, relikviák boltja, kiállító terek, vendéglátóhelyek, évente pár nagyobb rendezvény (pl: koncert), stb. elhelyezése is.

A stadion elhelyezésével biztosítható a mérkőzésekre érkező kiemelten fontos személyek elkülönített parkolását (média, VIP, játékosok, játékvezetők és a business szintet használók egy részének) a megfelelő kapcsolattal a stadionhoz. Biztosított továbbá annak a lehetősége, hogy a vendég és hazai szurkolói keménymag egymástól jól elhatároltan közelíthesse meg, illetve hagyhassa el a stadiont, valamint a két szurkolótábor stadionon belül jól elkülönített elhelyezése.

A stadion alatti közvetlen kapcsolattal rendelkező parkolóhelyet lett kialakítva. Mivel egy teltházas mérkőzés után nagyszámú autó hagyja el rövid időn belül a parkolókat, lehetőség szerint biztosítani kell a telket határoló két útra történő kihajtást a gyalogos forgalom keresztezése nélkül, annak minimalizálásával.

Az új stadion létesítés során az alábbi elemi feltételek és követelmények biztosítottak:

- a stadion befogadó képessége több mint 20.000 fő
- fontos, hogy a nézőtér közönsége közelről követheti nyomon a pályán zajló eseményeket

Megfelelő tájolás

A stadion tájolása, akkor a legmegfelelőbb, ha a jelenlegi stadionhoz viszonyítva merőlegesen helyezkedik el a pálya hossz tengelye, azaz észak-déli tájolású. Ennek érdekében a stadion a jelenlegi helyéről a az OTH telekhatára mellé kerül beforgatásra. Ebben a helyzetben biztosítható a hazai és vendégszurkolók be- és kijáratának elválasztása. A hazai szurkolók számára célszerűen a Népliget-metróállomás felől biztosítandó a közvetlen bejárat, a vendégszerek szurkolói a Nagyvárad tér felől a Gyáli úton át a stadionkomplexum átellenes oldalát közelíthetik meg.

A térségben viszonylag új városszerkezeti elem az M5-ös autópálya bevezető szakaszának körüli torkolata, mely a Gyáli út markáns tengelyének pozícióját sajnos legyengítette. A torkolat körül a meglévő és a tervezett beépítések láthatóan még nem tudtak választ adni az előállt helyzetre, a körút menti beépítések a pusztán additív sorolódásból nem képesek átlépni egy más minőségi kategóriába. Az új torkolat építészeti hangsúlyra vár, amely célszerűen az autópálya-szakasz tengelyében emelkedő magasabb épületrésszel teremthető meg a jövőben. A stadion tömegével egybeépülő klubépület számára külön bejáratot és parkolót biztosít a terv.

### 5.13 Országos Tisztifőorvosi Hivatal területe

A terület gazdáinak fejlesztési elképzelései, a kerület városképi-környezetalakítási elképzelései, valamint a szomszédos ingatlan és az OTH ingatlan harmonikus együttélését biztosító követelmények között kell az optimális fejleszthetőségi irányokat és az erre épülő szabályozási kereteket a tervnek meghatározni.

A terv a fejlesztési lehetőségeket (építési helyeket) a terület kialakult struktúrájának figyelembevételével jelöli ki: megtartja a telek belső kialakult közlekedési rendszerét és a legnagyobb összefüggő zöldfelületet. Az Üllői úton az előkert méretét a városképi szempontok alapján határozza meg, míg az FTC telkek felőli oldalkert méretének meghatározásakor a két létesítmény konfliktusmentes együttlétezésének biztosítása az elsődleges szempont. A hosszabb távon megtartandó, városképileg is elfogadható minőségű, telepítésű épületek kontúrán belüli bővítését, felújítását, fejlesztését a szabályozásnak lehetővé kell tenni, ugyanakkor hosszabb távra a rendezett állapot kialakulását kell ösztönözni. E kettőség a kétféle építési hely kijelölésével biztosítható. A rendezett városkép irányába történő elmozdulást a terv a minimális párkánymagasság meghatározásával biztosítja.

A telek területén belül kialakult, lepusztult Üllői út menti épületek bontásával új, összefüggő építési terület alakítható ki. Az így felszabadított területen belül elhelyezhetők azok az épületek, amelyek szervezeti és funkcionális szempontból is átláthatóbbá és rendezettebbé teszik az intézmények területét. Az épület vagy épületegyüttes több funkció kialakítású lehet. Ezen belül térszín alatti parkolók, raktárak, majd irodák, és egy egységes labor-együttes elhelyezésével lehet kalkulálni. Az intézmények fejlesztési programjának véglegesítése után lehet az építés programját meghatározni.

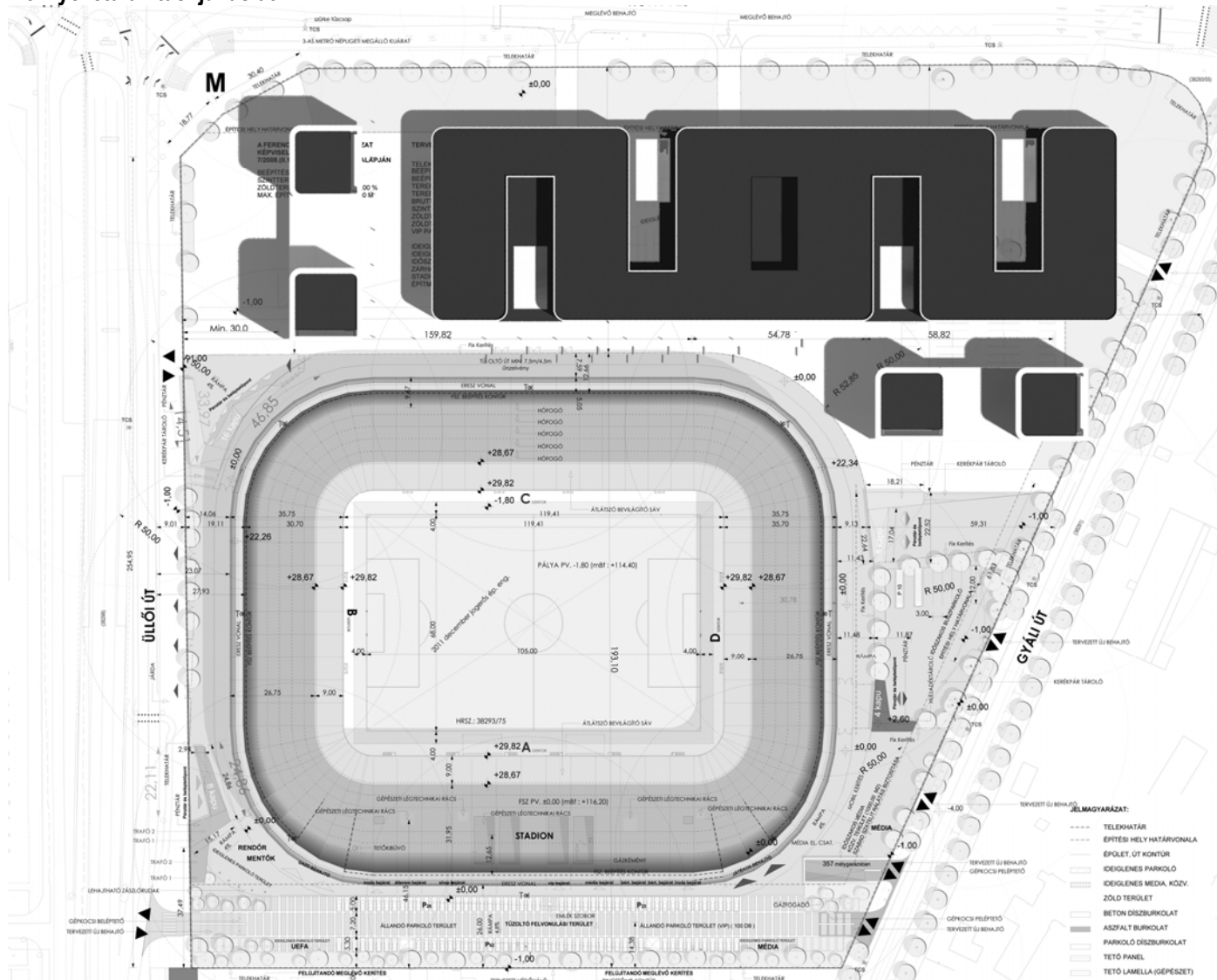
### 5.14 Nagyvárad tér

A Nagyvárad tér területén korlátozott a kerület mozgáster. A meglévő tér biológiailag aktív zöldfelületének megőrzése városökológiai szempontból nagyon fontos, ugyanakkor a térhasználat kialakult és várható rendszere sem igényel a mainál nagyobb burkolt felületet, sőt, a terv a jelenlegi burkolt (az FSZKT-ban közlekedési területként szabályozott) terület egy részét is zöldfelületként javasolja kialakítani a tér rendezése során. A kórház előtti parkolót a terv meghagyja, továbbra is övezetbe nem sorolt közlekedési területként javasolja szabályozni. Kérdéses a kereskedelmi célú pavilonok elhelyezésének lehetősége. Tekintettel az aluljáróban kiépült elegendőnek bizonyuló kereskedelmi egységekre, a terv újabb pavilonok építésére illetve a meglévők fejlesztésére nem ad lehetőséget.





## Környezetalakítási javaslat



## 5.2 A kerületi szabályozási terv javasolt módosítása

### 5.21 Megtartandó elemek

A tervezett fejlesztések fő vonalaiban megfelelnek a hatályos tervi állapotnak. A funkcionális szerkezet nem módosul, hiszen a stadionon kívül változatlanul vegyes városközponti rendeltetésű épületek helyezhetők el az FTC telkén.

A beépítés paraméterei a magas épületek elhelyezését továbbra is változatlanul biztosítják.

A beépítés intenzitását befolyásoló paraméterek változtatására nincs szükség a KSZT módosítása során. A KSZT hatályba lépése óta felmerült fejlesztési elképzelések illeszkednek a térség adottságaihoz és a környék státuszát is emelni fogják.

### 5.22 A tervezés, szabályozás kiemelt szempontjai és tartalma

A KSZT módosítás az alábbiakat eredményezi:

- Az új stadion létesítésére szánt területen a tervezett beépítési lehetőségeket a környezetbe illeszkedően kell kialakítani, egyúttal a FIFA, illetve az UEFA ajánlásait is ki kell tudni elégíteni.

- A tervezett beépítés és az ott megjelenő funkciók a későbbiekben is biztosítják a területtel kapcsolatos elvárásokat.
- A rendelet módosítását a vonatkozó, új/megújult magasabb szintű jogszabályi környezethez igazítja.
- A tervlap átdolgozásra kerül a hatályos KSZT jóváhagyása óta bekövetkezett változásoknak megfelelő korrekciók és új elemek beemelésével.

### 5.23 A módosítás

A jelen Kerületi Szabályozási Terv módosítása a rendelet módosítását is megkövetelte. A vonatkozó, új/megújult magasabb szintű jogszabályi környezethez igazítja, valamint az alábbi tervlapi változásoknak megfelelően korrigálja azt.

A jelen módosítás a KSZT hatályba lépése óta bekövetkezett telekhatár-változásoknak megfelelően korrigálja a hatályos tervben jelölt tervezett szabályozási vonalakat.

A tervezési területet határoló Üllői út, Könyves Kálmán körút és Gyáli út meglévő közterületek, a hatályos KSZT-ben jelölt szabályozási szélességük megfelelő, módosításuk nem szükséges.

Az FTC-Stadion területén a fejlesztési elképzelések során felmerült igények megvalósulását az alábbiak biztosítják a KSZT módosítása során:

- A Könyves Kálmán körút felől „kizárólag terepszint alatti építési hely és határa” meghatározása annak érdekében, hogy a metró aluljáró és a tervezett építési hely között a közvetlen térszín alatti összeköttetés biztosítható legyen a közterületi szakaszon,

A terv jelen módosításakor – az egyeztetések, valamint a hatályos jogszabályok miatt – az OTH felvetéseinek jelentős részét figyelembe lehet venni, melyek az alábbiak:

- az OTH területétől a telekhatár mentén 5,0 m-es sávban telken belüli kötelező zöldfelületi sáv került kijelölésre,
- a hatályos KSZT-ben jelölt – FTC területen elhelyezkedő, közös telekhatár melletti – közhasználat céljára átadható terület nem kerül kijelölésre,
- a közbenső telekhatár mentén, az FTC területén aktív zöldfelületként fenntartandó, 5,0 méter széles védelmi célú területet javasol a módosítás.

### Módosulások összefoglalása

A KSZT. módosítás csak az FTC-Stadion mai telkét érinti.

A hatályos tervnek megfelelően a korábbi telkek egyesítésre kerültek és a szabályozási tervnek megfelelően a közterületek is rendezetté váltak a főutak mentén is. A tervezési alaptérképet ennek megfelelően reambuláltuk.

A stadion számára a I-IX/2 jelű építési övezet került kialakításra, melyben a Stadion elkészült engedélyezési tervének megfelelő paraméterek kerültek meghatározásra az alábbiak szerint:

Az újonnan kialakított I-IX/2 jelű építési övezet paraméterei az alábbiak:

Beépítési mód:	SZ
Legkisebb telekterület(m <sup>2</sup> ):	30.000
Legnagyobb beépítés mértéke (%):	85
Legnagyobb szintterületi mutató:	3,5+0,5 <sup>***</sup>
Legkisebb zöldfelületi mérték (%):	2% <sup>**</sup>
min. max.. építménymagasság (m)	3,0; 35,0

\*\* : A BVKSZ 40.§ 10/d bekezdés alapján. Az előírt zöldfelületbe a sportpálya fűvel borított felülete nem számít bele.

\*\*\* Megállapodás alapján a BVKSZ 40.§ (4) szerint a I-IX/3 bónusz érvényesítése esetén meg kell határozni a min területi és más fő követelményeket.

Új, I-IX/3 jelű építési övezet került kialakításra a Könyves Kálmán körút menti területre.

Az I-IX/3 jelű építési övezet a további ütem(ek)ben megvalósuló létesítmények elhelyezésére szolgáló terület. Az önálló övezet kialakítását a stadion program és annak területigényének meghatározása után fennmaradó terület optimális hasznosítása tette szükségessé. Ebben az övezetben elhelyezhető funkciók, épületek sokkal összetettebb épületegyüttes megépítését teszik lehetővé, mint a stadion övezete. Az Üllői út, mint városzerkezeti szerepű sugárút és a legnagyobb forgalmú (Hungária – Könyves Kálmán) körút csomópontja minden tekintetben kiemelt pontja a pesti városrésznek.



Az itt kialakított övezetben a magasházak elhelyezhetősége érdekében került megállapításra a 45,0 m-es építménymagasság, mely jól hangsúlyozhatja e városszerkezeti jelentőségű intermodális csomópont fontosságát, városképi megjelenését. A város belső területére való megérkezés, az autótút kezdete/vége a körút és sugárút találkozása külön - külön is kiemelését kíván.

Az újonnan kialakított I-IX/3 jelű építési övezet paraméterei az alábbiak:

Beépítési mód: Z

Legkisebb telekterület(m<sup>2</sup>): 5.000

Legnagyobb beépítés mértéke (%): 80\*\*\*\*

A földszint és az I.emelet azonban a BVKSZ előírásának megfelelően 80% fölötti mértékben is beépíthető az építési helyen belül.

Legnagyobb szintterületi mutató: 4,0+0,5\*\*\*

Legkisebb zöldfelületi mérték (%): 20%\*\*\*\*\*

min. max.. építménymagasság (m) 6,0; 45,0

\*\*\* Megállapodás alapján a BVKSZ 40.§ (4) szerint a I-IX/3 bónusz érvényesítése esetén meg kell határozni a min területi és más fő követelményeket.

\*\*\*\*: A BVKSZ 40.§ 10/b bekezdés alapján: A beépítés aránya – az építési helyen belül - a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra, a további övezeti előírások teljesülése esetén. A BVKSZ 19.§ (5) bekezdésnek megfelelően tetőkert kialakítandó és fenntartandó a 9.§. (5) bekezdés szerint.

\*\*\*\*\* Amennyiben a beépítés aránya az építési helyen belül 100 % és nem teljesíthető a Zöldfelület 20%-os aránya, úgy a tetőfelület 9.§ (5) bekezdése szerint alakítandó ki.

A telken belüli legkisebb zöldfelületi mértéket az alábbiak figyelembevételével kell számítani:

- A beépítés aránya az építési helyen belül a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény kerül kialakításra, ez esetben a zöldfelületi mérték a Szabályozási terv szerinti fasorok, és a tetőfelületek legalább 20%-ának tetőkertként vagy zöldtetőkénti kialakításával biztosítottak tekinthető.

- Tetőkerti zöldfelületbe csak a min. 20 m<sup>2</sup>-t elérő egybefüggő felületek számíthatók be. A tetőkerteken az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága legalább 35 cm kell, hogy legyen. A tetőkertek kialakításakor kötelező az automatikus öntözőrendszer kiépítése.

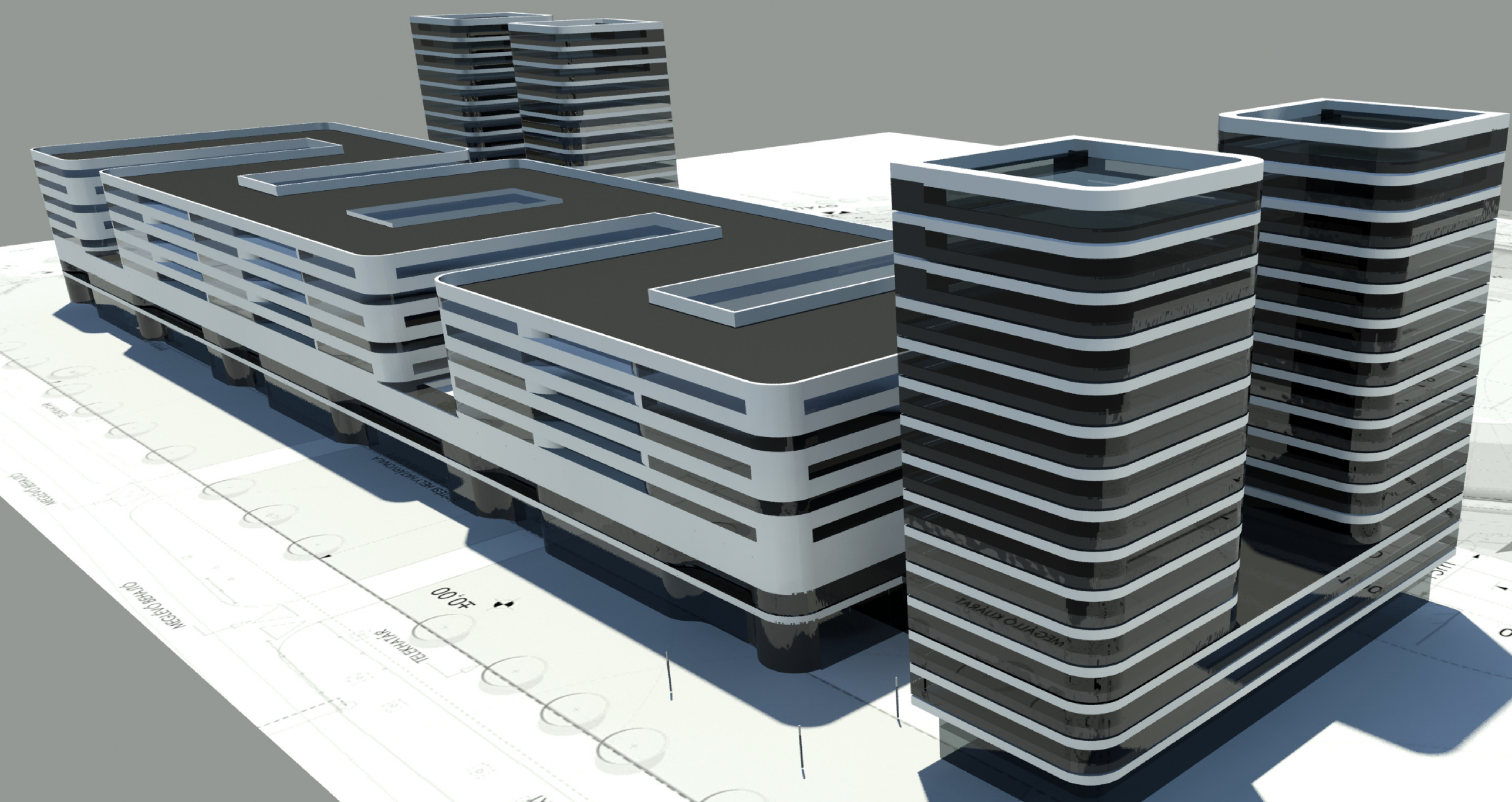
Fentiek alapján, amennyiben a földszinti beépítés mértéke miatt nem biztosítható a minimális zöldfelületi mérték, úgy a Szabályozási terv szerinti fasorok, és a tetőfelületek 20%-ának tetőkertként vagy zöldtetőkénti kialakításával teljesítettnek tekinthető a legkisebb zöldfelületi mérték.

Az intermodalitás nagyon sokrétű, hiszen az M5 gyorsforgalmi út, a Könyves Kálmán körút (M3-M6) és rajta az 1-es villamos, itt találkozik a 3-as metróval, a trolibusz végállomásokkal, valamint a távolsági (Volán) busz pályaudvarral és nincs messze a haldokló Ferencvárosi pályaudvar sem. Ez a ragyogó, közösségi közlekedési eszközökkel kiválóan megközelíthető térszerkezeti helyzet indokolja a térség erőteljes fejlesztését. Erre kiválóan alkalmas a Fradi telek körút menti övezete. Ezt alátámasztja mind a kereskedelmi hatástanulmány, mind pedig a városrendezési hatástanulmány. A terület közlekedési szempontból kiemelten érzékeny a fent felsorolt kontextusban. Erre vonatkozóan készült egy közlekedési hatástanulmány 2009-ben. A helyhez illően ide nagyforgalmú, elegáns, magas minőségű épületek elhelyezése indokolt, ugyanakkor mind a budapesti, mind az országos viszonylatban kivételesen jó megközelíthetőség felveti a személygépjármű vonzás lehetőség szerinti visszafogását, korlátozását. Az OTÉK-ban megfogalmazott követelmények engedélyes teljesítése is olyan mértékű parkolószám megvalósítással jár, ami nem kívánatos ebben a közlekedési gócpontban. A túlzott parkoló kapacitások kiépítése olyan forgalmi tényező, mely működésképtelenné teheti a csomópont térségének közúti közlekedését. Ezek a várható következmények a túlzó elvárások visszafogását igénylik.

Az OTH déli telekhatára mellett kötelezően kialakítandó aktív zöldfelület került meghatározásra, melyre vonatkozóan új előírás épült be a rendeletbe. E szerint a telken belüli kötelező zöldfelületet kertépítészeti terv alapján legalább kétszintes növényállománnyal (fű és fa) kell telepíteni. A fák kötésben telepítendő, legfeljebb 6,0 - 7,0 m-kénti távolságban, ami azt jelenti, hogy egy sűrű növényállomány -100m<sup>2</sup>-ként három darab fa – határolja a Stadion telkét az északi telekhatáron.

**Beépítési javaslatok.**





MEGATON KIVARAT

MEGATON KIVARAT

MEGATON KIVARAT

szűke utcácp  
3-AS METRÓ-NÉRLIGETI MEGALLO KIVARAT  
TGS

TELEKHATÁR  
30,40

M

18,77

TELEKHATÁR

Min. 30,0  
-1,00

R-32,00

MEGATON KIVARAT

TGS

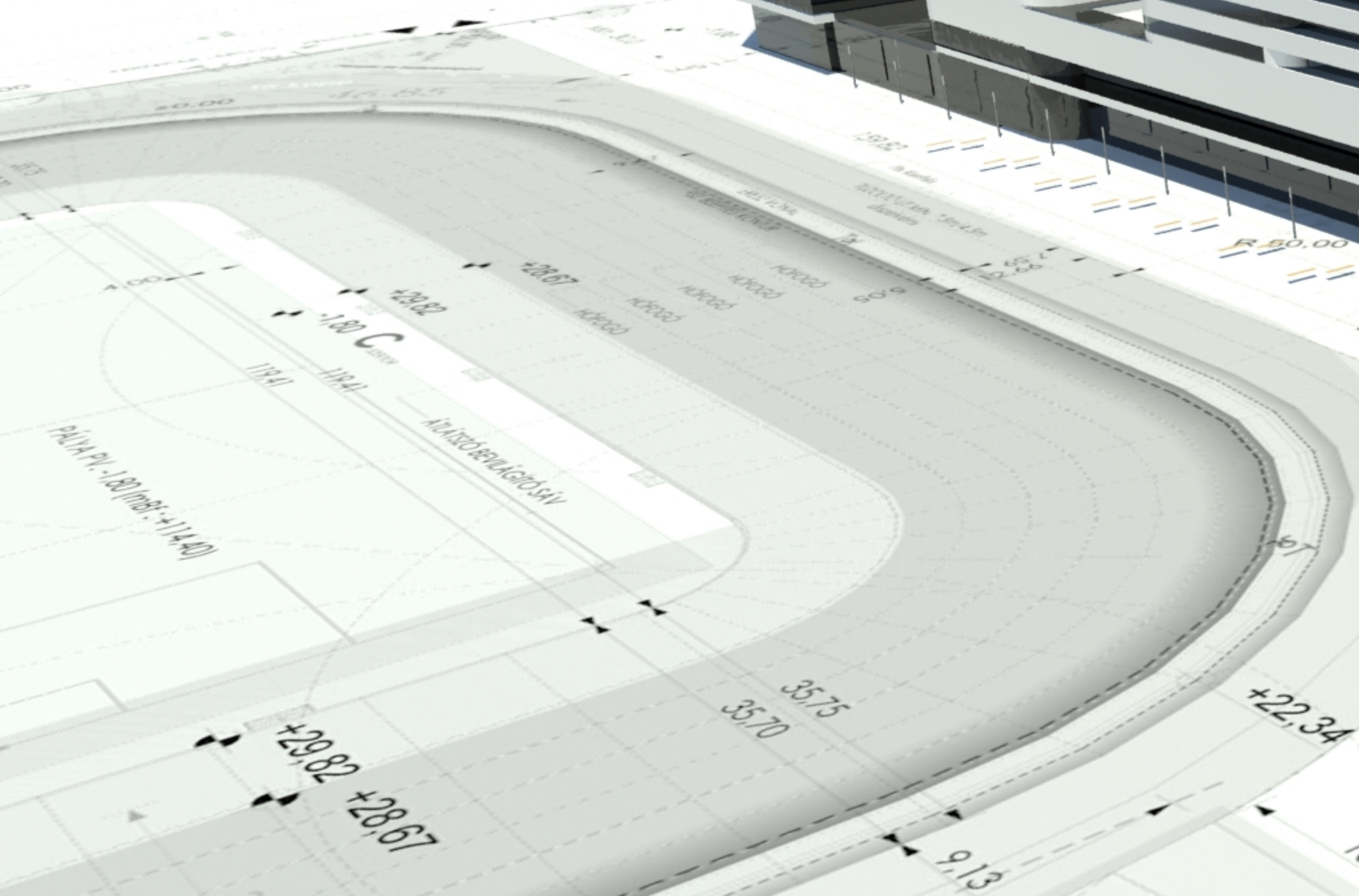
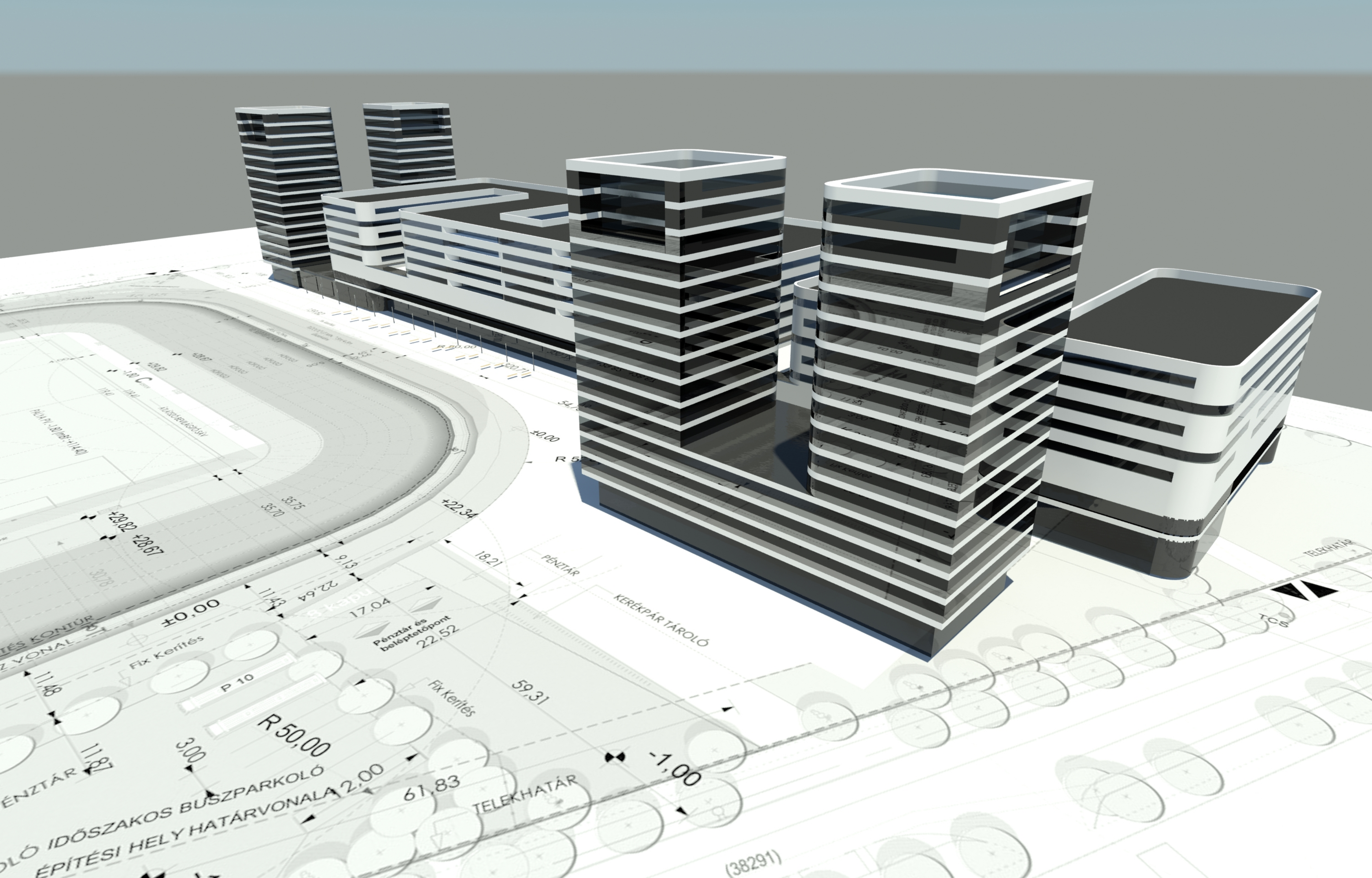
TELEKHATÁR

TELEKHATÁR

TELEKHATÁR

TELEKHATÁR





±0,00  
11,48  
17,04  
22,52  
18,21  
59,31  
61,83  
-1,00  
PÉNZTÁR  
KERÉKPÁR TÁROLÓ  
Pénztár és beléptetőpont  
Fix Kerítés  
R 50,00  
TELEKHATÁR  
TCS

(38291)











## 6. Közművek

### Előzmények

A tervezési területre 2006. évben készült szabályozási terv, melynek módosítása a jelen tervezés feladata.

A jelen terv készítése során aktualizáltuk a 2005. évben elvégzett vizsgálatokat és figyelembe vettük a korábbi tervre adott üzemeltetői véleményeket, illetve az FTC-pálya közmű ellátásával kapcsolatos terveket, szakhatósági állásfoglalásokat.

### A terület általános ismertetése

A tervezési területet a Nagyvárad tér, az Üllői út, a Könyves Kálmán krt. és a Gyáli út határolja. A terület az Üllői út és a Gyáli út között közel azonos szinten helyezkedik el, a Könyves Kálmán krt.-tól a Nagyvárad tér felé tartó lejtéssel.

A területen két intézmény, a Ferencvárosi Torna Club és az Országos Közegészségügyi Központ (OKK) található.

**A tervezett szabályozás** az alábbi területi egységekre terjed ki:

**Nagyvárad tér** (Z-FK-IX/1) 38290 hrsz. a korábbi szabályozás nem változik, megtörténik a tér zöldfelületi rehabilitációja.

