

BUDAPEST II. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

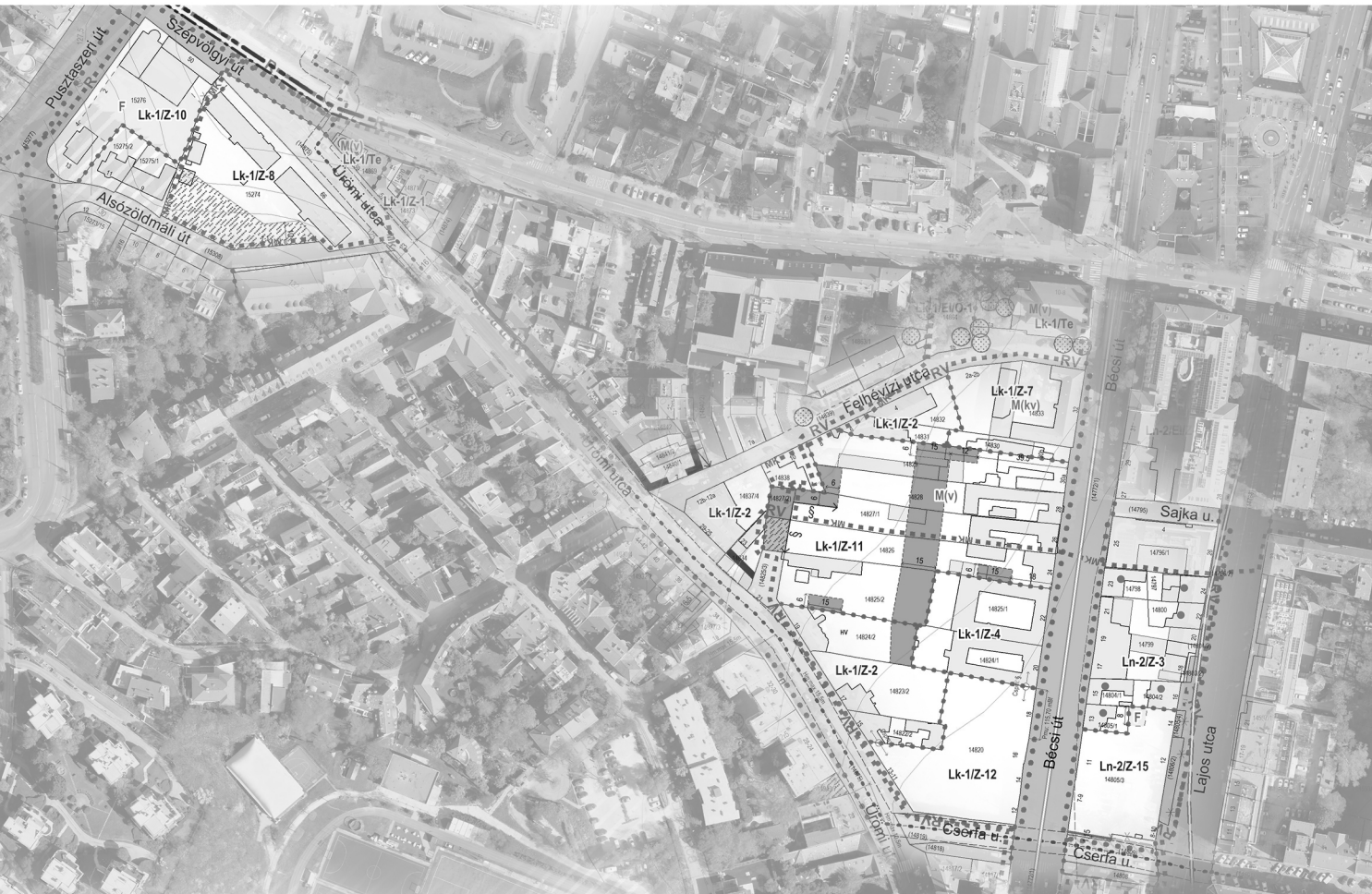
A CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA – LAJOS UTCA
ÉS A SZÉPVÖLGYI ÚT – ÜRÖMI UTCA – ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓAN, EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

dokumentáció partnerségi egyeztetésre, véleményezésre

2024. február

URBANIZÁCIÓSTÚDIÓ KFT.
1011. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2097, +361 242 2257

obeliszk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.



VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési-városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles településmérnök	TT 13 – 1481
Lőrinczi Regina	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	
		OBELSZIK STÚDIÓ KFT.
Máyer Andrea	vezető településtervező okleveles építészmérnök	É 01-1521 TT/1 01-1521
ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM		...
Adorján Anna	okleveles tájépítészmérnök, településmérnök, urbanista	TT, TK, K-13-1263
KÖZLEKEDÉS		Mobil City Kft.
dr. Macsinka Klára	okleveles építőmérnök	Tkő, KÉ-K 13-1017
Szűcs Gergely	okleveles építőmérnök	
KÖZMŰVEK		KÉSZ KFT.
Hanczár Zsoltné	gépészmérnök városépítési-városgazdálkodási szakmérnök	TV-T-01-2418 TE-T-01-2418 TH-T-01-2418
Dessewffy Márton	tájrendező és kertépítő mérnök	
Csima- Takács Judit	tájépítészmérnök	

Szerzői jogi nyilatkozat

A jelen dokumentumban (továbbiakban: mű) található irodalmi, tudományos és művészeti alkotások (különösen: szakirodalmi, tudományos, publicisztikai leírások, rajzok, fotóművészeti alkotások, a térképművek és más térképészeti alkotások, az építészeti alkotások, az épületegyüttesek, a városépítészeti együttesek tervei, egyéb műszaki létesítmények tervei, továbbá a dokumentumban található gyűjteményes műnek minősülő adatbázisok) a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogi védelem alá tartoznak.

A mű bármely része vagy egésze – a hivatalos eljárásokon túl – csak a szerzői jog jogosultjának külön engedélyével használható fel, hozható nyilvánosságra.

A mű szerzői vagyoni jogainak jogosultja az Urban-Lis Stúdió Kft. vagy vele megállapodásban álló harmadik személy.

TARTALOM

SZERZŐK	3
TARTALOM	4
TÉRKÉPJEGYZÉK	7
BEVEZETÉS	8
1. A KÉSZ módosítás indoka	8
2. Kidolgozásra kerülő munkarészek	9
3. A dokumentáció struktúrája	9
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	11
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	25
Településfejlesztési és településrendezési tervi előzmények	25
Fővárosi településrendezési eszközök	25
1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 2021	25
2. Budapest Főváros Rendezési Szabályzata 2021	28
Kerületi településfejlesztési eszközök	30
1. Kerületi Településfejlesztési Konceptió	30
2. Kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia	31
Kerületi Építési Szabályzat	32
I. TÖMB: BÉCSI ÚT – CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB	33
1. Építési övezeti / övezeti besorolás és beépítési paraméterek	33
2. A KÉSZ övezeti előírásai	33
3. A KÉSZ további releváns előírásai	39
4. A KÉSZ mellékletei	42
II. TÖMB: LAJOS UTCA – CSERFA UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB	46
1. Építési övezeti / övezeti besorolás és beépítési paraméterek	46
2. A KÉSZ övezeti előírásai	46
3. A KÉSZ további releváns előírásai	50
4. A KÉSZ mellékletei	53
III. TÖMB: ÜRÖMI UTCA – ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT – SZÉPVÖLGYI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMB	57
1. Építési övezeti / övezeti besorolás és beépítési paraméterek	57
2. A KÉSZ övezeti előírásai	57
3. A KÉSZ további releváns előírásai	61
4. A KÉSZ mellékletei	62
Kerületi településképi rendelet	65
1. Településképi szempontból meghatározó terület	65
2. Településképi követelmények	65
3. A TKR 1. melléklete – A kerületi helyi védett értékek és területek	69
4. A TKR 3. melléklete – Kilátópontok és látványsávjuk, illetve a településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok	70
5. Egyes kerületi helyi értékek ideiglenes védelme	70
Táji és természeti adottságok vizsgálata	71
1. Természeti adottságok	71
2. Tájhasználat, tájszerkezet	72
3. Tájhasználati konfliktusok és problémák	73
A zöldfelületi rendszer vizsgálata	74
1. A zöldfelületi rendszer elemei	74
2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	77

Az épített környezet vizsgálata	78
A területfelhasználás, a telekstruktúra és tulajdon, valamint a beépítés jellemzőinek, a területek működésének és karakterének a vizsgálata	78
1. Településszerkezet, városszerkezeti elhelyezkedés	78
2. A településszerkezeti történeti kialakulásának áttekintése	79
I. TÖMB: BÉCSI ÚT – CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB	80
1. A területfelhasználás vizsgálata	80
2. Telekstruktúra és tulajdon vizsgálata	82
3. Beépítési jellemzők, a terület működése, karakter	86
4. Az épített környezet értékei	90
II. TÖMB: LAJOS UTCA – CSERFA UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB	94
1. A területfelhasználás vizsgálata	94
2. Telekstruktúra és tulajdon vizsgálata	96
3. Beépítési jellemzők, a terület működése, karakter	98
4. Az épített környezet értékei	100
III. TÖMB: ÜRÖMI UTCA – ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT – SZÉPVÖLGYI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMB	104
1. A területfelhasználás vizsgálata	104
2. Telekstruktúra és tulajdon vizsgálata	105
3. Beépítési jellemzők, a terület működése, karakter	107
4. Az épített környezet értékei	109
Fotódokumentáció	112
1. Az érintett három tömb és környezete	112
Közlekedés	118
Hálózatok és hálózati kapcsolatok, a terület megközelíthetősége	118
1. Közúti közlekedési kapcsolatok	118
2. Közösségi közlekedés	122
3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	123
4. Parkolás	124
5. Felsőbb rendű tervekben megjelenő nyomvonalak	125
Közművesítés	126
1. Víziközművek	126
2. Energiagazdálkodás és energiaellátás	128
3. Elektronikus hírközlés	129
Környezetvédelem	131
1. Talaj	131
2. Felszíni és felszín alatti vizek	131
3. Levegőtisztaság és védelme	131
4. Zaj- és rezgésterhelés	132
5. Hulladékkezelés	133
ÖSSZEFOGLALÓ HELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS	134
Probléma- és értéktérkép	134
1. Helyzetelemzés és helyzetértékelés	134
2. Probléma- és értéktérkép	134
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	138
A szabályozás módosításának célja, a tervezett fejlesztés ismertetése	138
1. A szabályozás módosításának célja	138
2. Környezetalkítási javaslat	138
3. Látványok	139

I.	TÖMB: BÉCSI ÚT – CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB	140
1.	Bécsi úti irodafejlesztés	140
2.	Bécsi úti lakófejlesztés és a szomszédos ingatlanok távlati átalakulása	145
3.	A javasolt beépítések magassági viszonya / illeszkedése	148
II.	TÖMB: LAJOS UTCA – CSERFA UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB	149
1.	Lajos utcai irodafejlesztés	149
III.	TÖMB: ÜRÖMI UTCA – ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT – SZÉPVÖLGYI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMB	154
1.	A tömb kialakult beépítése	154
A várható fejlesztések nagyságrendjének összefoglalása a szakági alátámasztó munkarészekhez		155
1.	Várható fejlesztések	155
2.	A fejlesztések nagyságrendjét összefoglaló táblázat	155
Tájrendezési javaslatok, zöldfelületi rendszer fejlesztése		156
1.	Zöldfelületi fejlesztési javaslatok	156
2.	Táji és természeti értékek érintettsége	158
Közlekedési javaslatok		159
1.	Tervezett fejlesztések	159
2.	Megközelítés	161
3.	Közlekedési hatások	161
4.	Javaslatok	163
Közműfejlesztési javaslatok		164
1.	A fejlesztéseket befolyásoló érintettségek	164
2.	A fejlesztések becsült közműigénye	164
3.	Vízellátás	165
4.	Vízvezetés	166
5.	Energiaellátás	168
6.	Elektronikus hírközlés	170
Környezeti hatások		171
1.	Környezetvédelmi javaslatok	171
2.	Talaj- és felszín alatti vizek	171
3.	Levegőtisztaság	171
4.	Zaj- és rezgésvédelem	172
5.	Hulladékkezelés	172
6.	A városi klíma hatásainak csökkentése	173
A szabályozási koncepció		174
I.	TÖMB: BÉCSI ÚT – CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB	174
1.	Az építési övezetek meghatározása	174
2.	A KÉSZ általános előírásai	182
3.	Szabályozási terv	184
4.	Az utcai párkánymagasság vonala	187
II.	TÖMB: LAJOS UTCA – CSERFA UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB	188
1.	A szabályozási vonalak meghatározása	188
2.	Az építési övezetek meghatározása	188
3.	A KÉSZ általános előírásai	192
4.	A szabályozási terv	193
5.	Az utcai párkánymagasság vonala	195
III.	TÖMB: ÜRÖMI UTCA – ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT – SZÉPVÖLGYI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMB	196
1.	Az építési övezetek meghatározása	196
2.	A szabályozási terv	197
OTÉK-tól való eltérés		198
1.	OTÉK eltérést igénylő paraméterek	198
2.	Az OTÉK-tól való eltérés indoklása	198

TÉRKÉPJEGYZÉK

Vizsgálati térképek

VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK TÉRKÉPEI

M = 1 : 2 500	V-V	1.	Beépítési mód vizsgálat
M = 1 : 2 500	V-V	2.	Telekstruktúra vizsgálat
M = 1 : 2 500	V-V	3.	Beépítettség vizsgálat
M = 1 : 2 500	V-V	4.	Szintszám vizsgálat
M = 1 : 2 500	V-V	5.	Szintterületmutató vizsgálat
M = 1 : 2 500	V-V	6.	Funkció vizsgálat
M = 1 : 2 500	V-V	7.	Tulajdonviszony vizsgálat
M = 1 : 2 500	V-V	8.	Épített örökség vizsgálat
M = 1 : 2 500	V-V	9.	Probléma- és értéktérkép

Javaslati térképek

KÖZMŰ-INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT TÉRKÉPEI

M = 1 : 2 000	K-V/J	VIZ	Vízellátás
M = 1 : 2 000	K-V/J	CSAT-CSAP	Vízvezetés
M = 1 : 2 000	K-V/J	VILL	Villamosenergia ellátás
M = 1 : 2 000	K-V/J	GÁZ-TÁVHŐ	Főgáz- és távhőellátás
M = 1 : 2 000	K-V/J	HIRK	Elektronikus hírközlés

A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYES MELLÉKLETEINEK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATAI

M = 1 : 10 000	SZ-M	1.	Övezeti tervlap módosítási javaslatok
M = 1 : 2 000	T-SZ		Szabályozási Terv módosítási javaslatok
M = 1 : 3 000	SZ-M	3.	Az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke egyes zárt sorú beépítési módú területeken módosítási javaslatok

BEVEZETÉS

1. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS INDOKA

A Kerületi Építési Szabályzat módosítás készítésének célja, hogy

- a **Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca által határolt területen** jelentkező fejlesztési elképzelések számára új szabályozási környezetet teremtsen, melyben a jelenleg beépítetlen és a leromlott műszaki állapotú épületállománnyal bíró területek meg tudnak újulni, továbbá
- a **Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsó Zöldmáli út és Pusztaszeri út által határolt területen** a telekhatár-rendezési szándékok lekövetése övezethatár-pontosítással.

A KÉSZ-módosítási dokumentáció alapját az alábbi telepítési tanulmánytervek és szabályozási koncepció képezi:

megbízó: Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. • tervező: Urban-Lis Stúdió Kft.

*megrendelő: Tomlin Kft.
• tervező: OBELISZK Stúdió Kft.*

- a Budapest Főváros II. kerület, **Bécsi út 12-18., Lajos utca 8-14. és környezete** telepítési tanulmányterv aktualizálása 2023. január 18/2023.(I.26.) ök. képviselő-testületi határozat
- a Budapest Főváros II. kerület, **Bécsi út 24-26-28. sz. alatti telkek fejlesztése** telepítési tanulmányterv 2023. február 75/2023.(II.28.) ök. képviselő-testületi határozat
- **az Lk-1 jelű kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületi** övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási koncepcióban (az Lk-1 területfelhasználási egységben belül) 184/2023.(IV.27.) ök. képviselő-testületi határozat

1.1. JELENLEGI SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

Jelenleg a területen a Budapest II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019.(XI.27.) számú rendelete, a Budapest II. kerületi Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) van hatályban.

A KÉSZ a területen a korábbi építési szabályzatban meghatározott közterületi rendszert, övezeti struktúrát és beépítési lehetőségeket élte tovább. A KÉSZ új övezeti besorolása alapján a beépítési paraméterek alapvetően megegyeznek a korábbi KVSZ biztosította lehetőségekkel. Ezek a hatályos lehetőségek nem vagy csak részben teszik lehetővé a fejlesztői szándékok megvalósítását.

A nagyvárosias Lajos utcai és a kisvárosias Bécsi úti irodafejlesztések projekterületein elsősorban a beépítési paraméterek olyan módosítása szükséges, mely biztosítja a foghíjterületek szomszédsághoz illeszkedő beépülését, lehetővé teszi a nagyvárosias és kisvárosias terület határán mindkét projekterületen a magasságváltást. Kezeleni szükséges továbbá a speciális sarokpozícióból következő szabályozási kérdéseket is mindkét projekterületen.

A Bécsi úti lakófejlesztés projekterületének jelenleg két eltérő beépítési lehetőséget biztosító övezeti besorolása nehezíti az egységes fejlesztési elgondolásokat, ezért célszerű egy egységes övezet meghatározás, melyben a beépítés intenzitása nagyságrendileg megegyezik a jelenlegi két övezet átlagával, továbbá az épület-elhelyezés és a beépítési magasság számára fejlesztési szempontból racionális lehetőségeket biztosít.

1.2. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA - ELJÁRÁSREND

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzata a Képviselő-testület 185/2023. (IV.27.) határozatával úgy döntött, hogy külső költségviselő

bevonásával hozzájárul Budapest Főváros II. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendeletének Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca továbbá a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsó Zöldmáli út – Pusztaszerei út által határolt területekre együttesen vonatkozó (eseti) módosítási eljárásának megindításához, összhangban a 18/2023. (I.26.), a 75/2023. (II.28.) Képviselő-testületi határozatok mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervekkel és az azokat kiegészítő, 184/2023. (IV.27.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott, az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptióval.

A KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárás keretében valósul meg, mivel

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

2. KIDOLGOZÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

Jelen dokumentáció tervi tartalmát a KÉSZ módosítással érintett tömbök és azok közvetlen környezete tekintetében kiterjed:

megalapozó vizsgálat, összefoglaló helyzetelemzés és helyzetértékelés

- a területre hatással lévő fővárosi és kerületi településfejlesztési és településrendezési tervi előzmények, valamint a településképi elvárások ismertetésére;
- a helyi épített környezet teljeskörű, komplex vizsgálatára; továbbá
- az azzal összefüggésbe hozható olyan, szerkezeti szempontból is meghatározó infrastruktúra hálózati elemek bemutatására, mint
 - a zöldfelületi infrastruktúrára, beleértve a táji, természeti és egyéb környezeti szempontból lényeges adottságokat;
 - a térségi és lokális közlekedési infrastruktúra hálózati elemek rendszerére, szerepére és működésére;
 - a közmű-infrastruktúrára; illetve
 - egyéb, környezetvédelmi szempontból releváns és korlátozó elemekre;
- a szóban forgó terület működésének komplex elemzésére, a helyi értékek és az esetleges meglévő konfliktusok, problémák értékelésére;

alátámasztó javaslat

- a szabályozás módosítás céljának részletes ismertetésére; egyúttal
- a tervezett fejlesztések és környezeti hatásaik ismertetésére;
- az egyéb szakági javaslatok bemutatására, egyúttal
- a szabályozási koncepció részletezésére; melyek alapján

jóváhagyandó munkarész

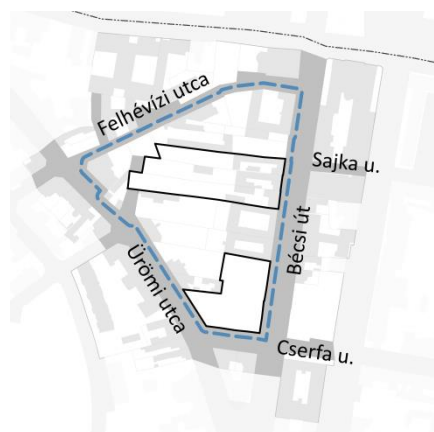
- a hatályos rendelet módosítására adott javaslat realizálható.

3. A DOKUMENTÁCIÓ STRUKTÚRÁJA

Az elemző vizsgálatok és a javaslati munkarész bemutatása két szinten történik. A releváns tartalom léptékének és/vagy mélységének függvényében egyes fejezetrészek – a településszerkezeti összefüggések és általános adottságok átláthatóbb érzékeltetése céljából – a KÉSZ

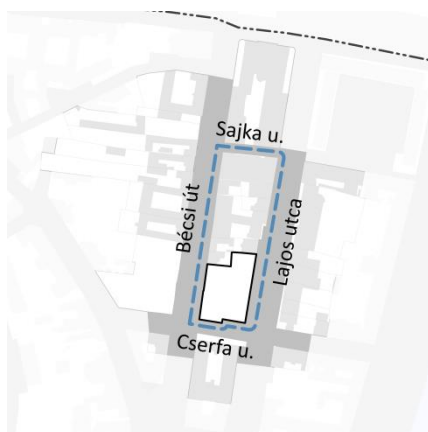
módosítással érintett tömbök és közvetlen környezetükre kiterjedő, átfogó bemutatása célszerű, míg egyéb esetekben – ahol indokolt – külön-külön kerül sor a módosítással érintett tömbökre vonatkozó egyes munkarészek ismertetésére.

A három KÉSZ módosítással érintett tömb és lehatárolása:



I. TÖMB

Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca – Bécsi út által határolt terület



II. TÖMB

Cserfa utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca által határolt terület



III. TÖMB

Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsó Zöldmáli út – Pusztaszeri út által határolt terület

A tömbben lévő projektterületek megnevezése jelen dokumentumban:

- **Bécsi úti lakófejlesztés** projektterülete (Bécsi út 24-26-28. sz. alatti telkek)
- **Bécsi úti irodafejlesztés** projektterülete (Bécsi út 12-18. számok alatti telkek).

A tömbben lévő projektterület megnevezése jelen dokumentumban:

- **Lajos utcai irodafejlesztés** projektterülete (Lajos utca 8-14. számok alatti telkek).

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2023. (....) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hatályos normaszöveg

Javasolt módosítás

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontban meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével; Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településterv, a településtervi arculati kézikönyv és a településképi rendelet helyi partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 27/2022.(IX.30.) önkormányzati rendelet szabályainak megfelelően lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el:

1.§

(1) Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) **2.§ 7. pontja** helyébe a következő rendelkezés lép:

7. csatlakozó párkánymagasság

az épületcsatlakozástól számított, a homlokzat szélességének legalább 1/5-én, de minimum 3,0 méteres sávban mért párkánymagasság (lapostetős épületnél párkányvonal-magasság), vagy az ugyanezen szakaszon mért eltérő párkánymagasságok (lapostetős épületnél párkányvonal-magasságok) átlagos értéke;

„7. csatlakozó párkánymagasság

az épületcsatlakozástól számított, a 15 méteres szélességet meg nem haladó homlokzat esetén 3 méteres sávban, a 15 méteres szélességet meghaladó homlokzat esetén a homlokzat szélességének legalább 1/5-én, de maximum 5,0 méteres sávban mért párkánymagasság (lapostetős épületnél párkányvonal-magasság), vagy az ugyanezen szakaszon mért eltérő párkánymagasságok (lapostetős épületnél párkányvonal-magasságok) átlagos értéke;”

(2) A R. **2.§ 27.a. ponttal** egészül ki:

„27.a. központi klímagépészeti udvar

klíma kültéri egységek elhelyezésére szolgáló, 4 oldalról lehatárolt és akusztikailag szigetelt tér”

(3) A R. **23.§ (3)** bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A 20-nál több lakást tartalmazó új épület, valamint a legalább 2.000 m² szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű új főépület gépi klimatizálása kizárólag központi klímaberendezéssel alakítható ki, vagy központi klímagépészeti udvart kell kialakítani. A helyi egyedi klímaberendezések utólagos elhelyezése ilyen épületek homlokzatán a TKR betartásával sem valósítható meg.”

(4) A R. 43.§-a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A 4.b. melléklet 5.a. sorában meghatározott funkció után az a (2) bekezdés szerinti kötelező többteleparkolóhelyeket nem kell biztosítani.”

(3) A 20-nál több lakást tartalmazó új épület, valamint a legalább 2.000 m² szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű új főépület gépi klimatizálása kizárólag központi klímaberendezéssel alakítható ki. A helyi egyedi klímaberendezések utólagos elhelyezése ilyen épületek homlokzatán a TKR betartásával sem valósítható meg.

(9) Egy telken legfeljebb egy, saroktelek esetén legfeljebb két helyen létesíthető gépkocsi bejárat, és azok számára a kerítésen kerítéskapu.

(2) A számítás során

- a) az utca felől önálló bejáratral rendelkező földszinti vagy alagsori önálló rendeltetési egységek számát figyelmen kívül kell hagyni a Vt-V és az Ln jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetekben,
- b) egy apartman-egység egy önálló rendeltetési egységnek felel meg.

- a) az udvari párkánymagasság az utcai járdavonaltól mért **Pmu értéket** legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,

(5) A R. 47.§ (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Egy telken legfeljebb egy, saroktelek és átmenő telek esetén legfeljebb két helyen létesíthető gépkocsi bejárat, és azok számára a kerítésen kerítéskapu.”

(5) A R. 57.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A számítás során

- a) az utca felől önálló bejáratral rendelkező földszinti vagy alagsori önálló rendeltetési egységek számát figyelmen kívül kell hagyni
 - aa) a Vt-V és az Ln jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetekben, és
 - ab) az Lk-1/Z jelű zárt sorú beépítési módú övezetekben a KÖu övezetbe sorolt közterületek mentén,
- b) egy apartman-egység egy önálló rendeltetési egységnek felel meg.”

(6) A R. 70.§ a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az udvari párkánymagasság az utcai járdavonaltól mért **Pmu értéket** legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg – ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik – ,”

2.§

A R. 74.§ új (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az **Ln-2/Z-15** [Lajos utcai irodaprojekt 14805/3 hrsz-ú ingatlan] építési övezet a 68. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) épületköz létesíthető;
- b) az általános épület-elhelyezés és épületcsatlakozás általánostól eltérő szabályai a következők:
 - ba) földszintes épületrész a szomszéd telekhatárhoz tűzfalasan csatlakozhat az építési helynek a Szabályozási Terven jelölt, terepszint felett kizárólag földszinten beépíthető részén,
 - bb) ahol a telekmélység nem éri el a 22 métert a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó udvari homlokzat homlokzati síkjának távolsága a telek beépítetlen határáról legfeljebb a telekre előírt legnagyobb beépítési magasság értékének harmadára csökkenthető a telepítési távolság betartása mellett,
 - bc) a 70.§ a) pontja szerinti udvari párkánymagasság betartása során a Bécsi út és a Lajos utca felőli Pmu értéket az átmenő- vagy saroktelek felezővonaláig kell betartani;
- c) az építési hely Szabályozási Terven jelölt terepszint felett kizárólag földszinten beépíthető részén az épület(rész) legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 107,50mBf értéket;
- d) a 3. mellékletben az utcai párkánymagasság vonalának „§” jelöléssel rögzített Pmu értéke [7. melléklet 9.a. és 9.b ábra]
 - da) **118 mBf** a Bécsi út mentén és befordulva a Cserfa utca mentén a telek homlokvonala felezőpontjáig, és
 - db) **125 mBf** a Lajos utca mentén és befordulva a Cserfa utca mentén a telek homlokvonala felezőpontjáig,

- e) az egyedi magassági szabályok a következők:
- ea) a d) pont szerinti magassággal meghatározott Pmu vonalak függetlenek a járdavonaltól,
 - eb) a Cserfa utca mentén kizárólag a 118 mBf Pmu értékű magassági idom síkjai fölé megengedett a túlnyúlás, melynek hossza nem haladhatja meg a Cserfa utcai teljes homlokzathossz 1/3-át, és magassága nem haladhatja meg a 122 mBf értéket,
 - ec) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 128 mBf értéket;
 - ed) ha az új épület párkánymagassága és a szomszéd épület csatlakozó párkánymagassága közötti átmenet a homlokzat legfelsőbb 5 méteres sávjában kialakításra kerülő építészeti hangsúlyképzéssel történik, nem kell figyelembe venni a 65.§ (3) a) pontot;
- f) a parkolási kötelezettség és a kerékpár elhelyezési kötelezettség értékének meghatározása során, ha az helyiségkiosztás nélküli (Schell&Core szisztémával készült) terv alapján történik és ezért a 4.b. és 4.c. mellékletek szerint a számítás alapjául szolgáló helyiség(típus) alapterülete nem határozható meg, akkor a számítás alapjául az adott funkció összesített alapterületének az alábbiakban meghatározott hányadát kell figyelembe venni:
- fa) a közterület felőli közvetlen bejárattal rendelkező kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkció esetén 55%,
 - fb) iroda funkció esetén 70%.”

3.§

(1) A R. 82.§ (4) új e) ponttal egészül ki:

[Lk-1/Z-2 építési övezet]

„e) az Ürömi utca felől a Szabályozási Terven jelölt helyen a csatlakozó párkánymagasság értéke nem haladhatja meg a 119,16 mBf értéket.”

(2) A R. 82.§ (5) d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Lk-1/Z-4 építési övezet]

„d) az egyedi magassági szabályok a következők:

- da) a 3. mellékletben az utcai párkánymagasság vonalának „S” jelöléssel rögzített Pmu értéke 115,90 mBf [7. melléklet 9.a. és 9.b ábra],
- db) a da) alpont szerinti magassággal meghatározott Pmu vonal független a járdavonaltól,
- dc) a Szabályozási Terven jelölt helyen a csatlakozó párkánymagasság értéke nem haladhatja meg a 115,90 mBf értéket.”

(2) A R. 82.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az Lk-1/Z-5 építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol épülethézag létesíthető”

(3) A R. 82.§ új (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) Az Lk-1/Z-7 [a plébánia telke és déli szomszédja 14833 és 14830 hrsz-ú ingatlanok] építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) épülethézag és épületköz létesíthető,
- b) a 2. mellékletben rögzített „S” jelű értékeket kell alkalmazni a 400 m²-t meg nem haladó telkek esetében.”

d) épületköz saroktelken létesíthető.

(6) A Lk-1/Z-5, Lk-1/Z-7 építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol épülethézag létesíthető.

4.§

(1) A R. 82.§ új (8a) és (8b) bekezdéssel egészül ki:

„(8a) Az Lk-1/Z-11 [Bécsi úti lakóprojekt és szomszédos telkek: 14825/2, 14826, 14827/1, 14827/2, 14828, 14829 hrsz-ú ingatlanok] építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) lakó rendeltetés a közterület felé eső földszinti traktusban is létesíthető az Ürömi utca és a Felhévízi utca felől;
- b) egy telken legfeljebb 4 épület létesíthető ha a telekterület nagyobb, mint 1500 m² és az épületek terepszint alatt összekötésre kerülnek;
- c) az általános épület-elhelyezésre vonatkozó 30.§ (2) c) pontban foglaltaktól eltérően a telek oldalhatára mentén a telek közterületi határvonalától (homlokvonalától) és a Szabályozási Terven jelölt, a 14826 hrsz-ú ingatlant érintő „közforgalmú magánút kialakítható” lehatárolás szélétől számított 20 méteren túl tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telek oldalhatárán meglévő tűzfal áll, és amennyiben a meglévő tűzfal hossza a szomszéd telekhatáron mérve
 - ca) legfeljebb a szomszéd telekhatár hosszának 2/3-a, akkor az új tűzfal legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,
 - cb) meghaladja a szomszéd telekhatár hosszának 2/3-át, akkor az új tűzfal a szomszéd telekhatár mentén végig kialakítható;
- d) az általános épület-elhelyezéstől eltérően az azonosan Lk-1/Z-11 építési övezetbe sorolt szomszéd telkek közötti oldalhatár mentén a Szabályozási Terven a „§2” jelű „szöveges szabályozási elem”-mel megkülönböztetett „jellemzően teljesértékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolás mindkét oldalán legfeljebb 2-2 különálló tűzfal létesíthető,
- e) amennyiben a d) pontban meghatározott helyen 2 különálló tűzfal létesül
 - ea) egyiknek a hossza sem haladhatja meg a 20 métert, és
 - eb) „§2” jelű „szöveges szabályozási elem”-hez közelebb létesülő tűzfal és épület(rész) a telek oldalhatárától számított 5 méteren belül legfeljebb F+1 szinttel alakítandó ki, kivéve, ha a szomszédos telkekre a beépítés egységes koncepció alapján kerül kialakításra,
- f) több oldalról közterülettel határolt és 75 db gépjárműnél nagyobb befogadó képességű mélygarázs esetén az elsődleges ki- és behajtást a főútvonalakról kell biztosítani;
- g) a Felhévízi utca irányából telkenként legfeljebb 20 db gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs kiszolgálása (ki- és behajtás) biztosítható;
- h) az építési hely Szabályozási Terven jelölt terepszint felett kizárólag földszinten beépíthető részén az épület(rész) legmagasabb pontja nem haladhatja meg a szomszéd földszintes épület legmagasabb pontját,
- i) a 3. mellékletben az utcai párkánymagasság vonalának „§” jelöléssel rögzített Pmu értéke 116,3 mBf [7. melléklet 9.a. és 9.b ábra],
- j) az egyedi magassági szabályok a következők:
 - ja) az i) pont szerinti magassággal meghatározott Pmu vonal független a járdavonaltól,

- jb) a Szabályozási Terven meghatározott „§1” jelű „szöveges szabályozási elem” vonala mentén épület a Pmu szabályok betartásával létesíthető, az Ürömi utcában meghatározott 11 méteres Pmu vonal figyelembevételével,
- jc) az utcai párkánymagasságra vonatkozó előírásokat a telek homlokvonalától, illetve a Szabályozási Terven meghatározott „§1” jelű „szöveges szabályozási elem” vonalától számított 20 méteren belül kell betartani,
- jd) a telek ic) alpontban meghatározott területén kívüli részén az épületmagasság 10,5 méter, melyeket a felmenő épületrészekre külön kell betartani;
- k) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg
- ka) a Bécsi út felőli épületszárny esetén a **123,3 mBf** értéket,
- kb) az Ürömi utca felőli épületszárny esetén a **129 mBf** értéket,
- kc) a Felhévízi utca felőli épületszárny esetében a **126,90 mBf** értéket;
- l) közterülettel nem határos belső épületszárny esetén az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg
- la) két közterülettel határos vagy egy közterülettel határos és egyben „közforgalmú magánút kialakítható” lehatárolással érintett átmenő telken az utcai épületszárnyakra vonatkozóan a k) pontban rögzített és a telek homlokvonalára állított függőlegesre felmért Él_p értékek által meghatározott magassági vonalat,
- lb) egy közterülettel határos vagy „közforgalmú magánút kialakítható” lehatárolással érintett telken a telekre előírt épületmagasság értékének 7 méterrel növelt magasságát;
- m) zöldfelületek egyedi szabályai a következők:
- ma) az előírt legkisebb zöldfelület legalább 40%-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani,
- mb) a Szabályozási terven jelölt „jellemzően teljesértékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó” terület legfeljebb 6,0 m szélességben megszakítható a 14826, 14827/1, 14828 hrsz-ú telkek, vagy az azokból telekalakítással létrejött tel(k)ek egyidejű beépítése esetén a terepszint alatti épületrészek összekötése érdekében.
- (8b) Az **Lk-1/Z-11** építési övezetben a (8a) bekezdésben foglaltakon túl megengedett az oldalszárnyas épület-elhelyezés, amennyiben a telekmélység meghaladja a 30 métert, továbbá
- a) épület közterületre merőleges hossza nem haladhatja meg a 40 métert,
- b) ha a telek szélessége nem éri el a 18 métert, akkor
- ba) az oldalszárny az északi telekhatáron létesítendő,
- bb) az oldalszárny és a szemközti telekhatár közötti távolság – a telek homlokvonalától a telekbelső felé számított 12 méteren túl – legalább az oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6,0 méternél,
- c) ha a telek szélessége eléri a 18 métert, akkor
- ca) egy oldalszárny létesítése esetén a b) pont előírásait kell betartani,
- cb) két oldalszárny is létesíthető az északi és a déli

- telekhatáron,
- cc) az egymással szemközt létesülő oldalszárnyak között a távolság legalább a magasabb oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6 méternél,
- cd) zártudvaros épület-elhelyezés akkor megengedett, ha a hátsó épületszárny és a hátsó telekhatár közötti távolság legalább a hátsó telekhatár felé néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke, de legalább 6 méter.”

(2) A R. 82.§ új (8c) bekezdéssel egészül ki:

„(8c) Az Lk-1/Z-12 [Bécsi úti irodaprojekt 14820 hrsz-ú ingatlan] építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) épületek létesíthető;
- b) a 2. mellékletben „§” jellel meghatározott általános szintterületi mutató kizárólag az 59.§ (7) bekezdés szerint a parkoláshoz szükséges szintterület továbbá gépészeti, közlekedési szintterület kialakítására vehető igénybe terepszint alatt;
- c) legfeljebb 18 db önálló rendeltetési egység alakítható ki;
- d) a 78.§ (3) b) pont előírásának megfelel az a saroktelek, melynek legalább az egyik határoló közterülete KÖu jelű övezetbe sorolt;
- e) az általános épület-elhelyezés és épületcsatlakozás általánostól eltérő szabályai a következők:
- ea) az Ürömi utca felőli épületcsatlakozásnál a 30.§ (2) b) ponttól eltérően a szomszéd épület udvari homlokzatának síkjától legfeljebb 3,0 méterrel megengedett eltérni a telek oldalhatára mentén mérve,
- eb) a telek oldalhatára mentén – a 30.§ (2) c) ponttól eltérően – tűzfal ott állhat, ahol a szomszéd telek oldalhatárán is tűzfal áll, és a hossza a szomszéd tűzfal hosszánál legfeljebb 1,5 méterrel lehet hosszabb,
- ec) az általános épület-elhelyezéstől eltérően a telek egyéb telekhatára mentén tűzfal ott, ahol a szomszéd telek határán is tűzfal áll, annak mentén, és azt legfeljebb 1,5 méterrel meghaladva alakítható ki,
- ed) az általános épület-elhelyezéstől eltérően a telek egyéb telekhatára mentén tűzfal ott, ahol a szomszéd telek határán nem áll tűzfal, legfeljebb 14 méter hosszúságban alakítható ki, ha magassága nem haladja meg a 10 métert és a szomszéd telek terepszint feletti beépítése legalább 20 méterre van,
- f) a 3. mellékletben az utcai párkánymagasság vonalának „§” jelöléssel rögzített Pmu értéke [7. melléklet 9.a. és 9.b ábra]
- fa) 115,70 mBf a Bécsi út mentén a Szabályozási Terven meghatározott 22 méteres hosszon, és
- fb) 118 mBf a Bécsi út további szakaszán, továbbá a Cserfa utca és az Ürömi utca mentén,
- g) az egyedi magassági szabályok a következők:
- ga) az f) pont szerinti magassággal meghatározott Pmu vonalak függetlenek a járdavonaltól,
- gb) a Bécsi út felőli 115,70 mBf értékű Pmu vonalat a Szabályozási Terven jelölt 22 méteres hosszon úgy kell betartani, hogy az építészeti kialakítás során a 22 métertől $\pm 1,5$ méteres eltérés megengedett,
- gc) a Bécsi út felől a Szabályozási Terven jelölt helyen a

- csatlakozó párkánymagasság értéke nem haladhatja meg a 115,90 mBf értéket és nem lehet kevesebb 115,10 mBf értéknél,
- gd) az Ürömi utca felől a Szabályozási Terven jelölt helyen a csatlakozó párkánymagasság értéke nem haladhatja meg a 119,16 mBf értéket és nem lehet kevesebb 118 mBf értéknél,
- ge) épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 122 mBf értéket,
- h) a parkolási kötelezettség és a kerékpár elhelyezési kötelezettség értékének meghatározása során, ha az helyiségkiosztás nélküli (Schell&Core szisztémával készült) terv alapján történik és ezért a 4.b. és 4.c. mellékletek szerint a számítás alapjául szolgáló helyiség(típus) alapterülete nem határozható meg, akkor a számítás alapjául az adott funkció összesített alapterületének az alábbiakban meghatározott hányadát kell figyelembe venni:
- ha) a közterület felőli közvetlen bejárattal rendelkező kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkció esetén 55%,
- hb) iroda funkció esetén 70%.”

5.§

- (1) A R. 1. számú mellékletének 24. sorszámú szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.
- (3) A R. 2. számú mellékletének 2.b. táblázata helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.
- (4) A R. 2. számú mellékletének 4. táblázata helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.
- (5) A R. 3. számú melléklete helyébe jelen rendelet 4. melléklete lép.
- (6) A R. 4.b. számú melléklete helyébe jelen rendelet 5. melléklete lép.
- (7) A R. 7. számú melléklete kiegészül a jelen rendelet 6. melléklete szerinti ábrával.

6.§

- (1) E rendelet ... lép hatályba.

1. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2023. (....) önkormányzati rendelethez

(lásd külön térképen)

(Szabályozási Terv)

2. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											2b.	táblázat	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1. terület- felhasználási kategória:	B beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
		a telek						az épület							
		legkisebb				legnagyobb		legnagyobb							
3. Ln-2	B	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telek terület alapján	egyesdi előírás alapján	
						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)						
4. övezetcsoport	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _L v. Élp				
5. ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _L v. Élp				
6.	Ln-2/SZ-1	SZ	1000	20	30	65	20	30	0.75	0.5	9.5	-	160	-	-
7.	Ln-2/SZ-2	SZ	600	18	-	20	25	40	1	0.7	10.5	-	60	-	-
8.	Ln-2/SZ-3	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.75	0.5	9.5	-	100	-	-
9.	Ln-2/SZ-4	SZ	600	-	-	20	35	50	1.2	0.75	18	-	200	-	-
10.	Ln-2/Z-1	Z	-	-	-	20	65	80	2	1/ PP 0.5	-	Pmu	100	-	-
11.	Ln-2/Z-2	Z	-	-	-	20	65	100	3	2 / PP 1	-	Pmu	100	-	-
12.	Ln-2/Z-3	Z	500	-	-	20	65	100	2	1.25 / PP 0.63	-	Pmu	60	-	-
13.	Ln-2/Z-4	Z	-	-	-	30	45	70	2	1.35	-	Pmu	100	-	-
14.	Ln-2/Z-5	Z	-	-	-	50	40	60	1.8	1.2	-	Pmu	80	-	-
15.	Ln-2/Z-6	Z	2500	-	-	50	20	30	1	0.6	-	Pmu	120	-	-
16.	Ln-2/Z-7	Z	600	18	-	20	50	75	2.5	1.25 / PP 0.63	-	Pmu	150	-	-
17.	Ln-2/Z-8	Z	600	18	-	20	50	75	2	1 / PP 0.5	-	Pmu	120	-	-
18.	Ln-2/Z-9	Z	-	-	-	25	60	60	3	1.5 / PP 0.75	-	Pmu	200	-	-
19.	Ln-2/Z-10	Z	500	-	-	20	65 / S 70	100	3 / S 3.8	2 / PP 1	-	Pmu	80	-	-
20.	Ln-2/Z-11	Z	500	-	-	20	65 / S 70	100	3.5 / S 4	2.5 / PP 1	-	Pmu	100	-	-
21.	Ln-2/Z-12	Z	600	-	-	20	65	100	4	2.5	-	Pmu	240	-	-
22.	Ln-2/Z-13	Z	1500	-	-	20	75	100	3.5	2.2 / PP 1	-	Pmu	150	-	-
23.	Ln-2/Z-14	Z	1500	-	-	20	75	100	4	2.5 / PP 1	-	Pmu	120	-	-
23.a.	Ln-2/Z-15	Z	1200	-	-	10	85	100	3,75	2,5	-	Pmu	90	-	-
24.	Ln-2/O-1	O	800	-	-	50	40	60	1.65	1.15	10.5	-	240	-	-
25.															
26.															
27.															
28.															
29.															
30.															
31.															
32.															
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény,	§	= előírásban	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb	lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai párkánymagasság	-	= 57. § (4) a) szerint				
Z	= zártosorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság	§/1	= 57. § (4) b) szerint				
		Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/2	= 57. § (4) b) szerint				
		Á	= jelentős állomás					§	= előírás szerint	§	= előírás szerint				
		P	= parkoló					-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	megjegyzés:		OTÉK eltéréssel			
		B	= benzinkút									FRSZ 20.§ (2) alapján			

3. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2023. (....) önkormányzati rendelethez

28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

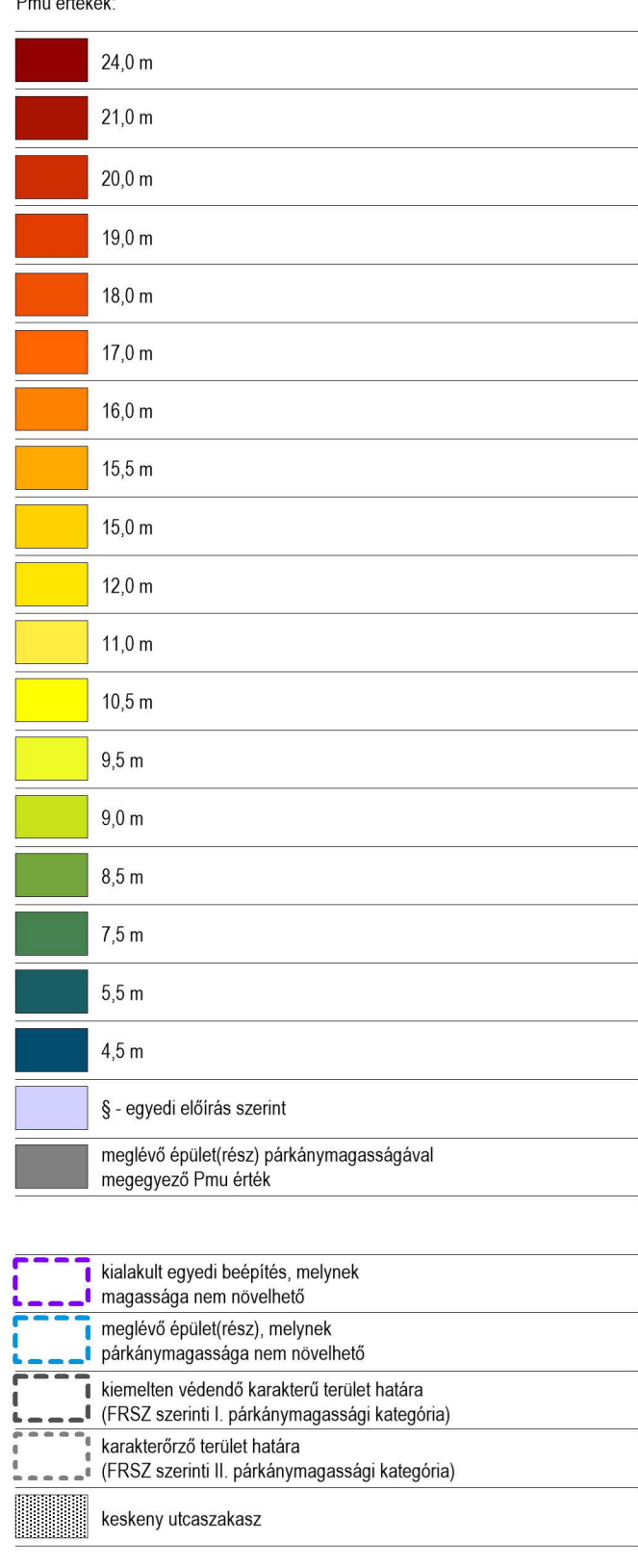
2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											4. táblázat		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1. terület-felhasználási kategória:	2. beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
		a telek						az épület							
3. Lk-1	4. övezetcsoport	legkisebb				legnagyobb				legnagyobb			átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
		terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)				
5. ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _L v. Élp				
6.	Lk-1/AI/Z-1	Z	2500	-	-	5	60	60	2	0.7	-	Pmu	x	x	x
7.	Lk-1/EI/O-1	O	700	-	-	75	5	5	0.05	0.05	4.5	-	x	x	x
8.	Lk-1/SZ-1	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.75	0.3	10.5	-	80	-	-
9.	Lk-1/Z-1	Z	125	-	-	20 / § 15	75	75 / § 100	2	0.9	-	Pmu	150	-	-
10.	Lk-1/Z-2	Z	800	-	-	25 / § 15	65 / § 100	65 / § 100	2	0.9	-	Pmu	240	-	-
11.	Lk-1/Z-3	Z	400	-	-	25 / § 15	65 / § 100	65 / § 100	1.5	0.9	-	Pmu	200	-	-
12.	Lk-1/Z-4	Z	-	-	-	25	50	75	1.5	0.75	-	Pmu	240	-	-
13.	Lk-1/Z-5	Z	-	-	-	25	50	75	1.75	0.45	-	Pmu	120	-	-
14.	Lk-1/Z-6	Z	-	-	-	25	50	75	1.25	0.4	-	Pmu / §	100	-	-
15.	Lk-1/Z-7	Z	1000	-	-	20 / § 25	70 / § 50	100 / § 75	1 / KH 0.5 - § 1.5	0.3 / § 0.75	-	Pmu	180	-	-
16.	Lk-1/Z-8	Z	2500	-	-	65	20	30	0.75	0.3	-	Pmu	80	-	-
17.	Lk-1/Z-9	Z	750	-	-	65 / A 40	20 / A 40	30 / A 60	0.95 / A 1	0.3	-	Pmu	120	-	-
18.	Lk-1/Z-10	Z	2500	-	-	65 / A 35	20 / A 40	30 / A 60	0.95 - 0.75 / A 1.5	0.3	-	Pmu	80	-	-
18.a.	Lk-1/Z-11	Z	-	-	-	25	60	90	1.85	0.85	§	Pmu	92	-	-
18.b.	Lk-1/Z-12	Z	-	-	-	20	65	100	2.5 / § 0.5	1.3	-	Pmu	-	-	§
19.	Lk-1/Te	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20.															
21.															
22.															
23.															
24.															
25.															
26.															
27.															
28.															
29.															
30.															
31.															
32.															
33.															
34.															
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter				
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				
Z	= zártsorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság	§/1	= 57. § (4) a) szerint				
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/2	= 57. § (4) b) szerint				
		Á	= jelentős állomás	P	= parkolóhely pótlás jelölt ingatlan esetén			§	= előírás szerint	§	= előírás szerint				
		B	= parkolót benzinkút	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter						
											megjegyzés:		OTÉK eltéréssel FRSZ 20.§ (2) alapján		

4. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2023. (....) önkormányzati rendelethez

(lásd külön térképen)

(Pmu térkép)

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET
 ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
 28/2019. (XI.27.) ÖK. RENDELETE
 A BUDAPEST II. KERÜLET
 ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
 UTOLJÁRA MÓDOSÍTVA
 A 6/2022. (II.25.) ÖK. RENDELETTEL
 3. MELLEKLET:
 AZ UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG VONALÁNK
 MEGEGYEDETT LEGNAGYOB B MAGASSÁGI
 ÉRTEKE EGYES ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓDÚ
 TERÜLETEKEN



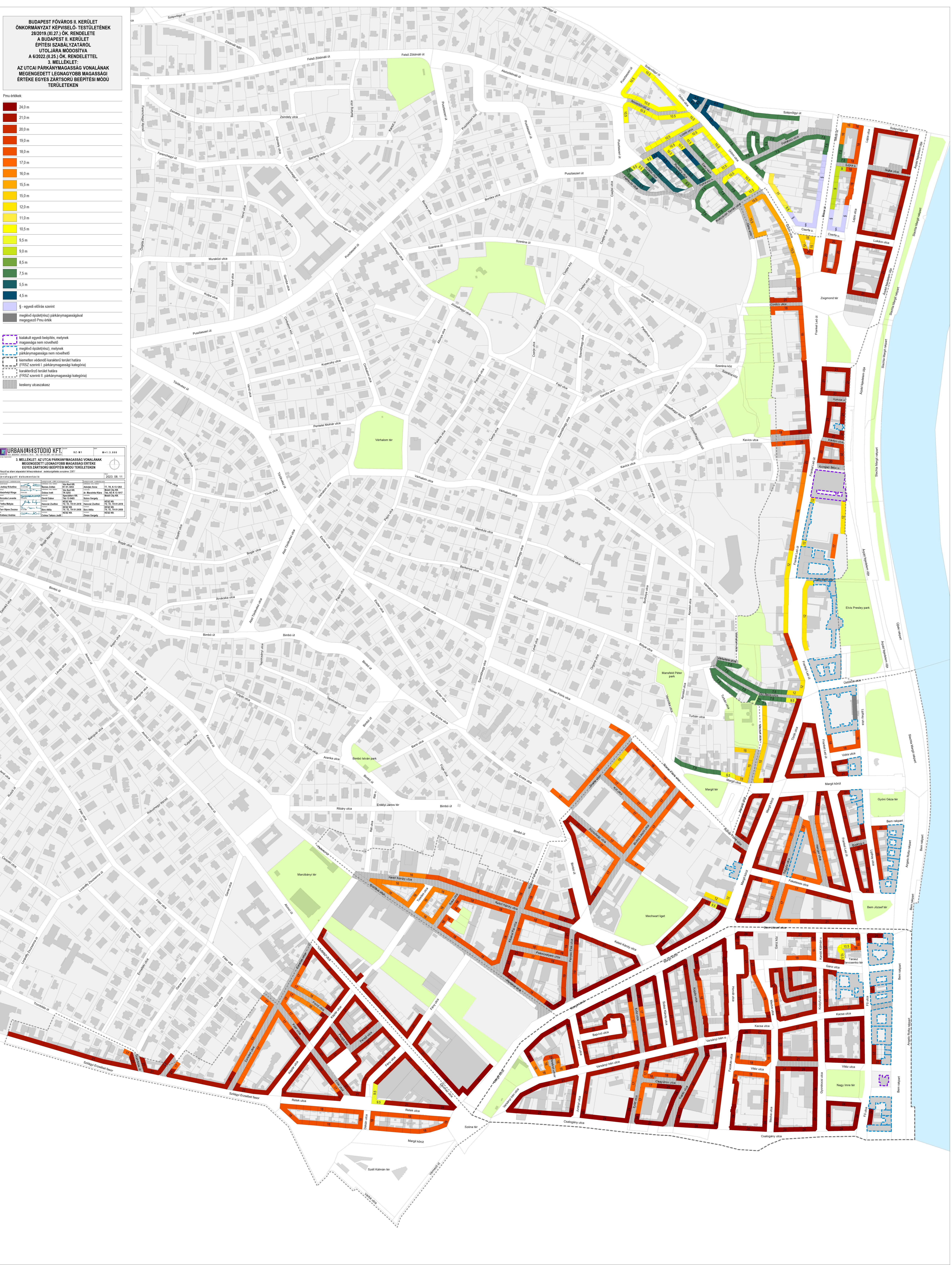
URBANSTUDIO KFT.
 SZ. 01 M 1:3 000

3. MELLEKLET: AZ UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG VONALÁNK MEGEGYEDETT LEGNAGYOB B MAGASSÁGI ÉRTEKE EGYES ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓDÚ TERÜLETEKEN

2023. 08. 11.

Előzetes terv	2023. 08. 11.	Előzetes terv	2023. 08. 11.
Építési terv	2023. 08. 11.	Építési terv	2023. 08. 11.
Építési terv	2023. 08. 11.	Építési terv	2023. 08. 11.
Építési terv	2023. 08. 11.	Építési terv	2023. 08. 11.

Előzetes terv készítői:
 Tervező: UrbanStudio Kft. (1135 Budapest, Fehérvári út 101-103.)
 Tervező: UrbanStudio Kft. (1135 Budapest, Fehérvári út 101-103.)
 Tervező: UrbanStudio Kft. (1135 Budapest, Fehérvári út 101-103.)
 Tervező: UrbanStudio Kft. (1135 Budapest, Fehérvári út 101-103.)



5. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2023. (....) önkormányzati rendelethez

4.b. MELLÉKLET: A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEKRE VONATKOZÓ PARKOLÁSI KÖTELEZETTSÉG – TÁBLÁZAT*

	A	B	C	D	E	F
1.	FUNKCIÓ	1. TERÜLET*	2. TERÜLET	3. TERÜLET	4. TERÜLET	5. TERÜLET
2.		parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)
2a.	Minden lakás után	1	1	1	1	1
3.	Minden apartman-egység, üdülőegység után, ha összesített darabszáma					
3a.	· egy	2	2	2	2	1
3b.	· kettő vagy több	1,5	1,5	2	1,5	1
4.	Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 20m ² , e fölött minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után 1000 m ² bruttó szintterületig	0,5	0,5	0,75	1	1
5.	Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 20m ² , e fölött minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után 1000 m ² bruttó szintterülettől	0,75	0,75	1	1	1
5.a.	Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység az OTÉK 42.§ (10) szerinti esetben	A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m ² -nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében az OTÉK 42.§ által meghatározottak szerint.				
6.	Szállás jellegű - kivéve a hajléktalanszállót és idősek otthonát, diákszállót, diákothont - önálló rendeltetési egység minden vendégszobája után	0,5	1	1	1	1
7.	Kollégium, diákothont, diákszálló, idősek otthona esetében minden 10 férőhely után	0,5	0,5	1	1	1
8.	Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	0,5	0,5	0,5	0,75	0,75
9.	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztótere nettó alapterületének minden megkezdett 10m ² -e után (beleértve saját telken a terasz, kerthelyiség, közterületen magánúton vagy közhasználatú területen a vendéglátó terasz 50 m ² feletti bruttó alapterületét is)	0,5	0,5	1	0,5	0,5
10.	Bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m ² -e után	0,5	0,5	1	1	1
11.	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden	0,5	0,5	1	1	1

	A	B	C	D	E	F
1.	FUNKCIÓ	1. TERÜLET*	2. TERÜLET	3. TERÜLET	4. TERÜLET	5. TERÜLET
2.		parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)
	megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után					
12.	Kulturális önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyerem, művelődési központ, közösségi ház, vigadó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m2 nettó alapterülete után	0,5	1	1	1	1
13.						
14.	Hitéleti önálló rendeltetési egység templomterének vagy huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 25 m2 nettó alapterülete után					
14a	vallási tevékenységhez kapcsolódó használati cél (templom)	0	0	0	1	1
14b	egyéb hitéleti tevékenység (rendház, lelkipályaszentháza, közösségi ház)	0,5	0,5	1	1	1
15.	Közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (disco, kaszinó stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m2 nettó alapterülete után	1	1	1	1	1
16.	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után	1	1	1	1	1
17.	Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m2 nettó alapterülete után	0,5	0,5	1	0,75	0,75
18.	Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 4 betegágya után	0,5	0,5	1	1	1
19.	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden	1	1	1	1	1

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

BUDAPEST II. KERÜLET, CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA – LAJOS UTCA
ÉS SZÉPVÖLGYI ÚT – ÜRÖMI UTCA – ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉRE

DOKUMENTÁCIÓ
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE,
VÉLEMÉNYEZÉSRE

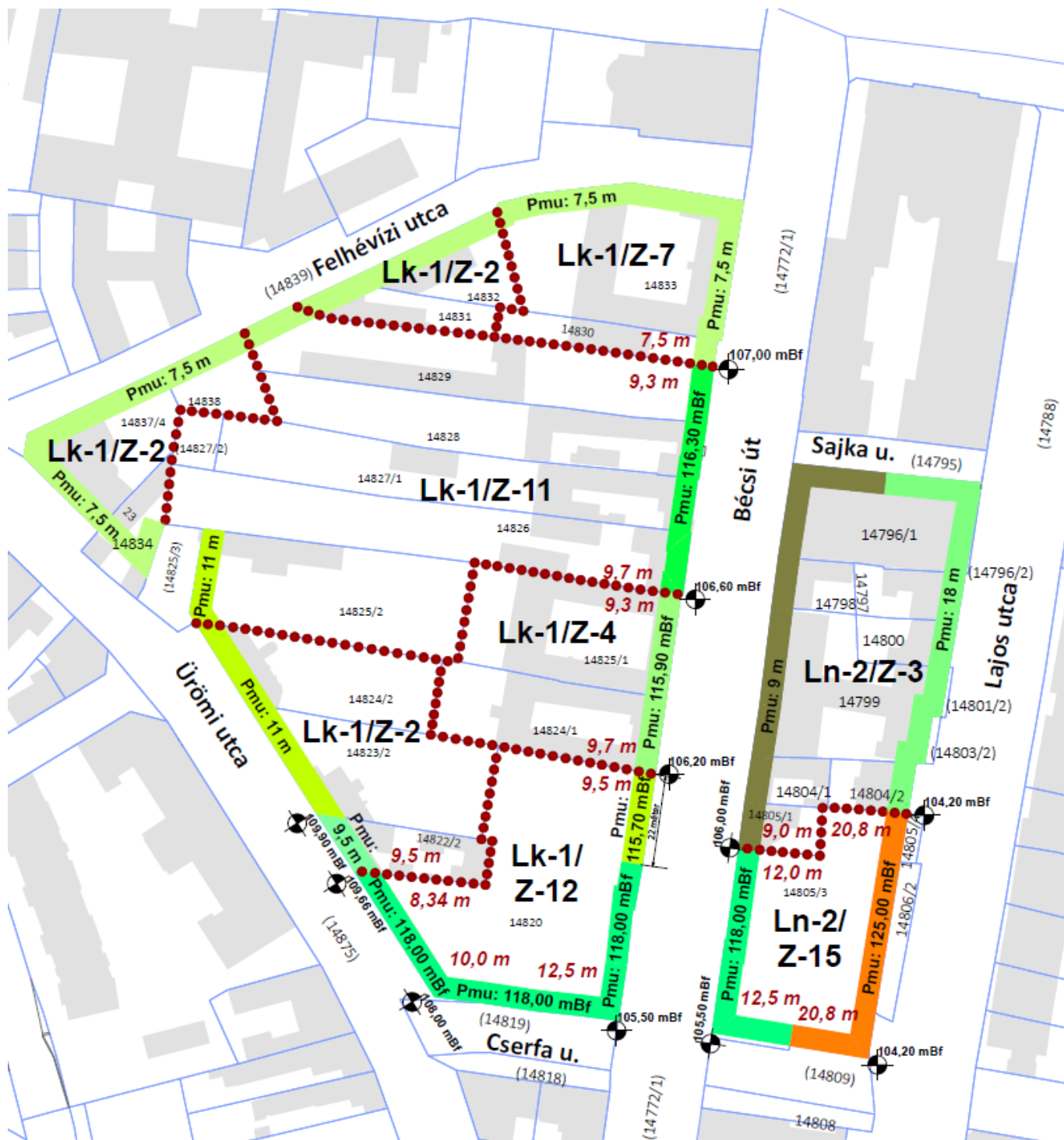
	A	B	C	D	E	F
1.	FUNKCIÓ	1. TERÜLET*	2. TERÜLET	3. TERÜLET	4. TERÜLET	5. TERÜLET
2.		parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)
	megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után					
20.	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m2-e után	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
parkolási kötelezettség (db): gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettség						
*: az 1. területen belül figyelembe kell venni a 43. § előírása szerinti kötelező többletparkolóhelyeket is, kivéve az 5.a. sorban meghatározott funkció esetében						

*Legutoljára módosította: 6/2022. (II. 25.) önk. rendelet

6. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2023. (.....) önkormányzati rendelethez
[28/2019.(XI.29.) önkormányzati rendelet 7. melléklet]

9.a. ábra

A Pmu vonal magasságának értéke egyes Ln-2 és Lk-1 jelű övezetekben - térkép

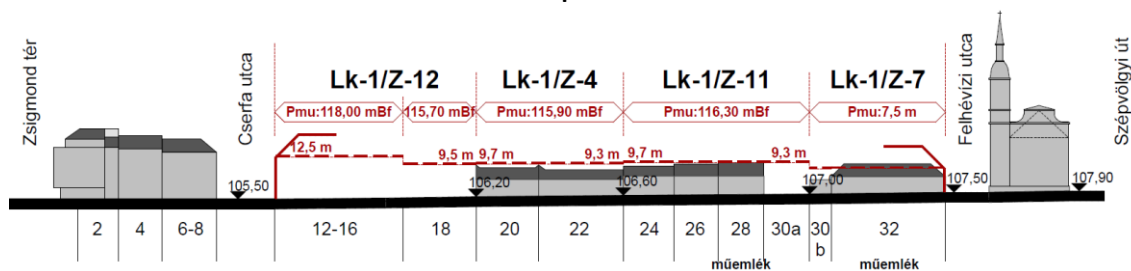


Lk-1/Z-11	övezet jele	Pmu: 7,5 m	utcai párkánymagasság vonalának értéke a 3. melléklet szerint
●●●●●	övezet határa	Pmu: 118,00 mBf	utcai párkánymagasság vonalának értéke az övezeti előírás szerint Balti feletti értékben meghatározva
● 105,50 mBf	járda magassági szintje Balti feletti értékben geodéziailag bemért vagy az alapján kalkulált érték	7,5 m	a Pmu vonal magasságának kalkulált értéke az övezet sarokpontjában a bemért járdaszinthez képest

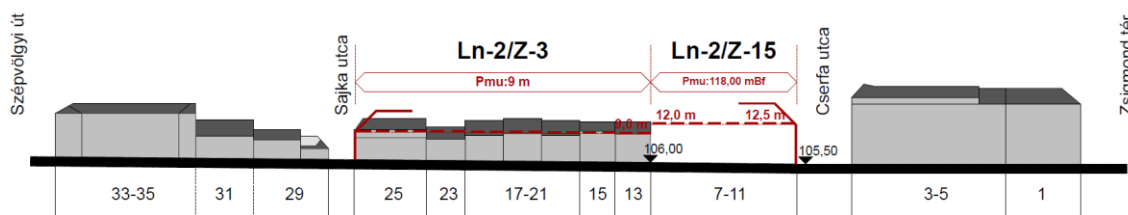
9.b. ábra

A Pmu vonal magasságának értéke egyes Ln-2 és Lk-1 jelű övezetekben - utcaképek

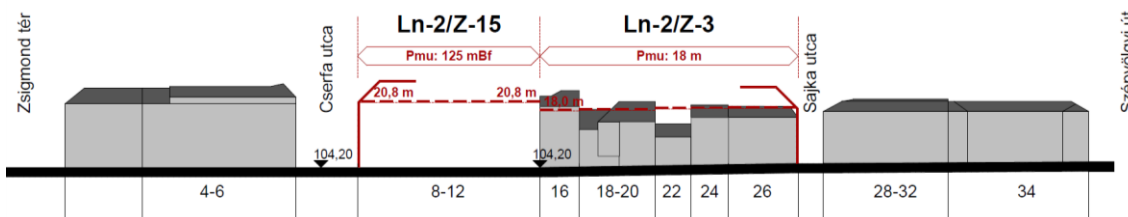
Bécsi út páros oldal



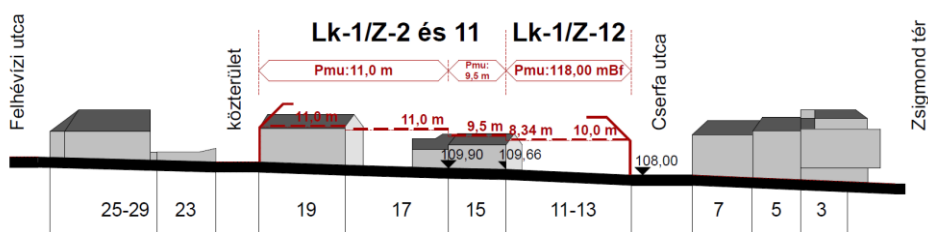
Bécsi út páratlan oldal



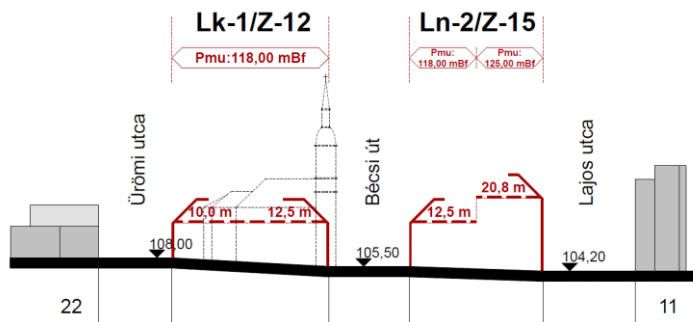
Lajos utca páros oldal



Ürömi utca páratlan oldal



Cserfa utca északi oldal



Lk-1/Z-11	övezet jele		utcai párkánymagasság vonalának értéke a 3. melléklet szerint / övezeti előírás szerint Balti feletti értékben
105,50	járda magassági szintje Balti feletti értékben geodéziailag bemért vagy az alapján kalkulált érték	Pmu: ...m / ... mBf	
	Pmu vonal / magassági idom	7,5 m	a Pmu vonal magasságának kalkulált értéke az övezet sarokpontjában a bemért járdaszinthez képest

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Településfejlesztési és településrendezési tervi előzmények

FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A fővárosi településrendezési eszközökben (TSZT/FRSZ) rögzített kereteket és előírásokat a kerületi építési szabályzatnak be kell tartania, akkor is, amikor a kerületi szabályozás módosítására kerül sor. Ezért az alábbiakban bemutatásra kerülnek az érintett terület vonatkozásában a TSZT és az FRSZ legfontosabb előírásai, térképi tartalmai.

1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE 2021

Az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott, a 364/2021.(II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) rögzíti a területfelhasználási kategóriákat, a közlekedési infrastruktúra elemeket (meglévő/tervezett), az épített környezet védelmét biztosító elemeket, a zöldfelület-, táj- és természetvédelmi elemeket, a veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területeket és az egyéb védelmi, korlátozási területeket.

1.1. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET



Budapest funkcionális szerkezete
forrás: TSZT-2021

A TSZT-ben a főváros funkcionális szerkezetét rögzítő térkép feltünteti a távlati szerkezetet alapvetően meghatározó központrendszer. A központrendszer hierarchiája megkülönbözteti magát a *városközpontot* (főközpontot), a *mellékközpontokat*, az *intermodális mellékközpontokat* és a *kiemelt jelentőségű helyi központokat*.

