

A TERÜLET KAPCSOLATI RENDSZERE



- I. rendű főút
- II. rendű főút
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút
- Vasút
- Meglévő vasúti megálló
- Tervezett vasúti megálló
- A vizsgált terület közelében lévő jelentősebb csomópont
- Vizsgált terület lehatárolása

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

RÁGYALOGLÁS



● Tömegközlekedési megállók

● 300m-es rágyaloglási távolság

⌚ M 1:7000

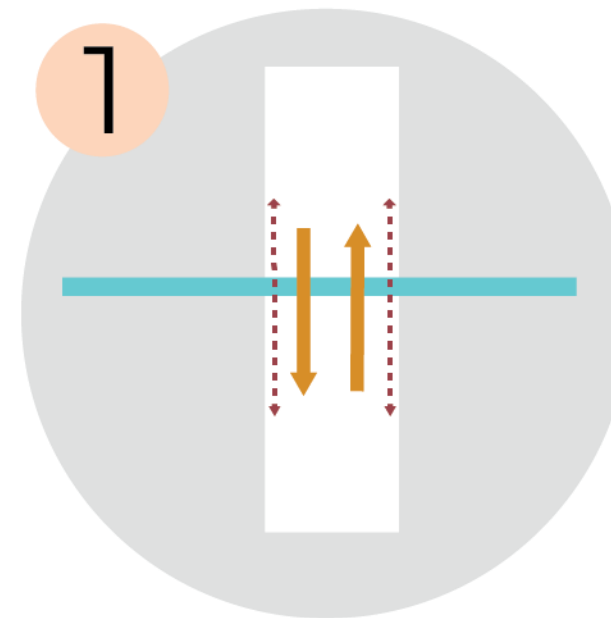
KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

TÖMEGKÖZLEKEDÉSI VONALAK



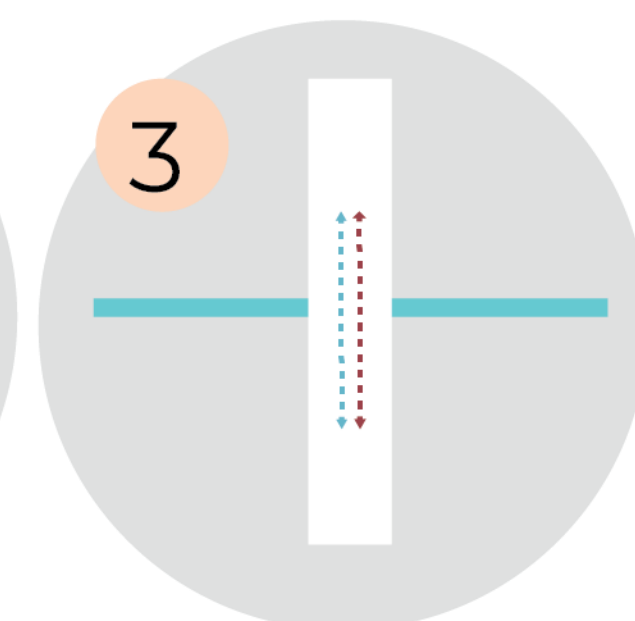
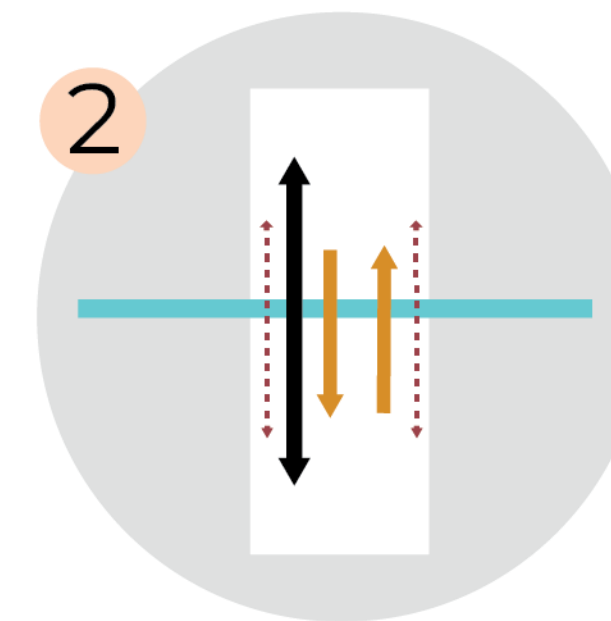
- Vasút nyomvonala
- Buszjárat
- Trolibusz járat
- HÉV