**Országos Közegészségügyi Központ** (I-IX/1) 38293/33 hrsz. A korábbi szabályozás nem változik.

A terület 40%-os beépíthetősége lehetővé teszi a szintterület 120.000 m<sup>2</sup> –re történő növelését.

E területen konkrét programként 9000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű vegyes funkciójú épület létesül az Üllői úti telekhatárral párhuzamosan és az Országos Munkaegészségügyi Intézet (OMel) toldalékként F+4 szinten 800 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű bővítés épül mélygarázzsal.

**Az FTC Stadion** (I-IX/2) 38293/75 hrsz.

A területen felépül egy az engedélyezési terv szerint 22.164 főt befogadó stadion 100 db. felszíni és 352 db. térszín alatti parkolóval.

**Könyves Kálmán krt. menti terület** (I-IX/3) 38293/75 hrsz. Az övezetben iroda, szolgáltatás, szálloda, intézményi funkciók helyezhetők el, az:

„A” (szintterületi mutató 4,0) változat szerint: 124.616 m<sup>2</sup>-en, a

„B” (szintterületi mutató 4,5) változat szerint: 140.173 m<sup>2</sup>-en.

Az előbbinél körülbelül 40.000 m<sup>2</sup>, utóbbinál 42.000 m<sup>2</sup> felszín alatti parkoló épül.

A következők az egyes területi egységek közműellátási javaslatát tartalmazzák.

### 6.1 Vízellátás

A tágabb térség vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. által kezelt 20.sz. pesti alapzónáról biztosítják. A zóna tározórendszere a 2x11000 m<sup>3</sup>-es és 4x5000 m<sup>3</sup>-es kőbányai, valamint a Gellérthegyi 47,5 e m<sup>3</sup> és 2x40 e m<sup>3</sup> térfogatú medencék. A tározók fenékszintje 137,90 m Bf.

A terület ivóvíz betáplálása déli irányból a Csepel-szigeti parti szűrősű kutak felől, a Kvassay Jenő út – Soroksári út vonalán épült NA800 öv. vezetéken, illetve erről a Vágóhid utcán leágazó NA500 ac. vezetéken keresztül történik.

A terület a kőbányai medencékkel a Könyves Kálmán krt. – Hungária krt-i NA500, majd a Kőbányai úti 2xNA500 vezetéken keresztül áll kapcsolatban.

#### A közterületek alatt üzemelő hálózat:

Üllői út: Ø400 ac., Ø200 öv., Ø200 a., Ø200 göv.,  
 Könyves K. krt.: Ø500 göv., Ø300 göv., Ø150 göv., illetve Ø800 göv. ipari víz,  
 Gyáli út: Ø300 öv., Ø300 ac., Ø300 göv., Ø150 öv.

A területi egységek tervezett állapot szerinti vízigényét a következő táblázatban foglaltuk össze:

Sor-szám	Terület	Helyrajzi szám	Vízigény		Külső tűzvíz szükséglet l/p
			m <sup>3</sup> /d	l/sec	
1.	Nagyvárad tér	38290	*12,0	0,2	-
2.	OKK	38293/33	165,0	2,8	1500-4500
3.	FTC stadion **	38293/75	171,0	2,9	5100
4.	Könyves Kálmán krt. menti ter. „B” változat	38293/75	560,8	9,4	4200
	<b>Összesen</b>		<b>908,8</b>	<b>15,3</b>	

\* Becsült adat

\*\* A Fővárosi Vízművek 20.000 592337 sz. elvi nyilatkozata alapján

#### Az egyes területi egységek vízellátása

A Nagyvárad téri létesítmények ellátása a meglévő Ø80 ac. vezetékről történik.

Az OKK ellátására a Gyáli úti vezetékről Ø50 és Ø150, a Nagyvárad tér felől 2xØ80 méretű bekötés készült.

Az Üllői úti Ø200 mm-es vezetékről 1 db. Ø100 mm-es bekötés létesült.

A vízfogyasztás átlaga a korábbi adatok szerint átlagosan 145,0 m<sup>3</sup>/d mennyiségre tehető.

A területen belül, az Üllői út menti oldalon jelentkező  $Q_{t\ddot{u}}=1500$  l/p és  $Q_{t\ddot{u}}=4500$  l/p külső tűzvíz szükséglet az Ø200 mm-es vezetékről vételezhető.

Az FTC Stadion vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. 2012. május hó 22-én kelt, 10.0001592337 sz. elvi nyilatkozatában foglaltak alapján az alábbiak szerint történhet:

A 121,0 m<sup>3</sup>/d használati + 50 m<sup>3</sup>/d locsolási vízigény az Üllői úti NA200 mm-es vezetéken lévő NA80 mm-es vízbekötésen keresztül biztosítható. A feleslegessé váló Gyáli úti Ø50 mm-es vízbekötést le kell vágni.

Az engedélyezési tervet készítő Közműterv 2006 Kft. és a Fővárosi Vízművek Zrt. képviselője általi konzultáción meghatározott  $Q_{t\ddot{u}}=5100$  l/p összes oltóvíz mennyiséget a Gyáli úti NA300 mm-es vezetékről, két válaszárr közé elhelyezendő NA300 mm-es bekötésről kell biztosítani.

Az ingatlanon belüli tűzvíz hálózatra telepítendő tűzcsapokon felül, a Gyáli úti NA300 mm-es és az Üllői úti NA200 mm-es vezetékekre további föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.



A létesítmény közműellátásának engedélyezési tervét és a közműnyilatkozatokat a Közműterv 2006. Kft. képviselője bocsátotta rendelkezésünkre.

**A Könyves Kálmán krt. menti terület** tervezett létesítményeinek 560,8 m<sup>3</sup>/d vízigénye a meglévő 6 db. (Ø25, 2 db. Ø50, Ø80, Ø100 és Ø150 mm-es) bekötésen keresztül biztosítható. A fölöslegessé váló bekötéseket le kell vágni.

Az előzetesen meghatározott **Q<sub>tű</sub>=4200 l/p** külső tűzvíz szükséglet a területet övező NA200, illetve NA300 mm-es hálózaton rendelkezésre áll.

A külső tűzvíz szükséglet a 28/2011. (IX.6.) BM rendeletbe foglalt Országos Tűzrendészeti Szabályzat (OTSz) előírásai alapján került meghatározásra.

## 6.2 Csatornázás

A tervezési terület egyesített rendszerű csatornahálózata a Ferencvárosi Szivattyútelep vízgyűjtőjéhez tartozik.

A hálózat fő eleme a Bihari út – Üllői út – Haller utca – Soroksári út vonalán épült főgyűjtő, melynek a tervezési területre eső szakasza Ø210/b mérettel épült és befogadja az Üllői út felé eső terület és a Könyves Kálmán krt.-i Ø60/b, 60/90 t/b, Ø80/b méretű hálózat által szállított vizeket.

A Gyáli úti Ø80/b, illetve 63/95 t/b csatorna a Vágóhíd utcára fordul és 63/95 té+rb mérettel folytatódik a Mester utca irányába. Ez a csatorna fogadja be az OKK főépülete előtt lévő 63/95 t/b csatorna, valamint a Nagyvárad téri Ø30/b csatorna által szállított vízmennyiséget.

**A területi egységekről a tervezett állapot szerint lefolyásra kerülő vízmennyiség:**

Sor-szám	Terület	Szennyvíz		Csapadékvíz	Összesen
		m <sup>3</sup> /d	l/sec	l/sec	l/sec
1.	Nagyvárad tér	4,5	0,1	30,2	<b>30,3</b>
2.	OKK	140,0	2,4	358,2	<b>360,6</b>
3.	FTC stadion	121,0	2,1	*500,0	<b>502,1</b>
4.	Könyves Kálmán krt. melletti terület	476,7	8,3	321,4	<b>329,7</b>
	<b>Összesen</b>	<b>742,2</b>	<b>12,9</b>	<b>1209,8</b>	<b>1222,7</b>

\* A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 11134707 iratszámú nyilatkozata alapján

### Az egyes területi egységek vízelvezetése

**A Nagyvárad téri** létesítmények vízelvezetése a meglévő Ø30/b csatornákon keresztül történik.

**Az OKK** területén történő bővítés esetén a meglévő Üllői úti Ø30/b, Ø50/b, illetve a Gyáli úti 2 db. Ø40/b bekötést kell felhasználni a terület víztelenítésére.

A jelen állapot szerinti csapadékvíz mennyisége 314,9 l/sec, tehát a növekmény 45,7 l/sec.

**Az FTC Stadion** vízelvezetése a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2011.12.12.-én kelt, 11134707 iratszámom kiadott előzetes tájékoztatása alapján, az alábbiak szerint történhet:

A tervezett szennyvíz kibocsátás 121,0 m<sup>3</sup>/nap.

A tervezett csapadék kibocsátás (csúcs) 500,0 l/sec

A beadvány szerint a területen többlet csapadékvíz nem keletkezik, így az átépítés ellen fejlesztési szempontból a FCSM Zrt. észrevételt nem tesz.

A létesítmény módosított közmű engedélyezési tervét készítő Lanterv Mérnöki Iroda Kft. rendelkezésünkre bocsátott dokumentációjában foglaltak szerint, a keletkező szennyvízmennyiséget az ingatlan északi oldalán lévő, 60/90 t/b bekötőcsatornán keresztül kell elvezetni.

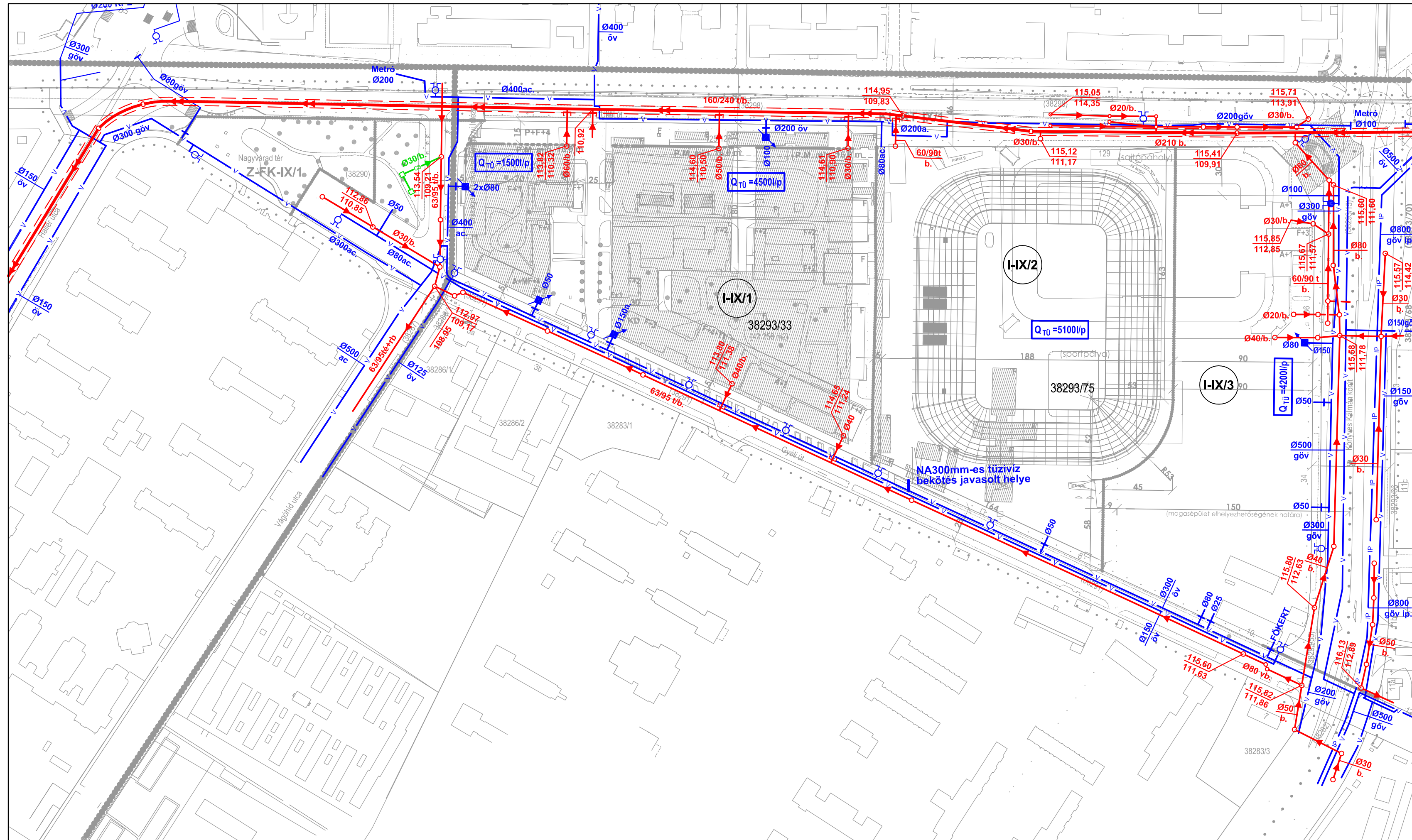
A tetőfelületekről lefolyó csapadékvizet PURATOR szennyfogó közbeiktatásával az előbbi csatornába kell vezetni.

A közlekedési felületekről lefolyásra kerülő csapadékvizet iszapfogón és ásványolaj leválasztatón keresztül vezetik a hálózatba. A területen belül 350 m<sup>2</sup>-es csapadékvíz tározó kerül kialakításra.

**A Könyves Kálmán krt. menti területről** lefolyásra kerülő 142,1 l/sec csapadékvíz mennyiség a beépítést követően 321,4 l/sec-ra növekszik, tehát 179,3 l/sec többlet mennyiség terheli a hálózatot.

Az ingatlan részére a Könyves Kálmán krt. felől Ø20/b, Ø30/b, Ø40/b méretű bekötőcsatornák találhatóak. A vízelvezetésre elsősorban ezek felhasználását kell szorgalmazni.

A Fővárosi Csatornázási Művek 2011.08.03-án kelt. 638/2011.FSZF .998/2011.Mérv. Cs. Sz. előzetes nyilatkozatában foglaltak szerint, az érintett területről átlagosan 0,5 értékű lefolyási tényezővel számított 15 perces intenzitású csapadékvíz, és 1,0 l/sec/ha fajlagos szennyvízmennyiség elvezetésére van lehetőség. A többlet csapadékvíz tározását az ingatlanokon belül kell megoldani.



**JELMAGYARÁZAT**

	Meglévő		Tervezett		Építési hely
					Ivóvízvezeték
					Külső tűzvíz szükséglet
					Ipari vízvezeték
					Altalaj tűzcsap
					Föld feletti tűzcsap
					Vízmérőhely
					Egyesített rendszerű főgyűjtő csatorna
					Egyesített rendszerű csatorna
					Bekötőcsatorna
					Csapadékcatorna

**BALTI ALAPSZINT!**

**KÖRNYEZETTERV**  
**KÖZMŰ ÉS TÁJTERVEZŐ KFT. KÖZMŰ IRODA**  
 1024 Budapest, Buda László u. 7.  
 Tel./Fax: 316-71-43 E-mail: [kornyezetterv@mail.datanet.hu](mailto:kornyezetterv@mail.datanet.hu)

Megbízó	ÜZENET Tanácsadó Kft. 1022 Budapest, Lőrántffy u. 5.	Rajzszám	K-1
A terv tárgya	FTC STADION ÉS KÖRNYÉKE KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT <b>VIZI KÖZMŰVEK</b>	Lépték	1:2000
Szerkesztő	Tervező	Ügyvezető	Dátum
	Benson Tiborné 01-1239	Kovács Péter	2012.10. hó

## 6.3 Energia közműhálózatok

### 6.31 Épületenergetika

A 7/2006. (V.24.) TNM - az épületek energetikai meghatározásáról szóló – rendelet:

**1. § (1)** E rendelet hatálya – a (2) bekezdés szerinti kivételekkel – a huzamos tartózkodásra szóló helyiséget tartalmazó épületre (épületrészre), illetve annak tervezésére terjed ki, amelyben, a jogszabályban, vagy a technológiai utasításban előírt légállapot biztosítására *energiát* használnak.

**3. § (1)** Épületet úgy kell tervezni, kialakítani, megépíteni, hogy annak energetikai jellemzői megfeleljenek az *1. mellékletben* foglaltaknak.

*(1. melléklet szerinti fajlagos hőátbocsátás és hővesztesség tényezők előírt értékeinek betartása mellett, az összesített energetikai jellemzőre vonatkozó követelményeknek meg kell felelniük. Az összesített energetikai jellemző előírásainak kielégítése a korszerű „energia-hatékony” épületgépészeti berendezések alkalmazásával is összefüggésben van.)*

A rendelet 4. sz. melléklete szerinti megvalósíthatósági elemzéssel meg kell vizsgálni az alternatív energiaellátás lehetőségét:

- megújuló energiaforrásokot használó decentralizált rendszerek;
- kacsolt hő- és villamosenergia-termelés;
- tömb- és távfűtés/hűtés;
- hőszivattyú alkalmazását is.

Fentieket a 176/2008 (VI. 30.) és azt módosító **105/2012. (V. 30.)** Kormányrendelet előírásai alapján: a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet hatálybalépése után indult építésügyi hatósági eljárásoknál is alkalmazni kell.

### 6.32 Villamos energia

#### 6.32.1 Nagyfeszültségű hálózatok

A Könyves Kálmán crt. – Üllői út – Nagyvárad tér – Vágóhid utca nyomvonalon halad keresztül a Kelenföldi Hőerőműtől induló, időközben megszüntetett nagyfeszültségű 30 kV-os földkábel. Az evvel közös földárokba fektetett ELMŰ hírközlő jelzőkábel hálózatának „HOLT” vezetékszakaszait is feltüntettük.

A területen belül megszüntették a 11/0,4kV-os transzformátorállomásokat összekötő 2-3, 3-4, 4-5, 5-6 és 6-7, jelű hírközlő kábeleket, melyek a rajzon „HOLT” jelzéssel szerepelnek. A kapott elektronikus és a (részben elavult) szakági lapok közötti eltérések miatt bizonytalan nyomvonal jelöléssel láttuk el az egyes hálózati szakaszokat.

#### 6.32.2 Középfeszültségű táppontok és hálózatok

A terület és közvetlen környezete primer oldali tápfeszültség ellátása a Népligeti 120/10 kV-os alállomástól indított 11 kV-os földkábel ívekkel az alábbiak szerint történik:

- A Népligeti 132/11 kV-os alállomástól, északkeleti irányból a Könyves Kálmán crt. páros oldalán érkező kábelívekből, az egyik felfűzi a Pénzverde 0299/10 jelű 11/0,4 kV-os ÉBTR állomást, majd mind a kettő az Üllői út keresztezésével beköt az FTC pálya 4237. és 4241. sz. ÉBTR állomásaiba.

Az állomásokról kilépő 11 kV-os kábelívek a saját nyomvonalon visszatérve - mielőtt elérik az aluljárókat – a Könyves Kálmán crt. keresztezésével, annak járdájában északi és déli irányban elhagyják a területet.

- A velük párhuzamosan érkező kábelív befordul az Üllői út páros oldalára, ahol az utat keresztezve felfűzi a közúti felüljáró alatt lévő 4933/10 jelű 11/0,4 kV-os transzformátorállomást, majd a saját nyomvonalán visszatérve átköt az FTC pálya oldalára és annak a kerítése mentén húzódva, felfűzi az (OKK) 3035/10 sz. transzformátorállomását. Ezután a kábel átszeli az Üllői utat és annak a páros oldalán halad, majd a Delej utcába fordulva elhagyja a területet.
- A Gál Mózes utcából a 2677/10 jelű transzformátorállomás felől érkező kábelív az előző kábel mentén haladva beköt az (OKK) 5035/10 jelű transzformátorállomásba, majd a páratlan oldal mentén haladva a Delej utca magasságában áttér az Üllői út páros oldalára és a Delej utcában elhagyja a területet.
- A Haller utca – Nagyvárud tér, illetve a Vágóhíd utcáról csatlakozó, további középfeszültségű kábelívek a Gyáli út páratlan számozású oldalán végighúzódva érintik a terület nyugati határvonalát, miközben felfűzik a 3. számú épületben elhelyezett 3210. sz. 10/0,4 kV-os ÉBTR állomást, illetve primer feszültséget szolgáltatnak a Szent László kórház 7509. és 7511. sz. 10 kV-os kapcsoló-berendezései részére. Végül a Könyves Kálmán körutat keresztezve felfűzi a BKV telephely 1459. sz. 10/0,4 kV-os transzformátorállomását.

A felsorolt 10/0,4 kV-os transzformátorállomásokon keresztül történik tehát a terület villamosenergia-ellátása. A rendelkezésünkre álló alapadatokból és helyszíni felmérésünk alapján rögzíthető, hogy a Közszolgálati és Sport jellegű intézmények „saját”, míg a további lakossági és intézményi fogyasztók „kommunális” transzformátorállomásoktól kapnak villamos energiát.

Az FTC pálya villamos engedélyezési terv készítője által a Budapesti Elektromos Művek területileg illetékes Üzemigazgatóságán beszerzett előzetes információ alapján, a pálya üzemeltetéséhez szükséges teljesítmény a jelenleg érvényes szerződés alapján rendelkezésre áll (a meglévő transzformátorállomásoknál): 2MVA

### 6.32.3 Villamosenergia-igények

A területrendezési gyakorlatban kialakult mérőszámok használatával a területen az alábbi egyidejű – **becsült** - villamos energiaigény várható a transzformátor kapcsokra vetítve (az FTC sportközpont ellátására jelenleg rendelkezésre álló energia figyelembevételével):

„A” változat.

I-IX./1 Országos Közegészségügyi Központ	350 kW
I-IX./2 FTC Stadion	0 kW
<u>I-IX./3 Intézményterület</u>	<u>3100 kW</u>
<b>„A” Többlet igény összesen</b>	<b>3450 kW</b>

„B” változat.

I-IX./1 Országos Közegészségügyi Központ	350 kW
I-IX./2 FTC Stadion	0 kW
<u>I-IX./3 Intézményterület</u>	<u>3500 kW</u>
<b>„B” Többlet igény összesen</b>	<b>3850 kW</b>

A végleges hálózat kialakítása és a beruházási költségmegosztás, a VET és a vonatkozó, az igényléskor érvényes rendeletek figyelembevételével, az áramszolgáltatóhoz beérkező hivatalos energiaigény bejelentése alapján történhet.

A mélygarázsoknál a gépi szellőzés és a rámpa fagymentesítése adja az energiaszükséglet nagyobb részét.

A mélygarázsoknál a tűzoltó hatóság előírhatja a vésszellőzés, valamint az automatikus tűzoltó (pl. sprinkler esőztető) berendezés beépítését, melynek bekapcsolása esetén - a védendő terület méretétől függően – sok száz kW energiaigény is előfordulhat. Ezt a többletet az egyidejűségnél nem vettük figyelembe, mivel nem a teljes hálózatot terheli és csak rövid idejű növekedést, okoz az érintett leágazásnál (Tűz esetén csak a hatósági előírások szerinti biztonsági rendszerek üzemelnek).

A meglévő villamos hálózatok kiváltásának és áthelyezésének teljes költsége a beruházót terheli.

A kiváltások kiviteli tervezése és kivitelezése csak az áramszolgáltató által feljogosított szervezetek által történhet.

#### **6.32.4 Villamosenergia-ellátás**

A területfejlesztési munkálatok során a jelenlegi villamosenergia-ellátást szolgáló földkábel hálózatról ellátott OTT 3035/10 és 5035/10 jelű 11/0,4 kV-os transzformátorállomások kapacitását bővíteni kell az új környezet, illetve a megnövekedett villamosenergia-felhasználás követelményeinek megfelelően, a korábbi terv szerint.

#### **Az FTC stadion villamos energia ellátása:**

A közműhálózatok tervezőjétől kapott anyagból idézve az alábbiak szerint történhet:

„Az épület villamos-energia ellátását kétoldali független áramszolgáltatói betáplálással tervezzük, kiegészítve ezt egy diesel aggregátorral.

Az energia fogadása 0,4 kV-os (KIF) szinten történik az épület főelosztó helyiségében. Az átadási pont a transzformátor helyiségekben lesz, ahol a méretlen rendszerek túláram és zárlatvédelmi berendezései kerülnek elhelyezésre (megszakítók, egy-egy transzformatoronként). Az energia mérése és elosztása az épület 1. pinceszintjén elhelyezett villamos kapcsolóhelyiségben fog megtörténni.

A transzformátorok ELMŰ berendezések lesznek, az Üllői úti fronton, a jegypénztárak mellett elhelyezve. Ide kerül telepítésre a két transzformátor között az ELMŰ KÖF helyisége is, ahol a két KÖF rendszer közötti automatikus átkapcsoló berendezés is telepítésre kerül. Ugyanitt, a trafóhelyiségek mögött lesz elhelyezve a kültéri, akusztikus burkolattal ellátott diesel aggregátor is. Ennek energiája is a főelosztó helyiségben kerül fogadásra.

Az előzetes Áramszolgáltatói egyeztetések alapján 2 db 1000 kVA-es transzformátor kerül telepítésre.

Az átadás földben fektetett kábelekkel történik, előreláthatóan egyeres 500mm<sup>2</sup> kábeleket alkalmazva.”

A meglévő transzformátorállomások a beruházás elkészültéig - még a I-IX./3 Intézményterület építésénél is - felhasználhatók az ideiglenes felvonulási energia szükségletek kielégítésére. Bővítéssel és átépítéssel, esetleg az intézményterület végleges ellátásra is szolgálhatnak.

#### **6.32.5 Kisfeszültségű hálózatok**

A transzformátorállomások szekunder kapcsaitól indított kisfeszültségű hálózatokon keresztül történik a fogyasztók közvetlen ellátása. Az Intézményi és Sport létesítmények belső területén földkábeles kisfeszültségű hálózat üzemel, általában az épületek falán elhelyezett felfűzős csatlakozó szekrényekkel.

Az új intézményi területek épületeinek közvetlen kisfeszültségű villamos energiaellátása a bővítendő, és a tervezett 11/0,4 kV-os transzformátorállomásoktól kiépítendő kisfeszültségű földkábel hálózatokkal történik.



### 6.32.6 Közvilágítás

A terület meglévő közvilágítási rendszerének táppontjait a közép/kis-feszültségű transzformátorállomásokba telepített közvilágítási kapcsolóegységek képezik. Az innen kiinduló közvilágítási áramkörök földkábeles hálózattal épültek.

A jelenleg üzemelő közvilágítás megoldásmódja és maguk a közvilágítási hálózatok és berendezések is igen változatos arculatot mutatnak.

A közvilágítás jelenlegi helyzete:

- **A Nagyvárad tér gyalogos forgalmú területein:** 5 m fénypontmagasságú, oszlopfej típusú, EKA-gömb lámpatestekben 70 W-os Na fényforrásokkal (irányfény kategória).
- **A Nagyvárad téren és az Üllői út - Könyves Kálmán krt. kereszteződésében:** 14-15 m fénypontmagasságú, kúpos acél kandelábereken négykarú, 0,5 m kinyúlású lámpakarokra szerelt, Tungstram-Schröder lámpatestekkel, 250 W-os Na fényforrásokkal (II. kategória).
- **Az Üllői út további szakaszán:** kétoldalas elrendezésű, 11-12 m fénypontmagasságú, kúpos acél kandeláber oszlopokon, 1,0-1,5 m karkinyúlású lámpakarokra szerelt, Tungstram-Schröder Z2 lámpatestekben 250 W-os Na fényforrásokkal (II. kategória).
- **A Könyves Kálmán krt. érintett szakaszán:** kétoldalas elrendezésű, 11-12 m fénypontmagasságú, kúpos acél kandeláber oszlopokon, 1,0-1,5 m karkinyúlású lámpakarokra szerelt, Tungstram-Schröder ONIX típusú lámpatestekben 250 W-os Na fényforrásokkal (I. kategória).

**A Gyáli úton:** egyoldalas elrendezésű, 9 m fénypontmagasságú, 1,5 m karkinyúlású, BKV rácsos acéloszlopokon Zafir típusú Tungstram-Schröder lámpatestekkel, 100 W-os Na fényforrásokkal (IV. kategória).

### 6.32.7 Tervezett belső útvilágítás, Tervvilágítás

A terület közvilágítását az MSZ EN 13201-1-2.4. sz. szabvány szerint, az ún. „Megvilágítási helyzet” besorolás alapján kell létesíteni az építészeti szempontok figyelembevételével.

A fényszennyezés csökkentése érdekében a lámpatestek **káprázási indexe G6** teljesen ernyőzött (full cut-off) osztályú (a fényszennyezés elkerülése miatt), valamint a védettsége (a kisebb avulás, illetve a karbantartási igény miatt) IP6x legyen.

A **fény színhőmérséklete** a területen **3-4000 K legyen**, itt a kerámia-kisülőcsöves fémhalogén lámpák alkalmazását írjuk elő, mivel a NA lámpákkal csereszabatosak és azonos energiafogyasztás mellett – a biztonsági előírásoknak megfelelő - jobb szín- és alak felismerhetőséget biztosítanak a nagynyomású nátriumlámpákkal ellentétben

A fenti előírást már az **avulás miatti fényforrás, illetve lámpatest cseréknél** is be kell tartani.

### 6.33 Hőenergia – Földgázellátás

A terület épületeinek téli hőveszteségének pótlására, valamint a használati melegvíz előállítására, továbbá főzési energiahordozóként vezetékes földgáz áll rendelkezésre az alábbiak szerint.

#### 6.33.1 Nagyközépnomású földgázhálózatok

1. körzet: A Salgótarjáni úti FÖGÁZ átvadó állomástól indított nagyközépnomású vezeték déli irányból érkezik, és a Könyves Kálmán körúton végighaladva északkeleti irányban, hagyja el a területet, DN300 HA acélcsövekből építve.
2. körzet: A Gyáli út torkolatától északnyugati irányba leágazás indul (DN150 HA mérettel) a Gyáli út páros oldalának a járdájába süllyesztett körzeti nagyközép/növelt kisnyomású nyomásszabályozó részére.

3. körzet: A Vágóhíd utca – Nagyvárاد tér – Üllői út nyomvonalon érkező nagyközépnomású szintén DN300 HA gerincvezeték, amelyről az Üllői út felől kiépült NA80 HA leágazáson keresztül történik az OKK gázfogadó betáplálása.

### 6.33.2 Kisnyomású gázvezeték-hálózatok

1. körzet: a Könyves Kálmán krt. felé eső területek ellátása (kisnyomás):

A területre északkeleti irányból érkező és a Könyves Kálmán körút K-i oldalán, a Gyáli útig haladó DN200 HA kisnyomású vezetékről történik a környezet kisnyomású földgáz ellátása.

Erről a hálózatról ágazik le az FTC pályát közvetlenül ellátó DN110 PE vezeték, amelyről az ingatlanon jelenleg üzemelő létesítmények földgázellátása biztosított.

Az ingatlan jelenleg lekötött földgáz mennyisége: 164 gNm<sup>3</sup>/h óracsúcs.

2. körzet: A Gyáli úti fogyasztók ellátása (növelt kisnyomás):

Az itt lévő körzeti nagyközépnövelt kisnyomású nyomásszabályozó állomásból kiindul és az út páratlan oldala mentén - az úttest alatt – északnyugat-délkeleti irányban végighaladó DN200 PE növelt kisnyomású gerincvezetékről kapnak ellátást a mindkét oldalon lévő fogyasztók.

Ezek közé tartozik az OKK létesítményeinek egy része is, ahol az épületek közötti kisnyomású hálózatot is feltüntettük.

3. körzet: Az OKK Üllői út felé eső területe (kisnyomás):

Az Üllői úton meglévő nagyközépnomású gerincvezetékről épült NA80 HA leágazáson keresztül történik az OKK területén lévő gáznyomás szabályozó állomás betáplálása, amelyről kiinduló DN150 HA vezeték a központi kazánházat látja el kisnyomású gázzal.

A terület földgázzal jól ellátottnak minősül.

### 6.33.3 Földgázigények

A területrendezési gyakorlatban kialakult mérőszámok használatával a területen az alábbi egyidejű **(becsült)** gázenergia igény várható (az energetikai követelménynek megfelelő épületek építését feltételezve), amelynél az FTC stadion jelenleg lekötött gáz mennyiségét figyelembe véve:

„A” változat.

I-IX./1 Országos Közegészségügyi Központ	50 [Nm <sup>3</sup> /h]
I-IX./2 FTC Stadion	200 [Nm <sup>3</sup> /h]
<u>I-IX./3 Intézményterület</u>	<u>990 [Nm<sup>3</sup>/h]</u>
<b>„A” Többlet igény összesen</b>	<b>1240 [Nm<sup>3</sup>/h]</b>

„B” változat.