A Kolosy tér és környezete „Óbuda-Újlak” néven **kiemelt jelentőségű helyi központként** került kijelölésre.

A szabályozás módosításával érintett tömbök a Kolosy tértől délre és észak-keletre, de még annak vonzáskörzetében helyezkednek el, arra predesztináltak, hogy részét képezzék a **kiemelt jelentőségű helyi központnak**.

1.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A főváros az egyes területrészeire vonatkozó, differenciált területfelhasználási egységek közül a Bécsi úttól nyugatra eső tömböket az **Lk-1** jelű, **kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű**, míg a Bécsi úttól keletre eső tömböt az **Ln-2** jelű, **nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület** területfelhasználási egységben rögzíti.

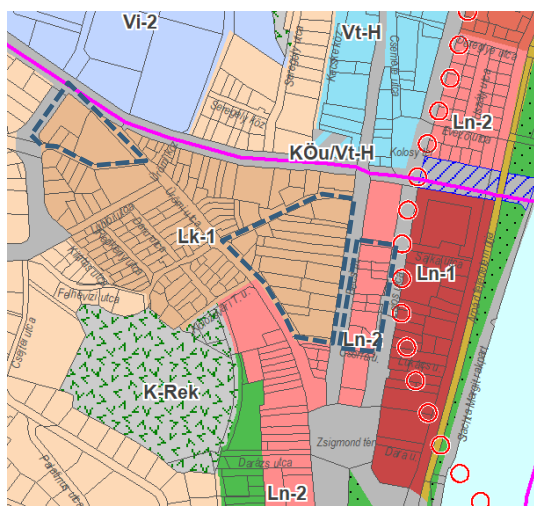
Ennek megfelelően az egyes tömbök területfelhasználási egység szerinti bontásban:

- az I. tömb: Lk-1 jelű, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű;
- a II. tömb: Ln-2 jelű, nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű; míg
- a III. tömb: Lk-1 jelű, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű

lakóterületi területfelhasználásban rögzített.

A tömböket határoló főutak közül a Bécsi út, a Lajos utca és a Szépvölgyi út **KÖu** jelű **közúti közlekedési terület**be sorolt.

A környező tömbök területfelhasználásába a vizsgált két tömb illeszkedik, szembeutón eltérést a Duna menti tömbsáv **Ln-1** jelű, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú lakóterület, továbbá a II. kerület közgazgatási területétől északra húzódó Óbuda-Újlaki területek mutatnak.



- Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes lakóterület
- Lk-1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterület
- KOU közúti közlekedési terület
- ○ tervezett gyorsvasúti nyomvonal

1. Szerkezeti tervlap – Területfelhasználás

forrás: TSZT-2021

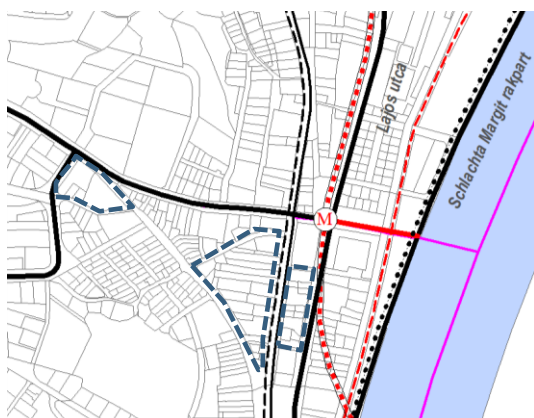
Utóbbiak esetében a Kolosy teret övező beépítések területhasználata az ezen területen kialakult / kialakuló félbe lévő, kiemelt jelentőségű helyi központi terület határozza meg.

Attól a Hegyvidék irányába tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek, míg a Duna irányában haladva Ln-2 területfelhasználás húzódik.

Az összefüggő zöldfelületek jelenlétéről tanúskodó Zkp jelű közterek és közparkok, továbbá a nagyméretű zöldfelületeivel jelentős kondicionáló értéket képviselő K-Rek jelű nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek a vizsgált területtől kelet és nyugati irányban távolodva jelennek meg, a II. kerület ún. Duna-Buda tengelyének és Hegyalja-zöldtengelyének hálózataként és az azokhoz kapcsolódó további elemek formájában.

A közlekedési infrastruktúra távlati helybiztosítása vonatkozásában a Lajos utca tengelyét érinti a tervezett (M5) gyorsvasúti nyomvonal felszín alatt vezetett szakasza, továbbá megemlítendő még a – már a III. kerület közigazgatási területét érintő – Kolosy tér Duna felőli oldalának közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás is, mely épp az előbb említett nyomvonalhoz tartozó állomás helybiztosítását szolgálja.

1.3. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA



- II. rendű főút meglévő / tervezett szakasza
- gyűjtőút
- közúti vasút (villamos) vonal felszínén
- M tervezett gyorsvasúti vonal és megállója (metró, HÉV, stb.)
- tervezett közúti vasút (villamos) vonal felszínén
- településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

2. Szerkezeti tervlap – Közlekedési infrastruktúra

forrás: TSZT-2021

A fent említett, **tervezett gyorsvasúti nyomvonal felszín alatt vezetett szakaszának** hosszú távú közlekedésfejlesztési elemén túlmenően további tervezett elemek is rögzítettek a TSZT közlekedési tervlapján. A Szépvölgyi út Lajos utca és Árpád fejedelem útja közötti szakasza tervezett **II. rendű főút**.

Az Árpád fejedelem útja tengelyében, a jelenlegi helyi érdekű vasút (H5 HÉV) nyomvonala helyén, **felszínen vezetett tervezett közúti vasút** (villamos) vonal jelölt. A hosszú távú M5 metró fejlesztés helyi állomása a Szépvölgyi út és a Lajos utca csomópontjának magasságában tervezett.

A meghatározó közúti közlekedési infrastruktúra elemek közül **II. rendű főút** kategóriába sorolt a kelet-nyugati irányú Szépvölgyi út, valamint az észak-déli irányú Lajos utca.

A Bécsi út **gyűjtőút** besorolású, tengelyében felszínen vezetett közúti vasút (villamos) vonal halad, mely a fővárosi fonódó villamos hálózat részét képezi.

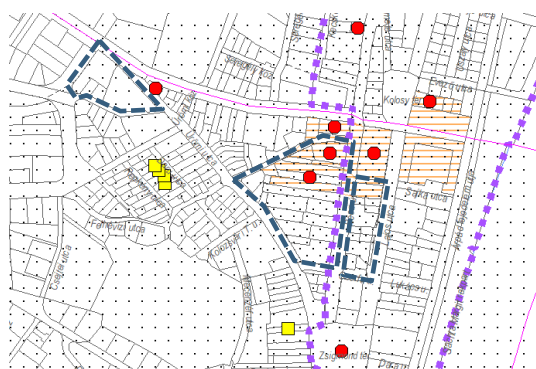
Az **I. rendű főút besorolású** Slachta Margit rakpart és az Árpád fejedelem útja között húzódó zöldterületbe ágyazva **településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal** halad észak-déli irányban, az EuroVelo 6 nyomvonal formájában.

1.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

más jogszabállyal érvényesülő elemek és magassági korlátozások

A Frankel Leó út – Bécsi út tengely telkeinek nyugati telekhatárán **világörökségi várományos helyszín védőövezetének** határa húzódik, az attól a Duna irányában húzódó területek – beleértve a KÉSZ módosítással érintett terület II. tömbjét – a *római birodalom határai, a dunai limes szakasza* védőövezet részét képezik.

A vizsgált területen két **műemlék** található. Mindkét művi érték a Felhévízi utca – Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca által határolt I. tömb északi végében. Az egyik a Budapest – Újlak Sarlós Boldogasszony Plébánia, míg a másik a Bécsi út 28. szám alatt álló, lakóépület. Utóbbi épp érinti a Bécsi úti lakófejlesztési projekterületet, így annak műemléki környezete is kiterjed rá.



- világörökségi várományos helyszín védőövezete
- műemlék
- műemléki környezet területe
- rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely területe
- fővárosi helyi védettségű építmény
- nyilvántartott régészeti lelőhely területe

3.a. Szerkezeti tervlap – Az épített környezet értékeinek védelme – Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelem
forrás: TSZT-2021

A három tömb környezetében további műemlékek is találhatóak, így pl. az Újlaki Sárlos Boldogasszony Plébániatemplom, a volt Újlaki iskola vagy a Szépvölgyi úti körmeneti kápolna.

Az egyes műemléki értékek közvetlen szomszédságára a műemléki környezet területe kiterjed.

A vizsgálattal érintett I. és II. tömbök területe **rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely** területével érintett, az azt környező területek – így a III. tömb is – a **nyilvántartott régészeti lelőhely** területének részét képezik.

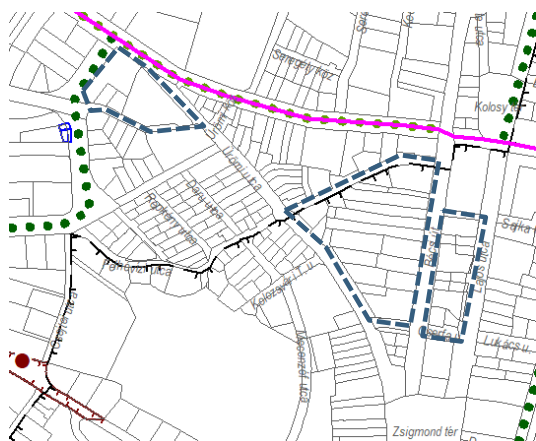
Fővárosi helyi védettségű építmény csak a vizsgált terület tág környezetében, található. Az Ürömi utca 2. szám alatti 1780 körül épült lakóépület szerepel Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékében.

A TSZT a Bécsi úttól keletre eső, II. tömböt a magassági szabályozást igénylő területek között rögzíti:

- karakterőrző területként (II. párkánymagassági kategória).

A Bécsi úttól nyugatra lévő I. tömb, valamint a Szépvölgyi úti III. tömb nem érintett a magassági szabályozás vonatkozásában. (Lásd még: 2.2. Egyes területek beépítési magassága c. rész).

1.5. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor
- településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

4. Szerkezeti tervlap – Zöldfelület, táj- és természetvédelem
forrás: TSZT-2021

A Lajos utca – Szépvölgyi út – Bécsi út – Felhévízi utca tengely Duna felőli oldalán a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján **tájépvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület** húzódik, mely a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bír. Ez az I. és II. számú tömbökre egyaránt kiterjed, a III. tömbre nem.

A vizsgálandó tömbök tágabb környezetében településképvédelmi jelentőségű fasorok is húzódnak. Ilyen, egy- vagy kétoldali fasorok, illetve fásítandó utak, útszakaszok – amelyek a települési zöldhálózat szerves részeként értékelhetők – megtalálhatók

- meglévő fasorok formájában:
 - a Lajos utca Óbuda-Békásmegyeri szakaszának Kolosy térhez kapcsolódó részén, továbbá
 - az Árpád fejedelem útja kerületeken átívelő közterületszakaszán, valamint
 - a Pusztaszéri úton; míg
- tervezett fasor formájában:
 - a Szépvölgyi úton, annak Bécsi úttól nyugatra eső szakaszán.

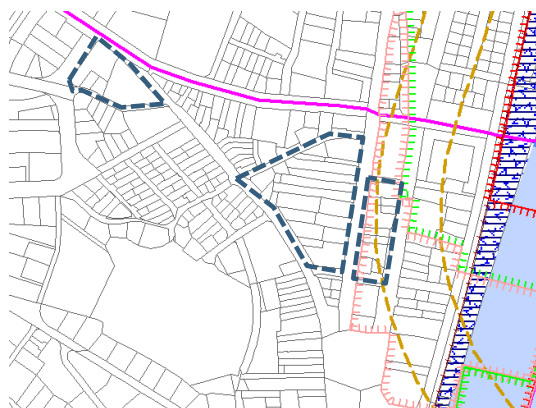
1.6. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

Környezetvédelmi szempontból Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének 5. számú, Környezetvédelem című Szerkezeti tervlapja alapján a vizsgált tömbök a **vízminőség-védelmi terület** övezetébe tartozik (KDVVÍZIG adatszolgáltatása alapján),

A területtől dél-nyugatra húzódó Panoráma Sportközpont sport- és rekreációs terület, és észak-nyugat – dél-kelet irányú környezete, mint karsztos terület rögzített.

1.7. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

Az egyéb védelmek és korlátozások szempontjából több országos vízminőség-védelmi övezet is érinti a vizsgált terület közvetlen környezetét, de konkrét érintettség csak a II. tömb esetében rögzített.



- hidrogeológiai A védőterület
- víztermelő kút külső védőterülete
- tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája

6. Szerkezeti tervlap – Védelmi, korlátozási területek

forrás: TSZT-2021

A módosítás szempontjából érintett területen a Duna felőli, II. tömb nyugati (Bécsi úti) határán a **hidrogeológiai A védőterület** határa húzódik. Azzal szoros összefüggésbe hozható a Lajos utca mentén húzódó, a Sajka utca – Árpád fejedelem útja – Cserfa utca – Lajos utca általa határolt tömböt kettészelő víztermelő kút külső védőterülete. Ezek a Budaújlaki ivóvíztermelő kútjának vízminőség-védelmi területei, melyek meghatározása és az azokon végezhető tevékenység korlátozása egyéb jogszabályok által biztosított.

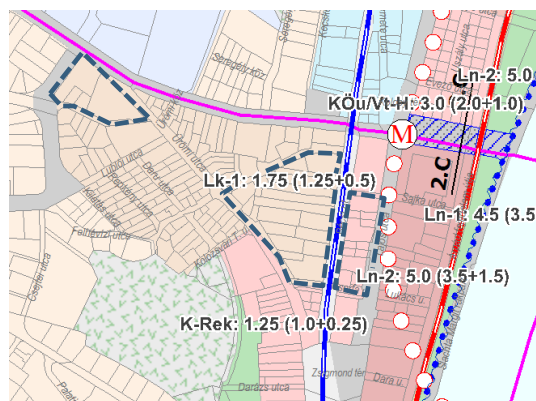
A Sajka utca – Lajos utca – Cserfa utca – Bécsi út által határolt II. tömb területét részben érinti a **tervezett (M5) gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája**.

A tömbök környezetét érintő további védelmi és korlátozási elemek a Dunához és annak időszakos árvizeihez köthetők. A Duna árvízvédelmi fővédvonal az Árpád fejedelem útján húzódó H5 HÉV nyomvonalának Duna felőli oldalán húzódik (a védmű maga a vasúti töltés). Attól keletre a Duna hullámtere rögzített, melybe a nagyvízi meder azon részei soroltak, melyek az I. rendű védvonal és a középvízi meder között húzódnak.

2. BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA 2021

A 13/2021.(III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzat határozza meg az egyes területfelhasználási kategóriák beépítési sűrűségét, egyes területek beépítési magasságát, és azokat az előírásokat, melyeket a kerületi szintű építési szabályzatnak figyelembe kell vennie.

2.1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMKE



- Ln-2** nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes lakóterület
- Lk-1** kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterület
- KOU** közúti közlekedési terület
- közúti vasút (villamos) vonal felszínén
- Ln-1** nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú lakót.
- Lk-2** kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület
- Vt-H** kiemelt jelentőségű helyi központ területe
- Zkp** közpark, közterület
- K-Rek** nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület
- KOK** kötőpályás közlekedési terület
- M** tervezett gyorsvasúti nyomvonal és megállója
- közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás
- településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra
- tervezett közúti vasút (villamos) vonal felszínén

1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

forrás: FRSZ-2021

Az FRSZ-2021 1. számú mellékletének tartalma nagyrészt megegyezik a Településszerkezeti Terv eszköztárával, annak ismertetése már megtörtént a TSZT-2021 vonatkozó tervlapjainak (területfelhasználás és közlekedési infrastruktúra) bemutatásakor. A fővárosi rendezési szabályzatban meghatározásra került az egyes, lokálisan megjelenő területfelhasználási egységek (foltok) beépítési sűrűsége, mely

- a szabályozás módosításával érintett tömbök esetén:
 - a Felhévízi út – Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca által határolta **I. tömb**, **Lk-1** kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületen: **1.75** (1.25 általános + 0.5 parkolási),
 - a Sajka utca – Lajos utca – Cserfa utca – Bécsi út által határolta **II. tömb**, **Ln-2** nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületen: **5.0** (3.5 általános + 1.5 parkolási), míg
 - a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsó Zöldmáli út – Pusztaszéri út által határolt **III. tömb**, **Lk-1** kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületen: **1.75** (1.25 általános + 0.5 parkolási);

Az általános és a parkolási beépítési sűrűség jelenti a kerületi szintű építési szabályzatok számára azt a felső korlátot, melynek keretei között meghatározhatják az adott területfelhasználási egységen belüli építési övezetekben az általános és a parkolási szintterületi mutatókat.

A szabályozás módosításával érintett tömbök olyan területfelhasználási egység részei (**Lk-1** és **Ln-2**), melyekben az FRSZ biztosította kereteket szinte maximálisan kihasználja a hatályos kerületi építési szabályzat (**KÉSZ**).

28. táblázat: Lakó területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt sorúval beépítésű lakóterület	Ln-1	3,0 – 5,0 ²⁵	2,5 – 4,0	1,0	3,0
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	1,75-5,0 ²⁶	1,25 – 3,5	0,5 – 1,5	
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	1,5 – 4,25 ²⁷	1,0 – 3,0	0,5 – 1,25	
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	1,0 – 3,0	0,5 – 2,5	0,5	
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	1,25 – 2,75 ²⁸	0,75 – 2,0	0,5 – 0,75	1,5
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,75 – 2,25 ²⁹	0,5 – 1,5	0,25 – 0,75	
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,9 – 2,0 ³⁰	0,4 – 1,5	0,5	
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,8 ³¹	0,6	0,2	0,6
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7 ³²	0,5	0,2	
Kertvárosias, szilletterezkeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,6	0,4	0,2	

TSZT 28. táblázat – beépítési sűrűség

forrás: TSZT-2021

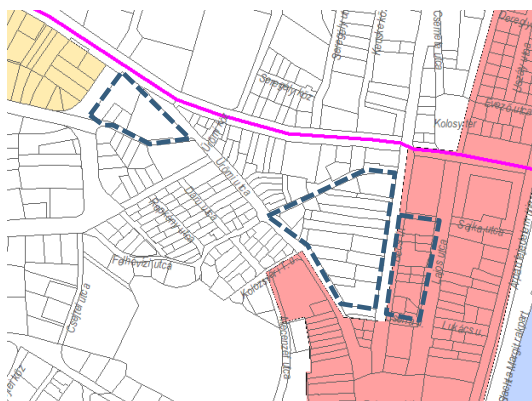
A tömbökben és projektterületeken felmerülő többletigény ezért várhatóan az FRSZ keretek előzetes emelését fogja igényelni. De az FRSZ sem emelheti ezeket az értékeket bármilyen magasra a TSZT 26. táblázata rögzíti ezeket az elvi maximum értékeket:

- az Ln-2 területfelhasználásban bsá: 1,25-3,5; bsp: 0,5-1,5
- az Lk-1 területfelhasználásban bsá: 0,75-2,0, bsp: 0,5-0,75.

Megállapítható, hogy a szabályozás módosításával érintett konkrét tömböket magába foglaló

- Ln-2 területfelhasználási egység területén már elvben sincs mód a beépítési sűrűségek megemelésére az FRSZ-en belül, míg az
- Lk-1 területfelhasználási egység területén még elvben lehetséges a beépítési sűrűségek megemelése az FRSZ-en belül.

2.2. EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA



épített örökség magassági szabályozást igénylő területe
- karakterörző terület (II. párkánymagassági kategória)

3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek

forrás: FRSZ-2021

Az épített örökség magassági szabályozást igénylő területeit feltüntető 3. számú FRSZ-2021 melléklet a Lajos utca – Szépvölgyi út – Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Kolozsvári Tamás utca – Mecenzéf utca törtvonalú tengely mentén rögzíti a II. párkánymagassági kategória karakterörző terület határát. Az attól a Duna irányában húzódó területek ebbe a besorolásba tartoznak.

A hatályos Kerületi Építési Szabályzat az FRSZ-ben foglaltaknak megfelelően ezen a területen az utcai párkánymagasság vonalának meghatározásával rögzíti a beépítési magasságot.

Az FRSZ-ből következő kötelezettsége nincs a Kerületi Építési Szabályzatnak, de ugyanezt a magassági szabályozást alkalmazza a II. párkánymagassági kategóriához csatlakozó zárt sorúan beépített területeken is. Így a szabályozás módosításával érintett mindkét tömbben a KÉSZ az utcai párkánymagasság vonalát rögzíti.

KERÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ESZKÖZÖK

A kerületi településfejlesztési eszközök a fővárosi fejlesztési elképzelésekre épülnek, azokat magukban hordozzák, elégséges csupán azok ismertetése.

1. KERÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A 198/2018. (IX.27.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott kerületi Településfejlesztési Konceptió a magasabb szintű fejlesztési dokumentumokat és a fővárosi – korábban bemutatott – településrendezési eszközöket is figyelembe veszi. Az érintett területek vonatkozásában több releváns megállapítást is rögzít a koncepció.

1.1. JÖVŐKÉP, ÁTFOGÓ CÉLOK ÉS CÉLRENDSZER

A Konceptió meghatározza a kerület **jövőképét**:

„A II. kerület a fővároson belül a nivós lakóterületek ideális helyszíne, ahol a zöldövezeti lakóterületek presztízse magas, a városközponti területek lakóminősége kellemes.”

A jövőkép elérése érdekében egy komplex célrendszer rögzített, mely társadalmi, gazdasági, táji-, természeti- és épített környezeti átfogó célok mentén 8 tematikus célt fogalmaz meg és 2 célterületet jelöl ki. Az egyik célterület a központi kerületrész hálózatos zöld- és közterületi fejlesztése.

A terület középpontjában lévő tömbben található kerületi tulajdonú ingatlanállomány az önkormányzat beavatkozási potenciáljának nagy tartaléka. Ezen túlmenően az észak-dél irányú – a Mecenzéf utca tengelyében haladó – zöldfelületi kapcsolat (Hegyalja-zöldtengely) teljeskörű megvalósítása, továbbá a helyi közúti közlekedés struktúrájának racionalizálása, a koncepció fontos hosszú távú fejlesztési célkitűzései között áll.

9. cél

központi kerületrész hálózatos zöld- és közterületi fejlesztése, forgalomcsillapítása, azon belül Bel-Buda városközpont, Újlak és a Fürdőnegyed kiemelt helyszínként való kezelése

„A kerület célja, hogy a központi kerületrész környezetminőségét emelje, melynek kiindulópontja lehet a hálózatos zöld- és közterületi megújítás, továbbá a forgalomcsillapítás rendszerben történő értelmezése és végiggondolása. Ennek során a már megújult elemek és a potenciállal bíró helyszínek hálózatba kapcsolása a cél. (...) Újlakon az önkormányzat beavatkozási potenciáljának nagy tartaléka a terület közepén lévő tömbben található kerületi tulajdonú ingatlanállomány.”

A Konceptió kapcsolódó célkitűzése

forrás: II. kerület Településfejlesztési Konceptió
(Urban-Lis Stúdió Kft.)

1.2. A RELEVÁNS KONCEPCIONÁLIS CÉLOK ÉS A FEJLESZTÉSI
ELKÉPZELÉSEK KÖZÖTTI ÖSSZHANGTEREMTÉS LEHETŐSÉGEI

A központi kerületrész területén húzódó, a szabályozás módosításával érintett tömböket és azok tágabb környezetét a fenntartható közlekedés fejlesztési célok vonatkozásában **tervezett településszerkezetei jelentőségű gyorsvasúti összeköttetés** (M5 metró), illetve a **budai promenád funkcionális erősítésének** tengelye érinti.

A Bécsi út a közelmúltban megvalósult fonódó villamoshálózat kapcsán műszaki infrastruktúráját tekintve megújult, de a tengely forgalmának bonyolítása szempontjából még átértékelést igényelhet. Kiemelt koncepcionális cél továbbá a **Duna-parti sétány funkcionális erősítése** – egyben a Duna várossal és annak lakosaival való kapcsolatának szorosabbra fűzése – és a környező, nagy kiterjedésű rekreációs helyszínek (pl. Kiscelli parkerdő, Hármashatár-hegy, Óbudai-sziget, stb.) kapcsolatát biztosító zöldfelületi tengelyek gyalogos prioritású erősítése is. A Szépvölgyi út tengelyében közigazgatásilag megosztott potenciális BKV **hajókikötő fejlesztés** realizálható hosszú távon.

A terület a II. kerület Újlak városrészéhez tartozik, mely történeti szempontból a napjainkra közigazgatásilag megosztott Óbuda-Újlak része. Ez a történeti összefüggés is megmutatkozik a TSZT-ben a kerülethatároktól függetlenül, a Szépvölgyi út és a Bécsi út csomópontjában kijelölt, kiemelt jelentőségű helyi központ meghatározásában. A helyi központ egyaránt kiterjed a terület II. kerületi és III. kerületi, Óbuda-Békásmegyeryi részre is. A kerületi koncepció ezért javasolja a helyszínen a **kerületközi kapcsolaterősítést**.



	településszerkezeti jelentőségű gyorsvasút összeköttetés
	kerületi tulajdon jelenléte - beavatkozási / fejlesztési potenciál
	központi kerületrész területe és határa
	kerületi / közig. megosztott történeti városrész határa
	már megújult / részben megújult út- és utcaszakaszok
	koncentrált beavatkozás helyszínei
	budai promenád funkcionális erősítése
	megújított, jó állapotú zöldfelület / sport- és rekreációs ter.
	átlagos, fejleszthető / nem megfelelően reprezentált zf.
	zöldfelületi tengely meglévő / potenciális szakasza
	városias tengely meglévő / potenciális szakasza
	összekötő hálózat meglévő / potenciális szakaszai
	Duna-parti sétány funkcionális erősítése
	nagyterjedésű rekreációs helyszínek láncolaterősítése
	a Duna várossal való kapcsolatának erősítése
	Duna és kikötői

Településfejlesztési Konceptió – Konceptió térkép
forrás: II. kerület Településfejlesztési Konceptió
(Urban-Lis Stúdió Kft.)

„A II. kerület területén lévő részben az általános környezetállapotok javítása mellett a kerületi ingatlantulajdonnal való célorientált gazdálkodás, és ezzel egy olyan fejlődési pálya elindítása a feladat, mely a terület szerves és additív – nemcsak a külsínt, hanem a funkcionális tartalmakat is érintő – megújulásához vezet.”

A központi kerületrész Újlak városrészének megújulása
forrás: II. kerület Településfejlesztési Konceptió (Urban-Lis Stúdió Kft.)

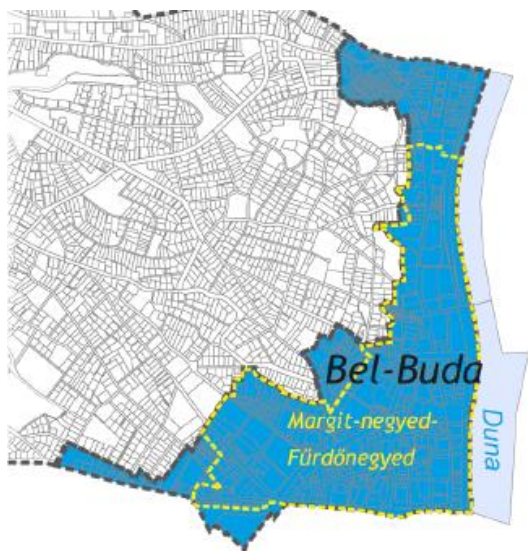
A vizsgált terület a kerület egyik koncentrált beavatkozási helyszíne, melyre további nagy hatást gyakorol a Felhévizi utca – Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca általa határolt I. tömbben megfigyelhető, kerületi tulajdon jelenléte, ami a későbbi fejlesztések és átalakulások kezdeményezése és közben tartása szempontjából jelentős potenciállal bír. A kerületi tulajdon egy része már értékesítésre került a Konceptió készítése óta. Az értékesített – illetve értékesítésre váró – ingatlanokban rejlő fejlesztési potenciál megragadása a tömb jövőbeni átalakulásának egyik záloga, mely a KÉSZ módosításával válhat lehetségessé.

A Konceptió térképe is kitér a zöldfelületek minőségére, mely változatos képet mutat a területen. A megújított, jó állapotú zöldfelületek (pl. Zsigmond tér) mellett egyaránt megtalálhatók átlagos, ezért fejlesztendő, továbbá nem megfelelően reprezentált zöldfelületek. Előbbiek főleg a városrész északi és nyugati oldalain, míg utóbbiak a Duna-parton jellemzők, összefüggő zöldfelületi láncolat formájában.

Az ezeket összekapcsoló, mikrostrukturális zöldfelületi tengelyek szintén lokalizálásra kerültek a területen. Azok alapján a legfontosabb ilyen zöldfelületi kapcsolat a Felhévizi utca tengelyében potenciálisan kialakításra vár épp úgy, mint az észak-déli irányú, ún. Hegyalja-zöldtengely.

A fejlesztési potenciállal bíró területek kapcsán elmondható, hogy Újlakon intenzívebb beépítést lehetővé tevő helyszínek is mutatkoznak, ennek tükrében a területen, hosszú távon nagyobb számban fordulhatnak majd elő pontszerű beavatkozások.

2. KERÜLETI INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA



Az ún. Margit-negyed – Fűrdőnegyed akcióterület lehatárolása
forrás: II. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégia
(Völgyzugoly Műhely Kft.)

A Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 133/2022.(IV.28.) Képviselő-testületi határozatával elfogadott ITS a kerület középtávú fejlesztési céljait, az azok megvalósításához kapcsolódó feladatokat, beavatkozásokat és azok nyomon követését rögzíti.

A TFK-val összhangban meghatározó célkitűzései között szerepel:

- a központi kerületrész hálózatos közterületi fejlesztése, a kerületközi együttműködés szükségességének hangsúlyozásával,
- az újlaki Duna-part szakasz humanizált, funkcióbővítő fejlesztése,
- az I. tömb Cserfa utca és Bécsi út találkozásánál található foghíjainak magánforrásból történő beépítése,
- Bécsi úti promenád létesítése, továbbá
- a közterületek humanizálása, beleértve a meglévő parkolási rendszer átgondolását, a felszíni parkolás csökkentését, a gyalogos közlekedés feltételeinek javítását is.

A KÉSZ módosítással érintett területek akcióterületi lehatárolással nem érintettek, de közvetlen szomszédságában található az ún. Margit-negyed – Fűrdőnegyed akcióterületnek.

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A 28/2019.(XI.27.) ök. rendelettel jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzat rögzíti az építés helyi rendjére vonatkozó előírásokat, többek között az építési övezetek és övezetek besorolását, a beépítési paramétereket, az általános és övezeti előírásokat, és egyes esetekben a kiegészítő területi előírásokat.

A 2019. december 31-én hatályba lépett és azóta többször módosított KÉSZ a fővárosi TSZT/FRSZ által előírtaknak megfelel. Az érintett terület vonatkozásában alapvetően a korábbi előírásokat élteti tovább és természetesen a településfejlesztési koncepcióban rögzített célok távlati megvalósulását is szem előtt tartja.

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 5. mellékletének megfelelően a KÉSZ strukturális felépítése a következő:

- általános előírások,
- részletes övezeti előírások,
- egyes területek kiegészítő előírásai.

A térszerkezeti értelemben elkülönülő tömbök hatályos szabályozási adottságainak ismertetése külön-külön, tömbönként történik.

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- PP jelű parkolási szintterületi mutatójú ingatlan (2. melléklet szerint)
- az építési hely része, mely terepszint felett kizárólag földszinten építhető be

az építés helye és módja telken
zöldfelület létesítése és helye

- jellemzően teljes értékű zöldfelületként megartandó/kialakítandó terület
- megartandó fa, facsoport (egyes meghatározó helyszíneken)

térfalak szabályozása

- építési vonal

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ ELEM

a szabályozás szempontjából meghatározó
egyes védelmi elemek

- M(kv) kiemelten védett műemlék telke
- M(v) védett műemlék telke
- MK műemléki környezet
- RV védetté nyilvánított régészeti lelőhely

a szabályozás szempontjából meghatározó
egyes korlátozó elemek

- nagyközépnomású földgázszállító vezeték és biztonsági övezete

egyes közlekedési létesítmények

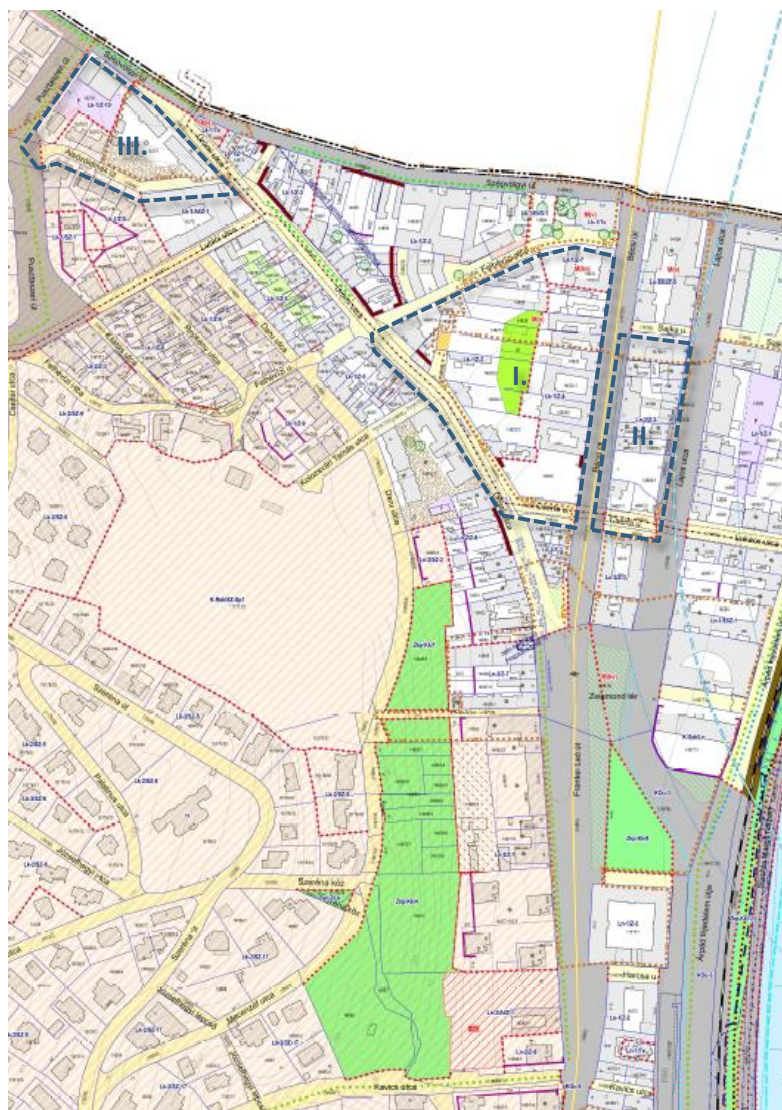
- tervezett metró (ÉDRV) védőtávolsága FRSZ alapján

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

- javasolt telekhatár

közhatalmat, közforgalom

- közforgalmú magánút kialakítható



A KÉSZ 1. sz. melléklet – Szabályozási terv 24. szelvénye
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)

I. TÖMB: BÉCSI ÚT – CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

A vizsgált tömb keleti oldala, Bécsi út felőli része az Lk-1/Z-4 jelű, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló, zárt sorú beépítési módú kisvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolt, nyugati oldalának telkei az Lk-1/Z-2, szintén jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló, zárt sorú beépítési módú kisvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolt. A tömb északi sarkán az újlaki plébánia telke Lk-1/Z-7 jelű építési övezetbe tartozik.

A Bécsi úti lakófejlesztés telkei részben az Lk-1/Z-4, részben az Lk-1/Z-2 övezetbe tartoznak. A Bécsi úti irodafejlesztés saroktelke Lk-1/Z-4 övezetbe sorolt.

I. TÖMB 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETI / ÖVEZETI BESOROLÁS ÉS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

A tömb építési övezeteinek paramétereit a KÉSZ 2. sz. mellékletének 4. számú táblázata rögzíti:

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											4. táblázat		
1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
2.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK									MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
3.			legkisebb			legnagyobb			legnagyobb			általános szinterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övzetcsoport	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szinterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)				
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H _L v. Élp			
10.	Lk-1/Z-2	Z	800	-	-	25 / § 15	65 / § 100	65 / § 100	2	0.9	-	Pmu	240	-	-
12.	Lk-1/Z-4	Z	-	-	-	25	50	75	1.5	0.75	-	Pmu	240	-	-
15.	Lk-1/Z-7	Z	1000	-	-	20	70	100	1 / KH 0.5	0.3	-	Pmu	180	-	-
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ	= szabadonálló oldalhatáron álló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter				
O	= zárt sorú	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pm	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			u	= lejtő felőli homlokzatmagasság						
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás			H _L	= épület legmagasabb pontja	§/1	= 57. § (4) a) szerint				
		Á	= jelentős állomás	P	= parkoló			Élp	= előírás szerint	§/2	= 57. § (4) b) szerint				
		B	= benzinkút	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§	= előírás szerint	§	= előírás szerint				
								-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	megjegyzés:		OTÉK eltéréssel			
												FRSZ 20. § (2) alapján			

I. TÖMB 2. A KÉSZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
58. Az Lk-1 jelű kisvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései	
KÉSZ 77.§	(1) Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületek jellemzően zárt sorú, oldalhatáron álló vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
<p>KÉSZ 77.§</p> <p>(2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:</p> <p>a) az Lk-1 jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő 78-80.§-sal, a részletes előírásait rögzítő 81-82.§-sal, és</p> <p>b) a 2. melléklet 4. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá</p> <p>c) a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.</p> <p>(3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.</p> <p>(4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.</p> <p>(5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a Hatodik rész kiegészítő előírásában meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.</p>	
<p>KÉSZ 78.§</p> <p>(1) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:</p> <p>a) lakás,</p> <p>b) szállás jellegű,</p> <p>c) kereskedelmi, szolgáltató,</p> <p>d) alapintézményi</p> <p>e) intézményi, úgymint</p> <p> ea) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,</p> <p> eb) hitéleti,</p> <p> ec) kulturális,</p> <p> ed) igazgatási, valamint</p> <p> ee) egyéb intézményi,</p> <p>f) irodai,</p> <p>g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású</p> <p> ga) vendéglátó,</p> <p> gb) sport,</p> <p> gc) önálló parkolóház, mélygarázs,</p> <p> gd) kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint</p> <p> ge) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.</p>	<p>A Bécsi úti irodafejlesztés projektterületére új építési övezet kerül majd meghatározásra.</p> <p>Az új építési övezet meghatározása során az elvárt funkcionális célok és a fejlesztési elképzelések figyelembevételével kell majd kijelölni a létesíthető rendeltetések körét.</p> <p>Az ismert fejlesztői elképzelések alapján nincs indok a létesíthető rendeltetések körének szűkítésére.</p> <p>A Bécsi úti lakófejlesztés területére új építési övezet kerül majd meghatározásra, a létesíthető rendeltetések körének szűkítése nem indokolt.</p>
<p>(2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).</p>	

KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
<p>KÉSZ 78.§</p> <p>(3) Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó alapintézményi és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület általános szintterületének felét, kivéve</p> <p>a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint</p> <p>b) az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein, valamint</p> <p>c) a nem lakórendeltetés rendeltetésének magváltoztatása esetén.</p>	<p>A Bécsi úti irodafejlesztési projektterület új építési övezetében igényelhet pontosítást az előírás (pl. saroktelek esetében a „KÖu mentiség” egyértelműsítése).</p> <p>A Bécsi úti lakófejlesztés telkei KÖu jelű övezet mentén helyezkedik el.</p>
<p>(4) Kereskedelmi rendeltetés</p> <p>a) csak az épület pincszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és</p> <p>b) telkenként legfeljebb összesen 1.500 m² általános szintterülettel</p> <p>létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.</p>	<p>A Bécsi úti irodafejlesztési projektterület új építési övezetében az elvárt funkciók és a fejlesztői elképzelések igényelhetik a kereskedelem nagyságrendjének eltérő meghatározását.</p> <p>A Bécsi úti lakófejlesztés területén módosítási igény nincs.</p>
<p>(5) Nem létesíthető</p> <p>a) lakás a közterület felé eső földszinti traktusban a telek homlokvonalától mért 3 méteres távolságon belül, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik,</p> <p>b) a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, vagy a lakófunkciót zavaró hatású – a tárolást szolgáló vagy egyéb – nem zárt építmény,</p> <p>c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett a raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,</p> <p>d) üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerelv – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.</p>	<p>Nem releváns előírás.</p> <p>A Bécsi úti irodafejlesztési projektterület ismert fejlesztői elképzelései szerint a projektterületen lakáslétesítés nem tervezett.</p> <p>A Bécsi úti lakófejlesztés területén a Bécsi út menti utcai traktusban a földszinten lakórendeltetés nem tervezett. Ugyanakkor az Ürömi utca és a Felhévízi utca esetében szükség lehet az övezetben az eltérő szabály meghatározására.</p>
<p>(6) Az újjépítésű, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 2,0 m²-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.</p>	<p>A Bécsi úti irodafejlesztési projektterület szempontjából nem releváns előírás, lakáslétesítés nem tervezett.</p> <p>A Bécsi úti lakófejlesztés területén a továbbtervezés során figyelembe kell venni.</p>
<p>(7) A telken – ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –, egy vagy több főépület helyezhető el az alábbiak betartásával:</p> <p>a) csak egy főépület helyezhető el, amennyiben a telek mérete nem éri el az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét,</p> <p>b) az előírt legkisebb telekterület kétszeresénél nagyobb telken – eltérő szabályozás hiányában – a (8) bekezdés betartásával szabad csak egy vagy több főépületet megvalósítani.</p>	<p>A Bécsi úti irodafejlesztési projektterület új építési övezetében a kialakítható legkisebb telekméret szükség szerint határozható meg.</p> <p>A Bécsi úti irodafejlesztési projektterület ismert fejlesztői elképzelései alapján egy épület fog létesülni.</p> <p>A Bécsi úti lakófejlesztés területén új övezet kerül meghatározásra, ahol a szabályok pontosítása szükséges.</p>
<p>(8) Egy épület bruttó beépített alapterülete legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve</p>	<p>A Bécsi úti irodafejlesztés és a Bécsi úti lakófejlesztés keleti része Lk-1/Z-4 övezetbe sorolt, ahol nincs meghatározva</p>

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
KÉSZ 78.§	<p>a) az „Al” és „El” jelű építési övezetekben, valamint</p> <p>b) ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik.</p>	legkisebb telekméret. A Bécsi úti lakófejlesztés nyugati része Lk-1/Z-2 övezetbe sorolt, ahol van legkisebb telekméret, ezt a KÉSZ módosításban kezelni szükséges majd.
	(9) Kiszolgáló épület kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.	A Bécsi úti irodafejlesztési projektterület ismert fejlesztői elképzelései szerint kiszolgáló épület nem tervezett. A Bécsi úti lakófejlesztés területén kiszolgáló épület nem tervezett.
	<p>(10) A 42.§ (1) bekezdés szerinti melléképítmények és a 42.§ (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül – amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása – nem helyezhető el</p> <p>a) a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,</p> <p>b) kerti épített tűzrakóhely,</p> <p>c) kerti pavilon.</p> <p>d) a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.</p>	Nem releváns előírás, ezek a melléképítmények, kerti építmények a Bécsi úti irodafejlesztési projektterületen nem tervezettek. A Bécsi úti lakófejlesztés területén a továbbtervezés során figyelembe kell venni.
KÉSZ 79.§	<p>(1) A lapostetővel kialakított pinceszinti vagy a mélygarázs feletti 50 m²-t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.</p>	A Bécsi úti irodafejlesztési projektterület ismert fejlesztési elképzelése az előírás betartásával valósítható meg. A Bécsi úti lakófejlesztés területén a továbbtervezés során figyelembe kell venni.
	<p>(2) A zártosorú beépítési módú építési övezetben a földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha</p> <p>a) az épületrész zárófödémének területe 50 m²-nél kisebb, vagy</p> <p>b) az épületrész legalább felén üvegtető létesül.</p>	A Bécsi úti irodafejlesztési projektterület ismert fejlesztési elképzelése az előírás betartásával valósítható meg. A Bécsi úti lakófejlesztés területén a továbbtervezés során figyelembe kell venni.
KÉSZ 80.§	<p>A 43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:</p> <p>a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása</p> <p>aa) az épület mélygarázsában,</p> <p>ab) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy</p> <p>ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkerti támfalgarázsban történhet,</p> <p>ad) felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a parkolási kötelezettségen és a kötelező többlet-parkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;</p> <p>b) amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor</p>	A Bécsi úti irodafejlesztési projektterület ismert fejlesztői elképzelése az épület mélygarázsában fogja biztosítani az előírt parkolóhelyeket. A Bécsi úti lakófejlesztés területén a parkolóhelyek terepszint alatt, az épület pinceszintjén kerülnek elhelyezésre.

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
KÉSZ 80.§	<p>ba) a beépítési mértékbe nem beszámító mélygarázs, vagy</p> <p>bb) földszinti teremgarázs</p> <p>létesíthető a főépületen belül;</p>	
59. Az Lk-1 jelű építési övezetek részletes előírásai		
KÉSZ 82.§	<p>(1) Az Lk-1/Z jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – zárt sorú.</p> <p>(3) Az Lk-1/Z-2, Lk-1/Z-3, építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol</p> <p>a) Szépvölgyi úti telkek Ürömi úti és Felhévízi utcai telkekkel nem vonhatók össze;</p> <p>b) különböző övezetekbe tartozó telkek nem vonhatók össze;</p> <p>c) telkenként legfeljebb 2 épület építhető;</p> <p>d) több oldalról közterülettel határolt, 900 m²-t meghaladó telekterület és 75 db gépjárműnél nagyobb befogadó képességű mélygarázs esetén több behajtó kialakítását biztosítani kell;</p> <p>e) a Felhévízi köz irányából telkenként legfeljebb 20 db gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs kiszolgálása (ki- és behajtás) biztosítható;</p> <p>f) a Szépvölgyi út 12. számú és a Felhévízi utca 3. számú épületekhez való igazodásnál az eltérés csak negatív értelemben érvényesíthető;</p> <p>ga) az Lk-1/Z-2 építési övezetben legfeljebb 11,0 m lehet;</p> <p>gb) az Lk-1/Z-3 építési övezetben legfeljebb 7,5 m lehet;</p> <p>h) a telekhatáron létrejövő tűzfalszakasz magassága az utcai telekhatártól mért 12,0 m mélységen túl</p> <p>ha) az Lk-1/Z-2 építési övezetben legfeljebb 9,0 m lehet;</p> <p>hb) az Lk-1/Z-3 építési övezetben legfeljebb 7,5 m lehet;</p> <p>i) <i>parkolási kötelezettség</i> biztosítása</p> <p>ia) a térszín alatti beépítés legfeljebb 1 szintes, a 800 m²-nél nagyobb telkek esetén 2 szintes lehet;</p> <p>ib) a második szint mélységében az oldalsó és hátsó telekhatáron álló szomszédos épületektől minimum 3,0 m távolság megtartása szükséges;</p> <p>ic) a szomszédos telkeken létesítendő garázsszint összenyitása esetén a teremgarázs a telekhatárig kiépíthető;</p> <p>j) 10 m alatti telekszélesség esetén az udvar szintje 100%-ig beépíthető, ha az udvar szint legalább 40%-án gépkocsi tároló létesül, ebben az esetben a kötelező zöldfelületi arány <i>tetőkertként</i> alakítandó ki;</p> <p>k) zöldfelület legkisebb mértéke a telek 100%-os térszín alatti beépítése esetén 15%;</p> <p>l) a szomszédos párkány- és gerincmagasságok legfeljebb 1,5 méterrel térhetnek el az utcavonal jellemző magassági értékeitől;</p>	<p>Az Lk-1/Z-2 építési övezet előírásai a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca által határolt tömb nyugati felére, az Ürömi és a Felhévízi utca menti részre vonatkoznak, beleértve és a Bécsi úti lakófejlesztés nyugati részét is</p> <p>A Bécsi úti lakófejlesztési projekterület új és önálló építési övezeti besorolást fog igényelni, így ezek az előírások nem relevánsak, és amennyiben szükséges, külön szöveges elírások is meghatározhatók lesznek, amennyiben szükséges egyes hatályos előírások meg is őrizhetők.</p>

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
KÉSZ 82.§	<p>m) az Lk-1/Z-2 építési övezetben a terepszint alatti beépítés mértéke egy szint mélygarázs esetén akkor érheti el a 100%-ot, ha a pinceszint legalább 40%-án gépkocsi tároló létesül, két szint térszín alatti építés esetén a második szint 100%-ban gépkocsi tárolást kell, hogy szolgáljon;</p> <p>n) az Lk-1/Z-3 építési övezetben</p>	
	<p>(4) Az Lk-1/Z-2, építési övezetben a (3) bekezdésben foglaltakon túl megengedett az oldalszárnyas épület-elhelyezés, amennyiben a telekmélység meghaladja a 30 métert, továbbá</p> <p>a) ha a telek szélessége nem éri el a 18 métert, akkor</p> <p>aa) az oldalszárny az északi vagy a nyugati telekhatáron létesítendő, és</p> <p>ab) az oldalszárny és a szemközti telekhatár közötti távolság – a telek homlokvonalától a telekbelső felé számított 12 méteren túl – legalább az oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6,0 méternél,</p> <p>b) ha a telek szélessége eléri a 18 métert, akkor</p> <p>ba) egy oldalszárny létesítése esetén az a) pont előírásait kell betartani,</p> <p>bb) két oldalszárny is létesíthető az északi és a déli, illetve a nyugati és a keleti telekhatáron,</p> <p>bc) az egymással szemközt létesülő oldalszárnyak között a távolság legalább a magasabb oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6 méternél,</p> <p>bd) zártudvaros épület-elhelyezés akkor megengedett, ha a hátsó épületszárny és a hátsó telekhatár közötti távolság legalább a hátsó telekhatár felé néző homlokzat magasságának értéke, de legalább 6 méter,</p> <p>c) épülethézag a) és b) telekszélesség esetén is létesíthető.</p>	<p>A Bécsi úti lakófejlesztési projekt területe új építési övezeti besorolást igényel, és amennyiben szükséges az új övezetben az oldalszárnyas épület-elhelyezés előírásai is megőrizhetők lesznek.</p>
KÉSZ 82.§	<p>(5) Az Lk-1/Z-4, építési övezet a 78.§-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol megengedett az oldalszárnyas épület-elhelyezés, amennyiben a telekmélység meghaladja a 30 métert, továbbá</p> <p>a) épület közterületre merőleges hossza nem haladhatja meg a 40 métert,</p> <p>b) ha a telek szélessége nem éri el a 18 métert, akkor</p> <p>ba) az oldalszárny az északi telekhatáron létesítendő,</p> <p>bb) az oldalszárny és a szemközti telekhatár közötti távolság – a telek homlokvonalától a telekbelső felé számított 12 méteren túl – legalább az oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6,0 méternél,</p> <p>c) ha a telek szélessége eléri a 18 métert, akkor</p> <p>ca) egy oldalszárny létesítése esetén a b) pont előírásait kell betartani,</p>	<p>Az Lk-1/Z-4 építési övezet előírásai a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca által határolt tömb Bécsi út menti részére vonatkoznak beleértve a Bécsi úti irodafejlesztési projektterületet és a Bécsi úti lakófejlesztés keleti részét is.</p> <p>A Bécsi úti irodafejlesztési projektterület új és önálló építési övezeti besorolást fog igényelni, így ezek az előírások nem relevánsak, és amennyiben szükséges, külön szöveges elírások is meghatározhatók lesznek, amennyiben szükséges egyes hatályos előírások meg is őrizhetők.</p>

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
KÉSZ 82.§	<p>cb) két oldalszárny is létesíthető az északi és a déli telekhatáron,</p> <p>cc) az egymással szemközt létesülő oldalszárnyak között a távolság legalább a magasabb oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6 méternél,</p> <p>cd) zártudvaros épület-elhelyezés akkor megengedett, ha a hátsó épületszárny és a hátsó telekhatár közötti távolság legalább a hátsó telekhatár felé néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke, de legalább 6 méter,</p> <p>d) épületköz saroktelken létesíthető.</p>	A Bécsi úti lakófejlesztési projekt területe új építési övezeti besorolást igényel, és amennyiben szükséges, külön szöveges elírások kerülnek meghatározásra, amennyiben szükséges az új övezetben az oldalszárnyas épület-elhelyezés előírásai is megőrizhetők lesznek.

I. TÖMB

3. A KÉSZ TOVÁBBI RELEVÁNS ELŐÍRÁSAI

I. TÖMB

3.1. MAGASSÁGI SZABÁLYOK

Az ismert fejlesztési elképzelések (Lakófejlesztés és irodafejlesztés) tükrében az I. tömbben újragondolható a magassági szabályozás komplex eszköztársere.

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
49. A beépítési magasság és az épület legmagasabb pontja		
KÉSZ 62.§	(1) A megengedett legnagyobb beépítési magasság lehet <ul style="list-style-type: none"> a) az építési övezetben, övezetben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság (Ém érték) b) a 3. mellékletben meghatározott utcai párkánymagasság vonalának (a továbbiakban: Pmu vonal) megengedett legnagyobb magassági értéke (a továbbiakban: Pmu érték). 	A hatályos KÉSZ-ben mindkét fejlesztési terület Pmu értékkel szabályozott. Bécsi úti irodafejlesztési projektterület: 7,5 m és 9 m. Bécsi úti lakófejlesztési projektterület: 7,5 m. Az ismert fejlesztési elképzelések meghaladják a hatályos Pmu értékeket.
KÉSZ 62.§	(2) A beépítési magasságot együtt kell alkalmazni <ul style="list-style-type: none"> a) az épület legmagasabb pontjának (Élp) vagy a lejtő felőli homlokzatmagasság (HL) értékének előírásával, ha azt az építési övezet, a Hatodik rész kiegészítő előírása vagy a Szabályozási Terv meghatározza, és b) a Szabályozási Terven rögzített „magassági méretezés”-sel, továbbá c) az építési övezetben, a Szabályozási Terven és a Hatodik rész kiegészítő előírásában rögzített egyéb magassági előírásokkal. 	A hatályos KÉSZ egyik projektterületre sem rögzít legmagasabb pontot. Belső udvari épületmagasság és tűzfalmagasság van rögzítve a Bécsi úti lakófejlesztés nyugati oldalán. Az előírások lehetővé teszik, hogy a KÉSZ módosítás szükség szerint pontosítsa a magassági szabályozást grafikusán és/vagy szövegesen.
KÉSZ 63-65.§	A Pmu vonal alkalmazásának részletszabályai nem kerülnek bemutatásra.	
KÉSZ 2.§	7. csatlakozó párkánymagasság az épületcsatlakozástól számított, a homlokzat szélességének legalább 1/5-én, de minimum 3,0 méteres sávban mért párkánymagasság (lapostetős épületnél párkányvonal-magasság), vagy az ugyanezen szakaszon mért eltérő párkánymagasságok (lapostetős épületnél párkányvonal-magasságok) átlagos értéke;	Az ismert fejlesztési elképzelések csatlakozó építészeti megoldásait a KÉSZ 63-65.§-ainak a csatlakozó párkánymagasságra vonatkozó előírásaival össze kell vetni, és az építészeti megoldások kezelése érdekében további előírások lehetnek szükségesek a 62.§ (2) c) pont alapján.

I. TÖMB

3.2. BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS ÉPÜLET-ELHELYEZÉS

zártisorú beépítési mód

Az I. tömb a hatályos KÉSZ szerint zártisorú beépítési módú építési övezetben van. Az ismert fejlesztési elképzelések nem indokolják ennek megváltoztatását, ezért a zártisorú beépítési módra és azon belül az épület-elhelyezésre vonatkozó általános előírásokat be kell tartani.

A KÉSZ vonatkozó általános előírásai lehetővé teszik, hogy az építési hely, az épület-elhelyezés és épületkialakítás általános szabályaitól a Szabályozási Terv vagy az építési övezeti előírás eltérjen. Ennek alkalmazására szükség lehet a KÉSZ módosítás során a fejlesztési elképzelések figyelembevételével.

KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
22. A zártisorú beépítési mód	
KÉSZ 29.§	
(1) A zártisorú beépítési mód esetén – kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik – az építési helyet, és azon belül az épület-elhelyezést és épületkialakítást a (2) - (7) bekezdés és a 30. § szerint kell megállapítani.	Lehetőség van az általános előírásoktól eltérő szabályok megfogalmazására a KÉSZ módosításban.
(2) Az előkert mélysége közbenső telek esetén [7. melléklet 2. ábra] a) 0 méter, ha legalább ez egyik (oldal) szomszéd telek aa) nem beépített (üres), vagy ab) nincs kialakult előkertje, b) a kisebb mélységű <i>kialakult előkert</i> mélységével megegyező, ha mindkét szomszédos telek beépült.	A Bécsi úti lakófejlesztés telkei jellemzően közbenső telek, részben átmenőtelkek.
(3) Az előkert mélysége saroktelek esetén 0 méter.	A Bécsi úti irodafejlesztési projektterület saroktelek.
(4) Hátsókert mélysége 0 méter.	
(5) A zártisorú beépítési módban az épület-elhelyezés típusai: a) általános [7. melléklet 3. ábra], b) kettőzött svábházás [7. melléklet 4. ábra], c) sorházás, d) oldalszárnyas.	Mindkét fejlesztési területen (lakófejlesztés, irodafejlesztés) az épület-elhelyezés típusa általános, de megengedett az oldalszárnyas épület-elhelyezés is.
(6) Amennyiben az építési övezet előírása másként nem rendelkezik a zártisorú beépítési módú építési övezetben az épület-elhelyezés típusa általános, melynek előírásait a 30. § rögzíti.	Mindkét fejlesztési területen (lakófejlesztés, irodafejlesztés) általános épület-elhelyezés esetén a 30.§ előírásai a mérvadóak, melyektől azonban az új övezetekben lehetőség van eltérő szabályok rögzítésére a KÉSZ módosítás során.
22. Zártisorú beépítési módban az általános épület-elhelyezés előírásai	
KÉSZ 30.§	
(1) Az épületcsatlakozás (2) bekezdésben foglalt szabályait akkor kell alkalmazni, ha a) a meglévő szomszéd épület közterület felé néző vagy udvari homlokzatának csatlakozó párkánymagassága nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság 6,0 méterrel csökkentett értékénél, b) a szomszéd telek határán álló meglévő tűzfal magassága nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság 3,0 méterrel csökkentett értékénél.	Az alkalmazás feltételei fennállnak, így az épületcsatlakozási szabályokat be kell tartani. Alább csak felsorolásra kerülnek az előírások, nem kerülnek külön értékelésre a KÉSZ módosítás szempontjából. A szükséges módosításokat a jóváhagyandó tartalmazza a javaslati munkarész alapján mindkét fejlesztési terület / új építési övezet vonatkozásában.
(2) Az az épületcsatlakozás szabályai a következők [7. melléklet 3.a. és 3.b. ábra]:	

KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
<p>KÉSZ 30.§</p> <p>a) az épület közterület felé néző homlokzatának síkja a meglévő szomszéd épület közterület felé néző homlokzatának síkjától nem térhet el legalább 3,0 méter hosszon</p> <p>b) a telek oldalhatára mentén a telek közterületi határvonalától (homlokvonalától) számított 20 méteren belül a meglévő és csatlakozó szomszéd épület udvari homlokzatának síkjától legfeljebb 1,5 méterrel lehet eltérni legalább 3 méter hosszon,</p> <p>c) a telek oldalhatára mentén a telek közterületi határvonalától (homlokvonalától) számított 20 méteren túl tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telek oldalhatárán meglévő tűzfal áll, és amennyiben a meglévő tűzfal hossza</p> <p>ca) legfeljebb a telekhatár hosszának 2/3-a, akkor a tűzfal hossza nem haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,</p> <p>cb) meghaladja a telekhatár hosszának 2/3-át, akkor a tűzfal a telekhatár mentén végig kialakítható,</p> <p>d) a telek hátsó határa mentén tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telek határán meglévő tűzfal áll, és amennyiben a meglévő tűzfal hossza</p> <p>da) legfeljebb a telekhatár hosszának 2/3-a, akkor a tűzfal hossza nem haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,</p> <p>db) meghaladja a telekhatár hosszának 2/3-át, akkor a tűzfal a telekhatár mentén végig kialakítható,</p> <p>e) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó homlokzat homlokzati síkjának távolsága a szomszéd telek határán álló meglévő tűzfaltól legalább a telekhatárra néző homlokzat homlokzatmagasság értékének (F/L) kétharmada.</p>	
<p>(5) A homlokzattelepítés szabályai a következők:</p> <p>a) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó homlokzat homlokzati síkjának távolsága a telek (beépítetlen) oldal- vagy a hátsó határától</p> <p>aa) legalább a telekre vonatkozó legnagyobb beépítési magasság értékének fele, és</p> <p>ab) nem lehet kisebb 6,0 méternél,</p> <p>b) kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat homlokzati síkjának (vagy nem telekhatáron álló tűzfalának) távolsága a telek (beépítetlen) oldal- vagy a hátsó határától</p> <p>ba) legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékének harmada, és</p> <p>bb) nem lehet kisebb</p> <ul style="list-style-type: none"> - a 7,5 méter beépítési magasságot meg nem haladó építési övezetekben 4,0 méternél - egyéb építési övezetekben 6,0 méternél. 	
<p>(6) A szomszédos telkeken egymással szemközt álló homlokzatokra vonatkozó (7)-(8) bekezdésben foglalt szabályokat akkor kell betartani, ha a homlokzatok legalább 6,0 méter hosszon átfedésben vannak, és homlokzatmagasságaik különbsége nem haladja meg a 6,0 métert.</p>	

KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
<p>KÉSZ 30.§</p> <p>(7) A szomszédos telkeken egymással szemközt álló homlokzatok homlokzati síkjai közötti legkisebb távolság [7. melléklet 3.c. ábra]</p> <p>a) legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékének kétharmada</p> <p>aa) egy huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és egy kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat vagy tűzfal között,</p> <p>ab) két kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat között, vagy</p> <p>ac) egy kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és egy tűzfal között,</p> <p>b) legalább a telepítési távolság értéke, ha mindkét homlokzat huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazza,</p> <p>c) két tűzfal között tetszőleges.</p>	
<p>(9) Az udvari homlokzat kialakításának szabályai:</p> <p>a) erkélyt, zárterkélyt és loggiát a telek oldalhatárától legalább 1,5 méteres távolságban szabad csak létesíteni,</p> <p>b) nyílászáró csak akkor létesíthető a telek oldalhatárától számított 1,5 méteren belül, ha az adott falszakasz legalább 90°-os szöget zár be az oldalhatárral,</p> <p>c) 1,80 méteres mellvédmagasságú nyílászáró az a) pontnál kisebb távolságban, vagy kisebb szög alatt álló falban is létesíthető,</p> <p>d) a középszárny nyílászáróval rendelkező homlokzata ne zárjon be 60°-nál kisebb szöget a telek oldalhatárával az oldalhatárától számított 6,0 méteren belül.</p>	
<p>(10) A telek közterület felőli részén épület 12 méter épületmélységgel minden esetben kialakítható.</p>	

I. TÖMB

4. A KÉSZ MELLÉKLETEI

I. TÖMB

4.1. SZABÁLYOZÁSI TERV – 1. MELLÉKLET

A hatályos Szabályozási terv alapján az I. tömb 3 kisvárosias lakóterületi övezetből tevődik össze. A tömb déli, Cserfa utcával határos, jelenleg használaton kívüli – fejlesztési területi – telken, valamint az Ürömi utca mentén, a Felhévizi és Ürömi utcák sarkán álló épülethez kapcsolódóan építési vonalak rögzítettek. Előbbi esetén mintegy 10-10 méteres szakaszon szükséges a szomszédos beépítések térfalának síkját tartani, míg utóbbi esetben a telek egészén a szomszédos Ürömi utca 25-29. szám alatti beépítés térfalának síkja a meghatározó. A 14826 helyrajzi számú – a Bécsi úti lakófejlesztési projektterület részét képező – telek nyugati végének közterülettel határos, mintegy 10 méter széles sávjában közforgalmú magánút kialakítása biztosított. A Bécsi út 20-28. szám alatti ingatlanok tömbbelső felőli részében, egy általánosságban 26 méter széles sávban jellemzően teljesértékű zöldfelületként megtartandó / kialakítandó terület létesítésének szükségessége jelölt, mely területén a KÉSZ 3.§-ának d) pontja szerinti szabályok teljesítendő, továbbá vízzáró burkolat nem létesíthető.

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

	szabályozási vonal
	építési övezet/övezet határa
	építési övezet/övezet jele
	méretezés
	magassági méretezés
	Hm - homlokzatmagasság Pm - párkánymagasság

zöldfelület létesítése és helye

	jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület
	megtartandó fa, facsoport (egyész meghatározó helyszíneken)

térfalak szabályozása

	építési vonal
--	---------------

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ ELEM

a szabályozás szempontjából meghatározó egyes védelmi elemek

	kiemelten védett műemlék telke
	védett műemlék telke
	műemléki környezet
	védtett nyilvánított régészeti lelőhely

egyész meghatározó közművek (kapott adatszolgáltatás alapján)

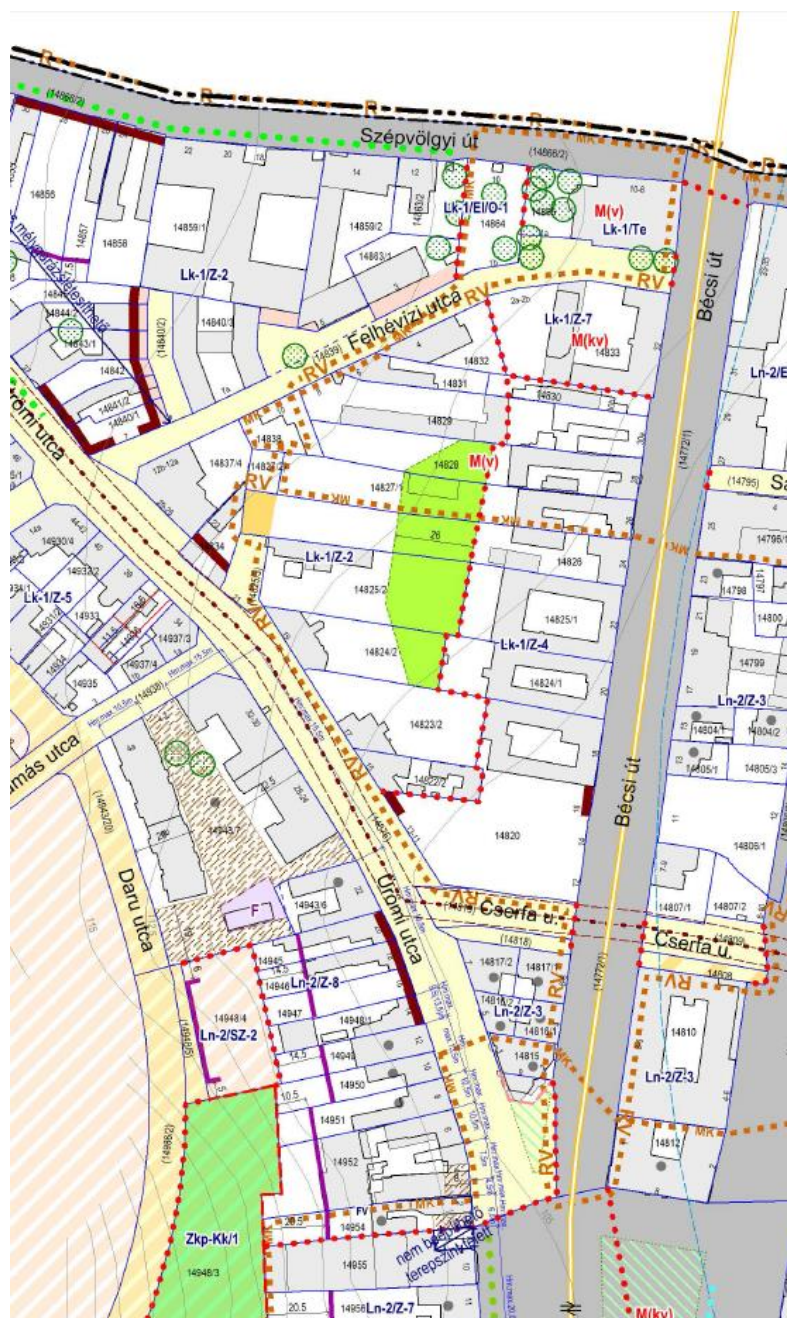
	nagynyomású földgázszállító vezeték és biztonsági övezete
--	---

közhasználat, közforgalom

	közforgalmú magánút kialakítható
--	----------------------------------

közlekedési elemek

	meglévő villamos vonal
--	------------------------



A KÉSZ 1. sz. melléklete – Szabályozási terv 24. szelvénye – kivágat
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)

I. TÖMB





4.2. UTCAI PÁRKÁNYPÁRÁSSÁG – 3. MELLÉKLET

A KÉSZ 3. melléklete rögzíti a KÉSZ módosítással érintett tömbök utcai párkánypárasság vonalainak értékeit, és a KÉSZ X. fejezete (62-65.§-ok) rögzíti a magassági szabályozás előírásait.

Az Ürömi utca és a Bécsi út közötti I. tömb esetében a KÉSZ módosítás során a Pmu szabályozás megőrzése az közterületek logikus és indokolt, ugyanakkor a tömbbelsőben lehetőség van arra, hogy a beépítési magasság szabályozása ne a Pmu érték megadásával történjen, hanem egyéb beépítési magasság meghatározásával, mivel ezt a tömböt a TSZT nem rögzíti karakterőrző területként.

A Felhévizi utca, mint keskeny utcaszakas jelölt, az ahhoz kapcsolódó beépítések magasságára vonatkozólag a KÉSZ 64.§ (1) bekezdésének aa) alpontja külön szabályt is meghatároz. Az I. tömb szinte egységesen 7,5 méteres párkánypárassággal rögzített, kivéve a déli tömbsarok pozícióban lévő ingatlant, ahol 9,0 méteres párkánypárasság rögzített.