⌚ M 1:7000



KÖZLEKEDÉS

ÁTKELÉSI LEHETŐSÉGEK A RÁKOS-PATAKON ÉS A VASÚTON KERSZTÜL



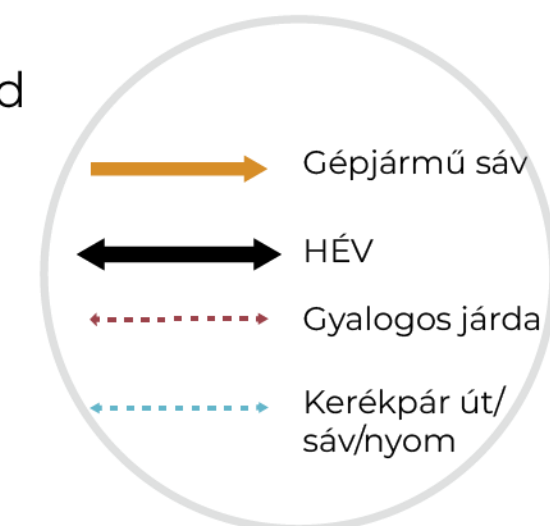
←→ Gépjárművel használható átkelő/híd

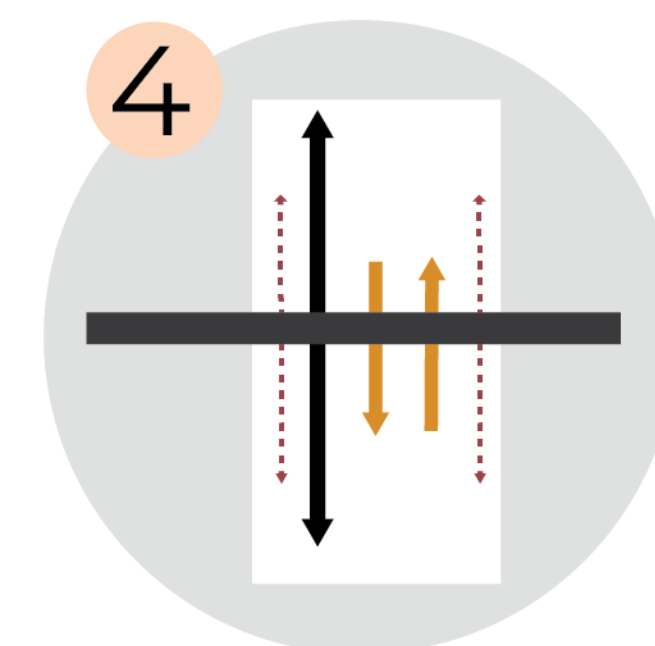
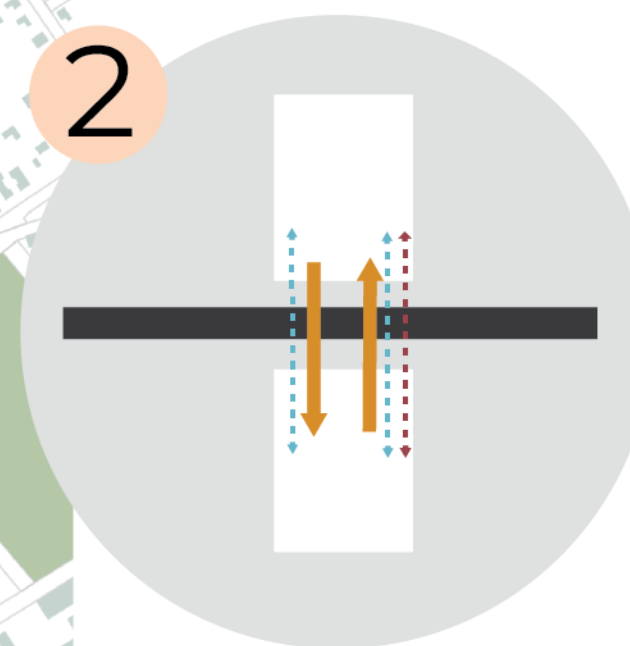
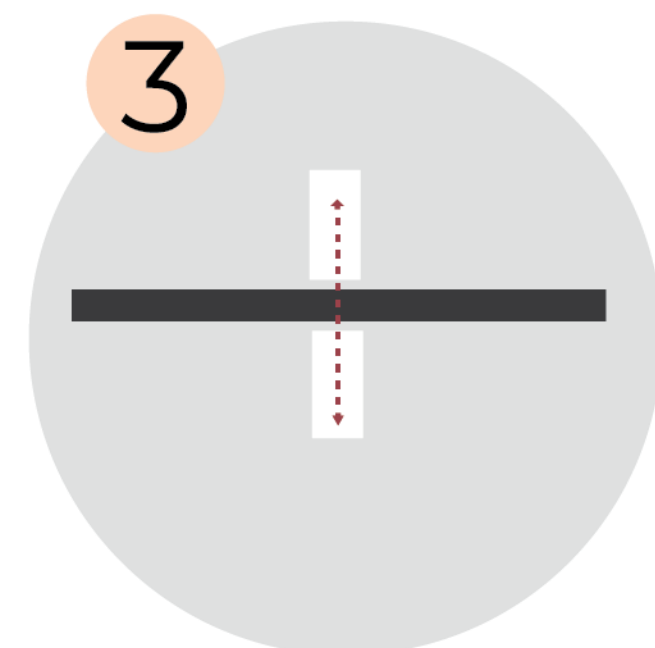
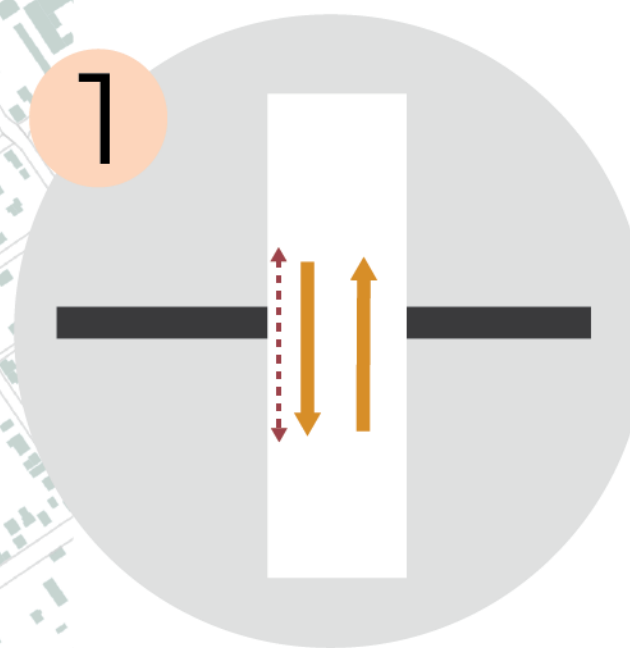
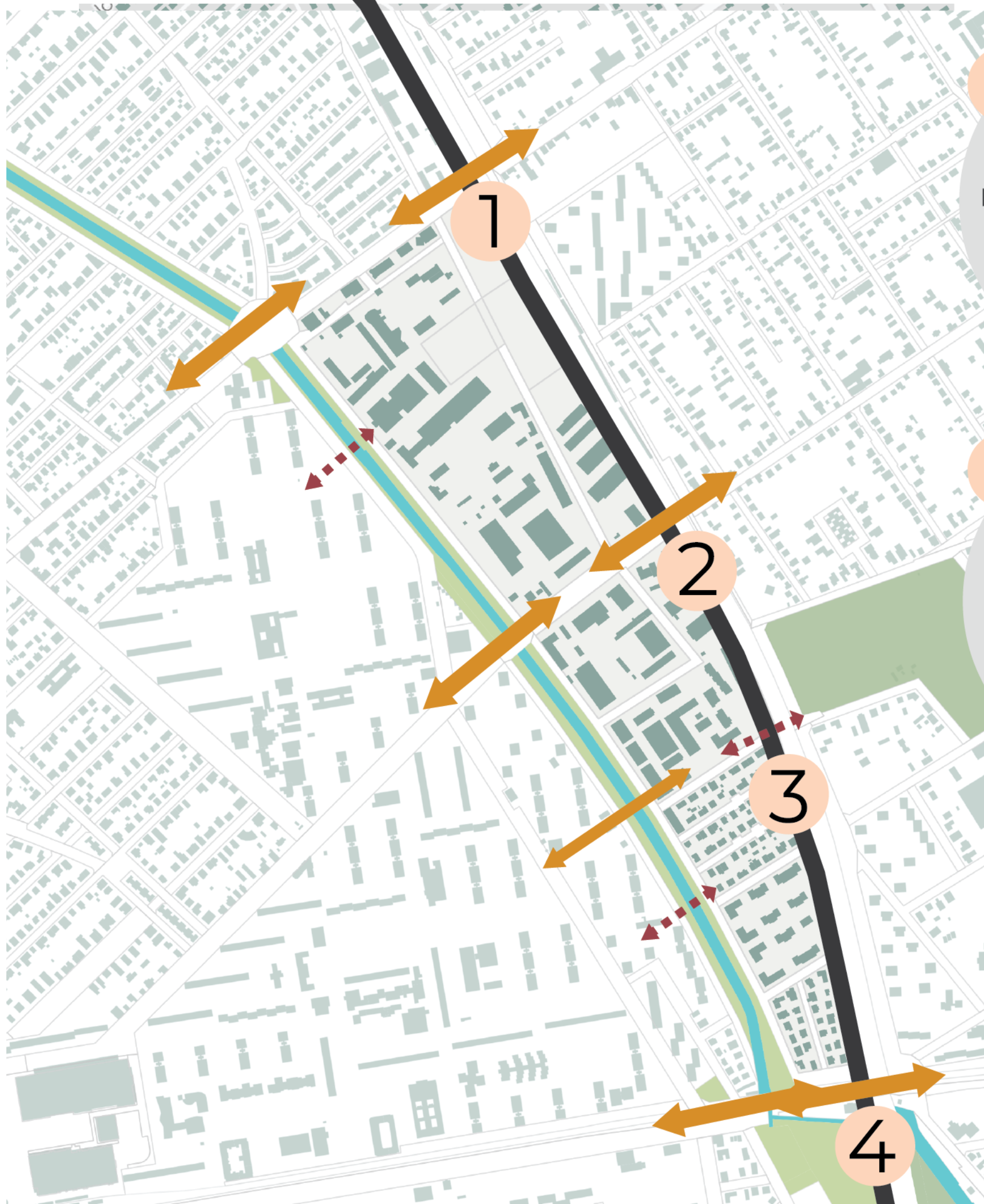
⋯ Gyalogos átkelő/híd