I-IX./1 Országos Közegészségügyi Központ	50 [Nm <sup>3</sup> /h]
I-IX./2 FTC Stadion	200 [Nm <sup>3</sup> /h]
<u>I-IX./3 Intézményterület</u>	<u>1110 [Nm<sup>3</sup>/h]</u>
<b>„B” Többlet igény összesen</b>	<b>1360 [Nm<sup>3</sup>/h]</b>



A gázigénylő (a gázhálózathoz csatlakozni kívánó természetes személy, jogi személy, vagy egyéb szervezet) által írásban benyújtott gázhálózatra való csatlakozási kérelmére, a FŐGÁZ Zrt. (Szolgáltató) a benyújtáskor meglévő hálózati kapacitás ismeretében, az érvényes jogszabályok [jelenleg: A földgázellátásról szóló 2003. évi XLII. Törvény, valamint az azt kiegészítő a 74/2006. (X. 31.) GKM rendelet] alapján nyilatkozik a szolgáltatás műszaki és gazdasági feltételeiről.

### **6.34 Földgázhálózat fejlesztése**

Az I-IX./2. FTC stadion gázellátása:

**A rendelkezésünkre bocsátott engedélyezési terv (Tervező: Lanterv Kft. 2012.szeptember hó) alapján, az alábbiak szerint történhet:**

„A Gyáli úton haladó D200 méretű növelt kisnyomású PE közterületi elosztó vezeték üzemeltetője a Főgáz Földgázelosztási Kft. (1081 Budapest II. János Pál pápa tér 20.). A Hálózati Értékesítési osztály 2011.11.18.-án kelt 121111001312-2 számú nyilatkozata szerint a Gyáli úton üzemelő növelt kisnyomású elosztóvezetékéről az igénylő költségviselése mellett a „második” leágazó vezeték megvalósulhat, az alábbiak szerint:

A tervezett új stadion fejpülete az ingatlan nyugati ingatlanhatára felé kerül. A fejpületben levő földgázüzemű berendezések ellátása érdekében az új földgáz bekötő vezetékét a Gyáli úton üzemelő növelt kisnyomású vezetékéről a nyugati ingatlanhatár közelében a tervezett mélygarázs leajtója mellett kell megépíteni.

Az új DN100 PE 80/G SDR 11 elosztóvezetéki leágazás DN100 tolózárral csatlakozik az üzemelő DN200 vezetékre.”

Az I-IX./3 Intézményterület ellátása, pedig a meglévő növelt kisnyomású hálózatról, várhatóan a gáznyomás szabályozó állomás bővítésével megoldható.

### **6.35 Elektronikus hírközlés**

#### **6.35.1 Távbeszélő-hálózatok**

A terület a Magyar Telekom Távközlési Rt. Pesti Távközlési Igazgatóságának Ferencvárosi Távközlési Gócközpontjához tartozik.

A Könyves Kálmán körúton és az Üllői úton, továbbá a főbb közlekedési és feltáró utak mentén, az intézményi, valamint a lakóépületek távbeszélő-hálózati ellátására beton tömbcsatornás, műanyag védőcsöves alépítmények és páncélos távközlő kábelek húzódnak a járdaburkolat alatt. Az alépítményekben haladó távközlő hálózati elosztó, csatlakozó és törzskábelekkel és távbeszélő vezetékekkel történik az intézményi jellegű, valamint a lakossági ellátás. A közvetlen előfizetői csatlakozások tápfejszokrényes kifejtőegységekkel kerültek kiépítésre.

A terület határvonalain belül, illetve annak közelében a METRÓ állomások aluljáróiban és a Szent István kórház előtt található nyilvános távbeszélő állomás.

A távközlési hálózat minden utcában kiépült és valamennyi előfizetői igényt kielégít. Az adatátviteli és hírközlési kapcsolatok szintén a távközlési vezetéseken keresztül történnek.

### 6.35.2 Távközlési igények

A terület teljes körű - a lakossági vezetékes és vállalati (üzleti) - szolgáltatást a Magyar Telekom NyRt biztosítja. A hálózat adottságának függvényében rendelhető Internet és IPTV szolgáltatás is.

A helyhez kötött hírközlési létesítmények földrajzi számozási terület 1 körzetszámára további szolgáltatók is rendelkeznek engedélyezett számmezővel, és (vagy) szolgáltatási engedéllyel, amelyek a Nemzeti Hírközlési Hatóság nyilvántartásában megtekinthetők. Ezen kívül a Magyar Telekom szerződéses partnerei is értékesíthetik a szolgáltatásokat.

A Könyves Kálmán körút - Üllői út – Nagyvárad tér – Gyáli út által határolt tömböt átszövik a beton tömbcsatornás, műanyag védőcsöves alépítményi hálózatok.

A Nagyvárad tér alépítményi hálózatán, egy-egy szakaszon a távolabbi megszakító műtárgyak között található, az azokat összekötő páncélos kábelszakaszok is, azokkal megközelítően közös nyomvonalon.

A betorkoló utak mentén is az intézményi, valamint a lakóépületek távbeszélő-hálózati ellátására beton tömbcsatornás, műanyag védőcsöves alépítmények és páncélos távközlő kábelek húzódnak a járdaburkolat alatt.

Az alépítményekben haladó távközlő hálózati elosztó, csatlakozó és törzskábelekkel és távbeszélő vezetékekkel történik az intézményi jellegű, valamint a lakossági ellátás. A közvetlen előfizetői csatlakozások tápfejszekrényes kifejtőegységekkel kerültek kiépítésre.

Az FTC „Klubház”-hoz két alépítményi csatlakozás, a pálya déli oldalához egy alépítményi leágazás csatlakozik két beton alapra állított kábel kifejtési ponttal.

A terület határvonalain belül, illetve annak közelében, a METRÓ aluljáróban, az Üllői úton és a Szent István kórház előtt található nyilvános távbeszélő állomás.

A távközlési hálózat minden utcában kiépült, és valamennyi előfizetői igényt kielégít. Az adatátviteli és hírközlési kapcsolatok szintén a távközlési vezetékeken keresztül történnek.

A terület távközlési és hírközlési alapellátása megfelelő.

A várható fővonal igény:

„A” változat.

I-IX./1 Országos Közegészségügyi Központ	30 fővonal
I-IX./2 FTC Stadion	100 fővonal
<u>I-IX./3 Intézményterület</u>	<u>200 fővonal</u>
<b>„A” Többllet igény összesen</b>	<b>330 fővonal</b>

„B” változat.

I-IX./1 Országos Közegészségügyi Központ	30 fővonal
I-IX./2 FTC Stadion	100 fővonal
<u>I-IX./3 Intézményterület</u>	<u>230 fővonal</u>
<b>„B”Többllet igény összesen</b>	<b>360 fővonal</b>

A távközlési hálózat alanyi jogon létesül.

### 6.35.3 Vezeték nélküli távközlési létesítmények

A hírközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli GSM (mobil) telefonok használata, melynek az ellátott területen belül korlátja nincs. (A különleges domborzati, légköri viszonyok, valamint bázisállomás kiesésekor előforduló téreőrő hiányát kivéve).

A térségben a vezeték nélküli - jelenleg - a T-Mobile, a Telenor és a Vodafone szolgáltatók által biztosított alapszolgáltatás, valamint mobil internet hozzáférési lehetőség (a lefedettség és az átviteli jellemzők) a műszaki fejlesztés mindenkori állapota szerint alakul.

(A területen 3G telefon és HSPA+ internet vételi lehetőséget észleltünk.)

A tervezési terület GSM távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető.

Mobil távközlésre szolgáló új bázisállomás vagy adótorony, illetve egyéb hírközlési antennarendszerek elhelyezésére – szolgáltatói igény alapján – a település területén lehetőséget kell biztosítani a vonatkozó rendeletek szerint. Az antenna telepítését helyi önkormányzati rendelettel megtiltani nem lehet.

A mobil 3G hálózat fejlesztéséhez szükséges 5-600 méterenkénti 6 m magasság alatti antennatelepítésekhez a 37/2007 (XII.13) ÖTM rendelet engedély nélkül biztosít lehetőséget.

### 6.35.4 Hírközlés

A területet érintő 30 kV-os földkábel hálózattal párhuzamos nyomvonalon, azzal közös földárókba fektetve üzemviteli, távközlési, működtető jelzőkábel-hálózat húzódik, melyeknek a berendezésekhez való csatlakozásait megszüntették. A vizsgálati lapon „HOLT” vezetéként tüntettük fel (ez vonatkozik a területen belüli – transzformátorállomásokat összekötő és a környező utcákba leágazó ELMŰ hírközlő kábelekre is).

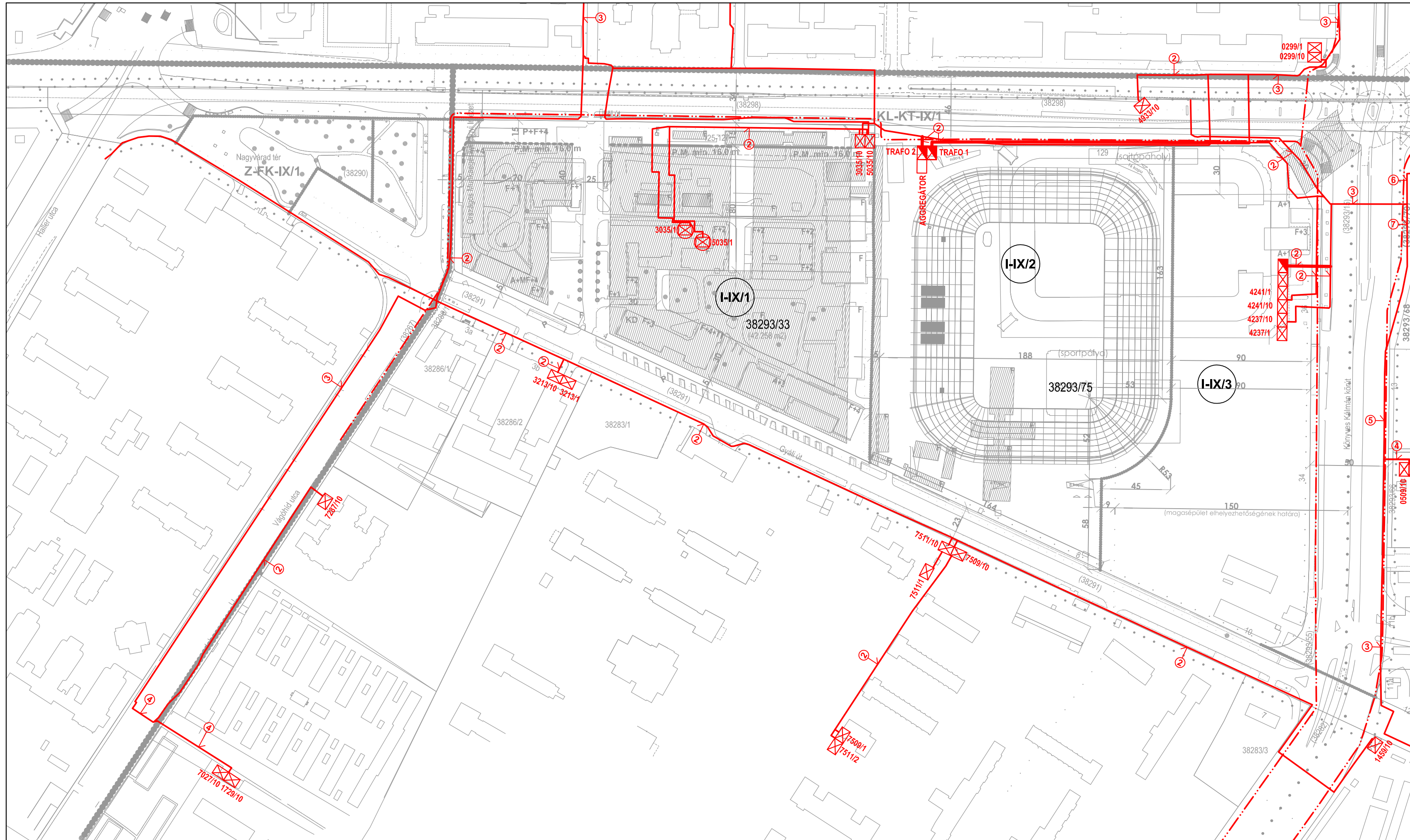
Polgári jellegű hírközlési és adatátviteli kapcsolatok létesítése a távközlési hálózatokon keresztül valósul meg.

### 6.35.5 Telekommunikáció

A terület az UPC Magyarország ellátási körzetébe tartozik, de a piac liberalizálása után más szolgáltatók is megjelenhetnek a kerületben. A szolgáltatói hálózatok a távbeszélő hálózattal közel azonos (párhuzamos) nyomvonalon haladnak, ahol – a hálózat műszaki lehetőségétől függően - teljes körű (Kábel TV, Internet és távbeszélő) szolgáltatást is tudnak nyújtani.







**JELMAGYARÁZAT**

Meglévő	Tervezett	Építési hely
—	—	11kV-os földkábel hálózat
- - -	- - -	30kV-os holt földkábel
⊠	⊠	10/0,4kV-os transzformátor állomás
⊠	⊠	10/0,4kV-os transzformátor állomás korábban tervezett bővítése
②	②	Kábelívek száma

<b>KÖRNYEZETTERV</b> KÖZMŰ ÉS TÁJTERVEZŐ KFT KÖZMŰ IRODA 1024 Budapest, Buday László u. 7. Tel./Fax: 316-71-43 E-mail: kornyezetterv@mail.datanet.hu			
Megbízó	ÜZENET Tanácsadó Kft. 1022 Budapest, Lőrántffy u. 5.	Rajzszám	K-2
A terv tárgya	FTC STADION ÉS KÖRNYÉKE KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS		Lépték 1:2000
Szerkesztő	Tervező Gléz Dezső 01-8635	Ügyvezető Kovács Péter	Dátum 2012.10. hó

## 7. Zöldfelület, környezetalakítás programja

A teljes szabályozási területen javasolt a gyalogos forgalmat kiszolgáló burkolatok, berendezési tárgyak cseréje, lehetőség szerint vízáteresztő burkolatok alkalmazása.

### 7.1 Közterületi zöldfelület

A zöldfelület rendezés során javasolt a tervezési terület Gyáli út, Vágóhid utca, Könyves Kálmán krt. meglévő zöldsávjainak rendezése, a meglévő fasorok pótlása a jelenlegi állomány domináns várostűrő fajaival egységesen kialakítva. A fapótlás a területen csak 18/20 cm-es törzskörméretű vagy ennél nagyobb méretű egyedekkel lehetséges. A fák telepítése során, azokat három irányból karóval meg kell támasztani, a talajcserét az ültetéskor biztosítani kell.

A Gyáli út esetén a fapótlás javasolt fajai az Acer platanoides - Korai juhar, Fraxinus ornus - Virágos kőris, Sophora japonica – Japánakác fajok. A Vágóhid utcában pótlásra, ill. kiegészítésre javasolt várostűrő fafaj a Sophora japonica – Japánakác. A Könyves Kálmán krt. mentén húzódó zöldsáv fafajainak pótlására, ill. kiegészítésre egységesen Tilia cordata (kislevelű hárs) javasolt. Az Üllői út mentén a szabályozás értelmében kialakított zöldsáv lehetővé teszi egyoldali fasor kialakítását, amely egységes kezelésben kell, hogy kialakuljon az Üllői út mindkét oldalán, meghatározó városképi elemmé válva, összehangolva azonos szerkezeti egységként. Az Üllői út mentén javasolt fasor a fent említett várostűrő fafajok bármelyikéből kialakítható a szabályozásnak megfelelően, egységesen egy fajból.

A szabályozási tervnek megfelelően az OTH és a bővített sportterület között telepítésre javasolt fasor egyöntetű, azonos várostűrő közepes lombkoronát növesztő fafajokból javasolt.

#### 7.11 A Nagyvárad tér

A KSZT értelmében a Nagyvárad tér Z-FK-IX/1 jelű fásított köztér keretövezetbe tartozik. A tervezési koncepció szerint a tér rendezése két ütemre tagolódik

**I. ütem** A Nagyvárad tér csomóponti helyzetéből adódóan a koncepcióterv célja a meglévő növényzeti és zöldfelületi értékek megtartása mellett, olyan köztér kialakítása, amely nem csak az áthaladó gyalogos forgalmat szolgálja, hanem a Szt. István kórház előtt várakozásra, pihenésre is alkalmas.

A jelenlegi térszerkezetet megtartva a köztér három részre tagolódik. A metrófeljárt előtti térrész burkolt felülete áthaladásra szolgál, a zöldfelület, és az azt szegélyező Szt. István Kórház előtti pihenősáv pihenésre, várakozásra alkalmas. Az I. ütem a jelenlegi parkoló átalakításával egy 40 db gépkocsi számára alkalmas térrészt biztosít az OTÉK előírásainak megfelelően fásítva. A Szt. István kórház előtt megjelenő fasor a Gyáli út folytatásaként rajzolódik ki a homlokzathoz rendelve. A metrófeljáró architektúrája a tervezett felszíni átalakításhoz igazodik, az Üllői út felőli fasor vonalával megegyezően, amely a tér egységes koncepcionális kezelését szolgálja.

Az Üllői út irányából kialakított puffer zóna biztosítja a pihenő és várakozó sáv nyugalmát. A Szt. István kórház előtti megkülönböztetett sáv a zöldfelület szegélyeként jelenik meg, amelynek pihenő és várakozó funkciója kiemelt jelentőségűvé teszi a szalagként végigfutó burkolatsávot.

**A II. ütem** a jelenlegi parkoló megszüntetésével számol, helyén olyan térsejtek kialakításával, amelyek karakteres formavilágukkal, önálló egységként jelennek meg, mégis szerves részeként a térnek.

A Nagyvárad tér rendezése előtt részletes fafelmérés javasolt. A mellékelt koncepció megtartása, legfeljebb szükséges mértékű változtatása javasolt.





### A TÉR RENDEZÉSÉNEK KONCEPCIÓJA I. ÜTEM

- I. A jelenlegi állapot zöldfelületi értékeinek megtartása mellett olyan köztér kialakítása, amely nem csak az áthaladó gyalogos forgalmat szolgálja, hanem várakozásra, pihenésre is alkalmas.
- II. A jelenlegi térszerkezetet megtartva a köztér három részre tagolódik:
  - a) a metrófeljárt közelében lévő dominánsan burkolt gyalogos felület
  - b) a domináns zöldfelülettel rendelkező parki terület
  - c) a Szt. István Kórház előtti pihenő, várakozó sáv
- III. 50 db személygépkocsi számára alkalmas fásított parkoló, térkő burkolattal
- IV. A Gyáli úti fasor folytatása a Szt. István Kórház épületei előtt.
- V. A metrófeljáró architektúrája a tervezett felszíni átalakításhoz igazodik.
- VI. A téren csak egységes arculatú pavilonok helyezhetők el a Szt. István Kórház előtt.



## A TÉR RENDEZÉSÉNEK KONCEPCIÓJA II. ÜTEM

- I. A jelenlegi állapot zöldfelületi értékeinek megtartása mellett olyan köztér kialakítása, amely nem csak az áthaladó gyalogos forgalmat szolgálja, hanem várakozásra, pihenésre is alkalmas.
- II. A jelenlegi térszerkezetet megtartva a köztér három részre tagolódik:
  - a) a metrófeljárt közelében lévő dominánsan burkolt gyalogos felület
  - b) a domináns zöldfelülettel rendelkező parki terület
  - c) a Szt. István Kórház előtti pihenő, várakozó sáv
- III. A parkoló megszüntetése, térsejtek kialakítása.
- IV. A Gyáli úti fasor folytatása a Szt. István Kórház épületei előtt.
- V. A metrófeljáró architektúrája a tervezett felszíni átalakításhoz igazodik.
- VI. A téren csak egységes arculatú pavilonok helyezhetők el a Szt. István Kórház előtt.



## 7.2 Telken belüli zöldfelület

Az Intézményterületeken szabadon alkalmazható cserje és fafajok az intézmény funkciójának megfelelően alakítandó ki. A kivitelezés megkezdése előtt engedélyezési terv készítése kötelező és kiviteli terv készítése javasolt, a területek vizuális-esztétikai értékének megtartásával, kialakításával. A vizsgálat során felmért rossz állapotú faállomány felülvizsgálata javasolt. Értékes fajok esetén a védelem, a leromlott állapotúaknál szelekció szükséges. A vizsgált területeken a növényállomány állapotának részletes felmérésével a meglévő növényzet ritkítása, ifjítása javasolt.

## 8. Környezetvédelem programja

A zöldfelület kondicionáló hatása a biológiailag aktív, illetve inaktív felületek arányától függ. A biológiailag aktív felületek, olyan mikroklímát alakítanak ki, amely élhetőbbé teszi a környezetet. A növényzet jelentős hatást gyakorol a hőmérsékletre, a páratartalomra, a helyi szélrendszerekre, a sugárzásra, jelentősen csökkentheti a levegő portartalmát.

Kiemelt környezetvédelmi szempont az urbánus közeg és szövet negatív hatásainak csökkentése, a nagy burkolt, tagolatlan felületek kisugárzásának csökkentése. A tervezett, ill. meglévő növényzet fent említett pozitív környezeti hatásai mellett jelentős a zajvédő tulajdonságuk is.

A szabályozási terület burkolt felületeinek megfelelő vízelvezetéséről gondoskodni kell, a meglévő, ill. tervezett növényzet irányába, mivel ez lehetővé teszi a terület vízháztartásának egyensúlyban tartását, a mikroklímatis viszonyok megteremtését.

Az OTH területén javasolt az Üllői út irányából elhelyezett garázsbeállók mielőbbi eltávolítása. Javasolt az Állatház mögötti konténer felszámolása, korszerűbb konténer, elhelyezése. Javasolt az állati hulladékégető berendezés lecserélése.

A jelenlegi autókereskedés területén javasolt a talaj ellenőrzése, amennyiben szükséges, a talaj cseréje. Abban az esetben, ha megmarad a terület jelenlegi funkciója, a területrész részbeni burkolása javasolt, ahol a talajszennyezés veszélye (fáradt olaj) fennáll.

A stadion bővítése vagy új stadion kialakítása esetén olyan tömegformálásra, épületszerkezeti kialakításra kell törekedni, amely a stadion zajának terjedését a kórházak irányába a lehető legnagyobb mértékben gátolja. A zajterhelés terjedése ebbe az irányba a Gyáli út menti növényállomány kialakításával is kismértékben mérsékelhető.

## 9. Közlekedés program

### 9.1 A főváros úthálózata fejlesztése és várható forgalmi hatásai a területen, kapcsolódó korszerűsítés igények, lehetőségek

A Könyves Kálmán körút, a Hungária gyűrű részeként Pest legkülső, nagy kapacitású, összefüggő körirányú útvonala, amely a város összes sugárirányú főútjait összeköt, ennek megfelelően nagy átmenő forgalom terheli. A főváros főúthálózat fejlesztési tervének legfontosabb eleme a belső városrészeket tehermentesítő külső körirányú úthálózatok kiépítése.

Az M0 autótűt keleti szektor kiépülése után a jelenleg is épülő déli szektornak 2x3 sávos autópályává bővítésére kerül sor. Ezzel javulni fog az országos főutak és autópályák közötti átmenő forgalom fővároson kívüli átvezetése, illetve a Hungária gyűrű forgalmi helyzetében is kismértékben javulás várható.

A BKRFT-ben szerepeltetett, a külső városrészek közötti, Hungária gyűrűt tehermentesítő utak a

- Külső keleti körút (megvalósítása 2020-ig ütemezve),
- Körvasút menti körút (megvalósítása részben 2020-ig ütemezve),
- Illatos úthoz és a Galvani úthoz kapcsolódó Galvani híd (megvalósítása 2020 után ütemezve).

A távlati fejlesztések közvetlenül nincsenek hatással a fejlesztési területre.

### 9.2 A tervezési terület fejlesztési alternatíváival összefüggő forgalmi rend módosítási igények

#### Tervezett kialakítás

Az FTC sporttelep déli és nyugati területrészeinek fejlesztésénél a jelenlegi közúthálózati kapcsolatok megtartásával, a csomópontok kismértékű kapacitásnövelésével lehet számolni. Az M5 bevezetés csomópontjában az M5 felőli

balra kanyarodás 1 sávval történő növelése lehetséges., a járműosztályozók átosztásával. Az FTC területének további megközelítési pontját az Üllői út felé az OTH telekhatáránál javasoljuk kialakítani, ezzel a Gyáli út kórházak előtti szakasza és az Üllői út - Könyves Kálmán körút csomópont tehermentesíthető. A tervezett kapcsolatokkal a terület alkalmassá tehető nem jelentős - a hétköznapi csúcsidőszakkal egyidőben jelentkező - csúcsforgalmi igényű létesítmények elhelyezésére.

### Távlati kialakítás

A csomópont térségében várható fejlesztések keltette forgalom színvonalas, hátráltatásoktól mentes lebonyolítása – egyúttal a jelenlegi torlódások megszüntetése – csak egy új típusú csomópont, a jelzőlámpás szabályozású körforgalommal lehetséges. Létesítésének helyigénye biztosítható.

A Könyves Kálmán körút 2 x 3 sávós átvezetést kap, torkolatai egy-egy sávval bővülnek. Az M5 bevezetés sávszáma változatlan marad, csupán azok felhasználása módosul: jobbra kanyarodásra 2 sáv, balra kanyarodásra 3 sáv szolgál. Ez utóbbiak közül a legbelsőről egyenesen is lehet haladni. A Gyáli út torkolata 3 sávval lép be a csomópontba. A körpálya sávszáma a forgalmi terheléstől függően 3 és 5 között változik.

## 9.3 Tömegközlekedés

Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési terve az érintett terület tágabb környezetében az alábbi fejlesztéseket tartalmazza:

- 3. metróvonal északi és déli meghosszabbítása,
- 1-es villamos meghosszabbítása,
- az elővárosi vasút fejlesztése, S-Bahn jellegű elővárosi gyorsvasúti közlekedés beindítása.

A 3. metró vonal meghosszabbítása és az elővárosi vasútfejlesztés közvetlenül nem érintik a csomópontot és annak forgalmát.

Az 1-es villamos budai irányú meghosszabbítása számos új kapcsolati lehetőséget ad a mai 103-as autóbussznál kedvezőbb szolgáltatási szinten. Kötőpályás eszközzel, átszállás nélkül elérhetővé válik a szintén középtávon megvalósuló budai rakparti villamos meghosszabbítás, minden Fehérvári úton közlekedő villamos viszonylat, és az Etele tér Kelenföldi pályaudvar térségét érintő kötőpályás hálózati elem (4. sz. metróvonal, Máv 1-es, 30-as és 40-es vonalak, villamosok).

A villamosnak jelenleg is van megállója a tervezési terület mellett. A távlati állapotban a megálló utasforgalma várhatóan emelkedni fog a fent említett Buda irányú meghosszabbításból illetve a Könyves Kálmán krt. két oldalán történő ingatlanfejlesztésekből adódóan.

A távlatban megfogalmazott közlekedési fejlesztési tervek közvetlen hatással nincsenek a tervezési területre.

## 9.4 Parkolás – a parkoló kapacitással kapcsolatos követelmények az egyes programalternatívákkal összefüggésben

A tervezett beépítés parkolási mérleget az OTÉK, a fővárosi parkolási rendelet és a 126/2012. (VI. 26.) Korm. rendelete szerint számítható.

Ennek megfelelően az OTÉK szerinti biztosítandó parkolóhely a fővárosi parkolási rendelet szerint számított férőhellyel csökkenthető, mivel a tervezési terület az észak-déli metróvonal állomásaitól számított 500 méteres távolságban helyezkedik el.

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása:

Egy személygépkocsi számítandó

- sportolás, strandolás célját szolgáló egységek minden 5 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után,
- kereskedelmi egység árusítóterének 0-100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
- szálláshely szolgáltató egység minden vendégszobaegysége után,
- vendéglátó egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,

- egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után

### Parkolási mérleg:

A tervezési területet 3 egymástól különböző területegység alkotja.

- terület, az Országos Tisztifőorvosi Hivatal területe. Ezen a területen a régi szabályozás marad érvényben, változás nem történik. Az OTH hosszú távú fejlesztési koncepcióval nem rendelkezik. Egyetlen kiforrott fejlesztési elképzelés az Üllői úti telekrészre tervezett szakigazgatási épület. A tervezés során elérendő alapterületi igény (fő- és melléképületek összesen) 2600 m<sup>2</sup>-ben irányozható elő  
övezeti jele: I-IX./1

I-IX./1 jelű telek (OTH területe)											
telekterület (m <sup>2</sup> )											
beépített terület (m <sup>2</sup> )				beépítési mérték							
zöldfelület (m <sup>2</sup> )				zöldfelület mértéke							
bruttó szintterület (m <sup>2</sup> )				szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )							
parkolóigény számítás											
funkció	bruttó szint-terület (m <sup>2</sup> )	elvi arány	nettó főhelység(m <sup>2</sup> )	parkolásnál figyelembe vett nagyságrend				OTÉK szerinti normatíva 1 parkoló	normatíva mértékegy sége	OTÉK szerinti létesítendő parkolószám (db)	50%-kal csökkentett parkolószám (db)
				m <sup>2</sup>	lakás	szoba	férőhely				
iroda	2 600	100%	1 404					20 férőhely	71	36	
<b>Összesen</b>									<b>71</b>	<b>36</b>	

- terület, tervezett stadion területe.  
övezeti jele: I-IX./2

I-IX./2 jelű telek (Stadion)											
telekterület (m <sup>2</sup> )	44 423										
beépített terület (m <sup>2</sup> )	19 800			maximum beépítési mérték				85,00%			
zöldfelület (m <sup>2</sup> )	1 000			minimum zöldfelület mértéke				2,00%			
bruttó szintterület (m <sup>2</sup> )	39 700			szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )				3,5			
parkolóigény számítás											
funkció	bruttó szint-terület (m <sup>2</sup> )	elvi arány	nettó főhelység(m <sup>2</sup> )	parkolásnál figyelembe vett nagyságrend				OTÉK szerinti normatíva 1 parkoló	normatíva mértékegy sége	OTÉK szerinti létesítendő parkolószám (db)	50%-kal csökkentett parkolószám (db)
				m <sup>2</sup>	lakás	szoba	férőhely				
sportpálya	39 700	100%					23700	15 férőhely	1580	790	
<b>Összesen</b>									<b>1580</b>	<b>790</b>	

### Parkolóhely összesítés

Igényelt parkolóhelyszám fővárosi parkolási rendelet szerint:

$$23.700/15*50\% = 790 \text{ db}$$

### Biztosított parkolóhelyek száma:

állandó parkolóhelyek garázsban	352 db
állandó parkolóhelyek felszínen	100 db
ideiglenes parkolóhelyek felszínen	11 db
<b>mindösszesen:</b>	<b>350 db</b>
	<b>813 db</b>

- terület, a tervezett stadion és a Könyves Kálmán krt. közötti terület.  
övezeti jele: I-IX./3

I-IX./3 jelű telek											
telekterület (m <sup>2</sup> )	31 071										
beépített terület (m <sup>2</sup> )	24 857		maximum beépítési mérték				80,00%				
zöldfelület (m <sup>2</sup> )	6 214		minimum zöldfelület mértéke				20,00%				
bruttó szintterület (m <sup>2</sup> )	124 284		szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )				4				
parkolóigény számítás											
funkció	bruttó szint-terület (m <sup>2</sup> )	elvi arány	nettó főhelység(m <sup>2</sup> )	parkolásnál figyelembe vett nagyságrend				OTÉK szerinti normatíva 1 parkoló	normatíva mértékegyisége	OTÉK szerinti létesítendő parkolósám (db)	50%-kal csökkentett parkolósám (db)
				m <sup>2</sup>	lakás	szoba	férőhely				
lakás	0	0%						1 lakás			
iroda	74 570	60%	40 260					20 m <sup>2</sup>	2013	1007	
szálláshely	6214	5%	3 356	40		1	2	1 szoba	154	154	
kereskedelem és szolgáltatás	37285	30%	20 134					20 m <sup>2</sup>	1007	503	
vendéglátás	6 214	5%	3 356					5 m <sup>2</sup>	671	336	
sport	0	0%						5 férőhely			
<b>Összesen</b>									<b>3845</b>	<b>2000</b>	

A létesítendő parkoló számok kiindulási adata a bruttó szintterület, ebből nettó főhelységet képzünk és az OTÉK normatívák alapján kiszámításra kerül az OTÉK szerinti létesítendő parkoló szám. A fővárosi parkolási rendelet szerint, mivel a tervezési terület az észak-déli metróvonal állomásaitól számított 500 méteres távolságban helyezkedik el, a számított férőhelyszám 50 %-kal csökkenthető.

A stadion I. ütemű megvalósításánál az I-IX/3 övezetben elhelyezett P350 férőhelyű ideiglenes parkoló az övezet végleges beépítése esetén a létesítendő kb. 2000 férőhelyes parkoló kevesebb, mint 20 százaléka, ezért a funkciók külön idejűsége miatt - stadion, iroda, kereskedelem, stb. – biztonsággal figyelembe vehető.

