



1000322074252

ikt. szám: FPH070 /242 - 4 /2026

Tóth Livia

kmt+request-29640-d33cae83@kimitud.hu

Tisztelt Tóth Livia!

Hivatalomba 2026. április 29. napján beérkezett, az X/3 "Egykori Sörgyár" jelű akcióterülettel kapcsolatos adatigénylésére válaszul az alábbi tájékoztatást adom a feltett kérdések sorrendjében.

1. Az akcióterület pontos térképi lehatárolása és az érintett helyrajzi számok listája

A Fővárosi Településterv Cselekvési Programjában meghatározott akcióterületek azok a nagykiterjedésű, településszerkezeti szempontból is fontos területek, amelyek jelentős fejlesztési potenciállal bírnak, több érdekelt részvételére és több ágazati fejlesztési szempont érvényesítésére van szükség a tervezés és megvalósítás során. A főváros szerepe az egyes beazonosított akcióterületeken eltérő jellegű. A főváros a fejlesztésekben betölthető szerepkörétől függetlenül az akcióterületekre fejlesztési célértékeket, paramétereket határozhat meg, amelyeket a kerületi önkormányzatoknak a 2027. június 30-ig elkészítendő Településterveikben figyelembe kell venniük. A követelmények, céladatok hét fő körben kerültek meghatározásra: városszerkezeti és közlekedési kapcsolatok; központrendszerrel való kapcsolat; területi szomszédságok; városszerkezeti szempontból szükséges funkcionális összetettség; természetföldrajzi tényezők; természeti és épített értékek szempontjából szükséges kompozíció és kapcsolatok; szennyező, zavaró hatások szempontrendszere. Ezekről bővebb információ található a Fővárosi Településterv II. kötetének Cselekvési programjában, a 260. oldalon, a teljes településterv pedig letölthető az alábbi linkről: <https://file.budapest.hu/FTT/FTT-vegleges.zip>

Az X/3 „Egykori Sörgyár” akcióterület leírása a hozzá kapcsolódó paraméterekkel a Fővárosi településterv II. kötetének Cselekvési programjában, a 295. oldalon található, a vonatkozó részt levelem 1. számú melléklete tartalmazza. Az érintett helyrajzi számok az alábbiak: 41411, 41409, 41418, 41402/2, 41402, 41404, 41399/35, 41403/2, 41405/1, 41405/2, 41450/1, 41451/5, 41449, 41446, 41447, 41448, 41427, 41398/1, 41451/6. Utóbbi helyrajzi szám kerületi helyi védelem alatt áll, bővebb információ a védett építészeti értékek megőrzésével kapcsolatban az alábbi linkeken érhető el:

https://www.kobanya.hu/docs/kobanya/hu/news_attach/6277.pdf?v=3e2220a506701dd29349157f3f831529

https://www.kobanya.hu/docs/kobanya/hu/news_attach/6278.pdf?v=3e2220a506701dd29349157f3f831529

A vonatkozó terület pontos térképi lehatárolását levelem 2. és 3. számú levelei tartalmazzák.

2. Az akcióterület kijelölésére vonatkozó fővárosi döntések, határozatok, előterjesztések és azok mellékletei

A vonatkozó szabályozás a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendeletben ([Önkormányzati rendelettár](#)), valamint a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott, az 1. pontban szereplő Fővárosi Településfejlesztési tervben található.

3. Az akcióterület kijelölését megalapozó szakmai anyagok, tanulmányok, koncepciók és háttérdokumentumok.

Az. 1. pontban linkelt Fővárosi Településterv Megalapozó munkarészének III. kötetében, a 775. oldalon olvasható bővebb információ arról, hogy az akcióterületi kijelölés milyen szempontok figyelembevételével történt és az hogyan felel meg a fővárosi középtávú fejlesztési céloknak.

4. Az X/3 akcióterületre vonatkozó teljes fejlesztési koncepció és program

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Megalapozó munkarésze foglalkozik a vonatkozó fejlesztési koncepcióval, amely dokumentum letölthető a [Kőbányai Önkormányzat](#) linkről. Emellett az 1. pontban linkelt hatályos Fővárosi Településterv is foglalkozik a fejlesztés céljaival. Az ezekben a dokumentumokban szereplő információknál részletesebb adatokkal hivatalom jelen adatszolgáltatás időpontjában nem rendelkezik.

5. A tervezett beépítési paraméterek (lakásszám, épületszám, funkciók, beépítési intenzitás)

Az 1. mellékletet képező akcióterületi leírás tartalmazza a tervezett paramétereket. Emellett a Fővárosi Településterv Fejlesztési tervlapja (amely szintén elérhető az 1. pontban linkelt településterv III. kötetében) – a településrendezési terv megalapozásához, a főváros teljes közigazgatási területére nézve – meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki- és zöldinfrastruktúra elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

A fejlesztési tervlapot levelem 4. számú melléklete tartalmazza, az azon ábrázolt, az érintett területen jellemző területfelhasználás az alábbiakban foglalható össze:

Kiemelt jelentőségű helyi központ területbe (a 4. számú mellékletben *Vt-H* megjelöléssel szereplő területek közé) tartoznak azok a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok, amelyek az ún. „rövid utak városa” célt is segítik teljesíteni. Ezeknek a területeknek a szintterületi átlagértéke részben alacsonyabb, illeszkedik a helyi jellemzőkhöz, többségük az eltérő intenzitású, jellemzően kis- és kertvárosias lakóterületek hagyományos központja. A területre vonatkozóan 20% a legkisebb zöldfelületi átlagérték a megfelelő zöldfelületi intenzitás biztosítása érdekében.

Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű területbe (a 4. számú mellékletben *Vi-2* megjelöléssel szereplő területek közé) sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadon álló beépítésű területek tartoznak ide. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

Közpark, közkert általános használati egységbe (a 4. számú mellékletben *Zk* megjelöléssel szereplő terület) a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak, vagyis a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásítottsággal rendelkező közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek. A terv 500 m²-nál kisebb közkerteket csak indokolt esetben jelöl, azokat a helyi építési szabályzatok szintjén kell kijelölni, szabályozni. Ezeket a zöldterületeket távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges.

A pontos építési paramétereket a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet tartalmazza (a kapcsolódó dokumentumok elérhetők a [Kőbányai Önkormányzat](#) linken).

6. A fejlesztés tervezett ütemezése

Hivatalom az ütemezésre vonatkozó pontos információkkal jelen adatszolgáltatás időpontjában nem rendelkezik.

7. A fejlesztés előkészítésében vagy megvalósításában részt vevő szervezetek, beruházók vagy fejlesztők megnevezése

8. Az akcióterülethez kapcsolódó településrendezési szerződések, megállapodások és ezek mellékletei

Hivatalom a 7. és 8. pontban foglaltakkal kapcsolatos adatokkal jelen adatszolgáltatás időpontjában nem rendelkezik.

9. Minden olyan dokumentum, amely az X/3 "Egykori sörgyár" akcióterület fejlesztési célját, funkcionális besorolását vagy beruházási programját meghatározza

A kért adatokat a linkelt hatályos Fővárosi Településterv, illetve a kerületi településtervek tartalmazzák a korábbi pontokban megadott válaszokkal összhangban.

Az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 30. § (3) bekezdése értelmében tájékoztatom az adatigényléssel kapcsolatos jogorvoslati lehetőségekről, miszerint a 31. § (5) bekezdése alapján a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz mint Budapesten illetékes bírósághoz fordulhat, illetve jogsérelem esetén a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságnál (1055 Budapest, Falk Miksa utca 9-11.) bejelentéssel élhet.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Tisztelettel:

dr. Számadó Tamás
főjegyző

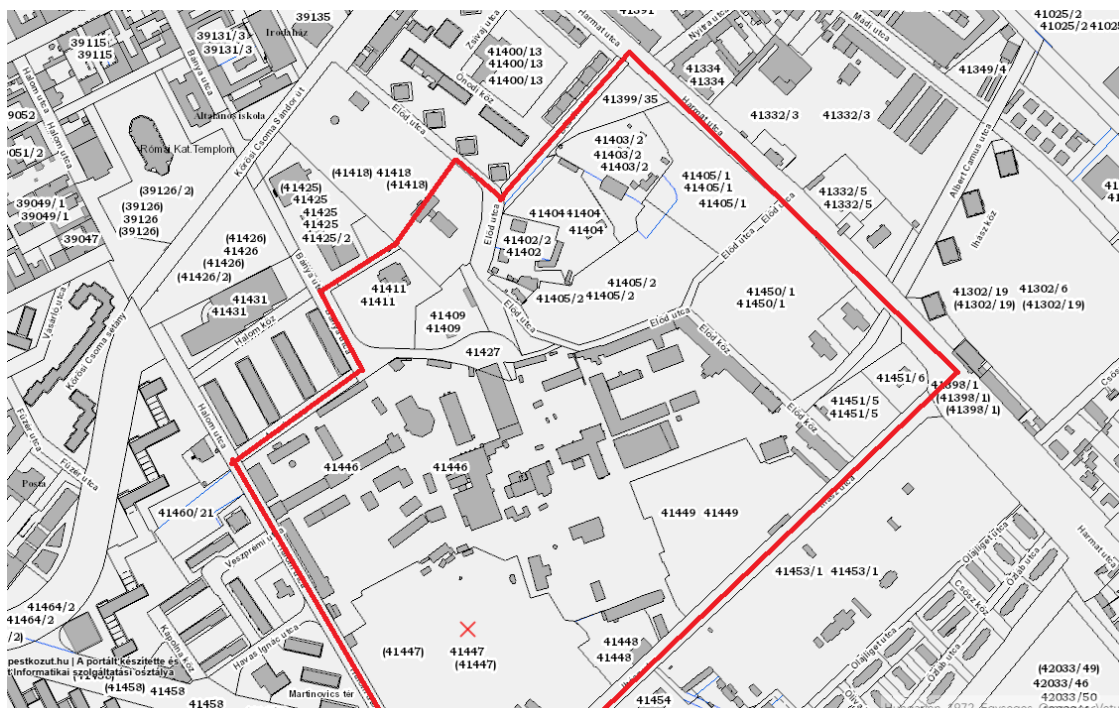
mellékletek:

1. Az akcióterület leírása, paraméterei
2. Térképi lehatárolás
3. Örökségvédelmi tervlap
4. Fejlesztési tervlap

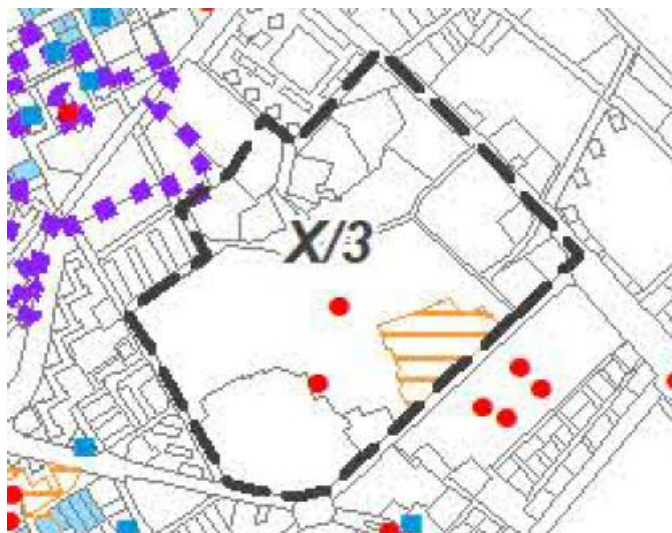
1. számú melléklet

	<p>30,8 hektár</p> <p>2,6 ha Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H),</p> <p>24,1 ha Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2),</p> <p>4,2 ha Közpark, közkert (Zk)</p> <p>A kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület</p>	<p>Hosszú táv</p> <p>Átmeneti zóna</p>
	<p>A terület Kőbánya felértékelődő területén, központjának közvetlen szomszédságában található. Az akcióterület és annak tágabb környezetének településszerkezeti helyzetét a kerületet érintő vasútvonalak elvágó hatása kedvezőtlenül befolyásolja. Nagy kiterjedésű pincerendszer húzódik a terület alatt, amely meghatározza a terület fejlesztési lehetőségeit.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ A szerkezeti kapcsolatok és a területek tagolásának kialakítása során cél a lakóterületek megfelelő közúti elérésének biztosítása és annak elkerülése, hogy a fejlesztések következtében generálódó többlet forgalom az érzékeny lakóterületeket terhelje. ▶ Az akcióterületen nem tervezett a fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztése a kerékpáros főhálózat kivételével. A közösségi közlekedés az autóbusz és villamos hálózatra korlátozódik, ennek figyelembevételével lehet a területet beépíteni. ▶ A beépítéshez tartozó személygépjármű parkolókat ún. autómentes területek kialakítása érdekében a terület határán, koncentráltan kell megvalósítani, a terület egyes részeinek gépjármű forgalom alóli mentessége érdekében. ▶ Az akcióterületen biztosítani kell az olyan vegyes funkciómix meglétét, amely a pihenés, intézmények és szolgáltatások mellett a lakórendeltetékörnyezethez illeszkedő módon történő kialakítását biztosítja. Az Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű területen minimum 20 lakás/ha, maximum 100 lakás/ha lakás sűrűséget kell biztosítani, ahol a hektár adat a teljes általános használat szerinti területekre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt). ▶ A kerület megújuló történelmi központjának egyik kiemelkedő fejlesztési helyszínéeként, a meglévő pincerendszer hasznosítása mellett, biztosítani kell a központi szerep betöltéséhez szükséges közösségi, szórakoztató, vendéglátó és kereskedelmi rendeltetéseket. ▶ Amennyiben intézményi vegyes (Vi-2) területen a helyi építési szabályzat alapján az építhető szinterület legalább egy harmadán lakó rendeltetés elhelyezhető, akkor legalább 30% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken. ▶ A terület egyedi adottságainak kihasználásával és értékes zöldfelületi elemeinek megőrzésével a kerületi zöldhálózattal összekapcsolódó, minőségi zöldfelületi rendszer kialakítása és belső zöldfelületi kapcsolatok megteremtése, rekreációs lehetőségek fejlesztése szükséges, összehangoltan az építészeti örökség hasznosításával. A Csajkovszkij park zöldfelületi megújítása, rekreációs fejlesztése szükséges. ▶ A korábbi környezethasználat következtében potenciálisan szennyeződhetett a terület. A fejlesztések feltétele a szennyezettségek feltárása és a tervezett használatnak megfelelő szintű kármentesítés elvégzése. 	
<p>Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:</p>	<p>- résztulajdonosként az épített örökség hasznosításának elősegítése, a védettség alatt álló épületek hasznosításának szabályozása</p>	
<p>Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:</p>	<p>- Budapesti Mobilitási Terv</p> <p>- Közúthálózati terv</p> <p>- Kerékpárforgalmi főhálózati terv</p>	

2. számú melléklet



3. számú melléklet



Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kijelölése alapján)
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása 2024.01.30.)

4. számú melléklet