— Rákospatak

— Körvasút

1 Sorszám





Gépjárművel használható átkelő/híd



Gyalogos átkelő/híd



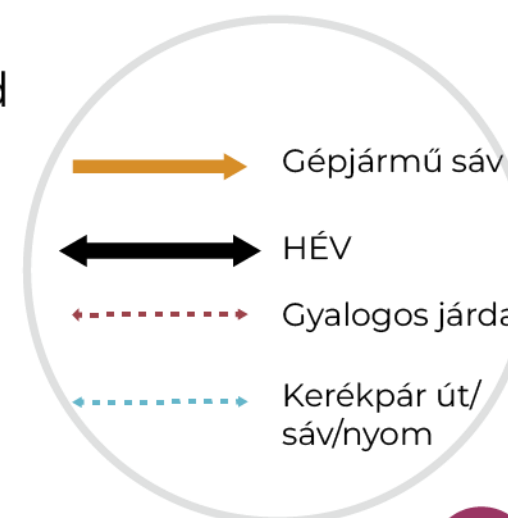
Rákospatak



Körvasút

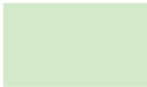
1

Sorszám



ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

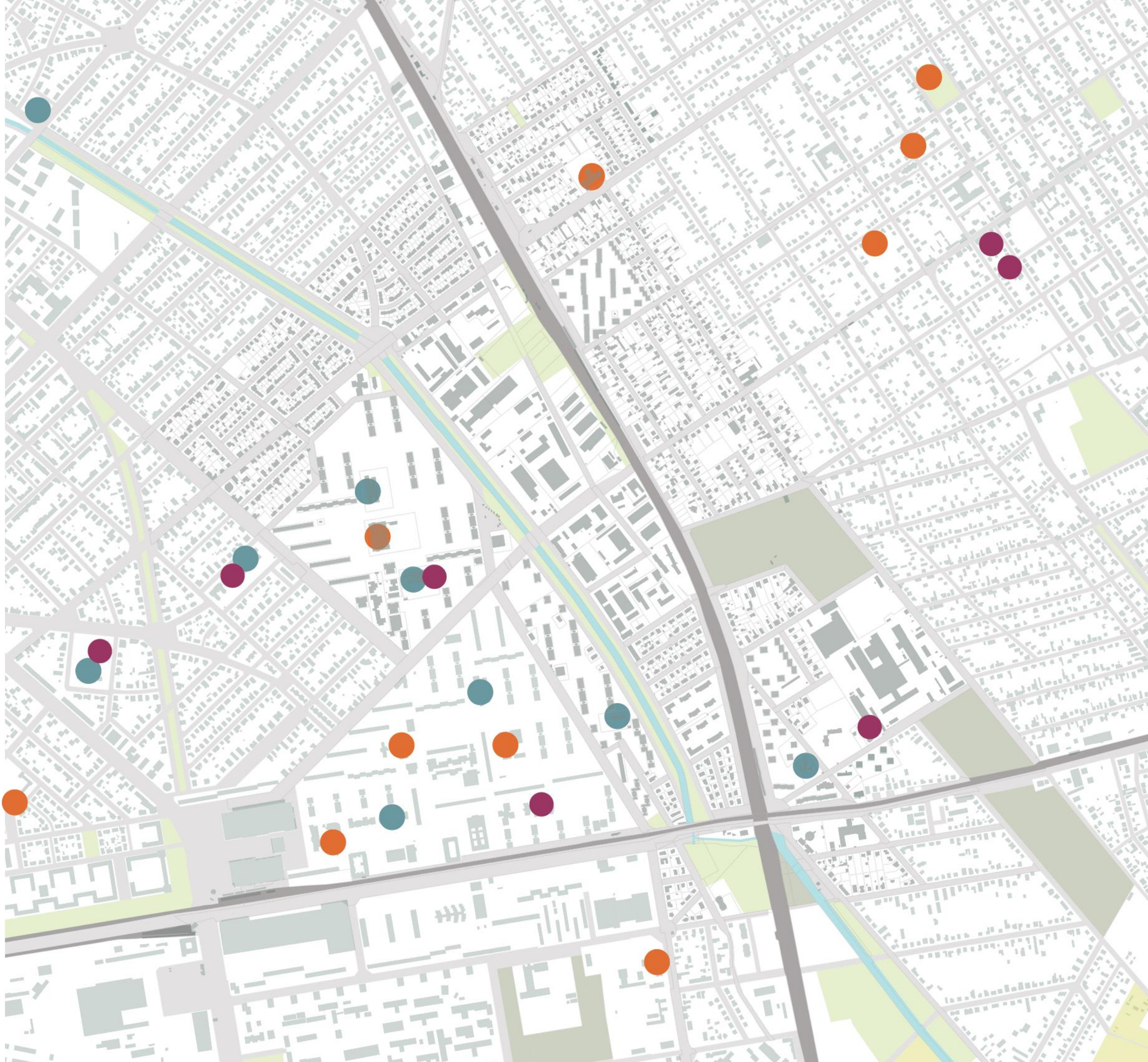
JELENTŐSEBB ZÖLDFELÜLETEK
A TERVEZÉSI TERÜLETEN ÉS
KÖRNYEZETÉBEN

-  Intézményi zöldfelület
-  Lakótelepi zöldfelület
-  Privát zöldfelület
-  Erdő

 M 1:7000

ELLÁTOTTSÁG VIZSGÁLATA

OKTATÁSI INTÉZMÉNYI
ELLÁTOTTSÁG

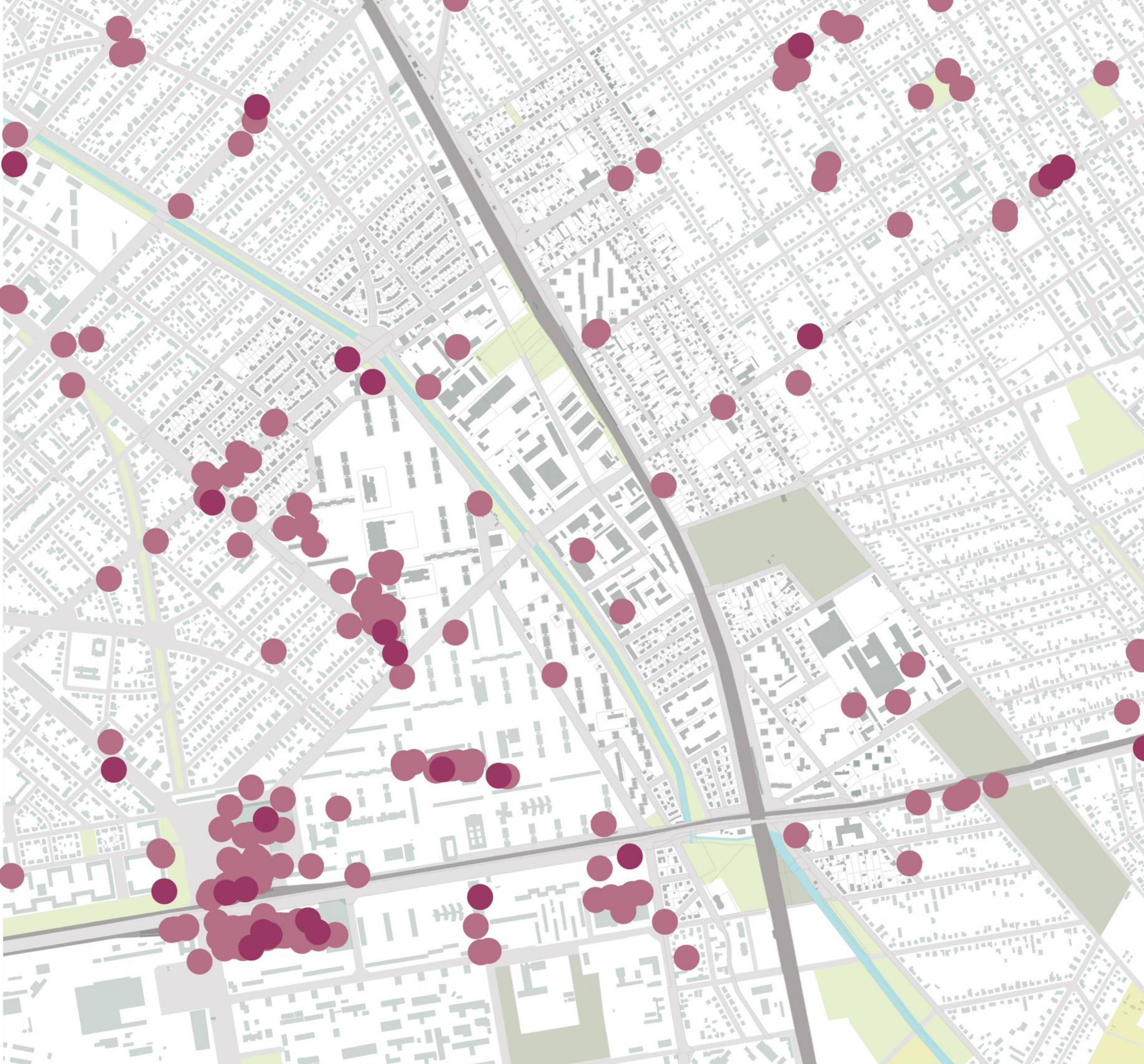


-  Bölcsőde
-  Óvoda
-  Általános iskola

 M 1:10 000

ELLÁTOTTSÁG VIZSGÁLATA

VENDÉGLÁTÁS ÉS
KERESKEDELEM



-  Vendéglátás
-  Kereskedelem
-  M 1:10 000

BEÉPÍTÉS VIZSGÁLATA

ÉPÜLET FUNKCIÓK



-  Lakóépület
-  Üzemi épület
-  Intézményi épület
-  Gazdasági épület
-  Vegyes funkciójú épület