### 9.5 Parkolás –a parkolókapacitási követelmények kielégítésének lehetséges módjai

Az OTH területén a szükséges parkolókat az Üllői út mellett építhető épület pincésztijén, 1 szinten el lehet helyezni. A parkoló forgalma új közúti kapcsolat kialakítását nem teszi szükségessé.

A stadionhoz tartozó szükséges parkolóhely számot a telken belül a stadion fejpülete alatti garázsban és a felszínen lehet biztosítani. A garázsszinteken 352 parkolóhely, a felszínen az újonnan kialakítandó VIP parkolóban 100 db parkolóhely, továbbá ideiglenes kialakítással szintén a felszínen kerülhet kialakításra a VIP parkoló mellett további 11 férőhely (UEFA részére).

Az I. ütemű kialakításban (a stadion és Könyves Kálmán krt. közötti terület nem épül be) a terület Róbert Károly krt. felőli oldalán a jelenleg meglévő 300 férőhely mellett további 50 férőhely alakítható ki ideiglenesen, így biztosítható a stadionhoz tartozó parkoló.

A Gyáli út melletti biztosítható a média számára fenntartott (1.000 m<sup>2</sup>-es) terület. A személygépkocsi parkolóhelyeken kívül a buszok számára állandó parkolóhely biztosítható telken belül.

A parkoló forgalmának lebonyolítása a meglévő és új közúti kapcsolatokon keresztül történik. A garázs teljes telítettsége esetén a rendezvények után várhatóan a forgalom lebonyolítása a felbővített Gyáli út – Könyves Kálmán körúton illetve a Vágóhíd u. – Üllői úton keresztül biztosítható.

II. ütemű kialakításban, amikor a stadion és Könyves Kálmán krt. közötti terület külön fejlesztése történik, akkor a nem sportfunkciójú telken - a parkolási mérlegben szerepeltetett - szükséges parkolóhely 3 garázsszinten biztosítható. Az stadionhoz tartozó ideiglenes parkolók elhelyezése a II. ütemű fejlesztés esetén garázsszinteken kerül biztosításra a külön idejűség figyelembevételével.

### 9.6 Gyalogosforgalom, a területigény kielégítésének lehetséges módjai

A tervezett létesítmény minden határoló közterületről, a felszínen összesen 16 ponton megközelíthető. A felszíni főbejárat az Üllői út – Könyves Kálmán körút csomópontban épül ki.

A terület kiemelt gyalogosforgalmi célpontja a metró Népliget megállóhelye illetve a kapcsolódó teremaluljáró, melyből a metró mellett a Könyves Kálmán körúti villamosmegállók, illetve a Népliget helyközi és távolsági autóbusz végállomás is elérhető. Az aluljáró kiemelten kedvező helyzetéből adódóan a terület további beépítése esetén a telekhatártól (I-IX/3), a közterület alatt közvetlenül az aluljáróba kapcsolatot adó felszín alatti bejárat létesítésére van lehetőség, mely várhatóan a legnagyobb forgalmú beléptetési pont lesz.

Rendezvények idején a Népliget metrómegálló mellett a Nagyvárad tér megálló használata is indokolt. A gyalogos kapcsolatok az Üllői úton és a Gyáli úton keresztül biztosítottak.

### **9.7 Kerékpáros megközelítés**

---

A terület környezetében a kerékpáros kapcsolatok biztosítottak, a közvetlen megközelítés javítása érdekében a stadion kerékpárút csatlakozásainak kialakítása és a területen belül kerékpár tárolók elhelyezése indokolt. Továbbá a Gyáli úton a parkolás korszerűsítésével egyidőben kétoldali kerékpár sáv tervezett.

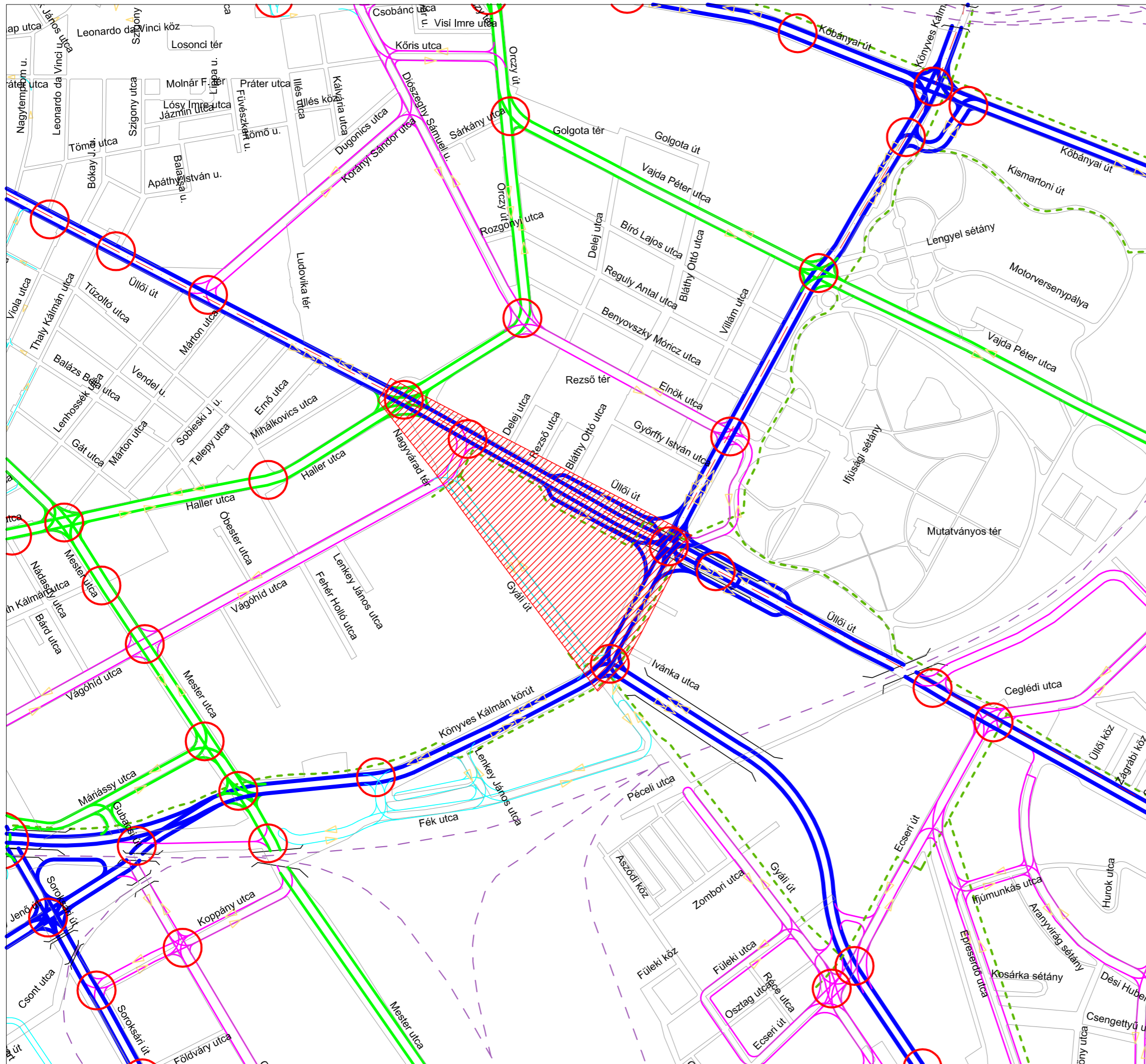
### **9.8 Teherforgalmi kiszolgálás**

---

A teherforgalmi kiszolgálás az Üllői út illetve a Gyáli út irányából történik. A Könyves Kálmán körút közelsége lehetővé teszi a kiszolgáló tehergépkocsik közlekedését úgy, hogy a teherforgalom intenzív lakóterületet ne keresztezzon, így a kiszolgálás jelentős zavarással nem jár. A stadion teherforgalma a rendezvényekhez kötődően eseti.

A Gyáli út belső, azaz a tervezett létesítmény kapubehajtója és a Vágóhid utca közötti szakaszán a nehézteherforgalmat az átadással egyidejűleg korlátozni kell. Ez a teherforgalmi kiszolgálás megfelelőségét nem befolyásolja, ugyanakkor biztosítja, hogy a teherforgalmi kapcsolat kizárólag a főúthálózaton bonyolódjon.

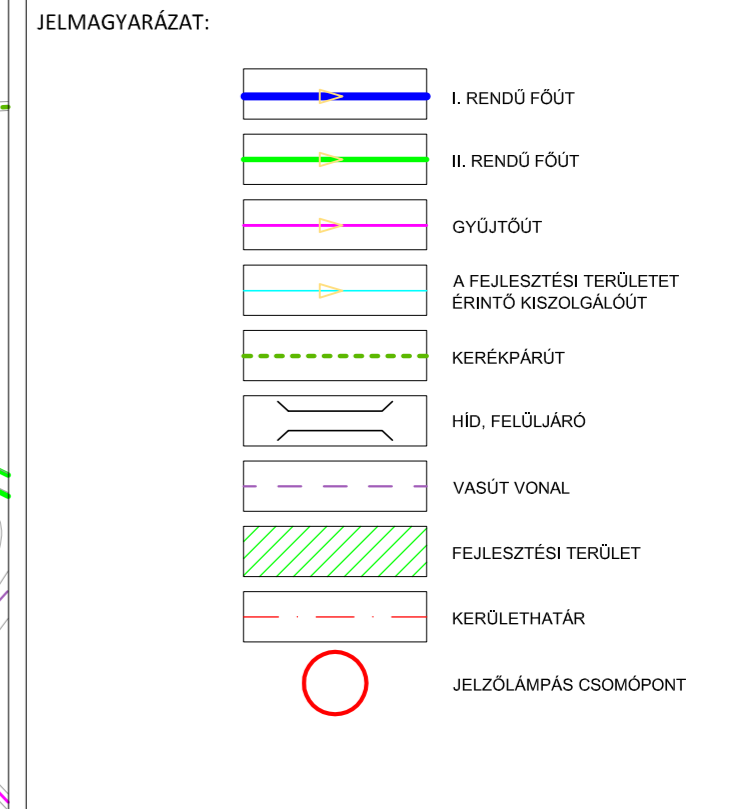
A stadion teherforgalmi kiszolgálása a kialakított felszíni parkolón keresztül történhet. A közvetítőkocsik, a csapatokat szállító VIP autóbuszok, rendőrségi parkoló, mentő parkoló és egyéb kiszolgáló járművek megállítására a stadion körüli kijelölt területeken történik.



MEGRENDELŐ:  
**Ferencvárosi Önkormányzat**  
 1092 Budapest, Bakáts tér 14.

GENERÁLTERVEZŐ:  
**Üzenet Kft.**  
 1022 Budapest  
 Lőrinczy Zsuzsanna u. 5.

SZAKÁGI TERVEZŐ:  
**KÖZLEKEDÉS**  
 FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.  
 H-1052 Budapest, Bécsi u. 5.;  
 T.:+36 1 235 000; F.:+36 1 235 2006;  
 kozlekedes@kozlekedes.hu

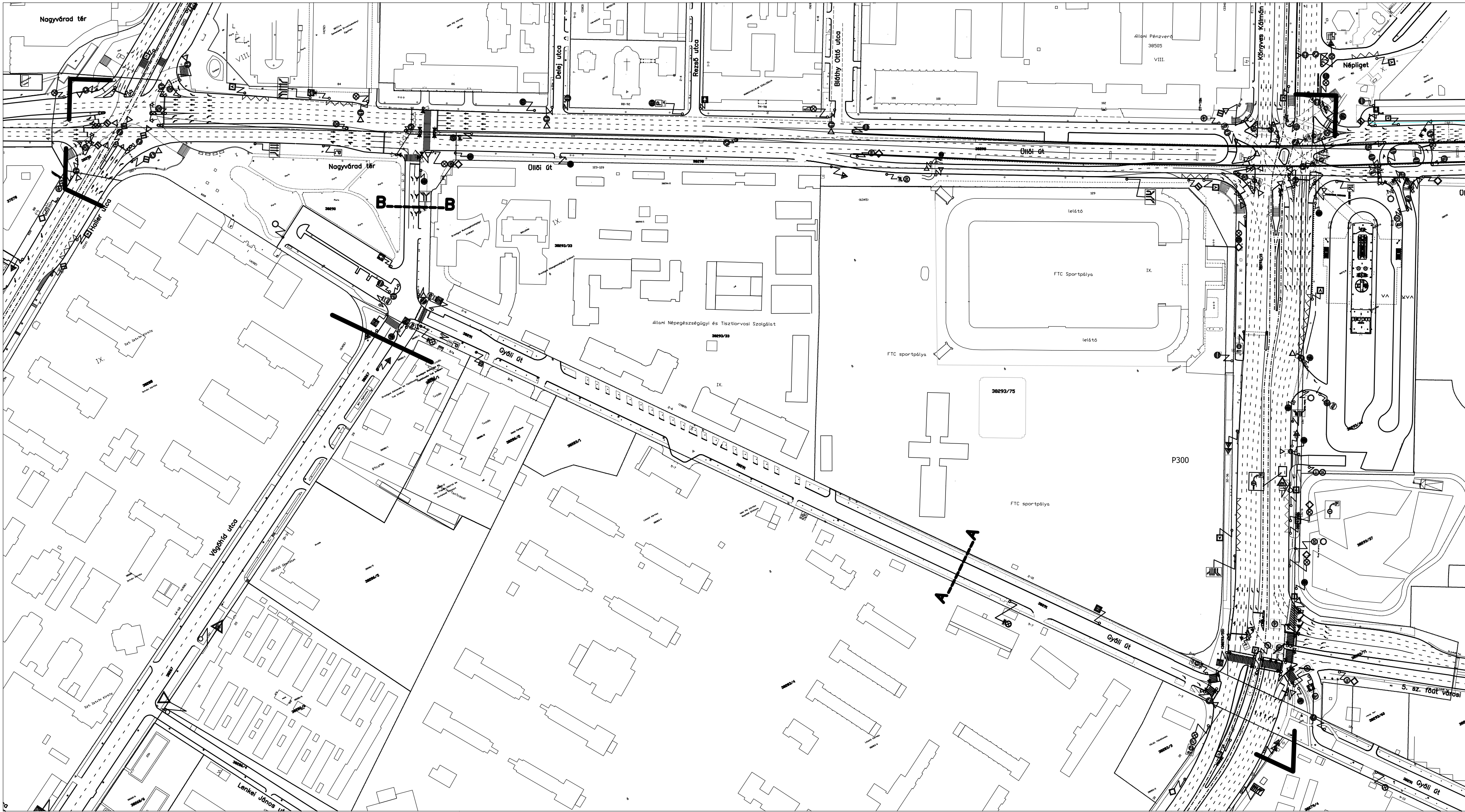


SZERZŐDÉS TÁRGYA:		<b>452401KOA FOT0100201</b>
<b>BUDAPEST FTC-STADION ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE</b>		
TERVFÁZIS:		
<b>ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI TERV</b>		
SZAKÁG:		
<b>FORGALOMTECHNIKA</b>		
SZAKÁGI ALCSOPORT:		
-		
DOKUMENTUM MEGNEVEZÉSE:		
<b>JELENLEGI KÖZÚTI HÁLÓZAT M=1:10000</b>		
VÁLTOZAT:		
<b>2012. OKTÓBER</b>		
MÓDOSÍTÁSOK:		
Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretén belül lehetséges. S:\Tsz\XXXX. FTC KSZT\munkaközi\4524 KOA FOT 01 002 01.dwg		





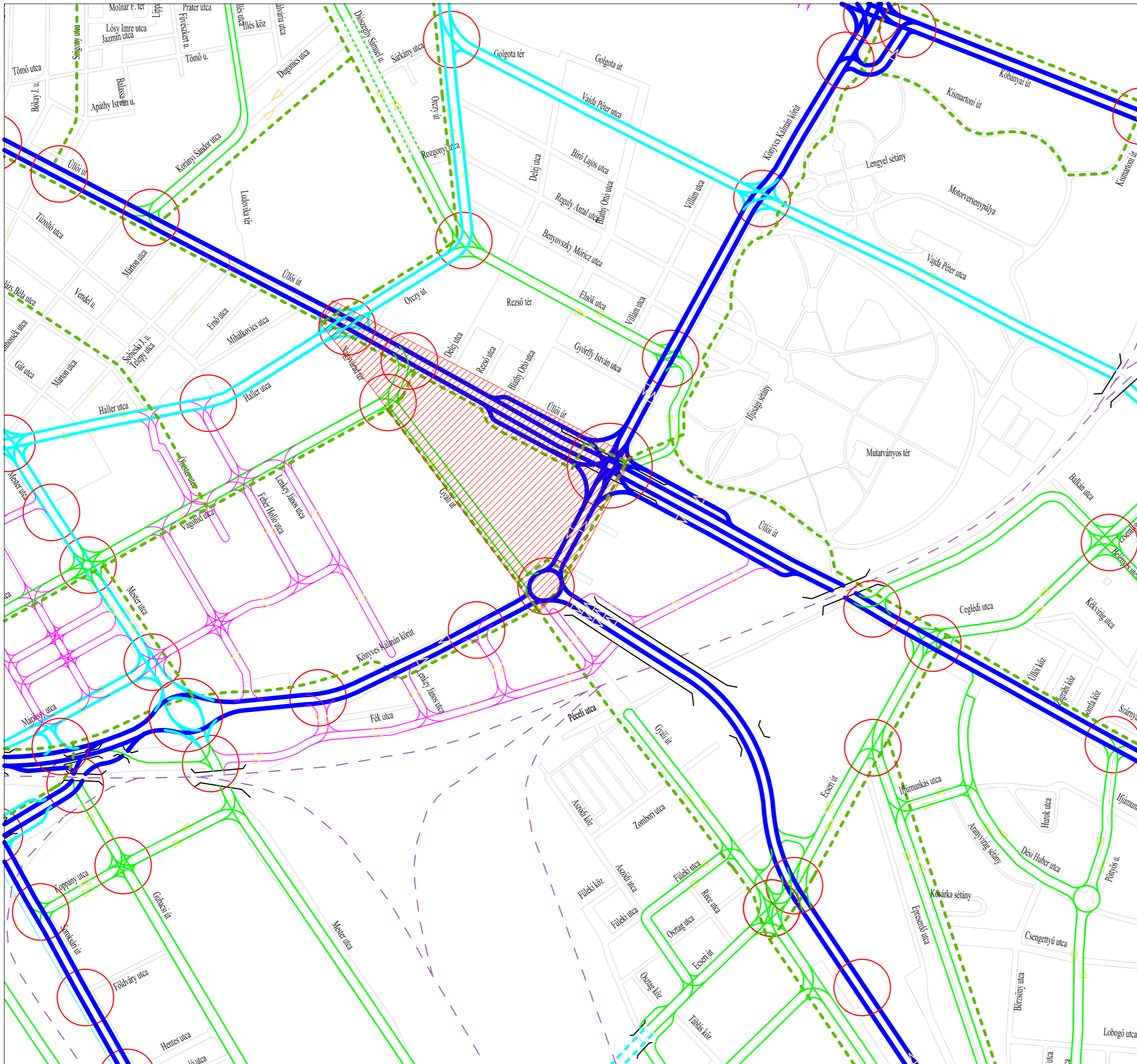




MEGRENDELŐ:	Ferencvárosi Önkormányzat 1092 Budapest, Bakáts tér 14.
GENERÁLTERVEZŐ:	Üzenet Kft. 1022 Budapest Lőrincffy Zsuzsanna u. 5.
SAKÁGI TERVEZŐ:	<b>KÖZLEKEDÉS</b> FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT. H-1052 Budapest, Bécsi u. 5.; T.:+36 1 235 000; F.:+36 1 235 2006; kozlekedes@kozlekedes.hu
JELMAGYARÁZAT:	<ul style="list-style-type: none"> <li> ÚTBURKOLAT SZEGÉLY</li> <li> ÚTBURKOLATI JEL, FELFESTÉS</li> <li> FORGALOMTECHNIKAI JELZŐTÁBLA</li> <li> FORGALOMTECHNIKAI JELZŐLÁMPA</li> <li> JOGI BIRTOKHATÁR</li> <li> VILLAMOS VÁGÁNYTENGELY</li> <li> TERVEZÉSI TERÜLETEN MEGLÉVŐ PARKOLÓ ÁLLÁSOK</li> <li> TERVEZÉSI TERÜLET</li> <li> MINTAKERESZTSZELVÉNY HELYE, IRÁNYA, JELE</li> </ul>
SZERZŐDÉS TÁRGYA:	<b>BUDAPEST FTC-STADION ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE</b>
TERVFÁZIS:	<b>ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI TERV</b>
SAKÁG:	<b>FORGALOMTECHNIKA</b>
SAKÁGI ALCSOPORT:	-
DOKUMENTUM MEGNEVEZÉSE:	<b>JELENLÉGI FORGALMI REND M=1:2000</b>
VÁLTOZAT:	<b>2012. OKTÓBER</b>
MÓDOSÍTÁSOK:	
Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretén belül lehetséges. S:\TszXXX\FTC KSZT\munkaközi\4524 KOA FOT 01 004 01.dwg	

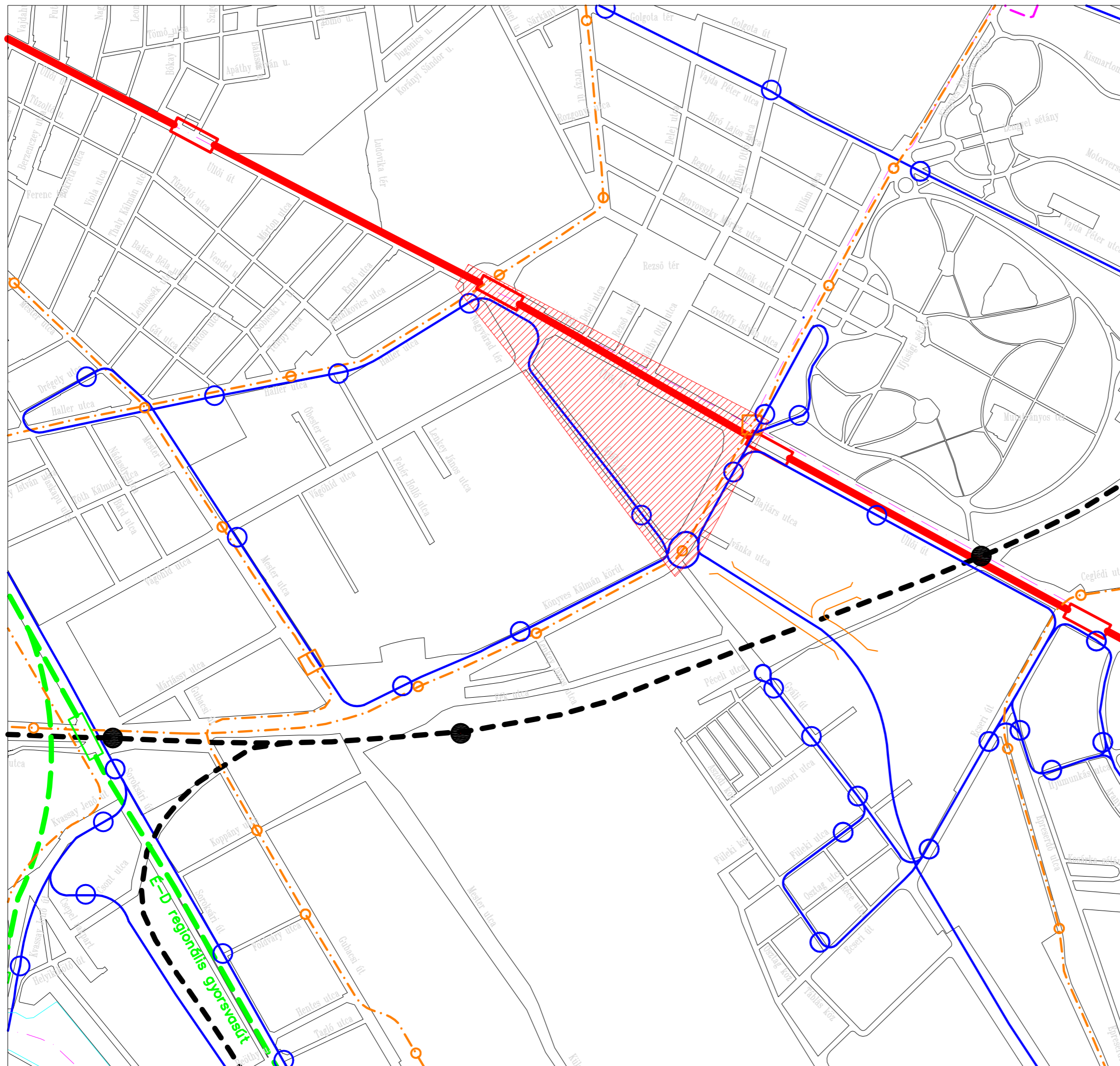
TERSZÁM: 440101KOA  
 ALTERMSZÁM: FOT  
 TERVFÁZIS: 01  
 SAZÁG: 1004  
 SAZÁGI ALCSOPORT: 01  
 DOKUMENTUMTERMSZÁM: 0100401





MEGRENDELŐ:		<b>Ferencvárosi Önkormányzat</b> 1092 Budapest, Bakáts tér 14.	
GENERÁLTERVEZŐ:		<b>Üzenet Kft.</b> 1022 Budapest Lőrántffy Zsuzsanna u. 5.	
SZAKÁGI TERVEZŐ:		 H-1052 Budapest, Bécsi u. 5.; T.:+36 1 235 000; F.:+36 1 235 2006; kozlekedes@kozlekedes.hu	
JELMAGYARÁZAT:			
		I. RENDŰ FŐÚT	
		II. RENDŰ FŐÚT	
		GYŰJTŐÚT	
		A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ LAKÓ UTCA	
		KERÉKPÁRÚT	
		VASÚTVONAL	
		HÍD, FELÜLJÁRÓ	
		JELZŐLÁMPÁS CSOMÓPONT	
		TERVEZÉSI TERÜLET	
SZERZŐDÉS TÁRGYA:		<b>BUDAPEST</b> <b>FTC-STADION ÉS KÖRNYÉKE</b> <b>KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE</b>	
TERVFÁZIS:		<b>ALÁTÁMASZTÓ</b> <b>KÖZLEKEDÉSI TERV</b>	
SZAKÁG:		<b>FORGALOMTECHNIKA</b>	
SZAKÁGI ALCSOPORT:		-	
DOKUMENTUM MEGNEVEZÉSE:		<b>TÁVLATI KÖZÚTI HÁLÓZAT</b> <b>M=1:10000</b>	
VÁLTOZAT:		<b>2012. OKTÓBER</b>	
MÓDOSÍTÁSOK:			
Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretein belül lehetséges.		T:HÁLÓZATOK\TERVEZETT KÖZÚT2.dwg	

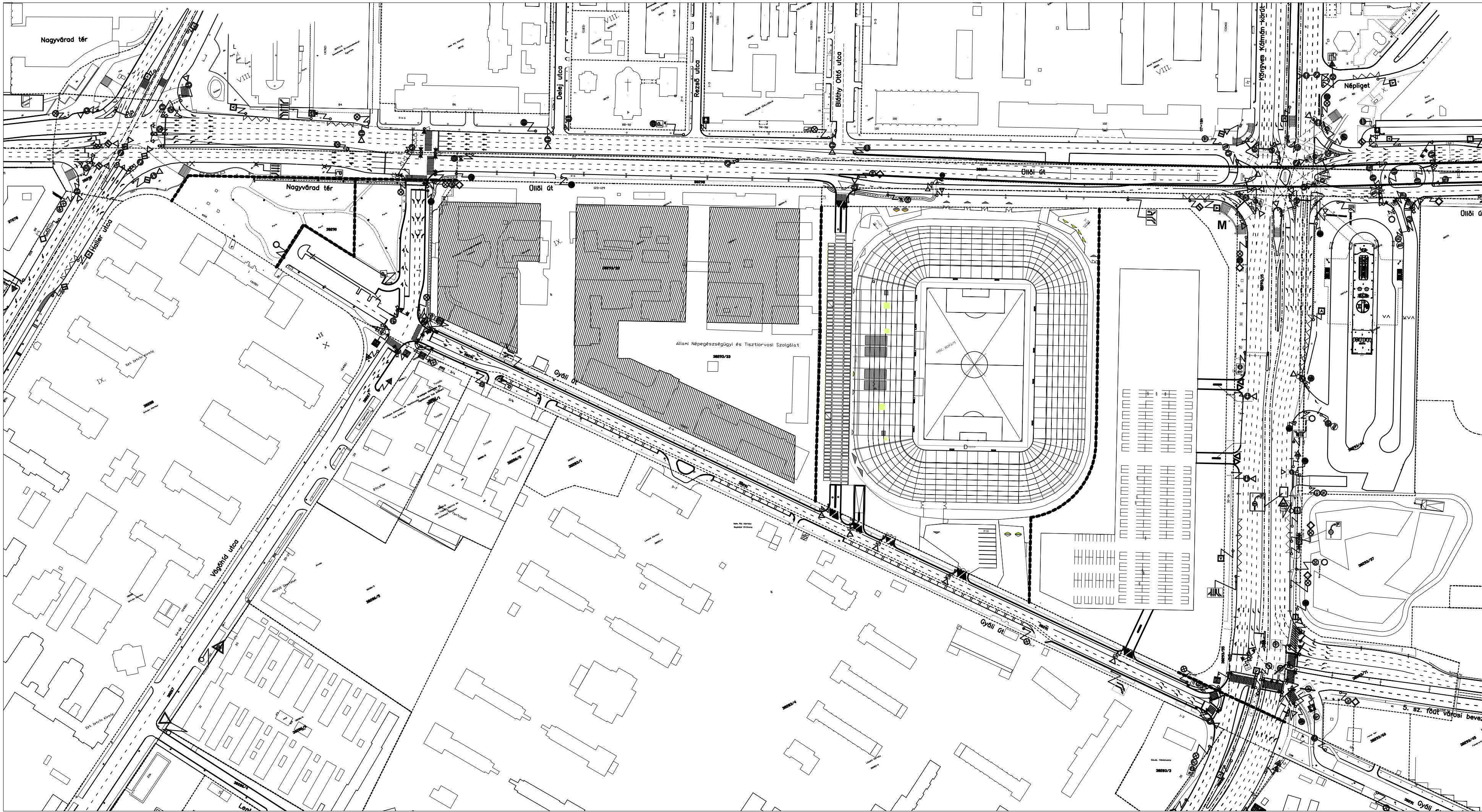
TERVSZÁM: 452401  
 ALTERVSZÁM: KOA  
 TERVFÁZIS: FOTÓ  
 SZAKÁG: 01  
 ALCSOPORT: 100501  
 DOKUMENTUM SZÁM: 01  
 VÁLTOZAT: 1



MEGRENDELŐ: <b>Ferencvárosi Önkormányzat</b> 1092 Budapest, Bakáts tér 14.	
GENERÁLTERVEZŐ: <b>Üzenet Kft.</b> 1022 Budapest Lőrántffy Zsuzsanna u. 5.	
SZAKÁGI TERVEZŐ: <b>KÖZLEKEDÉS</b> FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT. H-1052 Budapest, Bécsi u. 5.; T.:+36 1 235 000; F.:+36 1 235 2006; kozlekedes@kozlekedes.hu	
JELMAGYARÁZAT:	
	autóbusz vonal
	közúti vasút vonal
	közúti gyorsvasút vonal
	gyorsvasút vonal
	vasút vonal
	Tervezési terület
SZERZŐDÉS TÁRGYA:	
<b>BUDAPEST FTC-STADION ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE</b>	
TERVFÁZIS: <b>ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI TERV</b>	
SZAKÁG: <b>FORGALOMTECHNIKA</b>	
SZAKÁGI ALCSOPORT: -	
DOKUMENTUM MEGNEVEZÉSE: <b>TÁVLATI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT</b> M=1:10000	
VÁLTOZAT: <b>2012. OKTÓBER</b>	
MÓDOSÍTÁSOK:	
Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretén belül lehetséges.	
T:\HÁLÓZATOK\TERVEZETT TÖMEG2.dwg	