Pmu értékek:

	9,0 m
	7,5 m
	karakterörző terület határa (FRSZ szerinti II. párkánymagassági kategória)
	keskeny utcaszakasz

A KÉSZ 3. sz. mellélete – Az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke egyes zárt sorú beépítési módú területeken
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)



I. TÖMB

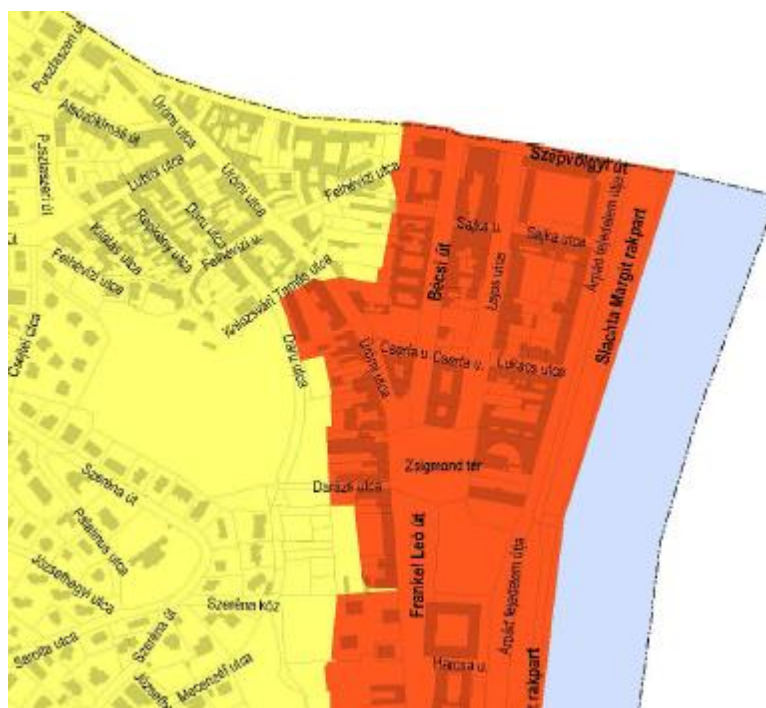
4.3. PARKOLÁSI KÖTELEZETTSÉG – 4. MELLÉKLET

Az I. tömböt a KÉSZ parkolási kötelezettség eltérő szabályozási területei közül kettő is érinti: az 1. és 4. számú terület. Ennek megfelelően a hatályos KÉSZ alapján a Felhévízi utca 4-12/A-B számok, valamint az Ürömi utca 19-29. számok a 4. területi besorolásba tartoznak, a további, a tömbhöz tartozó telkek az 1. területben rögzítettek.

Az 1. és 4. területen számszerűsített parkolási kötelezettségei a KÉSZ 4.b. mellékletében rögzítettek funkció szerint bontásban.

	1. terület
	4. terület

A KÉSZ 4.a. sz. mellélete – A parkolási kötelezettség eltérő szabályozású területei
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)




I. TÖMB

4.4. KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK – 5.A. MELLÉKLET

Az I. tömb geológiai veszélyeztetés szempontjából érintett, a terület egésze vízminőség-védelmi terület övezetben rögzített összhangban a fővárosi TSZT vonatkozó tartalmával.


A keleti irányból határoló Bécsi út Duna felőli telekhatárán húzódik a hidrogeológiai „A” védőövezet határa.

GEOLOGIAI VESZÉLYEZTETÉS

 Vízminőség-védelmi terület övezete **

KÖZMŰVEK

hidrogeológiai védőidomok

 hidrogeológiai "A" védőövezet határa




A KÉSZ 5.a. melléklete – Korlátozással érintett területek
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)


I. TÖMB 4.5. VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEK – 5.B. MELLÉKLET

Az I. tömb területén műemléki védelemmel és műemléki környezettel érintett telkek is találhatóak. A tömb jelentős része a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyként rögzített, amit egyúttal további nyilvántartott régészeti lelőhely is érint. A Felhévizi út – Bécsi út – Szépvölgyi út nyomvonalon húzódik a tájképvédelmi terület határa, így a szóban forgó tömb abba a besorolásba is belesik.

Az 5.b. mellékleten még nincs feltüntetve a helyi kerületi védelem alá vont, az Ürömi utca 19. sz. alatti, 14824/2 hrsz-ú ingatlan.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

 műemléki védelemmel érintett telkek

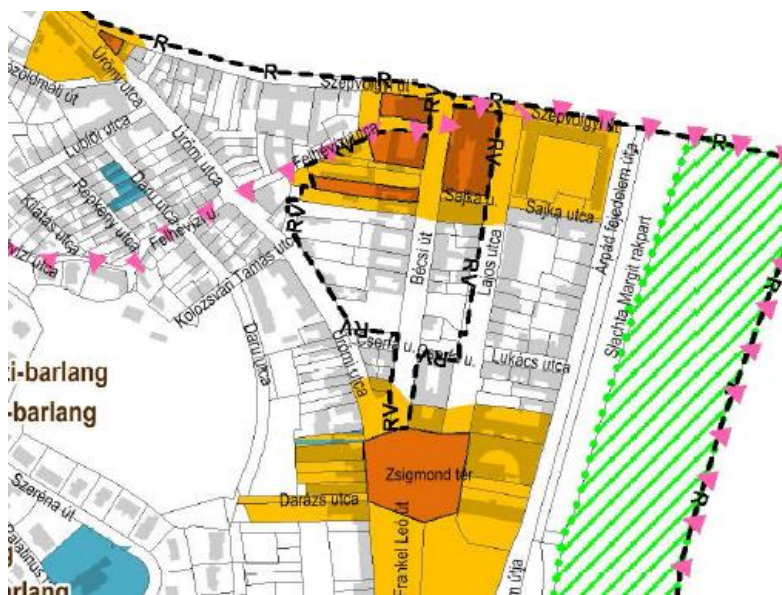
 műemléki környezettel érintett telkek

 védetté nyilvánított régészeti lelőhely

 nyilvántartott régészeti lelőhely

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

 tájképvédelmi terület és határa *



A KÉSZ 5.b. melléklete – Védelemmel érintett területek
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)

II. TÖMB: LAJOS UTCA – CSERFA UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

A Lajos utcával határos projektterület az Ln-2/Z-3 jelű, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló, zártosú vagy oldalhatáron álló beépítési módú nagyvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolt, mely az egész tömb területére kiterjed.

II. TÖMB

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETI / ÖVEZETI BESOROLÁS ÉS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Külön övezeti előírással az Ln-2/Z-3 jelű építési övezet nem rendelkezik, paramétereit a KÉSZ 2. sz. mellékletének 2.b. táblázata rögzíti:

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											2b.		táblázat	
1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
2.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	legkisebb				legnagyobb				legnagyobb			MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
3.			terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)		általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyetdi előírás alapján
4.	övezetcsoport	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _L v. Élp					
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZETI JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _L v. Élp				
10.	Ln-2/Z-3	Z	500	-	-	20	65	100	2	1.25 / PP 0.63	-	Pmu	60	-	-	
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés		Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ	= szabadonálló oldalhatáron álló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter	megjegyzés: OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján				
O	= zártosú	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pm	= utcai	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zártosú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			u	= párkánymagasság							
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás			H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság							
		Á	= jelentős állomás	P	= Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			Élp	= épület legmagasabb pontja							
		P	= parkoló					§	= előírás szerint							
		B	= benzinkút					-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter							

II. TÖMB

2. A KÉSZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
<p>54. Az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései</p>	
<p>KÉSZ 67.§</p> <p>(1) Az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias lakóterületek jellemzően zártosú vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.</p> <p>(2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:</p> <p>a) az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű építési övezetek</p> <p>aa) általános előírásait rögzítő 68-71. §-sal,</p> <p>ab) a részletes előírásait rögzítő 72-76. §-sal és</p> <p>b) a 2. melléklet 1-3. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá</p>	

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
KÉSZ 67.§	<p>c) a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.</p> <p>(3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.</p> <p>(4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.</p> <p>(5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a Hatodik rész kiegészítő előírásában meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.</p>	
KÉSZ 68.§	<p>(1) Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:</p> <p>a) lakás, b) szállás jellegű, c) kereskedelmi, szolgáltató, d) alapintézményi, e) intézményi, úgymint</p> <p> ea) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, eb) hitéleti, ec) kulturális ed) igazgatási, valamint ee) egyéb intézményi,</p> <p>f) irodai, g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású</p> <p> ga) vendéglátó, gb) sport, gc) önálló parkolóház, mélygarázs, gd) kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint ge) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.</p>	<p>A Lajos utcai irodafejlesztési projektterületre új építési övezet kerül majd meghatározásra.</p> <p>Az új építési övezet meghatározása során az elvárt funkcionális célok és a fejlesztési elképzelések figyelembevételével kell majd kijelölni a létesíthető rendeltetések körét.</p> <p>Az ismert fejlesztői elképzelések alapján nincs indok a létesíthető rendeltetések körének szűkítésére.</p>
	<p>(2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).</p>	
	<p>(3) Kereskedelmi rendeltetés</p> <p>a) csak az épület pincszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és b) telkenként legfeljebb összesen 2.500 m² általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.</p>	<p>A Lajos utcai irodafejlesztési projektterület övezetében az elvárt funkciók és a fejlesztői elképzelések igényelhetik a kereskedelem nagyságrendjének eltérő meghatározását, de várhatóan erre nem lesz szükség.</p>

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
KÉSZ 68.§	(4) Nem létesíthető a) lakásrendeltetés olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik, b) a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység, vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, vagy a lakófunkciót zavaró hatású – a tárolást szolgáló vagy egyéb – nem zárt építmény, c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület, d) nagykereskedelmi rendeltetés, -áruház, e) üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerviz – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben –,	Nem releváns előírás. A Lajos utcai irodafejlesztési projekt ismert fejlesztői elképzelései szerint a projektterületen lakáslétesítés nem tervezett.
	(5) A telken – ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –, egy vagy több főépület helyezhető el az alábbiak betartásával: a) csak egy főépület helyezhető el, amennyiben a telek mérete nem éri el az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét, b) az előírt legkisebb telekterület kétszeresénél nagyobb telken – eltérő szabályozás hiányában – a (6) bekezdés betartásával szabad csak egy vagy több főépületet megvalósítani.	A Lajos utcai irodafejlesztési projektterület új építési övezetében a kialakítható legkisebb telekméret szükség szerint határozható meg. Az ismert fejlesztői elképzelés szerint egy épület fog létesülni.
	(6) Egy épület bruttó beépített alapterülete legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint b) ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik.	A Lajos utcai irodafejlesztési projektterület új építési övezetében a kialakítható legkisebb telekméret szükség szerint határozható meg. Az ismert fejlesztői elképzelés szerint egy épület fog létesülni.
	(7) Az újjépítésű, több mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 2,0 m ² -es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.	Nem releváns előírás, lakáslétesítés nem tervezett a Lajos utcai irodafejlesztési projektben.
	(8) Kiszolgáló épület kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.	Az ismert fejlesztői elképzelés szerint kiszolgáló épület nem tervezett a Lajos utcai irodafejlesztési projektben.
	(9) A 42.§ (1) bekezdés szerinti melléképítmények és a 42.§ (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül – amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása – nem helyezhető el: a) kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kivéve a szabadonálló beépítési módú övezetekben, b) kerti épített tűzrakóhely, kivéve a szabadonálló beépítési módú övezetekben, c) kerti pavilon, kivéve az „Ln-2/AI” jelű és az „Ln-3” jelű építési övezetekben, d) a legfeljebb 20 m ² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.	Nem releváns előírás, ezek a melléképítmények, kerti építmények nem tervezettek.
KÉSZ 69.§	(1) A lapostetővel kialakított pinceszint vagy a mélygarázs feletti 50 m ² -t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.	Az ismert Lajos utcai irodafejlesztési elképzelés az előírás betartásával valósítható meg.

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
<p>KÉSZ 69.§</p>	<p>(2) A zárt sorú beépítési módú építési övezetben földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha</p> <p>a) az épületrész zárófödémének területe 50 m²-nél kisebb, vagy</p> <p>b) az épületrész legalább felén üvegtető létesül.</p> <p>(3) A földszinten a zárt sorú beépítésű építési övezetekben</p> <p>a) az utcai homlokzat felé a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet vagy üzlethelyiséget, a b) pont szerinti kivétellel;</p> <p>b) teremgarázs csak akkor helyezhető el, ha az épület közterület felőli homlokzatán a közhasználat céljára szolgáló helyiségek (ide értve az irodát is), üzlethelyiségek, kirakatok összhossza, (átjáró, nyílások, be- és kijáratok nélkül) legalább a homlokzathossz 50%-a,</p> <p>c) nem létesíthető a közterület felé nyíló lakás, a 65.§ rendelkezései betartásával,</p> <p>d) legfeljebb két önálló ki-behajtó létesíthető.</p> <p>(4) Nem létesíthető az utcafront felé magasföldszintes épület a zárt sorú beépítési módú építési övezetben a KÖu övezetbe sorolt közterületek mentén.</p>	<p>Az ismert Lajos utcai irodafejlesztési elképzelés az előírás betartásával valósítható meg.</p> <p>Az ismert fejlesztési elképzelés az előírás betartásával valósítható meg.</p> <p>Az ismert fejlesztői elképzelés szerint a Lajos utcai irodafejlesztési projektterületen nem tervezett:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a földszinten teremgarázs, • lakáslétesítés <p>Az ismert fejlesztői elképzelés az előírást betartja, egy gépjármű ki-behajtó kerül létesítésre.</p>
<p>KÉSZ 70.§</p>	<p>Az épület felső- és tetőszintjének kialakítása során – a beépítési magasság betartása mellett –:</p> <p>a) az udvari párkánymagasság az utcai járdavonaltól mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,</p> <p>b) kétszintes tetőtéri beépítés nem létesíthető,</p> <p>c) legfeljebb kétszintes tetőemelet létesíthető, és csak akkor, ha</p> <p>ca) a két szint azonos befoglaló alapterületű, vagy legfeljebb 10%-ban tér el egymástól, és</p> <p>cb) a tetőemelet felett tetőtérbeépítés nem jön létre.</p>	<p>A Lajos utcai irodafejlesztési projektterület vonatkozásában pontosítást igényel átmenő telek és eltérő Pmu esetén.</p> <p>Az ismert fejlesztői elképzelés szerint tetőemeleti szintek nem tervezettek.</p>
<p>KÉSZ 71.§</p>	<p>A 43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:</p> <p>a) földszinti és emeleti teremgarázs nem alakítható ki a c) pont figyelembevételével;</p> <p>b) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása</p> <p>ba) az épület mélygarázsában,</p> <p>bb) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy</p> <p>bc) lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkert támfalgarázsban történhet,</p> <p>bd) felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a parkolási kötelezettségen és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;</p>	<p>A Lajos utcai irodafejlesztési projektterület vonatkozásában pontosítást igényel átmenő telek és eltérő Pmu esetén.</p> <p>Az ismert fejlesztői elképzelés szerint tetőemeleti szintek nem tervezettek.</p>

KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
<p>KÉSZ 71.§</p> <p>c) amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor</p> <p>ca) a beépítési mértékbe nem beszámító mélygarázs, vagy</p> <p>cb) földszinti teremgarázs</p> <p>létesíthető a főépületen belül;</p> <p>d) meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az</p> <p>da) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy</p> <p>db) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többlet parkoló céljából</p> <p>létesül és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.</p>	
<p>KÉSZ 74.§</p> <p>(1) A Ln-2/Z és Ln-2/O jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – a jelölésnek megfelelően zártosú vagy oldalhatáron álló.</p> <p>(3) Az alábbi építési övezetekre a 67-71. § övezeti rendelkezéseit kell betartani, továbbá épületköz és épülethézag is létesíthető:</p> <p>b) Ln-2/Z-3</p>	<p>A tömb egésze Ln-2/Z-3 építési övezetbe sorolt.</p> <p>A Lajos utcai irodafejlesztési projekterület új és önálló építési övezeti besorolást fog igényelni, így ezeken az előírásokon túl, amennyiben szükséges, külön szöveges előírások is meghatározhatók lesznek.</p>

II. TÖMB

3. A KÉSZ TOVÁBBI RELEVÁNS ELŐÍRÁSAI

II. TÖMB

3.1. MAGASSÁGI SZABÁLYOK

Az ismert fejlesztési elképzelés tükrében az I. tömbben újragondolható a magassági szabályozás eszközrendszere.

KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
49. A beépítési magasság és az épület legmagasabb pontja	
<p>KÉSZ 62.§</p> <p>(1) A megengedett legnagyobb beépítési magasság lehet</p> <p>a) az építési övezetben, övezetben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság (Ém érték)</p> <p>b) a 3. mellékletben meghatározott utcai párkánymagasság vonalának (a továbbiakban: Pmu vonal) megengedett legnagyobb magassági értéke (a továbbiakban: Pmu érték).</p>	<p>A hatályos KÉSZ-ben a projekterület Pmu értékkel szabályozott.</p> <p>Lajos utcai irodafejlesztési projekterület: 9 m és 18 m.</p> <p>Az ismert fejlesztési elképzelés meghaladja a hatályos Pmu értékeket.</p>
<p>KÉSZ 62.§</p> <p>(2) A beépítési magasságot együtt kell alkalmazni</p> <p>a) az épület legmagasabb pontjának (Élp) vagy a lejtő felőli homlokzatmagasság (HL) értékének előírásával, ha azt az építési övezet, a Hatodik rész kiegészítő előírása vagy a Szabályozási Terv meghatározza, és</p> <p>b) a Szabályozási Terven rögzített „magassági méretezés”-sel, továbbá</p> <p>c) az építési övezetben, a Szabályozási Terven és a Hatodik rész kiegészítő előírásában rögzített egyéb magassági előírásokkal.</p>	<p>A hatályos KÉSZ a Lajos utcai irodafejlesztési projekterületre nem rögzít legmagasabb pontot vagy lejtő felőli homlokzatmagasságot.</p> <p>Az előírások lehetővé teszik, hogy a KÉSZ módosítás szükség szerint pontosítsa a magassági szabályozást grafikusán és/vagy szövegesen.</p>

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
KÉSZ 63-65.§	A Pmu vonal alkalmazásának részletszabályai nem kerülnek bemutatásra.	
KÉSZ 2.§	7. csatlakozó párkánymagasság az épületcsatlakozástól számított, a homlokzat szélességének legalább 1/5-én, de minimum 3,0 méteres sávban mért párkánymagasság (lapostetős épületnél párkányvonalmagasság), vagy az ugyanezen szakaszon mért eltérő párkánymagasságok (lapostetős épületnél párkányvonalmagasságok) átlagos értéke;	Az ismert fejlesztési elképzelések csatlakozó építészeti megoldásait a KÉSZ 63-65.§-ainak a csatlakozó párkánymagasságra vonatkozó előírásaival össze kell vetni, és az építészeti megoldások kezelése érdekében további előírások lehetnek szükségesek a 62.§ (2) c) pont alapján.

II. TÖMB

3.2. BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS ÉPÜLET-ELHELYEZÉS

zártorú beépítési mód

A II. tömb a hatályos KÉSZ szerint zártorú beépítési módú építési övezetben van. Az ismert fejlesztési elképzelések nem indokolják ennek megváltoztatását, ezért a zártorú beépítési módra és azon belül az épület-elhelyezésre vonatkozó általános előírásokat be kell tartani.

A KÉSZ vonatkozó általános előírásai lehetővé teszik, hogy az építési hely, az épület-elhelyezés és épületkialakítás általános szabályaitól a Szabályozási Terv vagy az építési övezeti előírás eltérjen. Ennek alkalmazására szükség lehet a KÉSZ módosítás során a fejlesztési elképzelések figyelembevételével.

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
22. A zártorú beépítési mód		
KÉSZ 29.§	(1) A zártorú beépítési mód esetén – kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik – az építési helyet, és azon belül az épület-elhelyezést és épületkialakítást a (2) - (7) bekezdés és a 30. § szerint kell megállapítani.	Lehetőség van az általános előírásoktól eltérő szabályok megfogalmazására a KÉSZ módosításban.
	(3) Az előkert mélysége saroktelek esetén 0 méter.	A Lajos utcai irodafejlesztési projekterület saroktelek.
	(6) Amennyiben az építési övezet előírása másként nem rendelkezik a zártorú beépítési módú építési övezetben az épület-elhelyezés típusa általános, melynek előírásait a 30. § rögzíti.	A Lajos utcai irodafejlesztési projekterületen az épület-elhelyezés típusa általános.
22. Zártorú beépítési módban az általános épület-elhelyezés előírásai		
KÉSZ 30.§	(1) Az épületcsatlakozás (2) bekezdésben foglalt szabályait akkor kell alkalmazni, ha a) a meglévő szomszéd épület közterület felé néző vagy udvari homlokzatának csatlakozó párkánymagassága nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság 6,0 méterrel csökkentett értékénél, b) a szomszéd telek határán álló meglévő tűzfal magassága nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság 3,0 méterrel csökkentett értékénél.	Az alkalmazás feltételei fennállnak, így az épületcsatlakozási szabályokat be kell tartani.
	(2) Az az épületcsatlakozás szabályai a következők [7. melléklet 3.a. és 3.b. ábra]: a) az épület közterület felé néző homlokzatának síkja a meglévő szomszéd épület közterület felé néző homlokzatának síkjától nem térhet el legalább 3,0 méter hosszon b) a telek oldalhatára mentén a telek közterületi határvonalától (homlokvonalától) számított 20 méteren belül a meglévő és csatlakozó szomszéd épület udvari homlokzatának síkjától legfeljebb 1,5 méterrel lehet eltérni legalább 3 méter hosszon,	Az ismert Lajos utcai irodafejlesztési fejlesztési elképzelésben feltételezhetően teljesül. A Lajos utcai irodafejlesztési projekterületen nem teljesül a Lajos utca felől a földszinten. A szükséges lesz eltérő rendelkezésre az új övezetben.

KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
<p>KÉSZ 30.§</p> <p>c) a telek oldalhatára mentén a telek közterületi határvonalától (homlokvonalától) számított 20 méteren túl tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telek oldalhatárán meglévő tűzfal áll, és amennyiben a meglévő tűzfal hossza</p> <p>ca) legfeljebb a telekhatár hosszának 2/3-a, akkor a tűzfal hossza nem haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,</p> <p>cb) meghaladja a telekhatár hosszának 2/3-át, akkor a tűzfal a telekhatár mentén végig kialakítható,</p> <p>d) a telek hátsó határa mentén tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telek határán meglévő tűzfal áll, és amennyiben a meglévő tűzfal hossza</p> <p>da) legfeljebb a telekhatár hosszának 2/3-a, akkor a tűzfal hossza nem haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,</p> <p>db) meghaladja a telekhatár hosszának 2/3-át, akkor a tűzfal a telekhatár mentén végig kialakítható,</p> <p>e) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó homlokzat homlokzati síkjának távolsága a szomszéd telek határán álló meglévő tűzfaltól legalább a telekhatárra néző homlokzat homlokzatmagasság értékének (F/L) kétharmada.</p>	<p>A Lajos utcai irodafejlesztési projektterületen nem teljesül a Lajos utca felől a földszinten. A szükséges lesz eltérő rendelkezésre az új övezetben.</p> <p>A Lajos utcai irodafejlesztési projektterület saroktelek, melynek nincs hátsó telekhatára.</p> <p>Az ismert Lajos utcai irodafejlesztési projektterület fejlesztési javaslatában nincs ilyen szituáció.</p>
<p>(5) A homlokzattelepítés szabályai a következők:</p> <p>a) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó homlokzat homlokzati síkjának távolsága a telek (beépítetlen) oldal- vagy a hátsó határától</p> <p>aa) legalább a telekre vonatkozó legnagyobb beépítési magasság értékének fele, és</p> <p>ab) nem lehet kisebb 6,0 méternél,</p> <p>b) kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat homlokzati síkjának (vagy nem telekhatáron álló tűzfalának) távolsága a telek (beépítetlen) oldal- vagy a hátsó határától</p> <p>ba) legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékének harmada, és</p> <p>bb) nem lehet kisebb</p> <ul style="list-style-type: none"> - a 7,5 méter beépítési magasságot meg nem haladó építési övezetekben 4,0 méternél - egyéb építési övezetekben 6,0 méternél. 	<p>A Lajos utcai irodafejlesztési projektterületen nem teljesül a Bécsi úti szomszéd viszonyában. A szükséges lesz eltérő rendelkezésre az új övezetben.</p> <p>Az ismert Lajos utcai irodafejlesztési projektterület fejlesztési javaslatában előfordul ilyen szituáció, ahol az előírás feltételezhetően teljesül.</p>
<p>(6) A szomszédos telkeken egymással szemközt álló homlokzatokra vonatkozó (7)-(8) bekezdésben foglalt szabályokat akkor kell betartani, ha a homlokzatok legalább 6,0 méter hosszon átfedésben vannak, és homlokzatmagasságaik különbsége nem haladja meg a 6,0 métert.</p>	<p>Az ismert Lajos utcai irodafejlesztési projektterület fejlesztési javaslatában feltételezhetően nagyobb a két homlokzatmagasság közötti különbség 6,0 méternél.</p>
<p>(7) A szomszédos telkeken egymással szemközt álló homlokzatok homlokzati síkjai közötti legkisebb távolság [7. melléklet 3.c. ábra]</p> <p>a) legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékének kétharmada</p>	

KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
<p>KÉSZ 30.§</p> <p>aa) egy huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és egy kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat vagy tűzfal között,</p> <p>ab) két kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat között, vagy</p> <p>ac) egy kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és egy tűzfal között,</p> <p>b) legalább a telepítési távolság értéke, ha mindkét homlokzat huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazza,</p> <p>c) két tűzfal között tetszőleges.</p>	
<p>(9) Az udvari homlokzat kialakításának szabályai:</p> <p>a) erkélyt, zárterkélyt és loggiát a telek oldalhatárától legalább 1,5 méteres távolságban szabad csak létesíteni,</p> <p>b) nyílászáró csak akkor létesíthető a telek oldalhatárától számított 1,5 méteren belül, ha az adott falszakasz legalább 90°-os szöget zár be az oldalhatárral,</p> <p>c) 1,80 méteres mellvédmagasságú nyílászáró az a) pontnál kisebb távolságban, vagy kisebb szög alatt álló falban is létesíthető,</p> <p>d) a középszárny nyílászáróval rendelkező homlokzata ne zárjon be 60°-nál kisebb szöget a telek oldalhatárával az oldalhatárától számított 6,0 méteren belül.</p>	<p>Az ismert Lajos utcai irodafejlesztési projekterület fejlesztési elképzelésben feltételezhetően teljesül.</p>
<p>(10) A telek közterület felőli részén épület 12 méter épületmélységgel minden esetben kialakítható.</p>	

II. TÖMB

4. A KÉSZ MELLÉKLETEI

II. TÖMB

4.1. SZABÁLYOZÁSI TERV – 1. MELLÉKLET

A II. tömb egységesen egy, nagyvárosias lakóterületi besorolású építési övezetbe tartozik.

Egy a szabályozás szempontjából meghatározó korlátozó elem rögzített területén a tervezett metró (ÉDRV) védőtávolsága, amit a Szabályozási terv az FRSZ-szel összhangban, annak alapján rögzít.

A 14897, 14798, 14800, 14804/1, 14804/2, 14805/1 helyrajzi számú telkek a KÉSZ 2. melléklete szerinti PP jelű parkolási szintterületi mutatójú ingatlanként meghatározottak. Annak értelmében a szóban forgó építési övezetben parkolási szintterületi mutatóként általában rögzített 1.25 érték helyett, ezeken a telkeken 0.63 parkolási szintterületi mutató érték alkalmazandó.

A déli irányból a tömb határát jelentő Cserfa utca közterületi telkeinek déli (14808 helyrajzi számú) része meglévő magánút / kivett út / kivett saját használatú útként jelölt.

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

	szabályozási vonal
	építési övezet/övezet határa
	építési övezet/övezet jele
	méretezés
	magassági méretezés
	PP jelű parkolási szintterületi mutatójú ingatlan (2. melléklet szerint)

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ ELEM

a szabályozás szempontjából meghatározó egyes védelmi elemek

	műemléki környezet
	védetté nyilvánított régészeti lelőhely

egyes közlekedési létesítmények

	tervezett metró (ÉDRV) védőtávolsága FRSZ alapján
--	---

egyes meghatározó közművek (kapott adatszolgáltatás alapján)

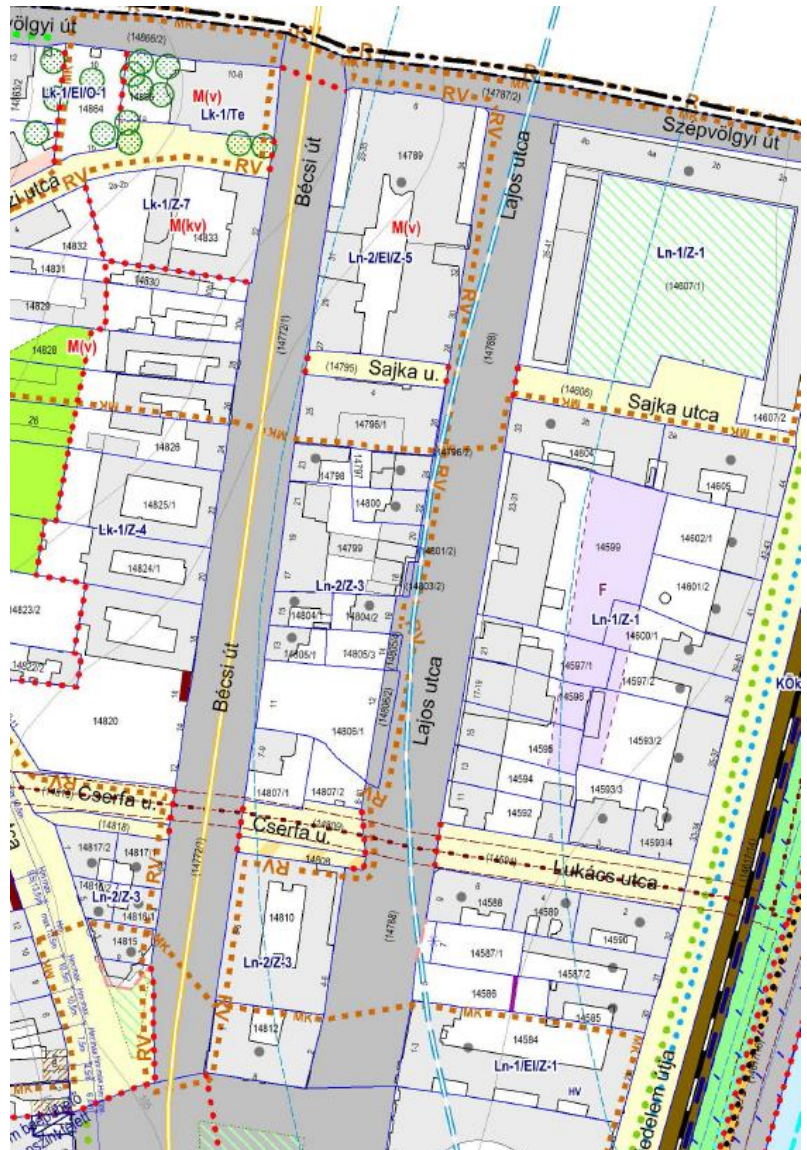
	nagynyomású földgázszállító vezeték és biztonsági övezete
--	---

szabadterek

	fővárosi jelentőségű közlekedési terület
	kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)
	meglévő magánút / kivetű út / kivetű saját használatú út

közlekedési elemek

	meglévő villamos vonal
--	------------------------



A KÉSZ 1. sz. melléklet – Szabályozási terv 24. szelvénye – kivágat
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)





II. TÖMB 4.2. UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG – 3. MELLÉKLET

A KÉSZ 3. melléklete rögzíti a KÉSZ módosítással érintett tömbök utcai párkánymagasság vonalainak értékeit, és a KÉSZ X. fejezete (62-65.§-ok) rögzíti a magassági szabályozás előírásait.

A Bécsi út és a Lajos utca közötti II. tömb esetében a KÉSZ módosítás során nem változtatható meg a Pmu értékkel történő magassági szabályozás, mivel a területet a TSZT (fővárosi településszerkezeti terv) II. párkánymagassági kategóriában rögzíti, ahol az FRSZ-ben meghatározott utcai légtérarányok betartásával kell a magasságot szabályozni kerületi szinten a KÉSZ-ben.

A tömb Bécsi úti oldala 9 méteres, míg Lajos utca felőli beépítései 18 méteres párkánymagassággal rögzítettek. A tömböt északi irányból határoló Sajka utca keskeny utcaszakasz, melyhez a KÉSZ 64.§ (1) bekezdésének aa) alpontja külön szabályt is meghatároz.

Pmu értékek:

	18,0 m
	9,0 m
	karakterörző terület határa (FRSZ szerinti II. párkánymagassági kategória)
	keskeny utcaszakasz

Az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke egyes zárt sorú beépítési módú területeken
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)



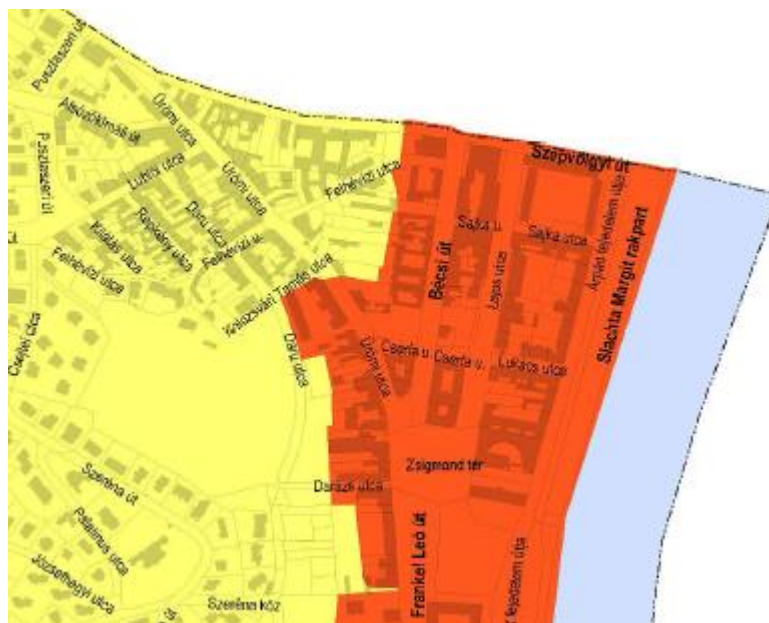
II. TÖMB 4.3. PARKOLÁSI KÖTELEZETTSÉG – 4. MELLÉKLET

A II. tömböt a KÉSZ parkolási kötelezettség eltérő szabályozási területei közül az 1. számú terület érinti.

Az 1. területen számszerűsített parkolási kötelezettségei a KÉSZ 4.b. mellékletében rögzítettek funkció szerint bontásban.

	1. terület
---	------------

A KÉSZ 4.a. sz. melléklete – A parkolási kötelezettség eltérő szabályozású területei
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)




II. TÖMB 4.4. KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK – 5.A. MELLÉKLET

A Sajka utca – Lajos utca – Cserfa utca – Bécsi út által határolt tömb szintén érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével.

Amellett kiterjed rá a hidrológiai védőidomok „A” védőövezete, mely határa a II. tömb nyugati határával megegyezik.


Fontos továbbá megjegyezni, hogy a Duna irányában szomszédos tömbök már árvízvédelmi szempontból a mentett oldal (110 méteres sávjának) fakadóvízveszéllyel érintett területébe tartoznak.

GEOLOGIAI VESZÉLYEZTETÉS


 Vízminőség-védelmi terület övezete **

KÖZMŰVEK

hidrogeológiai védőidomok

 hidrogeológiai "A" védőövezet határa

árvízvédelem

 mentett oldalon 110m-es sávon belül fakadóvízveszéllyel érintett terület




A KÉSZ 5.a. melléklete – Korlátozással érintett területek
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)

II. TÖMB 4.5. VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEK – 5.B. MELLÉKLET

A II. tömb területére északi irányból kiterjed a szomszédos, korábbi újlaki iskola (ma Bécsi Corner irodaház) műemléki környezete. A tömb egésze védetté nyilvánított régészeti lelőhelyként rögzített, amit egyúttal további nyilvántartott régészeti lelőhely is érint. A Felhévizi út – Bécsi út – Szépvölgyi út nyomvonalon húzódik a tájképvédelmi terület határa, így a szóban forgó tömb abba a besorolásba is belesik.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

 műemléki környezettel érintett telek

 védetté nyilvánított régészeti lelőhely

 nyilvántartott régészeti lelőhely

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

 tájképvédelmi terület és határa *



A KÉSZ 5.b. melléklete – Védelemmel érintett területek
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)

III. TÖMB: ÜRÖMI UTCA – ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT – SZÉPVÖLGYI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

A Ürömi utca – Alsó Zöldmáli út – Pusztaszéri út – Szépvölgyi út által határolt tömb nyugati oldala (hrsz.: 15276) az Lk-1/Z-10 jelű, míg keleti része Lk1-/Z-8 jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló, zárt sorú beépítési módú kisvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolt.

III. TÖMB 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETI / ÖVEZETI BESOROLÁS ÉS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

A tömb építési övezeteinek paramétereit a KÉSZ 2. sz. mellékletének 4. számú táblázata rögzíti:

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											4. táblázat			
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület-felhasználási kategória:	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.		a telek						az épület								
3.	Lk-1	legkisebb				legnagyobb				legnagyobb			általános szinterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szinterületi mutatója			épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)				
5.	övezetcsoport	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H _i v. Élp					
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H _i v. Élp				
16.	Lk-1/Z-8	Z	2500	-	-	65	20	30	0.75	0.3	-	Pmu	80	-	-	
18.	Lk-1/Z-10	Z	2500	-	-	65 / A 35	20 / A 40	30 / A 60	0.75 / A 1.5	0.3	-	Pmu	80	-	-	
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ = szabadonálló oldalhatáron álló Z = zárt sorú		AI = alapintézmény EI = intézmény domináns Te = templom Sp = sportpálya Á = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút	A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén S = saroktelek esetén P = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§ = előírásban szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)		Ém = épületmagasság Pm = utcai u = párkánymagasság H _i = lejtő felőli homlokzatmagasság Élp = épület legmagasabb pontja § = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint					
												megjegyzés:		OTÉK eltéréssel		
														FRSZ 20. § (2) alapján		

III. TÖMB 2. A KÉSZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

A III. tömbben csak az övezethatár módosul, így az övezeti előírások vonatkozásában nem merül fel változtatási szándék. Ettől függetlenül alább a hatályos övezeti előírások bemutatásra kerülnek.




KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
58. Az Lk-1 jelű kisvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései	
KÉSZ 77.§	(1) Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületek jellemzően zárt sorú, oldalhatáron álló vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
	(2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni: a) az Lk-1 jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő 78-80.§-sal, a részletes előírásait rögzítő 81-82.§-sal, és

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
KÉSZ 77.§	<p>b) a 2. melléklet 4. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá</p> <p>c) a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.</p>	
	(3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.	
	(4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.	
	(5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a Hatodik rész kiegészítő előírásában meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.	
KÉSZ 78.§	<p>(1) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:</p> <p>a) lakás,</p> <p>b) szállás jellegű,</p> <p>c) kereskedelmi, szolgáltató,</p> <p>d) alapintézményi</p> <p>e) intézményi, úgymint</p> <p> ea) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,</p> <p> eb) hitéleti,</p> <p> ec) kulturális,</p> <p> ed) igazgatási, valamint</p> <p> ee) egyéb intézményi,</p> <p>f) irodai,</p> <p>g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású</p> <p> ga) vendéglátó,</p> <p> gb) sport,</p> <p> gc) önálló parkolóház, mélygarázs,</p> <p> gd) kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint</p> <p> ge) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.</p>	
	(2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).	
	(3) Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó alapintézményi és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület általános szintterületének felét, kivéve	

KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
<p>KÉSZ 78.§</p> <p>a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint</p> <p>b) az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein, valamint</p> <p>c) a nem lakórendeltetés rendeltetésének magváltoztatása esetén.</p>	
<p>(4) Kereskedelmi rendeltetés</p> <p>a) csak az épület pinceszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és</p> <p>b) telkenként legfeljebb összesen 1.500 m² általános szinterülettel</p> <p>létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.</p>	
<p>(5) Nem létesíthető</p> <p>a) lakás a közterület felé eső földszinti traktusban a telek homlokvonalától mért 3 méteres távolságon belül, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik,</p> <p>b) a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, vagy a lakófunkciót zavaró hatású – a tárolást szolgáló vagy egyéb – nem zárt építmény,</p> <p>c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett a raktár, vagy raktáráépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,</p> <p>d) üzemanyagtöltő állomás, autósósa, autószerelv – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.</p>	
<p>(6) Az újépítésű, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 2,0 m²-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.</p>	
<p>(7) A telken – ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –, egy vagy több főépület helyezhető el az alábbiak betartásával:</p> <p>a) csak egy főépület helyezhető el, amennyiben a telek mérete nem éri el az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét,</p> <p>b) az előírt legkisebb telekterület kétszeresénél nagyobb telken – eltérő szabályozás hiányában – a (8) bekezdés betartásával szabad csak egy vagy több főépületet megvalósítani.</p>	
<p>(8) Egy épület nettó beépített alapterülete legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve</p> <p>a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint</p> <p>b) ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik.</p>	
<p>(9) Kiszolgáló épület kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.</p>	
<p>(10) A 42.§ (1) bekezdés szerinti melléképítmények és a 42.§ (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül – amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása – nem helyezhető el</p> <p>a) a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyzó,</p>	

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
KÉSZ 78.§	<ul style="list-style-type: none"> b) kerti épített tűzrakóhely, c) kerti pavilon. d) a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető. 	
KÉSZ 79.§	(1) A lapostetővel kialakított pinceszinti vagy a mélygarázs feletti 50 m ² -t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.	
	<p>(2) A zárt sorú beépítési módú építési övezetben a földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha</p> <ul style="list-style-type: none"> a) az épületrész zárófödémének területe 50 m²-nél kisebb, vagy b) az épületrész legalább felén üvegtető létesül. 	
KÉSZ 80.§	<p>A 43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása <ul style="list-style-type: none"> aa) az épület mélygarázsában, ab) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkert támfalgarázsban történhet, ad) felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a parkolási kötelezettségen és a kötelező többlet-parkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja; b) amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor <ul style="list-style-type: none"> ba) a beépítési mértékbe nem beszámító mélygarázs, vagy bb) földszinti teremgarázs <p>létesíthető a főépületen belül;</p>	
59. Az Lk-1 jelű építési övezetek részletes előírásai		
KÉSZ 82.§	(1) Az Lk-1/Z jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – zárt sorú.	
	<p>(8) Az Lk-1/Z-8, az Lk-1/Z-9, az Lk-1/Z-10 építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol</p> <ul style="list-style-type: none"> a) épülethézag létesíthető, b) új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely <ul style="list-style-type: none"> ba) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m általános szintterületet, és, bb) nem haladhatja meg a telken megengedett általános szintterület 75%-át. 	

Pmu értékek:

	10,5 m
	karakterörző terület határa (FRSZ szerinti II. párkánymagassági kategória)
	keskeny utcaszakasz

Az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke egyes zárt sorú beépítési módú területeken
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)



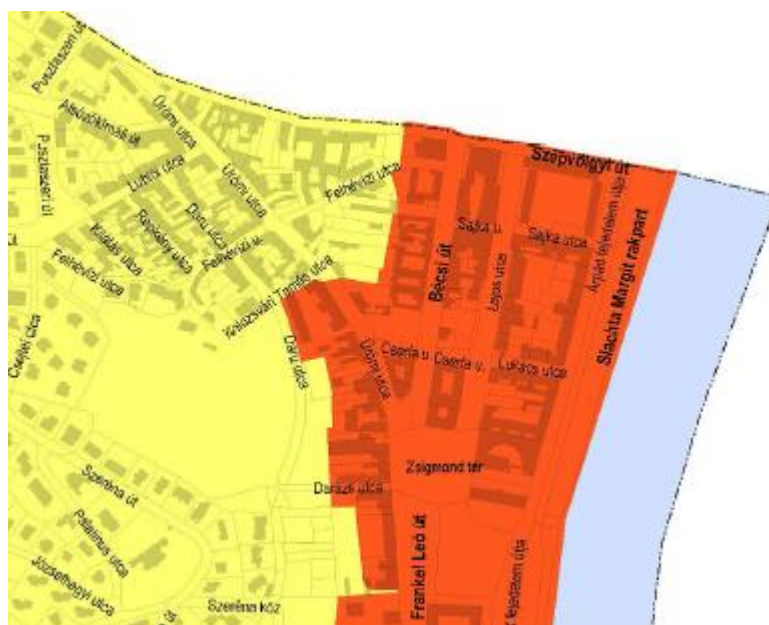
III. TÖMB 4.3. PARKOLÁSI KÖTELEZETTSÉG – 4. MELLÉKLET

A III. tömböt a KÉSZ parkolási kötelezettség eltérő szabályozási területei közül a 4. számú terület érinti.

Az 4. területen számszerűsített parkolási kötelezettségei a KÉSZ 4.b. mellékletében rögzítettek funkció szerint bontásban.

	4. terület
---	------------

A KÉSZ 4.a. sz. melléklete – A parkolási kötelezettség eltérő szabályozású területei
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)




III. TÖMB 4.4. KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK – 5.A. MELLÉKLET

A III. tömböt a korlátozó tényezők közül a geológiai veszélyeztetés köre érinti, a tömb – ahogy környezete is – vízminőség-védelmi terület övezetébe sorolt.

Amellett fontos kiemelni a barlangvédelmi zónák területre gyakorolt hatását. A tömb dél-nyugati ingatlanjainak egy része a „B” jelű barlangvédelmi zónában rögzítettek. Ide sorolandó az Alsó Zöldmáli út közterületi telke, az arra nyíló Alsó Zöldmáli út 9. és 11. szám alatt található ingatlan, valamint a 15276 helyrajzi számú (Daubner Cukrászda) telek déli sarka.

GEOLOGIAI VESZÉLYEZTETÉS

 Vízminőség-védelmi terület övezete **

barlangvédelmi zónák *

 'B' zóna




A KÉSZ 5.a. melléklete – Korlátozással érintett területek
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)

III. TÖMB 4.5. VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEK – 5.B. MELLÉKLET

A III. tömb területére Szépvölgyi úti kápolna műemléki környezete terjed ki a tömb keleti felén (hrsz.:15274). A tömb beletartozik a másik két tömbre is kiterjedő nyilvántartott régészeti lelőhely területébe.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

 műemléki környezettel érintett telek

 nyilvántartott régészeti lelőhely



A KÉSZ 5.b. melléklete – Védelemmel érintett területek
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)

KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

A TKR elemzés lezárása: 2023.09.11.

Az elemzés lezárását követően a TKR módosítás hatálybalépése: 2023.09.30.

A TKR módosítása számos elemet tartalmaz, mely a projektek megvalósíthatósága szempontjából szükséges.

A Kerületi Építési Szabályzatot kiegészíti a kerületi településképi rendelet (TKR), mely elsősorban az épületek kialakítására – anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására – vonatkozóan rögzít követelményrendszert. A két rendeletet – KÉSZ és TKR – együtt kell alkalmazni, az azokban foglalt előírásokat együttesen kell betartani.

1. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLET

településképi szempontból meghatározó területi érintettség

Mindhárom tömb a Kisvárosias karakterű településképi szempontból meghatározó terület része, így a településképi rendelet vonatkozó előírásainak egységes vizsgálata is elegendő, nem igényel tömbönkénti részletezést.

településképi szempontból meghatározó terület részterületi érintettség

A TKR a Kisvárosias karakterű településképi szempontból meghatározó területen belül kijelöl egy KV/1 jelű részterületet, melybe beletartozik a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca által határolt I. tömb nyugati fele, de kívül esik rajta mind a Bécsi úti irodafejlesztési projekterület, mind a Lajos utcai irodafejlesztési projekterület.

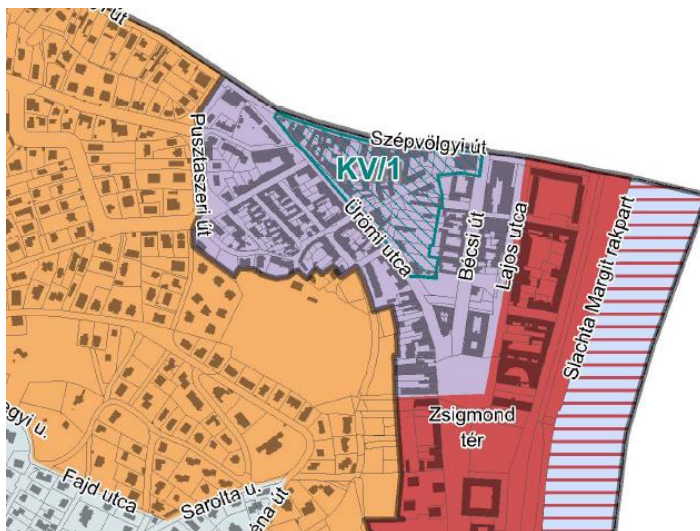
településképi szempontból meghatározó területek

a Kerületközponton belül

Kisvárosias karakterű meghatározó terület (Újjak)

településképi szempontból meghatározó területek részterületei

csak a településkép védelméről szóló rendeletben (TKR) rögzített részterület

A TKR 2. melléklete – A településképi szempontból meghatározó területek és azok részterületei
forrás: II. kerület TKR

2. TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

Tájékoztató jelleggel bemutatásra kerülnek a KÉSZ módosítással érintett tömbökre vonatkozó legfontosabb TKR előírások a teljesség igénye nélkül.

TKR hatályos normaszöveg	MEGJEGYZÉSEK
V. Fejezet – A meghatározó területek általános egyedi építészeti településképi követelményei	
11. Az építmény tömegformálása	
TKR 14.§ Az építmény tömegformálására vonatkozó egyedi építészeti településkép követelmények: a) új épület vagy emeletráépítés esetén a tetőemelet homlokzati síkját többszörös lépcsőzéssel kialakítani nem megengedett, több egymás fölötti tetőemelet kialakítása esetén, azok homlokzati síkja egymástól nem térhet el,	
12. A tetőzet kialakítása	
TKR 15.§ (1) A magastetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:	

TKR hatályos normaszöveg	MEGJEGYZÉSEK
<p>a) a magastető tetőhéjalásaként a felsorolt anyagokon kívül más nem alkalmazható</p> <p>aa) korcolt fémlemezfedés sötét árnyalatban,</p> <p>ab) természetes palafedés,</p> <p>ac) égetett agyagcserép natúr, természetes téglavörös vagy az adott telektömbben jellemző eltérő színben, valamint</p> <p>ad) az aa)-ac) alpontokban foglalt tetőhéjalásokhoz tartozó kiegészítő anyagok,</p> <p>b) a magastetőn alkalmazott cserépfedés nem lehet műantikolt,</p> <p>c) sem új, sem meglévő épületen nem létesíthetők egymástól eltérő héjalású magastető-felületek, nem beleértve a tetőhéjaláshoz tartozó kiegészítő anyagokat vagy a nyílászárók, lépcsőházak egyéb építészeti elemek magastető-felületből kiemelkedő kialakításánál szükséges eltérő anyagokat.</p>	
<p>(2) A lapostetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:</p> <p>a) az új lapostető szigetelőrétege nem maradhat takaratlan,</p> <p>b) új épületen a kavics- vagy zuzalékterítéssel, vagy burkolattal (terasztető) kialakított összes lapostetőfelület nem haladhatja meg az épület összesített lapostetőfelületének felét, a fennmaradó részen zöldtetőn kívül más nem létesíthető,</p>	
13. A homlokzat kialakítása	
<p>TKR 16.§</p> <p>(1) A homlokzatfelületre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:</p> <p>a) a homlokzatfelület színezésére az alábbiakon kívül más szín alkalmazása nem megengedett</p> <p>aa) fehér, törtfehér,</p> <p>ab)</p> <p>ac) világosabb árnyalatú földszínek (a pasztell-sárga, -okker, -barna, -rozsdabarna,)</p> <p>ad) zöld kizárólag fafelületen,</p> <p>b) a homlokzaton nem alkalmazható anyagok – kivéve a meglévő burkolat hiánypótlásának esetét –</p> <p>ba) műanyag,</p> <p>bb) ragasztott burkolat kialakításánál kőporcelán, szabálytalan formájú ciklop kő vagy kőlap,</p> <p>bc) pala,</p> <p>c) ragasztott kőburkolat kialakításánál 15 mm-nél kisebb vastagságú kőlap nem használható,</p> <p>d) a homlokzatfelület a járdaszinttől mért 3 méteres magasságban nem alakítható ki anti-graffiti bevonat nélkül, amennyiben az az utca felől szabadon megközelíthető.</p>	
<p>(2) A homlokzattagoló elemekre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:</p> <p>a) a külön használt épületrészek homlokzatfelületeinek színe nem lehet eltérő,</p> <p>b) megengedett a homlokzati tagolások között az azonos szín eltérő árnyalatainak alkalmazása.</p>	

TKR hatályos normaszöveg	MEGJEGYZÉSEK
<p>TKR 16.§</p> <p>(3) A nyílászárókra vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:</p> <p>a) a nyílászárók színezésére nem alkalmazhatók rikító színek, és a fekete szín,</p> <p>b) egy épület esetében a nyílászárókon nem alkalmazható eltérő színezés és anyaghasználat, kivéve a bejárat, portál és azon belül kirakat, lépcsőház nyílászáróin,</p> <p>c) nyílászáró tükörüveggel nem alakítható ki, kivéve a diplomáciai testületek épületének nyílászáróin.</p>	
<p>(4) Üzlet portáljára és kereskedelmi rendeltetés földszinti homlokzati kialakítására vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:</p> <p>b) önálló földszinti kereskedelmi rendeltetési egység közterület felé néző kirakatfelülete nem lehet kevesebb, mint a portál felületének fele,</p> <p>d) a járdaszinttől számított 2 méteres magasságig a portálon belüli kirakat üvegfelületének a bevilágítást biztosító áttetszősége nem szüntethető meg, áttetsző felület megszüntetése céljából nem fóliázható, nem festhető le, matricát, öntapadós felületet nem tartalmazhat, kivéve a portálon belüli üzletjelzés létesítésének esetében.</p>	
<p>(5) A lábazatra vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:</p> <p>a) a lábazat színezése nem lehet diszharmonióban az épület színezésével és nem alakítható ki rikító színekkel</p> <p>b) a lábazat színezése során a homlokzatfelület színeként alkalmazható színek sötétebb árnyalatainak, vagy a szürke árnyalatainak alkalmazásától, vagy a természetes lábazati burkolat saját színétől eltérni nem megengedett.</p>	
13. Kiegészítő elemek	
<p>TKR 23.§</p> <p><i>Az üzletjelzések előírásait rögzíti.</i></p>	<p>Nem kerül részletezésre.</p> <p>A TKR rögzíti, hogy új épület esetében a homlokzati terven ki kell jelölni az üzletjelzés helyét, azaz tervezési fázisban kell ezt a témakört végiggondolni.</p>
14. Egyéb műszaki berendezések	
<p>TKR 25.§</p> <p>(2) Légkondicionáló vagy kültéri (külső térrel közvetlen kapcsolatú) egységet igénylő egyéb gépészeti berendezés meglévő épületen való utólagos elhelyezésére vagy központi klímaberendezés nélkül létesíthető új épületen való elhelyezésére vonatkozó előírások: ...</p>	<p>A légkondicionáló vagy egyéb gépészeti berendezés elhelyezésére vonatkozó előírásokat rögzíti – utólagos elhelyezés, illetve központi klímaberendezés nélkül létesíthető új épület esetében.</p>
<p>(3) Légkondicionáló vagy egyéb gépészeti rendszer kültéri egysége épületen kívül – nem épületre szerelve –, vagy önálló tartószerkezeten (kertben) felszín felett nem helyezhető el, még takartan sem, kivéve kukatároló oldalfalát.</p>	<p>Nem kerül részletezésre.</p> <p>A központi klímaberendezés létesítésére vonatkozó előírást a KÉSZ rögzíti.</p>
21. A Kisvárosias karakterű meghatározó terület egyedi építészeti településképi követelményei	
<p>TKR 29.§</p> <p>(1) A Kisvárosias karakterű meghatározó területen teraszház nem létesíthető.</p>	

TKR hatályos normaszöveg	MEGJEGYZÉSEK
<p>TKR 29.§</p> <p>(2) A Kisvárosias karakterű meghatározó területen a magastetőre vonatkozó szabályok:</p> <p>a) <u>magastető hajlásszöge</u> – kivéve a zárt sorú épületcsatlakozás esetét – <u>nem térhet el</u></p> <p>aa) általános esetben a <u>35-45° közötti értéktől</u>,</p> <p>ab) a KÉSZ-ben Lk-1/Z-2 és Lk-1/Z-3 jelű építési övezetekbe sorolt területen a 30-45° közötti értéktől [KSZ-II-11 alapján],</p> <p>b) <u>a közterület felőli épületszárny magastetejének gerinciránya nem térhet el az utcával párhuzamos kialakítástól</u>, kivéve</p> <p>ba) a Lublói utca – Daru utca – Felhévizi utca Kilátás utca által határolt területet, ahol a KÉSZ együttes betartásával utcára merőleges gerincirány is kialakítható,</p> <p>bb) a szabadonálló beépítési módú építési övezetek területét, valamint</p> <p>bc) a védett épületeket,</p> <p>c) a közterület felé néző magastető (homogén) tömegét megbontó alábbi építészeti elemek alkalmazása nem megengedett</p> <p>ca) álló tetőablak,</p> <p>cb) tetősík ablak egymás fölött két vagy több sorban,</p> <p>cc) tetősíkból kiugró terasz, vagy tetősíkba bevágott terasz,</p> <p>cd) tetőfelépítmény – a felvonógépház, lépcsőház tetőkijárata kivételével –,</p> <p>ce) tetősíkban kialakított függönyfal szerkezet,</p>	<p>Magastető esetén az általános értéket kell betartani mindegyik projektterületen.</p> <p>A Bécsi úti és Lajos utcai irodafejlesztési projektterületeken MÓDOSÍTÁST IGÉNYEL az ismert fejlesztési elképzelések ismeretében, melyek alacsony hajlásszögű magastetőt (félnyereg tetőt) alkalmaznak.</p> <p>Egyik projektterület sem tartozik a kivételek közé → közterület felőli magastetős épületszárny gerinciránya az utcával párhuzamos kell, hogy legyen.</p>
<p>(3) A Kisvárosias karakterű meghatározó területen lapostetős épület létesíthető.</p>	<p>A TKR egyértelműsíti ennek lehetőségét a Kisvárosias karakterű településképileg meghatározó területen, de a KV/1 jelű részterületen már nem teszi lehetővé [lásd alább 30.§ b)]. MÓDOSÍTÁST IGÉNYELHET a Bécsi úti lakófejlesztés esetében.</p>
<p>(4) A Kisvárosias karakterű meghatározó területen a homlokzatkialakításra vonatkozó szabályok:</p> <p>a) közterület felé néző homlokzaton</p> <p>aa) új <u>függönyfal, függönyfalas üvegszerkezet nem alakítható ki, kivéve a Bécsi út és a Lajos utca mentén</u>,</p> <p>ab) a lábazat anyaghasználata és felületképzése nem térhet el a nagy igénybevételnek ellenálló megoldásoktól,</p> <p>b) ...</p>	<p>A Bécsi úti irodafejlesztési projektterület Cserfa utcai és Ürömi utcai homlokzatai nem tartoznak a kivételek közé → így itt függönyfalas üvegszerkezet nem alakítható ki – MÓDOSÍTÁST IGÉNYELHET, annak érdekében, hogy a saroktelkek beforduló homlokzatain is alkalmazni lehessen. Ez akkor válhat szükségessé, ha az építészeti koncepció számol a függönyfalas homlokzatképzéssel, mint opcióval.</p>
<p>23. A Kisvárosias karakterű meghatározó terület részterületeire vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények</p>	
<p>TKR 30.§</p> <p>A Kisvárosias karakterű meghatározó területen belül a KV/1 jelű, a Szépvölgyi út – Bécsi út – Felhévizi utca – Lk-1/Z-2 építési övezetbe sorolt terület keleti határa – Ürömi utca által határolt részterület egyedi építészeti településképi követelményei: ...</p>	<p>A Bécsi úti lakófejlesztési projektterület telkeinek nyugati részét érinti a lehatárolás.</p>

TKR hatályos normaszöveg		MEGJEGYZÉSEK
TKR 30.§	<p>a) a magastető tetőhéjalásának anyagaként az égetett agyagcserépen kívül más nem alkalmazható,</p> <p>b) terepszint feletti épület, épületrész lapostetősen nem alakítható ki,</p> <p>c) a homlokzat kialakításra vonatkozó szabályok</p> <p>ca) telekösszevonással kialakított telken új épület nem alakítható ki másként, csak a közterület felé néző homlokzat eredeti telekhatárok szerinti vertikális tagolásával,</p> <p>cb) a tömör homlokzatfelületek és a nyílászáró felületek aránya nem térhet el a jellemző, hagyományos arányrendszerétől,</p> <p>cc) a közterület felé néző tömör homlokzatfelületen a vakolattól eltérő anyaghasználat mértéke nem haladhatja meg a tömör homlokzatfelület felét,</p> <p>d) a 14865 és 14864 helyrajzi számú telkeken a kertet határoló kőfal megtartható, vagy az eredeti jelleget tükröző módon újraépíthető.</p>	<p>MÓDOSÍTÁST IGÉNYELHET a Bécsi úti lakófejlesztés esetében.</p>
10. Kilátópontok látványsávja		
TKR 13.§	<p>A településképi szempontból meghatározó területek 3. melléklet szerinti kilátópontjainak látványsávjában a KÉSZ-ben</p> <p>a) a beépítési magasságot, és</p> <p>b) az építmények telepítésére vonatkozó szabályozási eszközöket és előírásokat</p> <p>úgy kell meghatározni, hogy azok biztosítsák a feltáruló látvány megőrzését, a kilátásban megjelenő új építészeti elemek a feltáruló sziluett és horizont látványát ne csorbítsák, a horizont fölé ne emelkedjenek.</p>	<p>3.c. melléklet – a 45/2017.(XII.20.) ök. rend. – Kilátópontok és látványsávjuk, valamint a településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok, nyomvonalak lehatárolása</p> <p>A térképmellékleten az alábbi két kilátópont és annak látványsávja hozható összefüggésbe a vizsgált területtel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • József-hegyi kilátó Újlak felé tekintve a víztározó medence építménye körüli növényzet miatt nem lehet rálátni a projektterületre • Mecenzéf utca Újlak felé tekintve – a tervezett magassági értékektől függően – megjelenhet a beépítés <p><i>megállapítva: 29/2020.(VII.8.) önk. r.</i></p>

3. A TKR 1. MELLÉKLETE – A KERÜLETI HELYI VÉDETT ÉRTÉKEK ÉS TERÜLETEK

a kerületi helyi védett értékek jegyzéke

A kerületi helyi védett értékek között egy, az I. tömböt érintő védettség található, az Ürömi utca 19. szám alatti lakóházként (KVE.072).

*forrás: A II. kerületi TKR 1.a. melléklete
– A kerületi helyi védett értékek jegyzéke
megállapítva: 29/2022.(V.31.) önk. r.*

NYILVÁN TART. SZ.:	MEGNEVEZÉS:	HRSZ.:	CÍM:
KVE.072	lakóház	14824/2	Ürömi utca 19.

4. A TKR 3. MELLÉKLETE – KILÁTÓPONTOK ÉS LÁTVÁNYSÁVJUK, ILLETVE A TELEPÜLÉSKÉPILEG MEGHATÁROZÓ UTCÁK, UTCASZAKASZOK

kilátópontok és látványsávjaik

A három tömb területére a Mecenzéf utcai (SZKP-10) és József-hegyi (KTÉ-3) kilátópontok látványsávjával érintett.

A József-hegyi kilátóból a domborzati és kialakult városszöveti adottságokból kifolyólag nem lehet rálátni a területre. A Mecenzéf utcai kilátóponttól letekintve a projektterületek fejlesztései a beépítési magasság függvényében megjelenhetnek, így onnan a látványfeltárulás tervezés folyamán történő vizsgálata és érzékeny kezelése indokolt.

településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok

A vizsgált terület közterületei közül településképileg meghatározó utcaként rögzített a közterület teljes hosszában:

- a Szépvölgyi út (TMU-93),
- az Ürömi utca (TMU-107),
- a Felhévízi utca (TMU-35), illetve
- a Bécsi út (TMU-14).

kilátópontok és látványsávjuk, valamint a településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok, nyomvonalak a településképi szempontból meghatározó területeken

kilátópontok és látványsávjuk
- a 3. a. mellékletben szereplő jegyzék szerint

 kilátópont

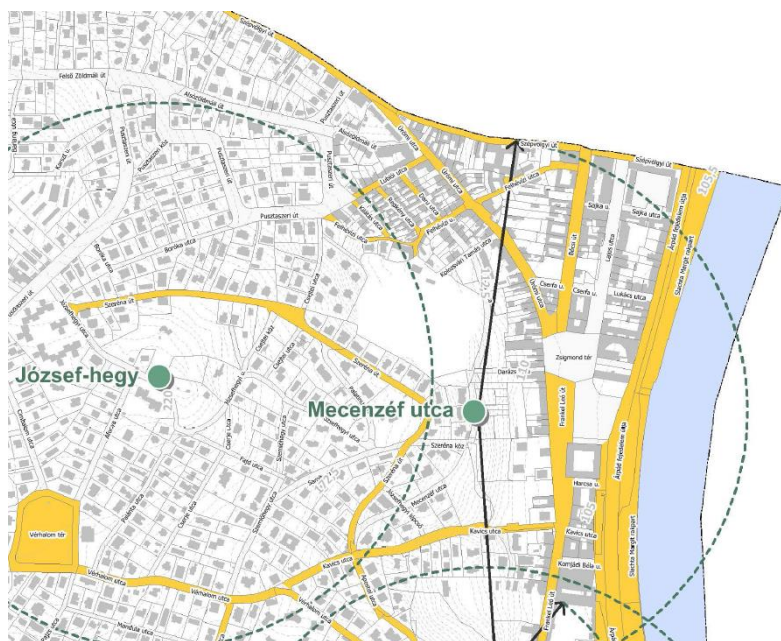
 látványsáv
(a kilátópont 500 méteres környezete)

településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok, nyomvonalak
- a 3. b. mellékletben szereplő jegyzék szerint

 településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok

A TKR 3.c. melléklete – Kilátópontok és látványsávjuk, valamint a településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok, nyomvonalak a településképi szempontból meghatározó területeken

forrás: II. kerületi TKR



5. EGYES KERÜLETI HELYI ÉRTÉKEK IDEIGLENES VÉDELME

Az ideiglenes – legkésőbb 2023. október 1-én megszűnő – védelem alatt álló kerületi helyi értékeket Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2022.(IX.30.) önkormányzati rendeletének 1. melléklete rögzíti.

Az alapján kerületi ideiglenes védelem a három tömbben és annak közvetlen környezetében jelenleg nem rögzített.

6. TKR MÓDOSÍTÁSA

a TKR módosítása hatályos: 2023.09.30-tól

településképi szempontból meghatározó területen két új részterület lehatárolása:

KV/2

KV/3

A TKR módosítás során a projektek fejlesztői éltek a partnerség lehetőségével és javaslatokat tettek a TKR módosítására a fenti elemzések figyelembevételével.

A partneri észrevételek értékelése után a TKR úgy fogadta be a kéréseket, hogy két új részterület került lehatárolásra a kisvárosias karakterű településképi szempontból meghatározó területen belül:

- KV/2 jelű, a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca által határolt részterület
- a KV/3 jelű, a Lajos utca – Cserfa utca – Bécsi út – Sajka utca által határolt részterület.

A részterületeken belül az egyedi építészeti településképi követelmények kerültek meghatározásra az alábbi témakörökben:


- a magastető hajlásszöge általánosan és a közterület melletti épületszárny esetében, saroktelek „összemetsző” területére vonatkozó eltéréssel,
- közterület felé néző magastető tömegének tagolása, hangsúlyképzés
- a KV/2 területen a telekösszevonással kialakított telken vagy szomszédos telkek együttes beépítése során az eredeti telekhatárok szerinti vertikális tagolás.

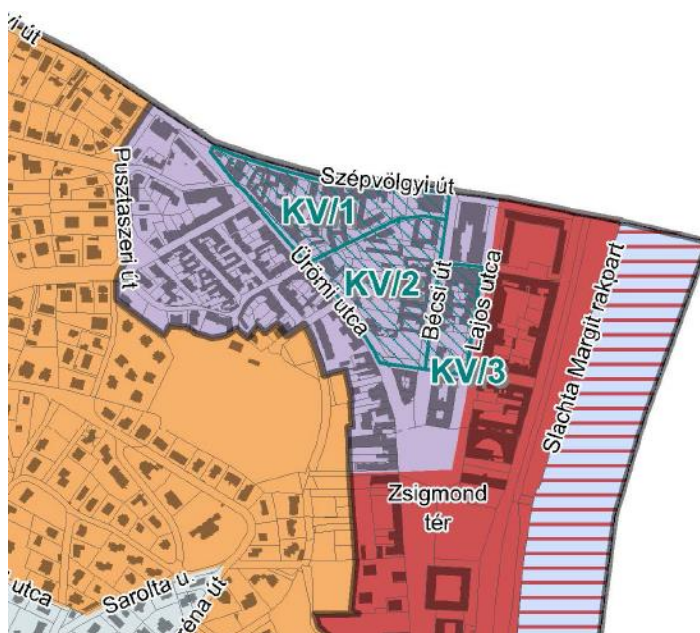
településképi szempontból meghatározó területek

a Kerületközponton belül

 Kisvárosias karakterű meghatározó terület (Újlak)

településképi szempontból meghatározó területek részterületei

 csak a településképi védelméről szóló rendeletben (TKR) rögzített részterület



A TKR 2. melléklete – A településképi szempontból meghatározó területek és azok részterületei
forrás: II. kerület TKR

Táji és természeti adottságok vizsgálata

1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Vác-Budai Duna-völgy kistáj

Budapest Főváros II. kerületének vizsgált területe a Vác-Budai Duna-völgy kistájba tartozik, de a terület szélén már jellemzően a Budai-hegyek kezdődnek.