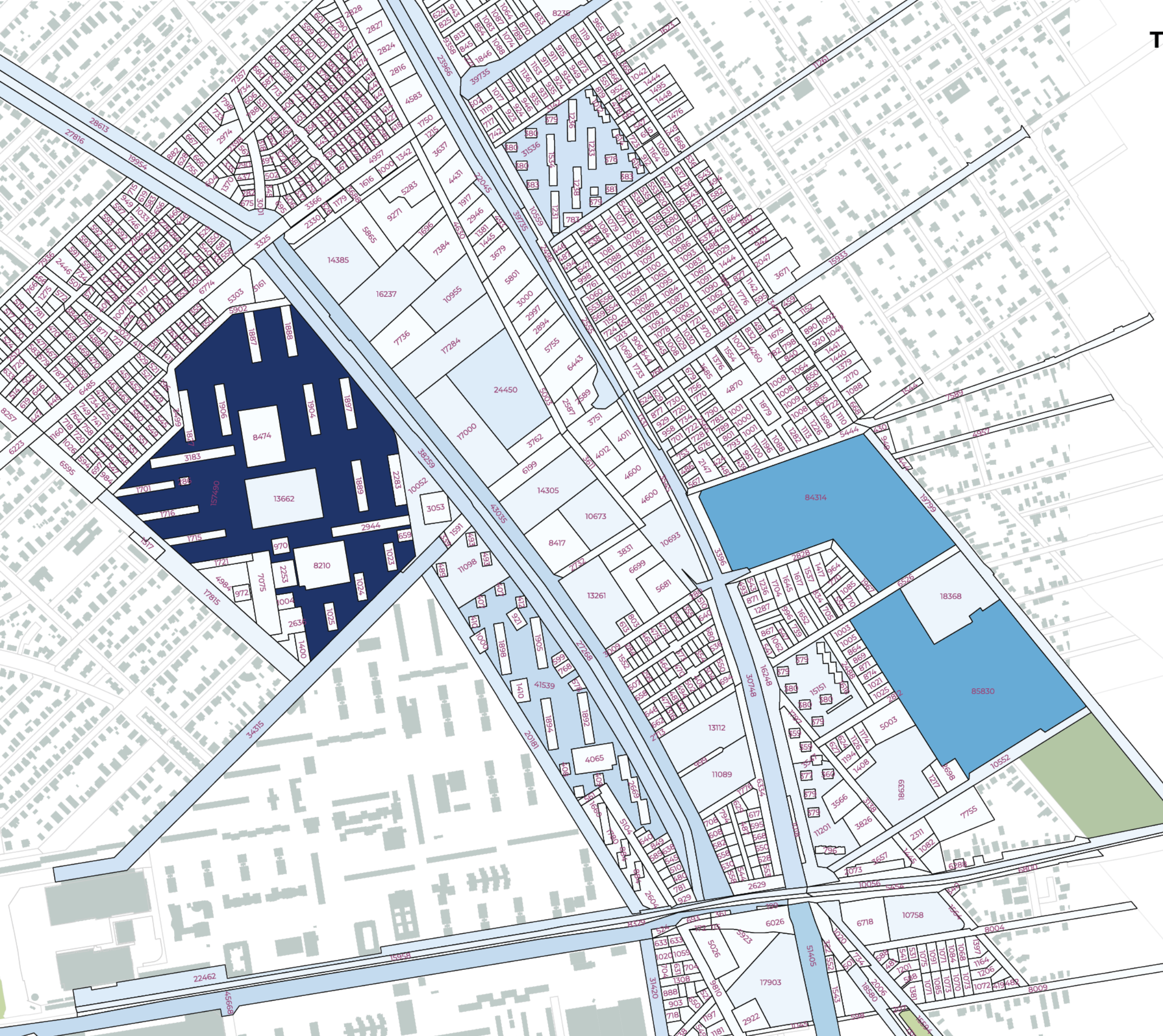
 M 1: 7000

BEÉPÍTÉS VIZSGÁLATA

ÉPÜLET FUNKCIÓK RÉSZLETES VIZSGÁLATA

1. Benzinkút
2. Kipufogó klinika
3. Motorkerékpár üzlet
4. Pénztárgép kereskedés
5. Kereskedelem
6. Építőgép kereskedés
7. Autókereskedés
8. Irodák
9. Bútorlap kereskedés
10. NAV iroda
11. Irodák
12. Autószervíz
13. Logisztika
14. Benzinkút
15. Kerékpár üzlet
16. Autószervíz
17. Autószervíz
18. Autószervíz
19. Edzőterem
20. Autószervíz
21. Építőanyag szaküzlet
22. Autószervíz
23. Irodák
24. Szelektív hulladékgyűjtő udvar
25. Orvosi eszköz gyártó Kft.
26. Studio
27. Studio
28. Studio
29. Fűtőerőmű
30. FŐTÁV iroda
31. Raktár, iroda
32. Irodák
33. Autószervíz
34. Benzinkút
35. Autókereskedés
36. Autókereskedés
37. Cipő nagykereskedés
38. Autószervíz
39. Logisztika
40. Állattenyésztési szakáruház
41. Lakóépület
42. Lakóépület



Telekméretek (m²)

- 36 - 10000
- 10000 - 20000
- 20000 - 30000
- 30000 - 40000
- 40000 - 50000
- 50000 - 60000
- 80000 - 90000
- 150000 - 157490

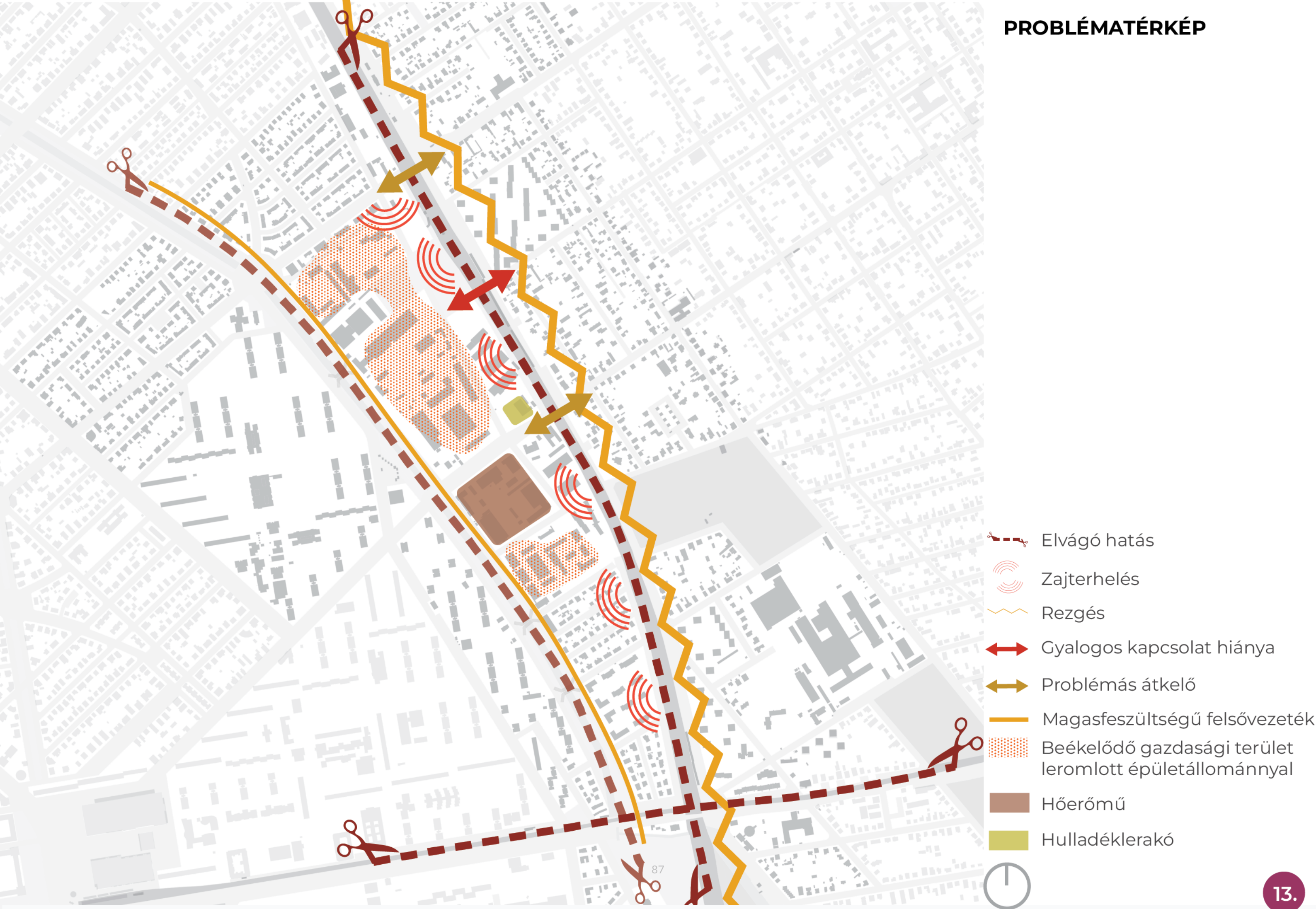
 M 1:7000

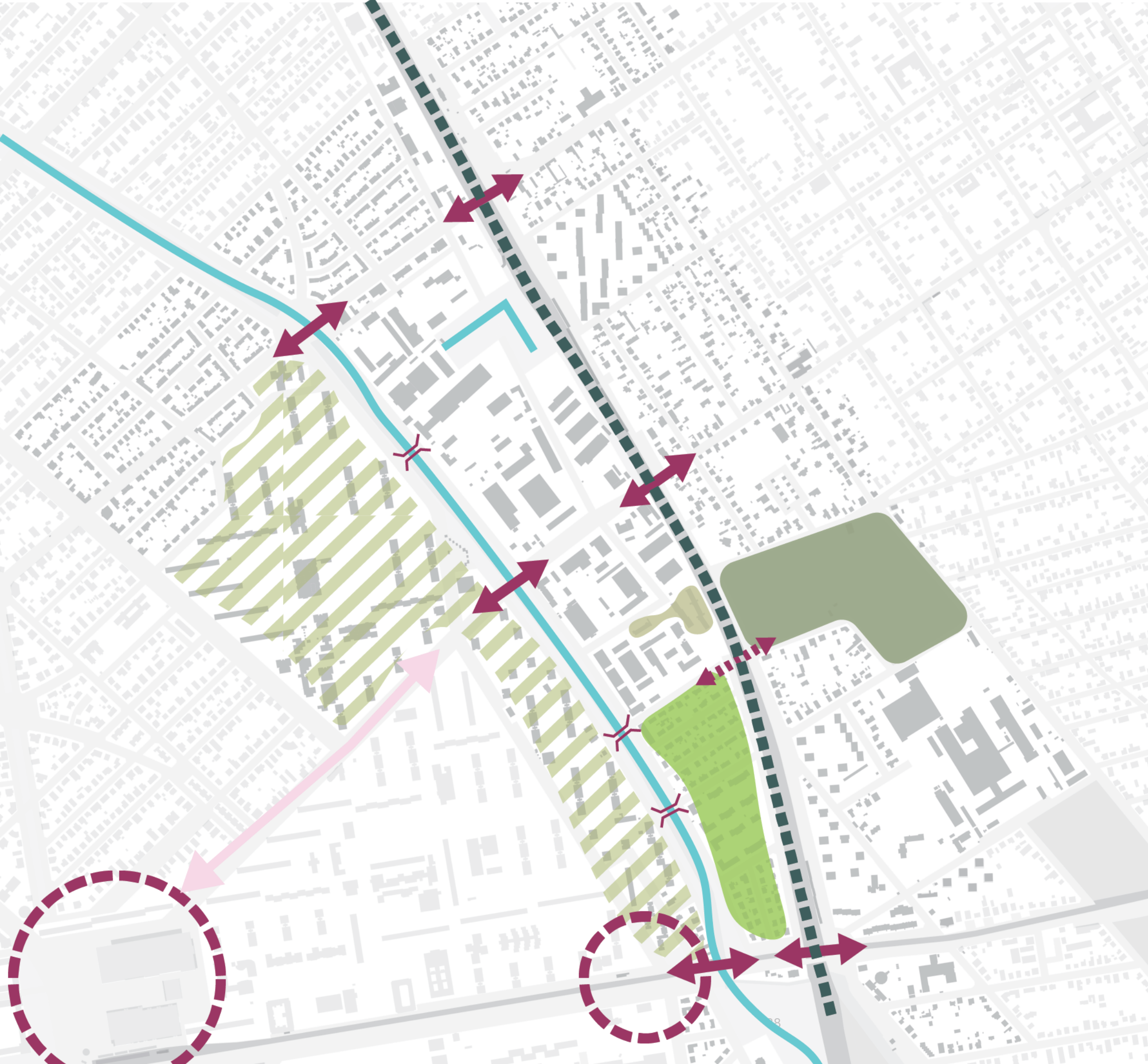
BEÉPÍTÉS VIZSGÁLATA

SZINTSZÁMOK



PROBLÉMATÉRKÉP





-  Patak
-  Közelben lévő csomópontok
-  Patakot átszelő hidak
-  Közúti kapcsolatok
-  Gyalogos vasúti átkelő
-  Kapcsolat az Örs Vezér Terével
-  Lakótelep zöldfelületei
-  Kertváros
-  Sashalmi parkerdő