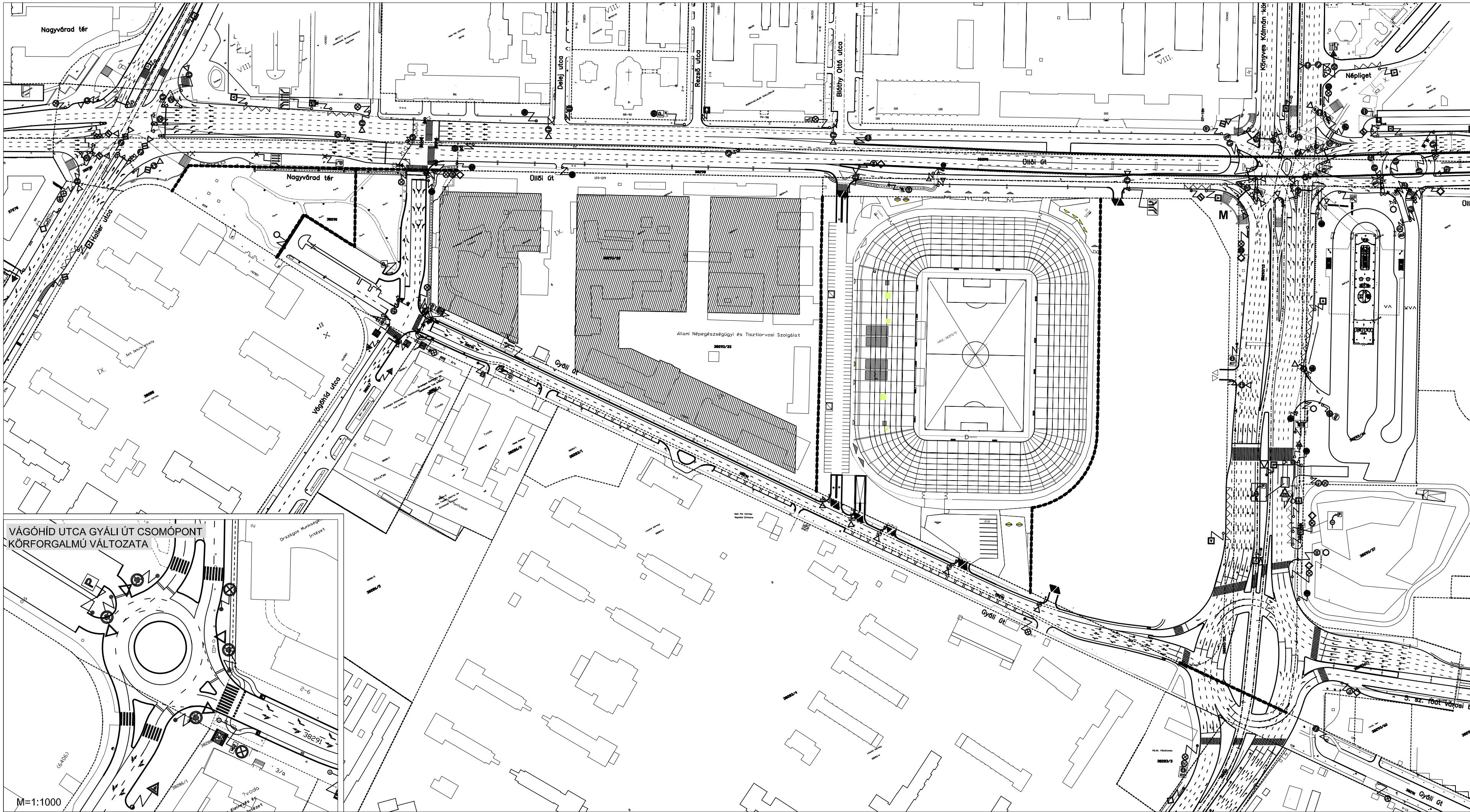
TERVSZÁM: 452401  
 ALTERVSZÁM: K0A  
 TERVFÁZIS: FOT01  
 SZAKÁG: 0100601





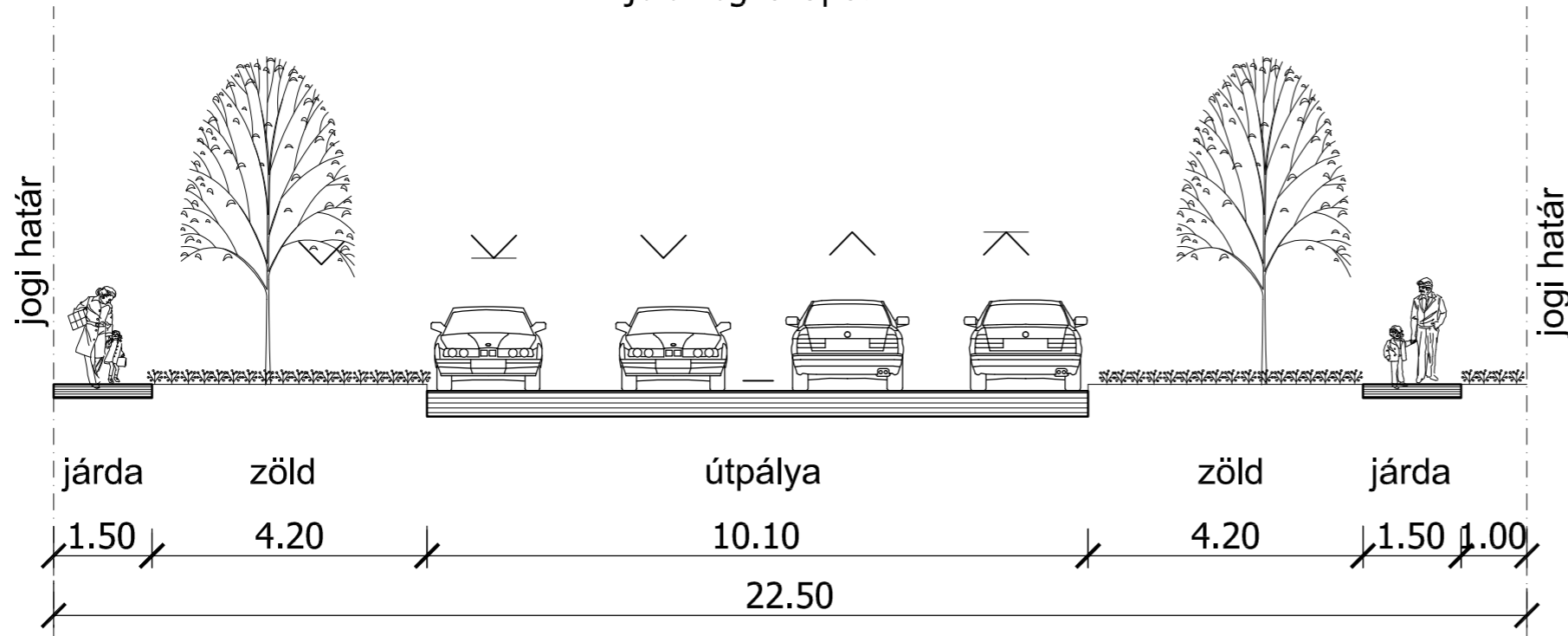
MEGRENDELŐ:		Ferencvárosi Önkormányzat 1092 Budapest, Bakáts tér 14.
GENERÁLTERVEZŐ:		Üzenet Kft. 1022 Budapest Lőrinczy Zsuzsanna u. 5.
SZAKÁGI TERVEZŐ:		<b>KÖZLEKEDÉS</b> FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA ÉFT. H-1052 Budapest, Bécsi u. 5. T.:+36 1 235 000; F.:+36 1 235 2006; kozlekedes@kozlekedes.hu
JELMAGYARÁZAT:		
TERVEZETT	MEGLÉVŐ	ÚTBURKOLAT SZEGÉLY
		ÚTBURKOLATI JEL, FELFESTÉS
		FORGALOMTECHNIKAI JELZŐTÁBLA
		FORGALOMTECHNIKAI JELZŐLÁMPA
		JOGI BIRTOKHATÁR
		VILLAMOS VÁGÁNYTENGELY
		ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
		ÉPÍTÉSI HELY
SZERZŐDÉS TÁRGYA:		<b>BUDAPEST FTC-STADION ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE</b>
TERVFÁZIS:		<b>ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI TERV</b>
SZAKÁG:		<b>FORGALOMTECHNIKA</b>
DOKUMENTUM MEGNEVEZÉSE:		<b>TERVEZETT FORGALMI REND, I. ÜTEM STADION MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ TARTOZÓ FORGALMI REND</b>
VÁLTOZAT:		M=1:2000 <b>2012. OKTÓBER</b>
MÓDOSÍTÁSOK:		
Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretén belül lehetséges. S:\TszXXXX.FTC KSZT\munkaközi\4524 KOA FOT 01 007 01.dwg		<b>440101KOA FOT 0100701</b>



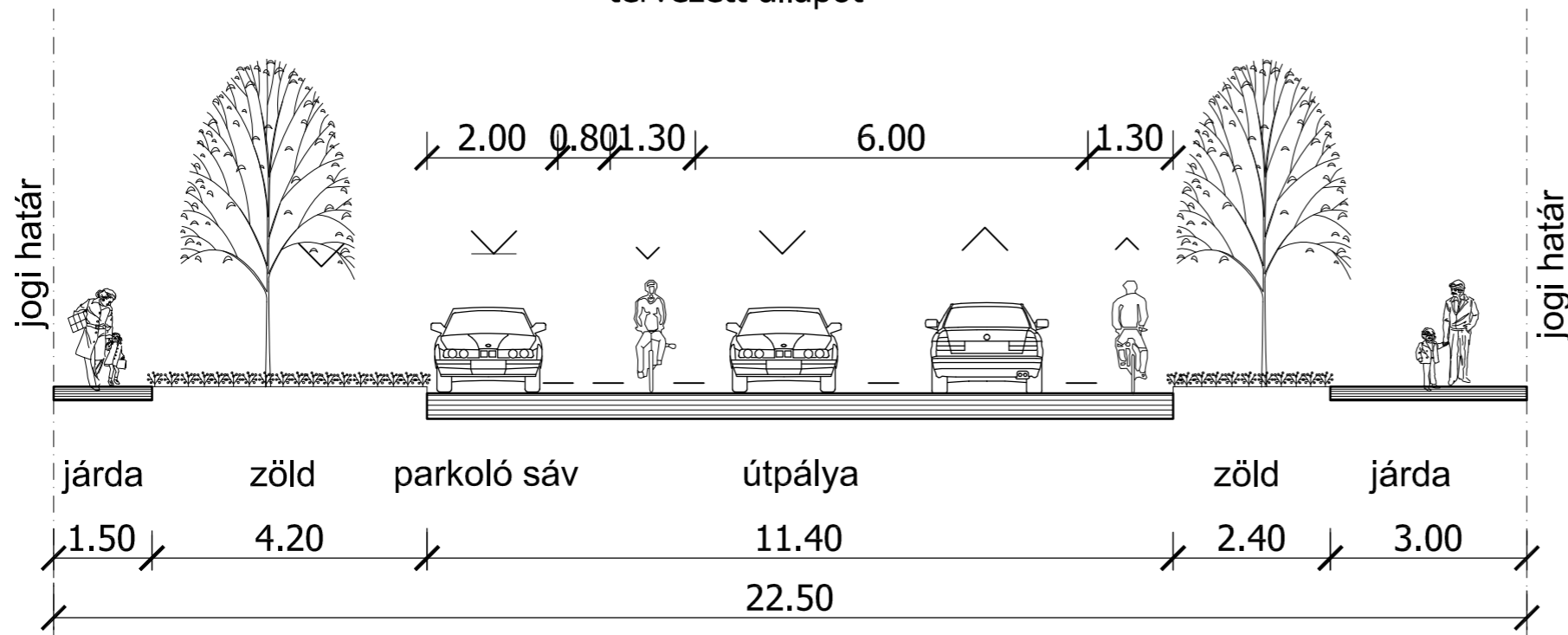


MEGRENDELŐ:		Ferencvárosi Önkormányzat 1092 Budapest, Bakáts tér 14.
GENERÁLTERVEZŐ:		Üzenet Kft. 1022 Budapest Lőrinczy Zsuzsanna u. 5.
SZAKÁGI TERVEZŐ:		<b>KÖZLEKEDÉS</b> FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT. H-1052 Budapest, Bécsi u. 5.; T.: +36 1 235 000; F.: +36 1 235 2006; kozlekedes@kozlekedes.hu
JELMAGYARÁZAT:		
TERVEZETT	MEGLÉVŐ	ÚTBURKOLAT SZEGÉLY
		ÚTBURKOLATI JEL, FELFESTÉS
		FORGALOMTECHNIKAI JELZŐTÁBLA
		FORGALOMTECHNIKAI JELZŐLÁMPA
		JOGI BIRTOKHATÁR
		VILLAMOS VÁGÁNYTENGELY
		ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
		ÉPÍTÉSI HELY
SZERZŐDÉS TÁRGYA:		<b>BUDAPEST FTC-STADION ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE</b>
TERVFÁZIS:		<b>ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI TERV</b>
SZAKÁG:		<b>FORGALOMTECHNIKA</b>
DOKUMENTUM MEGNEVEZÉSE:		<b>TÁVLATI FORGALMI REND, II. ÜTEM</b>
VÁLTOZAT:		M=1:2000 2012. OKTÓBER
MÓDOSÍTÁSOK:		
Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretén belül lehetséges. S:TszXXXX. FTC KSZT\munkaközi\4524 KOA FOT 01 008 01.dwg		<b>4401011KOA FOT 0100801</b>

## Gyáli út jelenlegi állapot



## Gyáli út tervezett állapot



MEGRENDELŐ:  
**Ferencvárosi Önkormányzat**  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

GENERÁLTERVEZŐ:  
**Üzenet Kft.**  
1022 Budapest  
Lőrántffy Zsuzsanna u. 5.

SZAKÁGI TERVEZŐ:  
**KÖZLEKEDÉS**  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.  
H-1052 Budapest, Bécsi u. 5.;  
T.:+36 1 235 000; F.:+36 1 235 2006;  
kozlekedes@kozlekedes.hu

JELMAGYARÁZAT:

SZERZŐDÉS TÁRGYA:  
**BUDAPEST  
FTC-STADION ÉS KÖRNYÉKE  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**

TERVFÁZIS:  
**ALÁTÁMASZTÓ  
KÖZLEKEDÉSI TERV**

SZAKÁG:  
**FORGALOMTECHNIKA**

SZAKÁGI ALCSOPORT:  
-

DOKUMENTUM MEGNEVEZÉSE:  
**MINTAKERESZTSZELVÉNYEK  
M=1:100**

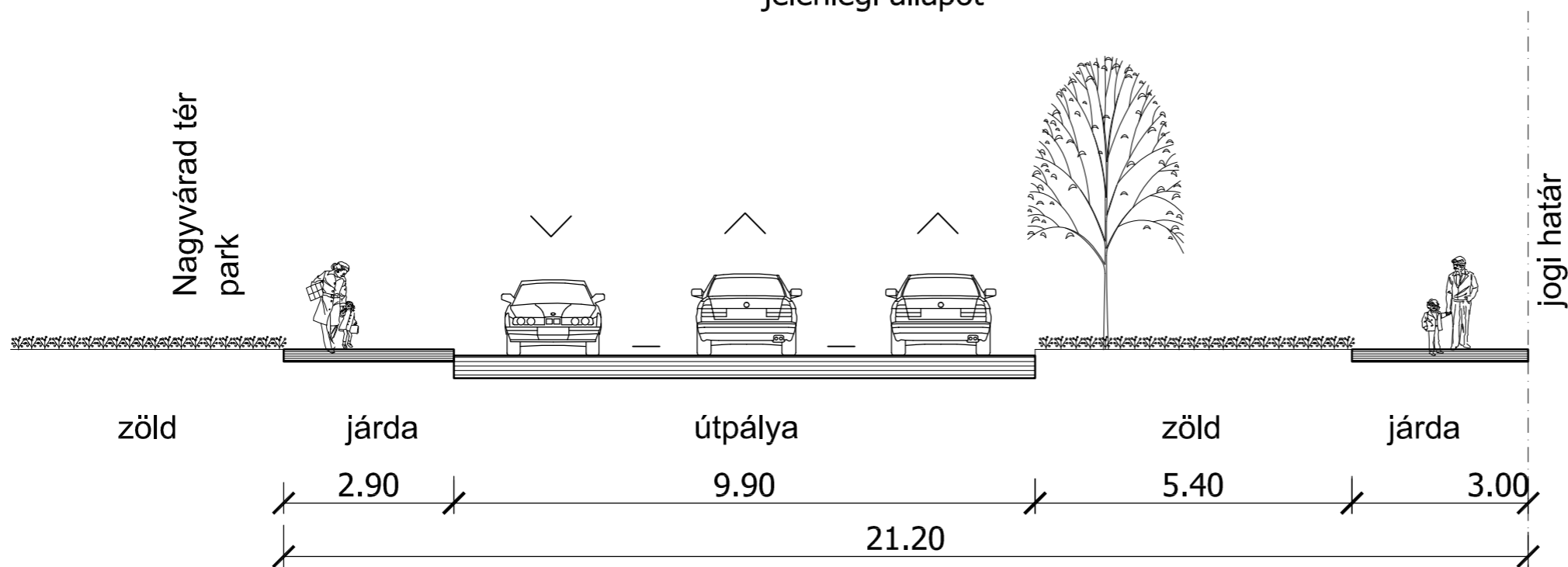
VÁLTOZAT:  
**2012. OKTÓBER**

MÓDOSÍTÁSOK:

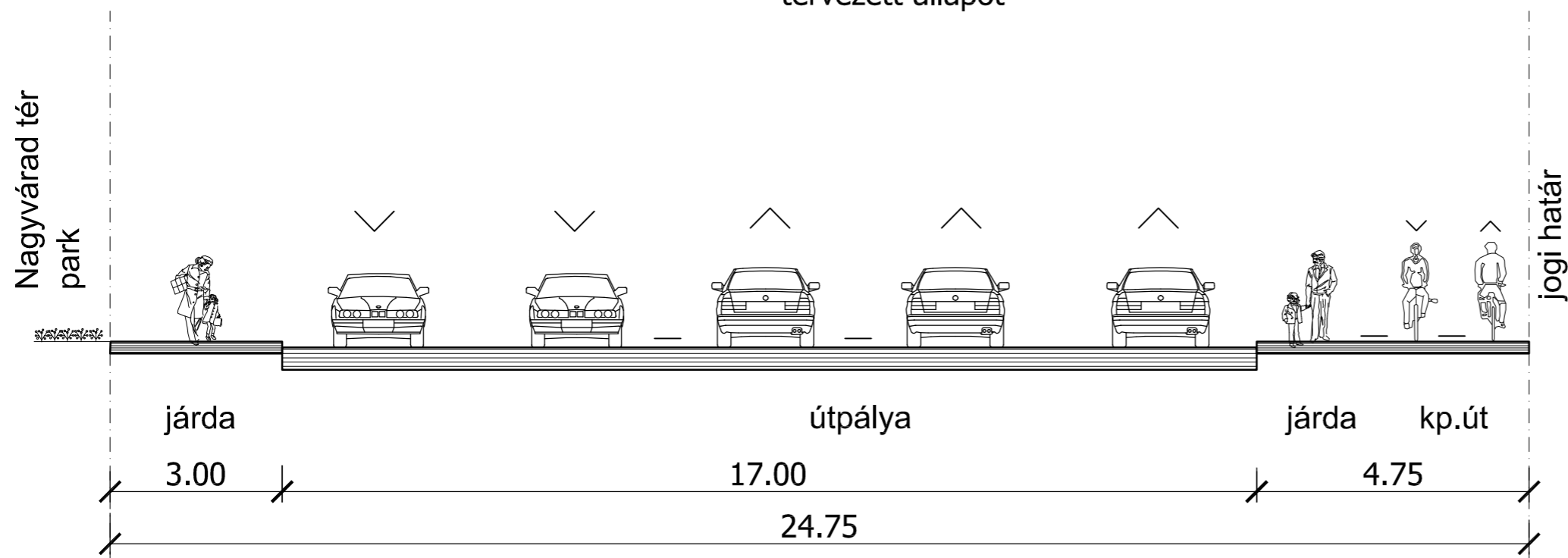
TERVSZÁM	452401
ALTSZÁM	1
TERV FÁZIS	KOAF
SZAKÁG	FOT
ALCSOPORT	01
DOKUMENTUM SZÁM	100901
VÁLTOZAT	1


Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja.  
Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretein belül lehetséges.  
S:\TszXXXX. FTC KSZT\munkaközi\4524 KOA FOT 01 009 01.Dwg

Vágóhíd utca (Gyáli út - Üllői út között)  
jelenlegi állapot

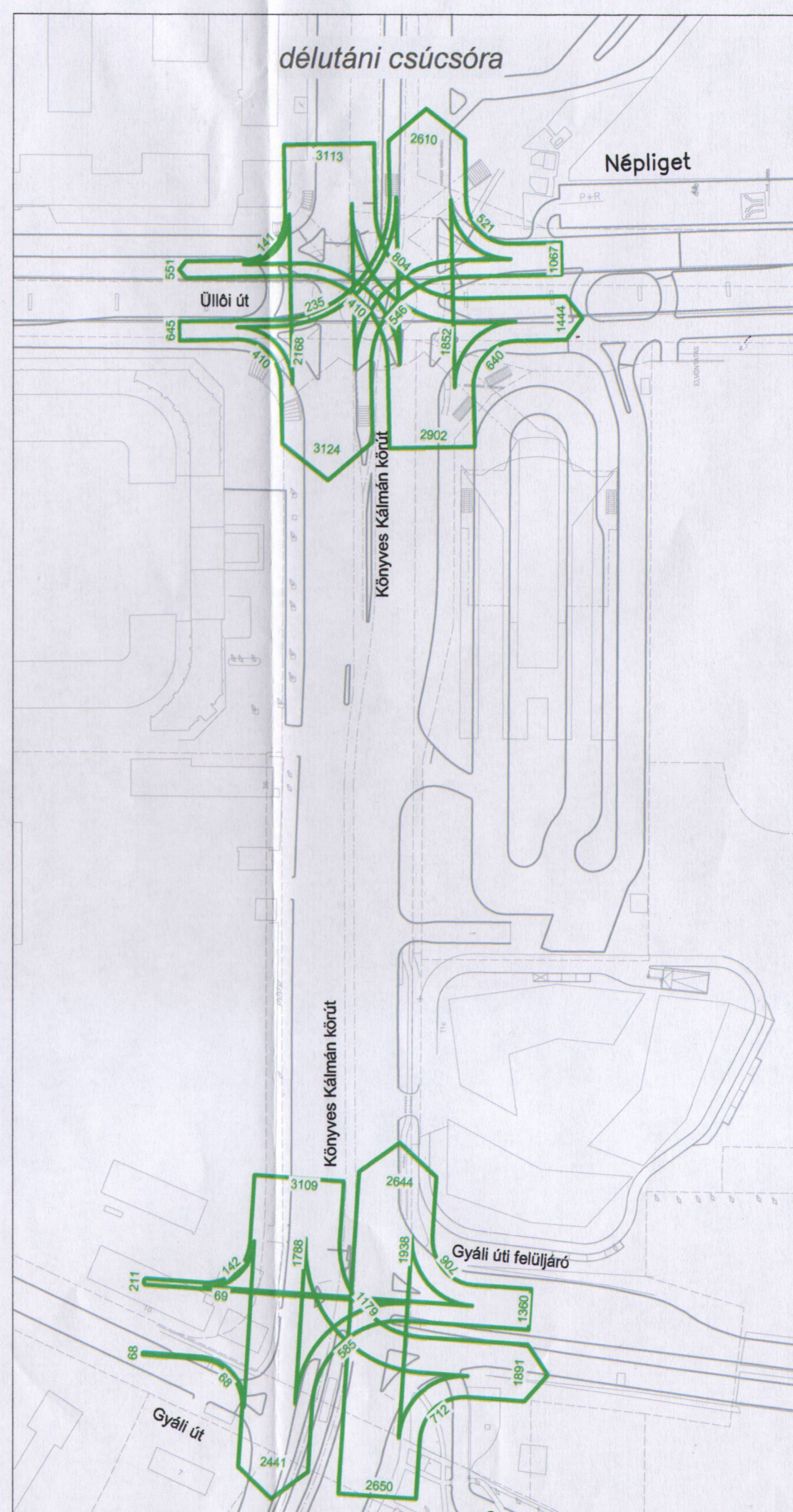
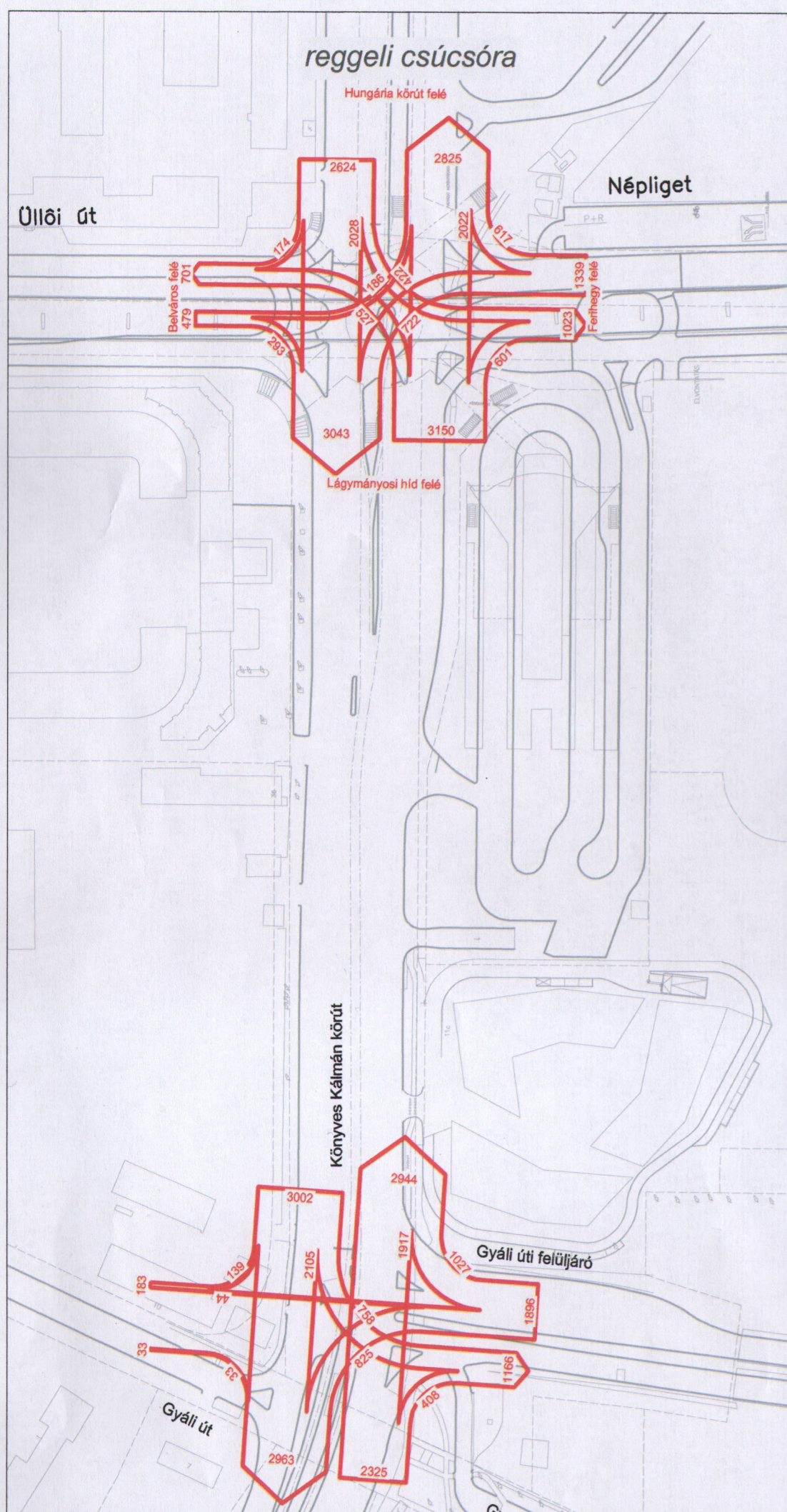


Vágóhíd utca (Gyáli út - Üllői út között)  
tervezett állapot



MEGRENDELŐ:		Ferencvárosi Önkormányzat 1092 Budapest, Bakáts tér 14.	
GENERÁLTERVEZŐ:		Üzenet Kft. 1022 Budapest Lőrántffy Zsuzsanna u. 5.	
SZAKÁGI TERVEZŐ:		 H-1052 Budapest, Bécsi u. 5.; T.:+36 1 235 000; F.:+36 1 235 2006; kozlekedes@kozlekedes.hu	
JELMAGYARÁZAT:			
SZERZŐDÉS TÁRGYA:		452401KOAFOT0100902 BUDAPEST FTC-STADION ÉS KÖRNYÉKE KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE	
TERVFÁZIS:		ALÁTÁMASZTÓ KÖZLEKEDÉSI TERV	
SZAKÁG:		FORGALOMTECHNIKA	
SZAKÁGI ALCSOPORT:		-	
DOKUMENTUM MEGNEVEZÉSE:		MINTAKERESZTSZELVÉNYEK M=1:100	
VÁLTOZAT:		2012. OKTÓBER	
MÓDOSÍTÁSOK:			
Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretein belül lehetséges. S:\TszXXXX. FTC KSZT\munkaközi\4524 KOA FOT 01 009 01.Dwg			



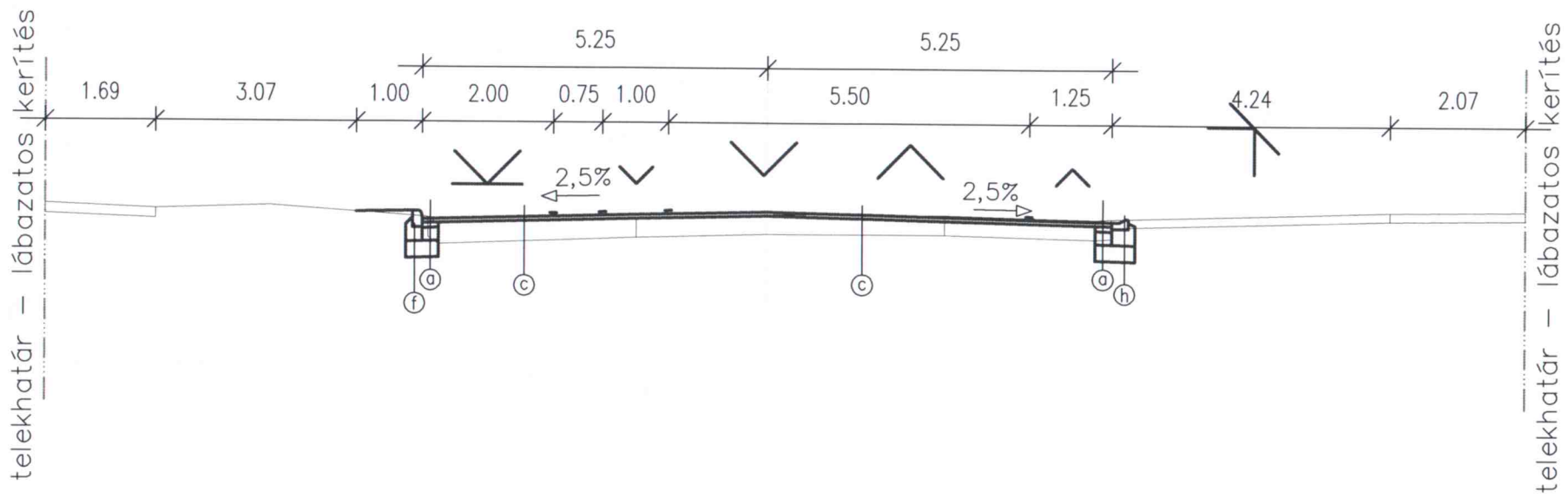
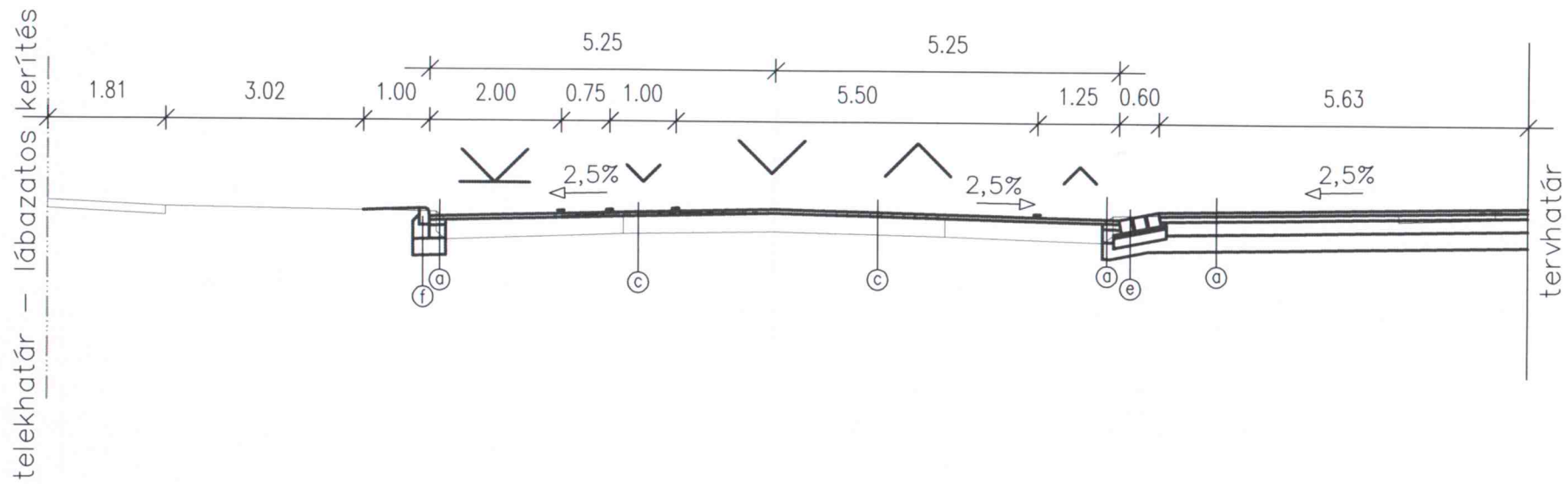


MEGREDELŐ:		<b>APS Mérnöki Iroda Kft.</b> H-1118 Budapest Kaptárkő u. 4. T.: +36 1 2481370 fax: +36 1 2481369 aps@areaps.hu, www.areaps.hu	
GENERÁLTERVEZŐ:		<b>KÖZLEKEDÉS</b> FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT. H-1052 Budapest, Bécsi u. 5.; T.: +36 1 235 000; F.: +36 1 235 2006; kozlekedes@kozlekedes.hu	
SZAKÁGI TERVEZŐ:		<b>KÖZMŰTERV 2006</b> Mémöki Tervező Kft. 1221 Budapest, Gellő u. 129. Tel/fax: 06-1-226-0571 e-mail: kozmterv@kozterv2006.hu Mobil: 06-70-946-3115, 06-70-946-3235	
JELMAGYARÁZAT:			
SZERZŐDÉS TÁRGYA:		<b>440101TANUF00100701</b>	
BUDAPEST, KÖNYVES KÁLMÁN KRT. - M5 AUTÓPÁLYA FŐVÁROSI BEVEZETŐ SZAKASZ - GYÁLI ÚT JELZŐLÁMPÁS KÖRGEOMETRIÁJÚ CSOMÓPONT KIALAKÍTHATÓSÁGA			
TERVFÁZIS:		ELŐTANULMÁNY	
SZAKÁG:		FORGALOMTECHNIKA	
SZAKÁGI ALCSOPORT:		-	
DOKUMENTUM MEGNEVEZÉSE:		FORGALOM ÁRAMLÁS (E/Ó)	
VÁLTOZAT:		2012. JANUÁR HÓ	
MÓDOSÍTÁSOK:			
Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretein belül lehetséges. J:\Tsz4401.Fradl-Hungária-M5Munkaközi\4401 007 forgalomáramlási ábra reggel.dwg			



**Mintakeresztelvény, Gyáli utca (M 1:100)**





## 10. Örökségvédelem

Az OTH kezelésében lévő területen található „B” jelű épültre a szabályozási terv kidolgozása során tekintettel kell lenni, eredeti állapotának dokumentálását biztosítani kell az épület átalakítása, elbontása esetén is. Ezt a kötelezettséget az építési szabályzat tartalmazza.