A Budai-hegység után ez az ország 2. leginkább beépített kistája, a 38,5%-os beépítettségéből az úrfelvetel 10% sűrű, 28,5% lazább beépítést mutat. A kistáj általánosságban humuszos homok és öntés réti talajjal fedett enyhén hullámos homokfelszínek, hordalékkúpok, ill. alacsony ártéri szintű síkságok, igen erősen beépített, de helyenként telepített erdőkkel és szántóföldekkel hasznosított területe.¹

Az éghajlat mérsékelt meleg, száraz, a csapadék mennyisége a szomszédos Budai-hegységhez képest kisebb. Az évi középhőmérséklet 11,0°C, a belvárosi területeken jellemző a városi hősziget jelensége, magasabb átlag tapasztalható. Az évi csapadékösszeg 500–600 mm között alakul. A napsütéses órák száma évente 2000 óra körüli. Leggyakoribb szélirány az ÉNy-i és a Ny-i, az átlagos szélesség 3,5–4,0 m/s közötti.

Az igen sűrű közlekedési infrastruktúra és a beépítettség magas szintje miatt az élőhelyizolációs hatás rendkívül magas. A terület az emberi tevékenységekkel jelentősen átalakított, a vizsgált terület ezen belül is egy beépített, természetességet nem mutató városi terület. A három tömb építési telkekre tagolt, a meglévő zöldfelületek gazdasági udvar vagy magánkert funkciót töltenek be, jellemzően telepített növényzettel, kis mértékben invazív hatásokkal.

1.1. SZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A vizsgált tömbök a II. kerület két karakteresen elkülönülő területének csatlakozásánál fekszenek, itt található a Duna-menti sík és intenzív beépítés, ezek kísérő zöldsávjai és kicsit távolabb a folyó, és a kerület hegyvidéki területei. Történetileg is itt ért össze az ártér a magaslattal, később a szőlőterületek a várossal. Zöldinfrastruktúra szempontjából a belső kerületrész két meghatározó észak-dél irányú zöldtengelye a Duna-parti világörökségi látkép fontos részét képező Duna-Buda zöldtengely és a Szemlőhegy és a Rózsadomb lábánál húzódó Hegyalja- zöldtengely északi kiindulási /megérkezési pontjainak találkozásánál fekszik.

Tájszerkezeti szempontból a vizsgált tömbök a II. kerület észak-keleti peremén fekszenek részben a Dunával párhuzamosan húzódó Bécsi útra, részben a mai Ürömi út vonalán lévő bemélyedés vonalára felfűződve. A terület természeti értelemben vett mai formáját a lokális táji adottságok gyökeres átalakítását eredményező XX. században nyerte el, bár a beépítés már a 18. századtól megfigyelhető főként a Lajos utca és Bécsi út menti területen. Fontos változások az 1838-as nagyárvíz és a filoxéra járványt követően megfigyelhetők, a beépítés mai képét és a közterületek szerkezetét a 20. század közepén nyerte el a terület.

1.2. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

tájképvédelmi terület övezete konkrét területi érintettség

A Lajos utca – Szépvölgyi út – Bécsi út – Felhévízi utca tengely Duna felőli oldalán a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület** húzódik, mely a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bír. Ez az I. és II. számú tömbökre egyaránt kiterjed, a III. tömbre nem.

¹ forrás Csorba Péter: Magyarország kistájai, Debrecen 2021

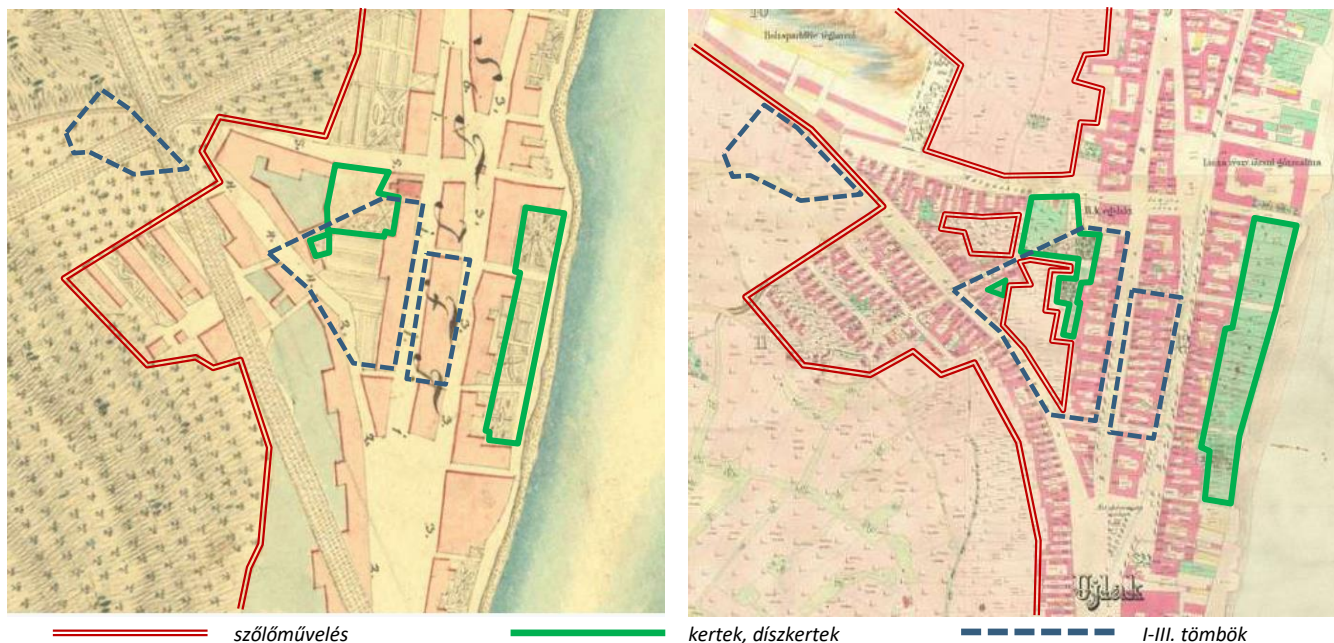
**természeti érték
belvárosi zöldfelület**

A tervezési területen védett természeti érték nem található, a tömbök jelentős része beépített és a teljes terület emberi tevékenység által formált. Értéket képviselnek azonban a belvárosi helyzet miatt a termett talajon megvalósuló zöldfelületek, és ezek korosabb faegyedei, így a közhasználatú és magánkertek, fasorok. Ezek közül kiemelkedik a Bécsi út és Szépvölgyi út sarkán álló Újlaki Sarlós Boldogasszony Plébániatemplom zárt kertje és a vele szomszédos kerületi tulajdonban lévő kert, amely jelentős méretű, idős fákkal gazdagon betelepített zöldfelületet alkot.

A tervezési területen az utcásorfák fontos zöldfelületi elemek, de kiemelkedő értéket nem képviselnek (megtartandók, kiegészítendőek).

2. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET**2.1. TÁJTÖRTÉNET**

A jelen terv keretében vizsgált tömbök a tájalakulás során különböző korban épültek be. Míg a Duna menti fontos útvonal mentén már kialakult a beépítés és az árvizek, folyószabályozás okozta változások során csak egyre intenzívebbé vált, a domboldal sokáig őrizték a hagyományos tájhasználatot, szőlőművelést. A történeti térképek tanúsága szerint a XVIII. század végén a vizsgált I-II. tömb már a maihoz hasonló zárt sorú beépítésű volt (elsősorban a mai Bécsi út és Lajos utca felől), a domboldali III. tömb még közterületi struktúrájában sem ábrázolt, szőlő. A Budai hegyek beépítése a filoxéra vész után következett be, ez a terület is az után épült be. A városrész mára teljesen átalakult, városi beépítést mutat, azonban a II. tömb megőrizte az eltérő intenzitású beépítését.



Budapest (1793) • Pest-Buda–Óbuda beépített területének várostérképe

A tervezési terület és környezete, jellemzően szőlőműveléssel hasznosított újhegy Habsburg Birodalom - Kataszteri térképek (XIX. század)
forrás: <https://maps.arcanum.com/>

2.2. TÁJHASZNÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉSE

Az I. tömb mélysége és a telekadottságok beépítetlen, zöld tömbbelsőit eredményeznek máig. Az Ürömi és a Felhévízi utcák felől ez a foghíjas beépítés ugyanakkor rendezetlen, a közterületek szélessége és kialakítása nem ad egységes fasoros utcaképet. A III. tömb esetében a beépítés inkább hézagosan zárt sorú, lakó és vendéglátó funkció jelenik meg vegyesen gazdasági és rekreációs kerthasználattal. Az I. és II. tömb esetében több foghíjtelek is található és jelentős eltérések mutatkoznak a régi és mai beépítések magasságában, sűrűségében.

3. TÁJHASZNÁLATI KONFLIKTUSOK ÉS PROBLÉMÁK

A mai tájhasználat az élőhelyi adottságokhoz és természetes vegetációhoz, vagy hagyományos hasznosításhoz képest már teljesen átalakított. A XX. század végére a tömbök a városi szövet részévé váltak, kialakult telekstruktúrával beépítés jelent meg. A három tömb karakteresen a beépítés sűrűségében és zöldfelületi arányában, zöldhálózati elemeiben mutat eltérést, tájhasználat szempontjából azonosak. A legrégebben átalakult és beépített terület a Lajos utca és Bécsi út közötti II. tömb. Itt az épületek által elfoglalt terület dominál (a Lajos utca felől 4-5 szintes, a Bécsi út felől 1-2 szintes épületekkel), kis belső kertekkel, az utcákon fasorok jelennek meg. A Bécsi út és Ürömi út közti I. tömb beépítése alacsony intenzitású, 1-2 szintes épületek és a kertek aránya jelenleg kellemes, kisvárosias. A III. tömb beépítése az elmúlt évtizedekben alakult ki a mai formájában, itt a lakóházak és kertjeik mellett a vendéglátó funkció van jelen, a Daubner cukrászda üzeme és kiszolgáló egysége, vendégparkolója helyezkedik itt el.

A tájhasználat, a lakott táj kialakult és rendezett, a városi közlekedés, motorizált forgalom negatív hatásai és a burkolatok/zöldfelületek aránya, a burkolt arány növekedése figyelhető meg. A jelenleg beépítetlen telekrészek és foghíjak az I. és II. tömbben egyszerre jelentenek értéket zöldfelületek, biológiailag aktív felületek jelenlétével és potenciált az új épületek megvalósítására.

A tömböket keretező közterületek a főváros más útjaihoz hasonlóan forgalommal jelentősen terheltek, ez megmutatkozik az utcai zöldfelületek mennyiségében, minőségében, sokszor a parkolás az előkertekben vagy járdán megoldott stb. A meglévő beépítés sokszor nem teszi lehetővé a kertekben parkolást. A mozgó és parkoló járművek által elfoglalt hely dominálja a kisvárosias léptékű, keskeny közterületeket, megnehezítve a gyaloglást.

A zöldfelületi rendszer vizsgálata

A zöldfelületi hálózat kontextusban való vizsgálatához szükséges a KÉSZ módosítással érintett tömbök, az azokat körülölelő további területek, valamint a térség – beleértve a szomszédos III. kerületi – zöldfelületi rendszer kapcsolódó elemeinek vizsgálata.

1. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

1.1. TÉRSÉGI ZÖLDHÁLÓZATI ELEMEK










zöldfelületi tengelyek zöldtengelyek

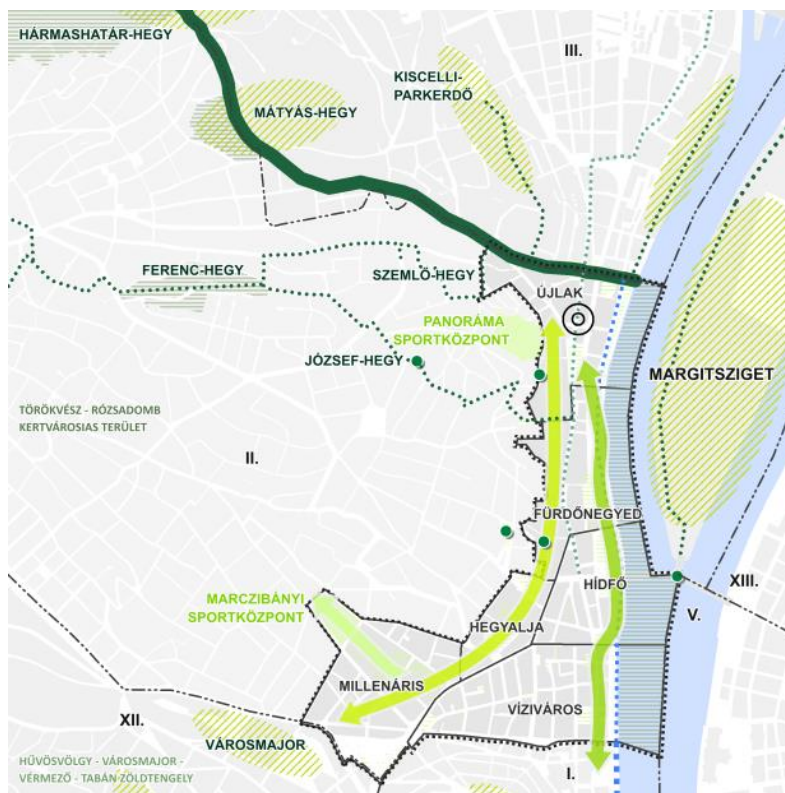
A belső kerületrész két meghatározó észak-dél irányú zöldtengelye a Duna-parti világörökségi látkép fontos részét képező **Duna-Buda zöldtengely** és a Szemlőhegy és a Rózsadomb lábánál húzódó **Hegyalja-zöldtengely**. A vizsgált újlaki terület a zöldtengelyek északi kiindulási / megérkezési pontjainak találkozásánál fekszik.

Újlak területén belül a két zöldtengely közötti haránt irányú kapcsolatok bővítése és erősítése a jövőben hangsúlyt érdemelhet. Távlatban lesz jelentősége a Duna-part irányú kapcsolatok megteremtésének, a parti sétány hálózatba kapcsolásának.

rekreációs tengely

A kerület Településfejlesztési Konceptiójában meghatározott kelet-nyugat irányú, **Szépvölgyi út menti rekreációs tengely** a vizsgált újlaki területtel szintén összefüggésbe hozható. A főként természetjárás, kerékpározás, barlangászás, siklóernyőzés vagy sziklamászás helyszínéül is szolgáló Pálvölgyi-barlang – Mátyás-hegy – Francia-bánya – Hármashatár-hegy korridor fontos zöldfelületi infrastruktúra-hálózati elem.

	Hármashatár-hegyi rekreációs tengely
	Duna-Buda / Hegyalja-zöldtg. / Marczibányi haránt tg.
	térségi / kerületen belüli sport-rekreációs helyszín
	magas zöldfelületi intenzitású köz vagy közösségi terület
	védett természeti területek
	Duna medre / Duna-parti sétány nyomvonala
	rekreációs helyszínek zöldkapcsolata / Budai Promenádnál
	kilátópontok / projekthelyszínek
	kerület / belső kerületrész / városrész határa



Zöldfelületi szomszédosági viszonyok és a területeket összekapcsoló szerkezeti jelentőségű, zöldinfrastruktúra elemek
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

tengelyekre fűződő, zöldfelületi elemek közhasználatú zöldfelületi elemek

A tömbök környezetében számos magas zöldfelületi intenzitású köz- és közösségi terület húzódik. Északi irányban (már a III. kerület területén) a **Kolosa tér** és annak Duna irányú meghosszabbításában fásított köztérfűző húzódik, mely használati szempontból domináns kondicionáló értékekkel bír.

Délen, a környező főutak csomópontjában, a rekreációs, reprezentációs és pihenő funkcióknak helyet adó **Zsigmond téri közpark** található. A Rózsadomb irányában, a domb oldalában a Kolozsvári Tamás utcai **Panoráma Sportközpont** és az ahhoz kapcsolódó játszótér sport és rekreációs területe rendelkezik még jelentős zöldfelületi intenzitással.

A felsorolt, a zöldfelületi infrastruktúra vonatkozásában jelentős elemek a közelmúltban megújultak, minőségük kifogástalan.

privát használatú zöldfelületi elemek

A nem közösségi használatban lévő, jellemzően tömbbelsőben kialakult további, összefüggő hálózatot képező zöldfelületi elemekkel együtt vizsgálva a terület zöldfelületi rendszerének egyes elemei eltérő funkcionális szerepeket töltenek be.

A Panoráma Sportközpont irányából jellemzően jóléti-egészségügyi, ökológiai és katasztrófavédelmi, szerepkörrel bíró zöldfelületek jelentkeznek, melyek a korábban említett kézzelfogható funkcióikon kívül a **lokális csapadékvíz terhelés csökkentésére**, a talaj védelmére, a települési környezet ökológiai rendszerének stabilizálására is hivatottak.

A Zsigmond tér irányából ezeket pufferoló és közösségszervező szerepkörű zöldfelületi hálózati elemek egészítik ki, melyek az előnytelen környezeti hatások (pl. zaj, por ártalom, stb.) mérséklése mellett társadalmi szempontból a helyi közösség belső kohéziójának erősödését is elősegíthetik.

1.2. A VIZSGÁLT TERÜLET ZÖLDHÁLÓZATI ELEMEI

a helyi zöldfelületi rendszer közhasználatú elemei

A vizsgált terület zöldfelületi rendszerét kisebb közhasználatú zöldfelületek, fasoros utcák és telken belüli zöldfelületek alakítják.

A Bécsi út és Ürömi utca találkozásánál egy kisebb fásított tér található, középkorú fákkal sűrűn betelepítve.

Az Ürömi utca és Szépvölgyi út sarkán álló kápolna körül szintén kisebb köztér funkciójú zöldfelület található néhány középkorú fával, cserjékkel és padokkal. A zöldfelület a kereszteződésben kialakított forgalom elől elzárt területen tovább növelhető lenne.

A Bécsi út és Szépvölgyi út sarkán álló Újlaki Sarlós Boldogasszony Plébániatemplom zárt kertje és a vele szomszédos kerületi tulajdonban lévő kert, jelentős méretű, idős fákkal gazdagon betelepített zöldfelületet alkot. A két kert kőkerítése borostyánnal van futtatva.

1.3. KÖZTERÜLETI FASOROK ÉS NÖVÉNYZET

Alsó Zöldmáli út

Az Alsó Zöldmáli út szűk keresztmetszelve miatt csak szakaszonként változó pozíciójú, keskeny zöldsávok húzódnak a közterület oldalain, melyben fák csak elvétve találhatók. Az utca zöldfelületi képét főként a dél-nyugati telekhatáron húzódó, jellemzően borostyánnal (*Hedera helix*) befuttatott támfalak, valamint az azok mögül a közterület irányába nyúló, udvari fásszárú növények határozzák meg.

Bécsi út

A Bécsi út kétoldali fasoros utca részben zöldsávba, részben favermekbe telepített utcafásítással. A fák kor, faj, lombkoronaforma és lombkoronaméret alapján is vegyes képet mutatnak. Az utca leginkább a közepes lombkoronájú fák telepítésére alkalmas. A fahiány alapvetően minimális, folyamatos pótlás és új telepítés jellemző a teljes szakaszra. A sok fa alapvetően kellemes fásított kisvárosi hangulatot kelt.

Cserfa utca

A Cserfa utca kettős képet mutat. A Bécsi út és Lajos utca közötti szakaszon az utca északi oldala egy széles zöldfelületi sáv, egységes magas kőrís fasorral, cserjesávval és ápolt gyepfelülettel. Lajos utcai végénél idős zöld juharral és fiatal fehér akáccokkal. A Bécsi út és Ürömi út közötti rész fátlan.

- Felhévízi utca** A minimális szabályozási szélesség miatt fátlan közterület.
- Lajos utca** A Lajos utca szintén kétoldali fasoros utca, jellemzően 50 év körüli fákkal, melyeket főleg magas kőris és fehér akácok jellemeznek, látványukban kellemes képet alkotva. A fák favermei egészen apró méretűek, sokszor a törzs is alig fér el bennük. Problémát okoz a fák között kijelölt gépjárműparkolás. A fahiány kb. 15%-os de vannak szakaszok, ahol vizsgálni szükséges a fák telepíthetőségét.
- Ürömi utca** Az Ürömi utca érintett szakaszán kétoldali fasor van, vegyes fafaj és korösszetétellel, igen változatos habitusformákkal (magas, terebélyes lombtól a kicsi gömbkoronás fáig vegyesen). A fasorban favermek vagy zöldsáv biztosítja a fák telepítését, mégis a fasorok kb. 30%-os arányban hiányosak. Az utca zöldsáv hiányos részei az Ürömi utca 23-29. és 55-59. közötti szakaszok.
- Pusztaszéri út** A Pusztaszéri út konkrét fasorral nem rendelkezik, zöldfelületi képét az északi oldalán futó meredek támfalban megtelepedett növények dominálják. A vizsgált szakasztól indul a forgalmi sávokat elválasztó zöldsáv, jellemzően nyírt cserjékkel.
- Sajka utca** A Sajka utca igen keskeny utca az ott lévő szállás-szolgáltatás funkció miatt mégis megpróbálták néhány keskeny örökzölddel (hamisciprus) szakaszosan fásítani, ami az utcaszakasznak egyedi, mediterrán hangulatot kölcsönöz a kockakő burkolattal és szegélyekkel.
- Szépvoidgyi út** A Szépvoidgyi út a vizsgálati szakaszon alapvetően egyoldali fasoros utca (a II. kerületi oldal fásított). A szakaszon a légvezetékek miatt csak kis vagy közepes lombkoronájú fák, vagy rendszeresen metszett fák nevelhetők, jellemző fafaj a virágos kőris (*Fraxinus ornus* fajtái). A fák favermei jellemzően minimális méretűek. A fahiány kb. 15%-os. A fasor a 2021-es fővárosi TSZT-ben mint „Településkép-védelmi jelentőségű tervezett fasor” szerepel.
- Ürömi köz** Jelenleg nem kiépült és nem járható közterület, melyet az Ürömi utcától kerítés zár el.

1.4. TELEKTÖMBÖK NÖVÉNYZETE

- I. tömb** Meghatározó, fákkal és cserjékkel benőtt zöldfelület található a Felhévízi utca – Bécsi út – Cserfa utca és Ürömi utca által határolt I. tömb belsejében. Az értéktelen (pl. bálvány, akác) fák mellett szép habitusú értékes fák is találhatóak a sűrű és magas cserjeállománnyal rendelkező zöldfelületen. Értéket a „zöld tömeg” összefüggő egységes területi kiterjedése jelent, mely lokálisan környezeti kompenzáló hatással is bír. Ugyanakkor rögzíteni kell, hogy a jelenlegi buja növényzet kialakulásához ezeknek a hátsó telkeknek, telekrészeknek megközelítési, feltárási problémái is hozzájárultak. Ezek a telkek, telekrészek a lakóövezeti besorolásuk ellenére nem tudtak még hasznosulni, jellemzően alig használtak, részben felhagyottak.
- II. tömb** A Sajka utca – Lajos utca – Cserfa utca – Bécsi út által határolt tömb súlyponti részén a hátsótertek alkotnak kisebb, összefüggő zöldfelületet.
- III. tömb** A Szépvoidgyi út – Ürömi utca – Alsó Zöldmáli út – Pusztaszéri út által határolt tömb keleti oldalán lévő lakótelkek hátsó kertjében, az Alsó Zöldmáli út felé jelentős zöld kert található fás és cserjékkel tűzdelt növényzettel. A kertek támfalkerítésben végződnek ezen a szakaszon, a termőréteg az utcaszinthez képest még 1-1,5 méterrel vastagabb a kertekben. A tömb nyugati oldalán a beépítés sűrűbb, és a gazdasági kereskedelmi funkciók mellett a zöldfelületi arány alacsonyabb.

2. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER KONFLIKTUSAI ÉS PROBLÉMÁI

A vizsgált tömbökben jelentős közcélú, közhasználatú zöldfelület nincs, a közterületeken megjelenő zöldfelületek a közlekedés és közmű rendszerek foghíjába integrált, a városi körülményeket jól-rosszul tűrő faegyedek. A területen belül a zöldfelületi rendszer legjelentősebb elemei a magánkertek, ezek ökológiai, rekreációs és klímavédelmi szempontból is fontosak. A zöldfelületi rendszer konfliktusát a közlekedési terhelés (környezeti és helyigény, a beépítés sűrűsödése, a burkolt felületek arányának növekedése jelenti.

Az épített környezet és vizsgálata

A TERÜLETFELHASZNÁLÁS, A TELEKSTRUKTÚRA ÉS TULAJDON, VALAMINT A BEÉPÍTÉS JELLEMZŐINEK, A TERÜLETEK MŰKÖDÉSÉNEK ÉS KARAKTERÉNEK A VIZSGÁLATA

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET, VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS



A KÉSZ módosítással érintett tömbök fővárosi elhelyezkedése
forrás: saját ábra

A fejlesztéssel érintett területek Budapest II. kerületének Újjak városrészében találhatók.

A KÉSZ módosítással érintett tömbökben a Bécsi út két oldalán húzódó projektterületek az alábbiak:

- az I. tömbben, tehát a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi út által határolt tömbben
 - a korábbi 14820, 14823/1 helyrajzi számú telkek összevonásából létrejövő 14820 hrsz-ú ingatlant érintő, Bécsi út 12-18. szám alatti (Bécsi úti irodafejlesztési projektterület) és
 - a 14826, 14827/1, és 14828 helyrajzi számú telkekből összeálló Bécsi úti lakófejlesztési projektterület; továbbá
- a II. tömbben a korábbi 14805/3, 14806/1, 14807/1 és 14807/2 helyrajzi számú telkek összevonásából létrejövő 14805/3 hrsz-ú ingatlant érintő, Lajos utca 8-14. szám alatti (Lajos utcai irodafejlesztési projektterület).

Az egyes projektterületek közvetve szomszédos elhelyezkedése ellenére eltérő minőségű, jellegében és beépítésében is különböző lakóterületi sávban található. A kis- és nagyvárosias lakóterületek határán húzódó, beépítetlen területek Dunához és Óbuda-Újjak, kerülethatárokon átívelő helyi alközponti szerepkörű területéhez (Kolosy tér) közeli elhelyezkedése jelentős fejlesztési potenciált tartogat. Mindhárom helyszín a kerület azon (Szépvölgyi út – Lajos utca – Zsigmond tér – Ürömi utca által határolt) fókuszponti tömbjében található, melynek átalakulása évtizedek óta várat magára. Jellegéből adódóan az elvárt fejlődés iránya eltérő léptékben értelmezhető szempontrendszerek szintetizálásával határozható meg.

A fentiek értelmében, valamint a projektterületek kerületen belüli pozíciójából adódóan a fejlesztési javaslatok pontos meghatározása érdekében olyan komplex vizsgálat készítése szükséges, mely nemcsak a konkrét projektterületek és azok közvetlen környezetének adottságaira, hanem az azokat övező tágabb városszövet elemzésére is kiterjed, annak adottságaira szintén figyelmet fordít. A különböző helyzetelemző és helyzetértékelő vizsgálatok eredményének bemutatása ennek történik.

2. A TELEPÜLÉSSZERKEZET TÖRTÉNETI KIALAKULÁSÁNAK ÁTTEKINTÉSE

A terület története releváns korabeli térképek elemzésével kerül bemutatásra.

A XVIII. században a középkori Szentjakabfalva helyén létrejövő Újlak maihoz hasonló városszövege már felsejlik.

Beazonosíthatók a Szépvölgyi és Bécsi utak, a Lajos és Ürömi utcák. Kismértékű eltérések persze megfigyelhetők. (pl. a haránt irányú és a hegyoldalra felvezető utcák még hiányoznak).

A nagyrészt betelepült, német ajkú, iparral, kereskedelemmel és szőlőműveléssel foglalkozó, egyre növekvő számú lakosság funkcionális bővülést is magával vonzott.

A barokk templom 1746-1759 között épült (Hamon Kristóf, Nepauer Máté), elődjét bajor telepések emelték a XVIII. század legelején. A ma már műemlék épületet fennállása során többször is felújították. Ma ismert toronysisakja Ybl Miklós műve.

Az 1838-as nagyárvíz eredményeként a Dunával közvetlen szomszédos tömbösor az árvíz áldozatává vált, ahogy a Lajos utca nyugati oldali beépítésének egy része is (közte a Lajos utcai projektterület korabeli beépítésének keleti épületrészei is).

Ekkorra kialakult a Cserfa és a Sajka utca, a Felhévízi utca csak a templomhoz kapcsolódó közterületi kezdeményként definiálható. Az Ürömi utcán nyíltszíni csatorna vezetett a Dunába.

A XIX. század második felében pusztító filoxéra járványt követően a hegyoldalak Ürömi utcáig lefutó szőlőterületeit új telektömbök és beépítés váltotta fel.

A Felhévízi utcát megnyitották, a Lajos utcán a Frankel Leó út irányából kötőtpályás nyomvonalon lóvasút működött. A terület északkeleti szomszédságában gőzmalom épült. A szakrális épületekhez reprezentációs zöldfelületek tartoztak, a Zsigmond tér Szent háromság oszlopa már állt.

A XX. század végi kataszteri térkép már a maihoz hasonló beépítésről tanúskodik, mely sok helyszínen még alulhasznosított képet mutat (pl. Lajos utca 23-31., Bécsi út 25., stb.).

Az intézményi jellegű funkciók még jelentősen kisebb számban képviselték magukat, a Bécsi úttól nyugatra eső projektterület beépítése még megvan. A Lajos utcai projektterület – mára már elbontott – pontszerű beépítései még megfigyelhetők.



Magyarország - Első Katonai Felmérése (1782-1785)

forrás: Arcanum Adatbázis Kft. <https://mapire.eu/hu/map/firstsurvey-hungary/>



Magyar Királyság - Második katonai felmérés (1819-1869)

forrás: Arcanum Adatbázis Kft. <https://mapire.eu/hu/map/secondsurvey-hungary/>



Pest-Buda-Óbuda áttekintő árvízterképe (1838)

forrás: Arcanum Adatbázis Kft. <https://mapire.eu/hu/map/budapest-1838/>



Pest és Buda kataszteri térképsorozata (1867-1873)

forrás: Arcanum Adatbázis Kft. <https://mapire.eu/hu/map/budapest-1867-73/>



Budapest Főváros kataszteri térképe (1990)

forrás: <https://www.mepar.hu/mepar/>

I. TÖMB: BÉCSI ÚT – CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

Az elemzés kiterjed a szabályozás módosításával érintett I. tömb közvetlen, egy telekmélységnyi környezetére. A vizsgálat fókuszában a Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca – Bécsi út által határolt (az ábrákon szürke szaggatott vonallal jelölt) terület mélyebb elemzése áll.

I. TÖMB

1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

I. TÖMB

1.1. TERÜLETHASZNÁLAT, FUNKCIÓK

beépítésre szánt és nem szánt területek

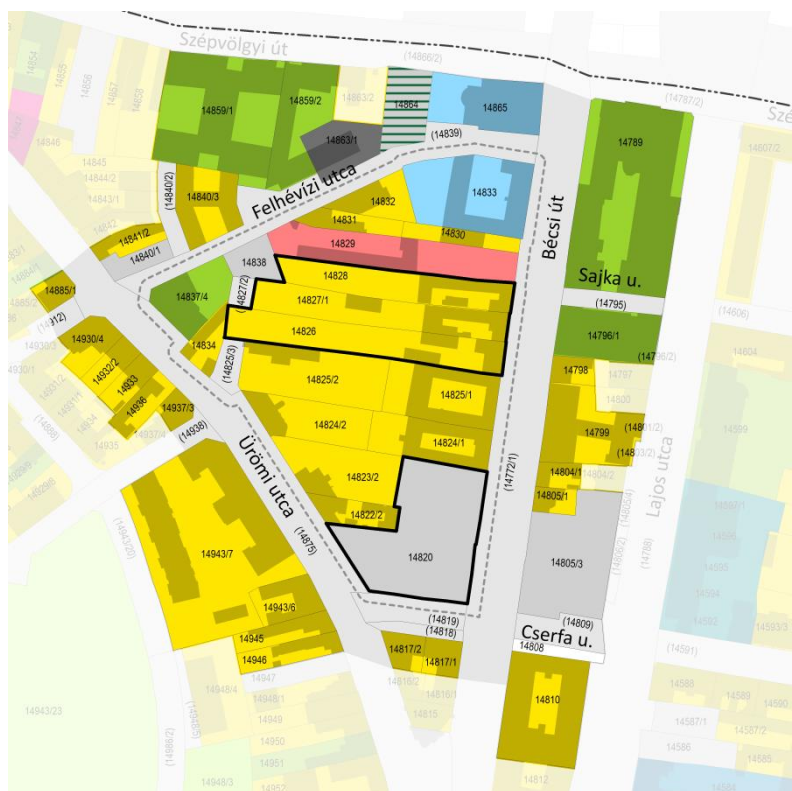
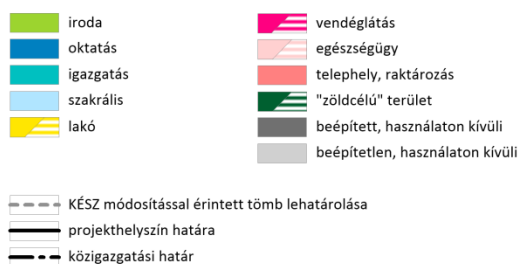
A tömb és környezetében a városszövet feltáró utcahálózatának telkei beépítésre nem szánt területek. Ebbe a körbe tartozik a tömb délnyugati oldalán lévő (14825/3) helyrajzi számú telek is.

funkcionális struktúra
beépítés funkcionális szerkezete

Az épületek funkciója dominánsan lakó, de a Szépvölgyi úthoz kapcsolódó részekben intézményi sűrűsödés is megfigyelhető, szoros kapcsolatban állva Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében rögzített, távlatban erősödő, kerületközi, Óbuda-Újlak kiemelt jelentőségű helyi központhoz.

Az I. tömb jelentős része lakhatás célját szolgálja, attól eltérő funkció csak a Felhévizi utcával szoros kapcsolatban álló telkek beépítése esetén tapasztalható, melyeknél vegyesen szakrális (Budapest Újlak Sarlós Boldogasszony Plébánia), raktározó, illetve iroda funkció jelenik meg.

A Duna irányában szomszédos II. tömbben lakótól eltérő funkció egyedül a Sajka utca mentén jellemző, ott egy irodaház áll. A további, környező tömbök vizsgálatával érintett épületeinek használata változatos. A Felhévizi utca mentén irodai és szakrális funkciók jellemzők, csupán az utca északi oldalának nyugati felén tapasztalható lakó funkció, míg a Felhévizi utca 3. szám alatti ingatlan épülete jelenleg használaton kívül áll. A Sajka utca északi tömbjében irodaház található, a Lajos utca keleti oldala vegyesen lakó, iroda és igazgatási intézményi funkciókat tartalmaz. A Cserfa utca déli oldalának beépítése lakó funkciójú, és ugyanez igaz az Ürömi utca Rózsadomb felőli térfalát képező épületekre is.



Funkcionális szerkezet
forrás: saját ábra

A projektterületeken túl beépítetlen, használaton kívüli telek a Felhévízi utca páros és páratlan oldalán is húzódik, ezek a 7. és 10. szám alatti ingatlanok.

földszinti funkciók

A Bécsi út mentén és a kapcsolódó, haránt irányú közterületeken (Sajka és Cserfa utcák) figyelhető meg eltérő funkciójú földszinti helyiségek jelenléte. Azok jellemzően szolgáltató és vendéglátó funkciókat töltenek be.

földszinti funkció

- | | |
|--|--|
| | |
| | |

földszinti funkciók sűrűsödése alapján kiemelkedő potenciállal rendelkező terület

- | |
|--|
| |
| |

telek beépítésének domináns funkciója

- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |

- | |
|--|
| |
| |
| |



Földszinti funkciók
forrás: saját ábra

A helyi földszinti helyiségek jellemzően akadálymentes közterületi kapcsolatokkal rendelkeznek, kivéve az Ürömi utca esetében a domborzati adottságok miatt. Alulhasznosított, földszinti helyiség található az Ürömi és Cserfa utcák találkozásánál, míg használaton kívüli helyiség az Ürömi utca 19. szám alatt.

Az I. tömböt keretező beépítésben való sűrűsödése okán, a földszinti üzlethelyiségek későbbi funkcionális bővülési helyszíne lehet a Cserfa utca – Lajos utca – Zsigmond tér – Ürömi utca által határolt, a projektterületek közvetlen déli szomszédságában elhelyezkedő két tömb és annak közvetlen környezete – így gyakorlatilag a Cserfa utca északi oldalának egésze –, ugyanis e terület közterületi adottságai alkalmasak az egyes portálok közterületi kitelepülésének biztosítására. Ebben a vonatkozásban mindkét érintett projektterület potenciálisan érintett, így azok földszinti kialakításánál érdemes figyelmet fordítani az ilyen irányú lehetőségek kihasználására.

A Cserfa utcától délre húzódó két tömb keleti elemének Zsigmond tér felőli oldalán a kerületi önkormányzati érdekeltségű földszinti helyiségek sűrűsödése is jellemző.

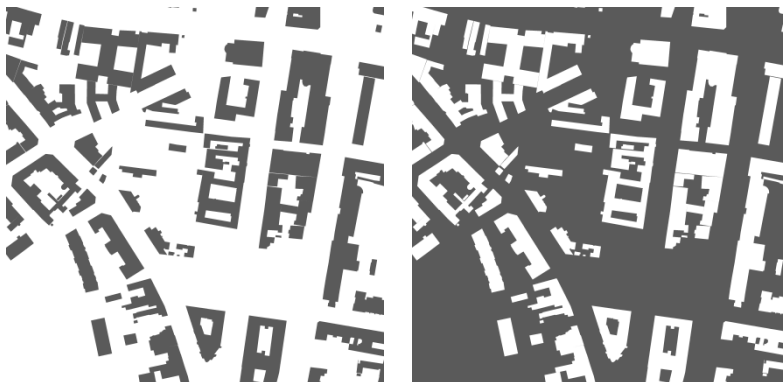
beépített és szabad területek morfológiája

Az I. tömb beépítésében a Bécsi út és Ürömi utca menti területek élesen elkülönülnek. A Bécsi út mentén zártosurú, zártudvaros beépítésű ingatlanok találhatóak, míg az Ürömi utca mentén a zártosurú beépítés hézagosan meg-megszakad a szóban forgó tömb területén. Az Ürömi utca nyugati oldalán a zártosurú beépítés karakteresen kirajzolja az utca vonalát. A Bécsi út keleti oldalának zártosurú beépítése sokkal intenzívebb.

A szabad területek morfológiája a Bécsi út – Ürömi utca – Felhévízi utca tömbbelső és felszakadó beépítést karakteresen kirajzolja. Fontos szabadtéri elemek a Szemlőhegy zöldterülete és a környező utak kiteresedései.

- beépítés a vizsgált tömbben és közvetlen környezetében
 - beépítés a tágabb térségében
 - szabad terek
-
- szabad terek
 - beépítés

Beépített és szabad területek morfológiája
forrás: saját ábra



I. TÖMB

2. TELEKSTRUKTÚRA ÉS TULAJDON VIZSGÁLATA

I. TÖMB

2.1. TELEKMORFOLÓGIA

Az I. tömb telekstruktúrája a geomorfológiai adottságokhoz alkalmazkodik, a telkek mérete és geometriája igen változatos.

telekalakulatok jellege, geometriája

A tömb kelet-nyugati irányú telekosztásának átmenő telkei sok helyütt még a XIX. század első feléig jellemző szőlőművelésre vezethetők vissza, az akkori állapotokat tükrözik. A délebbi telkek rendre már megosztottak.

telekalakulatok területe

Ebben a tömbben a telekméret jellemzően 300 m² és 2 000 m² között alakul. A Bécsi úttal határos telkek egyes északi elemei ún. „nadrágszj” telekként jellemezhetők, melyek mélysége a telekszélesség többszöröse. A tömb Ürömi utca felőli, észak-nyugati sarkán – korábbi szabályozás következményeként létrejött – beékelődött közterületi telkek is megfigyelhetők. A térség további telkeinek mérete és jellege a fentiekől részben eltérő, vegyes képet mutat. Főként az Ürömi utca mentén nagyobb, 4 000 m²-t is meghaladó telkek is találhatóak.

- | | |
|--|--|
| 300 m ² > | 1 000 - 1 500 m ² |
| 300 - 500 m ² | 1 500 - 2 000 m ² |
| 500 - 750 m ² | 2 000 - 3 000 m ² |
| 750 - 1 000 m ² | 4 000 - 5 000 m ² |
-
- KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
 - projekthelyszín határa
 - közigazgatási határ

Telekalakulatok területe és geometriája
forrás: saját ábra



Az Ürömi utca további, érintett telkeinek mérete dominánsan 300 m² és 500 m² közötti. A Cserfa utca déli oldala egészen heterogén, minimuma 275 m², maximuma 1 750 m².

A Bécsi úti irodafejlesztési projekterület a korábbi struktúra telkeinek összevonásából létrejött telekalakulata (hrsz. 14820) 2 886 m² alapterületű.

A Bécsi úti lakófejlesztési projekterületet – a 14826, 14827/1, 14828 helyrajzi számú – telkeinek összterülete 4 735 m². A Bécsi úti lakófejlesztés területének telkeire jellemző, hogy mélységük sokszorosa a szélességüknek (nadrágszjeltek). A Bécsi úti irodafejlesztés területe két telek összevonásával kialakult saroktelek.

I. TÖMB

2.2. TULAJDON








Az I. tömb tulajdoni állapotát tekintve jellemzően egyéb tulajdonnal érintett.

A kerületi önkormányzat saját tulajdonnal rendelkezik a Bécsi út 30/a szám alatti telek és az Ürömi utca mentén a 17. és 21. szám alatti ingatlanok esetében, 1/1 tulajdoni arányban. Ezek mellett a Bécsi úti lakófejlesztési projekterület telkei közül önkormányzati tulajdonban van 1-1 lakás a Bécsi út 26. és 28. szám alatti ingatlanokban.

A módosítással érintett tömböt határoló közterületek közül az összes a II. kerületi Önkormányzat tulajdonában áll.

A környező tömbök vizsgált telkei dominánsan egyéb tulajdonban vannak.

A Bécsi úti irodafejlesztési projekterület 14820 helyrajzi számú telke a Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. tulajdonában van. A Bécsi úti lakófejlesztési projekterület a Tomlin Kft. tulajdonában van.

-  fővárosi önkormányzati tulajdonú / fővárosi önkormányzati tulajdonhányaddal érintett
-  kerületi önkormányzati tulajdonú / kerületi önkormányzati tulajdonhányaddal érintett
-  egyéb tulajdonnal érintett
-  nem közterületi / közterületi ingatlan
-  KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
-  projekthelyszín határa
-  közigazgatási határ



Tulajdonvizsgálat
forrás: saját ábra

HRSZ	CÍM	MŰVELÉSI ÁG	TERÜLET	TULAJDONOS	MEGJEGYZÉS
					Megjegyzés: „védetté nyilvánítás”: a tulajdoni lapon szereplő információ, mely valamely védettségre utal (műemléki védelem, műemléki környezet, régészet stb.)
Az I. tömb szabályozásának tárgyában érintett ingatlanok					
14820	1023 Budapest II. kerület Bécsi út 12-18. és Ürömi utca 11-13.	kivett lakóház, udvar	2 885 m ²	Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. (1/1) 100%	vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 20 m ² területre; védetté nyilvánítás ténye 14821 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 510 nm-re, valamint a 14822/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 404nm-re; a 14820 helyrajzi szám alatt egyesítve a 14822/1 és a 14823/1 helyrajzi számú ingatlanokkal
14822/2	1023 Budapest II. kerület Ürömi utca 15.	kivett lakóház, udvar, egyéb épület	439 m ²	magán	vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 5 m ² területre
14823/2	1023 Budapest II. kerület Ürömi utca 17.	kivett lakóház, udvar	1 193 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 4 m ² területre
14824/1	1023 Budapest II. kerület Bécsi út 20. „felülvizsgálat alatt”	kivett lakóház, udvar, egyéb épület	1 020 m ²	társasház (1/1) 100%	védetté nyilvánítás 94021/1/2002/00.09.11; vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 6 m ² területre
14824/1/A/1			92 m ²	magán (2563/10000) 25,6%	
14824/1/A/2			54 m ²	magán (1504/10000) 15,1%	
14824/1/A/3			44 m ²	magán (1226/10000) 12,3%	
14824/1/A/4			22 m ²	magán (613/10000) 6,1%	
14824/1/A/5			27 m ²	magán (752/10000) 7,5%	
14824/1/A/6			29 m ²	magán (891/10000) 8,9%	
14824/1/A/7			38 m ²	magán (1058/10000) 10,6%	
14824/1/A/8			50 m ²	magán (1393/10000) 13,9%	
14824/2	1023 Budapest II. kerület Ürömi utca 19.	kivett lakóház, udvar	961 m ²	társasház (1/1) 100%	védetté nyilvánítás 94021/1/2002/00.09.11; vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 4 m ² területre
14825/1	1023 Budapest II. kerület Bécsi út 22. „felülvizsgálat alatt”	kivett lakóház, udvar	1 276 m ²	társasház (1/1) 100%	védetté nyilvánítás 94021/1/2002/00.09.11; vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 6 m ² területre
14825/1/A/1			103 m ²	magán (2458/10000) 24,6%	
14825/1/A/2			70 m ²	magán (1671/10000) 16,7%	
14825/1/A/3			39 m ²	magán (931/10000) 9,3%	
14825/1/A/4			47 m ²	magán (1241/10000) 12,4%	
14825/1/A/5			38 m ²	magán (907/10000) 9,1%	
14825/1/A/6			20 m ²	magán (477/10000) 4,8%	
14825/1/A/7			80 m ²	magán (1909/10000) 19,0%	
14825/1/A/8			17 m ²	magán (406/10000) 4,1%	
14825/2	1023 Budapest II. kerület Ürömi utca 21.	kivett lakóház, udvar, egyéb épület	1 560 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	védetté nyilvánítás 94021/1/2002/00.09.11;
14825/3	1023 Budapest II. kerület Ürömi utca „felülvizsgálat alatt”	kivett közterület	265 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 3 m ² területre
14826	1023 Budapest II. kerület Bécsi út 24.	kivett lakóház, udvar	1 791 m ²	Bécsi Villapark Kft. (1/2) 50% + (1/2) 50%	védetté nyilvánítás 94021/1/2002/00.09.11; vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 7 m ² területre

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

 BUDAPEST II. KERÜLET, CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA – LAJOS UTCA
 ÉS SZÉPVÖLGYI ÚT – ÜRÖMI UTCA – ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉRE

 DOKUMENTÁCIÓ
**PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE,
 VÉLEMÉNYEZÉSRE**

HRSZ	CÍM	MŰVELÉSI ÁG	TERÜLET	TULAJDONOS	MEGJEGYZÉS
14827/1	1023 Budapest II. kerület Bécsi út 26.	kivett lakóház, udvar, egyéb épület	1 543 m ²	társasház, abból II. kerületi Önkormányzat 23% magán 77%	Megjegyzés: „védtetté nyilvánítás”: a tulajdoni lapon szereplő információ, mely valamely védtettségre utal (műemléki védelem, műemléki környezet, régészet stb.) védtetté nyilvánítás 94021/1/2002/00.09.11; vezetékJog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 1 m ² területre
14827/1/A/1			28 m ²	magán (93/1000) 9,3%	
14827/1/A/2			43 m ²	magán (143/1000) 14,3%	
14827/1/A/3			24 m ²	magán (80/1000) 8%	elidegenítési és terhelési tilalom a visszavásárlási jog biztosítására, jogosult II. kerületi Önkormányzat
14827/1/A/4			20 m ²	magán (67/1000) 6,7%	
14827/1/A/5			24 m ²	magán (80/1000) 8%	
14827/1/A/6			38 m ²	magán (127/1000) 12,7%	elidegenítési és terhelési tilalom a visszavásárlási jog biztosítására, jogosult II. kerületi Önkormányzat
14827/1/A/7			30 m ²	magán (100/1000) 10%	
14827/1/A/8			23 m ²	magán (77/1000) 7,7%	
14827/1/B/1			68 m ²	II. kerületi Önkormányzat (233/1000) 23,3%	
14828	1023 Budapest II. kerület Bécsi út 28.	kivett lakóház, egyéb épület, udvar	1 398 m ²	társasház, abból II. kerületi Önkormányzat 13% magán 87%	védtetté nyilvánítás 94021/1/2002/00.09.11; vezetékJog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 6 m ² területre
14828/0/A/1			34 m ²	II. kerületi Önkormányzat (130/1000) 13%	
14828/0/A/2			36 m ²	magán (138/1000) 13,8%	
14828/0/A/3			65 m ²	magán (249/1000) 24,9%	
14828/0/A/4			34 m ²	magán (130/1000) 13%	
14828/0/A/5			41 m ²	magán (157/1000) 15,7%	
14828/0/A/6			22 m ²	magán (84/1000) 8,4%	
14828/0/B/1			21 m ²	magán (81/1000) 8,1%	
14828/0/B/2			8 m ²	magán (31/1000) 3,1%	
14827/2	1023 Budapest II. kerület „felülvizsgálat alatt”	kivett közterület	144 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	
14829	1023 Budapest II. kerület Bécsi út 30/a	kivett egyéb épület, udvar	1 680 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	védtetté nyilvánítás 94021/1/2002/00.09.11; vezetékJog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 11 m ² területre
14830	1023 Budapest II. kerület Bécsi út 30/b	kivett lakóház, udvar	371 m ²	magán (1/1) 100%	védtetté nyilvánítás 94021/1/2002/00.09.11; elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására jogosult a Magyar Állam
14831	1023 Budapest II. kerület Felhévízi utca 6.	kivett lakóház, udvar	369 m ²	Helios Estates Ingatlanforgalmazó Kft. (1/1) 100%	védtetté nyilvánítás 94021/1/2002/00.09.11; vezetékJog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 9 m ² területre; elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására jogosult a Hitelpont Pénzügyi Szolgáltató Kft.; 2029. 12. 20-ig vételi jogra jogosult a Hitelpont Pénzügyi Szolgáltató Kft.
14832	1023 Budapest II. kerület Felhévízi utca 4.	kivett lakóház, udvar	520 m ²	társasház (1/1) 100%	védtetté nyilvánítás 94021/1/2002/00.09.11; vezetékJog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 26 m ² területre

HRSZ	CÍM	MŰVELÉSI ÁG	TERÜLET	TULAJDONOS	MEGJEGYZÉS
14833	1023 Budapest II. kerület Felhévizi utca 2. „felülvizsgálat alatt”	kivett templom	1 775 m ²	Esztergom-Budapesti Főegyházmegye (1/1) 100%	Megjegyzés: „védetté nyilvánítás”: a tulajdoni lapon szereplő információ, mely valamely védettségre utal (műemléki védelem, műemléki környezet, régészet stb.) védetté nyilvánítás 94021/1/2002/00.09.11; vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 46 m ² területre
14832/0/A/1			48 m ²	magán (189/1000) 18,9%	
14832/0/A/2			55 m ²	magán (224/1000) 22,4%	
14832/0/A/3			55 m ²	magán (216/1000) 21,6%	
14832/0/A/4			85 m ²	magán (371/1000) 37,1%	
14834	1023 Budapest II. kerület Ürömi utca 23.	kivett lakóház, udvar	351 m ²	magán (1/1) 100%	vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 17 m ² területre
14837/4	1023 Budapest II. kerület Ürömi utca 25-29. „felülvizsgálat alatt”	kivett udvar és irodaház	810 m ²	Cabbage Productions Kft. (1/1) 100%	vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 2 m ² + 8 m ² területre; elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására jogosult a Sberbank Magyarország Kft.
14838	1023 Budapest II. kerület Felhévizi utca 10.	kivett lakóház, udvar	369 m ²	magán (1/2) 50% + (1/2) 50%	együtt a 14837/1 hrsz-ú ingatlan (2005.); vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. részére 17 m ² területre;

Az I. tömb határoló közterületi ingatlanjai

(14839)	1023 Budapest II. kerület Felhévizi utca		2 414 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(14772/1)	1023 Budapest II. kerület Bécsi út		7 488 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(14818)	1023 Budapest II. kerület Cserfa utca		208 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(14819)	1023 Budapest II. kerület Cserfa utca		601 m ²	II. kerületi Önkormányzat 96%	közterület
(14875)	1023 Budapest II. kerület Ürömi utca		9 491 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(14825/3)	1023 Budapest II. kerület		265 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(14827/2)	1023 Budapest II. kerület		144 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	védett*

jelmagyarázat:

a tulajdoni lapokon a védettség ténye került feljegyzésre *
a projekterületek tulajdoni állapota 2023. júliusi lekérdezés alapján
a tömb további ingatlanjainak tulajdoni állapota 2022. májusi lekérdezés alapján

I. TÖMB

3. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK, A TERÜLET MŰKÖDÉSE, KARAKTER

I. TÖMB

3.1. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK – BEÉPÍTÉSI MÓD,
BEÉPÍTETTSÉG, SZINTSZÁM, SZINTTERÜLETI MUTATÓ

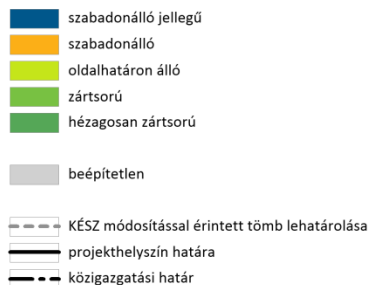
beépítési mód

A telkek beépítésének módja jellemzően zártos. Ennek megfelelően az I. tömb zártosúan beépített, melynek monotonitását a helyenként felfedezhető, a területen korábban jellemző oldalhatáros beépítés, továbbá egyes esetekben hézagosan zártos kialakítás tarkítja (pl. plébánia épülete).

Beépítetlen területek a Bécsi úti irodafejlesztési projekterületén túlmenően a tömb észak-nyugati oldalán, a Felhévizi utcához kapcsolódóan figyelhetők meg.

A keleti irányban szomszédos (II.) tömb kétarcú, északi felén a beépítési mód zártos, az épületek zártosúan csatlakoznak egymáshoz, déli felén a Lajos utcai projekterület telke beépítetlen.

A környező városszövet beépítési módja a fentiekkel koherens, dominánsan zárt sorú, melyben elvétve hézagosan zárt sorú beépítés is megfigyelhető. A Bécsi úti irodafelújítási projektterület korábbi beépítéseinek elbontása napjainkra megtörtént, a fejlesztés tárgyát képező telek beépítetlen. A Bécsi úti lakófejlesztési projektterületen a beépítés zárt sorú.



Beépítési mód vizsgálat
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

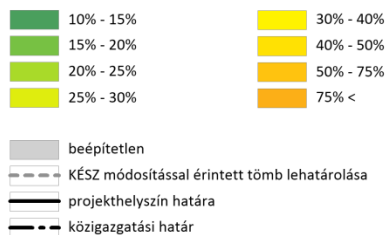
beépítettség

A telkek beépítési mértéke a Duna felé haladva egyre növekvő értéket mutat. Az I. tömb telkeinek beépítettsége egymástól igen eltérő.

Az Újlaki templom szomszédságában 45% - 50% közötti, attól dél felé haladva a négy, szinte átmenő telek alacsonyabb (20%-30%) beépítettségű. Az azokkal nyugati és déli irányban szomszédos telkek vegyes beépítési mértékűek (13%-68%). A Bécsi úti projektterület (hrsz. 14820) beépítetlen.

A környező tömbök vizsgálatával érintett telkeinek beépítési mértéke széles skálán mozog.

A Felhévizi utca északi oldalán dominánsan 65% körüli beépítettség jellemző, de kisebb érték (33%) és beépítetlen telek is megfigyelhető. A Bécsi Corner beépítettsége 75%-os, a Lajos utca Duna felőli telkeinek beépítési mértéke 35% és 85% között alakul. A Cserfa utca déli oldalán homogén, átlag 85% beépítettség, míg az Ürömi utca mentén 40% és 90% közötti értékek jellemzők. A Bécsi úti irodafelújítási projektterület (hrsz. 14820) jelenleg beépítetlen. A Bécsi úti lakófejlesztési projektterület telkeinek beépítettsége 15-29% között alakul, tehát alacsonyabb, mint az a tömb többi telkén jellemző.



Beépítettség vizsgálat
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

szintszám

Az I. és a szomszédos II. tömb szintszámában és magasságában jelentősen eltérő beépítéseket foglal magában.

A szóban forgó I. tömb Bécsi út menti beépítése kivétel nélkül földszintes kialakítású. A Felhévizi utca mentén húzódó épületek szintszáma egy kivételtől eltekintve azonos. Az Ürömi utca irányába forduló épület szintszáma F+1+T. Az Ürömi utca térfalát változatos kialakítású, földszintes, egy- és kétemeletes épületek képezik, melyek tetőtere egyes esetekben a közelmúltban be lett építve. A Bécsi úti irodafejlesztési projekterület jelenleg beépítetlen. A Bécsi úti lakófejlesztési projekterület meglévő beépítései földszintesek. A tömb tágabb környezetében változatos szintszám értékek jellemzőek.

Az I. tömbtől keletre húzódó beépítések – a Bécsi út átellenes oldalán – dominánsan F+1 szintesek tetőtérrel. A Sajka utcai épület szintszáma F+2+T. A Felhévizi utca északi oldala mentén a két szintnél magasabb épületek dominálnak. A Sajka utca északi oldalának tömbbeépítése átlagban négyszintes. A Cserfa utca déli oldalának közel homogén szintszám értékét (F+2 – F+3) a 14810 helyrajzi számú telek F+5+T szintszáma töri meg, jelentősen a környező épületek fölé magasodva. Az Ürömi utca Rózsadomb felőli oldalának épületei változatos kialakításúak.

Északi irányból tekintve a Felhévizi utca tengelyében F+2+T szintesek, attól lejtő irányban haladva ez az érték csökken, hogy a Kolozsvári Tamás utca két oldalán újra négyszintes formát öltösn. A Cserfa utca tengelyében álló épületek egy- és kétszintesek.



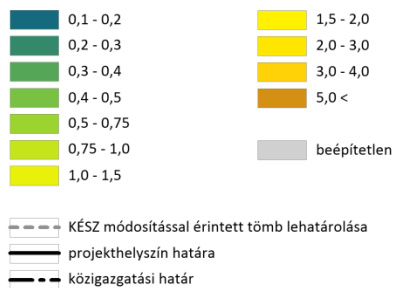
Szintszám vizsgálat
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

becsült kialakult szintterületi mutató

Az általános szintterületi mutatók alakulása – ahogy a beépítés mértéke is – keleti irányú sűrűsödést mutat. Az I. tömb jellemzően földszintes beépítésével mindössze egy ingatlan esetében haladja meg az 1,0 szintterületi mutató értéket. A Felhévizi utca – Ürömi utca kereszteződésének keleti sarkában álló ingatlan szintterületi mutatója 1,5 értékű. A Bécsi úti irodafejlesztési projekterület (hrsz. 14820) jelenleg beépítetlen. A Bécsi úti lakófejlesztési projekterület becsült szintterületi mutatója 0,2 – 0,5 között alakul.

A tömb átlag szintterületi mutató értéke: 0,41. A tömböt keretező térfalak ingatlanjainak átlag szintterületi mutatója határoló térfalanként:

- a Felhévizi utca északi oldalán: 1,1
- a Bécsi út észak-keleti oldalán: 2,5
- a Bécsi út dél-keleti oldalán: 1,6
- a Cserfa utca déli oldalán: 3,0
- a Cserfa utca dél-keleti oldalán: 5,6
- az Ürömi utca nyugati oldalán: 1,7.



Becsült kialakult szinterterületi mutató vizsgálat
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

I. TÖMB

4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

I. TÖMB

4.1. TELEPÜLÉSKARAKTER

utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

A terület a II. kerület Kisvárosias karakterű részén található, ahol a tömböket képző épületállomány zártorsúsága mellett alacsonyabb szintszám jellemző. A XVIII. században a középkori Szentjakabfalva település helyén épült barokk templom és néhány barokk épület még ma is meghatározó eleme a városrésznek.

forrás: Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 290/2017.(XII.20.) határozata Budapest Főváros II. kerület Településképi Arculati Kézikönyvéről

„Az újonnan megjelenő irodaházak mellett dominál a lakófunkció. A Bécsi út alacsonyabb beépítése a Szigmond tér után fordul át egy nagyvárosiasabb szövetbe. A Szigmond tér és Szépvölgyi út közötti szakaszon jelentős, időben is változatos emlékenyeggel szolgáló régészeti terület húzódik. A Szemlő-hegy irányába emelkedő kacsaringós utcák építészetileg vegyes képet mutatnak. Míg a Daru utcában a XVIII. század végén épült földszintes parasztházakat is találunk, ettől nem messze kisebb társasházak, és sokemeletes bérházak is megtalálhatók.”

Az épített örökség védelme szempontjából a Bécsi utat és az attól keletre húzódó tömböket – köztük a II. tömböt – érinti a római birodalom határai, a dunai limes szakasza világörökségi várományos helysín védőövezetének lehatárolása.

rálátás

A területre való rálátás a kerület hatályos településképi rendeletében rögzített, környező látványpontokból csak részben teljesül. A József-hegyi kilátóból Újlak irányába letekintve a víztározó medence építménye és az azt körülölelő növényzet a tömbre való rálátást gátolja. A másik helysín, a Mecenzéf utca esetében az újonnan tervezett beépítések magasságának függvényében jelenhet meg a tömb területe a településképből.

régészeti lelőhelyek

I. TÖMB

4.2. RÉGÉSZET

A Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztályának Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztálya által kezelt, a Lechner Tudásközpont üzemeltetésében álló digitális Örökségvédelmi Nyilvántartás alapján a vizsgált terület egésze érintett régészeti szempontból. Újlak városrész régészeti és fokozottan védett régészeti lelőhelyekben gazdag.

Azok közül a projekterületekkel szoros összefüggésbe hozható védettségek az alábbiak:

FOKOZOTTAN VÉDETT RÉGÉSZETI LELŐHELY					
NYILV. SZÁM	LELŐHELY	VÉDELEM	VÉDÉSI JOGI AKTUS	HELYRAJZI SZÁM	LELŐHELY JELLEGE
42718	Budaújlak déli része	fokozottan védett régészeti lelőhely (1991, 1995, 2003)	58432/1991 MKM, 118170/1134/1994. MKM, 3/2003. (I. 25.) NKÖM	(14772/1), 14809, (14795), 14796/1, 14796/2, 14797, 14798, 14799, 14800, 14804/1, 14804/2, 14805/1, 14806, 14807/1, 14808, 14810, 14817/1, 14820 , 14822/2, 14823/1, 14823/2, 14824/1, 14824/2, 14825/1, 14825/2, 14827/1 , 14828 , 14829, 14830, 14831, 14832, 14833, 14826 , 14805/2, 14807/2	őskori telep, kora római település általában, temető, út, Árpád-kori település, középkori épület, temetkezés

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK			
NYILVÁNTARTÁSI SZÁM	LELŐHELY	HELYRAJZI SZÁM	LELŐHELY JELLEGE
70015	Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál (2009)	14515/2, 14528, 14532/14, 14533/1, (14772/1), (14765), 14796/1, 14798, 14799, 14804/1, 14805/1, 14805/3, 14810, 14817/1, 14817/2, 14818, 14819, 14820 , 14822/2, 14823/2, 14824/1, 14824/2, 14825/3, 14825/1, 14825/2, 14826 , 14827/1 , 14827/2, 14828 , 14829, 14830, 14831, 14832, 14833, 14834, 14837/4, 14838, (14839), (14840/2), 14840/3, 14841/2, 14859/1, 14859/2, 14863/1, 14864, 14885/1, 14840/1, (14875), 14930/4, 14932/2, 14933, 14936, 14937/3, 14943/6, 14943/7, 14945, 14946,	telep általában, őskor, temető, település, római kor, település, középkor
54264	Bécsi út 12. – Ürömi út 11. (2006)	14820	telep általában, kemence, út, római kor
34279	Felhévízi út 7. – Ürömi út 31.	14840/1	DVK (neolit) kerámia – szórványlelet, késő római kori út, szórvány, őskori telep
54862	Felhévízi utca 5. (2006)	14859/1, 14859/2	DVK (neolit) telep, telep általában, bronzkor, telep általában, római kor, épület, kemence, telep, Árpád-kor, telep, temető általában, újkor
54254	Lajos utca 4- 6, Bécsi utca 3- 5, Cserfa utca (2006)	14810	temető általában, sírkő, római kor, kemence általában, Árpád-kor, település, középkor

Fokozottan védett és nyilvántartott régészeti lelőhelyek

forrás: Budapest Főváros II. kerület Kerületi Építési Szabályzatának Értékleltára elfogadva a Képviselő-testület 302/2019. (XI.26.) határozatával

I. TÖMB

4.3. MŰEMLEK, MŰEMLEKI KÖRNYEZET

A Felhévízi utca mentén a templom és a plébánia, a Bécsi út környezetében a korábbi újlaki iskola, ill. a Bécsi út 28. szám alatti lakóház országos védelem alatt álló nyilvántartott műemlék, melyekhez ex lege védett műemléki környezet kapcsolódik. A vizsgált terület – beleértve a határoló közterületek – műemléki értékeit az alábbi táblázat foglalja össze, az adatok forrása az Országos Építésügyi Nyilvántartás → <https://oroksegvedelem.e-epites.hu/>.

MŰEMLEKEK ÉS MŰEMLEKI KÖRNYEZETEK AZ ORSZÁGOS ÉPÍTÉSÜGYI NYILVÁNTARTÁS ALAPJÁN				
HRSZ	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDÉS ÉVE
(14772/1)	műemléki környezet	[19103]	lakóház műemléki környezete	2012
		[19106]	Újlaki plébánia műemléki környezete	2012
		[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
		[24778]	Újlaki r. k. templom ex-lege műemléki környezete	
		[24866]	Szentháromság szobor ex-lege műemléki környezete	

MŰEMLEKEK ÉS MŰEMLEKI KÖRNYEZETEK AZ ORSZÁGOS ÉPÍTÉSÜGYI NYILVÁNTARTÁS ALAPJÁN				
HRSZ	VÉDETTÉSG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDÉS ÉVE
(14795)	műemléki környezet	[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
		[19103]	lakóház műemléki környezete	2012
14789	műemlék	16081 [11157]	(a korábbi) Újlaki iskola	2003
		15164 [244]	ház	1958
	műemléki környezet	[19106]	Újlaki r. k. templom műemléki környezete	2012
		[24778]	Újlaki r. k. templom ex-lege műemléki környezete	
14796/1	műemléki környezet	[19103]	lakóház műemléki környezete	2012
		[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
14827/1	műemléki környezet	[19103]	lakóház műemléki környezete	2012
14828	műemlék	16338 [18845]	lakóház	2012
	műemléki környezet	[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
14829	műemléki környezet	[19103]	lakóház műemléki környezete	2012
		[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
14830	műemléki környezet	[19103]	lakóház műemléki környezete	2012
		[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
14831	műemléki környezet	[19106]	Újlaki plébánia műemléki környezete	2012
14832	műemléki környezet	[19106]	Újlaki plébánia műemléki környezete	2012
14833	műemlék	16340 [18752]	Újlaki plébánia	2012
	műemléki környezet	16340 [13132]	Újlaki iskola műemléki környezete	2003
		[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
		[24778]	Újlaki r. k. templom ex-lege műemléki környezete	
14838	műemléki környezet	[19103]	lakóház műemléki környezete	2012
(14839)	műemléki környezet	[19106]	Újlaki plébánia műemléki környezete	2012
		[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
		[24778]	Újlaki r. k. templom ex-lege műemléki környezete	
14864	műemléki környezet	[19106]	Újlaki plébánia műemléki környezete	2012
		[24778]	Újlaki r. k. templom ex-lege műemléki környezete	
14865	műemlék	15165 [245]	Újlaki r. k. templom	1951, 1958
	műemléki környezet	[19106]	Újlaki r. k. templom műemléki környezete	2012
		[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
(14875)	műemléki környezet	[24862]	kápolna ex-lege műemléki környezete	
		[24866]	Szentháromság szobor ex-lege műemléki környezete	

Műemlékek és műemléki környezetek az országos építésügyi nyilvántartás alapján
forrás: <https://oroksejvedelem.e-epites.hu/>

I. TÖMB

4.4. HELYI VÉDETTÉSG ÉS EGYÉB ÉRTÉK

forrás: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Képviselő-testületének 45/2017. (XII.20.) önkormányzati
rendelete a településkép védelméről















Az I. tömb fővárosi helyi védetséggel nem érintett. Helyi kerületi védetség alatt áll az Ürömi utca 19. szám alatti lakóház. A településkép védelmére irányuló rendelet a Lajos utcától nyugatra húzódó, helyi közterületeket településkép szempontjából kiemelkedő jelentőségű utcákként rögzíti.

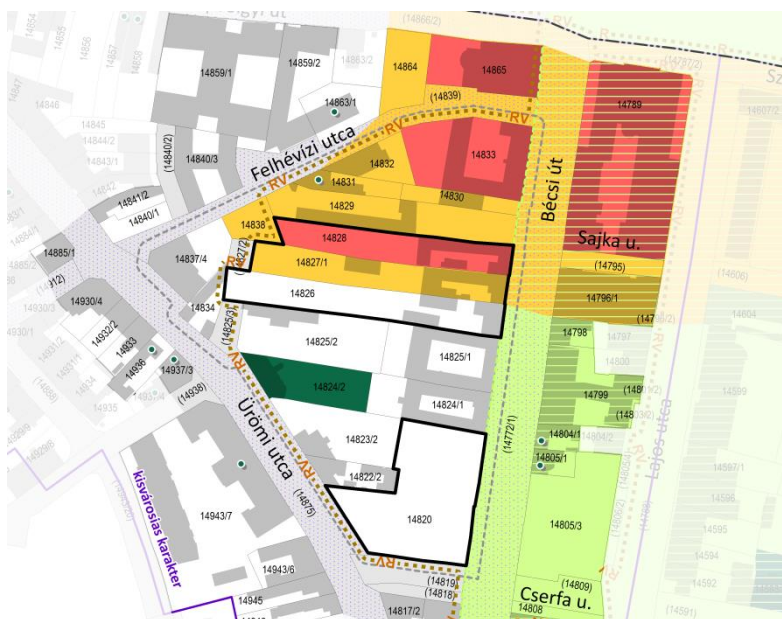
KERÜLETI HELYI VÉDETT ÉRTÉK			
NYILVÁNTARTÁSI SZÁM	MEGNEVEZÉS	HELYRAJZI SZÁM	CÍM
KVE.072	lakóház	14824/2	Ürömi utca 19.