ÁTFOGÓ KONCEPCIÓ

-  Tervezett lakó funkció
-  Tervezett iroda funkció
-  Tervezett intézményi funkció
-  Tervezett kereskedelmi funkció
-  Tervezett gazdasági funkció
-  Tervezett nagy kiterjedésű rekreációs zöldfelületek
-  Meglévő lakó funkció
-  Meglévő gazdasági funkció
-  Meglévő intézmény/iroda funkció
-  Tervezett közúti fő tengelyek
-  Tervezett zöldfelületekben gazdag sétányok
-  Tervezett Rákospatak menti kiszélesített zöldfelületi tengely
-  Tervezett fő gyalogos tengelyek



Tervezett vasútállomás



Tervezett szakiskola



Többségében kereskedelmi funkciójú terület



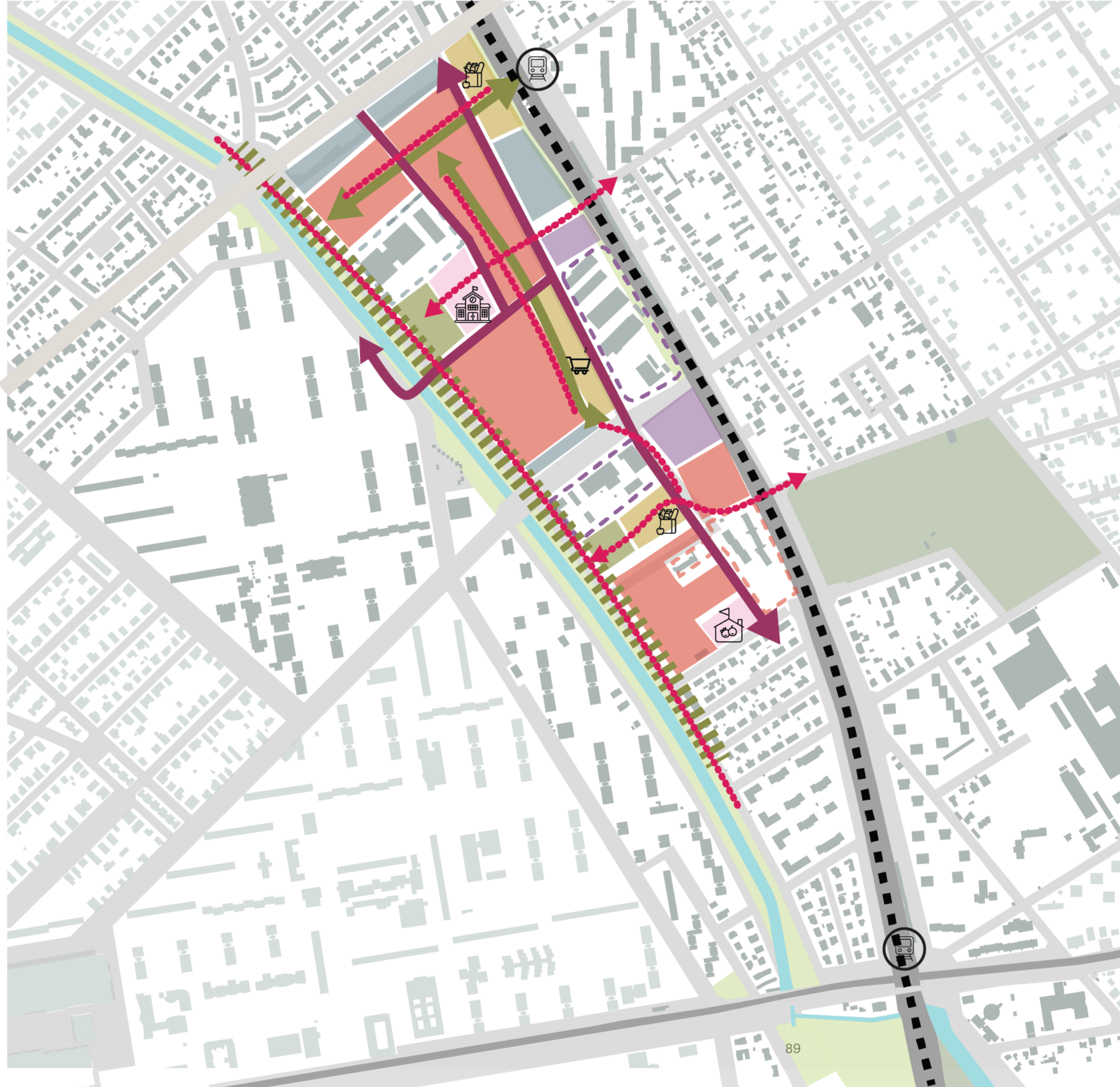
Tervezett óvoda/bölcsőde



Tervezett kisüzem/kiskereskedelem

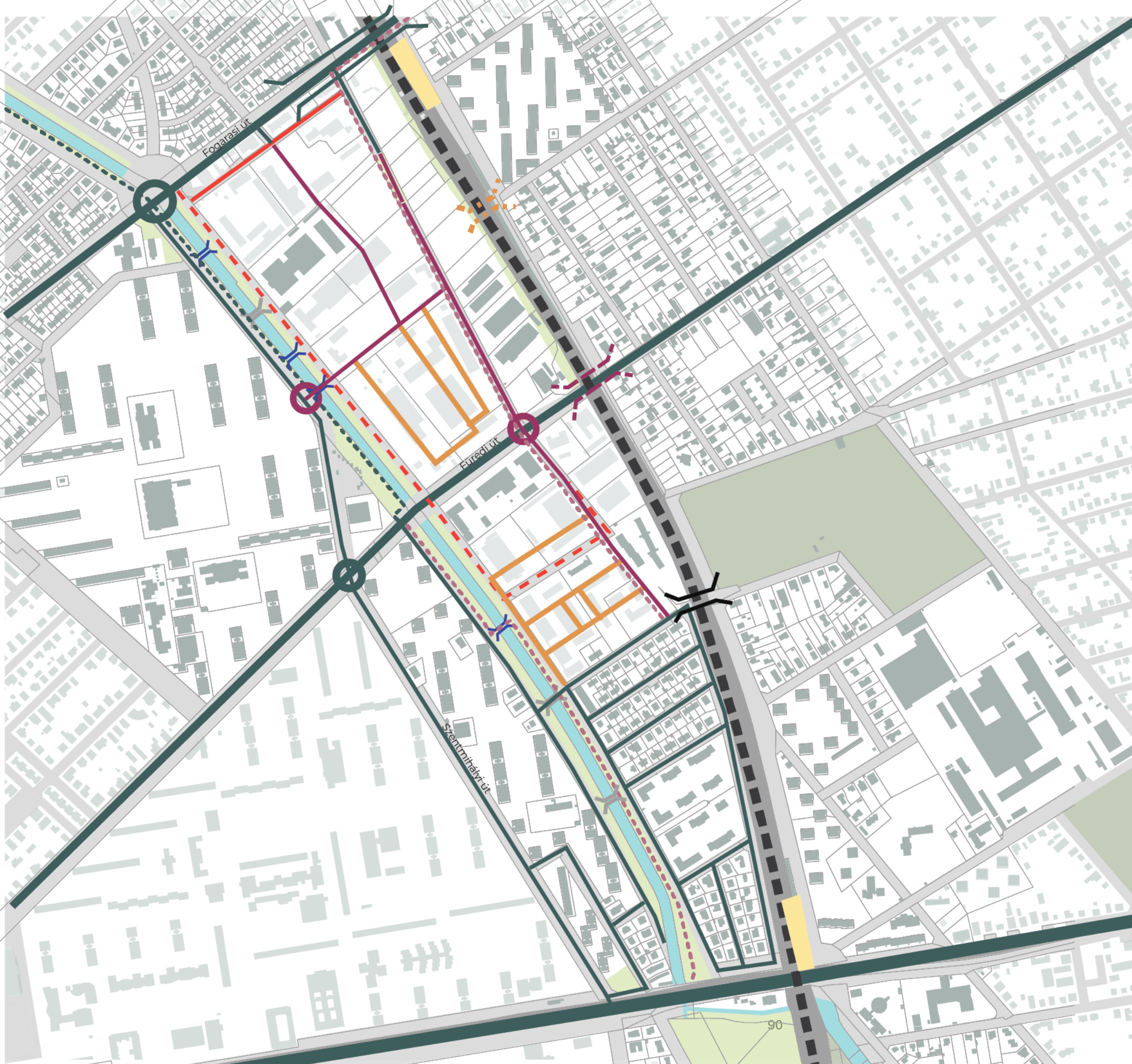


M 1:7000



TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI RENDSZER

- Meglévő 1. rendű főút
- Meglévő 2. rendű főút
- Meglévő gyűjtőút
- Megszűnő útszakasz
- Tervezett gyűjtőút
- Tervezett korlátozott használatú vegyesforgalmú út
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- Körvasút
- Tervezett gyalogos aluljáró
- Meglévő szintbeni gyalogos átkelő
- Meglévő híd
- Tervezett híd
- Meglévő közúti felüljáró
- Tervezett közúti aluljáró
- Tervezett vasútállomás
- Meglévő lámpás kereszteződés
- Tervezett lámpás kereszteződés
- M 1:7000





M 1:7000

BONTÁSRA JAVASOLT ÉPÜLETEK



- Megtartásra javasolt épületek
- Bontásra javasolt épületek



M 1:7000

1.