A területen helyi védelmet igénylő épület nem található. Az épületmagasságok növelése, vagy utcai (Nagyvárad téri, Gyáli úti) homlokzatok átalakítása, díszének eltávolítása nem kívánatos.

A Gyáli úti utcavonalon kiszélesített előkertek növényzete és a terméskőlábzatok, az áttört rácskerítés eredeti formájukban fenntartandók. Ugyanez vonatkozik a Nagyvárad téri határszakaszra is.

A Nagyvárad tér sarkán beforduló épülettömeg magasságának az Üllői úti beépítési vonalon történő továbbvitele szükséges. Érvényes ez az FTC terület Üllői út mentén tervezett esetleges építkezéseire is.

## 11. Összefoglalás

Az Üllői út – Könyves Kálmán körút – Gyáli út által határolt terület tradicionálisan „FTC-Stadionként” való megfogalmazása a kollektív emlékezet részévé vált, épp ezért fontos, hogy a továbbiakban is megőrizze ezt a szerepét.



**KÖRNYEZETTERV Kft.**

**KÖZMŰ IRODA**

**1024 Budapest, Buday László u. 7.**

**Tel/fax: 316-71-43**

**Budapest, 2012.10.27.**

**e-mail: kornyezetterv@mail.datanet.hu**

**FŐVÁROSI VÍZMŰVEK Zrt.**

**Mérnökszolgálati Osztály**

**1134 Budapest,**

**Váci út 23-27.**

**Tárgy:** Budapest, IX. kerület FTC Stadion és környéke kerületi szabályozási terve

Társaságunk készíti tárgyi terület szabályozási tervének közmű munkarészeit, melynek keretén belül javaslatot kívánunk tenni a szabályozással érintett ingatlanok vízellátására.

**A tervezett beépítés során**

- a Nagyvárad tér zöldfelületi rehabilitációja mellett, az Országos Közegészségügyi Központ (OKK) 38293/33 hrsz-ú területén 9800 m<sup>2</sup> szintterületen új létesítmény kerül felépítésre.
- Az új FTC stadion a 38293/75 hrsz-ú terület egy részén valósul meg, 22160 fő befogadó képességgel.
- A 38293/75 hrsz-ú terület Könyves Kálmán krt. felőli oldalán, mintegy 140.000 m<sup>2</sup>-en iroda, szolgáltatás, szálloda intézményi funkciók kerülnek telepítésre.

**A területi egységek tervezett állapot szerinti vízigényét a következő táblázatban foglaltuk össze:**

Sor-szám	Terület	Helyrajzi szám	Vízigény		Külső tűzivíz szükséglet l/p
			m <sup>3</sup> /d	l/sec	
1.	Nagyvárad tér	38290	*12,0	0,2	-
2.	OKK	38293/33	165,0	2,8	1500-4500
3.	FTC stadion **	38293/75	171,0	2,9	5100
4.	Könyves Kálmán krt. menti ter. „B” változat	38293/75	560,8	9,4	4200
	<b>Összesen</b>		<b>908,8</b>	<b>15,3</b>	

\* Becsült adat

\*\* A Fővárosi Vízművek 20.000 592337 sz. elvi nyilatkozata alapján

## Az egyes területi egységek vízellátása

A Nagyvárad téri létesítmények ellátása a meglévő Ø80 ac. vezetékről történik.

Az OKK ellátására a Gyáli úti vezetékről Ø50 és Ø150, a Nagyvárad tér felől 2xØ80 méretű bekötés készült.

Az Üllői úti Ø200 mm-es vezetékről 1 db. Ø100 mm-es bekötés épült.

A területen belül, az Üllői út menti oldalon jelentkező  $Q_{tű}=1500$  l/p és  $Q_{tű}=4500$  l/p külső tűzivíz szükséglet az Ø200 mm-es vezetékről vételezhető.

Az FTC Stadion vízellátása a Fővárosi Vízművek Zrt. 2012. május hó 22-én kelt, 10.0001592337 sz. elvi nyilatkozatában foglaltak alapján az alábbiak szerint történhet:

A 121,0 m<sup>3</sup>/d használati + 50 m<sup>3</sup>/d locsolási vízigény az Üllői úti NA200 mm-es vezetéken lévő NA80 mm-es vízbekötésen keresztül biztosítható. A feleslegessé váló Gyáli úti Ø50 mm-es vízbekötést le kell vágni.

Az engedélyezési tervet készítő Közműterv 2006 Kft. és a Fővárosi Vízművek Zrt. képviselője általi konzultáción meghatározott  $Q_{tű}=5100$  l/p összes oltóvíz mennyiséget a Gyáli úti NA300 mm-es vezetékről, két válsz zár közé elhelyezendő NA300 mm-es bekötésről kell biztosítani.

Az ingatlanon belüli tűzivíz hálózatra telepítendő tűzcsapokon felül, a Gyáli úti NA300 mm-es és az Üllői úti NA200 mm-es vezetékekre további föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.

A Könyves Kálmán krt. menti terület tervezett létesítményeinek 560,8 m<sup>3</sup>/d vízigénye a meglévő 6 db. (Ø25, 2 db. Ø50, Ø80, Ø100 és Ø150 mm-es) bekötésen keresztül biztosítható. A fölöslegessé váló bekötéseket le kell vágni.

Az előzetesen meghatározott  $Q_{tű}=4200$  l/p külső tűzivíz szükséglet a területet övező NA200, illetve NA300 mm-es hálózaton rendelkezésre áll.

Kérjük, szíveskedjenek közölni fenti vízmennyiség szolgáltatásának előzetes feltételeit.

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz

Köszönettel

Kovács Péter  
ügyvezető



**KÖRNYEZETTERV Kft.**

**KÖZMŰ IRODA**

**1024 Budapest, Buday László u. 7.**

**Tel/fax: 316-71-43**

**Budapest, 2012.10.27.**

**e-mail: kornyezetterv@mail.datanet.hu**

**FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK Zrt.**

**Mérnöki Osztály**

**1087 Budapest,**

**Kerepesi út 19.**

**Tárgy:** Budapest, IX. kerület FTC Stadion és környéke kerületi szabályozási terve

Társaságunk készíti tárgyi terület szabályozási tervének közmű munkarészeit, melynek keretén belül javaslatot kívánunk tenni a szabályozással érintett ingatlanok vízelvezetésére.

**A tervezett beépítés során**

- a Nagyvárad tér zöldfelületi rehabilitációja mellett, az Országos Közegészségügyi Központ (OKK) 38293/33 hrsz-ú területén 9800 m<sup>2</sup> szintterületen új létesítmény kerül felépítésre.
- Az új FTC stadion a 38293/75 hrsz-ú terület egy részén valósul meg, 22160 fő befogadó képességgel.
- A 38293/75 hrsz-ú terület Könyves Kálmán krt. felőli oldalán, mintegy 140e m<sup>2</sup>-en iroda, szolgáltatás, szálloda intézményi funkciók kerülnek telepítésre.

**A területi egységekről a tervezett állapot szerint lefolyásra kerülő vízmennyiség:**

Sor-szám	Terület	Szennyvíz		Csapadékvíz	Összesen
		m <sup>3</sup> /d	l/sec	l/sec	l/sec
1.	Nagyvárad tér	4,5	0,1	30,2	<b>30,3</b>
2.	OKK	140,0	2,4	358,2	<b>360,6</b>
3.	FTC stadion	121,0	2,1	*500,0	<b>502,1</b>
4.	Könyves Kálmán krt. melletti terület	476,7	8,3	321,4	<b>329,7</b>
	<b>Összesen</b>	<b>742,2</b>	<b>12,9</b>	<b>1209,8</b>	<b>1222,7</b>

\* A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 11134707 iratszámú nyilatkozata alapján

**Az egyes területi egységek vízelvezetése**

**A Nagyvárad téri létesítmények vízelvezetése a meglévő Ø30/b csatornákon keresztül történik.**

**Az OKK területén** történő bővítés esetén a meglévő Üllői úti Ø30/b, Ø50/b, illetve a Gyáli úti 2 db. Ø40/b bekötést kell felhasználni a terület víztelenítésére.

A jelen állapot szerinti csapadékvíz mennyisége 314,9 l/sec, tehát a növekmény 45,7 l/sec.

**Az FTC Stadion** vízelvezetése a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2011.12.12.-én kelt, 11134707 iratszámom kiadott előzetes tájékoztatása alapján történhet.

A tervezett szennyvíz kibocsátás 121,0 m<sup>3</sup>/nap.

A tervezett csapadék kibocsátás (csúcs) 500,0 l/sec

A beadvány szerint a területen többlet csapadékvíz nem keletkezik, így az átépítés ellen fejlesztési szempontból a FCSM Zrt. észrevételt nem tesz.

A létesítmény módosított közmű engedélyezési tervét készítő Lanterv Mérnöki Iroda Kft. által rendelkezésünkre bocsátott dokumentáció szerint az elvezetendő szennyvízmennyiséget az ingatlan északi oldalán lévő 60/90 t/b bekötőcsatornán keresztül kell elvezetni.

A tetőfelületekről lefolyó csapadékvizet PURATOR szennyfogó közbeiktatásával az előbbi csatornába kell vezetni.

A közlekedési felületekről lefolyásra kerülő csapadékvizet iszapfogón és ásványolaj leválasztatón keresztül vezetik a hálózatba. A területen belül 350 m<sup>2</sup>-es csapadékvíz tározó kerül kialakításra.

**A Könyves Kálmán krt. menti területről** lefolyásra kerülő 142,1 l/sec csapadékvíz mennyiség a beépítést követően 321,4 l/sec-ra növekszik, tehát 179,3 l/sec többlet mennyiség terheli a hálózatot.

Az ingatlan részére a Könyves Kálmán krt. felől Ø20/b, Ø30/b, Ø40/b méretű bekötőcsatornák találhatóak. A vízelvezetésre elsősorban ezek felhasználását kell szorgalmazni.

Kérjük, szíveskedjenek közölni fenti vízmennyiség fogadásának feltételeit, valamint az előzetes javaslattal kapcsolatos észrevételeiket.

Melléklet: 1 pld. Helyszínrajz.

Köszönettel

Kovács Péter  
ügyvezető

**KÖRNYEZETTERV Kft.**

**KÖZMŰ IRODA**

**1024 Budapest, Buday László u. 7.**

**Tel/fax: 316-71-43**

**Budapest, 2012.10.27.**

**e-mail: kornyezetterv@mail.datanet.hu**

**ELMŰ Hálózati Kft.**

**Tervezési Osztály**

**1132 Budapest, Váci út 72-74.**

Levélcím: 1393 Budapest 62. Pf. 511

**Tárgy:** Budapest, IX. kerület FTC Stadion és környéke kerületi szabályozási terve

Társaságunk készíti tárgyi terület szabályozási tervének közmű munkarészeit, melynek keretén belül javaslatot kívánunk tenni a szabályozással érintett ingatlanok villamos energia ellátására.

Az FTC pálya villamos engedélyezési terv készítője által a Budapesti Elektromos Művek területileg illetékes Üzemigazgatóságán beszerzett előzetes információ alapján, a pálya üzemeltetéséhez szükséges teljesítmény a jelenleg érvényes szerződés alapján rendelkezésre áll (a meglévő transzformátorállomásoknál): 2MVA.

A területrendezési gyakorlatban kialakult mérőszámok használatával az alábbi egyidejű – **becsült** - villamos energiaigény várható a transzformátor kapcsokra vetítve (az FTC sportközpont ellátására jelenleg rendelkezésre álló energia figyelembevételével):

„A” változat.

I-IX./1 Országos Közegészségügyi Központ	350 kW
I-IX./2 FTC Stadion	0 kW
I-IX./3 Intézményterület	3100 kW
<b>„A” Többllet igény összesen</b>	<b>3450 kW</b>

„B” változat.

I-IX./1 Országos Közegészségügyi Központ	350 kW
I-IX./2 FTC Stadion	0 kW
I-IX./3 Intézményterület	3500 kW

**„B”Többlet igény összesen**

**3850 kW**

A végleges hálózat kialakítása és a beruházási költségmegosztás, a VET és a vonatkozó az igényléskor érvényes rendeletek figyelembevételével, az áramszolgáltatóhoz beérkező hivatalos energiaigény bejelentése alapján történhet.

A meglévő villamos hálózatok kiváltásának és áthelyezésének teljes költsége a beruházót terheli.

Kérjük, szíveskedjenek közölni fenti igény biztosításának elvi lehetőségét.

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz

Köszönettel

Kovács Péter  
ügyvezető

**KÖRNYEZETTERV Kft.**

**KÖZMŰ IRODA**

**1024 Budapest, Buday László u. 7.**

**Tel/fax: 316-71-43**

**Budapest, 2012.12.19.**

**e-mail: kornyezetterv@mail.datanet.hu**

**FŐVÁROSI GÁZMŰVEK Zrt.**

**Hálózatfejlesztési Osztály**

**1081 Budapest,**

**II. János Pál pápa tér 20.**

**Tárgy:** Budapest, IX. kerület FTC Stadion és környéke kerületi szabályozási terve.

Társaságunk készíti tárgyi terület szabályozási tervének közmű munkarészeit, melynek keretén belül javaslatot kívánunk tenni a szabályozással érintett ingatlanok földgázellátására.

A területrendezési gyakorlatban kialakult mérőszámok használatával az alábbi egyidejű, többlet gázenergia igény várható (az energetikai követelménynek megfelelő épületek építését feltételezve), az FTC stadion részére lekötött [164,0 Nm<sup>3</sup>/h] földgáz mennyiségét figyelembe véve:

A tervezett beépítés „B” változata szerint:

I-IX./1 Országos Közegészségügyi Központ	50 [Nm <sup>3</sup> /h]
I-IX./2 FTC Stadion	200 [Nm <sup>3</sup> /h]
<u>I-IX./3 Intézményterület</u>	<u>1110 [Nm<sup>3</sup>/h]</u>
<b>„A” Többlet igény összesen</b>	<b>1360 [Nm<sup>3</sup>/h]</b>

A gázigénylő (a gázhálózathoz csatlakozni kívánó természetes személy, jogi személy, vagy egyéb szervezet) által írásban benyújtott gázhálózatra való csatlakozási kérelmére, a FŐGÁZ Zrt. (Szolgáltató) a benyújtáskor meglévő hálózati kapacitás ismeretében, az érvényes jogszabályok [jelenleg: A földgázellátásról szóló 2003. évi XLII. Törvény, valamint az azt kiegészítő a 74/2006. (X. 31.) GKM rendelet] alapján nyilatkozik a szolgáltatás műszaki és gazdasági feltételeiről.

Kérjük, szíveskedjenek közölni fenti igény szolgáltatásának előzetes feltételeit.

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz

1 pld. FŐGÁZ levélmásolat

Köszönettel

Kovács Péter  
ügyvezető



**KÖRNYEZETTERV Kft.**

**KÖZMŰ IRODA**

**1024 Budapest, Buday László u. 7.**

**Tel/fax: 316-71-43**

**Budapest, 2012.12.19.**

**e-mail: kornyezetterv@mail.datanet.hu**

---

**Magyar Telekom Távközlési Nyrt.  
Budapesti TMSZK Fejlesztési Osztály  
1073 Budapest,  
Dob u. 76-78.**

**Tárgy:** Budapest, IX. kerület FTC Stadion és környéke kerületi szabályozási terve

Társaságunk készíti tárgyi terület szabályozási tervének közmű munkarészeit, melynek keretén belül javaslatot kívánunk tenni a szabályozással érintett ingatlanok távközlési ellátására.

A várható fővonal igény az alábbiak szerint alakul:

A tervezett beépítés „B” változata szerint:

I-IX./1 Országos Közegészségügyi Központ	30 fővonal
I-IX./2 FTC Stadion	100 fővonal
<u>I-IX./3 Intézményterület</u>	<u>230 fővonal</u>
<b>„B”Többllet igény összesen</b>	<b>360 fővonal</b>

A távközlési hálózat alanyi jogon létesül.

Kérjük, szíveskedjenek közölni fenti igény szolgáltatásának elvi lehetőségét.

Melléklet: 1 pld. helyszínrajz

Köszönettel

Kovács Péter  
ügyvezető



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETÉS</b> .....	<b>2</b>
<b>1. MAGASÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1 Városképi feltételek</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2 Sajátos forgalmi és parkolási adatok és feltételek</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3 Sajátos közművesítési feltételek</b> .....	<b>6</b>
1.31 Vízi közművek .....	6
Vízellátás .....	6
Külső tűzvíz szükséglet.....	6
Csatornázás.....	6
1.32 Energia közműhálózatok .....	7
Nagyfeszültségű hálózatok.....	7
Középfeszültségű táppontok és hálózatok .....	7
Villamosenergia-igények.....	8
Villamosenergia-ellátás .....	8
Kisfeszültségű hálózatok .....	8
1.33 Hőenergia – Földgázellátás .....	8
Nagyköznyomású földgázhálózatok .....	8
Kisnyomású gázvezeték-hálózatok .....	9
Földgázigények.....	9
1.34 Elektronikus hírközlés .....	9
Távbeszélő-hálózatok .....	9
Távközlési igények .....	9
Mobil távközlés.....	10
Hírközlés .....	10
Hírközlő hálózatok.....	10
Telekommunikáció .....	10
<b>1.4 Meglévő épületek és közterületek benapozási feltételei, átszellőzés</b> .....	<b>10</b>
<b>1.5 Tájékoztató talajmechanikai szakvélemény</b> .....	<b>11</b>
<b>1.6 Komplex katasztrófavédelem a településrendezési terv részletezettségében</b> .....	<b>11</b>
1.61 Az építmények elhelyezése .....	11
1.62 Tűztávolságok, telepítési távolságok.....	11
1.63 Építmények megközelítése .....	11
1.64 Épületszerkezetek tűzállósági fokozata, épületek tűszakaszolása, mentési utak, lépcsőházak, liftek .....	12
1.65 Hő és füstelvezetés, beépített tűzvédelmi berendezések:.....	12
1.66 Összegzés .....	12
<b>1.7 Tűzvédelem</b> .....	<b>12</b>
1.71 Előzmény .....	12
1.72 A tervezett magasépület leírása.....	13
1.73 Tűztávolságok:.....	14
1.74 Az építmények megközelítése: .....	14
1.75 Épületszerkezetek tűzállósági fokozata.....	15
1.76 Épületek tűszakaszolása.....	15
1.77 Menekülési utak, lépcsőházak, liftek.....	16
1.78 Hő- és füstelvezetés .....	16
1.79 Beépített tűzvédelmi berendezések .....	17
1.710 Tűzoltói vízellátás.....	17
1.711 Elektromos berendezések, villámvédelem.....	18

## BEVEZETÉS

A IX. kerület FTC-Stadion és környéke kerületi szabályozási terve az Üllő út – Könyves Kálmán körút – Gyáli út, valamint az Országos Tisztifőorvosi Hivatal területe által határolt területen magasház elhelyezését teszi lehetővé.

Az említett – a Ferencvárosi Torna Club által 1911 óta használt - területen található a jelenlegi FTC-Stadion. A meglévő stadionra 1999-ben készült egy felújítási-, 30.000 férőhelyesre bővítési építészeti koncepció, melynek megvalósítása műszaki problémák miatt sem oldható meg, továbbá nagy hátránya, hogy megvalósulása esetén konzerválta volna a meglévő stadion hibáit. 2002-ben készült egy 22.000 férőhelyes, részben fedett lelátóval rendelkező stadionterv.

A meglévő stadion felújítása, bővítése az alábbiak miatt kedvezőtlen:

Városrendezési szempontból:

- közlekedési és városképi problémákat vet fel a stadion telekhatáron való elhelyezése
- az Üllő úti felüljáró közelsége

Sportszakmai szempontból:

- a meglévő stadion tájolása nem megfelelő
- a meglévő központi épület rossz helyen van
- a vendég és hazai szurkolók szétválasztását a stadion 35 éves fennállása alatt nem sikerült megoldani (rossz elhelyezés)
- a meglévő nézőtér egyes részeiről nem látható a pálya egésze
- az adott tiszta pályabelméret nem elégséges a 120x80 m-es játékos-zóna számára
- a stadion szükséges külső zónája számára nincs terület

Műszaki szempontból:

- a meglévő tartószerkezetek tovább nem terhelhetők, a nagyarányú befogadóképesség-növekedés miatt szükséges új tartószerkezetek alapozása és a meglévőknél való átvezetése a régiek mellett a metró közelsége miatt aggályos
- a meglévő tartószerkezetek, nézőtéri panelek, vázelemek korróziója jelentős, teljes körű felújításra és konzerválásra van szükség
- a stadionban meglévő gépészeti berendezések és vizes helyiségek használati értéke  $\Phi$ , azok teljes körű bontásával és újra építésével kell számolni a teljes gépészeti installációval együtt
- a pályavilágítás és automatikája elégtelen és rossz állapotú
- a pálya vízvezetése nem megoldott és nem szabályozható

Közlekedésszervezési szempontból:

- a meglévő, stadionon belüli közlekedési rendszer (kiürítés) a ráépülő új fogadása szempontjából nem szerencsés
- a stadion rossz elhelyezése miatt a jelenlegi kis nézőszám illetve befogadó képesség mellett is a mérkőzések előtt és után a jelentős gyalogos forgalom a helyhiány miatt közlekedési fennakadásokat okoz
- a vendég és hazai szurkolói keménymag stadionon kívüli közlekedésének szétválasztása, és stadionon belüli közlekedése, elhelyezése a mai elvárásoknak megfelelően nem megoldható.

Összegezve tehát a meglévő stadion felújítása és 35.000 férőhelyesre bővítése a ma érvényes előírásoknak, FIFA ajánlásoknak megfelelően nem lehetséges.

A fenti szempontokat figyelembe véve új stadion építése javasolt, mert csak ez eredményez minden szempontból megfelelő épületet. Így építészeti is kedvező módon biztosítható a szükséges parkolászükséglet, valamint az új stadion megfelelő telepítésével, a telken belüli átgondolt közönségforgalom-szervezéssel elkerülhetők a mai rendkívül kicsi (5-6.000 fős) nézőszám mellett is meglévő atrocitások (vendég- és hazai szurkolók keveredése) már a mérkőzések előtt. (Továbbá megoldás lehet a meglévő stadion rossz telepítéséből adódó, a szomszédos nagyforgalmú utak közlekedésének esetenkénti, mérkőzések előtt és után előforduló gyalogos nézők által történő megbénítására.)

Ezek alapján javasolt egy 208 x 168 m befoglaló méretű, észak-déli hossz tengelyű, háromszintes, teljesen fedett lelátóval rendelkező. A kerületi szabályozási terv környezetalakítási munkarésében bemutatott telepítés további előnye, hogy biztosítható a stadion körüli mobil, külső biztonsági zóna, melynek bejáratainál a nézők eloszterése megoldható.

A mértékadó talajvízszint és a talajviszonyok alapján a stadion egésze alatt javasolt egy egyszintes, a stadion pályán kívüli területei alatt további egy szint felszín alatti parkolóterület kialakítása, mely megközelítőleg 2.400 db személygépkocsi elhelyezését teszi lehetővé.

Új stadion létesítésével az alábbi kedvező feltételek biztosíthatók:

- a stadion bemutatott telepítése lehetővé teszi a jó közönségforgalom-szervezést, külső biztonsági zóna kialakítását, biztosítható az elkülönítendő személyforgalom és a parkolóhelyek jó elhelyezhetősége, továbbá a stadion tájolása is megfelelő
- az előírt parkolómennyiség és a minimálisan szükséges zöldfelület csak a stadion alatti terület parkoló célú hasznosításával - építésetileg is kezelhető módon - biztosítható
- a bemutatott beépítés lehetőséget biztosít a stadion továbbfejlesztésére - a nyugati hosszoldal kivételével - a nézőtér alatti területek beépítésével, oda egyéb sport-szabadidő és kulturális létesítmények elhelyezésével. Így a beépítettség lényeges növelése nélkül a jelenlegi FIFA előírásainak mindenben megfelelő „alap stadion” multifunkciós épületté alakítható.

Amennyiben a jelenlegi stadion - melynek magassága 32,0 m - felújítása-bővítése, pályájának lefedése valósul meg, akkor is szükséges a kerületi szabályozási tervben meghatározott maximálisan 45,0 m-ben meghatározott építménymagasság. A pályát jelenleg megvilágító lámpatesteket tartó 4 db pilon magassága eléri a 46,0 m-t.

A kerületi szabályozási terv biztosítja annak lehetőségét is, hogy új, a nemzetközi ajánlásoknak is megfelelő stadion épüljön az FTC területén.

## 1. MAGASÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ MUNKARÉSZEK

### 1.1 Városképi feltételek

A vizsgált látványközpontokból a háttér domborzati viszonyai miatt a megengedett, 55,0 m-es építménymagasságot elérő épületek horizontvonal alatt maradnak. Budapesti viszonyok között elsősorban a horizontvonal fölé emelkedő építmények okozhatnak városképi zavart, jelen esetben ennek veszélye csekély. Tovább csökkenti a zavaró hatást a SOTE-toronyépületének „árnyékoló hatása”, mely mögött a térségben létesülő, ám annál jóval alacsonyabb építmények kevésbé feltűnő módon jelennek meg.



A terület látványa a Budai Várból



A terület látványa a Látó-hegyről





Jelenlegi látkép a Gellérthegyről a tervezési terület bejelölésével



A terület látványa a Gellérthegyről az új beépítéssel

## 1.2 Sajátos forgalmi és parkolási adatok és feltételek

Az FTC Stadion tervezett 30.000 férőhelyes kapacitása alapján az OTÉK szerinti parkolóigény 6.000 férőhely, 50 % kedvezmény figyelembevételével 3.000 férőhely. Ennek forgalma csak a jelentősebb, nem csúcsidőszakban lebonyolítandó rendezvények idején jelentkezik, max. 2 órás feltöltési vagy távozási időt feltételezve 1.500 jármű/óra, ez a határoló főutakon a hétfélig, vagy hétköznapi esti időszakában lebonyolítható.

A telken építhető 48.000 m<sup>2</sup> iroda területű további beépítés parkolóigénye, az 50%-os metróállomás közelsége miatti kedvezménnyel számolva 1.200 férőhely. A parkológarázs forgalmának lebonyolításához min. 2 közúti kapcsolat szükséges.

## 1.3 Sajátos közművesítési feltételek

### 1.31 Vízi közművek

#### Vízellátás

A területi egységek tervezett állapot szerinti vízigényét a következő táblázat foglalja össze:

Sor-szám	Terület	Helyrajzi szám	Vízigény		Külső tűzvíz szükséglet l/p
			m <sup>3</sup> /d	l/sec	
1.	Nagyvárad tér	38290	*12,0	0,2	-
2.	OTfH	38293/33	**165,0	2,8	1500-4500
3.	FTC	38293/57 38293/56	480,0	8,0	4700-tól
	<b>Összesen</b>		<b>657,0</b>	<b>11,0</b>	

\* = Becsült adat

\*\* = A jelenlegi fogyasztás átlaga 145,0 m<sup>3</sup>/d.

#### Külső tűzvíz szükséglet

A külső tűzvíz szükségletet a 35/1996. (XII.29.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) szerint kell meghatározni.

Az intézményterületen belüli hálózat, az FTC Sporttelep:

(38293/57 hrsz) ellátását a Könyves Kálmán krt-i Ø300 göv. vezetékről leágazó Ø100 mm-es bekötésről biztosítják. A terület Gyáli út felőli határán is van egy bekötés mérőhellyel.

A 38293/56 hrsz-ú terület részére a Könyves Kálmán krt.-i Ø500-as göv. vezetékről Ø100, a Gyáli úti Ø300 öv. vezetékről Ø80, illetve Ø25 mm-es bekötés épült.

A területet övező Gyáli úti és Könyves Kálmán krt.-i Ø300 és Ø500 mm-es vezetékekről korlátlan mennyiségű oltóvíz vételezhető, ezért az építendő létesítményeknél a legnagyobb tűzszakasz is alkalmazható. Kivétel ez alól az Üllői út – tervezett magánút környéke, ahol az Ø200 mm-es vezetéken rendelkezésre álló oltóvíz mennyiség  $Q_{t\bar{c}}=4700$  l/p, ami egyszintes beépítés esetén 3900 m<sup>2</sup> nagyságú tűzszakasz alkalmazását teszi lehetővé.

#### Csatornázás

A tervezési terület egyesített rendszerű csatornahálózata a Ferencvárosi Szivattyútelep vízgyűjtőjéhez tartozik.

A hálózat fő eleme a Bihari út – Üllői út – Haller utca – Soroksári út vonalán épült főgyűjtő, melynek a tervezési területre eső szakasza Ø210/b mérettel épült és befogadja az Üllői út felé eső terület és a Könyves Kálmán krt.-i Ø30/b, 60/90 t/b, Ø60/b méretű hálózat által szállított vizeket.

A Gyáli úti 63/95 t/b csatorna a Vágóhid utcára fordul és 63/95 té+rb mérettel folytatódik a Mester utca irányába. Ez a csatorna fogadja be az OTH főépülete előtt lévő Nagyvárad téri 63/95 t/b csatorna, valamint a Nagyvárad téri Ø30/b csatorna által szállított vízmennyiséget.