A kerületi helyi védett értékek jegyzékének kapcsolódó elemei
forrás: Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

forrás: Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
302/2019.(XI.26.) Képviselő-testületi határozatával
elfogadott Települési értékleltár

Az I. tömbben és annak közvetlen szomszédságában a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 302/2019.(XI.26.) Képviselő-testületi határozatával elfogadott települési értékleltár az alábbi országos vagy helyi egyedi védelem szempontjából vizsgálandó értékeket jelöli:

-  világörökségi várományos helyszín
-  műemlék telke
-  műemléki környezet területe
-  fővárosi helyi védetség alatt álló épület telke
-  kerületi helyi védett épület telke
-  kerületi ideiglenes védelem alatt álló épület telke
-  településképi szempontból meghatározó utcák
-  településképi szempontból meghatározó terület határa
-  települési értékleltár országos vagy helyi egyedi védelem szempontjából vizsgálandó érték
-  védetté nyilvánított régészeti lelőhely
-  nyilvántartott régészeti lelőhely
-  KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
-  projekthelyszín határa
-  közigazgatási határ



Megjegyzés: a 14824/2 hrsz-ú ingatlan az értékleltár elfogadása után került kerületi egyedi védelem alá

Műemlékek és műemléki környezetük
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

EGYEDI VÉDELEM SZEMPONTJÁBÓL VIZSGÁLANDÓ ÉRTÉK					
MEGNEVEZÉS	ÉPÍTÉSI IDŐ	ÉPÍTÉSI STÍLUS	ÉRTÉK	HRSZ	CÍM
lakóház	XIX-XX. sz. fordulója	szecessziós	tömeg- és utcai homlokzat	14831	Felhévízi utca 6.
irodaház	XIX. sz. utolsó harmada	eklektikus	tömeg- és homlokzat kialakítás	14863/1	Felhévízi utca 3.
lakóház	1920-1930 körül	eklektikus	tömeg és utcai homlokzat kialakítása	14804/1	Bécsi út 15.
irodaház	1920-1930 körül	barokk	tömeg és utcai homlokzat kialakítása	14805/1	Bécsi út 13.
lakóház	XVIII-XIX. sz.	barokk	tömeg- és homlokzat kialakítás	14936	Ürömi utca 36.
lakóház	1938.	modern	tömeg- és homlokzat kialakítás	14937/3	Ürömi utca 34. - Kolozsvári Tamás utca 1/a
lakóház	1941.	modern	tömeg- és homlokzat kialakítás	14943/7	Ürömi utca 26-32. - Kolozsvári Tamás utca 2-4.

Egyedi védelem szempontjából a tömbben és környezetében vizsgálandó értékek
forrás: Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 302/2019. (XI.26.) Képviselő-testületi határozatával elfogadott Települési értékleltár

I. TÖMB

4.5. SZABÁLYOZÁSTÖRTÉNET

Budapest méterrendszerben készült kataszteri jellegű térképe	Budapest kataszteri térképsorozata	Budapest közigazgatási térképsorozata
1878	1912 (1938-39-es bejegyzésekkel)	1945
		

A XIX. század második felében már kialakult a mai Felhévízi utca és a Felhévízi és Ürömi utca sarkán az „átmenő” telkek Ürömi utca felőli részéből „lecsípett” sarki telekstruktúra, mely a hegyesszögű pozícióban kedvezőtlen geometriai viszonyokat eredményezett. Már ekkor kísérletet tesz a térkép a hegyesszögű sarok levágására egy észak-dél irányú áttörés kijelölésével.

A XX. század első felében változás nem történt, de a térkép bejegyzései egy távlati átalakulás irányait vázolják fel. A keretes beépítés nemcsak a határoló utcák mentén került kijelölésre, hanem a tömbbelsőben egy újonnan kijelölt szélesebb közterület mentén is, a Bécsi út felől 15 m, a belső részek felől 12 m párkánymagassággal. Az elrendezés „kiszabadítja” a hegyesszögű sarokot.

A XX. század első felének elképzelései nem valósultak meg, már 1945-ben visszaléptek a telekstruktúra nagyívű átalakítási javaslatától és ismét a korábbi, észak-dél irányú átvezetést irányozták elő. Napjainkra é s sem valósult meg, csak szakaszosan létező közterületi ingatlanok kerültek kialakításra, melyek tovább nehezítik a hegyesszögű sarok mai átalakítási lehetőségeit.

II. TÖMB: LAJOS UTCA – CSERFA UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

II. TÖMB

1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

II. TÖMB

1.1. TERÜLETHASZNÁLAT, FUNKCIÓK

beépítésre szánt és nem szánt területek

funkcionális struktúra
beépítés funkcionális szerkezete

A II. tömbben és környezetében a beépítésre nem szánt területek a tömböket övező közterületekként jelennek meg.

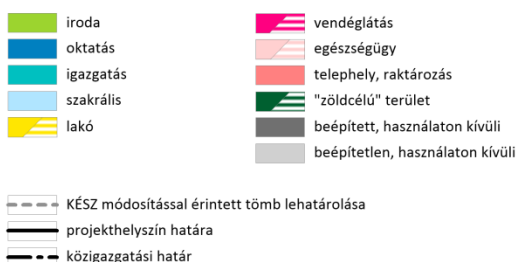
Az épületek funkciója dominánsan lakó, de a Szépvölgyi úthoz kapcsolódó részeken intézményi sűrűsödés is megfigyelhető, szoros kapcsolatban állva Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében rögzített, távlatban erősödő, kerületközi, Óbuda-Újlak kiemelt jelentőségű helyi központhoz.

A szóban forgó, II. tömbben lakótól eltérő funkció egyedül a Sajka utca mentén jellemző, ott egy irodaház áll.

A Bécsi út átellenes oldalán lévő I. tömbben szintén a lakó funkció dominál, attól eltérő funkció csak a Felhévizi utcával szoros kapcsolatban álló telkek beépítése esetén tapasztalható, melyeknél vegyesen szakrális (Budapest Újlak Sarlós Boldogasszony Plébánia), raktározó, illetve iroda funkció jelenik meg.

A további, környező tömbök vizsgálattal érintett épületeinek használata változatos. A Felhévizi utca mentén irodai és szakrális funkciók jellemzők, csupán az utca északi oldalának nyugati felén tapasztalható lakó funkció, míg a Felhévizi utca 3. szám alatti ingatlan épülete jelenleg használaton kívül áll. A Sajka utca északi tömbjében irodaház található, a Lajos utca keleti oldala vegyesen lakó, iroda és igazgatási intézményi funkciókat tartalmaz.

A Cserfa utca déli oldalának beépítése lakó funkciójú, és ugyanez igaz az Ürömi utca Rózsadomb felőli térfalát képző épületekre is. A Lajos utcai irodafejlesztés projektterülete beépítetlen.



Funkcionális szerkezet
forrás: saját ábra



földszinti funkciók

A II. tömbben dominánsan a Bécsi út mentén és az ahhoz kapcsolódó, haránt irányú közterületeken (Sajka utca, Cserfa utca) figyelhető meg a földszinti funkciókat befogadó helyiségek jelenléte, melyek jellemzően szolgáltató és vendéglátó funkciókat töltenek be. A területen található földszinti helyiségek jellemzően akadálymentes közterületi kapcsolatokkal rendelkeznek. Ennek ellenére – a közterületi szabályozási szélességek tükrében – nem jellemző az egyes portálokhoz tartozó funkciók közterületi kitelepülése, az kizárólag a Cserfa utcától délre eső tömbökben, ott is csak a Bécsi útra nyíló földszinti funkciók esetén tapasztalható egy-két esetben.

A vizsgált tömbben a II. kerületi önkormányzat bérbeadható földszinti helyiségekkel nem rendelkezik. A Bécsi út 21. és 25. szám alatti földszinti helyiségek üresek, használaton kívül állnak. A Lajos utca felől egy helyen – a 22. szám alatt – kereskedelmi funkció található a földszinten, míg attól délre – a 16. szám alatt – használaton kívüli földszinti helyiség található. Az alulhasznosított, földszinti helyiségek sűrűsödése elsősorban a Bécsi út keleti oldalán, a II. tömb területén – a már említett helyeken – jellemző a térségben, a Sajka utcához közel. További egy ilyen jellegű helyiség van még az Ürömi utca Cserfa utca felőli végén.

A földszinti üzlethelyiségek későbbi funkcionális bővülési helyszíne lehet a Cserfa utca – Lajos utca – Zsigmond tér – Ürömi utca által határolt, a projektterület közvetlen déli szomszédságában elhelyezkedő két tömb és annak közvetlen környezete – így gyakorlatilag a Cserfa utca északi oldalának egésze –, ugyanis e terület közterületi adottságai alkalmas az egyes portálok közterületi kitelepülésének biztosítására. Ebben a vonatkozásban a Bécsi úti és Lajos utcai irodafejlesztési projektterületek potenciálisan érintettek, azok földszinti kialakításánál érdemes figyelmet fordítani az ilyen irányú lehetőségek kihasználására.

A Cserfa utcától délre húzódó két tömb keleti elemének Zsigmond tér felőli oldalán a kerületi önkormányzati érdekeltségű földszinti helyiségek sűrűsödése is jellemző.








Földszinti funkciók
forrás: saját ábra

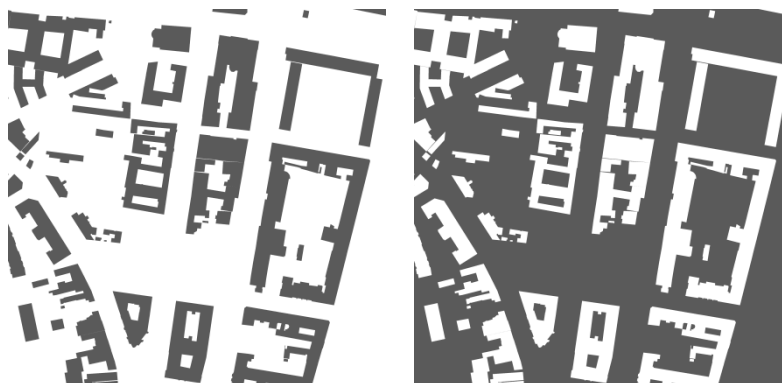


beépített és szabad területek morfológiája

A II. tömb meglévő beépítése a tömböt keretezve öleli körül, azonban a telkek – egyúttal a tömb – mélysége okán nagyobb, összefüggő szabad terek, udvarrészek a tömbbelsőben nem alakultak ki. Ez az adottság,

valamint a Lajos utca felőli térfal magassága összességében a benapozottságot korlátozza.

-  beépítés a vizsgált tömbben és közvetlen környezetében
 -  beépítés a tágabb térségében
 -  szabad terek
-
-  szabad terek
 -  beépítés



Beépített és szabad területek morfológiája
forrás: saját ábra

II. TÖMB

2. TELEKSTRUKTÚRA ÉS TULAJDON VIZSGÁLATA

II. TÖMB












2.1. TELEKMORFOLÓGIA

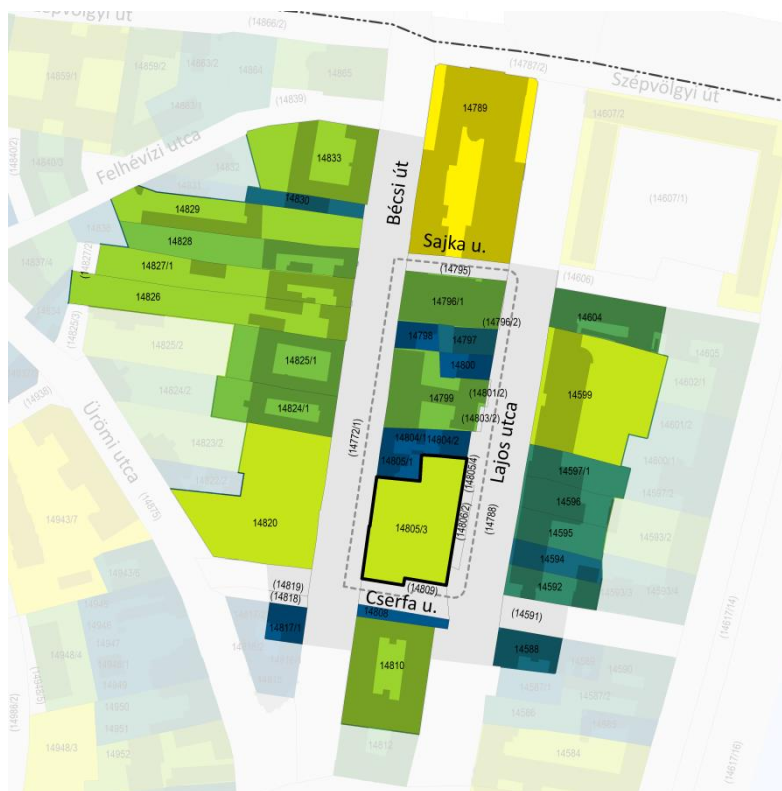
telekalakulatok területe,
jellege és geometriája

A II. tömb telekosztása a rendszerváltást követő fejlesztéseket is leképezi, az eredeti kisvárosias jellegű, 300 m²-t meg nem haladó telkeket fejlesztési projektekkel összefüggésben összevont, átmenő telkek is tarkítják. Utóbbiak mérete 1 000 m² és 1 300 m² között alakul.

A térség további telkeinek mérete és jellege a fentiekől részben eltérő, vegyes képet mutat. Főként a Lajos utca mentén nagyobb, 4 000 m²-t is meghaladó telkek is találhatók.

A Lajos utca keleti oldalán lévő telkek méretei jellemzően 500 m² és 1 000 m² között alakulnak. A Cserfa utca déli oldala egészen heterogén, minimuma 275 m², maximuma 1 750 m². A projektterület (hrs. 14805/3) a korábbi telekalakulatok összevonásával összesen 2 035 m²-nyi alapterületű.

-  300 m² >
 -  300 - 500 m²
 -  500 - 750 m²
 -  750 - 1 000 m²
 -  1 000 - 1 500 m²
 -  1 500 - 2 000 m²
 -  2 000 - 3 000 m²
 -  4 000 - 5 000 m²
-  KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
 -  projekthelyszín határa
 -  közigazgatási határ










Telekalakulatok területe és geometriája
forrás: saját ábra

II. TÖMB

2.2. TULAJDON

A II. tömb telkei a 17-23. házszerű ingatlanoktól eltekintve kivétel nélkül egyéb tulajdonban vannak.

-  fővárosi önkormányzati tulajdonú / fővárosi önkormányzati tulajdonhányaddal érintett
-  kerületi önkormányzati tulajdonú / kerületi önkormányzati tulajdonhányaddal érintett
-  egyéb tulajdonnal érintett
-  nem közterületi / közterületi ingatlan
-  KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
-  projekthelyszín határa
-  közigazgatási határ



Tulajdonvizsgálat
forrás: saját ábra

A megjelölt ingatlanok közül a 17-21. szám teljes egészében, a 23. szám részben (~1/5-ében) kerületi önkormányzati tulajdonban van. A Lajos utcai irodafejlesztési projekterület 14805/3 helyrajzi számú telke a Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. tulajdonában van. A tömböt határoló közterületek közül a fővárosi tulajdonban lévő Lajos utca kivételével az összes határoló közterület – illetve a Lajos utca egyes „telekszilánkjai” – a II. kerületi Önkormányzat tulajdonában áll. A 14808 helyrajzi számú telek a kerületi önkormányzat kivett saját használatú út megnevezésű telke. A környező tömbök vizsgált telkei dominánsan egyéb tulajdonban vannak.

HRSZ	CÍM	MŰVELÉSI ÁG	TERÜLET	TULAJDONOS	MEGJEGYZÉS
Az II. tömb szabályozásának tárgyában érintett ingatlanok					
14805/3	1023 Budapest II. kerület Bécsei út 7-11. és Lajos utca 8-14.	kivett ...	2 035 m ²	Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. (1/1) 100%	...
Az II. tömb határoló közterületi ingatlanjai					
(14795)	1023 Budapest II. kerület Sajka utca		381 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(14788)	1023 Budapest II. kerület Lajos utca		7 851 m ²	Fővárosi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(14801/2)	1023 Budapest II. kerület Lajos utca		13 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(14803/2)	1023 Budapest II. kerület Lajos utca		24 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(14806/2)	1023 Budapest II. kerület Lajos utca		188 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(14806/4)	1023 Budapest II. kerület Lajos utca		47 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(14809)	1023 Budapest II. kerület Cserfa utca		544 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(14772/1)	1023 Budapest II. kerület Bécsei út		7 488 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület

II. TÖMB

3. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK, A TERÜLET MŰKÖDÉSE, KARAKTER

II. TÖMB

3.1. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK – BEÉPÍTÉSI MÓD, BEÉPÍTETTSÉG, SZINTSZÁM, SZINTTERÜLETI MUTATÓ

A telkek beépítésének módja a II. tömbben zártosorú. A Lajos utcai irodafejlesztési projektterület jelenleg beépítetlen terület. A környező városrész beépítési módja a fentiekkel koherens, dominánsan zártosorú, melyben elvétve hézagosan zártosorú beépítés is megfigyelhető a Cserfa utca mentén.

beépítési mód

- szabadonálló jellegű
- szabadonálló
- oldalhatáron álló
- zártosorú
- hézagosan zártosorú
- beépítetlen
- KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
- projekthelysín határa
- közigazgatási határ



Beépítési mód vizsgálat
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

beépítettség

A II. tömb északi telkeinek beépítettsége homogén képet mutat, jellemzően 55% és 75% között alakul. Ennél magasabb érték is megjelenik, a Sajka utcával határos telek 97%-ban beépített.

- 10% - 15%
- 15% - 20%
- 20% - 25%
- 25% - 30%
- 30% - 40%
- 40% - 50%
- 50% - 75%
- 75% <
- beépítetlen
- KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
- projekthelysín határa
- közigazgatási határ



Beépítettség vizsgálat
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

A Lajos utcai irodafejlesztési projektterület telke (hrsz. 14805/3) beépítetlen.

A környező tömbök telkeinek beépítési mértéke széles skálán mozog. A Felhévízi utca északi oldalán dominánsan 65% körüli beépítettség jellemző, de kisebb érték (33%) és beépítetlen telek is megfigyelhető.

A Bécsi Corner beépítettsége 75%-os, a Lajos utca Duna felőli telkeinek beépítési mértéke 35% és 85% között alakul. A Cserfa utca déli oldalán homogén, átlag 85% beépítettség, míg az Ürömi utca mentén 40% és 90% közötti értékek jellemzők.

szintszám A II. tömb Bécsi út felé forduló épületei dominánsan F+1 szintesek tetőtérrel, míg a Lajos utcával kapcsolatban álló épületek között ezeknél magasabb, akár négy- vagy ötszintes beépítések is megfigyelhetők. A Sajka utcai épület szintszáma F+2+T.

A tömb tágabb környezetében változatos szintszám értékek jellemzőek. A Sajka utca északi oldalának tömbbeépítése átlagban négyszintes. A Lajos utca keleti oldalán az épületek szintszáma F+3 és F+7 szint között alakul.

A Cserfa utca déli oldalának közel homogén szintszám értékét (F+2 – F+3) a 14810 helyrajzi számú telek F+5+T szintszáma töri meg, jelentősen a környező épületek fölé magasodva. A projektterület korábbi beépítéseinek elbontása napjainkra megtörtént, a fejlesztés tárgyát képező telek beépítetlen.

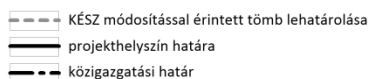
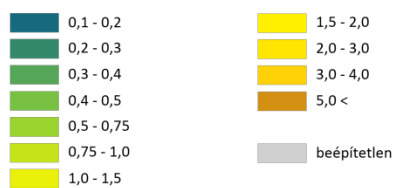


Szintszám vizsgálat
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

becsült kialakult szintterületi mutató

Az általános szintterületi mutatók alakulása – ahogy a beépítés mértéke – a becsült értékek alapján keleti irányú sűrűsödést mutat. A II. tömb telkeinek szintterületi mutatója vegyes. A Sajka utcával határos ingatlanon 3,0 értékű, attól a Cserfa utca irányába haladva a kialakult beépítés alapján a kialakult szintterületi mutató 0,65 és 3,35 értékek között változik.

A Lajos utcai irodafejlesztési projektterülettel szomszédos telkek szintterületi mutatója változó, 0,9 és 3,35 érték közötti. A 14805/3 helyrajzi számú telek, tehát a tömb projektterülete jelenleg beépítetlen.



Becsült kialakult szintterületi mutató vizsgálat
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.



A tömb átlag szintterületi mutató értéke: 1,8.

A tömböt keretező közterületek szemközti ingatlanjainak átlag szintterületi mutatója határoló térfalanként:

- Sajka utcai oldalon: 2,5
- a Lajos utcai oldalon: 3,0
- a Cserfa utca dél-keleti oldalán: 3,4
- a Cserfa utca déli oldalán: 5,6
- a Cserfa utca dél-nyugati oldalán: 3,0
- a Bécsei út észak-nyugatioldalán: 0,3.

II. TÖMB

4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

II. TÖMB

4.1. TELEPÜLÉSKARAKTER

utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

forrás: Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
Képviselő-testületének 290/2017.(XII.20.) határozata
Budapest Főváros II. kerület Településképi
Arculati Kézikönyvéről

világörökségi várományos helyszín

A terület a II. kerület Kisvárosias karakterű részén található, ahol a tömböket képző épületállomány zártosságával mellett alacsonyabb szintszám jellemző. A XVIII. században a középkori Szentjakabfalva település helyén épült barokk templom és néhány barokk épület még ma is meghatározó eleme a városrésznek.

„Az újonnan megjelenő irodaházak mellett dominál a lakófunkció. A Bécsei út alacsonyabb beépítése a Zsigmond tér után fordul át egy nagyvárosiasabb szövetbe. A Zsigmond tér és Szépvölgyi út közötti szakaszon jelentős, időben is változatos emlékkanyaggal szolgáló régészeti terület húzódik. A Szemlő-hegy irányába emelkedő kacsaringós utcák építészetileg vegyes képet mutatnak. Míg a Daru utcában a XVIII. század végén épült földszintes parasztházakat is találunk, ettől nem messze kisebb társasházak, és sokemeletes bérházak is megtalálhatók.”

Az épített örökség védelme szempontjából a Bécsei utat és az attól keletre húzódó tömböket – köztük a II. tömböt – érinti a római *birodalom határai*, a *dunai limes szakasza világörökségi várományos helyszín védőövezetének* lehatárolása.

rálátás A területre való rálátás a kerület hatályos településképi rendeletében rögzített, környező látványpontokból csak részben teljesül. A József-hegyi kilátóból Újlak irányába letekintve a víztározó medence építménye és az azt körülölelő növényzet a tömbre való rálátást gátolja. A másik helysín, a Mecenzéf utca esetében az újonnan tervezett beépítés magasságának függvényében jelenhet meg a tömb területe a településképben.

II. TÖMB

4.2. RÉGÉSZET

régészeti lelőhelyek

A Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztályának Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztálya által kezelt, a Lechner Tudásközpont üzemeltetésében álló digitális Örökségvédelmi Nyilvántartás alapján a vizsgált terület egésze érintett régészeti szempontból. Újlak városrész régészeti és fokozottan védett régészeti lelőhelyekben gazdag. Azok közül a projekterületekkel szoros összefüggésbe hozható védettségek az alábbiak:

FOKOZOTTAN VÉDETT RÉGÉSZETI LELŐHELY					
NYILV. SZÁM	LELŐHELY	VÉDELEM	VÉDÉSI JOGI AKTUS	HELYRAJZI SZÁM	LELŐHELY JELLEGE
42718	Budaújlak déli része	fokozottan védett régészeti lelőhely (1991, 1995, 2003)	58432/1991 MKM, 118170/1134/1994. MKM, 3/2003. (I. 25.) NKÖM	(14772/1), (14795), (14801/2), (14803/2), (14809), 14789, (14795), 14796/1, 14797, 14798, 14799, 14800, 14804/1, 14804/2, 14805/1, 14808, 14817/1, 14820, 14824/1, 14825/1, 14826, 14827/1, 14828, 14829, 14830, 14833	őskori telep, kora római település általában, temető, út, Árpád-kori település, középkori épület, temetkezés

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK			
NYILVÁNTARTÁSI SZÁM	LELŐHELY	HELYRAJZI SZÁM	LELŐHELY JELLEGE
70015	Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál (2009)	(14591), (14772/1), (14788), (14795), (14801/2), (14803/2), (14805/4), (14806/2), (14809), (14818), (14819), 14588, 14592, 14594, 14595, 14596, 14597/1, 14599, 14604, 14789, (14795), 14796/1, 14797, 14798, 14799, 14800, 14804/1, 14804/2, 14805/1, 14805/3 , 14808, 14817/1, 14820, 14824/1, 14825/1, 14826, 14827/1, 14828, 14829, 14830, 14833	telep általában, őskor, temető, település, római kor, település, középkor
54246	Lajos utca 23- 31., OTP (2006)	14599	sír, bronzkor, település, őrtorony, út, római kor, település, középkor
58049	Óbuda-Újlaki kikötő (2007)	(14591)	bizonytalan jellegű lelet, római kor, bizonytalan jellegű lelet, középkor
54264	Bécsi út 12. – Ürömi út 11. (2006)	14820	telep általában, kemence, út, római kor
78049	Lajos utca 11-41. (2011)	(14788), (14801/2), 14592, 14594, 14595, 14596, 14597/1, 14599, 14604,	kemence, bronzkor, szórványlelet, kelta, szórványlelet, oltárkő, római kor, település általában, sír, középkor
78053	Lajos utca – Zsigmond tér – Ürömi út találkozási pontja (2011)	(14788)	római kori út, középkori út, fal általában
34293	Lajos u. 18-20. - Bécsi út 17-19-21. (1991)	(14801/2), (14803/2), 14799,	kora római kemence, út
42719	Budaújlak északi része (1993)	(14809)	-

Fokozottan védett és nyilvántartott régészeti lelőhelyek

forrás: Budapest Főváros II. kerületi Kerületi Építési Szabályzatának Értékleltára elfogadva a Képviselő-testület 302/2019. (XI.26.) határozatával

II. TÖMB

4.3. MŰEMLEK, MŰEMLEKI KÖRNYEZET

A Felhévízi utca déli oldalán a plébánia, a Bécsi út környezetében a korábbi újlaki iskola, valamint a Bécsi út 28. szám alatti lakóház országos védelem alatt álló nyilvántartott műemlék, ex lege védett műemléki környezettel. A vizsgált terület – beleértve a határoló közterületek – műemléki értékeit az alábbi táblázat foglalja össze, az adatok forrása az Országos Építésügyi Nyilvántartás → <https://oroksegyvedelem.e-epites.hu/>.

MŰEMLEKEK ÉS MŰEMLEKI KÖRNYEZETEK AZ ORSZÁGOS ÉPÍTÉSÜGYI NYILVÁNTARTÁS ALAPJÁN				
HRSZ	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDÉS ÉVE
(14772/1)	műemléki környezet	[19103]	lakóház műemléki környezete	2012
		[19106]	Újlaki plébánia műemléki környezete	2012
		[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
		[24778]	Újlaki r. k. templom ex-lege műemléki környezete	
		[24866]	Szentháromság szobor ex-lege műemléki környezete	
14789	műemlék	16081 [11157]	(a korábbi) Újlaki iskola	2003
		15164 [244]	ház	1958
	műemléki környezet	[19106]	Újlaki r. k. templom műemléki környezete	2012
		[24778]	Újlaki r. k. templom ex-lege műemléki környezete	
(14795)	műemléki környezet	[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
		[19103]	lakóház műemléki környezete	2012
14796/1	műemléki környezet	[19103]	lakóház műemléki környezete	2012
		[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
14827/1	műemléki környezet	[19103]	lakóház műemléki környezete	2012
14828	műemlék	16338 [18845]	lakóház	2012
		[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
14829	műemléki környezet	[19103]	lakóház műemléki környezete	2012
		[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
14830	műemléki környezet	[19103]	lakóház műemléki környezete	2012
		[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
14833	műemlék	16340 [18752]	Újlaki plébánia	2012
		16340 [13132]	Újlaki iskola műemléki környezete	2003
	műemléki környezet	[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
		[24778]	Újlaki r. k. templom ex-lege műemléki környezete	
(14875)	műemléki környezet	[24862]	kápolna ex-lege műemléki környezete	
		[24866]	Szentháromság szobor ex-lege műemléki környezete	
(14788)	műemléki környezet	[24777]	ház ex lege műemléki környezete	
		[24866]	Szentháromság szobor ex-lege műemléki környezete	















Műemlékek és műemléki környezetek az országos építésügyi nyilvántartás alapján
forrás: <https://oroksegyvedelem.e-epites.hu/>

II. TÖMB

4.4. HELYI VÉDETTSÉG ÉS EGYÉB ÉRTÉK

forrás: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Képviselő-testületének 45/2017. (XII.20.) önkormányzati
rendelete a településképp védelméről

A II. tömb sem fővárosi helyi védettséggel, sem kerületi helyi védett értékkel nem érintett. A településképp védelmére irányuló rendelet a Lajos utcától nyugatra húzódó, helyi közterületeket településképp szempontjából kiemelkedő jelentőségű utcákként rögzíti.

-  világörökségi várományos helyszín
-  műemlék telke
-  műemléki környezet területe
-  fővárosi helyi védettség alatt álló épület telke
-  kerületi helyi védett épület telke
-  kerületi ideiglenes védelem alatt álló épület telke
-  településképi szempontból meghatározó utcák
-  településképi szempontból meghatározó terület határa
-  települési értékleltár országos vagy helyi egyedi védelem szempontjából vizsgálendő érték
-  védetté nyilvánított régészeti lelőhely
-  nyilvántartott régészeti lelőhely
-  KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
-  projekthelyszín határa
-  közigazgatási határ



Műemlékek és műemléki környezetük
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

A II. tömbben a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 302/2019.(XI.26.) Képviselő-testületi határozatával elfogadott települési értékleltár az alábbi országos vagy helyi egyedi védelem szempontjából vizsgálendő értékeket jelöli:

EGYEDI VÉDELEM SZEMPONTJÁBÓL VIZSGÁLANDÓ ÉRTÉK					
MEGNEVEZÉS	ÉPÍTÉSI IDŐ	ÉPÍTÉSI STÍLUS	ÉRTÉK	HRSZ	CÍM
lakóház	1920-1930 körül	eklektikus	tömeg és utcai homlokzat kialakítása	14804/1	Bécsi út 15.
irodaház	1920-1930 körül	barokk	tömeg és utcai homlokzat kialakítása	14805/1	Bécsi út 13.

Egyedi védelem szempontjából a tömbben és környezetében vizsgálendő értékek
forrás: Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 302/2019.(XI.26.) Képviselő-testületi határozatával elfogadott Települési értékleltár

III. TÖMB: ÜRÖMI UTCA – ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT – SZÉPVÖLGYI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

III. TÖMB

1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

III. TÖMB

1.1. TERÜLETHASZNÁLAT, FUNKCIÓK

beépítésre szánt és nem szánt területek

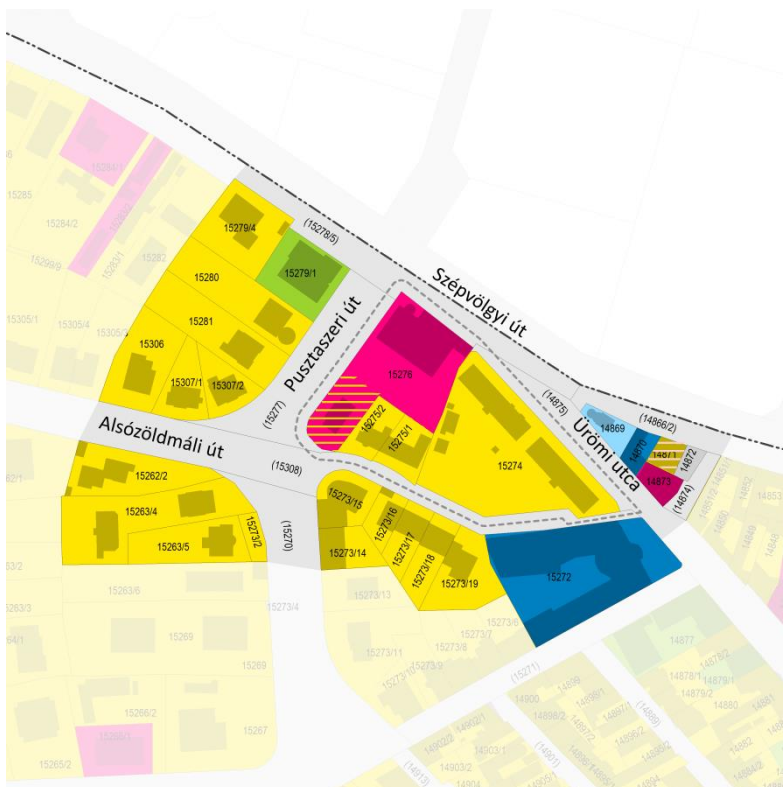
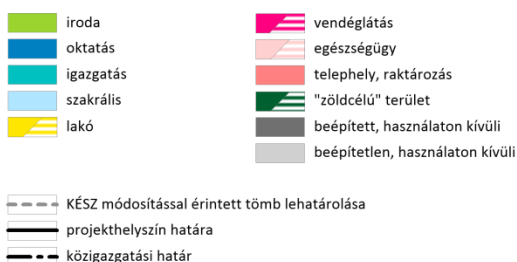
A III. tömbben és közvetlen környezetében a beépítésre nem szánt területek a tömböket övező közterületekként jelennek meg.

funkciók

A III. tömbben a lakó funkció dominál, területének mintegy 65%-át társasházak foglalják el. A fennmaradó 35%-a a 15276 helyrajzi számú telek területe, mely észak-keleti végében – a telek kb. 3/4-én – a Daubner Cukrászda, míg dél-nyugati felében a tömbben jellemző lakó funkció működik.

A környező tömbökben szintén a lakó funkció jelenik meg legnagyobb arányban, mely alól kivételt a Szépvölgyi út – Ürömi köz – Ürömi utca által határolt tömb képez. Ott a lakóval vegyes egészségügyi funkció mellett, szakrális, oktatási és vendéglátási használatú ingatlan is megjelenik. Az Ürömi utca átellenes oldalán az Ürömi utca 64. szám alatt az Újlaki Általános Iskola található, míg a Pusztaszeri út 1. szám alatt a Pannon Irodaház működik.






A Szépvölgyi út átellenes, III. kerületi oldalán a korábbi Mechanikai Mérőműszerek Gyára területén irodai funkció dominál.



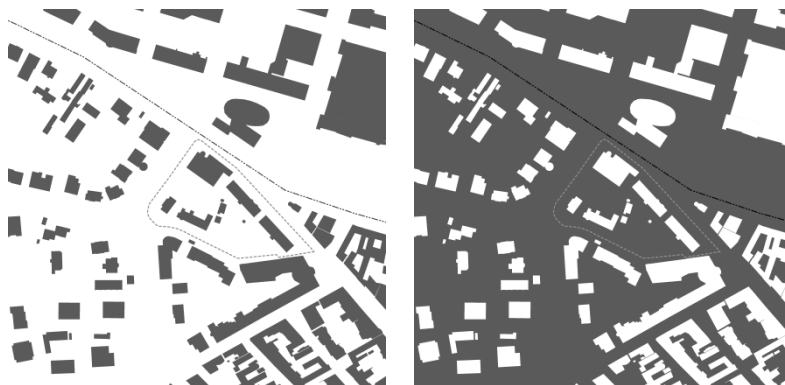
Funkcionális szerkezet
forrás: saját ábra

beépített és szabad területek morfológiája

A III. tömb a hegyvidéki területek kisvárosiasan beépített területei között hézagosságával átmenetet képez a zárt sorú és a szabadonálló beépítések között. A domborzati adottságokhoz igazodva, az Ürömi utca irányába zártabb, míg az Alsó Zöldmáli út irányába nyitottabb térfalat mutat, ezzel is oldva a tömb városképi megjelenését.

-  beépítés a vizsgált tömbben és közvetlen környezetében
 -  beépítés a tágabb térségében
 -  szabad terek
-
-  szabad terek
 -  beépítés

Beépített és szabad területek morfológiája
forrás: saját ábra



III. TÖMB

2. TELEKSTRUKTÚRA ÉS TULAJDON VIZSGÁLATA

telekalakulatok területe, jellege és geometriája












III. TÖMB

2.1. TELEKMORFOLÓGIA

A III. tömb és környezetének telekalakulatai geometriájukkal a helyi domborzati adottságokat követik. A Pusztaszeri út – Szépvölgyi utca – Ürömi utca – Alsó Zöldmáli út által határolt tömb telekinek területe változatosan alakul.

A dél-keleti, 15274 helyrajzi számú telek 3 664 m², a vele szomszédos 15276 helyrajzi számú telek 2 562 m²-nyi alapterületű. Az Alsó Zöldmáli úti közterületi kapcsolattal rendelkező további két telek nagyjából azonos nagyságrendű, cca. 450 m²-es alapterülettel rendelkeznek. A környező tömbök telkeinek mérete jellemzően a beépítési mód tükrében alakul.

A szabadonálló módon beépített, nyugati, Pusztaszeri úti kapcsolattal rendelkező telkek átlag mérete 1 000 m² körül mozog, míg az azoktól keletre húzódó, zárt sorúan vagy hézagosan zárt sorú módon beépítetteké 125 m² és 600 m² között alakul. Az iskolaépület telke 3 070 m².

-  300 m² >
 -  300 - 500 m²
 -  500 - 750 m²
 -  750 - 1 000 m²
 -  1 000 - 1 500 m²
 -  1 500 - 2 000 m²
 -  2 000 - 3 000 m²
 -  4 000 - 5 000 m²
-  KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
 -  projekt helyszín határa
 -  közigazgatási határ








Telekalakulatok területe és geometriája
forrás: saját ábra



III. TÖMB

2.2. TULAJDON

A III. tömb telkei jellemzően egyéb tulajdonban vannak, a 15274 helyrajzi számú telek társasházaiban a II. kerületi Önkormányzatnak 26%-nyi résztulajdona van. A tömböt és környezetét feltáró közterület-hálózat egyes elemei szintén II. kerületi Önkormányzati tulajdonban vannak.

-  fővárosi önkormányzati tulajdonú / fővárosi önkormányzati tulajdonhányaddal érintett
-  kerületi önkormányzati tulajdonú / kerületi önkormányzati tulajdonhányaddal érintett
-  egyéb tulajdonnal érintett
-  nem közterületi / közterületi ingatlan
-  KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
-  projekthelyszín határa
-  közigazgatási határ



Tulajdonvizsgálat
forrás: saját ábra

A dél-keleti irányban szomszédos, Alsó Zöldmáli út – Ürömi utca – Lublói utca – Pusztaszeri út által határolt tömbben az általános iskola telke 1/1 tulajdonrészben II. kerületi Önkormányzati tulajdonban van, illetve egyes társasházak esetén – mint pl. a 15273/15 hrsz. alatti telken – további résztulajdonnal rendelkezik az önkormányzat. A további, vizsgált ingatlanok egyéb tulajdonban vannak

HRSZ	CÍM	MŰVELÉSI ÁG	TERÜLET	TULAJDONOS	MEGJEGYZÉS
Az III. tömb szabályozásának tárgyában érintett ingatlanok					
15276	1023 Budapest II. kerület Szépvölgyi út 50., Pusztaszeri út 2-4. és Alsó Zöldmáli út 13.	kivett üzem, gazdasági épület	2 562 m ²	magán (1/2) 50% + (1/2) 50%	a T-77307 tt számú térrajz alapján a 15275/3, és a 15276 helyrajzi számú ingatlanok a 15276 helyrajzi szám alatt egyesítve 2007. júliusában; vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. részére, 7 + 13 + 11 + 8 + 6 m ² területre; telekalakítási eljárás megindítása törlő hat.: 800377/10/2021/21.08.11
15274	1023 Budapest II. kerület Ürömi utca 66., Szépvölgyi út 48. és Alsó Zöldmáli út 1-7.	kivett lakóház, udvar, egyéb épület	3 664 m ²	társasház tulajdon	vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. részére, 9 m ² + 51 m ² területre; telekalakítási eljárás megindítása törlő hat.: 800377/10/2021/21.08.11

Az III. tömb határoló közterületi ingatlanjai

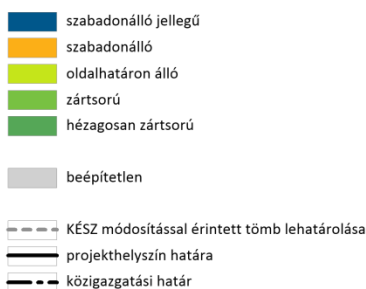
(15278/5)	1023 Budapest II. kerület Szépvölgyi út		5 908 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(14875)	1023 Budapest II. kerület Ürömi utca		9 491 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(15308)	1023 Budapest II. kerület Alsó Zöldmáli út		6 574 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület
(15277)	1023 Budapest II. kerület Pusztaszeri út		2 322 m ²	II. kerületi Önkormányzat (1/1) 100%	közterület

beépítési mód

A III. tömb beépítési módja a tömb térbeli pozíciójából adódóan vegyes, egyfajta átmenetet képez a kisvárosias zárt sorú és a kisvárosias szabadonálló beépítési módú tömbök között.

A tömb területén a hézagosan zárt sorú beépítési mód dominál, de a KÉSZ módosítással érintett 15276 helyrajzi számú telken az eltérő adottságok ötvözése is megfigyelhető. A telek beépítése a Szépvölgyi út irányából (Daubner Cukrászda épülete) szintén hézagosan zárt sorú, míg az Alsó Zöldmáli és Pusztaszerei utak csomópontja irányából tekintve szabadonálló.

A nyugati irányban szomszédos tömbök telkei szabadonálló beépítési módúak. Az Alsó Zöldmáli út átellenes, déli oldalán lévő tömb jellemzően zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú beépítésű. Ahhoz hasonló a III. tömbbel keleti irányban szomszédos tömb beépítési módja is, annyi különbséggel, hogy az a Szépvölgyi út – Ürömi utca csomópont felőli telkén, a kápolna esetében szabadonálló beépítési módú.



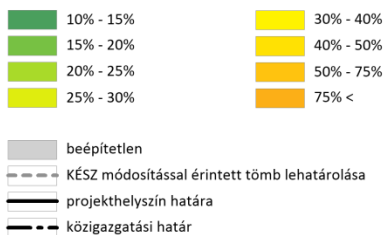
Beépítési mód vizsgálat
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

beépítettség

A III. tömb beépítettsége 24% és 41% között mozog. A legmagasabb, 41%-os beépítettség az Alsó Zöldmáli út 9. szám alatti ingatlanon tapasztalható. Annak 11. szám alatti szomszédja 27%-os beépítési mértékű, az Ürömi utca 66. szám alatti telek beépítettsége 24%, míg a Daubner Cukrászda telkéé: 33%.

A környező tömbök esetében változatos beépítettségi értékek figyelhetők meg, valamint az, hogy a tömbök pozícióban lévő telkek beépítési mértéke jellemzően nagyobb a tömb további telkeihez viszonyítva.

A Pusztaszerei úttól nyugatra húzódó vizsgált telkek esetén az átlagos beépítettség 24%-os, de ezt az értéket a Szépvölgyi útról nyíló telkek húzzák fölfelé, egyébként 15-20% beépítettség jellemző.



Beépítettség vizsgálat
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

Az Alsó Zöldmáli úttól délre húzódó tömb sarokpozícióiban 45-60%-os értékek is megfigyelhetők, az azok által közrefogott telkeken 20-35% beépítettség jellemző. Az Ürömi utcától északra eső kis tömb átlag beépítési mértéke – méretéből is adódóan – magas, 72%, mely legalacsonyabb értékét a kápolna telke (25%), míg legmagasabb beépítési mértékét az Aragvi Grúz étterem telke adja (98%).

szintszám

A III. tömbben jellemzően 2-3 szintes épületek találhatók.



Szintszám vizsgálat
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

A társasházak F+2 szintes kialakításúak az Ürömi utca 66. szám alatt, a mögöttes garázsépületek földszintesek. Az Alsó Zöldmáli útról nyíló telkeken F+1+T szintesek a lakóházak. A Daubner Cukrászda épülete F+1(+T) szintes, a vele egy telken lévő társasház F+2+T kialakítású.

A szabadonálló beépítésű telkeken jellemzően F+1 – F+1+T szintes épületek állnak. Az Alsó Zöldmáli úttól délre fekvő telkeken jellemzően F+2 – F+2+T szintes lakóépületek állnak, az Újlaki Általános Iskola épülete F+1+T kialakítású. A kápolna tömbjében a földszintes és földszint és tetőteres épületek dominálnak.

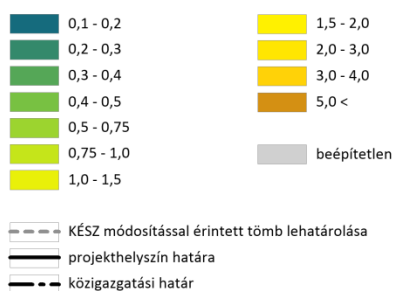
becsült kialakult szintterületi mutató

A III. tömb telkeinek szintterületi mutatója szinte egységes képet mutat. A Szépvölgyi út és Ürömi utca felőli telkek becsült szintterületi mutatója 0,7 érték, míg a további két, Alsó Zöldmáli út felőli telkek szintterületi mutatója 0,8 és 1,1.

A környező beépítések becsült szintterületi mutató értékei a beépítési móddal vannak összefüggésben. A szabadonálló beépítési módú – a Pusztaszerei úttól nyugatra eső – telkek átlag szintterületi mutatója 0,6. Az értékek jellemzően 0,3 és 0,8 között alakulnak, kiugró szintterületi mutatóval a Pusztaszerei út 1. szám alatti irodaház rendelkezik (2,5).

Az Alsó Zöldmáli úttól délre eső tömb vizsgált telkein a becsült kialakult szintterületi mutató átlagértéke 1,3. A tömbbarok pozíciójú általános iskola (1,7) és a Pusztaszerei út 6/a alatti társasház (2,1) nagyobb, a köztes telkek kisebb (0,7 – 1,4 szintterületi mutató) értékek között mozog.

A kápolna tömbjében 1,0 – 1,7 érték között mozog a mutató, a kápolna maga 0,3 szintterületi mutatójú.



Becsült kialakult szintterületi mutató vizsgálat
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

III. TÖMB

4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

III. TÖMB

4.1. TELEPÜLÉSKARAKTER

utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

A terület a II. kerület Kisvárosias karakterű részén található, ahol a tömböket képző épületállomány zártorsúsága mellett alacsonyabb szintszám jellemző.

A XVIII. században a középkori Szentjakabfalva település helyén épült barokk templom és néhány barokk épület még ma is meghatározó eleme a városrésznek.

*forrás: Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
Képviselő-testületének 290/2017.(XII.20.) határozata
Budapest Főváros II. kerület Településképi
Arculati Kézikönyvéről*

„Az újonnan megjelenő irodaházak mellett dominál a lakófunkció. A Bécsi út alacsonyabb beépítése a Zsigmond tér után fordul át egy nagyvárosiasabb szövetbe. A Zsigmond tér és Szépvölgyi út közötti szakaszon jelentős, időben is változatos emlékmennyel szolgáló régészeti terület húzódik. A Szemlő-hegy irányába emelkedő kacsaringós utcák építészeti képet mutatnak. Míg a Daru utcában a XVIII. század végén épült földszintes parasztházakat is találunk, ettől nem messze kisebb társasházak, és sokemeletes bérházak is megtalálhatók.”

rálátás A József-hegyi kilátóból Újlak irányába letekintve a víztározó medence építménye és az azt körülölelő növényzet a tömbre való rálátást gátolja, illetve a tervezett KÉSZ módosítás a látványfeltárást nem érinti.

III. TÖMB

4.2. RÉGÉSZET

régészeti lelőhely

A Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztályának Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztálya által kezelt, a Lechner Tudásközpont üzemeltetésében álló digitális Örökségvédelmi Nyilvántartás alapján a vizsgált terület egésze érintett régészeti szempontból. Újlak városrész régészeti és fokozottan védett régészeti lelőhelyekben gazdag. Azok közül a projekterületekkel szoros összefüggésbe hozható védettség az alábbi:

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELEŐHELYEK			
NYILVÁNTARTÁSI SZÁM	LELEŐHELY	HELYRAJZI SZÁM	LELEŐHELY JELLEGE
70015	Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál (2009)	(14866/2), 14869, 14870, 14871, 14872, 14873, (14874), (14875), 15262/2, 15263/4, 15263/5, (15270), 15272, 15273/2, 15273/14, 15273/15, 15273/16, 15273/17, 15273/18, 15273/19, 15274, 15275/1, 15275/2, 15276, (15277), (15278/5), (15308)	telep általában, őskor, temető, település, római kor, település, középkor
58966	Ürömi utca 57.	14870	telep általában, újkőkör, telep általában, római kor, kemence általában, telep, Árpád-kor
78233	Szépvölgyi út (2011)	(14866/2)	-

Fokozottan védett és nyilvántartott régészeti lelőhelyek

forrás: Budapest Főváros II. kerületi Kerületi Építési Szabályzatának Értékeltára elfogadva a Képviselő-testület 302/2019. (XI.26.) határozatával

III. TÖMB

4.3. MŰEMLEK, MŰEMLEKI KÖRNYEZET

A vizsgált terület – beleértve a határoló közterületek – műemléki értékeit az alábbi táblázat foglalja össze, az adatok forrása az Országos Építésügyi Nyilvántartás → <https://oroksevedelem.e-epites.hu/>.

MŰEMLEKEK ÉS MŰEMLEKI KÖRNYEZETEK AZ ORSZÁGOS ÉPÍTÉSÜGYI NYILVÁNTARTÁS ALAPJÁN				
HRSZ	VÉDETTÉSG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDÉS ÉVE
15274	műemléki környezet	[24862]	Kápolna ex-lege műemléki környezete	
(14866/2)	műemléki környezet	[24778]	Újlaki r. k. templom ex-lege műemléki környezete	
		[24682]	Kápolna ex-lege műemléki környezete	
14869	műemlék	15203 [317]	Kápolna	1958
14870	műemléki környezet	[24862]	Kápolna ex-lege műemléki környezete	
(14875)	műemléki környezet	[24862]	Kápolna ex-lege műemléki környezete	
		[24866]	Szentháromság szobor ex-lege műemléki környezete	
(15278/5)	műemléki környezet	[24862]	Kápolna ex-lege műemléki környezete	

Műemlékek és műemléki környezetek az országos építésügyi nyilvántartás alapján

forrás: <https://oroksevedelem.e-epites.hu/>

III. TÖMB






4.4. HELYI VÉDETTSÉG ÉS EGYÉB ÉRTÉK

A III. tömbben a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 302/2019.(XI.26.) Képviselő-testületi határozatával elfogadott települési értékleltár az alábbi országos vagy helyi egyedi védelem szempontjából vizsgálendő értékeket jelöli:

EGYEDI VÉDELEM SZEMPONTJÁBÓL VIZSGÁLANDÓ ÉRTÉK					
MEGNEVEZÉS	ÉPÍTÉSI IDŐ	ÉPÍTÉSI STÍLUS	ÉRTÉK	HRSZ	CÍM
vendéglátás	XIX. sz. második fele	-	eredeti utcaszint és földszinti homlokzatmagasság jelzés értékkel	15276	Szépvölgyi út 50. - Pusztaszéri út 2.
iskola	XX. sz. eleje	-	tömeg- és homlokzat kialakítás	15272	Ürömi utca 64. - Lublói utca 1. - Alsó Zöldmáli út 2.

A kerületi helyi védett értékek jegyzékének kapcsolódó elemei

forrás: Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

-  világörökségi várományos helyszín
-  műemlék telke
-  műemléki környezet területe
-  fővárosi helyi védelem alatt álló épület telke
-  kerületi helyi védett épület telke
-  kerületi ideiglenes védelem alatt álló épület telke
-  településképi szempontból meghatározó utcák
-  településképi szempontból meghatározó terület határa
-  települési értékleltár országos vagy helyi egyedi védelem szempontjából vizsgálendő érték
-  védetté nyilvánított régészeti lelőhely
-  nyilvántartott régészeti lelőhely
-  KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
-  projekthelyszín határa
-  közigazgatási határ



Műemlékek és műemléki környezetük
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

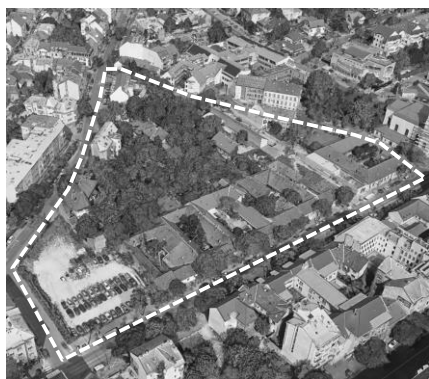
FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

1. AZ ÉRINTETT HÁROM TÖMB ÉS KÖRNYEZETE

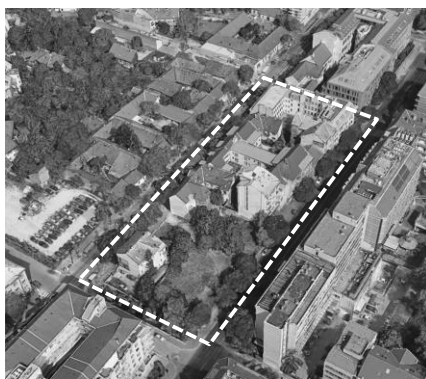
Az érintett Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca és Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsó Zöldmáli út – Pustaszerei út által határolt területek és közterületeik fényképeken való bemutatása tömb szerinti tematikában történik.



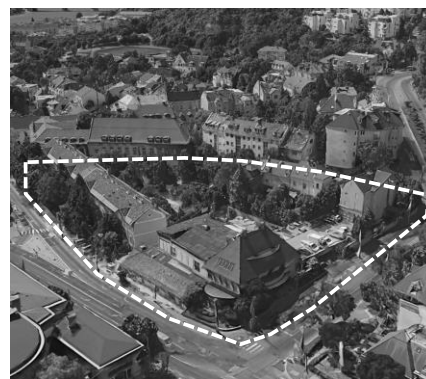
A vizsgált tömbök fotódokumentációjának átnézeti térképe a fotók készítési helyszínének és irányának jelölésével
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



I. tömb D-K felől tekintve



II. tömb D-K felől tekintve



III. tömb É-NY felől tekintve
forrás: Google Earth (2019. 3D modell)

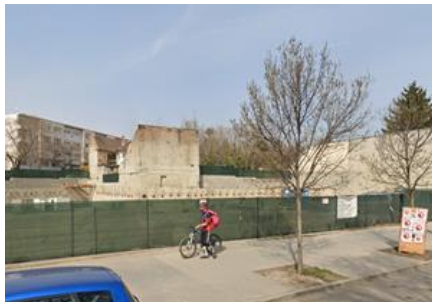
1.1. I. TÖMB ÉS KÖRNYEZETE

A Bécsi úti irodafejlesztési projektterület és közvetlen környezete

▼ Bécsi út 12-18. és Ürömi utca 11-13.



Projektterület a Cserfa utca irányából



1 Bécsi út 12-14-16-18. szám felől



2 Ürömi utca 11-13. szám felől

3



A szomszédos Bécsi úti beépítés (Bécsi út 20. és 22. számok)



4 A szomszédos Ürömi utcai beépítés (Ürömi utca 17. és 15.)

5

A Bécsi úti lakófejlesztési projektterület és közvetlen környezete

▼ Bécsi út 24-28.



Bécsi út 24. és déli szomszédsága

6



Bécsi út 26.



7 Bécsi út 28.

8



Bécsi út 30. és északi irányú szomszédsága

9



10 Ürömi utca 21., illetve a szomszédos épületek (Ürömi utca 23. és 19.)

10

forrás: Google Streetview (2022. március és 2023. április)

A tömb további beépítései, határoló közterületei, szomszédsága

▼ Felhévízi utca



Ürömi utcai csatlakozás, K felé



11 Bécsi úti csatlakozás, NY felé

12

▼ Ürömi utca



Felhévízi utcai csomópont felől D felé

13



Kolozsvári T. u. csomópont felől D-K felé

14



Cserfa utcai csomópont felől É-NY felé

15

▼ Cserfa utca



Ürömi utcai csatlakozás K felé

16



Bécsi úti csomópontból NY-ra

17



és K-re tekintve

18



Lajos utcai csatlakozás NY felé

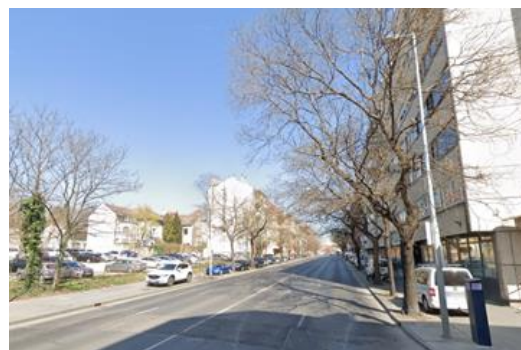
19

▼ Lajos utca



Sajka utcai csomópont D felé tekintve

20



Cserfa és Lukács utcai csomópont K felé tekintve

21

forrás: Google Streetview (2022. március és 2023. április)

▼ Sajka utca



Bécsi úti csatlakozás K felé tekintve

22



Lajos utcai csomópont felől NY felé

23

▼ Bécsi út



Felhévizi utcai csomópont felől D felé tekintve

24



Cserfa utcai csomóponttól É felé tekintve

25



Sajka utca csatlakozástól É felé tekintve

26



Sajka utca csatlakozástól D felé tekintve

27

forrás: Google Streetview (2022. március és 2023. április)

A Lajos utcai irodafejlesztési projekterület és közvetlen környezete

▼ Lajos utca 8-14. és Bécsi út 7-11.



Lajos utca 8-10-12-14.

28



Projekterület a Cserfa utca felől



29

Bécsi út 11-9-7. szám

30



É irányba szomszédos Bécsi úti beépítés (Bécsi út 13.)

31



É szomszéd. Lajos utcai beépítés (Lajos utca 16. és 18.)

32

A tömb további beépítései, határoló közterületei, szomszédsága



Bécsi út 3-5. és Lajos utca 4-6., D szomszéd

33



Lajos utca 11-19., K szomszédság

34



A szemközti szomszéd projekterület

3



Ürömi utca 7. és Bécsi út 6-8., D-NY szomszédság

35



Lukács utca 6. és Lajos utca 9., D-K szomszédság

36

forrás: Google Streetview (2022. március és 2023. április)

1.3. III. TÖMB ÉS KÖRNYEZETE

a KÉSZ Szabályozási Tervén történő beavatkozás helyszíne és környezete



Szépvölgyi út



37 Szépvölgyi út – Pusztaszeri út sarok

38



A Daubner cukrászda parkoló lemeze



39 Pusztaszeri út – Alsó Zöldmáli út kereszteződés

40



Alsó Zöldmáli út É-NY irányból

41



Alsó Zöldmáli út D-K irányból

42



Ürömi utca kapcsolódó szakasza D felől

43



Szépvölgyi út – Ürömi utca tengely kapcsolódó szakasza É felől

44

forrás: Google Streetview (2022. március és 2023. április)

Közlekedés

HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK, A TERÜLET MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

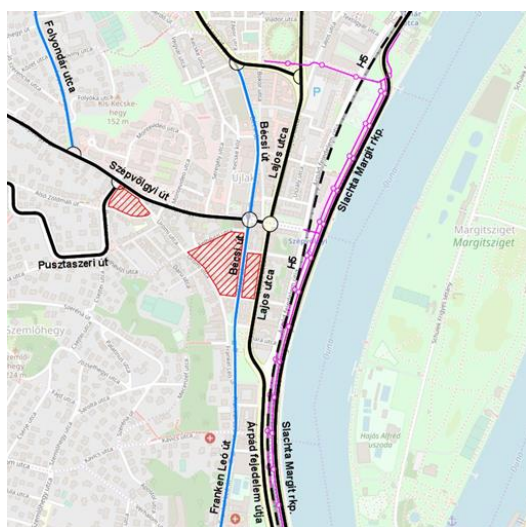
A II. kerületben a Bécsi út – Lajos utca – Szépvölgyi út környezetében három területen tervezett új fejlesztések miatt szükséges a településrendezési tervek módosítása. A fejlesztések feltételeinek és szabályozhatóságának meghatározásához az elmúlt években több telepítési tanulmányterv is készült, amelyekben a közlekedési munkarész részletesen vizsgálta a tervezett beépítések közlekedési hatásait, várható következményeit.

A fejlesztés során megfelelő közúti kapcsolatok létesítése szükséges, amelyek képesek biztosítani a fejlesztési területek által keltett forgalom biztonságos és akadálymentes bekapcsolódását a környező úthálózaton folyó forgalomba, valamint a beépítések gyalogos és kerékpáros megközelíthetősége is a fejlesztések alapfeltétele.

A közlekedési munkarészben az útkategóriák meghatározását, valamint a javasolt közúti elemek tervezését, paramétereinek kialakítását az e-UT 03.01.11 (ÚT-2-1.201:2008) számú, „Közutak tervezése (KTSZ)” című Útügyi Műszaki Előírásban, a csomópontok tervezését az e-UT 03.03.21 (ÚT 2-1.214:2004) számú „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint történt.

A tervezés során betartásra került az e-UT 02.01.41 (ÚT 2-1.218:2003.) számú, a településrendezési tervek alátámasztó közlekedési munkarészeinek tartalmára vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás rendelkezéseit.

1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK



Jelmagyarázat

- I. rendű városi főút
- II. rendű városi főút
- Gyűjtőút
- HÉV vonal (felszínen)
- Kerékpárforralmi létesítmény
- Főbb csomópont
- Főbb külső szintű csomópont
- Hídszerkezet
- Tervezési terület

Közlekedési hálózat
forrás: Mobil City Kft.

Közlekedési szempontból a projektterületek kiválóan megközelíthető helyszínen találhatók. A II. és III. kerület határzónájában fekvő ingatlanok mindkét kerülethez szervesen kapcsolódnak közúti és közösségi közlekedési hálózatokon keresztül.

Az észak-déli irányban haladó Lajos utca Buda egyik legfontosabb közlekedési gerince (II. rendű főút), amely mind a szomszédos kerületekkel (III. és I.), mind a pesti oldal fontos területeivel kapcsolatban van.

A közvetlen közúti kapcsolatot a nyomvonal meghosszabbításaként üzemelő Pacsirtamező utca és Árpád fejedelem útja jelentik, amelyek a legközelebbi Duna-hidakhoz (Margit híd és Árpád híd), valamint a II. kerület hegyoldali részeit feltáró utcákhoz (Szépvölgyi út, Pusztaszéri út) is eljuttatják a forgalmat.

Hálózati szempontból jelentős közúti kapcsolatot jelent a Pacsirtamező utca közvetlen kapcsolódása a 10. és 11. sz. országos főutak belterületi szakaszaihoz (Bécsi út, Szentendrei út), mivel ezek az útszakaszok a vizsgált terület közvetlen térségi elérhetőségét is biztosítják.

A Lajos utcával párhuzamosan haladó Bécsi út Zsigmond tér és Nagyszombat utca között haladó szakasza szűk közterületi szélességű gyűjtőútként üzemel, középpályás villamosvonallal, amely nyomvonalán haladnak a forgalmi sávok is.

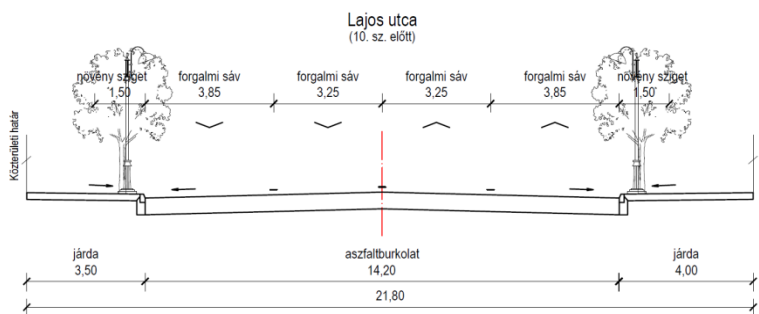
A nyugati irányban húzódó Szépvölgyi út a II. és III. kerület lakóterületeinek feltárását biztosítja.

A közlekedési hálózat közúti közlekedési szerepköreit tekintve a területet feltáró közterületek az alábbiak:

főúthálózat

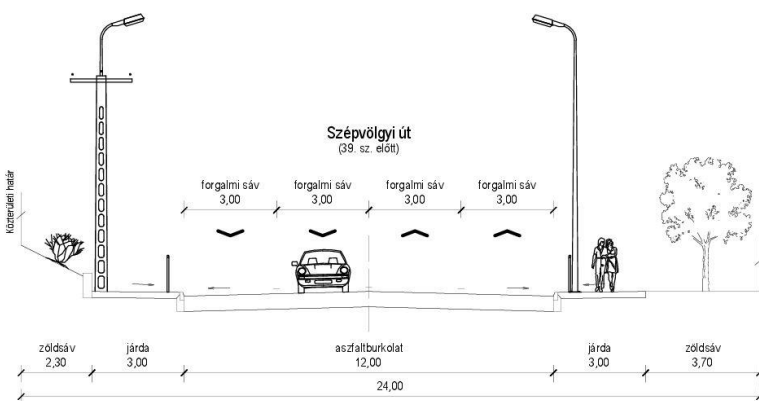
- **Lajos utca:** II. rendű városi főút (útkategória: B.IV.b.C.) – az útszakasz szinte teljes közterületi szélességében aszfalttal burkolt, 2x2 forgalmi sávval és kétoldali széles járdával kiépített útszakasz. A járdák egy sávjában szakaszonként párhuzamos parkolás megengedett. Egyes keresztaszvályvekben fák is élnek. Az útszakaszt terhelő forgalom megfelel az út hálózati szerepének, csúcsórában a sávok telítettek és nagy a buszforgalom aránya. Kerékpározás nem jellemző az útszakaszon, de a területen kiépített intézményi hálózat miatt jelentős a gyalogosforgalom szinte az út teljes hosszában. A burkolatok állapota megfelelő.

Jellemző keresztaszvályv (Lajos utca)
forrás: Mobil City Kft.



- **Szépvölgyi út:** II. rendű városi főút (útkategória: B.IV.b.C.) – a kerülethatárként is szolgáló útszakasz a II. és III. kerület külsőbb részeinek legfontosabb levezető útja (Szépvölgy, Mátyáshegy, Pálvölgy, Remetehegy kerületrészek), amely az észak-déli irányú városi gerincutak mindegyikéhez nagy forgalmú csomópontokban csatlakozik. A Bécsi út és az Árpád fejedelem útja között 2x1 forgalmi sávval és (déli oldalán) egy buszsávval kiépített. Az útszakasz 2x1 forgalmi sáv kiépítettségű a Pusztaszéri úttól kifelé eső szakaszán. Kétoldali járdával, helyenként parkolósávval kiépített. Hálózati szerepének megfelelően nagy volumenű forgalom terheli. Az útszakasz forgalmának lefolyását befolyásolják a sűrűn elhelyezkedő csomópontok, a Bécsi út előtti buszvégállomás és a merőleges parkolósávok.

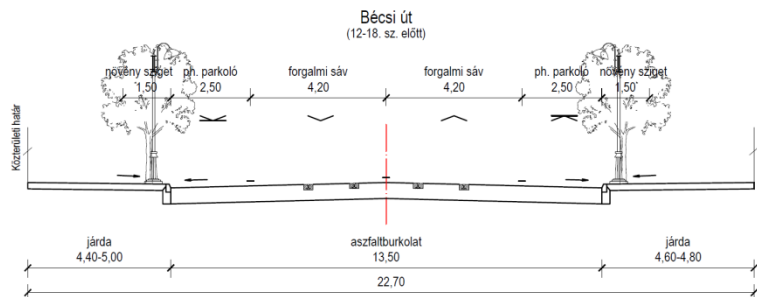
Jellemző keresztaszvályv (Szépvölgyi út)
forrás: Mobil City Kft.



- **Pusztaszéri út:** II. rendű városi főút (útkategória: B.IV.b.C.) A Pusztaszéri út – Gábor Áron utca nyomvonal feltárja a Szemlőhegy – Vérhalom – Törökvesz kerületrészeket. A tervezési terület mellett haladó szakasza osztott pályás, meredeken emelkedő, 2x1 sávval, kiemelt szegéllyel kiépített keresztmetszetű. A II. kerület egyik fő feltáró útjaként nagy forgalmat visel. Menetrendszerinti buszjáratok is közlekednek az útszakaszon.

**mellékúthálózat
gyűjtőút**

- **Bécsi út:** a városi gyűjtőút (útkategória: B.V.c.C.) 2x1 forgalmi sávja a középpályás villamos betonlemez palyáján halad. A Zsigmond tér és a Szépvölgyi út között kétoldali párhuzamos parkolósáv épült (aszfaltburkolattal). Ezen a szakaszon kétoldali járda, szakaszonként zöldsáv is található. A Szépvölgyi út és a Nagyszombat utca között felújított nyomvonal húzódik, csak egy szakaszon engedett egyoldali párhuzamos parkolás, többi szakaszán mindkét oldalon parkolásgátló oszlopsor kapott helyet.

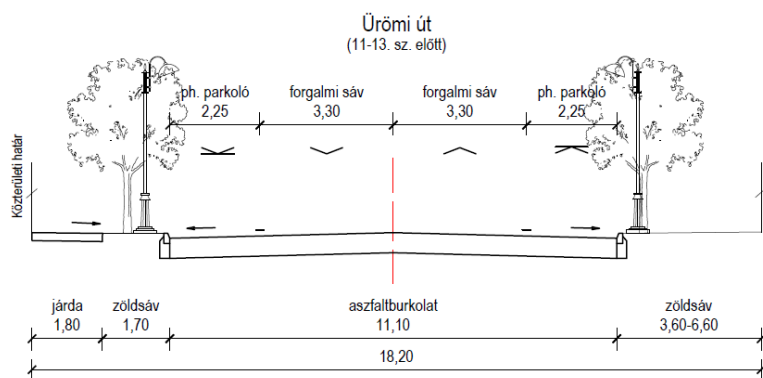


Jellemző keresztmetszvény (Bécsi út)
forrás: Mobil City Kft.

kiszolgáló utak

A tervezési terület megközelítő úthálózatának többi eleme kiszolgáló út (útkategória: B.VI.d.D.). Az úthálózat nagy-forgalmú, fontos csomópontjai jellemzően jelzőlámpás forgalomirányítással kiépített, kanyarodásávokkal bővített, általánosan forgalmi torlódásokkal terhelt kereszteződések.