2.



3.



1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

31.

32.

33.

34.

35.

36.

37.

38.

39.

40.

41.

42.

43.

44.

45.

46.

47.

48.

49.

50.

51.

52.

53.

54.

55.

56.

57.

58.

59.

60.

61.

62.

63.

64.

65.

66.

67.

68.

69.

70.

71.

72.

73.

74.

75.

76.

77.

78.

79.

80.

81.

82.

83.

84.

85.

86.

87.

88.

89.

90.

91.

92.

93.

94.

95.

96.

97.

98.

99.

100.

101.

102.

103.

104.

105.

106.

107.

108.

109.

110.

111.

112.

113.

114.

115.

116.

117.

118.

119.

120.

121.

122.

123.

124.

125.

126.

127.

128.

129.

130.

131.

132.

133.

134.

135.

136.

137.

138.

139.

140.

141.

142.

143.

144.

145.

146.

147.

148.

149.

150.

151.

152.

153.

154.

155.

156.

157.

158.

159.

160.

161.

162.

163.

164.

165.

166.

167.

168.

169.

170.

171.

172.

173.

174.

175.

176.

177.

178.

179.

180.

181.

182.

183.

184.

185.

186.

187.

188.

189.

190.

191.

192.

193.

194.

195.

196.

197.

198.

199.

200.

201.

202.

203.

204.

205.

206.

207.

208.

209.

210.

211.

212.

213.

214.

215.

216.

217.

218.

219.

220.

221.

222.

223.

224.

225.

226.

227.

228.

229.

230.

231.

232.

233.

234.

235.

236.

237.

238.

239.

240.

241.

242.

243.

244.

245.

246.

247.

248.

249.

250.

251.

252.

253.

254.

255.

256.

257.

258.

259.

260.

261.

262.

263.

264.

265.

266.

267.

268.

269.

270.

271.

272.

273.

274.

275.

276.

277.

278.

279.

280.

281.

282.

283.

284.

285.

286.

287.

288.

289.

290.

291.

292.

293.

294.

295.

296.

297.

298.

299.

300.

301.

302.

303.

304.

305.

306.

307.

308.

309.

310.

311.

312.

313.

314.

315.

316.

317.

318.

319.

320.

321.

322.

323.

324.

325.

326.

327.

328.

329.

330.

331.

332.

333.

334.

335.

336.

337.

338.

339.

340.

341.

342.

343.

344.

345.

346.

347.

348.

349.

350.

351.

352.

353.

354.

355.

356.

357.

358.

359.

360.

361.

362.

363.

364.

365.

366.

367.

368.

369.

370.

371.

1.



MEGTARTÁSRA JAVASOLT ÉPÜLETÁLLOMÁNY

2.



5.



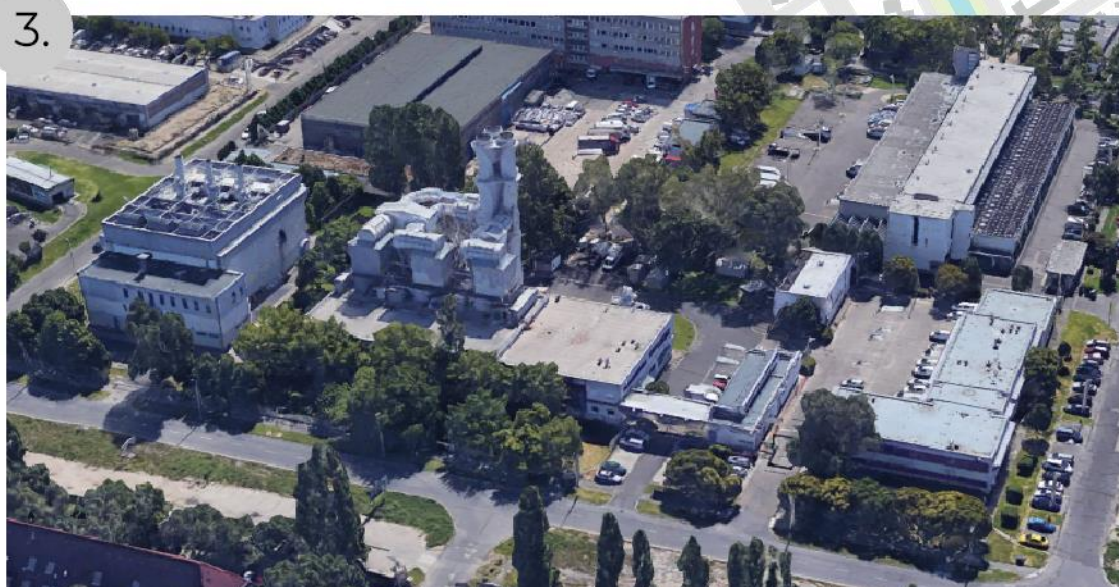
2.



4.



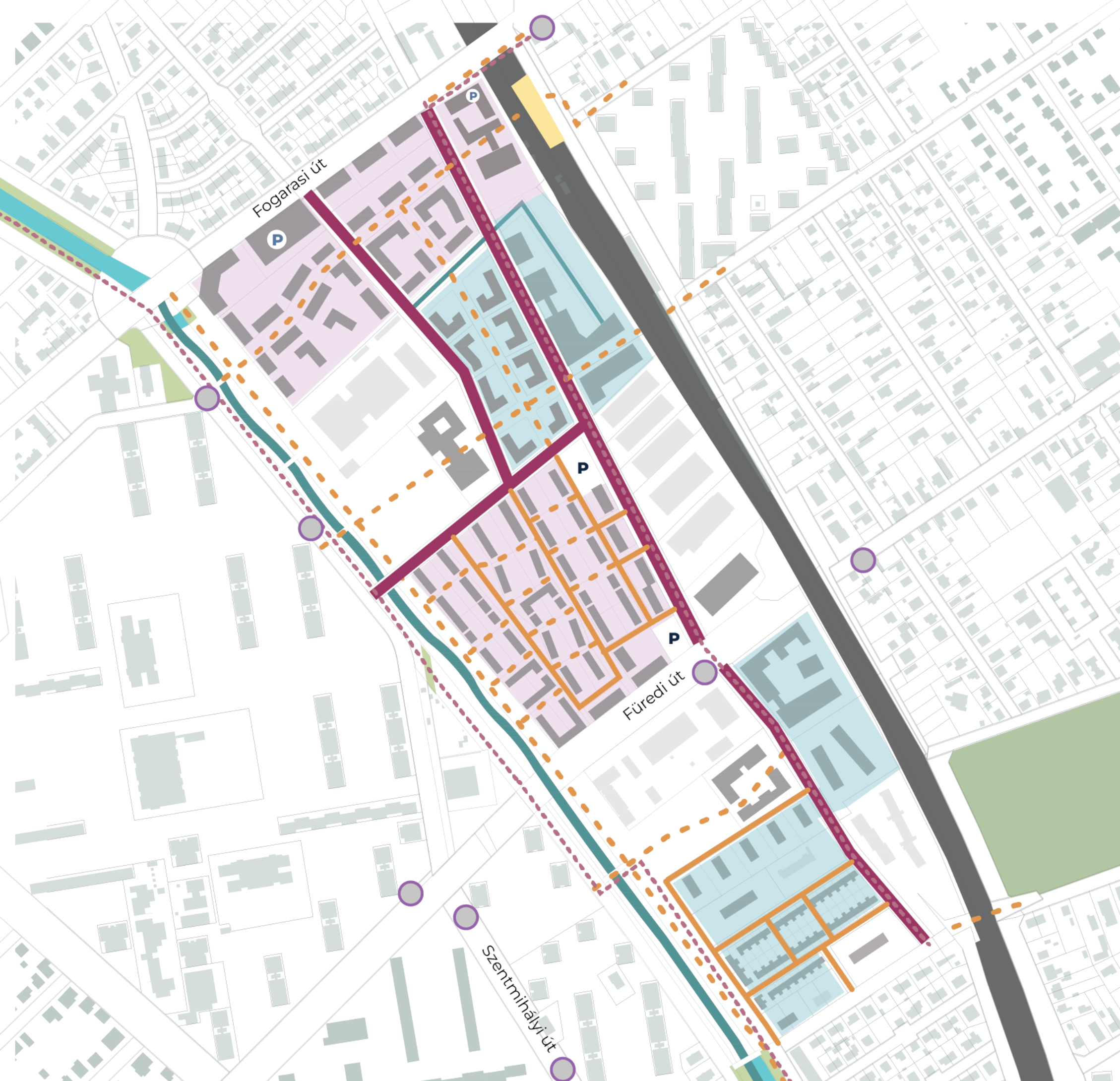
3.