A területi egységekről a tervezett állapot szerint lefolyásra kerülő vízmennyiség:

Sor-szám	Terület	Szennyvíz		Csapadékvíz	Összesen
		m <sup>3</sup> /d	l/sec	l/sec	l/sec
1.	Nagyvárad tér	4,5	0,1	30,2	30,3
2.	OTfH 38293/33 hrsz	140,0	2,4	358,2	360,6
3.	FTC 38293/57 hrsz 38293/56 hrsz	432,0	7,5	1024,6	1032,1
	<b>Összesen</b>	<b>576,5</b>	<b>10,0</b>	<b>1413,0</b>	<b>1423,0</b>

Sor-szám	Terület		A jelenlegi állapot szerinti csapadékvíz	Növekmény
			mennyiség l/sec	l/sec
1.	Nagyvárad tér		30,2	-
2.	OTfH 38293/33 hrsz		314,9	43,3
3.	FTC 38293/57 hrsz 38293/56 hrsz		560,3	464,3
	<b>Összesen</b>		<b>905,4</b>	<b>507,6</b>

Az FTC területeken belüli hálózatok:

**Az FTC 38293/57 hrsz-ú területe** a klubháztól Ø30/b hbcs-n keresztül kapcsolódik a Könyves Kálmán krt.-i 60/90 t/b csatornához. Ettől a bekötéstől a Gyáli út és az Üllői út felé is épült egy-egy bekötőcsatorna Ø20/b mérettel.

**A 38293/56 hrsz-ú területet** a Gyáli úti csatornához csatlakozó Ø20/b, illetve Ø30/b bekötésen keresztül víztelenítik.

A két terület összevonása után felépülő új stadion és a korábban felsorolt létesítmények vizeinek elvezetését elsősorban a meglévő bekötéseken keresztül kell megoldani.

Az FTC és az OTH határán tervezett magánút és a mellette telepítendő épüleategység vizeinek elvezetésére Ø400-Ø600 KG.PVC. csatornát kell építeni az Üllői úti befogadóig.

A terület ezen részéről lefolyásra kerülő mértékadó  $Q_{CS}=495,0$  l/sec vízmennyiséget a 6‰ lejtéssel építendő Ø600 KG.PVC. csatorna biztonsággal képes szállítani.

A lefolyásra kerülő vízmennyiségeket a 2 éves visszatérési időköz tartozó 15 perces intenzitásadat figyelembevételével került meghatározásra.

## 1.32 Energia közműhálózatok

### Nagyfeszültségű hálózatok

A Könyves Kálmán krt. – Üllői út – Nagyvárad tér – Vágóhid utca nyomvonalon halad keresztül a Kelenföldi Hőerőműtől induló nagyfeszültségű 30 kV-os földkábel, valamint a vele azonos földárokba fektetett ELMŰ hírközlő jelzőkábel hálózatának nyomvonala. Ez a nagyfeszültségű tápvonal a Simor utcai alállomást nagyfeszültséggel ellátó 30 kV-os földkábel hálózat, mely érinti a szabályozási terület észak-északkelet-északnyugati határát a vonatkozó szakági tervlapon rögzítettek szerint.

### Középfeszültségű táppontok és hálózatok

A Budapesti Elektromos Művek területileg illetékes Üzemigazgatóságán beszerzett előzetes információk, valamint a tervtárból átvett alapadatok alapján a villamosenergia-ellátás vonatkozásában rögzíthető, hogy a tervezési területen elhelyezkedő üzemek és közintézmények a Népliget 120/10 kV-os alállomástól indított jó állagú 3x185-3x240 mm<sup>2</sup> keresztmetszetű 10 kV-os földkábelekkel kiépített primer hálózaton keresztül jelenlegi igényeiknek megfelelő ellátásban részesülnek és bizonyos tartalék kapacitással rendelkeznek.



### **Villamosenergia-igények**

A területszabályozási tervkoncepció megvalósítása után a megengedhető maximális beépítés esetében a tervezési területen telepítendő új épületek részére az alábbi többlet villamosenergia-igények becsülhetők:

A Tisztifőorvosi Hivatal területegységében	350 kW,
Az FTC Sporttelep és Intézményei területegységében	2150 kW,
<b>Többlet igény összesen</b>	<b>2500 kW.</b>

Ez a szabályozási terv szintjén becsült igény a fentiekben rögzítetteknek megfelelően, teljes beépítettség esetén jelentkező területszabályozási adottságok és a maximálisan kihasznált lehetőségek megvalósítása esetén léphet fel, a további tervfázisokban a beépítési, engedélyezési és a kivitelezési tervek készítése folyamán megváltozhat.

### **Villamosenergia-ellátás**

A kerületi területfejlesztési munkálatok során a jelenlegi villamosenergia-ellátást szolgáló földkábel hálózatokkal ellátott 10/0,4 kV-os transzformátorállomások egy részét nevezetesen az OTfH 3035. sz. és 5035. sz., illetve az FTC 4237. sz. és 4241. sz. transzformátorállomásainak kapacitását bővíteni kell az új környezet, illetve a megnövekedett villamosenergia-felhasználás követelményeinek megfelelően.

Fentiekben túlmenően a becsült további teljesítményigény szolgáltatásához a Népligeti 120/10 kV-os állomásban fejlesztési, bővítési munkálatok elvégzése szükséges.

A Könyves Kálmán körúti 10 kV-os földkábel hálózatról táplált új, épületben elhelyezett, 10/0,4 kV-os transzformátorállomás telepítése szükséges a tervezett új FTC sporttelep területére, a primer hálózati ellátás tervezett és meglévő 10 kV-os kábelíveknek nyomvonalát a szakági tervlapon rögzítettük.

### **Kisfeszültségű hálózatok**

A transzformátorállomások szekunder kapcsaitól indított kisfeszültségű hálózatokon keresztül történik a fogyasztók közvetlen ellátása. A folyamatos hálózatrekonstrukciónak köszönhetően az Intézményi és Sport létesítmények belső területén földkábeles kisfeszültségű hálózat üzemel, általában az épületek falán elhelyezett felfűzős csatlakozó szekrényekkel.

A kialakításra kerülő új intézményi jellegű területek épületeinek közvetlen kisfeszültségű villamosenergia-ellátását a bővítendő és a tervezett új 10/0,4 kV-os transzformátorállomásoktól kiépítendő kisfeszültségű földkábel hálózatokkal tervezzük.

## **1.33 Hőenergia – Földgázellátás**

A terület épületeinek téli hőveszteségének pótlására, valamint a használati melegvíz előállítására, továbbá főzési energiahordozóként vezetékes földgáz áll rendelkezésre az alábbiak szerint.

### **Nagyközépnomású földgázhálózatok**

A Salgótarjáni úti FŐGÁZ átadó állomástól indított nagyközépnomású vezeték déli irányból érkezik az FTC pálya gáznyomás-szabályozójához a Könyves Kálmán körúton, DN300 mm-es acélcsövekből építve. Itt leágazást indít DN150 mm-es acélcsővel a nyomásszabályozó részére. A főág a Könyves Kálmán körúton továbbvezetett nyomvonalon hagyja el a területet.

Egy „másik” nagyközépnomású, szintén DN300 mm-es acélcsővel kiépített gerincvezeték a Vágóhid utca – Nagyvárad tér – Üllői út nyomvonalon érinti a terület északnyugati részét Erről a vezetékről épült leágazáson keresztül történik az OTH gázfogadó betáplálása.

### **Kisnyomású gázvezetékek-hálózatok**

A fent leírt FTC pályánál lévő és a területen kívül eső, Mihálkovics utcai körzeti gáznyomás-szabályozó berendezéstől történik a tervezési terület és közvetlen környezetének kisnyomású földgáz ellátása. A Könyves Kálmán körüti gerincvezeték Dk200 PE és DN200 mm-es acél csővezeték hálózat, mely az itt meglévő, korábban ismertetett, nagyközépnomású földgáz vezetékkel közel megegyező nyomvonalon halad.

Fentiekén túlmenően a Mihálkovics utcai nyomásszabályozótól induló és a Nagyváradi tér – Gyáli út nyomvonalon végighúzódnó Dk200 mm-es PE kisnyomású földgáz gerincvezeték érinti a területet.

### **Földgázigények**

A szabályozási terv alkalmazása során a megengedhető maximális területbeépítések esetében a tervezési területen a telepítendő új épületek részére az alábbi földgázigények becsülhetők:

Az Országos Tisztifőorvosi Hivatal területegységében	50 nm <sup>3</sup> /ó,
Az FTC Sporttelep és Intézményei területegységében	250 nm <sup>3</sup> /ó,
<b>Többlet földgáz igény összesen</b>	<b>300 nm<sup>3</sup>/ó.</b>

Ez a szabályozási terv szintjén becsült igény, mely a további tervfázisok készítése során megváltozhat.

## **1.34 Elektronikus hírközlés**

---

### **Távbeszélő-hálózatok**

A terület a Magyar Telekom Távközlési Rt. Pesti Távközlési Igazgatóságának Ferencvárosi Távközlési Gócközpontjához tartozik.

A Könyves Kálmán körúton és az Üllői úton, továbbá a főbb közlekedési és feltáró utak mentén, az intézményi, valamint a lakóépületek távbeszélő-hálózati ellátására beton tömbcsatornás, műanyag védőcsöves alépítmények és páncélos távközlő kábelek húzódnak a járdaburkolat alatt. Az alépítményekben haladó távközlő hálózati elosztó, csatlakozó és törzskábelekkkel és távbeszélő vezetékekkel történik az intézményi jellegű, valamint a lakossági ellátás. A közvetlen előfizetői csatlakozások tápfejszekrényes kifejtőegységekkel kerültek kiépítésre.

A terület határvonalain belül, illetve annak közelében a METRÓ állomások aluljáróiban és a Szent István kórház előtt található nyilvános távbeszélő állomás.

A távközlési hálózat minden utcában kiépült és valamennyi előfizetői igényt kielégít. Az adatátviteli és hírközlési kapcsolatok szintén a távközlési vezetéseken keresztül történnek.

### **Távközlési igények**

A szabályozási terv által megengedett maximális beépítés esetében a telepítendő új épületek részére az alábbi többlet fővonalai igények becsülhetők:

A Tisztifőorvosi Hivatal területegységében	30 fővonal,
Az FTC Sporttelep és Intézményei területegységében	100 fővonal,
<b>Többlet igény összesen</b>	<b>130 analóg egyenértékű fővonal</b>

Ez a szabályozási terv során meghatározott igény a további tervfázisok készítése folyamán megváltozhat.

A becsült többlet **analóg egyenértékű fővonalai** igény új alközpont telepítése után kielégíthető. Az ellátást biztosító új távközlési gerinc-kábelek ennek megfelelően a gócközpont irányából a meglévő alépítményekben lépnek be a tervezési területre.

A terv szerint a meglévő alépítményi hálózatokban érpárbővítéssel oldható meg a tervezett új épületek távközlési hálózati ellátása. A telepítés során betartandó a vonatkozó Távközlési törvény, a 46/1997 (XII.29.) KTM rendeletnek a 12/2003 (III.24.) BM rendelettel módosított változatai, a 32/2000 (XI.16.) EÜM rendelet, valamint az OTÉK idevonatkozó rendelkezései és az MSZ 7487/2-80 szabvány.

A szabályozási terület távközlési és hírközlési alapellátása megfelelő.

### **Mobil távközlés**

A terület mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető. Helyszíni szemlénk alkalmával mindhárom Mobil Távközlési Szolgáltató hálózataira fel tudtunk jelentkezni és hálózataikon megfelelő térerősséget mérhettünk.

Fentiek alapján a tervezési területen újabb bázisállomás vagy antenna berendezés telepítése nem tervezett.

### **Hírközlés**

A területet érintő 30 kV-os földkábel hálózattal párhuzamos nyomvonalvezetéssel, azzal közös földárokba fektetve üzemviteli, távközlési, működtető jelzőkábel-hálózat húzódik.

Polgári jellegű hírközlési és adatátviteli kapcsolatok létesítése a távközlési hálózatokon keresztül valósul meg.

### **Hírközlő hálózatok**

A tervezési területen létesítendő intézményi és lakóépületek tűzvédelmi, vagyonvédelmi és diszpécser jellegű rendszereinek üzemeltetése során célszerűnek tartjuk az egyedi alközpontok kábelhálózattal történő összekapcsolását, így megoldható a központi felügyelet, szelektív behatárolás és a szükséges azonnali beavatkozások megtétele bármilyen hiba, vagy rendellenesség esetén.

### **Telekommunikáció**

A kábeltelevíziós mamutcégek piaci területfelosztása után a tervezési terület (a Kábelcom és a Kábeltel egyesülésével létrehozott) UPC Magyarország ellátási körzetébe tartozik.

A tervezett új épületek esetében a telekommunikációs szolgáltatás biztosítása érdekében fenti rendszerről üzemeltetett nagyközösségi telekommunikációs rendszer és hálózat megvalósításával számolunk, mely csatlakozik a területen kiépített kábeltelevíziós hálózathoz és így alkalmas valamennyi elérhető (földi- és műholdas-sugárzású) telekommunikációs állomás, illetve a helyi és körzeti TV műsor továbbítására valamennyi előfizető részére.

## **1.4 Meglévő épületek és közterületek benapozási feltételei, átszellőzés**

Az FTC-pálya térségében jelenleg nincs olyan épület, melynek használati értékét a területen építhető magasház negatívan befolyásolná. Az OTH épületei, az Állami Pénzverde, a Volán-végállomás a benapozás változásaira érzéketlen funkciókkal bírnak. A területtől délre elhelyezkedő kórházi területet árnyékhatás nem érheti. Általános jelenség, hogy a térség épületei a tömbbelsőkre tájolódnak, a körút zavaró környezeti hatásaitól elfordulnak. A térség beépítése – a közterületek mérete és forgalommal való terheltsége okán is – így gyenge vizuális kapcsolatokkal rendelkezik az FTC-tömbje felé.

A tömbök méretéhez viszonyítva alacsony, extenzív meglévő beépítés az általános benapozási és átszellőzési követelményeknek megfelel. Az ebben a kontextusban megjelenő magasépületek elszigeteltségük okán nem jelentenek olyan zavaró tényezőt, mely a térség átszellőzési viszonyait rontaná. Kihangsúlyozandó, hogy az átszellőzési igény a körút vonalában a legnagyobb, ennek az igénynek a körút nagyvonalú szabályozási szélessége eleget tesz. A Népliget növényállománya lokálisan a forgalmi eredetű légszennyezést ellensúlyozni tudja.



## **1.5 Tájékoztató talajmechanikai szakvélemény**

A tervezési területre, valamint annak környékére több ízben is készült talajmechanikai szakvélemény. Időben és helyileg is közel, a Könyves Kálmán körút túlsó oldalán, a SKANSKA Irodaház területére készített talajmechanikai szakvélemény készült el. A SKANSKA Irodaház területére elkészített talajmechanikai szakvélemény felhasználásához az épület vezető tervezője, Hőnich Richárd, valamint a tanulmány készítője, az ARGON-GEO Kft. is hozzájárulását adta.

A 2005. májusában elkészített szakvélemény a következőket fogalmazza meg a szomszédos területre:

A tanulmány földtani- és vízföldtani viszonyait az „építésföldtani felépítés” fejezet munkarész ismerteti:

„A térség földtani-, vízföldtani viszonyait Budapest Építésföldtani Térképei (Magyar Állami Földtani Intézet, 1982.) építésföldtani-, vízföldtani változatai alapján ismertetjük.

A vizsgált terület a Pesti hordalékkúp síkság középső részén helyezkedik el, viszonylag kiegyenlített, 115 – 116 mBf magasságú térszínen.

Az építésföldtani alapkőzet felső miocén korú agyag, agyagmárga, homoklisztes agyag rétegekből álló kőzetösszet. Mélysége közel 10 méter.

Az alapkőzetre, az újpleisztocén végi és – Duna terasz kavics rétegei – kavicsos homok és homokos kavics – települtek. A kavicsteraszt felett finomabb szemcséjű, uralkodóan homokos rétegek következnek.

A szemcseméret felfelé tovább finomodik, az eredeti természetes térszínen már homoklisztes homok, homokliszt és iszap rétegek ill. ezek átmeneti típusai fordulnak elő.

A természetes terepszintet a városépítés során néhány méter vastag vegyes anyaggal töltötték fel a jelenlegi szintre.

A talajvíz mélyhelyzetű, a Duna vízszintje nem befolyásolja. A talajvíz a Duna felé áramlik.”

„Összefoglalásként megállapítható, hogy a tervezési terület geotechnikai adottságai kedvezőek. A tervezett mélysíntek alapozási mélységében jó teherviselő, alapozásra alkalmas kavicsos homok – homokos kavics talajok települnek. A talajvíz ellenben eléri a mélygarázsokat és gyengén agresszív.”

## **1.6 Komplex katasztrófavédelem a településrendezési terv részletezettségében**

A jelen tervfejezet elkészítését megelőzően konzultáltunk a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság illetékes képviselőjével. Az Igazgatóság X-203/5/2006. hivatkozási számú levelében végleges hozzájárulását adja a kerületi szabályzási tervhez.

### **1.61 Az építmények elhelyezése**

---

A tűzvédelmi tervfejezet e szakaszában foglaltakkal megegyezik.

### **1.62 Tűztávolságok, telepítési távolságok**

---

Az érvényben lévő jogszabályok alapján tűzoltóság által meghatározott tűztávolságok, illetve az önkormányzat által előírt védő és telepítési távolságok a katasztrófavédelmi tevékenység során, biztosítják az esetleges beavatkozások lehetőségét. A tűz és a telepítési távolságok meghatározásánál, a jogszabály erejénél fogva biztosított, hogy az épületekre a tűz áttérjedésének lehetősége korlátozva legyen.

### **1.63 Építmények megközelítése**

---

Az építmények megközelítése katasztrófa védelmi szempontból egyezik a tűzoltói fejezetben leírtakkal, mivel a tűzoltási felvonulási területen a katasztrófavédelmi egységek működése is biztosított, az együttműködés is szükséges.

## **1.64 Épületszerkezetek tűzállósági fokozata, épületek tűszakaszolása, mentési utak, lépcsőházak, liftek**

---

Az épületszerkezetek tűzállósági fokozata, az épületek tűszakaszolása biztosítja az önálló rendeltetési egységek védelmét, a katasztrófa esetén esetlegesen az épületszerkezetek állékonyságát.

A mentési utak, lépcsőházak tűzvédelmi szemponti kialakítása az építményben lévők menekülését az épület biztonságos elhagyását szolgálja.

A biztonsági és tűzoltóliftek az épületben tartózkodók, menekítését biztosítják, illetve a tűzoltói beavatkozást segítik elő. Ezen liftek az egyéb beavatkozásokhoz is biztonságosan felhasználhatóak.

## **1.65 Hő és füstelvezetés, beépített tűzvédelmi berendezések:**

---

A rendszerek is biztosítják nem csak a tűzoltói, hanem a katasztrófavédelmi szervezetek szükséges és egységes beavatkozását, a gyors és hatékony tűzjelzést, valamint az önműködő tűzoltást, melynek kapcsán a veszélyhelyzet csökken.

## **1.66 Összegzés**

---

A fentiekben leírtak alapján a területen létesítendő magas épületek tűzvédelmi és katasztrófavédelmi szempontból megvalósíthatóak.

A tűzvédelmi fejezetben taglaltak alapján megjegyzendő, hogy a magasépületek létesítése során a tűzvédelmi jogszabályokban foglalt előírásokat maradéktalanul be lehet tartani.

A magasépületek jellegéből adódóan várható, hogy az illetékes tűzvédelmi szervektől felmentést, vagy eltérést kell kérni a meglévő előírás(ok) alól. Azonban a megfelelő és legalább azonos biztonságot nyújtó műszaki megoldások felajánlása esetén a felmentések, eltérések megadása ez idáig általában megtörtént. Ezek például: a tűzoltási, felvonulási terület, út, a tűszakaszok, túlnyomásos füstmentes lépcsőházak kialakítása, stb.

## **1.7 Tűzvédelem**

### **1.71 Előzmény**

---

Budapest IX. kerület FTC-stadion térségében (a Gyáli út – Üllői út – Könyves Kálmán körút által határolt területen) a jelenlegi labdarúgó-stadion átépítését tervezik, melynek során felmerült magasépületek építésének lehetősége is. A Budapest Főváros Közgyűlésének 29/2002. (V. 28.) számú, a 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. Számú rendelet ( a BVKSZ) 8.§-át módosító önkormányzati rendelete (továbbiakban Főv.Kgy. 29/2002) 2. §. I. szakaszának 6. és 7. pontja alapján a fenti beruházásokról rendelkező kerületi szabályozási tervben *katasztrófavédelmi és tűzvédelmi fejezetet* kell készíteni a településrendezési terv részletezettségében.

A fejezetek elkészítésénél az alábbi alapvető jogszabályokat lettek figyelembe véve:

az 1997. évi LXXVIII törvényt,

a 253/1977. (XII. 20.) Kormány sz. rendeletet,(amely az országos településrendezési és építési követelményekről szól, továbbiakban OTÉK)

a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendeletet,

a 46/1997. (XII. 29) KTM rendeletet,

a BFK 29/2002 rendeletét,

az 1999. évi LXXIV. törvényt (katasztrófavédelmi)

az 1996. évi XXX. törvényt (tűzvédelmi)

a többször módosított 35/1996. (XII. 29) BM. sz. rendeletet, amely az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szól (továbbiakban OTSZ),

a 2/2002. (I. 23) BM. számú rendeletet (továbbiakban BM. rend.), amely a tűzvédelem és polgári védelem műszaki követelményeiről szól,

az egyéb az EU jogharmonizációjával kapcsolatos előírásokat,

A magasépület(ek)re vonatkozóan először a tűzvédelmi tervfejezetet taglaljuk, mivel ez kapcsolódik a katasztrófavédelmi fejezethez, illetve egyezik azzal.

### **1.72 A tervezett magasépület leírása**

---

A magasépületek létesítésére az Üllői út – Könyves Kálmán körút – Gyáli út és az OTH területe között nyílik lehetőség. Az épületek száma a tagolatlan építési helyen belül az OTÉK épületek egymástól mért távolságára vonatkozó előírásaiból, valamint az újjáépülő FTC-stadion további részletes tervezés által meghatározható helyigényéből vezethető le..

Az épület rendeltetése valószínű, hogy az sport, szálloda-szolgáltatás-kereskedelem-vendéglátás vagy iroda funkciót tölt be.

A szabályozási előírások alapján a gépjárműparkolás mélygarázsban, vagy többszintes parkolóházban oldható meg.

A földszinten közforgalmú (pl. kereskedelmi funkciójú) helyiségeket kell kialakítani

A BM. rend. 5. sz. melléklet I./1. fejezete alapján a középmagas épület az, amelynek építmény szintmagassága 13,65m és 30 m között van, magas épület, amelynek építmény szintmagassága a 30 métert meghaladja.

A tervezett magas épületek a jogszabályban meghatározott, legfeljebb 45 m építménymagasságúak lehetnek, legmagasabb pontjuk 55 méter lehet.

Az idézett BM rendelet 5. sz. melléklet I/4.-es fejezete *speciális előírásokat tartalmaz* a magas épületekre vonatkozóan.

Ezek többek között: elhelyezés, környezet, elrendezés, építés, kiürítési útvonalak, épületgépészet, stb.



### **1.73 Tűztávolságok:**

---

A 253/1997. (XII. 20) Kormány. sz. rendelet 36.§.-a határozza meg az épületek közötti legkisebb távolságokat.

Az OTSZ 3.§.-a rögzíti a tűzveszélyességi osztályokat (A-E), a 4. §.-a pedig az osztályba sorolás elveit.

A 253/1997. (XII. 20) Kormány számú rendelet 36.§. (3) bekezdése az alábbiakat rögzíti:

*“Az “A-C” tűzveszélyességi osztályba tartozó és az “A-B” tűzveszélyességi osztályú helyiségeket tartalmazó épületek, az 500 m<sup>2</sup> alapterületet (szintenkénti összesített alapterület) feletti “D-E” tűzveszélyességi osztályba tartozó ipari, mezőgazdasági, és tároló épületek, valamint minden – a külön jogszabály szerinti- közösségi épület, illetve a kétszintesnél nagyobb színtszámú lakó- és üdülőépület esetében (a pinceszintek figyelembevétele nélkül) és az ezekkel szomszédos más rendeltetésű és tűzveszélyességi osztályú épületek között saját és szomszédos telken tűztávolságot kell tartani.*

*A tűztávolság mértékét a tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg.”*

A fentiek alapján jelen esetben a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság állapítja meg a tűztávolságot.

A tűztávolságot a létesítendő és a meglévő, szomszédos épületek között kell tartani, A Fővárosi Tűzoltóság a középmagas és a magas épületek esetében -belső előírás szerint- minimum a 10-m-es tűztávolságot írja elő az épületszerkezetek tűzállóságának függvényében ( a fentiek alapján).

Figyelembe véve a Fővárosi Önkormányzat belső előírását, mely szerint a magasépületek esetében a telepítési távolság legalább az épületmagasság 1/4-e, mely ez esetben kb. 14 méter, így a megfelelő tűztávolság biztosítható.

Az egyéb távolságok megtartatása (pl. védőtávolság, védőterület) az illetékes Önkormányzat feladata.

A 253/1997. (XII. 20) Kormány számú rendelet 52.§.-a szerint is:

Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy az esetlegesen keletkező tűz esetén:

a tűz a szomszédos önálló rendeltetési egységre, építményre lehetőleg ne terjedjen tovább,

### **1.74 Az építmények megközelítése:**

---

A fent említett BM. rend. 5. sz. melléklet 1/4 fejezete határozza meg a magas épületek megközelítésének módját és mikéntjét ezek szerint:

A magas épületek legalább egyik oldalán – az I. fokú tűzvédelmi hatósággal egyeztetett helyen – tűzoltási felvonulási területet, utat kell kialakítani.

Egyedi tűzoltósági elbírálás alapján az épületek kétoldali megközelíthetőségét a tűzoltóság előírta (FTP ügyirat 4. pont)

*A tűzoltási felvonulási területet úgy kell kialakítani, hogy annak hossza az egyes épület homlokzati hosszának legalább 2/3-ad részét érje el, szélessége legalább 6.1 méter legyen, hosszanti tengely-távolsága 8-14 m-re legyen a homlokzati síktól.*

A lepényépületek esetén külön előírásokat tartalmaz a jogszabály

A tűzoltási felvonulási terület lejtése 5 %-nál nagyobb nem lehet.

A tűzoltási felvonulási területen lévő fasor telepítésénél a fák közötti távolsága legalább 15 méter lehet, ez vonatkozik a villamos és egyéb oszlopokra is.

A tűzoltási felvonulási területen közvilágítási szabadvezeték, vagy közúti villamos jármű vezetéke nem helyezhető el.

Az FTP ügyirat további idevonatkozó előírásai:

a tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez, azok megközelítésére olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére, (ez legalább 16 tonna tengelynyomású út lehet),(1. pont)

A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomtávú közlekedési út szabadon maradjon.(5. pont)

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet 41. §-a rögzíti továbbá, az akadálymentes közlekedésnek, megközelítésnek alapvető előírásait.

A 253/1997. (XII. 20) Kormány számú rendelet 52.§.-a szerint is:

Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy az esetlegesen keletkező tűz esetén:

e). a mentőegységek tevékenysége ellátható és biztonságos legyen,

### **1.75 Épületszerkezetek tűzállósági fokozata**

---

A BM. rend. 5. sz. melléklet I/3 fejezet alapján az épületeket meghatározott tűzállósági fokozatúnak kell építeni a tűz és katasztrófák megelőzésére. A tűzállósági fokozatok (továbbiakban tf.) osztályozása I-V kategóriájú. A tervezett épületek jellegüknél fogva minimum II-s tűzállósági fokozatú lehet. Ha a tervezés során eltérési kérelem válik szükségessé a tűzvédelmi előírások alól, akkor az I-s tűzállósági fokozat követelményeinek kell majd megfeleltetni az épületszerkezeteknek.

A 253/1997. (XII. 20) Kormány számú rendelet 52.§.-a szerint is:

Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy az esetlegesen keletkező tűz esetén:

állékonyságuk az előirt ideig, fennmaradjon.

### **1.76 Épületek tűzszakaszolása**

---

A BM. rend. 5. sz. melléklet I/5. fejezete rögzíti a tűzszakaszok mértékét, nagyságát e szerint:

A magasépületek esetében:

- a lakóházaknál I. tűzállósági fokozatú épületszerkezetek esetében 5800 m<sup>2</sup>-s tűzszakasz és 90 méteres tűzszakaszhossz, míg a II-s esetén 3600 m<sup>2</sup> –s tűzszakasz és 80 méteres tűzszakaszhossz a megengedett,

- a szálloda és szálloda jellegű épületnél I. tűzállósági fokozatú épületszerkezetek esetében 5200 m<sup>2</sup>-s tűzszakasz, és 80 méteres tűzszakaszhossz, II. tűzállósági fokozatú épületszerkezetek esetében 3600 m<sup>2</sup>-s tűzszakasz és 60 méteres tűzszakaszhossz a minimum,

- az igazgatási és irodaépületnél I. tűzállósági fokozatú épületszerkezetek esetében 5200 m<sup>2</sup>-s tűzszakaszméret, és 90 méteres tűzszakaszhossz II. tűzállósági fokozatú épületszerkezetek esetében 3600 m<sup>2</sup> lehet a tűzszakasz maximális mérete, és 80 méter a tűzszakaszhossz

A fenti tűzszakaszméret, és tűzszakasz hosszak 50 %-al növelhetőek, ha a tűzszakaszok teljes területét automatikus tűzjelző- és oltóberendezéssel látják el.

A talajszint alatti garázsok tűzszakaszmérete általában 3000 m<sup>2</sup> lehet, de mivel erre nincs előírás az illetékes tűzoltósággal történő egyeztetés a mérvadó.( a tűzszakaszméret alapja lehet a talajszint feletti megengedett tűzszakaszok 50 %-a, és ha van automatikus tűzjelző és oltóberendezés +25 %, azaz 75 %)

Amennyiben a földszinten eltérő rendeltetésű helyiségek lesznek (pl. üzletek, kávézó, stb.) úgy azt is külön tűzszakaszként kell kezelni.

A 253/1997. (XII. 20) számú Kormányrendelet 52.§.-a szerint is:

Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy az esetlegesen keletkező tűz esetén:

c). a tűz a szomszédos önálló rendeltetési egységre, építményre lehetőleg ne terjedjen tovább

### **1.77 Menekülési utak, lépcsőházak, liftek**

---

A magas épületekben a menekülési, kiürítési útvonalakon éghető anyag nem építhető be, azokat úgy kell kialakítani, hogy egy nemkívánatos eseménykor az épületet a bent tartózkodó személyek biztonságosan a jogszabályban meghatározott normaidőn belül el tudják hagyni. Ezen útvonalakon a biztonsági és irányfény világítást az MSZ EN 1838 sz. szerint kell kialakítani.

Az épületben tartózkodók menekítését a külső mentési lehetőségeken kívül elsődlegesen a belsőépítészeti megoldásokkal szükséges biztosítani, ennek egyik eszköze a különböző típusú füstmentes lépcsőház és a biztonsági és/vagy tűzoltó lift.

A magas épületekbe füstmentes lépcsőházakat kell építeni, az építési eljárásnál meghatározottak és a BM. rend. 5. sz. melléklet I/4 fejezet 4. szakaszában foglaltak szerint. Alapelv azonban, hogy tűzszakaszonként legalább kettő füstmentes lépcsőház legyen, ez lehet előtér nélküli, vagy előteres túlnyomósos lépcsőház, több tűzszakasz esetén, a tűzszakasz határon lévő lépcsőház mindkét tűzszakasznál figyelembe vehető.

Alkalmazható esetenként (a tűzoltósági egyeztetés alapján) a természetes szellőztetésű - szabadba szellőztetett- füstmentes lépcsőházi kialakítás is.

Ezen lépcsőházakon keresztül az épületben tartózkodók menekítése biztosítandó, ezért a lépcsőkarok szabad szélessége ennek függvényében változik 1,2 m- 2,0 m között.

A BM. rend. 5. sz. melléklete I/4 fejezet szerint a magas épületekben a tűzoltási felvonulási terület felőli homlokzaton tűzszakaszonként és szintenként legalább kettő mentésre alkalmas – meghatározott paraméterű- ablakot, loggiát, vagy erkélyt kell létesíteni

Az épületekben jelenleg a menekítés céljára az MSZ 9113. szabvány szerinti biztonsági lifteket alkalmazzák. A magas épületekben azonban az MSZ EN 81-72: 2004 szabvány szerinti ún. "tűzoltó liftek" létesítése a kívánalom, illetve az előírás. *Mindkét lift alkalmas a személyek tűz, vagy katasztrófa esetén történő mentésére.*

A 253/1997. (XII. 20) Kormány számú rendelet 52.§.-a szerint is:

Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy az esetlegesen keletkező tűz esetén:

d). az építményben lévők az építményt az előírt időn belül, elhagyhassák vagy kimentésük lehetsége műszakilag biztosított, legyen,

### **1.78 Hő- és füstelvezetés**

---

Az OTSZ 35. §.-a alapján az épületkomplexumban a hő- és füstelvezetést meg kell oldani, ez is az épületekben tartózkodók biztonságát szolgálják.