- **Ürömi utca:** az I. tömb szempontjából fontos feltáró út, ugyanakkor vonzó alternatívát jelenthet a Zsigmond tér és a Szépvölgyi út között közlekedő forgalom számára a Bécsi és Szépvölgyi utak forgalmas nyomvonala között. Az Ürömi utca 2x1 forgalmi sávval, aszfalt burkolattal, kétoldali keskeny járdával kiépített útszakasz, szakaszonként zöldsávval. Szinte teljes hosszában párhuzamos parkolósáv kialakítású. Az útszakasz mentén főként lakóterületek találhatóak. Az utcában 7,5 tonnás súlykorlátozás van érvényben egy 4 óra / nap időtartamot kivéve.



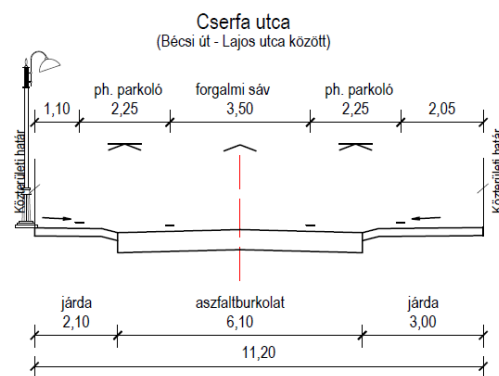
Jellemző keresztmetszvény (Ürömi utca)
forrás: Mobil City Kft.

- **Felhévízi út:** az I. tömb északi irányú megközelítése szempontjából fontos feltáró út. Az Ürömi utca és a Bécsi út között egyirányú forgalmi kapcsolatot biztosító útszakasz szűk közterületi szélességében egyoldali keskeny járda, egyetlen forgalmi sáv és egy párhuzamos parkolósáv található. Bécsi úti végénél – a kötötpályás közösségi közlekedés biztonsága érdekében – csak a jobbra kanyarodás engedélyezett.
- **Sajka utca:** egyirányú kapcsolatot biztosít a Bécsi út és a Lajos utca között. Egyetlen forgalmi sáv szélességű útszakasz, amelyet nagykockakő burkolattal és kétoldali keskeny járdával építettek ki. Egyik kereszteződésénél sincs korlátozva a kanyarodási lehetőség.

Kiépített vízvezető rendszer nem látható. A közterületen, a forgalmi sáv mellett parkolásgátló oszlopokkal védett keskeny járda található. Az utcából mélygarázs is nyílik.

- **Cserfa utca:** az észak-déli irányú forgalmat viselő főúti elemeket összekötő kiszolgáló út, jelentős parkolással terhelve. Keskeny közterületi szélességgel kiépített útszakasz. Ürömi utca és Bécsi út közötti szakasza csak egyoldali járda található kétirányú forgalmat, Bécsi utca és Lajos utca közötti szakasza a Lajos utca irányába egyirányú forgalmat viselő, kétoldali járdával kiépített út. Teljes hosszában kétoldali, párhuzamos parkolósáv kíséri, amely általában teljes kihasználtságot mutat. Az útszakasz távlati kialakítását a Településfejlesztési Kon koncepció gyalogosközpontú, forgalomcsillapított elemként javasolja.

Jellemző keresztmetszvény (Cserfa utca)
forrás: Mobil City Kft.



A tervezési területek között fontos terület a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Felhévízi utca közterületei által bezárt terület, amelyen belül nincsenek a tömböt tagoló kiszolgáló utak. A nagyméretű, általánosan lakófunkcióval beépített tömb nem járható át gyalogosok számára sem, ez erős hiányosság.

A II. és III. kerület határán húzódó, a Kolosy tér és Szépvölgy összeköttetését szolgáló Szépvölgyi út mindkét kerület egyik fő közlekedési korridorja.

a megközelítés szempontjából legfontosabb csomópontok

Az I. és II. tömbök szempontjából legmeghatározóbb csomópontok:

- **Lajos utca – Szépvölgyi út:** jelzőlámpával irányított, nagyméretű, kanyarodósávokkal kiépített csomópont, jelentős buszforgalommal. Szinte minden kanyarodási irány megengedett (kivéve a Lajos utcából a Szépvölgyi útra való balra kanyarodás). A gyalogosok minden ágon kijelölt gyalogátkelőhelyen keresztezhetik az útszakaszokat, de a felfestések (a nagyarányú gyalogosforgalom ellenére) a minimális 3 méter szélességűek. A gyalogosforgalom jelentős a kereszteződésben, mivel a csomópont közelében működő funkciók (oktatási intézmény, kereskedelmi központ, számos közösségi közlekedési megállóhely, Duna-part közelsége) önmagukban is generálják a gyalogosforgalmat, nem csupán az átszállási lehetőségek miatt magas a gyalogosok száma.
- **Bécsi út – Szépvölgyi út:** jelzőlámpával irányított, korlátozott kanyarodásokat lehetővé tevő csomópont (Bécsi út – Szépvölgyi út nyugati ága között egyáltalán nincs kanyarodási lehetőség, balra kanyarodás egyetlen ágon sem engedett). A kereszteződés minden ágán kijelölt gyalogátkelőhely működik. A Bécsi út mindkét ágán villamosmegálló található. A csomópont beláthatóságát akadályozza a beépítés (pl. műemlék templomépület) és forgalmi szempontból problémát jelent a Szépvölgyi úti buszvégállomás fordulójának közelsége, valamint hogy mindössze 70 méter távolságban helyezkedik el a Lajos utca – Szépvölgyi út jellemzően torlódó csomópontjától.

- **Ürömi utca – Szépvölgyi út:** a jelzőlámpával irányított, kijelölt gyalog-átkelőhelyekkel kiépített kereszteződés nagyméretű, rossz geometriájú csomópont, amely a jelentős forgalmat képviselő Szépvölgyi út – Pusztaszéri út közvetlen közelében található. A kereszteződés kiépítése vonzó alternatívát kínál a hegy irányából érkező és dél felé igyekvő forgalom számára a Bécsi út – Szépvölgyi út forgalmi szempontból terhelt csomópontjának kikerülésére.
- **Szépvölgyi út – Pusztaszéri út csomópontja:** a jelzőlámpával irányított, kijelölt gyalogátkelőhelyekkel és kanyarodósávokkal kiépített kereszteződés nagy forgalmat visel, gyakoriak a torlódások.

A térség közvetlen közelében fekvő, de forgalmi szempontból az előzőekhez képest kisebb jelentőségű, közúti jelzőtáblákkal irányított csomópontok a Cserfa utca kereszteződése a Lajos utcával, a Bécsi úttal és az Ürömi utcával. Mindhárom kereszteződésben a Cserfa utca az alárendelt utca („Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtáblák vannak kihelyezve) és minden csomópontban adott a minden irányú kanyarodás lehetősége. Az Ürömi utcánál és a Bécsi útnál a kereszteződés déli oldalán kijelölt gyalogátkelőhely biztosítja a gyalogos forgalom biztonságát átkelésének lehetőségét a fölérendelt útszakaszokon.

A Cserfa utcában a gyalogosok számára keskeny felületek állnak csak rendelkezésre, pedig a főutakon átvezető közeli gyalogátkelőhelyek egy, a Duna menti zöldsáv felé irányuló gyalogos főirányt jelölnek ki. Ennek megfelelően az útszakasz forgalmi szerepének megváltoztatására, a kialakítás humanizálására, gyalogosközpontúvá tételére kellene törekedni. A tervezési terület beépítése idején jó lehetőség adódhat a határoló utca (Cserfa utca) keresztmetszeti átépítésére, szélesebb gyalogosfelület kiépítésére, zöldsáv telepítésére.

2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület közösségi közlekedési ellátottsága kiváló, mind a legközelebbi megálló, állomások és végállomások elérési távolsága, mind az eltérő típusú közösségi közlekedési eszközök jelenlétének köszönhetően.

2.1. KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A helyi, kiszolgáló közösségi közlekedési hálózatot a menetrendszerinti buszjáratok és villamosjáratok jelentik, amelyek a városközponttal, Dél-Budával és a szomszédos kerületekkel való közvetlen kapcsolatot biztosítják. Ezek a közösségi közlekedési járatok közvetlenül kapcsolják a vizsgált területet METRÓ és HÉV-vonalakhoz, valamint a legnagyobb budapesti pályaudvarokhoz. A közösségi közlekedés **autóbusz** viszonylatainak lokálisan kapcsolódó, jelentős részét is a Szépvölgyi út bonyolítja. A Lajos utca szintén érintett.

Autóbuszjáratok:

- Lajos utca: 9, 29, 109, 111, 923, 934, 960
- Szépvölgyi út: 29, 111, 65, 65A, 165
- Pusztaszéri út: 29, 111

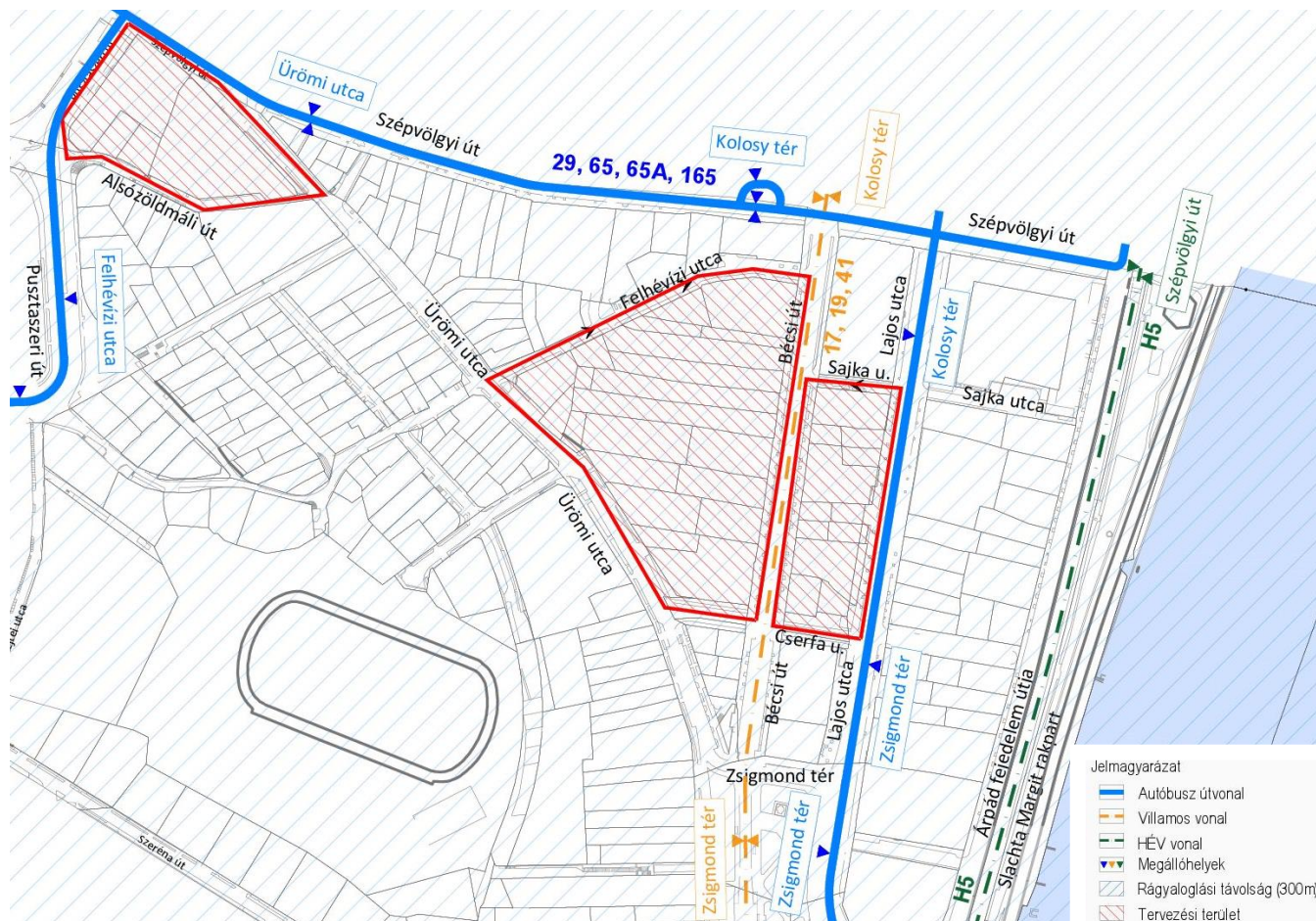
2.2. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A Bécsi úton a fonódó villamoshálózat egyes viszonylatai közlekednek.

Villamosjáratok:

- Bécsi út: 17, 19, 41

Térségi (és kerületközi) kapcsolatok szempontjából fontos a H5 HÉV nyomvonala is, amely a vizsgált területtől kb. 250 m távolságban a Duna-parton halad és Észak-Budán túl, az egyik legfontosabb agglomerációs központ, Szentendre felé biztosít közvetlen összeköttetést. A legközelebbi villamos- és buszmegálló a Zsigmond és Kolosy tereken, a találhatóak, a HÉV-megálló (Szépvölgyi út) kb. 300-450 m-re van a projekterületektől.



Közösségi közlekedési hálózat
forrás: Mobil City Kft.

3. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A fenntartható közlekedési módok (a mobilitás „soft” eszközei) szempontjából a terület nem tekinthető megfelelően ellátottnak.

3.1. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A vizsgált közlekedési hálózaton (a Duna-part menti kerékpárút kivételével) nincs kiépített kerékpáros infrastruktúra, bár látható az igény erre. Sem az észak-déli útvonalak mentén, sem az ehhez kapcsolódó feltáró útszakaszokon nincs kijelölt kerékpáros nyomvonal. A Zsigmond tér és Margit híd, budai hídfő közvetlen kerékpáros kapcsolata is optimalizálást igényel, az utak burkolatának minősége sok helyütt nem megfelelő és az utazási céloknál található kerékpár támaszok száma sem elegendő.

A terület Duna-parti szomszédságában településszerkezeti jelentőségű infrastruktúra nyomvonal húzódik, az EuroVelo 6 kerékpárút, mely forgalmát Budapest agglomerációja és az ahhoz kapcsolódó turisztikai kínálat is nagymértékben meghatározza.

A BuBi közösségi bérbicikli hálózat állomásai szintén megtalálhatók a térségben, északi irányban a Kolosy térhez és annak Duna irányú, Szépvölgyi úti kiteresedéséhez kapcsolódóan, míg déli irányban a Zsigmond téren.

A Szépvölgyi úton korábban egy piros jelzésű kerékpáros nyomvonal is működött. Habár a Kolosy tér – Hármashatár-hegy – Kálvária-hegyi-erdő közötti jelzés mára lekopott, a rekreációs és sport célú kerékpáros forgalom jól érzékelhetően megmaradt.

3.2. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

Bár a gyalogosforgalom számára a legtöbb útszakasz mentén található kiépített járda, a gyalogos felületek állapota sok helyen elhanyagolt, nem megfelelő kialakítású és méretű.

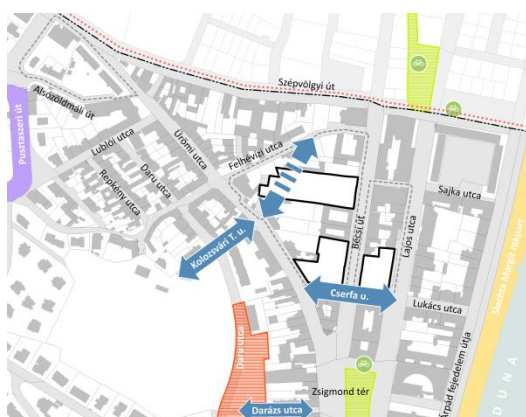
A közterületek felosztása (az utak keresztmetszvényi méreteinek aránya) jellemzően nem a gyalogos forgalmat részesíti előnyben.

Az útszakaszok mellett számos, gyalogos forgalmat is vonzó intézmény, kereskedelmi és szolgáltató létesítmény is található, amelyekhez jelentős gyalogosforgalom irányul.

A járdákon (gyakran legálisan) parkoló autók, a gyalogos létesítmények szűkös paraméterei és a nagy-forgalmú utak biztonságos keresztezésének hiánya (hosszú szakaszokon) különösen az oktatási intézmények szempontjából aggasztó jellemzők.

A közlekedési csomópontokban is inkább a gépjárműforgalom szempontjainak érvényesülése, a hiányzó gyalogsközpontú geometria tapasztalható. Átfogó, gyalogosbarát rendszer, hálózat kialakítása még csak a hosszú távú tervekben szerepel. Annak során a Darázs utcai, Hegyalja-zöldtengely irányú kapcsolat erősítése célszerű lehet.

A II. kerület Köztérfejlesztési tanulmánya alapján Újlakon a Felhévízi és Kolozsvári Tamás utca, illetve a Cserfa és Lukács utcák nyomvonala esetében merül fel a keresztmetszetre és a szerepkörre egyaránt kiterjedő beavatkozási igény, azok gyalogos jelentőségének erősítése céljából.



- meglévő / hiányzó gyalogos prioritás
- erősítendő gyalogos kapcsolat
- településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal
- kerékpárosok által is használható buszszáv
- Bubi állomás
- a korábbi, Hármashatár-hegy irányú, piros jelzésű kerékpáros nyomvonal
- KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
- projekthelyszín határa
- közigazgatási határ

A helyi gyalogos és kerékpáros közlekedési hálózat elemei
forrás: KÖZTÉR fejlesztési tanulmány

4. PARKOLÁS

Önkormányzati üzemeltetésű közterületi parkoló-férőhelyek 2019-ben

Bécsi út	82 db
Cserfa utca	29 db
Felhévízi út	33 db
Lajos utca	41 db
Ürömi utca	67 db
Szépvölgyi út	44 db
Zsigmond tér	43 db

Önkormányzati üzemeltetésű, közterületi parkoló-férőhelyek megoszlása
forrás: KÖZTÉR fejlesztési tanulmány / II. kerületi Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

*forrás: Budapest Főváros Közgyűlésének 30/2010. (VI.4.) önkormányzati rendelete Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról

Az újlaki terület közterületi parkolás szempontjából, a főváros többi részéhez hasonlóan terhelt terület, a parkolási igények meghaladják a parkolási lehetőségeket, habár kapacitási tartalékokkal még rendelkezik: a Bécsi út – Frankel Leó út tengelyétől nyugatra húzódó területeken 82% körüli, míg attól keletre kb. 90%-os a kihasználtság. A parkoló autók nagyarányban foglalják el az egyes közterületszakaszokat annak ellenére, hogy a KÉSZ módosítással érintett tömbök díjfizető zónába tartoznak. A parkolni szándékozó gépjárművek mozgása gyakran akadályozza a haladó forgalmat.

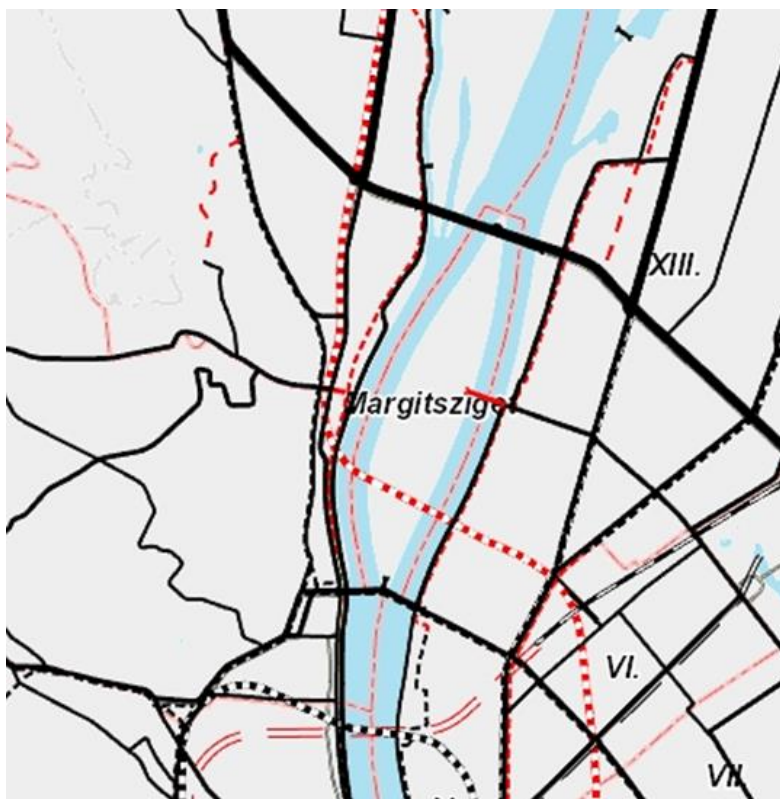
A teljes vizsgált hálózaton a parkolás díjfizetés ellenében lehetséges. Budapest Főváros Közgyűlésének 41/2022. (XI.7.) önkormányzati módosító rendeletével a vizsgált területen és térségében a járművel való várakozás rendje és díjtétele egységesítésre került. 2022. szeptember 5-ével érvénybeléptetett új szabályok értelmében a terület a „B” jelű várakozási övezetbe tartozik, ahol a fizetős parkolási intervallum munkanapokon 8:00 és 20:00 közé tehető, 3 órás időkorlátozással, óránként 450 forint megfizetése ellenében használható.* A parkolási zóna határa épp a Pusztaszéri úton húzódik, az attól nyugatra eső területeken a közterületi parkolás már nem fizetés köteles.

5. FELSŐBB RENDŰ TERVEKBEN MEGJELENŐ NYOMVONALAK

A főváros szerkezeti tervének közlekedési tervlapja jelentős közösségi közlekedési fejlesztéseket mutat az elkövetkezendő időszakban.

A tervezési területeket közvetlenül fogja érinteni a Szentendrei és Csepeli HÉV-vonalak összekötésével létrejövő metró-vonal, amelynek egyik megállója a Szépvölgyi út Árpád Fejedelem úti csomópontja közelében tervezett.

Ezzel a fejlesztéssel párhuzamosan a jelenlegi HÉV-vonal helyén villamosvonal épül majd ki a Duna-parton.



*Budapest Főváros Szerkezeti Terve,
Közlekedési tervlap (vonatkozó részlet)
forrás: Mobil City Kft.*

Közművesítés

Az új hasznosításra vizsgált telkek a kerület régen beépített részén, így régen közművesített környezetben fekszenek. A teljes közműellátásra kiépítették a közüzemű vízellátást, a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia és a földgáz, továbbá az elektronikus hírközlési hálózatokat, valamint áthalad a területen a távhőellátás hálózata is. A közműhálózatok a jelenlegi úthálózat szabályozási szélességén belül haladnak, azok felszín alatti területét szinte teljes keresztmetszetben kitöltik.

A területen haladó közművek jelentős hányadáról általánosan megállapítható, hogy régi építésű, ezt a vezetékek paramétere, anyaga is jelzi, bár épp a hálózatok előregedettsége miatt, az elmúlt időszakban az egyes közművek hálózati rekonstrukcióját a szolgáltatók előzetes ütemezés alapján, egymástól függetlenül végezték. Ezek mellett olyan jelentősebb fejlesztési projektek, mint a fonódó villamos nyomvonalának megújítása vagy a H5 HÉV pályarekonstrukciója közvetlen, illetve közvetett hatásaikkal is érintették a térséget. Az azokhoz kapcsolt beruházásokban egy-egy utcaszakasz közműveinek egyidejű rekonstrukcióját is megvalósították. Azokon az útszakaszokon, ahol jelentősebb utat, úttestet érintő beruházás nem történt, a közművek meghibásodási gyakorisága (ritkasága) miatt a közműszolgáltató előrehozott közmű rekonstrukciót nem végzett, ott továbbra is az előregedett hálózatról biztosítják a közműellátást.

A Bécsi úton a projektterületek előtt a fonódó villamoshálózat kialakítása kapcsán a pályarekonstrukció a közművekre is kiterjedt, a Lajos utcai telkek előtt haladó közművek még felújításra várnak.

A közművek vizsgálata az E-közmű alapján készült, felhasználva a területet érintő településrendezési eszközök szakági munkarészeit, s azt kiegészítve a területet érintő fejlesztési projektek rendelkezésre álló fejlesztési javaslataival.

1. VÍZIKÖZMŰVEK

A vizsgált területek vízellátása az egységes fővárosi hálózati vízellátási rendszer részeként épült ki. A vízellátó hálózat üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt.

A Fővárosi Vízművek a Duna partjaira telepített kútjaiból kitermelt ivóvizet juttatja a hálózatba. Az Észak-budai területek vízellátását a Szentendrei-sziget partjára telepített kútsorából kitermelhető vízzel biztosítják. A fővárosi vízellátó hálózat a vízbázisok felől nagy átmérőjű vezetéseken keresztül táplálja a fő gerincvezetéseket, amelyek biztosítják alapbázis szempontjából a kedvező vízellátását.

1.1. VÍZELLÁTÁS

Az I. és II. tömbök közelében levő Budaújlaki vízbázis hidrogeológiai védőterülete eléri a vizsgált területet. A Bécsi út – Szépvölgyi út – Lajos utca – Zsigmond tér határolta tömbökre, így a II. tömbre is kiterjed a vízbázis hidrogeológiai védőidomának külső védőterülete és „A” zónája, amelyre vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

A Lajos utcai irodafejlesztési projektterület észak-keleti sarkát közvetve érinti a vízbázis hidrogeológiai külső védőterülete (határa annak tömbhatárán halad). A vízbázis „A” zónája a Bécsi út vizsgált területen belüli szakaszáig nyúlik, tehát érinti a II. tömböt.

Ezek az érintettségek tényleges építési korlátozást nem okoznak, csak a szenny- és csapadékvíz elvezetésre vonatkozóan jelentenek szigorúbb követelményeket, részben a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendeletben, részben a vízbázis hidrogeológiai védőterületének kijelölési határozatában (FKI-KHO 8532-2/2017 számon) leírtak betartása szükséges.

A vizsgált térség hidrogeológiai adottsága, hogy vízminőség védelmi terület övezetén fekszik, amelyre vonatkozó 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben rögzített előírások, a szenny- és csapadékvíz elvezetésének szigorúan közcsonnás megoldását teszik szükségessé, továbbá a felszín alatti vizek védelméről alkotott 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25) KvVM rendelet szerint fokozottan érzékeny, azon belül kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi besorolású.

A főváros nagy kiterjedése és változatos topográfiai adottságára tekintettel a szolgáltató a vízellátó rendszerét ellátási zónákra osztotta. A vizsgált területen üzemelő hálózat vezetékai részben az 1. sz. un. Budai alapzóna, a 7. sz. un. Felsőjózsefhegyi zóna és az 5. sz. un. Csatárkai zóna hálózati rendszeréhez tartoznak. Mindhárom zóna rendelkezik szabad kapacitással, de ezek közül legkevésbé a Csatárkai zóna terhelhető.

Az Újlak városrészen a III. tömböt határoló Pusztaszerei és a Szépvölgyi úton halad a vízművek Csatárkai zónájának NA 400-as göv vezetéke és a Felsőjózsefhegyi zóna NA 500-as göv gerincevezetéke, valamint a Szépvölgyi és Ürömi utca kereszteződéséig építették ki a Budai alapzóna NA 100-as KPE vezetékét is. Továbbá az Alsó Zöldmáli utcában halad a Csatárkai zónához tartozó, NA 300-as göv, és a Felsőjózsefhegyi zónához tartozó NA 200-as göv elosztóvezetéke. Az I. és II. tömböt határoló utcák vízellátás terén már a Budai alapzóna ivóvízvezeték hálózatához tartoznak. A Felhévízi utcában NA 150-es KPE elosztóvezeték, a Bécsi úton 300-as ac és 800-as öv gerincevezeték halad, míg az Ürömi úton NA 150-es ac, és a Lajos utcában pedig NA 400-as ac gerincevezeték és NA 150-es ac elosztóvezeték került kiépítésre. A Cserfa és a Sajka utcában nem található kiépített vízvezeték.

A vizsgált területeket körülvevő vízvezetésekre az előírásoknak megfelelően a szükséges föld feletti tűzivíz csapok elhelyezésre kerültek, amelyek a térség számára a jelenlegi igényeknek megfelelő tűzivíz ellátást biztosítani tudják.

1.2. VÍZELVEZETÉS

A vizsgált terület geológiai és hidrogeológiai adottsága, vízbázisok védelme indokolja a gondos vízvezetés megoldását.

A vizsgált területek a szolgáltató egyesített rendszerű csatornahálózattal ellátott területéhez tartoznak. A térségben keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére szolgáló egyesített rendszerű csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt, az elvezetett vizek kezelésére létesített Központi szennyvíztisztító telep üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt.

A módosítás készítésénél figyelembe kell venni, hogy a II. kerület teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területen fekszik, és a tervezett beruházások területe kiemelt vízminőség-védelmi területen helyezkedik el. A fejlesztéssel érintett telkeken, mivel azok kiemelt vízminőség védelmi területen fekszenek, a közművesítésénél a hatályos KÉSZ vízminőség védelemre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

Továbbá fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a II. tömb területét érinti a Duna partjára telepített Budaújlaki vízbázis hidrogeológiai „A” védőterülete, melyre vonatkozó védelmi előírásokat a 123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet fogalmazza meg. Ezek a hidrogeológiai adottságok különösen igénylik, hogy a szennyvíz kerületi szinten közcsatornával kerüljön elvezetésre.

Korábban a kerületben egyesített rendszerű, gravitációs csatornahálózatot építettek ki, amellyel a szenny- és csapadékvizek elszállítását biztosították. Ennek megfelelően építették ki a vizsgált területeket határoló Szépvölgyi úton üzemelő Ø145/145 FK tb anyagú gravitációs csatornát, amely a terepadottságoknak megfelelően nyugatról keleti irányba szállítja tovább a szenny- és csapadékvizeket. Valamint a Bécsi úton építették ki a kerület egyik egyesített, beton főgyűjtő csatornáját Ø50/225 mérettel. Vele párhuzamosan halad még egy Ø60/90 T szelvényű beton csatorna is, melyek északról dél felé haladnak tovább. A Felhévízi utcában kiépített Ø80 üpe csatorna nyomvonala a Szépvölgyi út és a Bécsi út felé csatlakozik a csatorna hálózathoz. Az Ürömi utcában található Ø51/76/T pvc gravitációs csatorna a Dara utcánál csatlakozik a Bécsi úton kiépített főgyűjtőhöz.

A kerületben kiépített főgyűjtő csatornák déli irányban haladva csatlakoznak Budapest csatornarendszeréhez, amelynek befogadója a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep.

A csatornák közül, amelyek nagy beruházás keretében (budai főgyűjtő építések, fonódó villamos építések) átépítésre kerültek, azok műszaki állapota megfelelő, a nagy beruházásokkal nem érintett utcákban a csatornák előregedő állapotban vannak.

Meg kell említeni, hogy ma már az egyesített rendszerű vízvezetés nem tekinthető korszerűnek és elválasztottá történő átépítési-átalakítási igénye hosszabb távon nem lesz elkerülhető. Az elválasztottá tétel lehetőségét segíthetik a budai főgyűjtő megépítése előtt használt zápor kiömlők, melyek a csapadékvizek Dunába történő bevezetésére kedvezően felhasználhatók.

fakadóvíz előfordulása

A Duna vízének mederben tartását annak a kiépített védelme biztosítja, a területet így árvízi veszélyeztetés nem érinti. Az elsőrendű védvonal mentett oldalán a 110 m-es sávban a fakadóvíz előfordulásával kell számolni, ez a sáv a vizsgált területet nem éri el, a Lajos utca keleti telekhatáráig tart. Így a vizsgált területen belül a fakadóvíz veszéllyel már nem kell számolni, de annak közelségét figyelembe kell venni, különösen felszín alatti építkezéseket szigetelésének megoldását érintően.

2. ENERGIAGAZDÁLKODÁS ÉS ENERGIALLÁTÁS

A vizsgált területek térségének jelenlegi energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a földgáz és a távhő áll rendelkezésre. A villamosenergia a világítás és technológiai energia igények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas, míg a távhő szolgáltatás a környezetbarátabb hőenergia biztosítására alkalmas.

2.1. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A vizsgált területek térségének villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A vizsgált területek körzete a szolgáltató 10 kV-os középvezetési elosztóhálózati rendszeréről ellátott.

A vizsgált területek ellátása a főváros egységes hálózati rendszerének részeként épült ki. Az ellátás táppontjai a Kolosy téren üzemelő 132/10 kV-os villamos alállomás, ahonnan induló 10 kV-os középvezetési kábelhálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A fogyasztói transzformátor állomásokról induló kisfeszültségű elosztóhálózatról látják el közvetlen bekötéssel a fogyasztókat.

A vizsgált területeken, a Szépvölgyi úton, az Ürömi és a Lajos utcában is halad 10 kV-os földkábel hálózati nyomvonal, amelyről a térség ellátását szolgáló fogyasztói transzformátor állomások bekötése megoldott. A vizsgált területek villamosenergia igényeit a földfelszín alatti elhelyezésű transzformátorokból kiinduló kisfeszültségű földkábelek látják el.

A vizsgált területek közvilágítása a Bécsi úton, az Ürömi utcában és a Lajos utcában is acél lámpaoszlopokra szerelt lámpafejekkel megoldott, míg a Szépvölgyi úton betonoszlopokkal oldották meg a közlekedés biztonságát szolgáló közvilágítást. A lámpafejeket ellátó vezetékek mindenhol föld alatti vezetésűek.

2.2. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A vizsgált területek földgázellátását a MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

A vizsgált területek és a tágabb térségének ellátás gerincét a Cserfa utca-Ürömi utca és a Lublói utcában kiépített 6 bar-os DN 300-as acél nagyközépnomású földgázvezeték jelenti, aminek körzeti gáznyomáscsökkentő állomása a Szépvölgyi út mellett található. A nyomáscsökkentőtől induló kisnyomású elosztóhálózat egyik nyomvonala halad végig a Szépvölgyi és a Bécsi úton DN 315-ös PE paraméterrel és táplálja a térség utcáiban kiépített elosztóhálózatot. Ehhez a vezetékhez csatlakozik a Felhévizi utcában lévő DN 160-as KPE kisnyomású vezeték, az Ürömi utcában található DN 160-as PE és a Lajos utcában található DN 200-as PE kisnyomású földgázvezeték is.

A Szépvölgyi út menti nyomáscsökkentő tekinthető a vizsgált terület közvetlen ellátási bázisának. A nyomáscsökkentőről induló kisnyomású elosztóhálózat a vizsgált terület valamennyi utcájában kiépítésre került.

A gázelosztó hálózat korszerűsítése, átépítése a korábbi városi gázellátásról a földgázra történő átállásakor 1970-'80 között megtörtént, azóta szükség esetén és nagy beruházások részeként a rekonstrukciós munkálatok a gázhálózaton is megtörténtek. A vezetékek jellemzően PE anyagúak, így korszerűnek tekinthetők.

2.3. TÁVHŐELLÁTÁS

A kerület területén üzemelő távhőhálózat földalatti elhelyezéssel épült, üzemeltetője a Fővárosi Távhőszolgáltató Zrt.

A II. kerület a főváros két távhőellátási körzete között helyezkedik el. A vizsgált területek I. és II. tömbjét az Észak-Buda ellátására, a Kunigunda utcai fűtőerőmű egyik primer gerince északi irányból éri el, amelynek egyik ága a Lajos utcában került kiépítésre, biztosítva ezzel a II. kerület területén néhány fogyasztó távhővel történő termikus energiaellátását.

A hálózat kiépítése nem régi, a fonódó villamospálya építés kapcsán még korszerűsítésre is került, így a meglévő hálózat korszerűnek tekintendő.

3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

3.1. VEZETÉKES HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A vizsgált terület és térségének vezetékes hírközlési szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. A Budapesti szekunderközpontozó tartozó primer központ a kerület vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről az igénylők az 1-es körzetszámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A hírközlési hálózatok a vizsgált területeket határoló utcák járdáiban alépítményben kábelben, illetve szabadvezetékként haladnak. Az E-közmű nyilvántartása szerint a térségben megtalálható még a DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft. és a Vodafone Magyarország Zrt. kábelkötegei is.

3.2. VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A vizsgált területek közvetlen környezetében, közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezést a Vodafone Magyarország és a Magyar Telekom üzemeltet, tágabb térségben a Yettel Magyarország antennája is megtalálható.

Környezetvédelem

1. TALAJ

A térség kőzetalapja az oligocén kori agyag, homok és mészkő, amire pliocén kori terasz kavics és homok, valamint felfolyami homok rétegződik. A felszíni egyenetlenségeket vegyes anyagú feltöltések rendezik változó vastagságban. A területen a felszín közeli talajrétegek mindenütt bolygatottak.

A talaj változó mértékben, de legtöbb helyen erősen tömörödött, vízbefogadása rossz. A talajfelszín sok helyen burkolt, illetve tömörített, vízáteresztő felülettel ellátott (vasúti ágyazat), ami a természetes talajéletet gátolja, nehezíti, helyenként károsíthatja. A területen belül meglévő talajszennyezésről nincs információ és várhatóan nincs is a területen belül.

2. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

A tervezési terület a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából érzékeny kategóriába, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések közé sorolt. A besorolás oka, hogy a területen található budapesti vízellátását biztosító Budaújlaki ivóvízbázis.

A KÉSZ módosítással érintett tömbök és közvetlen környezetük északi, közvetett szomszédságában található a III. kerületi Budaújlaki vízbázis és annak hidrogeológiai védőterülete.

A Bécsi úttól keletre húzódó tömbösor – benne a II. tömbbel – a vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezetével érintett. Attól keletre, a Duna irányában külső hidrogeológiai védőidom húzódik. A vízbázis védelmére kijelölt területeken az elvárható gondosságon, a teljes közműellátás követelményének megoldásán kívül más korlátozás nem áll fenn.

Az Ürömi utca Szépvölgyi út és Felhévízi utca közé eső szakaszának keleti oldalán húzódó teleksor geomorfológiai szempontból nyílt karsztos terület. A Lajos utcától a Duna irányába eső területek a folyam árvíz idején fakadó vízzel veszélyeztetett területsávjába tartoznak, amely az elsőrendű védvonal mentett oldalának 110 m-es sávjában rögzített.

3. LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME

Levegő állapotát egyértelműen a közúti közlekedés emissziója befolyásolja a térségben legjelentősebben, mivel a terület határain nagy forgalmú, fővárosi jelentőségű főútvonalak haladnak (Szépvölgyi út, Lajos utca, Bécsi út, Ürömi utca). A területen belül vagy annak környezetében jelentősebb egyedi légszennyező pontforrás nem található.

Az épületek egyedi fűtőberendezései a téli időszakban kis mértékben befolyásolják csak a térség immisziós állapotát. A Lajos utca és Szépvölgyi út kereszteződésének monitoringolására leginkább alkalmas, hasonló mérőhely a kerületi Széna téri automata állomás, mely adatai alapján elsősorban a nitrogén-oxidok és szálló por tekintetében alakul ki szennyezett levegőállapot időszakosan. Mindkét komponens magas koncentrációja a közlekedéshez kapcsolódik. Nitrogén-oxidok elsősorban a kibocsátás révén, a szálló por koncentráció pedig a kiülepedés akadályoztatottsága okán. Utóbbin jelentősen tud javítani a közterületi fásítottság és a telkeken belül meglévő lombtömeg.

A szennyezettség mértékére kedvező hatású a terület földrajzi elhelyezkedése, így mind a dunai, mind a hegyek felől érkező tiszta, oxigéndús légtömegek elősegítik a terület légcseréjét, ezzel a szennyezett állapotok kialakulási gyakoriságának csökkentését, mértékének enyhítését.

A terület légszennyezettségi besorolása a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet alapján a következő: légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő:

- kéndioxid - E,
- nitrogéndioxid - B,
- szénmonoxid - D,
- PM₁₀ - B,
- benzol - E,
- talajközeli ózon - O-I,
- PM₁₀ Arzén (As) - F,
- PM₁₀ Kadmium (Cd) - F,
- PM₁₀ Nikkel (Ni) - F,
- PM₁₀ Ólom (Pb) - F,
- PM₁₀ benz(a)pirén (BaP) - B.

4. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

Zajhatás tekintetében az Ürömi utca, Bécsi út, a Lajos utca és a Pusztaszéri út is határérték feletti zajterhelésű útvonal.

A nappali és éjszakai határérték a területen 65 dB és 55 dB a hatályos jogszabályok értelmében. A tényleges zajterhelés a Lajos utcában nappal 75-78 dB, éjjel valamivel 70 dB feletti, ami a területen az egyik legjelentősebb mértékű túllépést okozza (nappal 10-13 dB, éjjel 15-17 dB). A Szépvölgyi út közúti közlekedési eredetű zajterhelése ugyanis nappal a 75-80 dB-es tartományt is elérheti. Ez a mérték nagyon zavaró hatású az emberi tartózkodás szempontjából.

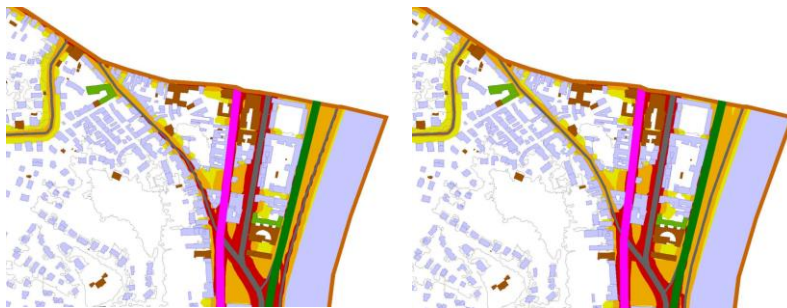
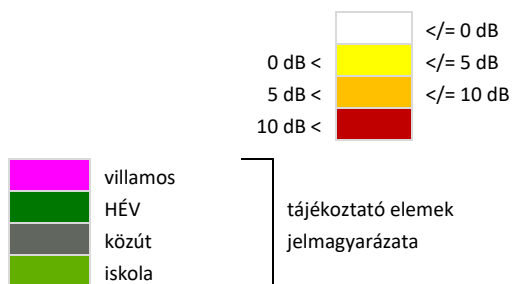
A Pusztaszéri úton a közúti zajterhelés értéke általánosságban 0-5 dB között alakul, mely a közterületi telekhatártól mért mintegy 10-10 méteres sávban 5-10 dB-t is jelenthet.

A Bécsi út zajterhelése a Lajos utcáétól csak kis mértékben, 1-3 dB-lel marad el, és még így is igen jelentősen határértéket meghaladó. Az Ürömi utca forgalma is jelentős, így az ottani zajterhelés is nappal 70-72 dB, míg éjjel 65 dB körüli, ami azt jelenti, hogy a nappali zajhatárérték túllépés is 10 dB alatt marad és éjjel még itt is 10 dB körül alakul. A Felhévízi utca, Sajka utca és Cserfa utcák forgalma ehhez képest minimális, ezen utcák esetében a főutakhoz csatlakozó 30m-en belüli részeken kell csak határérték feletti zajterheléssel számolni.

A Szépvölgyi út mentén a Lajos utcával megegyező mértékű forgalom hatására hasonló zajterhelési mértékkel kell számolni. Az ilyen mértékű zajterhelés esetében a zajtól védendő funkciók tervezése a földszint és első emeleti magasságokban az utcafronti homlokzatok esetében ellenjavallt, illetve jelentős többlet zajszigetelés igény jelentkezik egyéb funkciók esetében is, a beltéri zajterhelési határértékek betarthatósága érdekében.

A térségben zajosabb szórakozóhelyek, vendéglátóhelyek sincsenek és egyéb, más (pl. ipari, vasúti, stb.) zajforrásból származó zajterheléssel sem kell számolni.

közúti zaj konfliktustérképei



Közúti zajterhelés nappal – 63 [dB(A)]

Közúti zajterhelés éjjel – 55 [dB(A)]

forrás: Budapest és vonzáskörzetének stratégiai zajtérképei 2017. | <https://www.zajterkepek.hu/>

5. HULLADÉKKEZELÉS

A hulladékok kezelése szempontjából, a keletkező kommunális hulladékokat a térségben az FKF Zrt. szállítja el. A területtől északra, a III. kerületben lakossági hulladékgyűjtő udvar található a Testvérhegyi út 10/a szám alatt.

A lakosságnál történő szelektív hulladékgyűjtés megoldott. Az ingatlanokon külön kukákba gyűjtik a műanyag, fém és papír hulladékot. Az elemek gyűjtése iskolákban és a hulladék udvarokban biztosított. A lakossági veszélyes hulladék gyűjtését is a hulladékudvarok végzik. A lakótelepeken a hulladékgyűjtő szigeteken történik a szelektív hulladékgyűjtés. A területen biztosított az évenkénti egy alkalommal történő lomtalanítás.

FKF Zrt. végzi a komposztálható hulladékok gyűjtését is, melyet erre a célra előre megvásárolt zsákokban tud a lakosság a közterületen az arra megjelölt heti gyakorisággal kitenni, és a szolgáltató elszállítani. A területen számottevő mennyiségű veszélyes hulladék képződésével nem kell számolni, mivel üzemi vagy üzemszerű tevékenység a területen belül nem folyik és a távlatban sem fog folyni. A kerület nagy részén kiépített szennyvízcsatorna hálózat üzemel, így a folyékony hulladékok kezelése azokon keresztül a szennyvíztisztítóknál történik.

ÖSSZEFOGLALÓ HELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS

Probléma- és értéktérkép

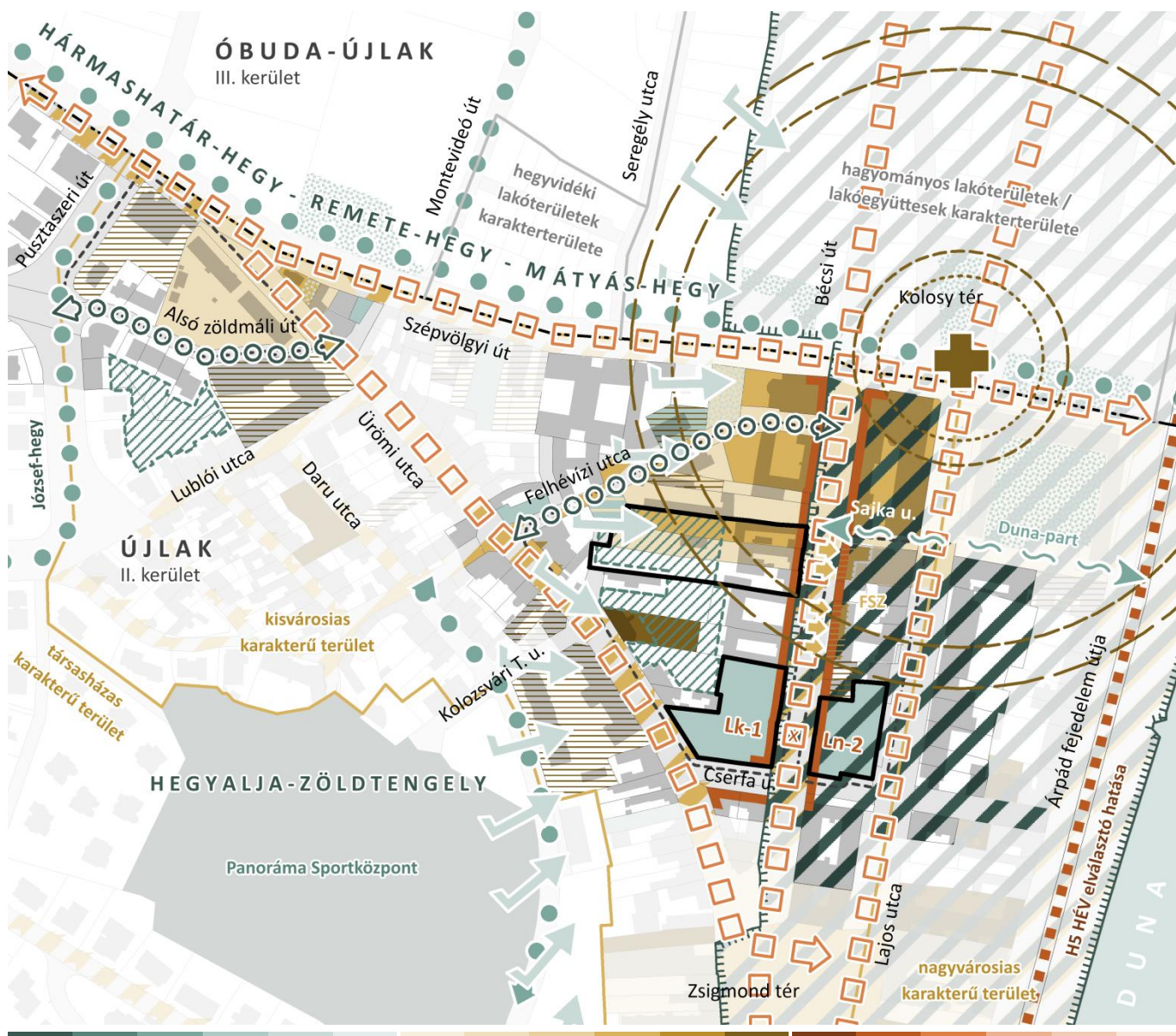
1. HELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS

A helyzetelemzés és –értékelés bemutatása komplex módon, szövegesen és grafikusán a Probléma- és értéktérkép bemutatásával történik.

2. PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP

▼ **Probléma- és értéktérkép**
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

A szakági vizsgálatok legfontosabb megállapításait és azok konklúzióit a probléma- és értéktérkép összegzi.



értékek

- jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező ingatlan
- nagyterjedésű rekreációs felület
- Duna közelsége és kondicionáló hatása
- közhasználatú zöldfelületek
- magas intenzitású, tömbbelsőben kialakult összefüggő zöldfelület
- világörökségi várományos helyszín védőövezete és határa
- közvetlen Duna-part kapcsolat lehetősége
- térségi zöldfelületi hálózat összekötő tengelyei
- gyalogos prioritású tengelyek
- optimális átszellőzés a domborzati adottságok miatt

kettős hatású elemek

- műemlék és műemléki környezet
- helyi védett érték (kerületi / fővárosi)
- települési értékleitárban szereplő érték (kerületi)
- településképileg meghatározó utca, utcaszakasz
- kisvárosias karakterű meghatározó terület határa
- kerületközi, alközponti szerepkörű terület
- alulhasznosított földszinti funkciók és a bennük rejlő potenciál

problémák

- gépjármű forgalom által túlterhelt közterületek és környezet
- H5 HÉV nyomvonalának elválasztó hatása
- Lk-1 Lk-2 jellegében és sűrűségében jelentősen eltérő lakóterületek határa

alaptérképi elemek

- KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
- projekthelyszín határa
- közigazgatási határ

1.1. ÉRTÉKEK

a térségi zöldfelületi hálózat összekötő tengelyei Hegyalja-zöldtengely	Újlak közvetlen környezetében – a KÉSZ módosítással érintett tömbök szomszédságában – húzódik Buda két, jelentős zöldfelületi hálózati tengelye. Nyugati oldalon a Szemlő-hegy és Rózsadomb lábánál húzódó ún. Hegyalja-zöldtengely található, mely olyan zöldterületeket és privát, illetve félprivát zöldfelületeket fűz föl, mint pl. a Panoráma Sportközpont, a Gül baba türbe, a Margit park, a Papkert és Mechwart liget, a Millenáris, a Széna tér vagy a Fillér „kert”. A vizsgált területtől kicsit távolabb a Duna-Buda zöldtengely.
közigazgatási határ menti rekreációs zöldtengely	A II. és a III. kerület területét egyaránt érintő rekreációs zöldtengely húzódik a kerületek határán, a Szépvölgyi út nyomvonalára felfűzve. A kelet-nyugat irányú Pálvölgyi-barlang – Mátyás-hegy – Francia-bánya – Remete-hegy – Hármashatár-hegy tengelyen főként a természetjárás, kerékpározás, barlangászás, síklóernyőzés és sziklamászás kedvelői találhatnak módot aktív kikapcsolódásra.
további gyalogos prioritású tengelyek	Újlak területén további két, kelet-nyugat irányú tengely (Felhévizi utca, Alsó Zöldmáli út) is található, melyek csillapított forgalmi adottságai (egyirányú vagy zsákutcás kialakítása) gyalogos prioritást tesznek lehetővé.
kapcsolódó közhasználatú zöldfelületek és zöldterületek láncolata és további, nagykiterjedésű rekreációs felületek	A fent említett zöldtengelyekhez kapcsolódó zöldterületek, illetve közhasználatú rekreációs és zöldfelületek multifunkcionális hatással vannak környezetükre. A lakosság és a lokális használók aktív és passzív pihenési igényeinek kiszolgálásán túl nagy szerepet vállalnak a térség kondicionálásában, árnyékolásában, a helyi hősziget hatás mérséklésében, egyúttal – extrém csapadékesemények idején – lokális szinten segítik a csapadékvizek késleltetett elvezetését és visszatartását.
magas intenzitású, tömbbelsőben kialakult összefüggő zöldfelületek	A KÉSZ módosítással érintett tömbök közül kettő, a két kisvárosias beépítésű I. és III. tömb belsejében összefüggő területen kialakult, magas zöldfelületi intenzitású növénytársulás figyelhető meg, mely szintén jótékony hatással van a helyi mikroklímára.
optimális átszellőzés, a Duna közelsége és kondicionáló hatása	Újlak Dunával határos fekvése, beépített területeinek és közlekedési nyomvonalainak helyi domborzati viszonyokhoz alkalmazkodó városszerkezeti struktúrája, valamint a folyam kedvező mikroklimatikus adottságai és hatásai nagymértékben hozzájárulnak a térség optimális átszellőztethetőségéhez, ezzel részben biztosítva napjaink globálisan változó klímájának ellensúlyozását.
további part irányú kapcsolati lehetőségek	A Sajka utcán további, Duna-part irányú kapcsolati lehetőség is nyílik a Felhévizi úti gyalogos prioritású tengely folytatásaként, mely távlatban – a H5 HÉV felszíni szakaszának fővárosi létezésben tervezett átalakulásával – akár közvetlen víz-város kapcsolatot is eredményezhet a jövőben.
jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező ingatlanok	A három, KÉSZ módosítással érintett tömbben és környezetében olyan – jellemzően beépítetlen, ritkább esetben beépített (pl. Felhévizi utca 3. szám alatti ingatlan) – alulhasznosított vagy használaton kívüli telkek, foghíjtelkek találhatóak, melyek Újlak városrész fejlődése szempontjából jelentős fejlesztési potenciált rejtnek magukban.
világörökségi várományos helyszín védőövezetével való érintettség	Újlak városrész Bécsi út és Duna közé eső területsávja – benne a II. számú tömbbel – az UNESCO világörökségi várományos helyszín védőövezetével érintett. Az ún. <i>Rippa Pannonica</i> (Pannónia partja) az egykori római birodalom határát fizikailag biztosító limes magyarországi, Duna menti szakaszára tehető.

1.2. KETTŐS HATÁSÚ ELEMEL

kerületközi, alközponti szerepkör

A vizsgált I. és II. tömb – illetve közvetve a III. tömb is – olyan kerületközi, alközponti / jelentős helyi központi szerepkörű területen található (Óbuda-Újlak), mely esetén mindkét érintett kerület városfejlesztési elképzelései a funkcióbővítő fejlesztés igényének irányába mutatnak.

Egy ilyen fejlődés nemcsak a terület és a hozzá kapcsolódó szabadterek mindennapjainak felpezsdítéséhez járul hozzá, a környező területek ellátásában is képes kivenni részét, ezzel a „rövid távok városa” fővárosi léptékű, hosszú távú városfejlesztési célkitűzésnek is eleget téve. Fontos ugyanakkor, hogy pozícióját tekintve e terület olyan közlekedési szempontból már jelenleg is túlterhelt helyzetben van (forgalom sűrűsége és az abból adódó nem kívánatos hatások), mely a városműködés és a fenntartható fejlődés egyensúlyi állapota szempontjából érzékeny, gondos és komplex tervezést igényel.

kisvárosias karakter és településképileg meghatározó közterületek

Újlak dominánsan kisvárosias karakterű városrészt. Közvetlen kapcsolódik a Központi kerületrészhöz, de beépítésének jellemző adottságai eltérnek annak nagyvárosias jellegétől. Település- és jellemző utcaképzés földszintes és/vagy egy-két szintes, zárt sorúan csatlakozó épületek határozzák meg, a Bécsi út – Zsigmond tér törtvonalú tengelyig bezárólag. A hangulatos karakter fennmaradt részének megőrzése, az átalakulásra váró foghíjtelteken annak méltó kezelése, megidézése előirányzott, mely nagymértékben hatással lehet egyes építési paraméterek megválaszthatóságára.

épített örökség lokális jelenléte

A fent említett kisvárosias karakter különlegességét erősíti, a térség épített örökségének sokszínűsége.

műemlék és műemléki környezet

A KÉSZ módosítással érintett tömbök és közvetlen környezetük számos műemlékkel és műemléki környezettel érintett. Az I. tömbben műemléki védettséget élvez a Bécsi út 28. szám alatti lakóház és az Újlaki plébánia is, melyek műemléki környezete a tömb északi felére és a II. tömb északi felére egyaránt kiterjed. Az említett tömbök északi szomszédságában további műemlékek is megtalálhatók: Újlaki r. k. templom és a korábbi Újlaki iskola (ma Bécsi Corner irodaház) épülete. A III. tömb környezetében a Szépvölgyi úti kápolna élvez műemléki védettséget.

helyi védett és települési értékleltárban szereplő értékek

A területen kerületi helyi védett érték az Ürömi utca 19. szám alatt található. A II. kerületi Települési értékleltárban rögzített, országos vagy helyi egyedi védelem szempontjából vizsgálandó értékek helyi elemeinek jelentősége is kiemelendő, azok területi érintettsége is számottevő.

A felsorolt műemlékek közül a lakóház a Bécsi úti lakófejlesztési projektterületet is érinti, a tervezés során annak érzékeny kezelése feltétlen szükséges.

A Települési értékleltárban szereplő országos vagy helyi egyedi védelem szempontjából vizsgálandó értékek közül a Bécsi út 13. és 15. számok alatti lakóházak a Bécsi úti és Lajos utcai irodafelújítási projektterületek, míg az Ürömi utca 24-32. számok alatti társasház a Bécsi úti irodafelújítási projektterülettel szoros összefüggésbe (látványkapcsolatba) hozható, azok a tervezett beépítés megjelenését, vertikális kiterjedését és karakterének jellegét befolyásolhatják. A III. tömbben a KÉSZ módosítást igénylő telek (hrsz. 15276) beépítése a szóban forgó dokumentumban szintén rögzített.

alulhasznosított földszinti funkciók

A vizsgált területen alulhasznosított és / vagy használaton kívüli földszinti helyiségek sűrűsödése tapasztalható a Bécsi út keleti oldalán, a II. tömbben, a Sajka utcától délre, mely amellet, hogy a szóban forgó földszinti helyiségek kihasználatlanságát és gazdasági szempontból meg nem térülő amortizációját jelenti, egyúttal a térség mértéktartó, funkcionális bővülésének potenciális területeként is szolgálhat a jövőben.

Ennek jelentősége azért is kiemelkedő, mert az érintett földszinti helyiségek akadálymentes kialakítása, valamint a Bécsi út kapcsolódó szakaszának közterületi szélessége megfelelő rugalmasság mellett (pl. felszíni parkolóhelyek (időszakos) igénybevételével?) akár közterületi kitelepülés megvalósítására is lehetőséget teremt.

3.1. PROBLÉMÁK

**jellegében és sűrűségében jelentősen eltérő
karakterű lakóterületi érintettség**

Ahogy arról már a helyi szinten megjelenő karaktereknél szó esett, Újlak városrész területe két, jellegében és sűrűségében jelentősen eltérő karakterű lakóterületre osztható. A TSZT szerinti területfelhasználás szempontjából azok – tehát a kis- és nagyvárosias lakóterületek – határa a Bécsi úton húzódik, tehát az attól nyugatra fekvő II. tömb már a nagyvárosias beépítésű lakóterület része. Ugyanakkor a valóságban a helyi, Újlakra jellemző kisvárosias karakter a Bécsi út mindkét térfalát meghatározza, így a II. tömb Bécsi út felőli beépítése megjelenésében és jellegében a kisvárosias karakterhez köthető.

Ebből is adódik, hogy míg a településkép védelméről szóló rendelet szerint a II. tömb egésze kisvárosias karakterű meghatározó területben rögzített, a fővárosi Településszerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználásnak megfelelő Kerületi Építési Szabályzat szerinti építési övezethez (Ln-2/Z-3) inkább a nagyvárosias beépítésre jellemző paraméterek tartoznak.

Ez a kettősség a II. tömb településképi megjelenésére – kiemelt tekintettel annak még be nem épült vagy átalakuló területeire – fokozott hatással lehet, ezért projektterületekre szánt beépítés meglévő környezethez, illetve szomszédos ingatlanokhoz való illeszkedése különösen érzékeny tervezést igényel.

**gépjármű forgalom által
túlterhelt közterületek és környezet**

A vizsgált területet érintő közlekedési infrastruktúra hálózati elemek jelentős része fővárosi szempontból is meghatározó szereppel bír. A Szépvölgyi út és az ahhoz csatlakozó Pusztaszeri út a II. rendű főúthálózat, míg a Bécsi út és a Lajos utca a fővárosi, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőúthálózat részét képezik. Ezek a közterületeken a budai hegyvidék kelet-nyugati irányú közlekedési kapcsolatainak számszerű szűkössége, valamint észak-déli kapcsolatainak – belvárosi és agglomerációs – irányultsága miatt forgalmi szempontból jelentős terhelés tapasztalható, mely amellet, hogy csúcsidőben az utazási idő megnövekedését eredményezi, környezeti hatásait tekintve is probléma forrásaként tekinthető. A dugóban veszteglő gépjárművek károsanyag-kibocsátása a terület szerencsés fekvése (átszellőztethetősége) okán főként globális, mint lokális hatású, és az egyéb emissziós (pl. rezgés, zaj, szálló por) hatások sem elhanyagolhatók, nem kívánatos terhelést jelentve a területre és annak tágabb környezetére.

H5 HÉV nyomvonalának elválasztó hatása

A Batthyány tér – Békásmegyér – Szentendre viszonylaton közlekedő H5 HÉV az Árpád fejedelem útján fut. A kötöttpályás nyomvonal jelentős elválasztó hatással bír a Duna-part és a mögöttes lakóterületek között.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

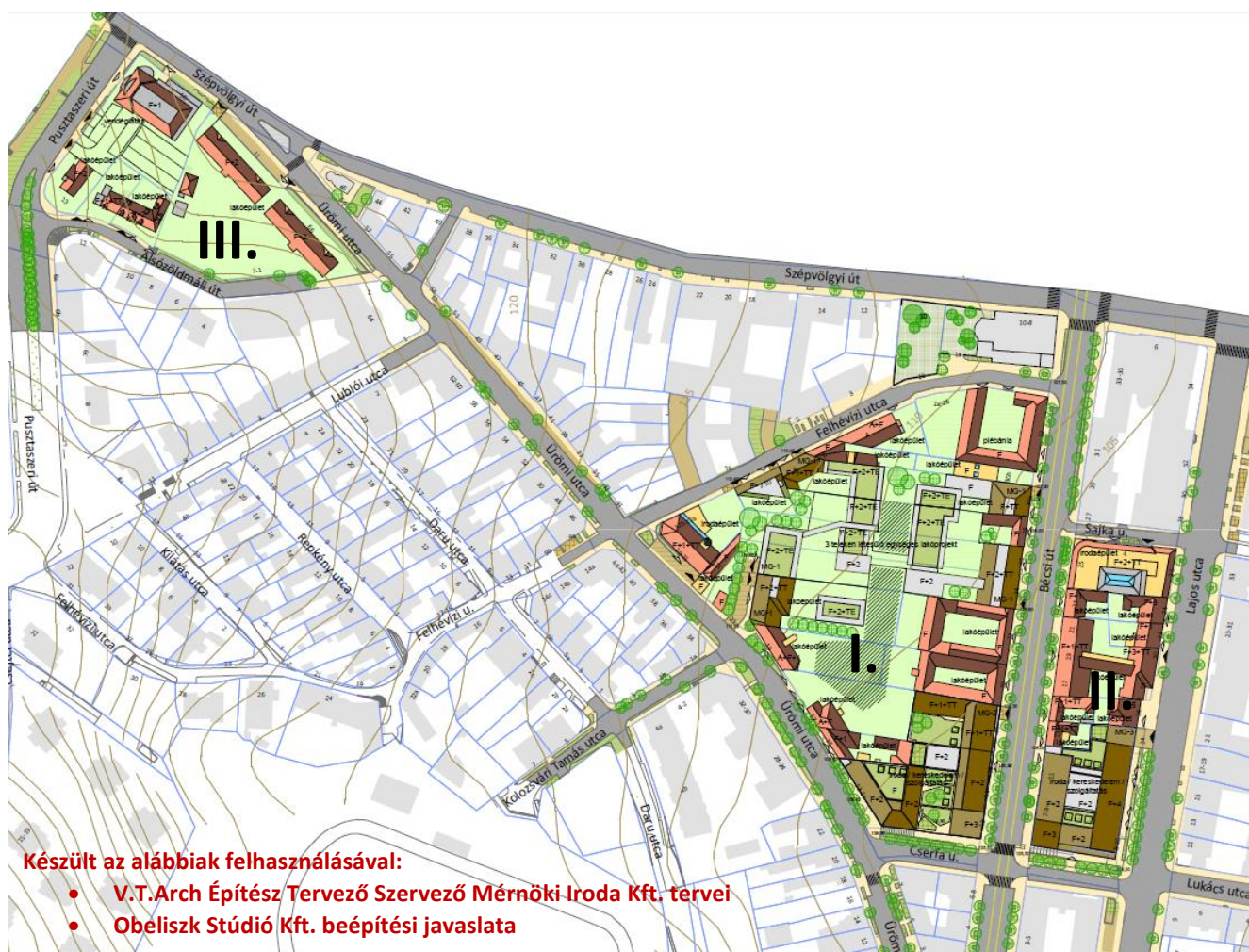
A szabályozás módosításának célja, a tervezett fejlesztés ismertetése

1. A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

A szabályozás módosításának célja, olyan új előírásrendszer meghatározása, mely az I. és a II. tömb beépítetlen és szlömös területeinek fejlesztését és megújulását elősegíti és hozzájárul a Bécsi promenád szerepkör kiteljesedéséhez is. A III. tömbben a cél a kialakult állapotnak jobban megfelelő szabályozás meghatározása.

2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A környezetalakítási javaslat csak az I. és II. tömbben irányoz elő új beépítést, a III. tömbben változás nincs.