2.



TEVEZETT KÖZLEKEDÉSI RENDSZER ÉS PARKOLÁS



A tervezési területhez kapcsolódó közösségi közlekedési megállók



Tervezett koncentrált parkolási lehetőség parkolóházban



Tervezett koncentrált parkolási lehetőség parkolóházban



Telken belüli parkolási lehetőség felszínen/garázsban



Koncentrált parkolókhöz tartozó telkek



Tervezett gyűjtőút



Tervezett korlátozott használatú vegyesforgalmú út



Tervezett kizárólag gyalogos utak



Kerékpárút

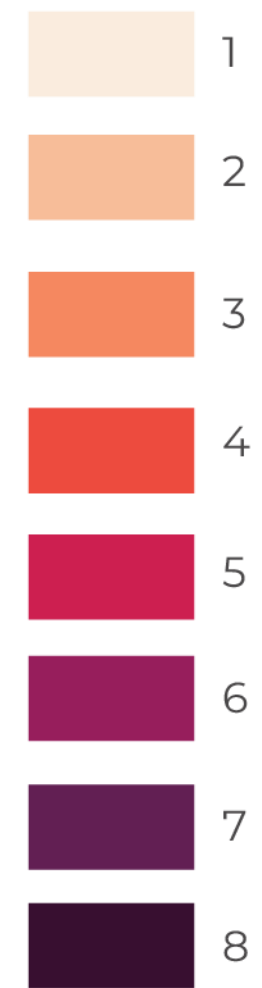


M 1:4000

MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT ÉPÜLETFUNKCIÓK



TERVEZETT SZINTSZÁMOK



M 1:4000

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV MASTERPLAN



ELSŐ ÜTEM TERVEZETT FUNKCIÓI



Patakrevitalizáció, funkciógazdag patak menti zöldsáv



Tervezett vasútállomás megépülése hozzá tartozó kereskedelmi központtal



Kereskedelem, vendéglátás szolgáltatás funkció (földszinti funkció)

Irodaház együttes, vízre szervezett parkkal

Forgalomcsillapított gyűjtőút, sávelhúzások-kalkerekpárúttal, két oldalt gyalogos járda



Játszóterek, kültéri edző helyek, ülőalkalmatosságok, kültéri mászófal



Szakiskola

Rekreációs park, esőkert, patak partjához kapcsolódó sétány

Gyalogos sétány, a Rákospatak-tól kiindulva

L: Lakó
IN: Intézmény
I: Iroda
G: Gazdaság
P: Parkolóház
K: Kereskedelem

MÁSODIK ÜTEM TERVEZETT FUNKCIÓI



Patakreitalizáció, funkciógazdag patak menti zöldsáv

Koncentrált parkolási lehetőség mélygarázsban
Mélygarázs felett, rekreációs zöldfelület

Közös kert, alsó szinteken privát kert rész
Előkert kerítés nélkül, közterülettel alkot egységet

Kisüzemi, kereskedelmi funkció
Felső szinten lakás ahol a kereskedő lakhat

Korlátozott vegyes használatú utak

Várakozási lehetőség 15 perces időlimittel

Játszóterek, kültéri edző helyek,
ülőalkalmatosságok, kültéri mászófal

L: Lakó
I: Iroda
MG: Garázs
G: Gazdaság
KK: Kisüzem,
kereskedelem

HARMADIK ÜTEM TERVEZETT FUNKCIÓI



Gépjármű forgalomnak megépülő külön szintű vasúti átkelő

Gazdasági épületek de olyan kialakításúak, hogy műhelyek, stúdióknak is ideális

Patakrevitalizáció, funkciógazdag patak menti zöldsáv

Forgalomcsillapított gyűjtőút, sávelhúzásokkal, kerékpárúttal, két oldalt gyalogos járdával

Kereskedelmi, vendéglátó egység, saját parkolóval, parkra néző kávézó, étterem

Játszóterek, kültéri edző helyek, ülőalkalmatosságok, kültéri mászófal

Aktív kikapcsolódásra alkalmas park, gördeszka pályával, sportpályával, játszótérrel