A hő- és füstelvezetést az alábbi helyekről kell megoldani:

a zárt folyosók (közlekedők),

zárt, nem füstmentes lépcsőházak,

átriumok esetén,

nagyterű eladóterek

és minden olyan helyiség, ahol nincsenek nyitható ablakok.



Az OTSZ 35. §. (5) bekezdése szerint:

„A kiürítésre számításba vett lépcsőház és közlekedési útvonal hő- és füstelvezetését biztosítani kell”

A hő- és füstelvezetés lehet természetes, vagy mesterséges kivitelű, a mesterséges kivitel esetén a hő- és füstelvezető ventilátoroknak 400 °C-n legalább 1,0 óráig működőképesnek kell lenniük.

A zártfolyosók esetében maximum 40 méterenként füstszakaszokat kell kialakítani, és minősített füstgátló ajtókat kell beépíteni.

A hő- és füstelvezetést, valamint a légutánpótlást az OTSZ 35. §. (6) bekezdése szerint méretezni kell.

A 253/1997. (XII. 20) Kormány számú rendelet 52.§.-a szerint is:

Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy az esetlegesen keletkező tűz esetén:

b). a tűz és a füst keletkezése és terjedése korlátozott legyen és mérgező elemet, ne tartalmazzon,

### **1.79 Beépített tűzvédelmi berendezések**

---

Az OTSZ 42. §. (1) bekezdése, illetve a 4. számú melléklet alapján a rendeltetési egységek funkcióját figyelembe véve az épületkomplexumba gyengeáramú tűzjelző és beépített vízzeloltó (sprinkler) berendezést kell telepíteni.

A szálloda és szálloda jellegű, valamint az igazgatási és iroda épületek esetében, ha azok magas épületek az OTSZ 4. táblázata alapján beépített tűzjelző- és oltóberendezés létesítése kötelező

Ez annyiban előnyös, hogy a fenti jogszabályi kötelezés alapján – a jogszabály erejénél fogva- a füstszakaszok mérete növelhető.

A fenti berendezések biztosítják a gyors és azonnali tűzjelzést és a tűzoltás minél előbbi megkezdését.

A beépített gyengeáramú tűzjelző és a vízzeloltó (sprinkler) berendezés létesítése, használatbavétele külön eljárás keretében bonyolítandó le mert az engedélyező az I. fokú tűzvédelmi hatóság Budapesten a Főjegyző.

### **1.710 Tűzoltói vízellátás**

---

Az OTSZ 46. §.-a alapján a mértékadó füstszakasz nagysága szerint kell majd az oltóvizet meghatározni. Alapelv, hogy egy tűzcsap vízhozama kb. 900 l/perc, és a számított vízmennyiséget a középmagas épület 100 méterén belül, a magasépületek esetében 50 méteren belül kell biztosítani.

A magas épületekbe nedves belső tűzvíz hálózatot kell kiépíteni és készenlétben tartani. A fali tűzcsapok csak szabványos kivitelűek lehetnek (MSZ EN 671).

A vonatkozó Fővárosi Tűzoltóparancsnokság (FTP) -ügyirat alapján:

az útszabályozással az adott környezetben található, oltóvizet biztosító tűzcsapok számát csökkenteni nem lehet. A korábban létesült, meglévő földalatti tűzcsapokat az útszabályozás gyakorlati megvalósításakor földfelettre kell kicserélni. Ha az útszabályozás, közműkiváltás a vezetékes vízellátás kiépítését is érinti, a szükséges oltóvizet földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.(2. pont)

az útszabályozás által érintett területen, továbbá a közműhálózat a vezetékes vízhálózat nyomvonalának megváltoztatásakor vagy új nyomvonal létesítésekor, az új tűzcsapok telepítési helyét illetve a meglévők áthelyezését a területileg illetékes önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell.(3.pont)

A 253/1997. (XII. 20) Kormány számú rendelet 52.§.-a szerint is:

Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy az esetlegesen keletkező tűz esetén:

e) a mentőegységek tevékenysége ellátható és biztonságos legyen,

### **1.711 Elektromos berendezések, villámvédelem**

---

Az elektromos szereléseket az MSZ 2362, MSZ 1600 megmaradó lapjai, MSZ 1610, MSZ 172, MSZ 447. szabványok szerint kell kialakítani, kiépíteni.

Az épületkomplexumnál a középmagas- és magasépületek miatt, valamint a közösségi rendeltetés, valamint, hogy tömegtartózkodásra szolgáló építmény is lesz a beruházás elektromos szempontból kettős betáplálás szükséges, ennek megfelelően kialakítandó helyiségekkel.

A fentiek alapján az MSZ 1838. szabvány előírásai szerinti tartalék-, biztonsági- és irányfény világítást kell létesíteni.

A tűzvédelmi szempontból fontos fogyasztókat úgy kell létesíteni, hogy azok az áramtalanító főkapcsoló működtetése esetén továbbra is üzemképesek legyenek.

A villámvédelmi tervezésnél a BM. rend. 3. sz. melléklet III. sz. fejezetét kell figyelembe venni.

A 253/1997. (XII. 20.) Kormány sz. rendelet 83. §. (2). Bekezdés az alábbi rögzíti:

“Folyamatos villamosenergia-ellátást biztosító műszaki megoldásról kell gondoskodni az olyan önálló rendeltetési egységekhez, helyiségekhez, berendezésekhez, amelyeknek rendeltetése, használata azt szükségessé teszi (pl. intenzív kórterem, biztonsági felvonó stb.)”

A fent idézet Kormány rendelet 57. §. (4) bek. szerint:

“Az építmény villámcsapás, elektorstatikus feltöltődés, kóboráram elleni védelméről a rendeltetésének megfelelően gondoskodni kell.”



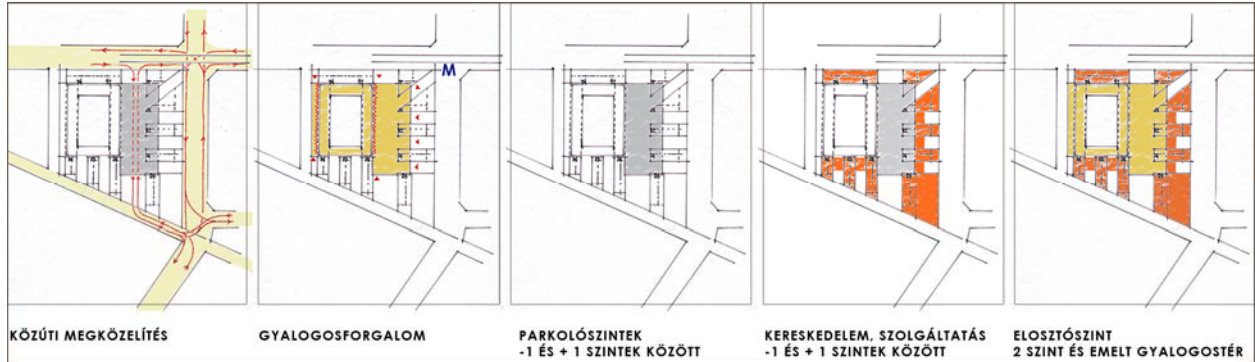


## 1. Városrendezési vizsgálat és programjavaslat kivonata 2009.

2009. júniusban a KÖTÁG Bt. elkészítette a komplexum elvi építési engedélyezési dokumentációhoz kapcsolódó Városrendezési vizsgálatot és programjavaslatot.

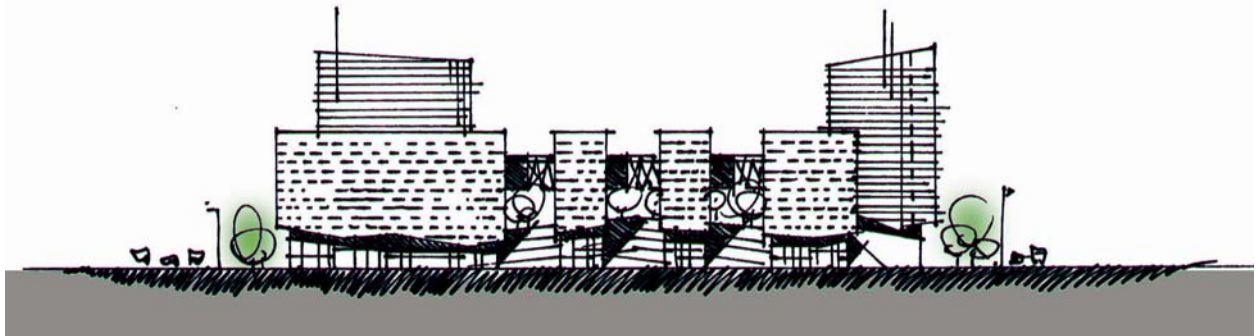
A dokumentáció a létesítmény kialakítására vonatkozóan két lehetséges változatra is javaslatot ad.

### A-változat

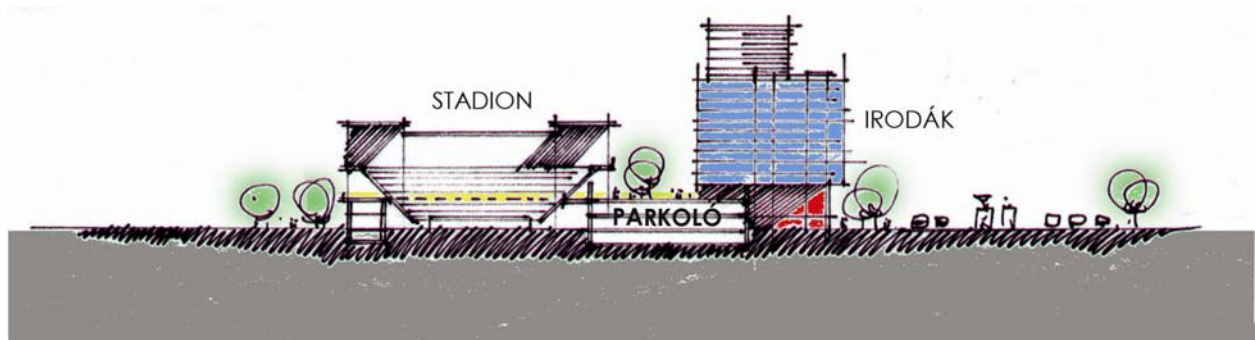


1. ábra – A városrendezés vizsgálat és programjavaslatban bemutatott A-változat lehetséges funkcióismái

A városszerkezet, a kialakult tömbrendszer meghatározza a stadion pozícióját és irányultságát. A téglalap alakú stadionépítmény illeszkedik a körút és az Üllői út által meghatározott koordinátákhoz, a két főútvonal felé továbbra is térfalat képez.



2. ábra – A városrendezés vizsgálat és programjavaslatban bemutatott A-változat észak-dél irányú metszete



3. ábra – A városrendezés vizsgálat és programjavaslat A-változatának nyugat-kelet irányú metszete

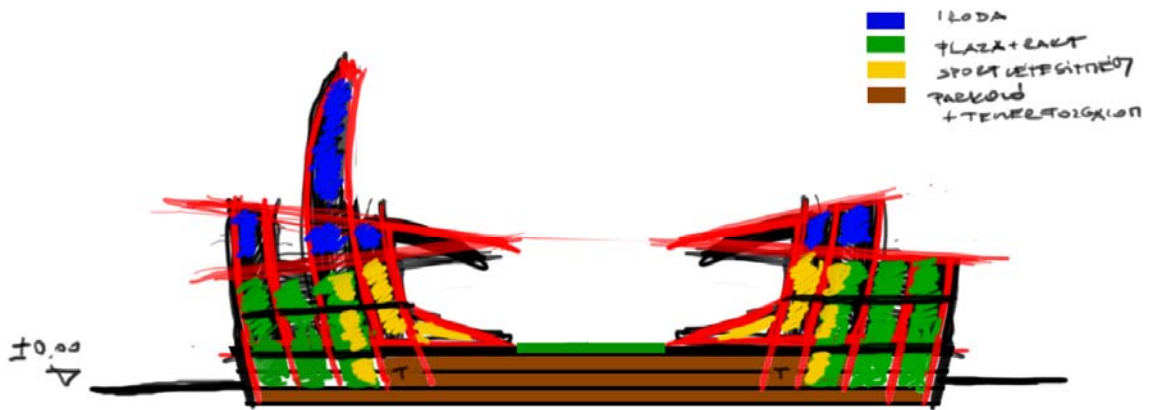
Természetesen nem zárható ki egy önálló, más funkciójú épületekkel nem körülépített stadion változata sem, de ezt a lehetőséget a piaci kockázatok és a jelenleg megfigyelhető nemzetközi trendek valószínűtlenné teszik.

### B-változat

A stadion önálló, térbe helyezett, szoborszerű építményként viselkedik, a telepítés nem a városszerkezeti irányultságokra koncentrálna, hanem az emblematikus megjelenést sugározza. A pálya észak-déli tájolása megfelel a nemzetközi

előírásoknak. A városszerkezet koordináta-rendszeréből kimozdított stadion a telekszéléktől elhúzva a telek súlypontjába kerül.

Az A-változattól gyökeresen eltérő építészeti kezelésmód a stadiont elszakítja a városszerkezet által meghatározott erővonalaktól; határozott, egyéni formálással „közszemlére teszi” az építmény önálló, belső erővonalait. Nem a közlekedési csomópontból tekint a kompozícióra, hanem a térség épített szövetének egészében kísérel meg új hangsúlyt alkotni.



4. ábra – A városrendezés vizsgálat és programjavaslat B-változatának metszete és a lehetséges funkciók



5. ábra – A városrendezés vizsgálat és programjavaslatban bemutatott B-változat helyszínrajza



## 2. Kereskedelmi hatástanulmány kivonata 2009.

- 2009. júliusban készítette el az Üzenet Kft. a kereskedelmi-szolgáltató- és szórakoztatóközpont elvi építési engedélyezési tervéhez kapcsolódó Kereskedelmi hatástanulmányt, melynek célja, hogy meghatározza a 6.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítményt magába foglaló létesítmény elhelyezhetőségének lehetőségét.

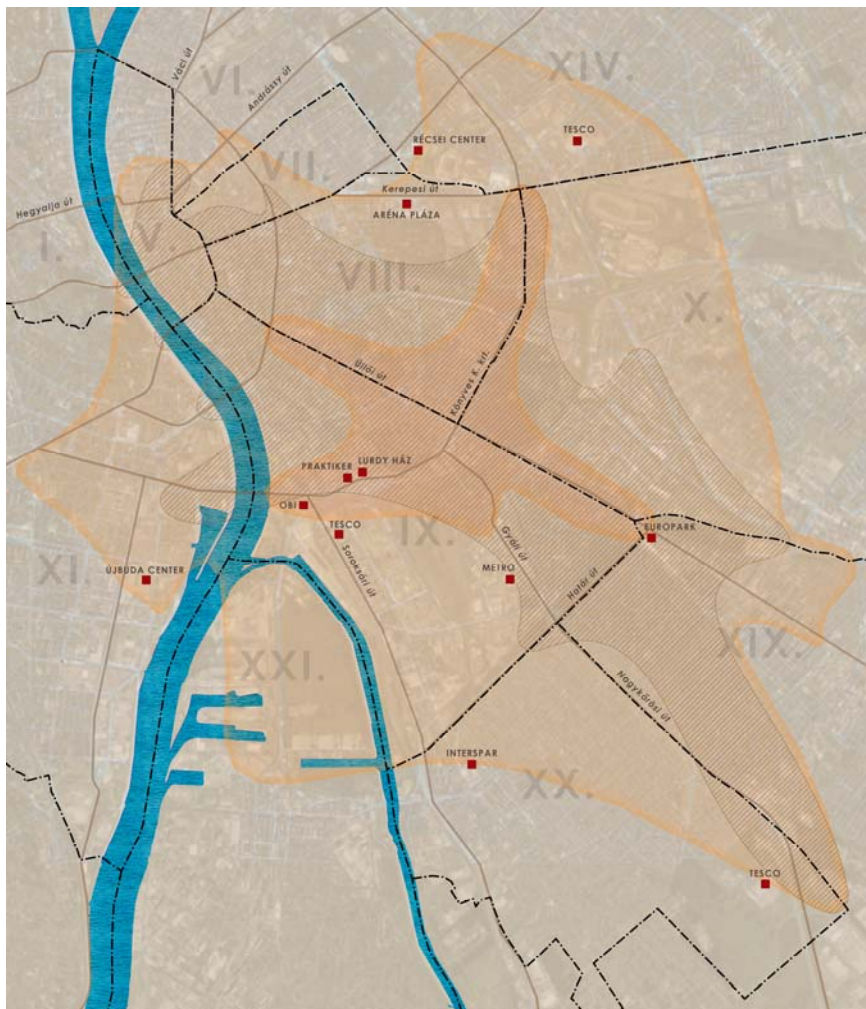
A Fővárosi Közgyűlés 47/1998. (X.15.) rendelete a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról (továbbiakban: BVKSZ) szól. A BVKSZ 17. § (4) bekezdés megfogalmazza, hogy 6.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítményt magába foglaló létesítmények elhelyezhetőségét minden esetben a 14. számú melléklet szerinti KSZT, városrendezési hatástanulmány, kereskedelmi hatástanulmány, komplex környezeti hatásvizsgálat, közlekedési hatásvizsgálat, látvány- és sziluettvizsgálat készítésével kell igazolni. A BVKSZ 14. számú melléklete megfogalmazza, hogy a kereskedelmi hatástanulmánynak milyen munkarészeket kell tartalmaznia, így a tanulmány a BVKSZ 14. számú mellékletben megfogalmazottaknak megfelelően került kidolgozásra.

- Szabad vásárlóerő, illetve a kereskedelmi létesítménynek a kialakult kereskedelmi központokra gyakorolt hatása

A BVKSZ megfogalmazza, hogy ha a telepíteni kívánt nettó kiskereskedelmi terület meghaladja a 10.000 m<sup>2</sup> alapterületet, úgy a fenti módon meghatározott vonzáskörzeten túl a kapcsolódó térségben a hasonló nagyságrendű, már kialakult kereskedelmi központokra (alközpontok, városrészközpontok) gyakorolt hatást is vizsgálni kell.

A tervezett kereskedelmi létesítmény a városszöveten belüli kereskedelmi központok számára konkurenciát fog jelenteni. A jelenlévő vásárlóerő egy részét a tervezett létesítményben helyet foglaló sokoldalú funkciók és az egyedi sajátosságként hasznosítható Fradi-brand révén magához vonzza. Ezen felül – földrajzi értelemben nem lehatárolható vonzáskörből – további vásárlóerőt lesz képes lekötni az intermodális közlekedési csomópont utasforgalmából, valamint a kiemelt vonzáskörzetben várható munkahelyi fejlesztések és lakásépítések révén.

A vonzáskörzetben már működő kereskedelmi központok kínálata változatos, kihasználtságuk egyenetlen. A komplex projekten belül tervezett kereskedelmi funkcióknak csak abban az esetben van jó esélye a szabad vásárlóerő lekötésére, ha a létesítmény-komplexumon belüli sokoldalú kínálat a tervezett kiskereskedelmi funkciót megtámogatja.



6. ábra – 1. ábra – A vonzáskörzetben működő bevásárló-szolgáltató központok



### 3. Közlekedési hatástanulmány kivonata 2009.

A tanulmány Csomópontok és hálózati kapcsolatok javaslatai fejezetet a Közlekedés Kft. Készítette, és az alábbiakat fogalmazta meg a terület vonatkozásában

Az építészeti koncepcióban szereplő, funkcióként bontott alapterületek és parkolási igények alapján kiszámításra kerültek az egyes mértékadó időszakokban jellemző keltett-vonzott közösségi közlekedési és közúti többletforgalmi terhelések.

A forgalomkeltés szempontjából releváns telepítendő funkciók:

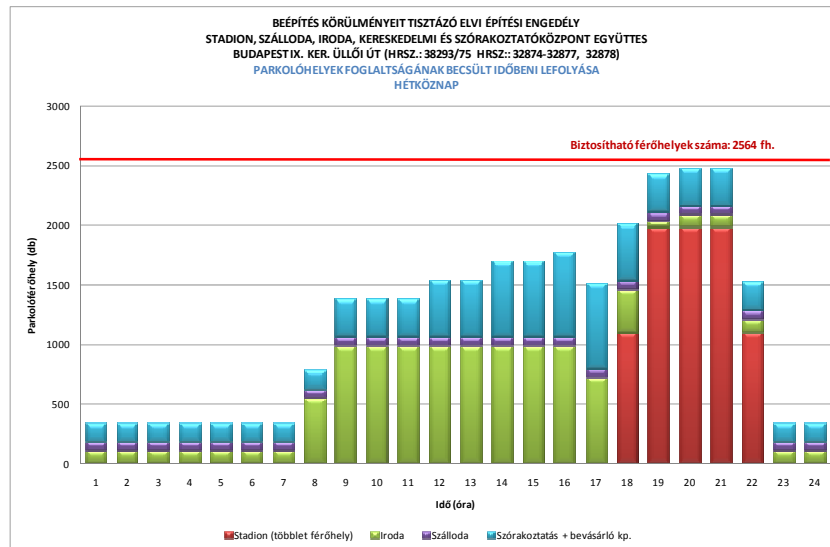
- stadion,
- iroda,
- szórakoztatás, szolgáltatás, kereskedelem,
- szálloda.

	Reggel			Délután		
	Belépő	Kilépő	Kereszt-metszet	Belépő	Kilépő	Kereszt-metszet
	E/ó/irány		E/ó/2 irány	E/ó/irány		E/ó/2 irány
<b>Közúti forgalom</b>	560	230	770	670	930	1600

	Reggel			Délután		
	Belépő	Kilépő	Kereszt-metszet	Belépő	Kilépő	Kereszt-metszet
	Utas/ó/irány		U/ó/2 irány	Utas/ó/irány		U/ó/2 irány
<b>Közösségi közlekedési forgalom</b>	1100	540	1600	1780	2240	4020

Az OTÉK és a tervezett beépítések funkciómixe alapján a parkolási mérleget az építész tervező SAMO Kft. szolgáltatta. A kerületi parkolási rendeletnek megfelelően 19/2003. (IV.4.) az OTÉK szerint számított férőhelyszám csökkenthető, mivel a terület a kerület belső zónájában helyezkedik el. Az 50%-os csökkentés lehetősége minden megvalósítani kívánt funkció esetében biztosított.

Funkció	Parkolási mérleg		
	Szükséges parkoló férőhely számítás alapja	OTÉK szerint szükséges férőhelyek száma	Kerületi parkolási rendelet szerint férőhelyek száma
	SAMO adatszolgáltatás		
Stadion	22000 férőhely	4400	2200
Iroda	43852 m2	2193	1097
Szálloda	250 szoba	250	125
Szórakoztatás + bevásárló kp.	31667 m2	1583	792
<b>Összesen</b>		<b>8426</b>	<b>4213</b>



A különidejűségek figyelembe vételével a rendeletben előírt parkolóférőhelyek száma csökkenthető. Ezzel a keltett-vonzott közúti forgalom is csökkenthető. A biztosított 2564 fh. a létesítmény kiszolgálásához, a különidejűséget figyelembe véve elegendő. A fejlesztéssel egyidejűleg a jelenleg is kedvező közösségi közlekedési ellátottság tovább javul, ezért az egyéni közlekedés nem szükségszerű. A rendezvények idején a közösségi közlekedés kapacitását, az általa biztosított kapcsolatok számát meg kell növelni, ennek infrastruktúra feltételeit a közlekedési hatástanulmány kidolgozta.

#### A közösségi közlekedés fejlesztési lehetőségei

- Az M3 metróvonal Nagyvárad téri állomás második kijáratának megnyitása az Üllői út – Vágóhid u. térségében, innen mintegy 200 m-re helyezkedik el az áthelyezett stadion. A stadiont az új kijáratral passzázs köti össze. A rendezvények forgalma két metróállomás felől megosztva biztosítható.
- Villamosközlekedésben az Üllői út – Gyáli út közötti szakaszon a mai vágányok széthúzásával harmadik vágány építhető be. A mai 1A végállomás megtartása mellett, a Gyáli út irányából szerelvényfordítás képezhető ki. Céljártatok közlekedésére ad lehetőséget Moszkva tér, Körtér, Batthyány tér, dél- Buda irányából az 1-es villamos Fehérvári úti meghosszabbítása után. A 2-es villamos vonaláról a Haller u.-i kapcsolat megépítését követően. További céljártati kapcsolatok adhatók Pesterzsébet és Kőbánya felől (új vágánykapcsolatok szükségesek)
- Autóbusz kapcsolatok: A 103-as Buda felé, a 254E dél-Pest felé ad közvetlen kapcsolatot, megállójukat a Könyves K. Krt.- on az épület előtt helyezzük el.
- Shuttlebusz: A Könyves K. Krt.- on az épület előtt 5 kiszállóhelyet javasolt
- (6m-es mikrobuszok részére)
- Taxiállomás: A szálloda előtt a Gyáli úton 3 helyet, a Könyves K. Krt.- on szintén 3 helyet alakítunk ki.
- Turistabusz: A szálloda előtt a Gyáli úton 2 kiszállóhelyet alakítunk ki. Tárolásra az új magánúton a Gyáli út és üllői út között van lehetőség 6 autóbusz részére. A terület közelségében további 8 autóbusz tárolására van lehetőség.

#### Közúti közlekedésben a feladat kettős:

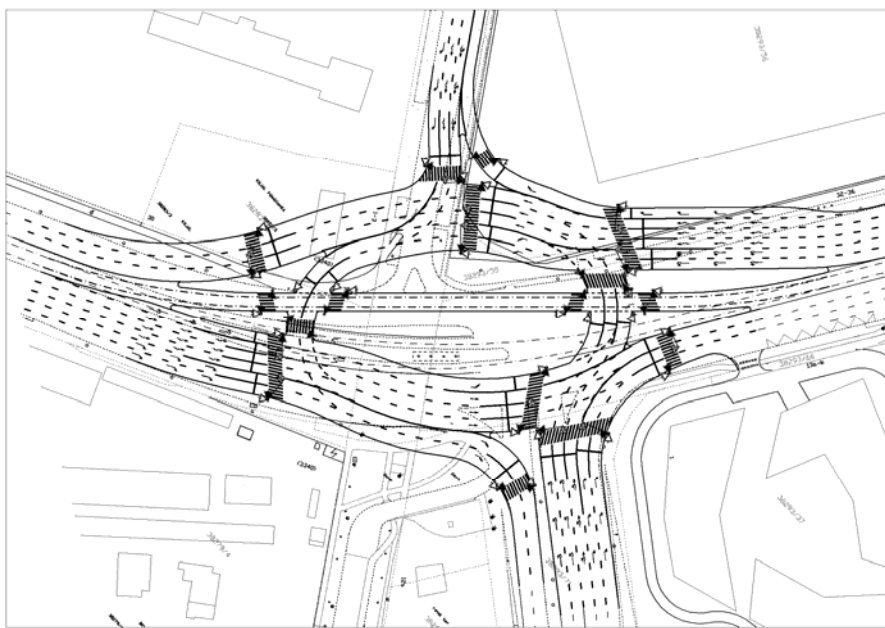
- 1. Biztosítani kell a folyamatosan üzemelő funkciók (iroda, szálloda, szolgáltatás, kereskedelem, szórakoztatás) által keltett, átlagos hétköznapi jelentkező közúti többletforgalom számára szükséges kapacitásokat úgy, hogy a kialakított többletkapacitások mellett megjelenő közúti többletforgalom ne okozzon jelentős többlet környezeti terhelést.
- 2. Meg kell oldani az esetenként, évi 20 alkalommal a stadionban tartott nagyrendezvények többletforgalmának levezetését.

#### Az első feladat az alábbi fejlesztéseket indokolja:

- a Gyáli út érintett szakaszának átépítése, a közvetlen közúti kapcsolatok biztosítása
- Bláthy Ottó utca meghosszabbításának kiépítése a Gyáli út és az Üllői út között (újonnan épülő magánút),
- a Könyves Kálmán krt. – Gyáli út csomópont kapacitásnövelő átépítése: jelenlegi állapotban a térség közúti hálózatának szűk keresztmetszetét a Könyves Kálmán körút, Gyáli úti és Mester utcai csomópontja, illetve a köztük lévő szakasz kapacitáshiánya jelenti. Az utóbbi két hálózati elem bővítése a szomszédos területek fejlesztése kapcsán valósul meg, jelen fejlesztéssel összhangban a Gyáli úti csomópont bővítése szükséges. A csomópont kapacitásbővítése szintbeni jelleg megtartása mellett javasolt. Az itt működő csomóponttípus továbbfejlesztésre alkalmatlan, valójában a Gyáli úti torkolatot is csak kisíves – jobbra kanyarodási kapcsolattal – képes fogadni. Innen

egyenes irány vagy balra kanyarodás kiépítése esetén a jelenlegi teljesítőképessége is jelentősen leromlana. A közeljövőben a csomópont térségében várható fejlesztések keltette forgalom színvonalas, hátráltatásoktól mentes lebonyolítása – egyúttal a jelenlegi torlódások megszüntetése – csak egy új típusú csomópont, a jelzőlámpás szabályozású körforgalommal lehetséges. Létesítésének helyigénye biztosítható. A csomópont hosszirányú kiterjedését a középszigeten - melyet a villamospálya vág át – elhelyezett megállóhelyek hossza és az azokat kiszolgáló gyalogátkelőhelyek helyigénye határozza meg. A körpálya sávszáma a forgalmi terheléstől függően 2 és 6 között változik. A Könyves Kálmán körút 2 x 3 sávós átvezetést kap, torkolatai egy-egy sávval bővülnek. Az M5 bevezetés sávszáma változatlan marad, csupán azok felhasználása módosul: jobbra kanyarodásra 2 sáv, balra kanyarodásra 3 sáv szolgál. Ez utóbbiak közül a legbelsőről egyenesen is lehet haladni. A Gyáli út torkolata 3 sávval lép be a csomópontba. A csomópont turbina-elv szerint működik, ami azt jelenti, hogy az egyes torkolatok forgalma az óramutató járásának megfelelő sorrendben lép be a csomópontba. Ez a szabad jelzések átlapolását eredményezi, ami jelentős mértékben megnöveli a teljesítőképességet.

A tervezett csomópont számára a Lágymányosi híd felől való – jelenleg nem biztosított – balra kanyarodás lebonyolítása sem okoz nehézséget. A csomópontba belépő – jobbra kanyarodók nélküli – teljesítőképesség 8000 E/h, míg a jelenlegi csomóponté 6200 E/h körüli. Ez mintegy 30 %-os kapacitásnövekedést jelent. Az összcsomóponti kapacitás 10.500 – 10.700 E/h körüli.



- Az Üllői út – Könyves Kálmán körút csomópont kapacitásának növelése a fázis-tervek módosításával és kiskorrekciós beavatkozásokkal.

Tekintve, hogy a nagyrendezvények várhatóan nem közúti csúcsidőszakban kerülnek megrendezésre, jelentős hálózatfejlesztés a stadion építéséhez kapcsolódóan nem vettünk figyelembe. A második feladat – eseti többletforgalom kezelése – a jelzőlámpás forgalomirányítás fejlesztésével, a forgalomirányító központ programtárának és szükség esetén infrastruktúrájának fejlesztésével történhet:

- nagyobb irányítási területre vonatkozóan az érintett csomópontokra előzetesen kidolgozott jelzésidőtervekből egységes forgalomirányítási szituációk kialakítása (látogatók érkezése, látogatók távozása), és beépítése az érintett csomópontok és/vagy a forgalomirányító központ programtárába.



#### 4. TSZT kivonat 2009.

A Fővárosi Közgyűlés 2005. május 25-i ülésén 1125/2005(V.25.) számú határozatával elfogadta Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT).

A TSZT „a tárgyi terület beépítésre szánt részét V<sub>k</sub> jelű központi vegyes terület (szt. max. 3,5) területfelhasználási egységbe sorolja. Az Üllői út és a Könyves Kálmán körút meglévő főhálózati elem, városképileg kiemelten kezelendő, látványérzékeny nyomvonal. Az Üllői út fővárosi jelentőségű, a Könyves Kálmán körút országos jelentőségű főút, Az Üllői út menti metróvonal meglévő (villamos) nyomvonala található. A kerékpár főhálózat meglévő eleme a Gyáli út nyomvonalán halad, az Üllői úton további főhálózati elem kiépítése tervezett. Emmissziókorlátozás szempontjából a terület a csökkentendő terhelésű belvárosi környezet része, az Üllői út és a Könyves Kálmán körút mentén a forgalmi zajemisszió csökkentendő. A területen áthalad egy 30 m feletti magassági korlátozást jelentő mikrohullámú sáv.