Készült az alábbiak felhasználásával:

- V.T.Arch Építész Tervező Szervező Mérnöki Iroda Kft. tervei
- Obeliszk Stúdió Kft. beépítési javaslata

Környezetalakítási javaslat
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

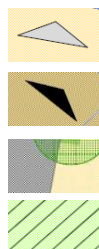


beépítési séma

meglévő épület

kialakult telek

telken belüli fa / mélygarázs kontúr



személybejárat / egyéb kapu

mélygarázs bejárat / felszíni parkoló- vagy vegyes forgalmú felület

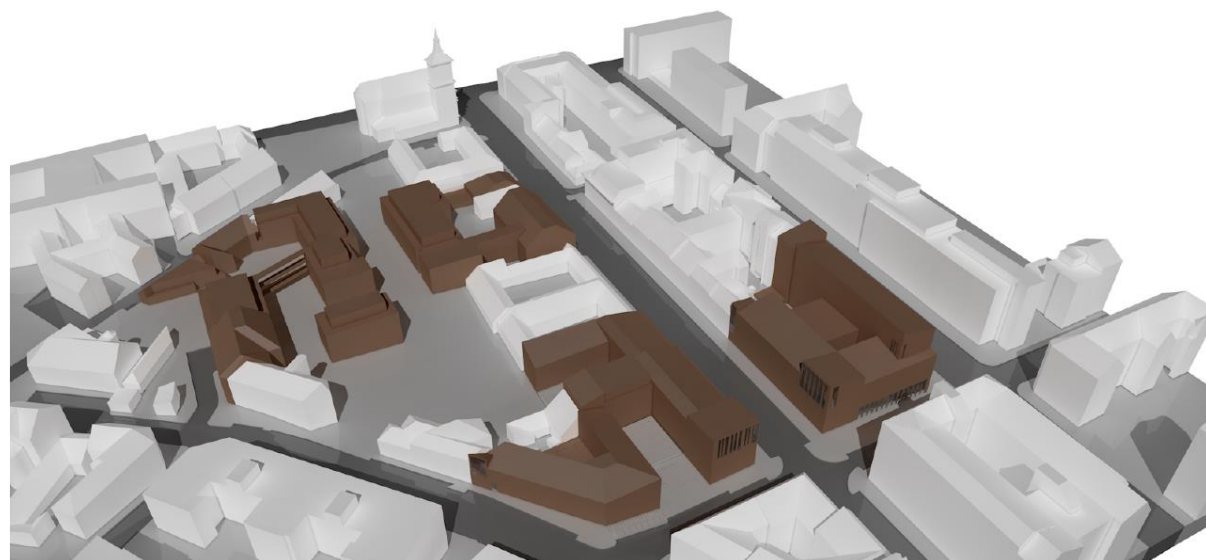
útfelület / járdafelület / közterületi fa

a tömbbelső azon része, ahol a kialakult növényállomány potenciálisan megőrizhető értékvizsgálat függvényében

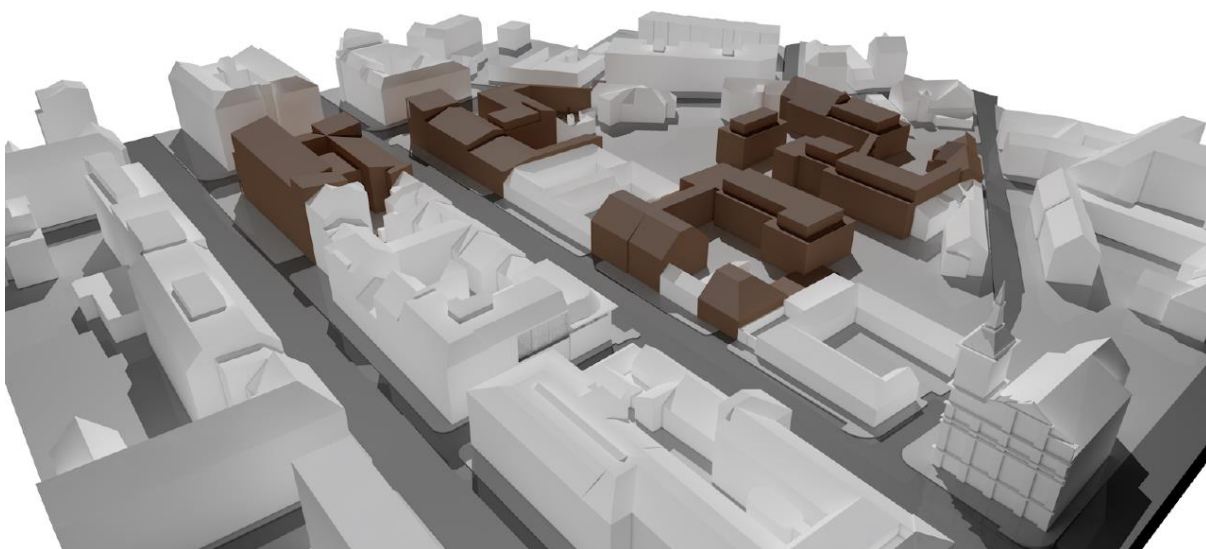
3. LÁTVÁNYOK



Bécsi út dél felől



Ürömi utca felől



Készült az alábbiak felhasználásával:

- V.T.Arch Építész Tervező Szervező Mérnöki Iroda Kft. tervei
- Obeliszk Stúdió Kft. beépítési javaslata

Bécsi út észak felől
Környezetalkítási javaslat – madártávlati nézetek
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

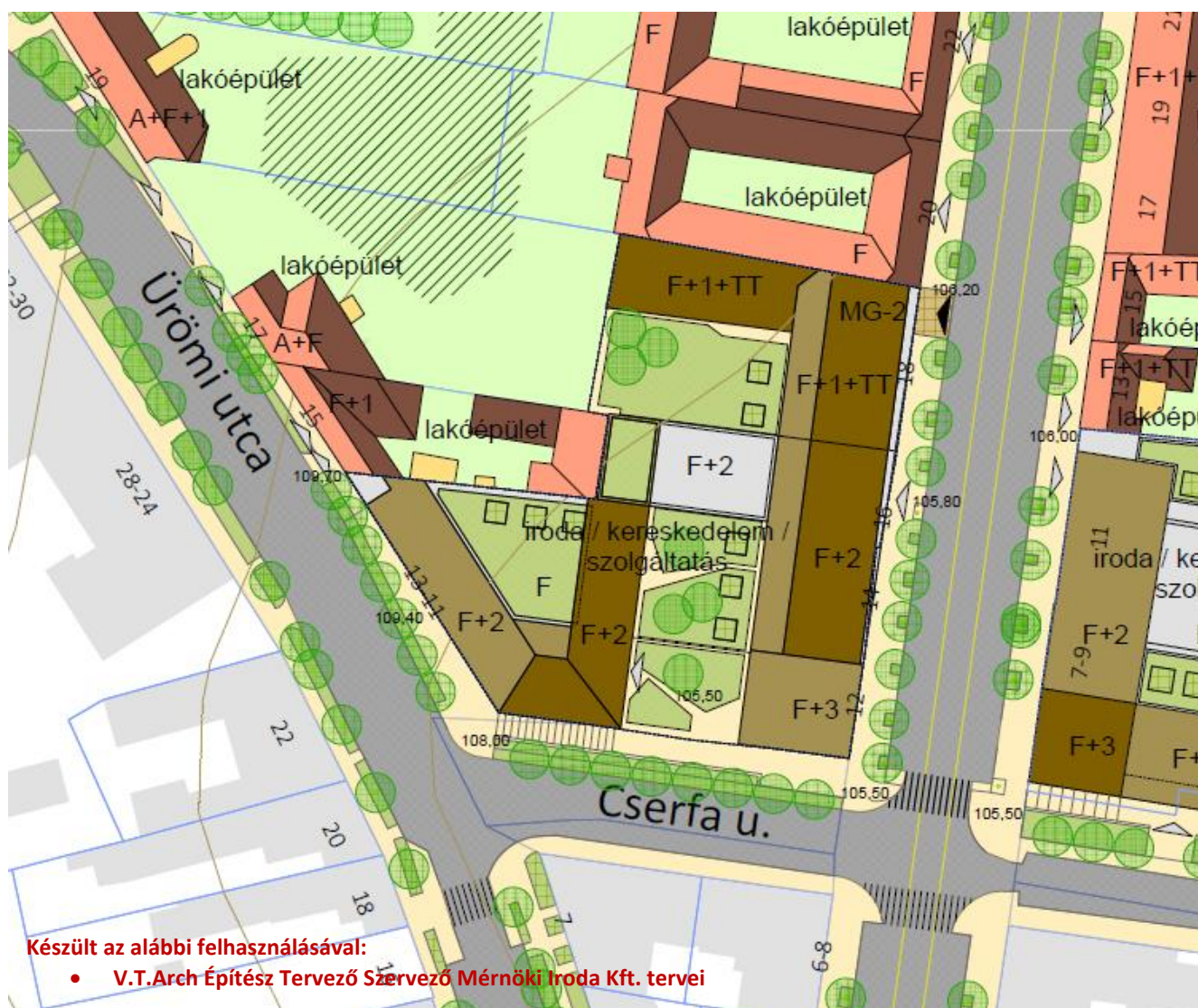
I. TÖMB: BÉCSI ÚT – CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

Az I. tömb környezetalkítási javaslata két fejlesztést integrál:

- Bécsi úti irodafejlesztés és
- Bécsi úti lakófejlesztés és a konkrét fejlesztéssel szomszédos ingatlanok távlati átalakulása.

I. TÖMB

1. BÉCSI ÚTI IRODAFEJLESZTÉS



Jelkulcsot lásd feljebb

Bécsi úti irodafejlesztés környezetalkítási javaslata
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

A környezetalkítási javaslat a Bécsi úti irodafejlesztés területén a V.T. Arch Építész Tervező Szervező Mérnöki Iroda Kft. építészeti koncepciótervében foglaltaknak megfelelő épülettömeget tüntet fel.

1.1. KÖZTERÜLETEK, TÉRFALAK, TÖMEGFORMÁLÁS

közterületek és térfalak

A Bécsi út felől a térfal a közterületi határon áll, az épület középvonalában található az irodaépület személybejárata, a földszinti üzletsáv a fasorral szegélyezett járdáról közelíthető meg. A 3 szintes mélygarázs lejárata a térfal északi sarkán került kialakításra.

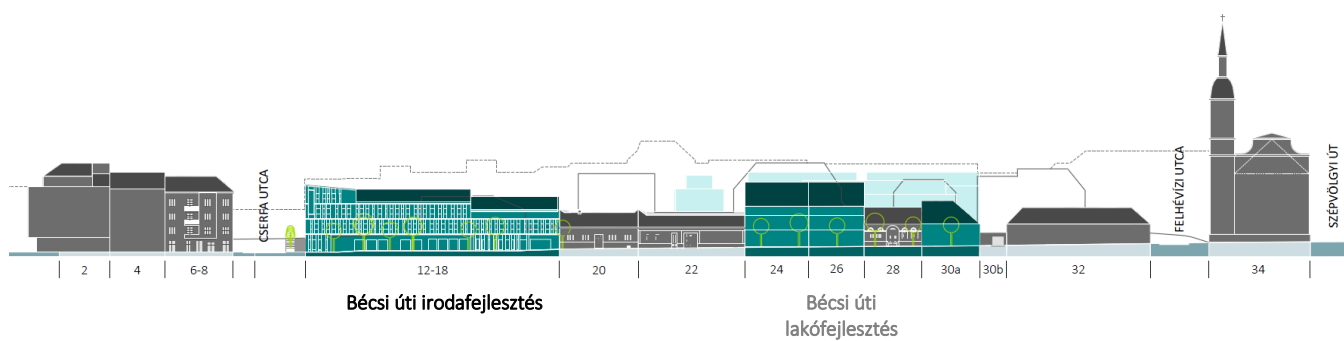
A Cserfa utca felől a beépítés vonala a térszínen részben a közterületi telekhatáron áll, részben egy épületközzel megnyitásra kerül a térfal és

helyet ad egy részben közhasználatú teresedésnek, mely szervesen kapcsolható a Cserfa utca megújuló közterületéhez. A közterület cca. 17 méteres szélességén belül, az új beépítés mellett kényelmes gyalogosfelületek, és fasorral gazdagított zöldsáv alakítható ki, a párhuzamos parkolósáv az útfelület déli oldalán megőrizhető. Az új épület mellett a közterület északi oldala mentén át kell hidalni a Bécsi út és az Ürömi utca közötti cca. 2,5 méteres szintkülönbséget is, a Bécsi út felől a telek homlokvonala cca. 2/3 hosszán a gyalogos felület a Bécsi út szintjén marad, erről a szintről közelíthető a közhasználatú teresedés, ahonnan földszinti üzlet(ek) is nyithatók. Majd egy tereplépcső vezet fel az Ürömi utca szintjére.

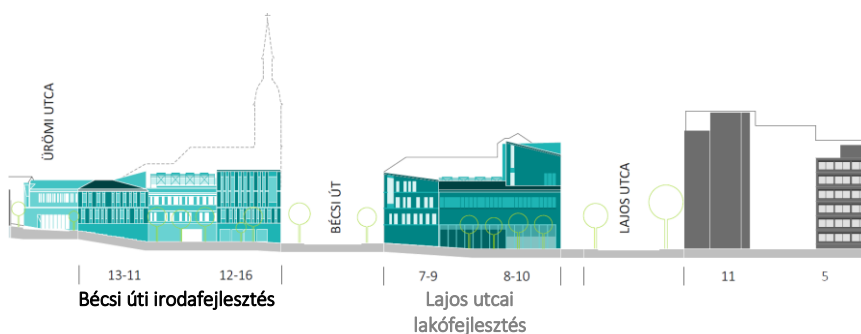
Az Ürömi utca felől az F+1 szintes térfal a közterületi határon áll, a Bécsi úthoz képest cca. egy szinttel magasabban lévő térszínen.

tömegformálás

A sarokpozícióban lévő új beépítés tömegképzése részben hagyományos kisvárosias elemeket alkalmaz, részben ettől eltérő építészeti formákat is használ, melynek létjogosultságát a Bécsi úti térfalban szükséges magasságváltás is indokolja. A hagyományt követik az utcával párhuzamos épületszárnyak, az utcával párhuzamos párkányvonalak, melyek magassági eltérése a korábbi telekstruktúrát is érzékeltetni tudja a Bécsi út felől (az északi szakaszon F+1+TT szintes, cca. 9 méter, a déli szakaszon F+2 szintes cca. 11,5-12 méter). A jellemző kisvárosias tetőformától eltérő, alacsony hajlásszögű aszimmetrikus nyeregtetők mellett erőteljesebben jelenik meg a magassági átkötést biztosító sarokkiemelés a Cserfa utca és a Bécsi út sarkán. A sarokkiemeléستől nyugatra a Cserfa és az Ürömi utca felőli párkány azonos magasságban fut körbe, a Cserfa utcában egy épületközzel megszakítva. Az Ürömi utcában a meglévő szomszédos beépítéshez a csatlakozást építészeti hangsúlyelem oldja meg. A homlokzatok téglarchitektúrája a tágabb szomszédságban (Bécsi út, Szépvölgyi út, Lajos utca) található régi és új intézménytípusú épületekkel rokon.



Bécsi út nyugati utcakép
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.



Cserfa utca északi utcakép
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

1.2. FUNKCIONÁLIS ELRENDEZÉS

A terepszint alatt az épület 2 mélygarázsszintje került kialakításra, a szintek közötti és a gépjárműves megközelítést biztosító rámpák az északi

épületszárnyban helyezkednek el.

A telek homlokvonalának középtengelyében, a Bécsi útra merőleges udvari épületszárnyban kapott helyett a központi vertikális közlekedőmag és az irodaház Bécsi út felől megközelíthető előcsarnoka, a közlekedőmag 2 mélygarázs szinten és a terepszint felett F+2 szinten szolgálja ki az épületet. A Bécsi útra merőleges épületszárnytól északra egy belső udvar és délre egy a Cserfa utca felé nyitott udvar köré szerveződnek a 300 m²-nél kisebb földszinti üzletek, az emeleti szinteken az irodák. Az északi udvar körül F+1+TT szintes a beépítés, a földszinten a Bécsi út felől üzlet, és a mélygarázslejárát kapott helyet, az északi épületszárnyban kisebb iroda, az emeleten, mind a Bécsi út felől, mind az északi épületszárnyban irodater található. A déli nyitott udvar körül a földszinten üzletek kaptak helyet, az 1. emeleten és a 2. emeleten irodater található. Az Ürömi utca felől az 1. emelt szintjén egy belső udvar került kialakításra. Vertikális közlekedőmag kapott helyet az Ürömi utcai épületszárnyban is, mely részben a gazdasági kiszolgálást biztosítja.

Fontosabb beépítési adatok¹

beépített terület terepszint alatt:

összes parkolási szintterület:

mélygarázs szintek száma:

parkolóhelyek száma:

2.885 m²

5.193 m²

2 db

(51+70=) 121 db

beépített terület terepszint felett:

összes általános szintterület:

nettó kereskedelmi terület²:

nettó irodaterület²:

1.887 m²

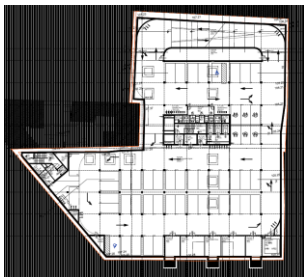
6.685 m²

610 m²

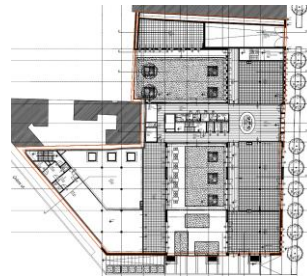
2.780 m²

1: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása 2023. augusztus

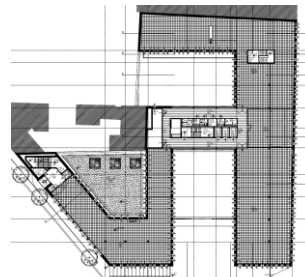
2: Schell&Core tervezés szerint (helyiségkiosztás és válaszfalak nélkül)



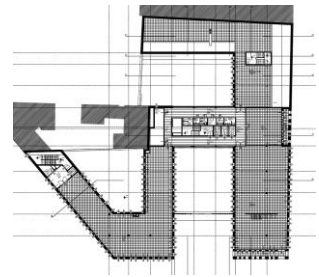
pince



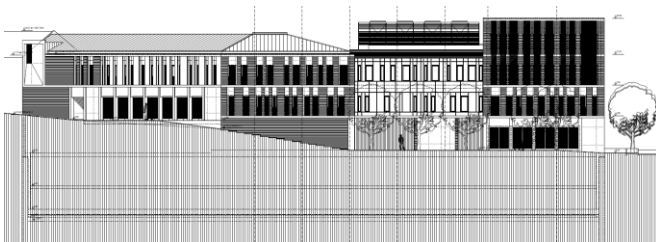
földszint



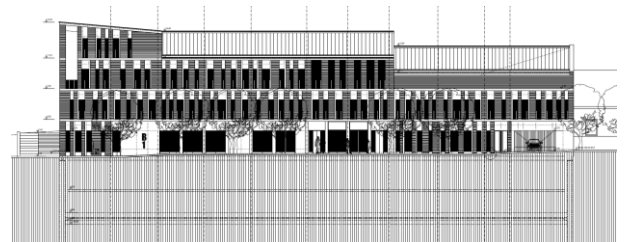
1. emelet



2. emelet



Cserfa utcai homlokzat



Bécsi úti homlokzat

Építészeti tervek

forrás: V.T. Arch Építész Iroda Kft.

A belső udvarokban és az egyéb tetőfelületeken az építészeti tervek szerint létesülő zöldtetők mérete és földtakarása úgy került meghatározásra, hogy a KÉSZ módosításban javasolt 20%-os legkisebb zöldfelületi arány, mely 577 m² zöldfelületet jelent, teljesüljön.

1.3. SZEMÉLYGÉPKOCSI- ÉS KERÉKPÁR-ELHELYEZÉS

A Bécsi úti irodafejlesztés területe a KÉSZ 4.a. melléklete szerint az 1. területbe sorolt, és a 4.b. melléklet szerint kell meghatározni a parkolási kötelezettségét, az OTÉK-ban előírt kivételek figyelembevételével.

A figyelembe veendő rendeltetés az iroda és a (földszinti) kereskedelem, ez utóbbi 300 m²-t nem meghaladó 4 db önálló rendeltetési egységként működő üzletből áll.

	A	B	C	D	E	F
1.	FUNKCIÓ	1. TERÜLET ¹	2. TERÜLET	3. TERÜLET	4. TERÜLET	5. TERÜLET
2.		parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)
4.	Kereskedelmi, egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 20m ² , e fölött minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után 1000 m ² bruttó szintterületig	0,5	0,5	0,75	1	1
19.	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	1	1	1	1	1

parkolási kötelezettség (db): gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettség

1: az 1. területen belül figyelembe kell venni a 43. § előírása szerinti kötelező többletparkolóhelyeket is

ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK

	terv szerinti nettó terület ¹ (m ²)	Schell&Core szorzó ²	irodatér /árusítóter nettó alapterülete (m ²)	osztószám ³	parkolási kötelezettség (db)	kötelező többletparkolóhely ⁴ (db)	létesítendő parkolóhely (db)
iroda	2 780	0,7	1 946	20 m ² / 1 db	98		
kereskedelmi egységek							
1	123	0,6	74	20 m ² / 0,5 db	(3,7*0,5=1,85) 2		
2	184	0,6	110	20-40 m ² / 0,5 db	[(5+0,25)*0,5=2,6]3		
3	146	0,6	88	20 m ² / 0,5 db	(4,4*0,5=2,2) 3		
4	158	0,6	95	20 m ² / 0,5 db	(4,75*0,5=2,37)3		
ÖSSZESEN					109	10,9	120

1: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása 2023. augusztus

2: a szabályozási javaslat szerint Schell&Core tervezési esetén alkalmazható szorzó

3: a KÉSZ 4.b. melléklet 4. és 19. sorok és B oszlop szerinti értékek

4: a KÉSZ 43.§ (2) bekezdés szerint figyelembe vett érték (a parkolási kötelezettség 10%-a)

A mélygarázsban 121 db parkolóhely került megtervezésre, ez kielégíti a parkolási kötelezettséget és a kötelező többletparkolóhelyeket is.

A Bécsi úti irodafejlesztés területén a KÉSZ 4.c. melléklete szerint szükséges meghatározni az elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számát. (Az előírt férőhelyszámok OTÉK-kal megegyezők.)

	A	B	C	D	E
1.	rendeltetés	helyiség, terület, egyéb	mérték	egység meghatározás	biztosítandó
4.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	az árusítóter minden megkezdett	150 m ²	nettó alapterülete után	2 db
10.	Igazgatási, iroda, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett	100 m ²		1 db

ELHELYEZENDŐ KERÉKPÁROK

	terv szerinti nettó terület ¹ (m ²)	Schell&Core szorzó ²	irodatér /árusítóter nettó alapterülete (m ²)	osztószám ³	elhelyezendő kerékpárok száma (db)
iroda	2 780	0,7	1 946	100 m ² / 1 db	20
kereskedelmi egységek					
1	123	0,6	74	150 m ² / 2db	2
2	184	0,6	110	150 m ² / 2db	2
3	146	0,6	88	150 m ² / 2db	2
4	158	0,6	95	150 m ² / 2db	2
ÖSSZESEN					28

1: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása 2023. augusztus

2: a szabályozási javaslat szerint Schell&Core tervezési esetén alkalmazható szorzó

3: a KÉSZ 4.c. melléklet 4. és 10. sorok alapján (OTÉK-kal megegyező)

A mélygarázsban 31 db kerékpár helyezhető el, ez kielégíti az előírást.

1.4. ÉPÍTÉSZETI LÁTVÁNYTERVEK



Bécsi út és Cserfa utca sarka felőli látvány



Cserfa utca felőli látvány



Bécsi út felőli látvány
Építészeti látványtervek
forrás: V.T.Arch Építész Iroda Kft.

- a tömbbelsőben beépítéstől mentes sáv kialakulása érdekében rögzíthető:
 - a telek be nem építhető részének, területmértékének lehatárolása a meglévő zöldterület megtartása érdekében,
 - az összefüggő zöldfelület alatt a gépkocsitárolók összekötése érdekében minimális aláépítés/ átkötés meghatározása a szöveges előírásokban.
- a beépítési koncepció alapján javasolt szabályozni a telekhatáron létesíthető csatlakozásokat, annak érdekében, hogy a jelenlegi önkormányzati tulajdonú telek maximális beépíthetősége biztosítható legyen.

2.1. KÖZTERÜLETEK, TÉRFALAK, TÖMEGFORMÁLÁS

Közterületek és térfalak

A tömb rehabilitációja lassacskán megindul, a jelenlegi földszintes épületállománya nem csak a fejlesztési területen, hanem előbb-utóbb a csatlakozó területeken is át fog épülni, de bővítése mindenképpen várható.

A Bécsi úti zárt sorú térfal az út két oldali beépítésének magassági viszonyai és a műemlék épülethez való kapcsolódás miatt fontos szempont.

A Bécsi út felől a tervezett zárt sorú beépítés térfala a közterület határán áll. A Bécsi út felől közelíthető meg a megmaradó műemlék épület és tervezett fejlesztés főbejárata is, valamint a mélygarázs fő megközelítése is. A Bécsi úti földszinti traktusának rendeltetési egységei önállóan közelíthetők meg.

Az Ürömi utca felől a meglévő közterület szolgál az Ürömi utca 21 önkormányzati tulajdonú telkének gyalogos és gépjárművel történő megközelítésére. A közterületről és annak folytatásáról a lakófejlesztési projekt terület gyalogosan megközelíthető.

Tömegformálás

Az épületek telepítése során a meglévő, és várhatóan hosszútávon megmaradó Bécsi úti zártudvaros beépítés tűzfalainak takarásával javasolt.

A Bécsi úti beépítés mögött - a tömbbelső teljesértékű zöldfelülete után – az emelkedő hegyoldalon a szintvonalakkal párhuzamos, tagoltabb beépítés elhelyezése javasolt, ahol az épületrészek közötti távolság lehetőséget ad minőségi lakóterület kialakítására.

Az új beépítés a műemléképületet – a jelenlegi elképzelések szerint - érintetlenül hagyja, és a hozzá csatlakozó épület F+1+T, esetleg F+2 szintszámmal létesülhet, ami a műemléképülettől távolabb még emelkedhet. A Bécsi út felől kedvező a magastető legalább részleges megjelenítése.

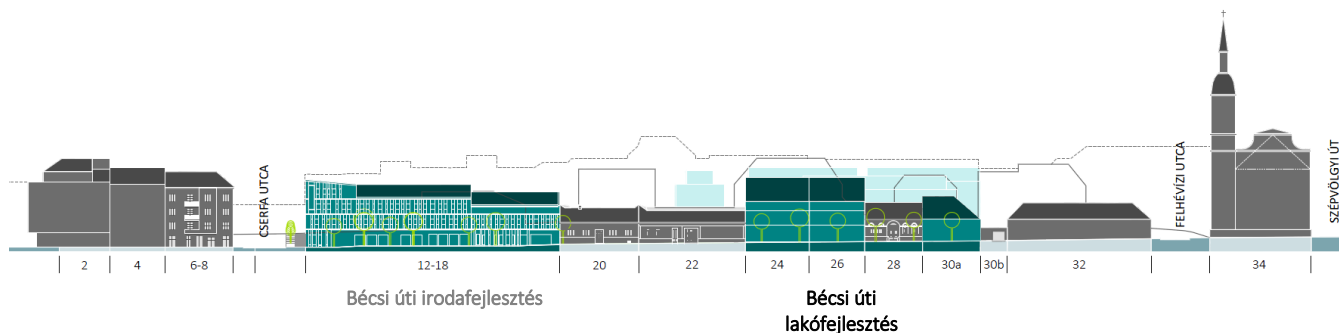
A tömbbelsőben az F+2+T vagy F+2+visszahúzott 1 szint kialakítás lehet a legkedvezőbb. A lehetőségek szerint minél nagyobb összefüggő zöldfelület kialakítása kedvező lakókörnyezetet teremt.

A Felhévízi utcában tervezett és érvényes építési engedéllyel rendelkező épület hátsó telekhatárától 6 méterre elhúzásra került a tervezett beépítés.

A fejlesztési elképzelések szerint a teljesértékű zöldfelületek mellett a pinceszinti parkoló felett zöldtető kerül kialakításra.

Anyaghasználat

A homlokzatképzés anyaga lehet vakolat architektúra vagy téglaburkolat is.



Bécsi út nyugati utcakép
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

2.2. FUNKCIONÁLIS ELRENDEZÉS

A lakófunkciókat tartalmazó ingatlanfejlesztés mintegy 80-90 lakásos épületegyüttes valósul meg egységes szemléletben. A Bécsi út felőli földszinti traktusban iroda, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés kaphat helyet. A gépjárművek elhelyezése terepszint alatt történik a telkeken egységesen.

A területen a fejlesztési elképzelések szerint három vagy négy épülettömbben az É-D irányú közlekedőkre fűzött középfolyosós vagy középfolyosós-átriumos lakáselrendezéssel valósulhat meg a nagyjából 80-90 lakásos épületegyüttes.

A terepszint alatti beépítés-mélygarázs- kontúrját az épülettömbök alatt célszerű úgy behatárolni, hogy minél kevesebb helyen legyen szükség zöldtetővel fedett átkötés kialakítására az egyes terepszint alatti részek között, figyelembe véve a terepviszonyokat is.

2.3. SZEMÉLYGÉPKOCSI- ÉS KERÉKPÁR-ELHELYEZÉS

A Bécsi úti lakófejlesztés területének Bécsi út felőli telekrészei a KÉSZ 4.a. melléklete szerint az 1. területbe soroltak, és a 4.b. melléklet B oszlopa szerint kell meghatározni a parkolási kötelezettségét, az OTÉK-ban előírt kivételek figyelembevételével.

A lakófejlesztés Ürömi úti telekrészei a KÉSZ 4.a. melléklete szerint a 4. területbe sorolt, és a 4.b. melléklet E oszlopa szerint kell meghatározni a parkolási kötelezettségét, az OTÉK-ban előírt kivételek figyelembevételével.

Lakásonként 1 db személygépjármű elhelyezése, valamint a Bécsi úti földszinti traktusban elhelyezendő rendeltetésekhez szükséges parkolóhelyek az 1. szintes mélygarázsban kerülnek elhelyezésre. A mélygarázs megközelítése a Bécsi útról történik,

A pincszinti parkolóterületen kb 100 db gépkocsi elhelyezésére kerül sor, amely kielégíti a parkolási kötelezettséget és a kötelező többletparkolóhelyeket is biztosítja.

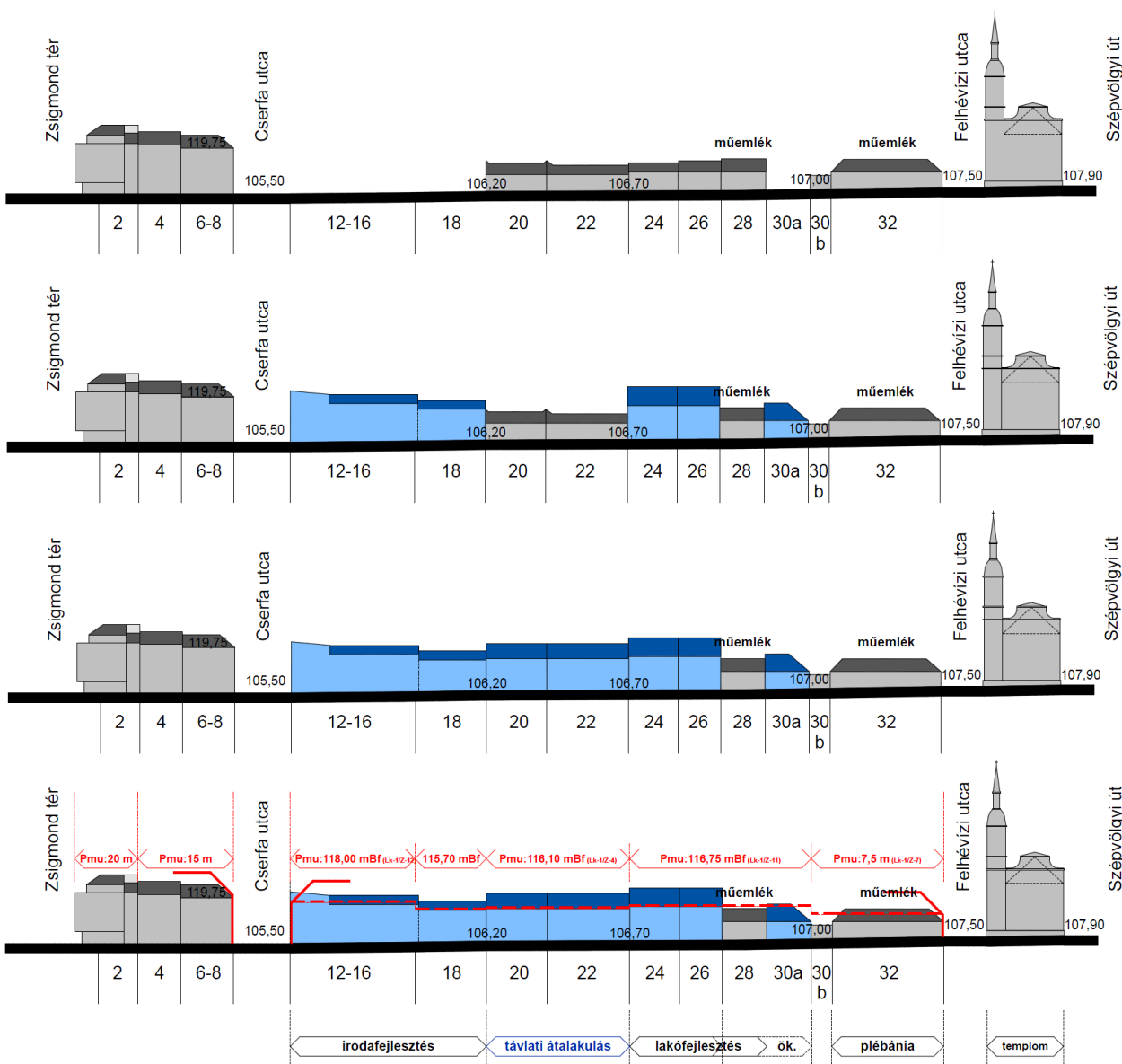
Az elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számát a KÉSZ 4. c. melléklete alapján szükséges meghatározni.

	A	B	C	D	E
1.	rendeltetés	helyiség, terület, egyéb	mérték	egység meghatározás	biztosítandó
2.	Lakás, üdülőegység	minden	lakás és üdülőegység után		2 db
4.	Kereskedelmi egység 0-1000 m²-ig	az árusítótér minden megkezdett	150 m ²	nettó alapterülete után	2 db

A mélygarázsban cca.170-190 db kerékpár helyezhető el, tehát az előírások teljesülnek.

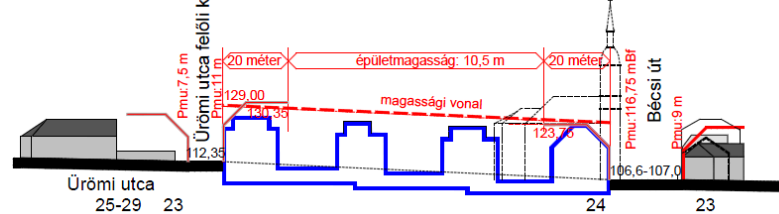
I. TÖMB

3. A JAVASOLT BEÉPÍTÉSEK MAGASSÁGI VISZONYAI / ILLESZKEDÉSE

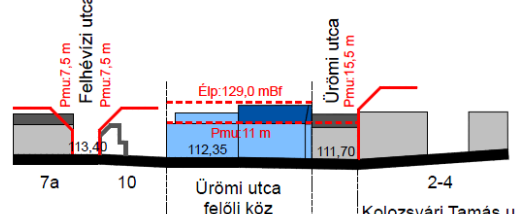


Bécsi úti térfal átalakulása – szabályozási vonatok

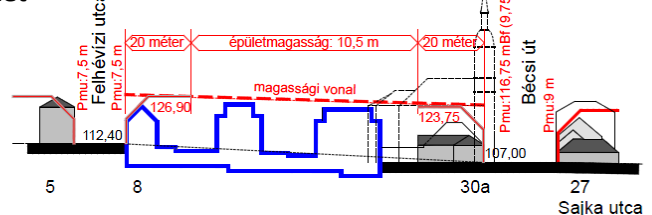
A-A metszet



C-C metszet



B-B metszet



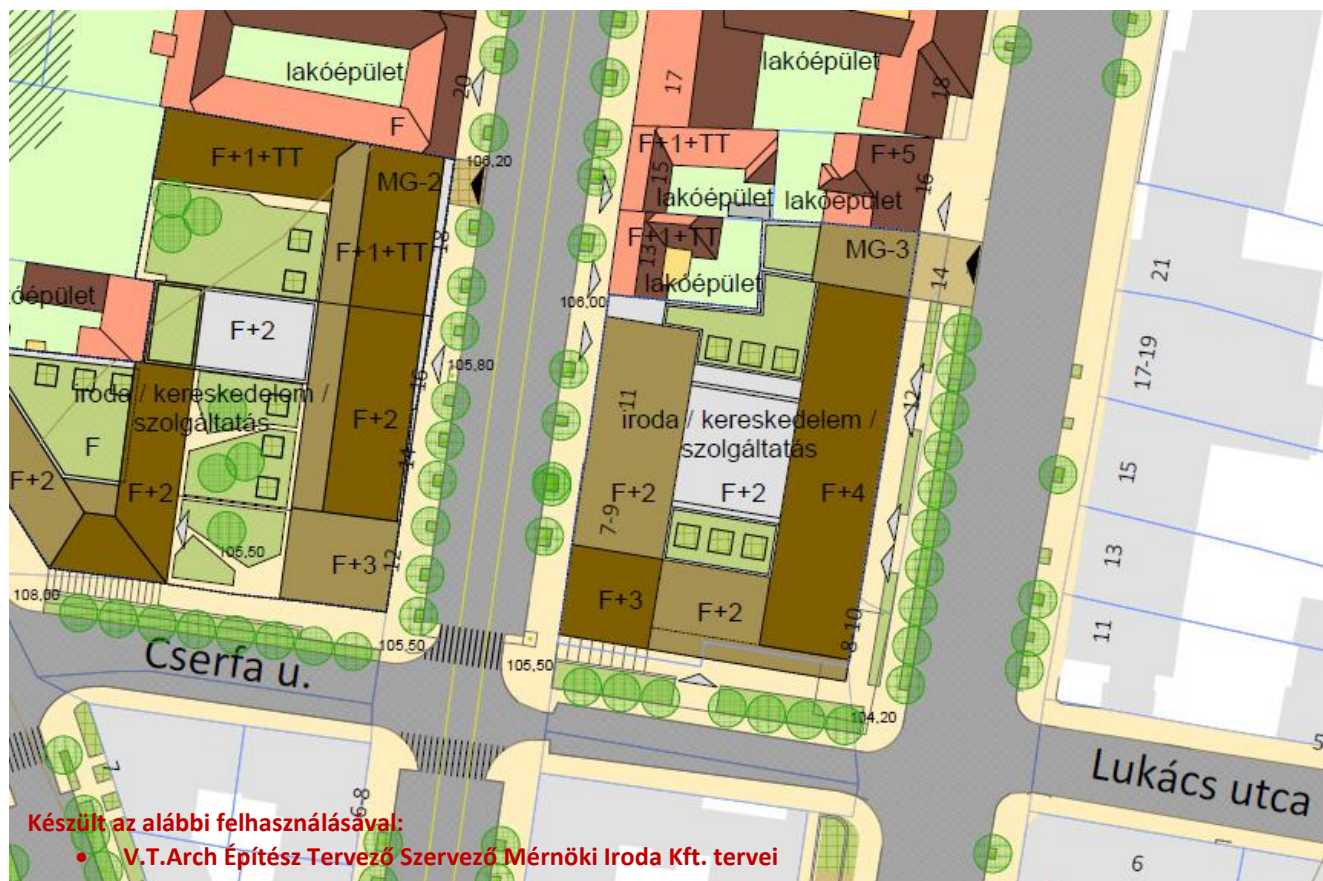
A tömbbelső metszetei – szabályozási vonatok
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

II. TÖMB: LAJOS UTCA – CSERFA UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

A II. tömb környezetalakítási javaslatában a Lajos utcai irodafejlesztés jelenik meg új beépítésként a tömb jelenleg beépítetlen déli felén.

II. TÖMB

1. LAJOS UTCAI IRODAFEJLESZTÉS



Jelkulcsot lásd feljebb

Lajos utcai irodafejlesztés környezetalakítási javaslata
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

A környezetalakítási javaslat a Lajos utcai irodafejlesztés területén a V.T. Arch Építész Tervező Szervező Mérnöki Iroda Kft. építészeti koncepciótervében foglaltaknak megfelelő épülettömeget tüntet fel.

1.1. KÖZTERÜLETEK, TÉRFALAK, TÖMEGFORMÁLÁS

közterületek és térfalak

A Bécsi út és a Lajos utca felől a térfal a közterületi határon, a Cserfa utca felől a szabályozásmódosítás által javasolt közterületi határon áll. A Cserfa és a Lajos utca sarokpozíciójában, a Lajos utca terepszintjén helyezkedik el az irodaház előcsarnoka melynek a Cserfa utcán kialakított árkados épületrész felől nyílik a gyalogos főbejárata, de a Lajos utca felől is biztosított a megközelítése. A Cserfa utca cca. 17 méteres közterületi szélességén belül, az új beépítés mellett kényelmes gyalogosfelületek, és fasorral gazdagított zöldsáv alakítható ki, a párhuzamos parkolásuk az útfelület mindkét oldalán megőrizhetők. A Lajos utca és a Bécsi út közötti cca. 1,3-1,5 méteres szintkülönbség a Bécsi út felől tereplépcsővel hidalható át.

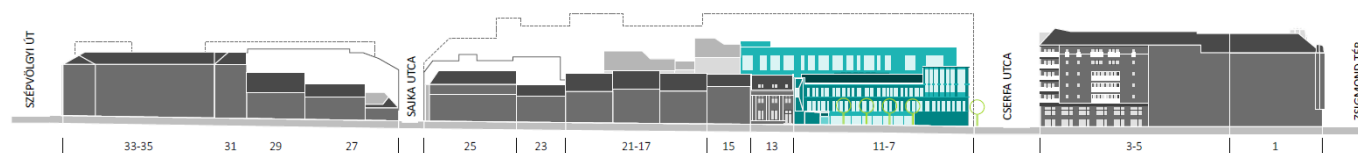
A Lajos utcai térfalszakasz középső részéről közelíthető meg gyalogosan a kereskedelmi egység, a térfal északi végén került kialakításra a 3 szintes mélygarázs lejárata és a kereskedelem gazdasági kiszolgálása. A térfal mentén a meglévő fasor megőrizhető, kiegészíthető, a cca. 8 méter széles járdafelület zöldfelületekkel tagolható.

A **Bécsi út felőli** térfal északi végén kapott helyet az irodaház második személybejárata. A Bécsi út és a Lajos utca közötti szintkülönbség miatt a földszinti kereskedelem járószintje a Bécsi úti térszín alatt van, ezért a Bécsi út felől a kereskedelmi épületrész nem közelíthető meg.

tömegformálás

A tömegformálás nagy kihívása a Bécsi út felőli F+1+TT szintes kisvárosias térfalhoz és a Lajos utca felőli F+4(5) szintes térfalhoz való illeszkedés és a kettő közötti átmenet a mindössze cca. 40 méter hosszú Cserfa utca mentén. Ennek megfelelően a Lajos utca mentén az F+4 szintes, alacsony hajlásszögű magastetővel fedett épületszárny párkányvonala végig azonos magasságban fut, és a szomszédhoz megemelt párkányú építészeti elemmel kapcsolódik, az épületszárny tömege nem fordul be a Cserfa utcába. A Bécsi úttal és a Cserfa utcával párhuzamos épületszárnyak F+2 szintesek, a közterületek felé lejtő alacsony hajlásszögű és párkánymagasságú félnyereg tetővel, a két utca találkozásánál háromszintes sarokkiemeléssel. A sarokkiemelés alacsony hajlásszögű tetősíkja a Lajos utca irányába lejt. A Cserfa utca menti épületszárny árkádos része a Lajos utcai épületszárny elé fut és összekapcsolja az alacsonyabb és a magasabb épülettömegeket. A telek belső részét egy F+2 szintes keresztzárny osztja északi és déli udvarra.

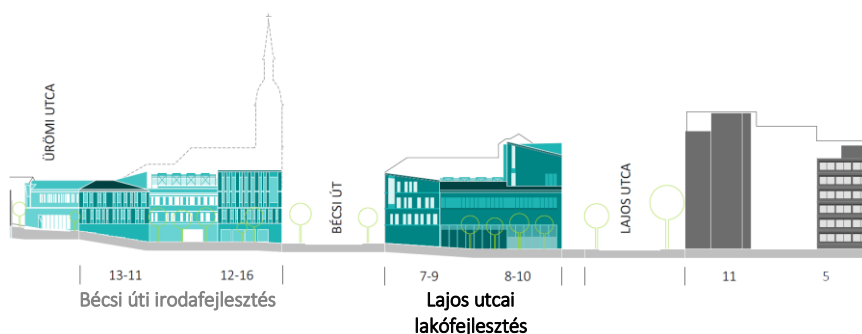
A homlokzatok téglarchitektúrája a tágabb szomszédságban (Bécsi út, Szépvölgyi út, Lajos utca) található régi és új intézménytípusú épületekkel rokon.



Bécsi út keleti térfal
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.



Lajos utca nyugati térfal
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.



Cserfa utca északi utcakép
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

1.2. FUNKCIONÁLIS ELRENDEZÉS

A terepszint alatt az épület 3 mélygarázsszintje került kialakításra, a megközelítést biztosító rámpa a Lajos utcai északi szomszéd melletti épületrészben helyezkedik el, a szintek közötti rámpák az épület közepén észak-dél irányban. A földszinten a Bécsi úttal párhuzamos épületszárny, a Lajos utcai épületszárny észak felőli cca. 2/3-a és a keresztzárny kereskedelmi funkciónak ad helyet. A tervezés jelen fázisában még nem kristályosodott ki, hogy milyen típusú lesz a 300 m²-t meghaladó

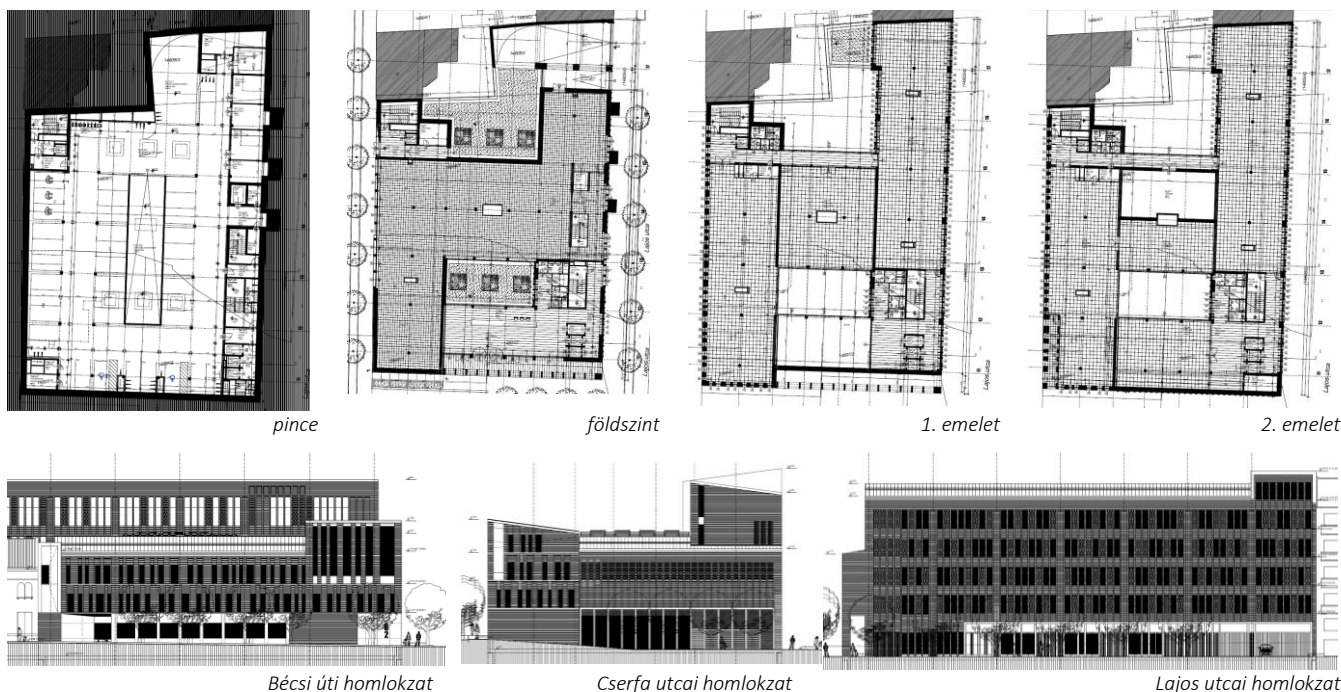
földszinti üzlet (napi fogyasztási cikk értékesítése történik-e majd, vagy egyéb). Az üzletterületet a Lajos utca felőli gyalogos bejárat előteréből vertikális közlekedőmag (lépcső /felvonó) köti össze a három mélygarázsszinttel (a közlekedőmag az emeleti szintekre nem vezet fel. A földszinten az irodaház előcsarnoka és vertikális közlekedői kerültek még kialakításra: a főbejárat és az előcsarnok a Cserfa utca és a Lajos utca sarkán, a második személybejárat a Bécsi úti épületszárny északi végén. Az előcsarnok Lajos utca felőli részén található a lépcsőház és a felvonók, melyek lefelé a garázsszintekhez, felfelé a 4. szint irodateréhez vezetnek.

Fontosabb beépítési adatok¹

beépített terület terepszint alatt:	2.053 m ²	beépített terület terepszint felett:	1.741 m ²
összes parkolási szintterület:	4.686 m ²	összes általános szintterület:	7.553 m ²
mélygarázsszintek száma:	3 db	nettó kereskedelmi terület ² :	857 m ²
parkolóhelyek száma:	(39+48+50=)137 db	nettó irodaterület ² :	2.892 m ²

1: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása 2023. augusztus

2: Schell&Core tervezés szerint (helyiségkiosztás és válaszfalak nélkül)



Építészeti tervek
forrás: V.T. Arch Építész Iroda Kft.

A belső udvarokban és az egyéb tetőfelületeken az építészeti tervek szerint létesülő zöldtetők mérete és földtakarása úgy került meghatározásra, hogy a KÉSZ módosításban javasolt 10%-os legkisebb zöldfelületi arány, mely 206 m² zöldfelületet jelent, teljesül.

1.3. SZEMÉLYGÉPKOCSI- ÉS KERÉKPÁR-ELHELYEZÉS

A Lajos utcai irodafejlesztés területe a KÉSZ 4.a. melléklete szerint az 1. területbe sorolt, és a 4.b. melléklet szerint kell meghatározni a parkolási kötelezettségét, az OTÉK-ban előírt kivételek figyelembevételével.

A figyelembe veendő rendeltetés az iroda és a (földszinti) kereskedelem. Mivel az utóbbi vonatkozásában az építészeti tervezés jelenlegi fázisában még nem kristályosodott ki, hogy milyen típusú lesz a 300 m²-t meghaladó földszinti üzlet (napi fogyasztási cikk értékesítése történik-e majd, vagy egyéb), ezért a parkolási kötelezettség mindkét esetre kiszámításra került az alábbiakban. (A napi fogyasztási cikk értékesítése esetén az OTÉK 42.§ (10) előírását kell figyelembe venni, egyéb esetben a KÉSZ 4.b. mellékletét.)

	A	B	C	D	E	F
1.	FUNKCIÓ	1. TERÜLET ¹	2. TERÜLET	3. TERÜLET	4. TERÜLET	5. TERÜLET
2.		parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)
4.	Kereskedelmi, egység árusítótérnek 0-100 m ² -ig minden megkezdett 20m ² , e fölött minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után 1000 m ² bruttó szintterületig	0,5	0,5	0,75	1	1
19.	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	1	1	1	1	1
parkolási kötelezettség (db): gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettség						
1: az 1. területen belül figyelembe kell venni a 43. § előírása szerinti kötelező többletparkolóhelyeket is						

ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK							
	terv szerinti nettó terület ¹ (m ²)	Schell&Core szorzó ²	irodatér /árusítótér nettó alapterülete (m ²)	osztószám	parkolási kötelezettség (db)	kötelező többlet-parkolóhely ⁵ (db)	létesítendő parkolóhely (db)
iroda	2 892	0,7	2 025	20 m ² / 1 db ³	102	10,2	
kereskedelmi egység							
A általános esetben				20-40 m ² / 0,5 db ³	[(5+10,35)*0,5=7,67]8	1	
B OTÉK 42.§ (10) szerinti esetben	857	0,6	514	10 m ² / 1db ⁴	51	nincs	
ÖSSZESEN az A esetben					110	12	122
ÖSSZESEN a B esetben					153	11	164
1: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása 2023. augusztus							
2: a szabályozási javaslat szerint Schell&Core tervezési esetén alkalmazható szorzó							
3: a KÉSZ 4.b. melléklet 4. és 19. sorok és B oszlop szerinti értékek							
4: az OTÉK 42.§ (10) szerinti érték							
5: a KÉSZ 43.§ (2) bekezdés szerint figyelembe vett érték (a parkolási kötelezettség 10%-a)							

A 3 szint mélygarázsban 137 db parkolóhely került megtervezésre, ez általános kereskedelem esetében bőven kielégíti a parkolási kötelezettséget és a kötelező többletparkolóhelyeket is.

Amennyiben napi fogyasztási cikket értékesítő és 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet létesül, és erre vonatkozóan az OTÉK szerint kell számítani a parkolási kötelezettséget, akkor az épület egészére vonatkozóan szükséges férőhely egy része gépi parkolóberendezésekkel biztosítható, az egyik parkolósínt egy részének megfelelő műszaki kialakításával.

Megállapítható, hogy a 3 szintes mélygarázsban biztosítható a parkolási kötelezettség, illetve az itt megvalósulásra kerülő parkolóférőhelyek számának megfelelő rendeltetések (funkciómix) helyezhetők el az épületben.

A Lajos utcai irodafejlesztés területén a KÉSZ 4.c. melléklete szerint szükséges meghatározni az elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számát. (Az előírt férőhelyszámok OTÉK-kal megegyezők.)

	A	B	C	D	E
1.	rendeltetés	helyiség, terület, egyéb	mérték	egység meghatározás	biztosítandó
4.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	az árusítótér minden megkezdett	150 m ²	nettó alapterülete után	2 db
10.	Igazgatási, iroda, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett	100 m ²		1 db

ELHELYEZENDŐ KERÉKPÁROK					
	terv szerinti nettó terület ¹ (m ²)	Schell&Core szorzó ²	irodatér /árusítótér nettó alapterülete (m ²)	osztószám ³	elhelyezendő kerékpárok száma (db)
iroda	2 892	0,7	2 025	100 m ² /1 db	21
kereskedelem	857	0,6	514	150 m ² / 2db	7
ÖSSZESEN					29
1: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása 2023. augusztus					
2: a szabályozási javaslat szerint Schell&Core tervezési esetén alkalmazható szorzó					
3: a KÉSZ 4.c. melléklet 4. és 10. sorok alapján (OTÉK-kal megegyező)					

A mélygarázsban 40 db kerékpár helyezhető el, ez kielégíti az előírást.

1.4. ÉPÍTÉSZETI LÁTVÁNYTERVEK



Lajos utca felőli madártávlat



Bécsi út felőli madártávlat
Építészeti látványtervek
forrás: V.T.Arch Építész Iroda Kft.

III. TÖMB: ÜRÖMI UTCA – ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT – SZÉPVÖLGYI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

III. TÖMB

1. A TÖMB KIALAKULT BEÉPÍTÉSE



Jelkulcsot lásd feljebb

A tömb kialakult beépítése
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

A szabályozás módosítás célja, hogy a Daubner cukrászda telkére vonatkozó övezeti lehatárolás és paraméterek a kialakult állapotnak és területhasználatnak megfelelő legyenek.

A kialakult állapot szerinti általános szintterület kerül figyelembevételre jelen módosítási javaslatban, a cukrászda által igénybe nem vehető alapintézményi kedvezmény törlésével az általános szintterületi mutató kismértékben emelkedni fog, ezzel a kialakult szintterületi volument várhatóan be tudja fogadni.

A várható fejlesztések nagyságrendjének összefoglalása a szakági alátámasztó munkarészekhez

1. VÁRHATÓ FEJLESZTÉSEK

Az I. tömb területén belül az alábbi fejlesztések prognosztizálhatók:

- Bécsi úti irodafejlesztés és
- Bécsi úti lakófejlesztés és a konkrét fejlesztéssel szomszédos ingatlanok távlati átalakulása.

A Bécsi úti irodafejlesztés esetében az iroda funkción túl kereskedelmi funkció és 2 szintes mélygarázs kialakításával kell számolni. A Bécsi úti lakófejlesztés és a szomszédos ingatlanok esetében a lakásokon túl, kereskedelmi, szolgáltató vagy közösségi tér funkciók kialakítása várható 1 szintes mélygarázs kiépítésével.

A II. tömb területén az alábbi fejlesztés prognosztizálható:

- Lajos utcai irodafejlesztés.

Ennek keretében az irodák mellett kereskedelmi funkció fog létesülni 3 szintes mélygarázzsal.

2. A FEJLESZTÉSEK NAGYSÁGRENDJÉT ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

	Bécsi úti irodafejlesztés ¹	Bécsi úti lakófejlesztés ²	A Bécsi úti lakófejlesztéssel szomszédos ingatlanok ²		Lajos utcai irodafejlesztés ¹
			északi	déli	
hrsz	14820	14826, 14827/1, 14828	14829	14825/2	14805/3
terület	2.885 m ²	(1.791+1.543+1.398=) 4.732 m ²	1.680 m ²	1.560 m ²	2.053 m ² (szabályozás után)
beépített terület terepszint alatt	2.885 m ²	4258 m ²	1512 m ²	1404 m ²	2.053 m ²
összes parkolási szintterület	5.193 m ²	4022 m ²	1428 m ²	1326 m ²	4.686 m ²
(mély)garázsszintek száma	2 szint	1 szint	1 szint	1 szint	3 szint
parkolóhelyek száma	(51+70=) 121 db	cca. (90+5=) 95 +5 =100 db	cca. 38	cca. 35	(39+48+50=) 137 db
(mély)garázs megközelítés	Bécsi út felől 1 bejárat	Bécsi út felől (kihajtás lehetősége Ürömi utcára)	Bécsi út felől	Ürömi utca felől	Lajos utca felől 1 bejárat
beépített terület terepszint felett	1.887 m ²	2839 m ²	1008 m ²	936 m ²	1.741 m ²
összes általános szintterület	6.685 m ²	8754 m ²	3108 m ²	2886 m ²	7.553 m ²
funkciók	iroda	lakó	várhatóan lakás	várhatóan lakás	iroda
földszinti funkciók	kereskedelem	kereskedelem, szolgáltató vagy közösségi tér, lakó	kereskedelem	-	kereskedelem
lakás db szám	-	90 db	cca. 30 db	cca. 35 db	-
nettó irodaterület	2780*	-			2.892m ² *
nettó kereskedelmi / szolgáltató / közösségi terület	610*	360 m ²	cca. 200 m ²		857 m ² *
gazdasági kiszolgálás megközelítés	Ürömi utca felől	Bécsi út felől	-	-	Lajos utca felőli bejáraton
gyalogos megközelítés / gyalogos bejáratok	Bécsi út, és Cserfa utca felől	Bécsi út, Ürömi utca felől	Bécsi út, Felhévízi utca felől	Ürömi utca felől	Lajos utca, Cserfa utca és Bécsi út felől
jelenlegi meglévő parkolóhelyek	0				50-60 db („foghíjparkoló”)
megjegyzések	1: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása alapján 2: az Obeliszk Stúdió Kft. adatszolgáltatása alapján * Schell&Core tervezés szerint (helyiségkiosztás és válaszfalak nélkül)				

Tájrendezési javaslatok, zöldfelületi rendszer fejlesztése

1. ZÖLDFELÜLETI FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

I. TÖMB

1.1. BÉCSI ÚT – CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

Bécsi úti lakófejlesztés és a szomszédos ingatlanok

Az I. tömb környezet alakítási javaslata két fejlesztést integrál: a Bécsi úti lakófejlesztés és a konkrét fejlesztéssel szomszédos ingatlanok távlati átalakulása és a Bécsi úti irodafejlesztés.

A lakófejlesztés 3, távlatban 5 telket érint, az utcafronton és a tömbbelsőben, 4 tömegben új társasházak épülhetnek. A területen a korábbi szabályozási terv rögzíti, hogy a tömbbelső növényzetének egy része kötelezően megtartandó. Ezen a javaslat csak kis mértékben változtat, és továbbra is teljesértékű zöldfelület megőrzését és kialakítását irányozza elő kötelező jelleggel. Az így meghatározott területen belül a kialakult értékes növényállomány (értékvizsgálat függvényében) megőrizhető, gazdagítható, a területen belül új értékes növényállomány is telepíthető. A tömbbelső mai jellemzően rendezetlen és részben értéktelen növényállománya, ha kisebb területen is, de minőségi fejlesztéssel meg tud majd újulni. A jelenlegi állapothoz képest a megvalósulást követően a tömbbelső zöldfelülete kis mértékben csökken és az új zöldfelületek meghatározó része épített szerkezeten fog megvalósulni. Az épített szerkezeten kialakuló kertek ökológiai és városklíma szempontú értéke jelentősen alacsonyabb, mint a mai állapoté. A tervezett beépítés ugyanakkor nem túlzó léptékű és a városszerkezeti helyzetben érthető a fejlesztői szándék, mely hozzájárul ahhoz az önkormányzati városfejlesztési célhoz is, hogy az alulhasznosított, szlömös terület rész megújuljon.

A zöldfelület megvalósítása során javasolt, hogy nagy hangsúlyt kapjon annak a lehetősége, hogy a nem aláépített, termett talajú kertrész nagy lombkoronájú, lombos fái megőrzésre kerüljenek, illetve ez a telekrész kerüljön beültetésre, mert ez a tetőkerti részekben nehezen megvalósítható. A nagy(obb) fák nélküli tetőkertként megvalósuló kert árnyékoltsága, ökoszisztéma szolgáltatása nem közelíti meg a termett talajon létesülő kertét, kivitelezése és fenntartása is igen költséges.

A közterületek fásított kialakítása javasolt (ahol szükséges a meglévő fasorok kiegészítésével, ahol szükséges új fasorok / fasor szakaszok kialakításával), a közműadottságok függvényében.

Bécsi úti irodafejlesztés

A tervek szerint a Cserfa utca északi oldalán lévő (két korábbi telek összevonásával kialakított) alulhasznosított telken iroda és kereskedelmi funkciójú beruházás valósul meg. A telek teljes területén mélygarázs létesül (a munkák már megkezdődtek a régészeti feltárással összefüggésben), így a telek növényzettel már nem rendelkezik. A környezet alakítási tervben, a belső udvarokban és az egyéb tetőfelületeken az építészeti tervek szerint létesülő zöldtetők mérete és földtakarása úgy került meghatározásra, hogy a KÉSZ módosításban javasolt 20%-os legkisebb zöldfelületi arány, teljesüljön. A zöldtetők meghatározó része 80 cm-t meghaladó talajtakarású a tervek szerint, ahol intenzív, többszintes növényállomány kialakítására lesz mód. A 80 cm-t átlagos vastagságot meghaladó ültetőközeg gyeppel és cserjeszinttel, a tető egyes részein fák ültetését is lehetővé teszi. Ez a jelenlegi zöldfelület nélküli állapotokhoz képest kedvezőbb végállapotot jelent.

A Cserfa utca jelenlegi közterületi szélességén belül, az új beépítés mellett kényelmes gyalogosfelületek, és fasorral gazdagított zöldsáv alakítható ki, folytatva a Bécsi út keleti oldalán lévő Cserfa utcai magas

kőris fasort (*Fraxinus excelsior*). A kicsi, de értékes közcélú zöldfelület a Cserfa utca északi oldalához csatlakozva, intenzív fenntartás mellett üdítő „zöld oázissá” válhat.

A Bécsi út ezen szakasza távlatban a Budai Promenád részeként, gyalogosbarát, földszinti vendéglátó s kereskedelmi funkciókat kiszolgáló közterületté alakul. A tervezési területen belül a Bécsi út nyugati oldalán az irodaházban is vegyes földszinti funkciók kapnak helyet. Az utca meglévő, vegyes korösszetételű fasorát új ültetésekkel kiegészítve javasolt megtartani. Az utcai sorfák többségükben magas kőrisek (*Fraxinus excelsior*) és japánakácok (*Sophora japonica*), de a korai juhar fajtákból és fehér akácból (*Robinia pseudoacacia*) is többféle megtalálható benne, a friss telepítések jellemzően magas kőrisek. A fahelyek kialakításánál, újraültetésénél törekedni kell a lehető legnagyobb méretre, vízáteresztő felületre, amely az utcaburkolatban a lehető legtöbb helyet biztosítja a vízfelvételekre. A Bécsi úton távlatban egységes, várostűrő fajokból álló fasor és zöldsáv kialakítását a beépítési terv biztosítja.

Az Ürömi utca keleti oldalán az új irodaépület mellett rendezett járda és zöldsáv kialakítására van lehetőség, a meglévő fa megtartásával és a fasor kiegészítésével (pl. *Acer sp*, *Sophora japonica*). Itt a fejlesztés hatására sokkal rendezettebb és gyalogosbarát helyzet alakul ki.

II. TÖMB

1.2. LAJOS UTCA – CSERFA UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

Lajos utcai irodafejlesztés

A Lajos utcai irodafejlesztés szintén a Cserfa utca északi oldalán fog megvalósulni, a 4 korábbi telek összevonásával kialakult telken jelenleg cca. 50-60 férőhelyes foghíjparkoló működik, melynek vegyes, jellemzően murvával borított a felülete, növények mutatóban található rajta [fa juhar (*Acer sp*) és bálványfa (*Ailantus altissima*) bokorfák, egy *Acer pseudoplatanus* koros szoliter, egy koros *Picea sp*]. A környezetalakítási javaslat szerint a telek 100%-ban aláépítésre kerül, így a jelenlegi – néhány faegyedből álló – növényzet nem megtartható. A belső udvarokban és az egyéb tetőfelületeken az építészeti tervek szerint létesülő zöldtetők mérete és földtakarása úgy került meghatározásra, hogy a KÉSZ módosításban javasolt 10%-os legkisebb zöldfelületi arány, teljesüljön. A zöldtetők meghatározó része, a Bécsi út nyugati oldalán létesülő irodafejlesztéssel (I. tömbben), 80 cm-t meghaladó talajtakarással kerül majd kialakításra, így itt is lehetőség nyílik az intenzív zöldfelület, többszintes növényállomány telepítésére. Összességében elmondható, hogy a jelenleg alulhasznosított, zöldfelület nélküli foghíjparkoló helyén a végállapot kedvezőbb lesz.

A Cserfa utca ezen szakasza jelenleg is nagyon kellemes kialakítású, egységes fasor (magas kőris - *Fraxinus excelsior*) és nyírt sövény sáv, örökzöldek található az északi oldalon. Ennek megőrzése a fejlesztés során szükséges, és további közterületi zöldfelület-fejlesztés és gyalogosbarát kialakítás is javasolt.

A Bécsi út keleti oldalán a meglévő fasor megtartása és kiegészítése, a nyugati oldalhoz hasonlóan a Budai Promenád részeként való egységes burkolattal, gyalogosbarát kialakítással javasolt.

A Lajos utca esetében a széles járda lehetővé teszi a forgalomtól elválasztó kettős zöldsáv kialakítását az átalakuló terület mellett. Ezzel a kiegészítendő és megőrzendő fasor is nagyobb egybefüggő zöldsávba kerül (a járdán parkolás megszűnik), és a belső zöldsáv esztétikai és védelmi funkciót egyaránt be tud tölteni.

III. TÖMB

1.3. SZÉPVÖLGYI ÚT – ÜRÖMI UTCA – ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

A környezetalakítási javaslat a tömbben konkrét fejlesztést nem irányoz elő, így a zöldfelületi javaslatok csak általános jelleggel és elsősorban a határoló közterületekre vonatkozóan kerülnek megfogalmazásra:

- a közterületi parkolás (előkertek parkolási célú hasznosítása) fásítva valósuljon meg
- a közművek elhelyezkedésétől függően, vagy távlatban azok áthelyezésével legalább egyoldali fasor alakuljon ki az utcákon.

A közterület-alakítási javaslatok várhatóan csak nagyobb időtávban a közterületeket érintő átfogó beavatkozások során érvényesíthetők.

2. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK ÉRINTETTSÉGE

A tervezett módosítás táji és természeti értéket nem érint, ismert védett vagy védendő elemet nem fenyeget. A szabályozási előírások az értékek védelmét biztosítják.

Közlekedési javaslatok

1. TERVEZETT FEJLESZTÉSEK

I. TÖMB

1.1. CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA – BÉCSI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETBécsi úti lakófejlesztés és a szomszédos
ingatlanok potenciális fejlesztése

A tömb rossz állapotú, régi épületeinek lebontása után a belső területen főleg lakófunkciójú beépítésekkel, a Bécsi út mentén részben irodai funkció betelepítésével tervezett a környezet megújulása.

A Bécsi úti lakófejlesztés a Bécsi út 14-26-28. sz. alatti telkek együttes beépítésével fog megvalósulni, a fejlesztés északi és déli szomszédságában egy-egy további telek hasonló távlati átalakulása várható. (A KÉSZ módosítás ezeket a szomszédos ingatlanokat a lakófejlesztés területével azonos építési övezetbe sorolja.)

	lakófejlesztés Bécsi út 24-26-28.	északi szomszédos ingatlan Bécsi út 30a. – Felhévízi u. 8.	déli szomszédos ingatlan Ürömi utca 21.
telepítendő funkció	lakó (90 lakás + kismértékű kereskedelem)	várhatóan lakó (cca. 30 lakás)	várhatóan lakó (cca. 35 lakás)
mélygarázsszintek száma	1	1	1
parkolóhelyek száma	100 ph	cca. 38 ph	cca. 35 ph
mélygarázs megközelítési iránya	Bécsi út, illetve Ürömi utca felől csak kihajtás	Bécsi út felől	Ürömi utca felől
gazdasági kiszolgálhatóság	Bécsi út felől	Bécsi út felől	Ürömi utca felől

belső közlekedési lehetőségek, parkolás

Az I. tömb középső részén várhatóan megvalósul a fejlesztés főleg és alapvetően lakó rendeltetésű. A Bécsi út felőli földszinten, annak érdekében, hogy a tervezett „Bécsi út promenád” szerves részévé váljon ez a terület is, kisebb, minőségi termékeket kínáló kereskedelmi egység, szolgáltató vagy közösségi funkciók elhelyezése javasolt. Az Ürömi utca felől az épületek homlokzatai nagyobb távolságban helyezkednek el, így itt lakó funkciók elhelyezésének nincs akadálya. Az Ürömi utcán más funkciók elhelyezése többlet forgalmat vonzana az utcára, ami nem kívánt hatást érne el.

A terepszint alatt tervezettek a beépítéshez biztosítandó gépjárműparkoló, amelyek megközelítése a Bécsi úti lakófejlesztés (Bécsi út 24-26-28 sz.) esetében a Bécsi út felől, az Ürömi utca felőli kihajtás lehetőségével tervezett. A Bécsi út 30a. - Felhévízi utca 8. sz. alatti telken potenciálisan várható új beépítés a Felhévízi utca és a Bécsi út felől közelíthető meg. Az Ürömi utca 21. sz. alatti telek potenciális új beépítése az „Ürömi köz” felől biztosítható.

A tömbbelső épületállományának megújulása és bővítése során alapvető kérdés az épületek megközelíthetősége és a tömbbelső feltárhatósága. A megközelítés mind az Ürömi utca, mind a Felhévízi utca felől lehetséges. A tervezett épületegyüttesnek így több közúti kapcsolata adott közvetlenül a határoló főutak felől. A tömb belseje közúti járművek számára nem lesz megközelíthető, ami a tömbben lakók számára nagyon előnyös, de továbbra is problémaként fog felmerülni a tömb gyalogosok számára átjárhatatlansága.

Bécsi úti irodafejlesztés

A Bécsi úti irodafejlesztés a Bécsi út 12-18. sz. alatti telken fog megvalósulni.

A Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca által határolt, jelenleg beépítetlen és korábban felszíni parkolónak használt területen irodaház építése tervezett, amelynek földszintjén kereskedelmi, illetve szolgáltatás funkciók is helyet kapnak.