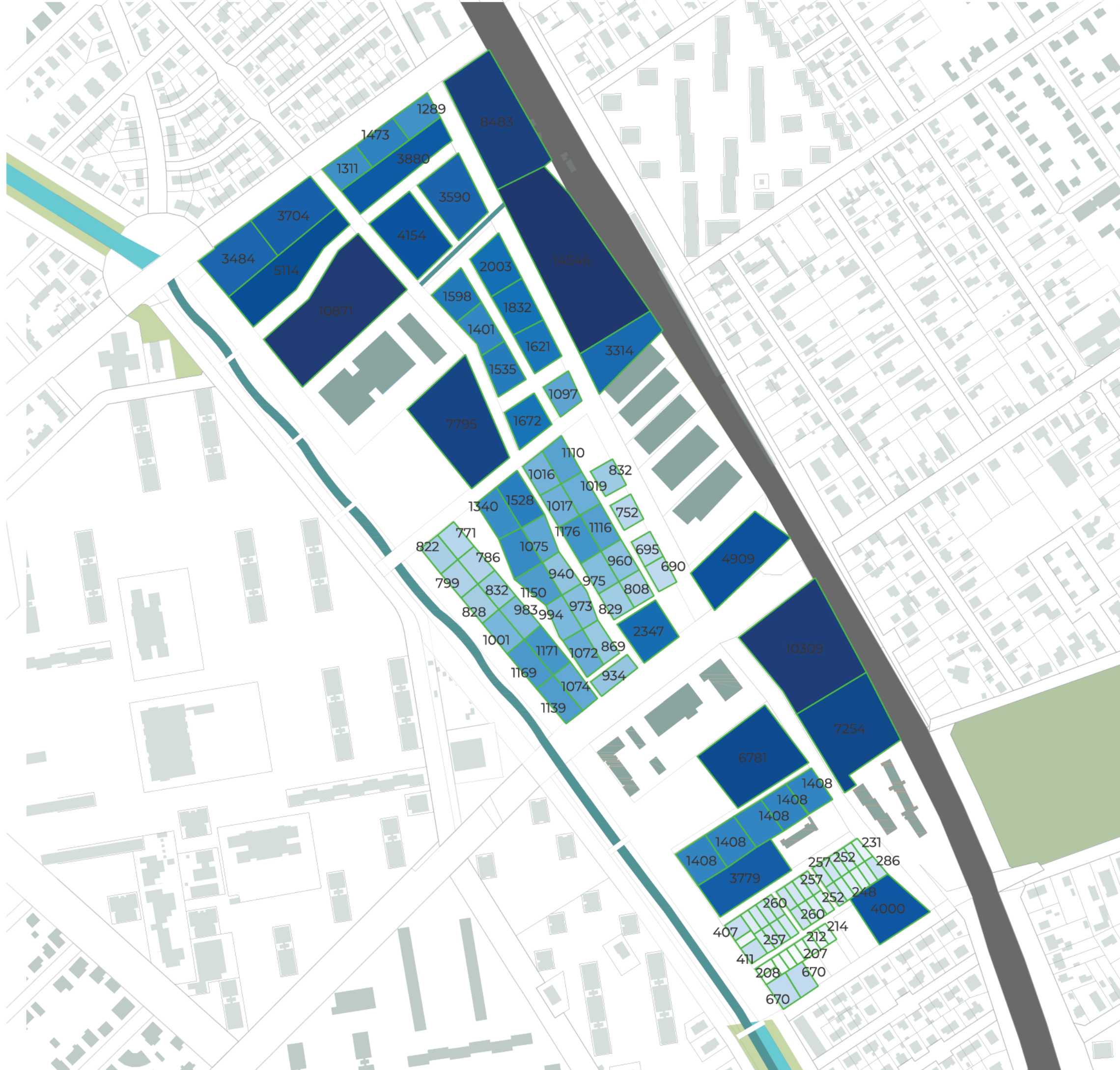
Óvoda, bölcsőde

Sorházak, saját kerttel, gépjármű beállóval

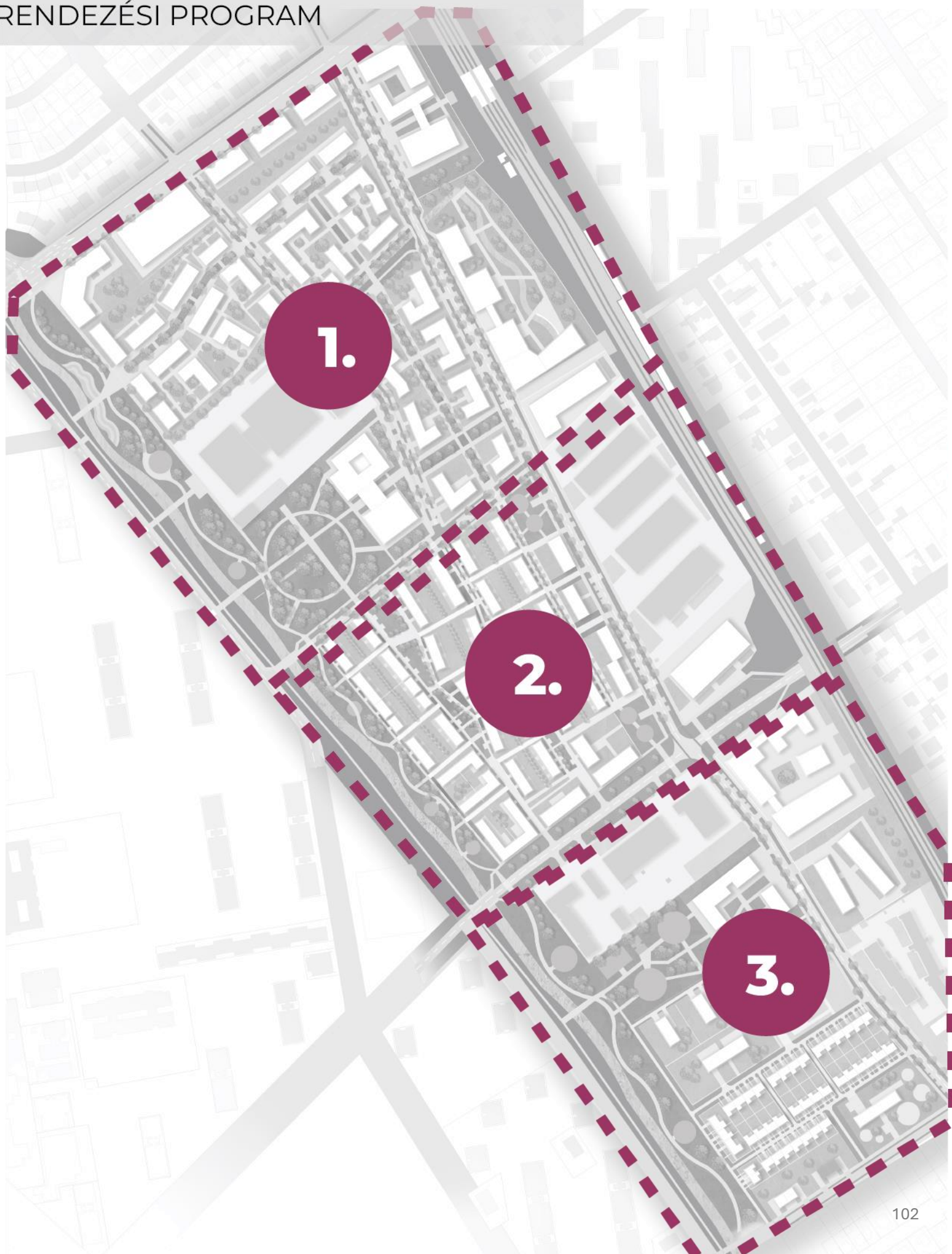
Lakó funkció: társasházak, sorházak

L: Lakó
I: Iroda
VK: Vendéglátás
kereskedelem
G: Gazdaság

TERVEZETT TELKEK TERÜLETE



M 1:4000



1.

Lakó

Bruttó szintterület: **247 876 m2**
Kialakított lakások száma: **2150 db**
Beköltözők száma: **4300 fő**
Telkek átlagmérete: **3105 m2**
Beépítés mértéke átlagosan: **32%**

Kereskedelem

Bruttó szintterület: **29 351 m2**

Iroda

Bruttó szintterület: **159 320 m2**
Telkek átlagmérete: **1473 m2**
Beépítés mértéke átlagosan: **37%**

Gazdaság

Bruttó szintterület: **1570 m2**

Oktatás

Bruttó szintterület: **16 134 m2**

2.

Lakó

Bruttó szintterület: **28 832m2**
Kialakított lakások száma: **270 db**
Beköltözők száma: **540 fő**
Telkek átlagmérete: **1000 m2**
Beépítés mértéke átlagosan: **24%**

Kereskedelem/Kisüzem

Bruttó szintterület: **2434 m2**

Iroda

Bruttó szintterület: **9872 m2**
Telkek átlagmérete: **1100 m2**
Beépítés mértéke átlagosan: **36%**

Gazdaság

Bruttó szintterület: **1971 m2**

3.

Lakó

Bruttó szintterület: **23 566m2**
Kialakított lakások száma: **235 db**
Beköltözők száma: **470 fő**
Telkek átlagmérete: **600 m2**
Beépítés mértéke átlagosan: **29%**

Gazdaság

Bruttó szintterület: **44 964 m2**

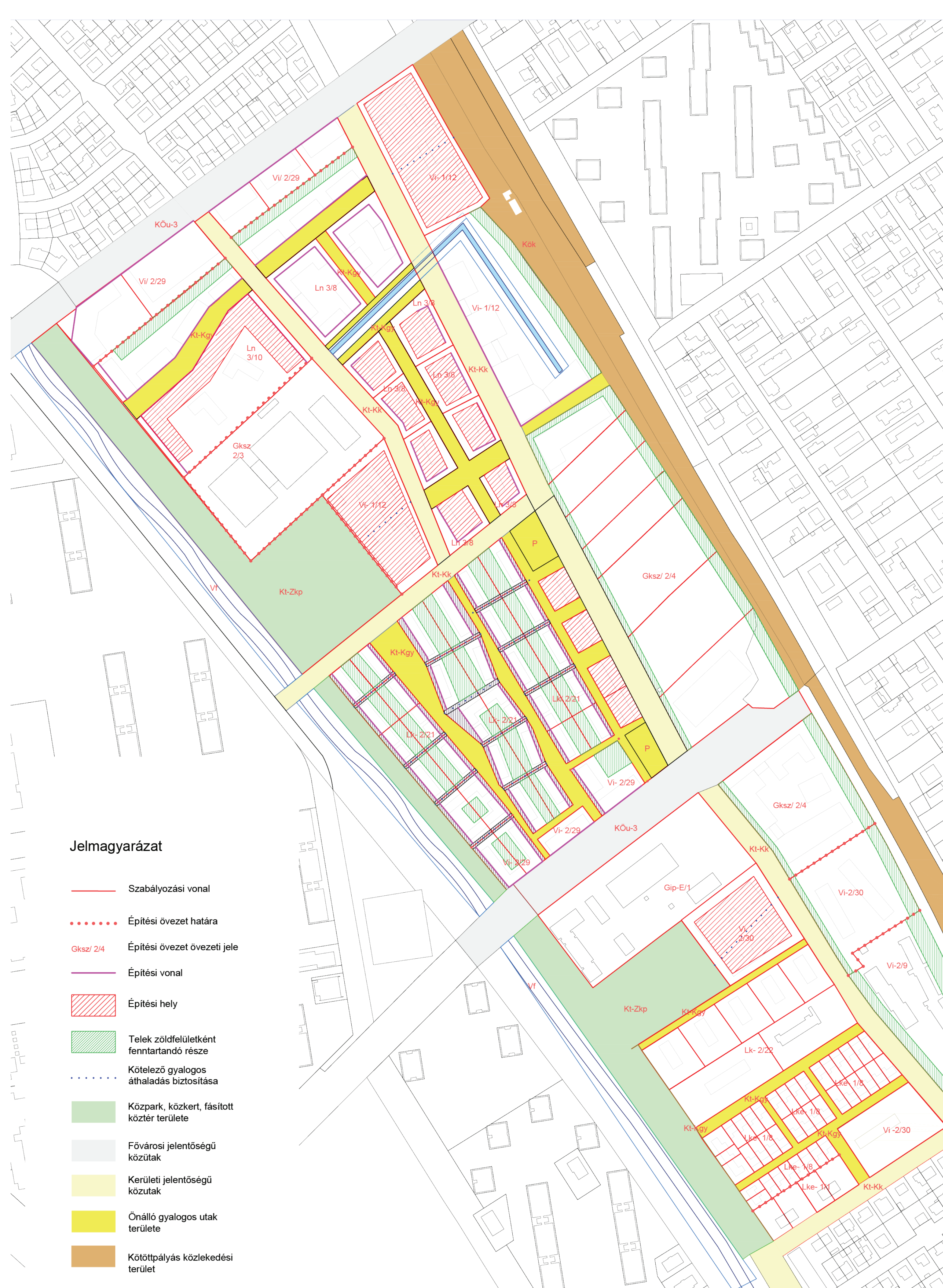
Kereskedelem

Bruttó szintterület: **6018 m2**

Oktatás

Bruttó szintterület: **1200 m2**

	Szabályozási vonal
	Építési övezet határa
	Építési övezet övezeti jel
	Építési vonal
	Építési hely
	Telek zöldfelületként fenntartandó része
	Kötelező gyalogos áthaladás biztosítása
	Közpark, közkert, fásított köztér területe
	Fővárosi jelentőségű közutak
	Kerületi jelentőségű közutak
	Önálló gyalogos utak területe
	Kötőpályás közlekedési terület



UTCA METSZETEK

1.



2.



3.



4.



4.

31.

TÖMEGMODELLEK ÉS LÁTKÉPEK