Az épület alatt kétszintes mélygarázsban összesen 121 parkolóállás helyezhető el, ebből 3 a mozgáskorlátozottak számára kialakított, 12 elektromos autók töltésére alkalmas parkolóhely. A garázsszinteken kerékpártárolók is elférnek.

	irodafejlesztés Bécsi út 12-18.
telepítendő funkció	iroda és kereskedelem
mélygarázsszintek száma	2
parkolóhelyek száma	121 ph
mélygarázs megközelítési iránya	Bécsi út felől
gazdasági kiszolgálhatóság	Bécsi út felől

A forgalomkeltés szempontjából van jelentősége, hogy a korábban felszíni parkolónak használt ingatlanon összesen kb. 70 személygépjármű parkolása volt lehetséges. A parkolófelület általában magas kihasználtsággal működött, jelezve, hogy a környéken magas a kiszolgáltatlan parkolási igény. A parkoló kijárata a Bécsi útra nyílt, az ingatlanhatár Cserfa utcai csomóponttól legtávolabb eső pontján.

Új beruházás esetén (a beépítendő funkció használati szokásainak megfelelően) az új területhasználati funkció megjelenése jelentheti a keltett forgalom növekedését is, amennyiben (pl. szolgáltatással vegyes irodaház esetén) nem tárolásról, vagy munkába járó parkolásról, hanem ügyintézéshez szükséges (rövid idejű) várakozás lesz a jellemző.

Tekintettel a Bécsi út jellemző forgalmára és a villamosforgalomra, a közúti kapcsolat helyét nem javasolt megváltoztatni a korábbihoz képest. Az Ürömi utcára és a Cserfa utcára semmiképpen nem javasolt közúti kapcsolat nyitása. A Bécsi úti kijáratnál kizárólag jobbra kanyarodások megengedése lehetséges.

II. TÖMB

1.2. LAJOS UTCA – CSERFA UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

Lajos utcai irodafejlesztés

A Lajos utcai irodafejlesztés a Lajos utca 8-14. sz. alatti telken fog megvalósulni.

A Lajos utca – Cserfa utca sarkán található, jelenleg beépítetlen, felszíni parkolónak használt területen irodaház tervezett, mely a földszinten kereskedelmi funkciónak ad majd helyet. A koncepció terv szerint a funkciókat cca. 137 parkolóállás, fogja kiszolgálni, 3 mélygarázs-szinten.

	irodafejlesztés Lajos utca 8-14.
telepítendő funkció	iroda és kereskedelem
mélygarázsszintek száma	3
parkolóhelyek száma	137 ph
mélygarázs megközelítési iránya	Lajos utca irányából
gazdasági kiszolgálhatóság	Lajos utca irányából

I. és II. TÖMBÖK DÉLI HATÁRA

1.3. CSERFA UTCA

A két új irodafejlesztés által érintett Cserfa utca a II. kerületi Településfejlesztési Koncepcióban megfogalmazottak szerint gyalogosközpontú, forgalomcsillapított útszakasz lesz a jövőben. A közterületi szélesség mindkét érintett szakasz északi oldalán megengedi a gyalogosok számára kijelölt felületek kialakítását, szélesítését, ez nem igényli a forgalmi sávok és a közterületi parkolóhelyek számának csökkentését. Jelenleg a gyalogosok számára keskeny felületek állnak csak rendelkezésre, pedig a főutakon átvezető közeli gyalogátkelőhelyek egy, a Duna menti zöldsáv felé irányuló gyalogos főirányt jelölnek ki.

Ennek megfelelően az útszakasz forgalmi szerepének megváltoztatására, a kialakítás humanizálására, gyalogosközpontúvá tételére kell törekedni. A tervezési terület beépítése idején jó lehetőség adódik a Cserfa utca keresztmetszeti átépítésére, szélesebb gyalogosfelület kiépítésére, zóldsáv telepítésére. Az úthálózat forgalmi kapcsolatai lehetővé teszik azt is, hogy az útszakaszok korlátozott forgalommal (csak célforgalom megengedhető) működjenek tovább.

III. TÖMB

1.4. SZÉPVÖLGYI ÚT – ÜRÖMI UTCA – ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

A tömb szabályozástechnikai okok miatt kerül a KÉSZ módosításba, abban fejlesztés nincs előirányozva. Többlet forgalom és közműigény nem keletkezik. Szakági szempontból a változás támogatott.

2. MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Közlekedési szempontból a tervezési terület kiválóan megközelíthető helyszínen található. A II. és III. kerület határzónájában található ingatlanok mindkét kerülethez és a főváros távolabbi részeihez is szervesen kapcsolódnak közúti és közösségi közlekedési hálózatukon keresztül.

A kiszolgáló közösségi közlekedési hálózatnak része a tervezési területek közvetlen közelében elhaladó villamosvonal és a közelben található HÉV-vonal is. Ezek a kötöttpályás kapcsolatok a terület fenntartható módon történő megközelítését segítik, így a betelepülő funkciókkal érkező gépjárművek által generált forgalom is várhatóan kisebb lesz, mint ha csupán buszjáratok közlekednének a környéken.

A környék kerékpárforgalmi hálózatában nem tervezett változtatás a közeljövőben, ugyanakkor a kerékpárforgalmi igények növekedése tapasztalható a főváros ezen területén is. A II. kerület 2017-ban készült Kerékpárforgalmi Hálózati Tervéhez a Magyar Kerékpáros Klub több javaslatot tett, ezek között volt a nagyforgalmú főutak csomópontjainak kerékpárosbarát fejlesztése, valamint a Zsigmond tér és a Margit-híd budai hídfőjének önálló kerékpáros infrastruktúrával (kerékpárúttal, vagy kerékpársávval) való összekötése.

Minden új beruházás építésénél szükséges az OTÉK által előírt számú kerékpártámasz elhelyezése és a kerékpáros közlekedés elősegítése a műszaki megoldások tervezése során.

A tervezési területek környékének gyalogosbarát fejlesztése szükséges a közeljövőben, többek között a tervezett funkciók által vonzott gyalogosforgalom biztonsága érdekében is. Bár a tervezési terület mellett, illetve közelében haladó főutak (Lajos utca, Bécsi út) közterületi szélessége a jelenlegi közúti és parkoló kapacitás megtartása mellett nem teszi lehetővé a gyalogjárdák szélesítését, az újjáépülő szakaszokon a gyalogosok számára eltérő burkolattípusok építésével, a közutak keresztezésének biztonságos megoldásával fejleszthető a gyalogosbarát megközelítés.

3. KÖZLEKEDÉSI HATÁSOK

3.1. A HATÁSOK ÉRTELMEZÉSE

A terület fejlesztése esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

- A tervezett fejlesztés megközelítési lehetőségei a meglévő hálózatok szempontjából, azok fejlesztési szükségessége a forgalomkeltés számszerűsítésével (közúti, közösségi közlekedési, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok).

- Parkolási lehetőségek, várható igények kezelése.

Elfogadva, hogy a forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók lesznek és a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából számoljuk, a legfontosabb az elhelyezendő parkolási igény meghatározása, ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat. A forgalomkeltést a KÉSZ-ben előírt parkolóhelyek számából, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátosságokat figyelembe véve lehet számolni.

Amennyiben a meglévő hálózatok kapacitása nem elegendő az új megjelenő forgalom lebonyolítására, a közlekedésbiztonság fenntartása és a hálózatok működképességének megőrzése érdekében közlekedési fejlesztéseket kell előírni. Ezek –nagyobb beruházások- esetén csak részletes közlekedési hatástanulmány birtokában határozhatók meg.

Tekintettel arra, hogy a tervezett beruházások helyszíne közösségi közlekedéssel 100 %-osan ellátott terület, az új beépítések által keltett gépjárműforgalom várhatóan kisebb lesz, mint egy hasonló nagyságú, de külső kerületben épülő beruházás esetén lenne. Jelentős arányú lesz mind a napi szinten nem gépjárművel közlekedők aránya a beköltözők között. Az egyelőre még meg nem határozott, lakófunkciótól eltérő (pl. vendéglátó és kereskedelmi) funkciókat többségében az egyéb funkciókat használók, vagy a gyalog érkezők veszik majd igénybe. A tervezett funkciókhoz autóval érkezők általában nem rövid ideig parkolnak itt, vagyis a forgalomkeltés kisebb lesz, mint a rövid idejű várakozások esetén lenne.

Az OTÉK szerint elvárt számú kerékpártároló elhelyezését az épületek bejáratainak közelében, lehetőleg fedett helyen szükséges megoldani.

3.2. VÁRHATÓ FORGALOMKELTÉS

A lakó és egyéb rendeltetési funkciók által keltett többletforgalom számításához, az előrebecsülhető parkolószámot használjuk fel. Csak a tervezett fő funkciókat vesszük figyelembe a forgalmi számításokhoz, a kisebb méretű egyéb funkciókat, mint kiegészítő funkciót értelmezzük. Mivel a jelenlegi beépítéshez is tartozik gépjárműszám, ennek megfeleltetjük az egyéb (kiegészítő) funkciókhoz szükséges parkolószámot. A forgalomkeltés számításánál feltételezzük, hogy az itt lakók, illetve ügyet intézni, dolgozni ide érkezők 50 %-a kihasználja a környék kiemelkedően jó közösségi közlekedési kapcsolatait és ellátottságát, így a reggeli csúcsóra forgalom időszakát kritikusan tekintve úgy becsüljük, hogy a beruházáshoz épített parkolóállások kb. 30 %-áról indulnak el az autók egy óra alatt. (Mind a lakó-, mind az irodai funkció esetében a legnagyobb forgalomkeltés a reggeli órákban várható, de a forgalom iránya ellentétes.)

Bécsi úti lakófejlesztés és a szomszédos ingatlanok potenciális fejlesztése

Parkolóhelyek száma: (100+38+65=) 173 ph

Keltett forgalom:

$F = 173 \times 0,3 = 52$ Ejm/csúcsóra/irány

Ez a forgalmi érték egy forgalmi sáv kapacitásának nem egészen 9 %-a, amely két útszakaszon jelenik meg, azokon megoszlik, így torlódások okozása nélkül lebonyolódik a forgalom a hálózaton.

Bécsi úti irodafejlesztés

Parkolóhelyek száma: 121 ph

$F = 121 \times 0,3 = 37$ Ejm/csúcsóra/irány

Ez a forgalom a Bécsi úton halad majd, a sáv kapacitásának mintegy 6 %-aként.

Lajos utcai irodafejlesztés Parkolóhelyek száma: 137 ph

$$F = 137 \times 0,3 = 42 \text{ Ejm/csúcsóra/irány}$$

Ez a forgalom a Lajos utca nyomvonalán jelenik csak meg, a sáv kapacitásának 7 %-aként.

Fenti egyszerűsített forgalmi előrebecslés szerint a tervezett beruházások által okozott forgalmonövekményeket a környező úthálózat könnyedén be tudja fogadni. Az M5 metróvonal és a Duna-parti villamosvonal üzembe helyezése után még kisebb arányú gépjárműhasználat és ebből eredően kisebb forgalomkeltés várható a vizsgált területek környezetében.

4. JAVASLATOK

A fentiek alapján az alábbi megállapítások tehetők:

- a tervezési terület gyalogosforgalmi megközelítését biztonságos és vonzó módon szükséges kialakítani,
- a kerékpáros megközelítés elősegítése érdekében megfelelő számú kerékpártárolóról kell gondoskodni nem csupán a mélygarázsban, de az épületek bejáratának közelében is,
- a garázsbejárók kiépítésénél olyan burkolatokat és forgalomtechnikai eszközöket kell alkalmazni, amelyek felhívják a többi közlekedő figyelmét az új konfliktuspontra (gépjárművek pályájának keresztezésére),

Az új épületekbe betelepülő funkciók üzemeltetői felé legyen elvárás a fenntartható közlekedési eszközökkel való megközelítés népszerűsítése, mobilitási pont kialakítása.

Közműfejlesztési javaslatok

1. A FEJLESZTÉSEKET BEFOLYÁSOLÓ ÉRINTETTSÉGEK

hidrogeológiai védőterület A megalapozó vizsgálatban rögzítésre került, a terület közelében levő Budaújlaki vízbázis hidrogeológiai védőterülete eléri a vizsgált II. tömb területét. A tömbre rányúlik a vízbázis hidrogeológiai védőidomának külső védőterülete és „A” zónája, amelyre vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni. Ez az érintettség **tényleges építési korlátozást nem okoz, csak a szenny- és csapadékvíz elvezetésre vonatkozóan jelent szigorúbb követelményeket**, valamint részben a 123/1997 (VII. 18.) korm. rendeletben, részben a vízbázis hidrogeológiai védőterületének kijelölési határozatában (FKI-KHO 8532-2/2017 számon) leírtak betartása szükséges.

vízminőségvédelmi terület A fejlesztéssel érintett terület vízminőségvédelmi terület övezetén fekszik, amelyre vonatkozó 9/2019 (VI. 14.) MvM rendeletben rögzített előírások, **a szenny- és csapadékvíz elvezetésének szigorúan közcatornás megoldását** teszik szükségessé, továbbá a felszín alatti vizek védelméről alkotott 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25) KvVM rendelet szerint fokozottan érzékeny, azon belül kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi besorolású a vizsgált terület.

2. A FEJLESZTÉSEK BECSÜLT KÖZMŰIGÉNYE

A fejlesztéssel érintett tömbök területén jelenleg a teljes közműellátás biztosított. A kiépített közhálózatok a feltáró úthálózatban haladnak. Az egyes telkek rendelkeznek a teljes közműellátáshoz szükséges közműbekötésekkel. Az elbontásra kerülő épületeknél, az új utca nyitásánál a korábbi közműellátást szolgáló hálózatok a telken belüli hálózati kapcsolatokat fel kell számolni, funkciót veszített vezetékeket kibontással kell eltávolítani és azok hálózati csatlakozásait szakszerűen le kell zárni.

A tervezett új beépítéshez, a kialakuló új telek struktúrához is a teljes közműellátást kell biztosítani, ahogy a terület jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik és a hatályos helyi építési szabályzat is előírja. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell az ivóvízellátást, a közcatornás szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia-ellátást és az elektronikus hírközlést.

A fejlesztéssel érintett területre készített beépítési tervek-javaslatok alapján, az új javasolt szintterületek építése esetén (lásd feljebb a fejlesztések nagyságrendjét összefoglaló táblázatot) a teljes közműellátásra a következő közműigények prognosztizálhatók:

	vízigény (m ³ /nap)	keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	villamosenergia-igény		termikus energiaigény		
			közhálózati (kW)	megújuló (kW)	közhálózati villamosenergia (kW)	megújuló (kW)	földgázigény (kW)
Bécsi úti irodafejlesztés	16	15	305	77	199	50	28
Bécsi úti lakófejlesztés	38	36	543	136	189	47	27
Bécsi úti lakófejlesztés északi szomszéd	14	13	194	49	70	18	10

	vízigény (m ³ /nap)	keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	villamosenergia-igény		termikus energiaigény		
			közhálózati (kW)	megújuló (kW)	közhálózati villamosenergia (kW)	megújuló (kW)	földgázigény (kW)
Bécsi úti lakófejlesztés déli szomszéd	14	13	188	47	56	14	8
Lajos utcai irodafejlesztés	18	17	351	88	228	57	32
ÖSSZESEN:	14	13	194	49	70	18	10

A fejlesztések becsült közműigénye
forrás: KÉSZ Közmű Kft.

Ezek az igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a továbbtervezés során a ténylegesen meghatározott igények bejelentése szükséges.

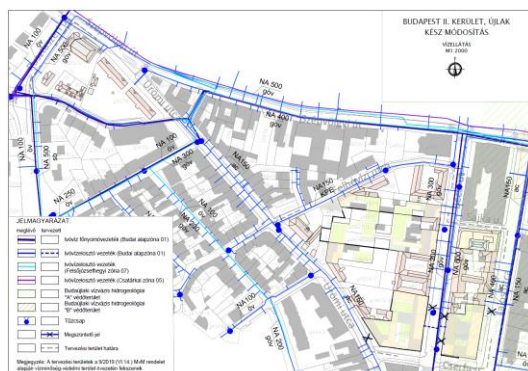
A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása. Elsődlegesen a meglévő közhálózati csatlakozások igénybe vétele javasolt, annak műszaki állapotának és a paramétereinek a felülvizsgálatával, de igény esetén a szolgáltatóval egyeztetve új bekötés építése is megoldható. A várható igények kielégítésének további feltétele a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitásának a biztosítása, amelyhez vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval. A megállapodásokban a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az egyes telkek jelenleg is rendelkeznek lekötött közmű-kontingenssel és közműfejlesztési hozzájárulást, csak a jelenlegi lekötött kontingens feletti igényekre kérhető.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új beépítés esetén az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcsgyógyigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

3. VÍZELLÁTÁS

2.1. IVÓVÍZELLÁTÁS



Vízellátás

forrás: KÉSZ Közmű Kft.

A vizsgált területre tervezett új beépítések továbbtervezése során, már a ténylegesen meghatározott vízigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni. Előzetesen tájékoztatásul a terület új hasznosítására prognosztizálható vízigény 100 m³/nap, ami várhatóan jelentősebb külső hálózat és bázisfejlesztési igény nélkül a határoló utcákban már kiépített vízellátó hálózatról biztosítani tudnak.

A fejlesztéssel érintett terület közüzemi vezetékes ivóvízellátó rendszerét üzemeltető Fővárosi Vízművek Zrt.-vel egyeztetve kell kijelölni a közhálózati csatlakozási és fogyasztásmérő helyeket, amelyre célszerű a korábbi csatlakozási helyek igénybevétele, azoknak a szükséges korszerűsítésének a megoldásával, de várhatóan nincs akadálya, igény, kérés esetén új csatlakozási helyek kialakításának sem.

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a vizsgált Lajos utca- Cserfa utca- Ürömi utca-Szépvölgyi út által határolt területet északi irányban határoló

Szépvölgyi úton kelet-nyugat irányban tágabb térség ellátását szolgáló gerincvezetékek haladnak végig párhuzamosan egymás mellett, észak-dél keresztmetszetben az 5. sz. zóna NA 400-as göv vezetéke, 7. sz. zóna NA 500-as göv vezetéke, 5. sz. zóna NA 300-as öv vezetéke. A Bécsi úton észak-dél irányban halad végig a szolgáltató 1. sz. zóna NA 600-as göv, valamint a Lajos utcán az 1-es zóna NA 400-as ac gerincvezetéke. A gerinc vízvezetékek mellett üzemi kábelek is haladnak, építési tevékenységnél, azok jelenlétére is számolni kell.

A Szépvölgyi úton, a Bécsi úton és a Lajos utcában a gerincvezetékek mellett, azzal párhuzamosan helyi fogyasztók ellátásának kiszolgálására az 1.sz. zónához tartozó elosztóvezetékek is haladnak, a Szépvölgyi úton NA 100-as öv, NA 150-es ac, a Bécsi úton NA 200-as göv, a Lajos utcában NA 150-es ac elosztóvezetékek. A kisebb utcákban kiépített vezetékek ezekről a helyi elosztóvezetésekről ágaznak le.

Az újabb építésű vezetékek már műanyag, vagy göv csőből épültek, a régebbi építésű vezetékek ac, vagy öv anyagúak. Ezeknél a vezetékeknél a csőanyag jelzi, hogy régi építésű, ezért ezek rekonstrukciójának az igénye még várható.

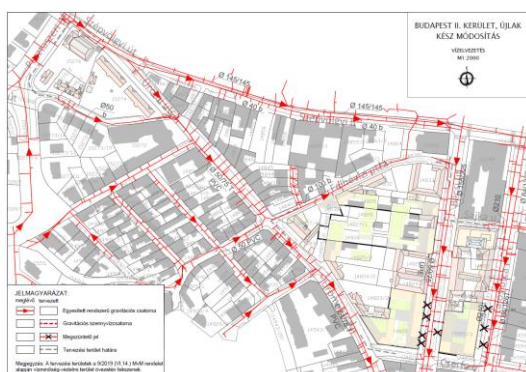
2.2. TŰZIVÉZELLÁTÁS

A tűzivíz ellátás biztosításához szükséges műszaki megoldás meghatározása a továbbtervezés feladata lesz. A Bécsi úton haladó nagyobb paraméterű vezeték jelentősebb tűzivíz vételezési lehetőséget biztosít. A Katasztrófavédelmi Hatósággal és a Fővárosi Vízművekkel való egyeztetés alapján lehet majd eldönteni, hogy mennyi tűzivíz vételezhető a közhálózatról és mennyit kell telken belül helyi tároló létesítésével biztosítani.

2.3. LOCSOLÓVÍZ-ELLÁTÁS

A telkek zöldfelületének locsolóvíz ellátásához és a burkolt közlekedési felületek tisztántartásához is vízellátás szükséges. Ehhez nem szükséges ivóvíz minőségű vízellátás. A fenntartási költségek csökkentése érdekében, a nem ivóvíz minőségű vízigényt célszerű lenne saját vízbeszerzésről kielégíteni. A saját vízbeszerzésre célszerű házi kutakat létesíteni. Fel kell hívni a figyelmet, hogy a házi kutak létesítése is engedély köteles.

4. VÍZELVEZETÉS



Vízvezetés

forrás: KÉSZ Közút Kft.

A vízvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. látja el. A vizsgált telkek a szolgáltató egyesített rendszerű vízvezetésű területén fekszik. Meg kell említeni, hogy a tervezett felszín alatti építések, az előzetesen tervezett többszintes mélyparkoló padlószintje a közcsatorna hálózat folyásfenék szintje alatt lesz, így a mélyebben fekvő szintekről a vízvezetésre az épületgépészet keretében helyi átemelő műtárgyak igényével is kell számolni.

A vízvezetés keretében a felszín alatti vizek, rétegvizek elvezetésének megoldására is figyelmet kell fordítani. A rétegvizek útját nem szabad elzárni és a magasabb talajvízállás előfordulására is fel kell készülni.

3.1. SZENNYVÍZELVEZETÉS

A fejlesztéssel érintett tömbök javasolt új hasznosításának továbbtervezése során, a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvízmennyiségek ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. Az előzetesen prognosztizált várható 95 m³/nap keletkező szennyvíz mennyiséget a szolgáltató külső hálózat és bázis-fejlesztési igény nélkül fogadni fogja.

A fejlesztéssel érintett terület egyesített rendszerű szennyvízgyűjtő hálózatát üzemeltető Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A terület keletkezett szennyvizek fő befogadója a Zsigmond téren üzemelő szivattyú-telep, ahonnan a gyűjtőcsatornákkal összegyűjtött vizeket a budai főgyűjtő szállítja a Kelenföldi szivattyútelepre, ahonnan a Duna medre alatti átvezetésen juttatják a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre.

A vizsgált terület utcáiban a gyűjtőcsatornák üzemelnek, amelyekkel összegyűjtött vizeket a főgyűjtők szállítják tovább a Zsigmond téri átemelőig. A főgyűjtők észak-budai területekről érkező vizeket is szállítanak, így nagyobb paraméterrel haladnak keresztül a vizsgált területen. A Bécsi úton 50/75-ös csatorna és 155/225-ös gerinc főgyűjtőcsatorna halad. A Lajos utcában 210-es gerinc főgyűjtőcsatorna halad végig a vizsgált területen és vele párhuzamosan 84/126-os csatorna. A vizsgált területtől keletre, az Árpád fejedelem útján haladó 100/150-es gerinc gyűjtőcsatorna, a Lukács utcában kanyarodik a Lajos utca felé és a Lajos utcai gerinc főgyűjtőcsatorna szállítja tovább, az Árpád fejedelem út felől érkező vizeket is a Zsigmond téri átemelőhöz.

A csatornák közül, amelyek nagy beruházás keretében (budai főgyűjtő építéskor, fonódó villamos építéskor) átépítésre kerültek, azok műszaki állapota megfelelő, a nagy beruházásokkal nem érintett utcákban a csatornák előregedő állapotban vannak.

Meg kell említeni, hogy a ma még egyesített rendszerű vízvezetés elválasztottá történő átépítési-átalakítási igénye hosszabb távon nem lesz elkerülhető. Az elválasztottá tétel lehetőségét segíti, hogy a csapadékvizek befogadására a közelben haladó Duna rendelkezésre áll és korábban, a budai főgyűjtő megépítése előtt zápor kiömlőként több dunai bevezetés üzemelt, amely csapadékvizek bevezetésére kedvezően hasznosítható.

A közelben, a területtől keletre haladó Duna mederben tartását a kiépített védelme biztosítja, a területet így árvízi veszélyeztetés nem érinti. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az elsőrendű védvonal mentett oldalán a 110 m-es sávban a fakadóvíz előfordulásával kell számolni, ez a sáv a fejlesztéssel érintett területet a Lajos utca mentén éri el, annak a Lajos utca Duna felőli oldalának a telekhatáráig tart. Így a fejlesztéssel érintett területen belül a fakadóvíz veszéllyel már nem kell számolni, de annak közelségét figyelembe kell venni, különösen felszín alatti építkezéseket szigetelésének megoldását érintően.

A tervezett beruházásoknál a szolgáltatóval egyeztetve kell kijelölni a közhálózati csatlakozási helyeket, amelyre célszerű a korábbi csatlakozási helyek igénybevétele, azoknak a szükséges korszerűsítésének a megoldásával, de várhatóan nincs akadálya, igény, kérés esetén új csatlakozási helyek kialakításának sem.

3.2. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

A fejlesztéssel érintett telkeken a burkolt felületek aránya várhatóan növekedni fog, és azzal, valamint a jelentősen megnövekedett csapadékként intenzitások hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is nő. A kivezetendő csapadékvíz befogadója a közhálózaton haladó egyesített rendszerű csatorna, amely a jelenlegit meghaladó mennyiséget a zavarmentes továbbszállítás érdekében nem tud. A közcatorna hálózatot üzemeltető Fővárosi Csatornázási Művek Zrt-vel kell a vízbevezetés lehetőségeiről és feltételeiről megállapodni és annak teljesítési lehetőségére, ha szükséges a csapadékvizek helyi vízvisszatartását is ki kell építeni. A helyi záportározókból a vizet késleltetve és fékezten szabad kivezetni, a megállapodásban kötött előírásoknak megfelelően.

Bár a területen üzemelő vízvezető hálózat egyesített rendszerű, az új utcanyitásban már célszerű elválasztott rendszerű vízvezetést építeni, annak ellenére, hogy a továbbszállítás egyelőre csak az egyesített rendszerű hálózattal oldható meg.

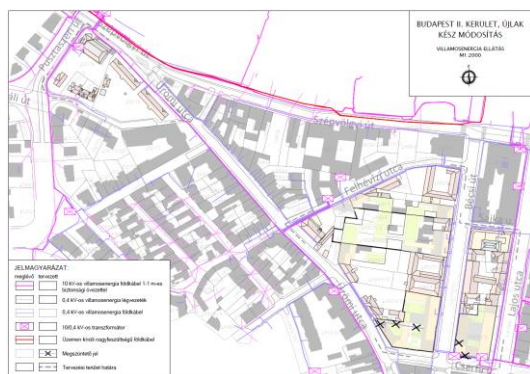
5. ENERGIAELLÁTÁS

A fejlesztéssel érintett vizsgált átépítésre javasolt terület ingatlanjainak energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A Lajos utcán végighaladó távhőhálózat, a vizsgált tömbök ellátásában jelenleg nem vesz részt, de a hálózathoz a csatlakozási lehetőség biztosított. A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a területen a korszerű termikus ellátást biztosítja.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A tervezett új épületek termikus célú energiaellátása a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve, akár a távhő, akár a földgáz hasznosításával, vagy akár a villamosenergia termikus célú hasznosításával megoldható. A továbbtervezés során a beruházó választhatja meg, hogy a vezetékes energiahordozók közül melyik hasznosítását választja.

Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. Erre elsődlegesen a nap energiája hasznosítható és a hasznosítás megoldására előírások is köteleztek. A továbbtervezés során így a beruházó döntheti el, hogy a termikus energiaellátását milyen energiahordozóra, hordozókra támaszkodással tervezi biztosítani. A döntésénél meghatározó feltétel, hogy a terület környezeti állapota nem romolhat. Ezt a döntést a beruházás tényleges megvalósításakor célszerű meghozni.

5.1. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS



Villamosenergia-ellátás
forrás: KÉSZ Közmű Kft.

A fejlesztéssel érintett területre javasolt új beépítések ténylegesen meghatározott villamosenergia igényének ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató az egyes beruházások tényleges igénybejelentésére nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A terület mentén haladó főelosztó- és gerinc elosztó hálózatok közelsége a várható igények kielégítésére kedvező adottságnak tekinthető. A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a vizsgált területen üzemelő villamosenergia hálózati rendszert az ELMŰ Hálózati Kft. üzemelteti. A vizsgált terület villamosenergia ellátásának bázisa a Kaszásdűlői 132/10 kV-os állomás, ahonnan induló 10 kV-os középvezetési kábelek fűzik fel és táplálják a vizsgált területen elhelyezett fogyasztói transzformátorokat. A kábelek földalatti elhelyezéssel a járdákban haladnak. A fogyasztói transzformátoroktól induló kisméretű elosztóhálózat is bár döntő hányadában földalatti elhelyezéssel épült, előfordulnak oszlopokon haladó kisméretű hálózati szakaszok is.

A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemi villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

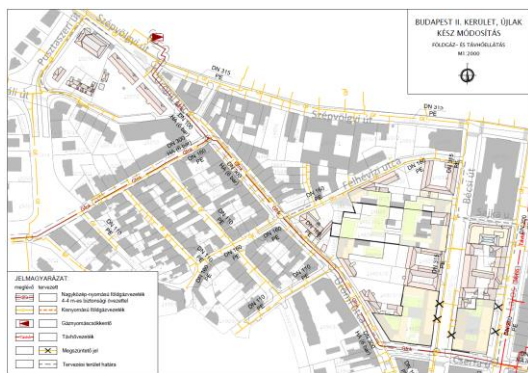
Az előzetesen prognosztizált igényeket várhatóan a szolgáltató a kiépített hálózati rendszeréről ki tudja elégíteni.

Meg kell említeni, ha a tervezett új beépítések termikus energiaellátásában, a fűtés-hűtés megoldásában a beruházó nagyobb szerepet igényel villamosenergia ellátástól, akkor több új transzformátor telepítés igénye is felmerülhet, erről a továbbtervezés során lehet dönteni.

Új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló fotovoltaikus energiatermelés igényét is. A fotovoltaikus energiatermelés időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

5.2. FÖLDGÁZELLÁTÁS



Földgáz- és távhőellátás
forrás: KÉSZ Közmű Kft.

A vizsgálatok alapján a fejlesztéssel érintett terület térségében a földgázellátás lehetősége rendelkezésre áll. A tervezett új hasznosítás termikus energiaigényét, ha kizárólag földgáz hasznosításával terveznek megoldani, annak sem lenne akadálya a vizsgált területet határoló utcákon haladó kisnyomású vezetésekről való ellátással.

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a terület gázellátásának bázisa a területtől keletre az Árpád fejedelem útján haladó nagyközép-nyomású gázvezeték, amely az Árpád fejedelem útja-Lukács utca keresztezésénél elágazik. Az egyik ág a Slachta Margit rakparton halad tovább déli irányba, a másik ága a Lukács utca- Cserfa utca-Ürömi úton halad tovább a Lublói utcáig, ahol ismét elágazik. Az egyik ága az Ürömi úton halad tovább a Szépvölgyi út mentén üzemelő nyomásszabályozóig, a másik ága a Lublói utcán halad nyugati irányba tovább.

A Szépvölgyi út menti nyomáscsökkentő tekinthető a fejlesztéssel érintett terület közvetlen ellátási bázisának. A nyomáscsökkentőről induló kisnyomású elosztóhálózat a vizsgált terület valamennyi utcájában kiépítésre került.

A fejlesztéssel érintett területre tervezett új beépítések továbbtervezése során, már a ténylegesen eldöntött energiastruktúra alapján meghatározott földgázigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni. Előzetesen tájékoztatásul a terület új hasznosítására prognosztizálható földgázigény várhatóan jelentősebb külső hálózat és bázisfejlesztési igény nélkül a határoló utcákban már kiépített hálózatról biztosítani lehet.

Az egyes beruházásokhoz, hasonlóan a többi közműellátási megoldáshoz, a szolgáltatóval egyeztetve kell kijelölni a közhálózati csatlakozási helyeket, amelyre célszerű a korábbi csatlakozási helyek igénybevétele, azoknak a szükséges korszerűsítésének a megoldásával, de várhatóan nincs akadálya, igény, kérés esetén új csatlakozási helyek kialakításának sem.

A terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett is fenntarthatóság javítását szolgálja a megújuló energiahordozó hasznosítása.

5.3. TÁVHŐELLÁTÁS

A terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett a távhő is, mint vezetékes energiahordozó rendelkezésre áll. A továbbtervezés során ezirányú igény jelentkezését a szolgáltató egyedileg vizsgálja meg és határozza meg a szolgáltatás vállalásának műszaki-gazdasági feltételeit. Az ellátás lehetőségét a területen áthaladó kiépített hálózata biztosítja.

A javasolt új beépítések megvalósítása során az egyes épületek tervezésekor már a ténylegesen meghatározott hőszükséglet ismeretében lehet a szolgáltatót megkeresni. A területen áthaladó hőelosztó hálózatot a Fővárosi Távfűtőművek Zrt. üzemelteti. Az új hőigények alapján, amennyiben a beruházó a termikus energia ellátásának energiahordozójaként a távhőt választja, akkor a szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás feltételei rögzíthetők.

A szolgáltató kiépített hálózati rendszere rendelkezésre áll, a vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően biztosítani tudja.

5.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Budapest területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Budapest térségében a 1800-1900 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új beépítésű telken a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosításra a naperőmű panelek alkalmazhatók. A meglévő épület hasznosításával a napenergia passzív hasznosítása növénytelepítéssel fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek az épület tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terheltségének vizsgálatánál ezt az igényt is figyelembe kell venni.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás, vagy a távhőellátás bekötése akár feleslegessé is válhat.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél, így kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató szabad kiválasztásával, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra kiépített és tágabb térségben elhelyezett antennák a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Új vezetékek nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a kerület TKR-je szabályozza.

Környezeti hatások

1. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

A környezetalakítási javaslat szerint az I és II. tömbben intenzív beépítések várhatók, két irodaház, egy cca. 90 lakásos társasházi egység szerepel a fejlesztői elképzelések között. A III. tömbben új fejlesztés nem valósul meg, itt új környezeti hatás nem várható.

A kialakult környezeti állapot, a meglévő környezetterhelés és a háttérterhelés mellett várhatóan az új terhelés nem lesz jelentős, azonban az építkezések idejében átmenetileg zaj és levegőtisztaság szempontjából megterhelő lesz.

2. TALAJ- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

A területen az új építéssel érintett részeken a talajok humuszos részének döntő hányada nem őrizhető meg. A humuszos termőréteg szakszerű letermelés esetében kisebb részben a területen belüli, nagyobb részben a területen kívüli zöldfelületek kialakításában hasznosítható.

A II. tömb területét érinti a Budaújlaki ivóvízbázis külső és hidrogeológiai „A” védőövezete: a külső védőövezet a Duna felől a Lajos utcai épületekig, míg a hidrogeológiai „A” védőövezet a Bécsi út középvonaláig terjedő területeket érinti. A Bécsi út és a Lajos utca közötti sávban, tehát a II. tömb területén, a hatályos (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről) rendeletben rögzítettek betartandók a beépítés során.

A terület Ny-i széle az Ürömi utca mentén nyílt karsztos területek közé sorolt. Ezek a területeken és a vízbázis érintett védőövezeti területein egyformán fontos hatásként jelenik meg a csapadékvizek kisebb mértékű talajba szivárgása a nagyobb beépítettség következtében. A talajba el nem szivárgó vizek a talajvizet hiányozni fognak, míg a felszíni csapadékvíz elvezetésben többletként fog megjelenni, ami akár a vízlevezető kapacitások bővítését is igényelheti.

A nagyobb volumenű terepszint alatti beépítések a talajvíz áramlásra lehetnek hatással, amit minden projekt esetében külön is vizsgálni kell. Szakszerű, előrelátó tervezéssel és műszaki megoldásokkal kell elkerülni a talajvíz áramlás kedvezőtlen változását, hogy az a meglévő/megmaradó épületeknél ne okozzon károkat, károsodásokat még időszakosan sem.

A területen belül talaj- és talajvíz szennyeződés a jövőben sem valószínűsíthető, mivel olyan tevékenységek és funkciók a területen nem tervezettek, melyeknek ilyen hatása lenne. A terület beépítése során a területen esetleg meglévő ismeretlen szennyezések feltárára kerülhetnek és ennek következtében a kármentesítés, kárenyhítés megtörténhet, ami a talajok és különösen a talajvizek szempontjából kifejezetten üdvözlendő és kedvező változás. A parkoló felületek kialakításánál a hatályos előírások figyelembevételével bármilyen szennyeződés talajba szivárgását meg kell akadályozni.

3. LEVEGŐTISZTASÁG

A térség légszennyezettségi állapotában két fő meghatározó elemmel kell számolni. Nagyrészt az utakat használó járművek emissziójával, kisebb részben az épületek fűtési emissziójával. A növekvő beépítettség ellenére a fűtési emissziók jelentősebb növekedésére nem kell számítani, ami elsősorban az új építési technológiáknak, fűtési rendszereknek és az ezeket előíró szigorú követelményeknek is köszönhető.

A járműforgalom növekedése következtében viszont a járművek

kibocsátásából eredő légszennyező komponensek koncentrációinak növekedésével kell középtávon mindenképp számolni. Hosszú, 20-30 éves távlatban ezek csökkenése is elképzelhető, a járműpark elektromos meghajtásúvá válásának köszönhetően, vagy az energiaárak további növekedésével. Ez a technológiai váltás érzékelhető hatásúvá válása a járműpark tömeges cseréje esetében várható.

A terület szempontjából figyelembe kell venni azt a kedvező adottságot, hogy az a Főváros fő átszellőzési sávja mellett található. Az átszellőzési sáv a Lajos utca vonaláig ér. A szomszédos területek hatékony levegőcseréjét segíti elő ez a sáv, ami a területre mindig hűvös, oxigéndús, tiszta levegőt szállít, ezzel gyorsítva a légcserét, a helyi szennyezőanyag koncentrációk hígulását.

4. ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM

A tervezési terület mentén és környezetében valamennyi út jelentős forgalmú, és határérték feletti zajterhelésű.

Legjelentősebb zajterheléssel a Lajos utca és a Szépvölgyi út esetében kell számolni, de a Bécsi út és az Ürömi utca mentén is határérték feletti a zajterhelés éjjel és nappal. A zajterhelés fő forrása valamennyi utca esetében az átmenő járműforgalom. A tervezett szabályozási módosítások révén növekedni fognak a beépítési paraméterek, de akár a jelenlegi érvényes szabályozást kihasználó beépítés megvalósulása esetén is az I. és II. tömbben számolni kell a terület vonzott forgalmának növekedésével. A Cserfa utca mentén tervezett fejlesztés esetében elsősorban iroda, kereskedelem és egyéb vegyes szolgáltatási funkciók megjelenésével lehet számolni, a jelentősebb környezeti terheléshez is igazodóan. Az I. tömbben tervezett lakófejlesztés cca. 90 új lakás kialakítását eredményezheti (több ütemben). A III. tömb esetében változás nem várható.

A vonzott forgalom növekedése óhatatlanul a terület zajterhelését fogja növelni, attól függően, hogy hol, milyen jellegű forgalmak tényleges realizálódása történik meg a területek beépülésével. Tapasztalatok alapján a Lajos utcában és a Bécsi úton a jelenleg is igen jelentős zajterhelés már csak kis mértékben, 0,3-0,7 dB értékkel fog növekedni, ami az ott meglévő zajterhelési viszonyokhoz képest már minimális, alig érzékelhető hatású lesz.

Különösen a Lajos utcai és Bécsi utcai homlokzatok esetében gondot kell fordítani az új épületek műszaki kialakítására a zajtól védett belső terekben a beltéri zajterhelési határértékek biztosítása érdekében. A lakófejlesztések esetében megoldható, hogy a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek nagy része a csendes tömbbelső felé legyen tájolva. A szomszédságban a meglévő épületállomány vonatkozásában a jelentős, indokolt, zajméréssel alátámasztott zajpanaszok esetén javasolt az utcafronti nyílászárók fokozott zajgátlású típusokra cserélése, lehetőség szerint a cserék elősegítése. A közterületi növényállomány fejlesztése is javasolt a meglévő zajpanaszok csökkentésére (fasorok telepítése, fasorhiányok pótlása, a zöldsávok cserjeállományának növelése).

30 év feletti időtávon a járművek technológiai váltásából eredően a zajterhelés csökkenése várható, de csak az elektromobilitás széles elterjedése hatásaként, valamint az egyéb nem személygépkocsihoz kötődő közlekedési formák jelentősebb térhódítása esetében.

5. HULLADÉKKEZELÉS

A területen a hulladékgyűjtés és elszállítás megoldott. Az új beépítések és funkciók révén a kommunális és szolgáltató tevékenységekhez kötődő hulladékmennyiségek növekvő mértékű keletkezésével kell a területen számolni.

Termelési és jelentős mennyiségű veszélyes hulladékok képződése a jövőben sem várható a tervezett funkciók alapján. A lakossági kommunális hulladékok gyűjtése és elszállítása a területen a fővárosra jellemző szelektív hulladékgyűjtési rendszerrel együtt biztosított az FKF Zrt által. Az új irodák és szolgáltató egységek önálló szelektív hulladékgyűjtési módokkal gyűjtik a rájuk jellemző hulladékfajtaikat és a speciális hulladékok kezelésére jogosult vállalkozásokkal szállítatják el és kezelik majd a hulladékaikat a vonatkozó környezetvédelmi előírások szerint.

6. A VÁROSI KLÍMA HATÁSAINAK CSÖKKENTÉSE

A tervezett módosítások a két fejlesztés esetén a beépítés sűrűsödését, a vegetáció csökkenését okozza. Az épített elemek felmelegedése így erősödik, a növényzet pufferhatása csökken. A kritikus időszak az építkezés alatt, átmenetileg kialakuló állapot, amelyből pozitív változást fog jelenteni a véglegesen kialakuló, rendezett zöldfelületekkel ellátott beépítés.

A terület a Főváros fő átszellőzési sávja mellett található, amely a Lajos utca vonaláig ér. A szomszédos területek hatékony levegőcseréjét segíti elő ez a sáv, ami a területre mindig hűvös, oxigéndús, tiszta levegőt szállít, ezért itt a városi hősziget hatás és a légszennyezettség nem annyira erőteljes.

A városi klímát érő hatások csökkentésére a telken belüli zöldfelületek kialakítása, csapadékvíz-gazdálkodás, vízvisszatartás, közterületek zöldfelületeinek fejlesztése lehet az eszköz a projektek konkrét tervezése során. Fontos emellett, hogy az épületek kialakításánál a környezettudatosság jelenjen meg fő szempontként, és leginkább a tájolás, anyaghasználat, térrendszerek, átszellőztetés jó építészeti tervezésével, így az épületgépészeti megoldások – amelyek a városi környezetet terhelik zaj és hőszennyezésükkel – kiegészítő, és nem elsődleges megoldássá válhatnak.

A szabályozási koncepció

I. TÖMB: BÉCSI ÚT – CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

I. TÖMB

1. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK MEGHATÁROZÁS

1.1. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK STRUKTÚRÁJA ÉS
A BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK AZ ÚJ ÉS A MEGLÉVŐ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKBEN

új építési övezetek:

Lk-1/Z-11

Lk-1/Z-12

meglévő építési övezet új paraméterekkel:

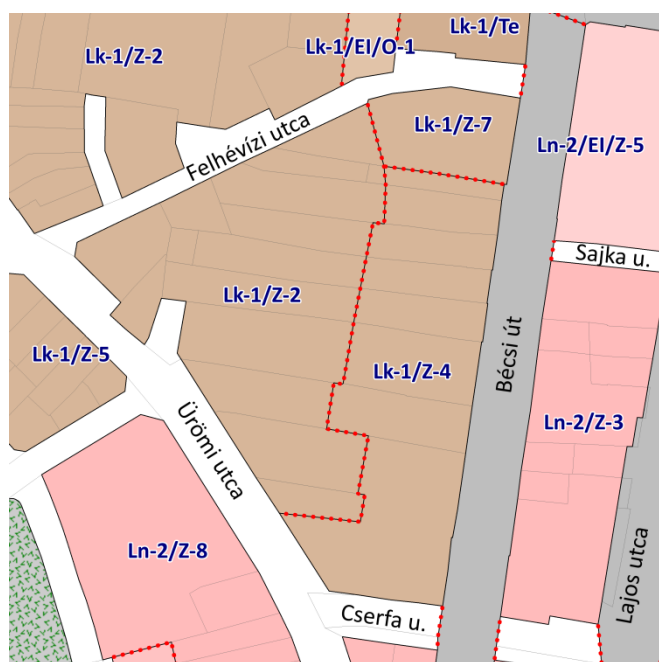
Lk-1/Z-7

A tömböt érintő két fejlesztés számára két új építési övezet kerül meghatározásra, ezek biztosítják a fejlesztések megvalósíthatóságát, részben a beépítési paramétereikkel, részben az övezeti előírásaikkal.

- Az Lk-1/Z-11 övezet a Bécsi úti lakófejlesztés projekterületére és az azzal szomszédos kerületi tulajdonban lévő ingatlanokra (hrsz.: 14825/2, 14826, 14827/1, 14827/2, 14828, 14829) terjed ki.
- Az Lk-1/Z-12 övezet a Bécsi úti irodafejlesztés projekterületére (hrsz.: 14820) vonatkozik.

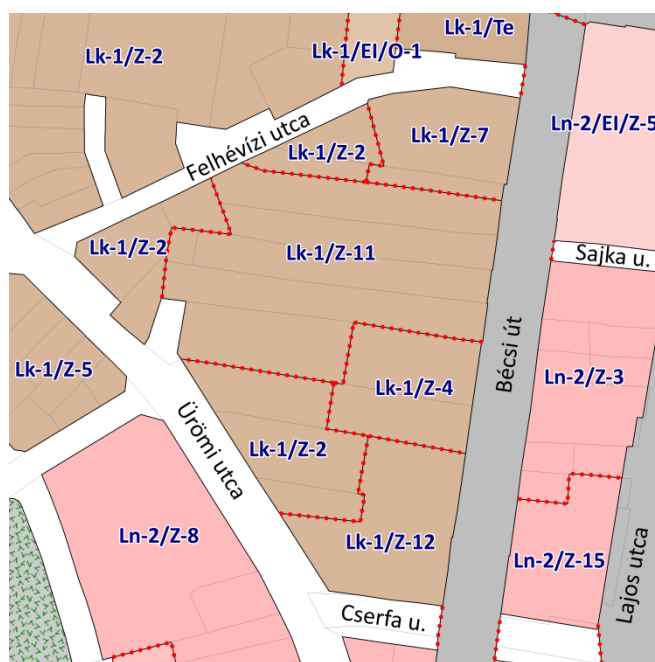
A meglévő Lk-1/Z-7 építési övezetnek mind a paraméterei, mind a területi kiterjedése változni fog. A meglévő Lk-1/Z-2 és Lk-1/Z-4 építési övezetek beépítési paraméterei változatlanok maradnak, területi kiterjedésük, az új övezetek meghatározásával összhangban változik.

Hatályos övezeti struktúra



Hatályos övezeti struktúra

Javasolt övezeti struktúra

A javasolt új övezeti struktúra
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											táblázat		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1. terület-felhasználási kategória:	B	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA		
		legkisebb				legnagyobb				az épület legnagyobb					
3. Lk-1	beépítési mód	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egydi előírás alapján	
						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)						
4. övezetcsoport	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _l v. Élp				
5. ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _l v. Élp				
10.	Lk-1/Z-2	Z	800	-	-	25 / § 15	65 / § 100	65 / § 100	2	0.9	-	Pmu	240	-	-
12.	Lk-1/Z-4	Z	-	-	-	25	50	75	1.5	0.75	-	Pmu	240	-	-
15.	Lk-1/Z-7	Z	1000	-	-	20 / § 25	70 / § 50	100 / § 75	1 / KH 0.5 - § 1.5	0.3 / § 0.75	-	Pmu	180 / § 240	-	-
	Lk-1/Z-11	Z	-	-	-	25	60	90	1.85	0.85	§	Pmu	92	-	-
	Lk-1/Z-12	Z	-	-	-	20	65	100	2.5 / § 0.5	1.3	-	Pmu	-	-	§
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ	= szabadonálló	Al	= alapintézmény	A	= alapintézmény,	§	= előírásában szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter	§/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint előírás szerint			
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				
Z	= zártosorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _l	= lejtő felőli homlokzatmagasság	Élp	= épület legmagasabb pontja	OTÉK eltéréssel			
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás			§	= előírás szerint	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	FRSZ 20.§ (2) alapján			
		Á	= jelentős állomás	P	= Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén nincs előírt / nem alkalmazott paraméter										
		B	= benzinkút	-	=										

az új Lk-1/Z-11 jelű kisvárosias lakóövezet beépítési paramétereit

Az új Lk-1/Z-11 építési övezet a Bécsi úti lakófejlesztés projektterületére és az azzal szomszédos kerületi tulajdonban lévő ingatlanokra terjed ki. A három projekttelek és az északi szomszédos telek hatályos besorolása részben Lk-1/Z-2 és részben Lk-1/Z-4. A déli szomszédos telek és a tömb közepén lévő apró közterületi zárványingatlan hatályos besorolása Lk-1/Z-2.

Az új övezeti struktúrában egységes besorolást kapnak a fenti ingatlanok, úgy, hogy az új Lk-1/Z-11 övezet beépítési paramétereit oly módon kerülnek meghatározásra, hogy a telkekre a hatályos övezet paraméterek által megengedett beépítettséget, általános és parkolási szintterületet létre lehessen hozni.

A 60%-os terepszint feletti és 90%-os terepszint alatti beépítési mérték előírásával a telkeken ugyanolyan intenzitású beépítés valósul meg, mint a hatályos KÉSZ előírásai alapján, kizárólag annak átstrukturálásával.

A 25%-os legkisebb zöldfelületi érték megfelel a hatályos övezetekben előírt mértéknek, amely az új övezetben is megtartásra kerül.

Az általános szintterületi mutató 1,85 m²/m² és a parkolási szintterületi mutató 0,85 m²/m² értéke alapján megvalósítható beépítések nem tesznek lehetővé intenzívebb beépítést, mint ami a hatályos KÉSZ paramétereit alapján létesülhetne.

A beépítési magasság a közterületek menti 20 méteres sávban - és a Ürömi utca mentén a szöveges szabályozási elem előírása szerint - az utcai párkánymagasság vonalával kerül meghatározásra, a rendelkezésre álló geodéziai felmérés alapján, a Pmu érték Balti feletti érték rögzítésével. Ennek értékét az egyes utcaszakaszokra meghatározva az övezeti előírás tartalmazza.

Az Ürömi utca és a Felhévízi utca felől a Pmu értékeket a 3. melléklet rögzíti.

A közterületi határtól számított 20 méteres sávon túl a magassági szabályozás 10,5 méteres épületmagasság meghatározásával történik.

A maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek száma az övezeti paraméterek táblázatában osztószám meghatározásával kerül előírásra.

az új Lk-1/Z-12 jelű kisvárosias lakóövezet beépítési paraméterei

Az új Lk-2/Z-12 építési övezet a hrsz.:14820 sarokingatlanra vonatkozóan kerül meghatározásra, melynek hatályos övezeti besorolása Lk-1/Z-4.

A 65 %- os terepszint feletti és a 100%-os terepszint alatti beépítési mérték magasabb a hatályos értékeknél (50 / 75%). Ezt indokolja Bécsi úti szomszédság intenzívebb és részben nagyvárosias beépítettsége, valamint a telek sarokpozíciója. A 65%-os terepszint feletti beépítési mérték OTÉK eltérést igényel.

A 20%-os zöldfelületi minimum érték alacsonyabb a hatályos értéknél (25%), de az OTÉK előírásának megfelel. A csökkentés a megemelt beépítési mértékkel együtt indokolt.

Az általános és a parkolási szintterületi mutatók az FRSZ biztosította keretek között kerülnek meghatározásra, illeszkedve a beépítési mértékekhez.

A beépítési magasság az utcai párkánymagasság vonalával kerül meghatározásra, a rendelkezésre álló geodéziai felmérés alapján a Pmu értékek Balti feletti értékben kerülnek rögzítésre, a konkrét értékeket a szöveges övezeti előírás fogja tartalmazni.

A maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek száma egyedi előírással a szöveges övezeti szabályok között kerül meghatározásra, értéke alapvetően megegyezik a hatályos övezeti lehetőséggel (18 db).

a meglévő Lk-1/Z-7 jelű kisvárosias lakóövezet beépítési paraméterei

A meglévő Lk-1/Z-7 építési övezet jelenleg a hrsz.: 14833 (plébánia) telekre terjed ki, a javaslat szerint a plébánia déli szomszédságában lévő kialakult 371 m²-es „apró telek” (hrsz.: 14830) is ebbe az övezetbe kerül átsorolásra. (A hatályos besorolás szerint az „apró telek” nagyobb részben [322 m²] Lk-1/Z-4 és kisebb részben [49 m²] Lk-1/Z-2 építési övezetbe sorolt.)

A plébánia telkére vonatkozóan a beépítési paraméterek változatlanok, csak az általános szintterületi mutató közhasználat esetén adható 0,5-ös értéke kerül törlésre, és megmarad az 1,0-es értékű általános szintterületi mutató. Az ingatlan funkciója és tömb telekstruktúráján belüli elhelyezkedése, alapján a közhasználatnak nincs realitása.

Az „apró telek” hatályos beépítési paraméterei megőrzésre kerülnek úgy, hogy beépülnek a Lk-1/Z-7 övezetbe „.../§...” jelöléssel. Az övezet szöveges előírása fogja rögzíteni, hogy az így jelölt értékek a 400 m²-nél kisebb telek esetében alkalmazandók. Így a beépítési paraméterek tekintetében gyakorlatilag változás nem érinti a kialakult beépítéssel rendelkező „apró telket”.

1.2. AZ ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JAVASOLT
ÚJ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREINEK MEGFELELŐSÉGE

megfelelés az OTÉK szerinti előírásoknak

Az OTÉK 2. számú melléklete rögzíti a „beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit”.

OTÉK-ban előírt paraméter típusa	OTÉK szerint előírt érték	javasolt új paraméter	megfelelés
Lk-1/ Z-7 kisvárosias lakóterület építési övezet			
megengedett legnagyobb beépítési mérték	60%	70% / 50% (OTÉK eltéréssel engedélyezett a hatályos 70%)	2019-es OTÉK eltérési engedély alapján megfelel
legkisebb zöldfelület	20%	20% / 25%	MEGFELEL
megengedett legnagyobb beépítési magasság	<12,5 m	Pmu 7,5 méter	MEGFELEL
Lk-1/ Z-11 kisvárosias lakóterület építési övezet			
megengedett legnagyobb beépítési mérték	60%	60%	MEGFELEL
legkisebb zöldfelület	20%	25%	MEGFELEL
megengedett legnagyobb beépítési magasság	<12,5 m	Pmu egyedi előírás szerint 116,75 mBf a Bécsi út felől (9,75-10,15 méter) Pmu 11 / 9,5 / 7,5 méter az Ürömi utca felől Pmu 7,5 méter a Felhévízi utca felől	MEGFELEL
Lk-1/ Z-12 kisvárosias lakóterület építési övezet			
megengedett legnagyobb beépítési mérték	60%	65%	OTÉK ELTÉRÉST IGÉNYEL
legkisebb zöldfelület	20%	20%	MEGFELEL
megengedett legnagyobb beépítési magasság	<12,5 m	Pmu egyedi előírás szerint 115,7 mBf Bécsi út felől (9,5 m) Pmu egyedi előírás szerint 118,0 mBf Bécsi út, Cserfa utca és Ürömi utca felől (8,34-12,5 m)	MEGFELEL

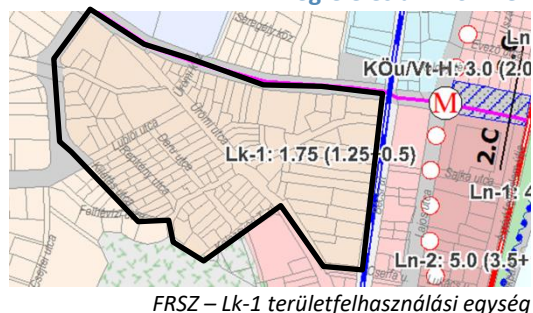
Az Lk-1/Z-7 építési övezet egyes beépítési paramétereinek módosítási javaslata megfelel az OTÉK előírásnak.

A javasolt új Lk-1/Z-11 építési övezet megfelel az OTÉK előírásnak.

A javasolt új Lk-1/Z-12 építési övezetben meghatározott

- megengedett legnagyobb beépítési mérték OTÉK eltérést igényel,
- legkisebb zöldfelület és beépítési magasság megfelel az OTÉK előírásnak.

megfelelés az FRSZ-nek

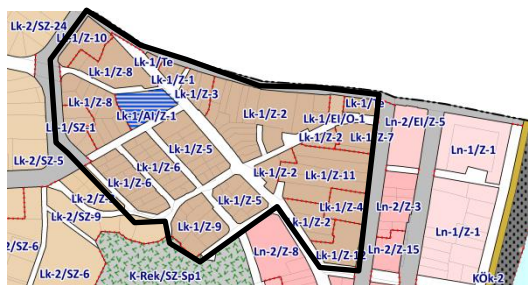


FRSZ – Lk-1 területfelhasználási egység

Az FRSZ 1. melléklete rögzíti a Lk-1 területfelhasználási egységre vonatkozó általános és parkolási beépítési sűrűséget:

- bsá: 1,25
- bsp: 0,5.

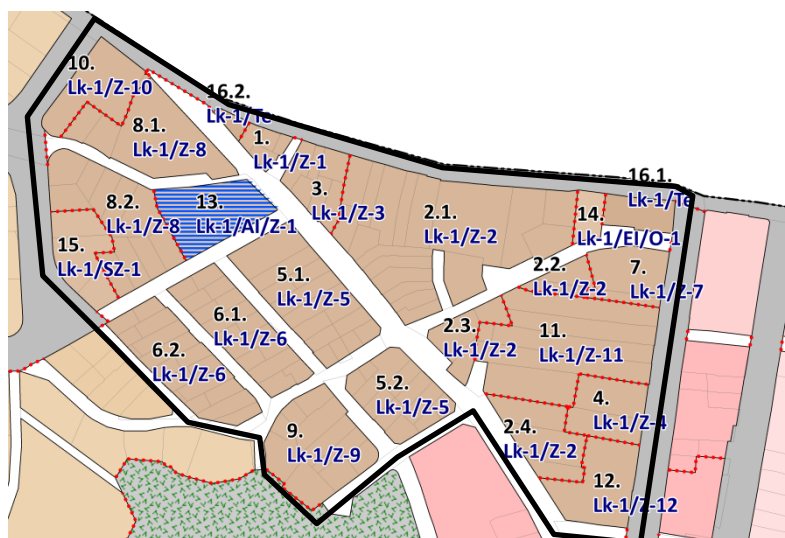
Ezek alapján számítható a területfelhasználási egységen belül összesen létesíthető általános és parkolási szintterület és ezen keretek között kell tartani a területfelhasználási egységen belül a kerületi építési szabályzatban kijelölt építési övezetekben összesen létesíthető általános és parkolási szintterületeket.



Övezetek az Lk-1 területfelhasználási egységen belül
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

Ugyanabban az Lk-1 területfelhasználási egységben helyezkedik el az I. és a III. tömb is. Ezért az I. és a III. tömb övezeti változásait egy igazolásszámításon belül lehet és kell kimutatni.

Az Lk-1 területfelhasználási egységre vonatkozó alábbi igazolásszámítás magában foglalja az I. tömb változásait, ahol az övezeti struktúra a fent ismertetettek szerint módosul, és a III. tömb változásait, ahol az Lk-1/Z-10 építési övezet általános szintterületi mutatója is pontosításra kerül. (A III. tömb szabályozásmódosításának részleteit lásd lejjebb külön.)



Övezetek az Lk-1 területfelhasználási egységen belül – az egyes övezeti lehatárolások számozásával
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

FRSZ általános beépítési sűrűség igazolás az Lk-1 területfelhasználási egységre

	területfelhasználás	terület (m ²)	bsá	általános szintterület FR SZ alapján (m ²)	kihasználtság	
	Lk-1 területfelhasználási egység	95.004	1,25	118.755	99,3%	
sor-szám	építési övezet	terület (m ²)	általános szintterületi mutató		általános szintterület (m ²)	
			alap	többség		
1.	Lk-1/Z-1	745	2,00		1.490	
2.1.	Lk-1/Z-2	12.450	2,00		24.900	
2.2.	Lk-1/Z-2	889	2,00		1.778	
2.3.	Lk-1/Z-2	1.530	2,00		3.060	
2.4.	Lk-1/Z-2	2.593	2,00		5.186	
3.	Lk-1/Z-3	1.977	1,50		2.966	
4.	Lk-1/Z-4	2.296	1,50		3.444	
5.1.	Lk-1/Z-5	5.286	1,75		9.251	
5.2.	Lk-1/Z-5	3.179	1,75		5.563	
6.1.	Lk-1/Z-6	3.955	1,25		4.944	
6.2.	Lk-1/Z-6	4.404	1,25		5.505	
7.	Lk-1/Z-7	1.775	1,00		1.775	
		371	1,50		557	
8.1.	Lk-1/Z-8	4.560	0,75		3.420	
8.2.	Lk-1/Z-8	5.038	0,75		3.779	
9.	Lk-1/Z-9	4.565	0,95	0,05	4.565	
10.	Lk-1/Z-10	2.562	1,00		2.562	

FRSZ általános beépítési sűrűség igazolás az Lk-1 területfelhasználási egységre

területfelhasználás	terület (m ²)	bsá	általános szintterület FRSZ alapján (m ²)	kihasználtság
Lk-1 területfelhasználási egység	95.004	1,25	118.755	99,3%

sor-szám	építési övezet	terület (m ²)	általános szintterületi mutató	általános szintterület (m ²)		
11.	Lk-1/Z-11	8.118	1,85	15.018		
12.	Lk-1/Z-12	2.885	2,50	8.655		
13.	Lk-1/AI/Z-1	3.011	2,00	6.022		
14.	Lk-1/EI-O-1	702	0,05	35		
15.	Lk-1/SZ-1	2.351	0,75	1.763		
16.1.	Lk-1/Te	1.156		1.538*		
16.2.	Lk-1/Te	268		132*		
összesen				118.048	< 118.755	MEGFELEL

változással érintett övezet (általános szintterületi mutató érték és / vagy az övezet területi kiterjedése)
javasolt új övezet

* az Lk-1/Te jelű („templomos”) övezetekben a becsült kialakult általános szintterület került beszámításra

Az új övezetek meghatározása, és egyes övezetek általános szintterületi mutató értékének és / vagy területi kiterjedésének megváltoztatása megfelel az FRSZ-nek.

Az általános szintterületi mutató célértéke

- az új Lk-1/Z-11 övezetben: 1,85
- az új Lk-1/Z-12 övezetben: 2,5 / § 0,5
- a meglévő Lk-1/Z-7 övezetben: 1,0 / § 1,5 („apró telek” esetén)
- a meglévő Lk-1/Z-10 övezetben: 1,0.

FRSZ parkolási beépítési sűrűség igazolás az Lk-1 területfelhasználási egységre

területfelhasználás	terület (m ²)	bsp	parkolási szintterület FRSZ alapján (m ²)	kihasználtság
Lk-1 területfelhasználási egység	95.004	0,50	47.502	98,41%

sor-szám	építési övezet	terület (m ²)	parkolási szintterületi mutató	1. parkolási terület		parkolási szintterület (m ²)	
				terület (m ²)	szorzó		
1.	Lk-1/Z-1	745	0,90			671	
2.1.	Lk-1/Z-2	12.450	0,90			11.205	
2.2.	Lk-1/Z-2	889	0,90			800	
2.3.	Lk-1/Z-2	1.530	0,90			1.377	
2.4.	Lk-1/Z-2	2.593	0,90	1.632	1,1	2.481	
3.	Lk-1/Z-3	1.977	0,90			1.779	
4.	Lk-1/Z-4	2.296	0,75		1,1	1.722	
5.1.	Lk-1/Z-5	5.286	0,45			2.379	
5.2.	Lk-1/Z-5	3.179	0,45			1.431	
6.1.	Lk-1/Z-6	3.955	0,40			1.582	
6.2.	Lk-1/Z-6	4.404	0,40			1.762	
7.	Lk-1/Z-7	1.775	0,30		1,1	533	
		371	0,75		1,1	278	
8.1.	Lk-1/Z-8	4.560	0,30			1.368	
8.2.	Lk-1/Z-8	5.038	0,30			1.511	
9.	Lk-1/Z-9	4.565	0,30			1.370	
10.	Lk-1/Z-10	2.562	0,30			769	

FRSZ parkolási beépítési sűrűség igazolás az Lk-1 területfelhasználási egységre

területfelhasználás	terület (m ²)	bsp	parkolási szintterület FRSZ alapján (m ²)	kihasználtság
Lk-1 területfelhasználási egység	95.004	0,50	47.502	98,41%

sor-szám	építési övezet	terület (m ²)	parkolási szintterületi mutató	1. parkolási terület		parkolási szintterület (m ²)		
				terület (m ²)	szorzó			
11.	Lk-1/Z-11	8.118	0,85	2.718	1,1	7.131		
12.	Lk-1/Z-12	2.885	1,30		1,1	3.751		
13.	Lk-1/AI/Z-1	3.011	0,70			2.108		
14.	Lk-1/EI-O-1	702	0,05			35		
15.	Lk-1/SZ-1	2.351	0,30			705		
16.1.	Lk-1/Te	1.156	-		1,1	0		
16.2.	Lk-1/Te	268	-			0		
összesen						46.794	< 47.502	MEGFELEL

javasolt új övezet

* az Lk-1/Te jelű („templomos”) övezetekben nincs parkolási szintterület

Az új övezetek meghatározása megfelel az FRSZ-nek.

A parkolási szintterületi mutató célértéke

- az új Lk-1/Z-11 övezetben: 0,85
- az új Lk-1/Z-12 övezetben: 1,3.

Zöldfelületi átlagérték nincs előírva a TSZT-ben az Lk-1 területfelhasználásra.

1.3. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SZÖVEGES ELŐÍRÁSAI

Az új Lk-1/Z-11 jelű kisvárosias lakóövezet

Az új Lk-1/Z-11 jelű kisvárosias lakóövezetben a létesíthető rendeltetések köre nem kerül szűkítésre, az övezeti előírásai az alábbi fő témaköröket rendezi:

- lakó rendeltetés létesítése a közterület felé eső földszinti épületraktusban csak az Ürömi és a Felhévizi utca felől,
- az egy telken létesíthető épületek számának meghatározása: 4 db,
- az általános épület-elhelyezés és épületraktusok általánostól eltérő szabályainak rögzítése, ezen belül
 - tűzfal létesítés egyedi szabályai a telek homlokvonalától számított 20 méteren túl
 - a szomszéd tűzfala figyelembevételének szabályai
 - a „tetszőleges helyen” való tűzfal létesítés feltételeinek rögzítése (a Szabályozási Tervben jelölt „jellemzően teljesértékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó” területek lehatárolásának figyelembevétele, a tűzfal mindkét oldalának egységes koncepció szerinti kialakítása)
- a gépjármű elhelyezéssel összefüggésben a határoló közterületek terhelhetőségére vonatkozó előírások
 - 75 db férőhely fölött az elsődleges ki-és behajtás a főút felől (Bécsi út) biztosítandó,
 - a Felhévizi utca felől legfeljebb 20 férőhelyes parkoló / mélygarázs létesíthető,
- az egyedi magassági szabályok meghatározása a KÉSZ 62.§ (2) c)

pont alapján

- az utcai párkánymagasság (Pmu) értékének rögzítése Balti feletti értékben utcánként / utcaszakaszonként és a Szabályozási Terven e célból jelölt szöveges szabályozási elem vonala mentén,
- a Pmu vonal alkalmazásának területi meghatározása (a telek homlokvonalától és a Szabályozási Terven e célból jelölt szöveges szabályozási elem vonalától számított 20 méter),
- épületmagasság meghatározása a telek homlokvonalától számított 20 méteren túl,
- az épület legmagasabb pontjának meghatározása az egyes közterületek felőli épületszárnyak esetében és a közterülettel nem határos belső épületszárnyak vonatkozásában,
- a védett szomszéd épülethez való csatlakozás általános előírása figyelmen kívül hagyható,
- a zöldfelületek egyedi szabályai
 - a teljesértékű zöldfelület mértékének meghatározása az előírt legkisebb zöldfelületen belül,
 - a Szabályozási terven jelölt „jellemzően teljesértékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó” terület megszakíthatóságának feltételei és mértéke,
- megőrzésre kerül az oldalszárnyas épület-elhelyezés előírásrendszere.

Az új Lk-1/Z-12 jelű kisvárosias lakóövezet

Az új Lk-1/Z-12 jelű kisvárosias lakóövezetben a létesíthető rendeltetések köre nem kerül szűkítésre, az övezeti előírásai az alábbi fő témaköröket rendezi:

- épületköz létesíthetőségének rögzítése,
- a paramétertáblázatban meghatározott „§” jelölésű szintterületi mutató alkalmazásának feltétele és módja (a többlet szintterületi mutató gépészeti és közlekedési szintterület kialakítására vehető igénybe),
- a kialakítható önálló rendeltetési egységek számának meghatározása (18 db)
- az Lk-1 típusú övezetekben a nem lakó vagy közfeladatot ellátó (alap)intézményi rendeltetések szintterületi mértékének meghatározására vonatkozó általános előírás pontosítása a konkrét övezeti előírásban (a KÖu övezet melletti saroktelken nincs korlátozás),
- az általános épület-elhelyezés és épületcsatlakozás általánostól eltérő szabályainak rögzítése, ezen belül
 - az épületcsatlakozás módja
 - a tűzfalak kialakíthatóságának helye, módja,
- az egyedi magassági szabályok meghatározása a KÉSZ 62.§ (2) c) pont alapján
 - az utcai párkánymagasság (Pmu) értékének rögzítése Balti feletti értékben utcánként / utcaszakaszonként,
 - a Pmu vonal alkalmazásának előírásai,
 - a szomszéd ingatlanokhoz való utcai csatlakozást meghatározó „csatlakozó párkánymagasságok” meghatározása a Bécsi út és az Ürömi utca felől mBf értékekben (Szabályozási Tervi jelöléssel kiegészítve),
 - az épület legmagasabb pontjának meghatározása mBf értékekben

- a KÉSZ 43.§ (1) alapján a parkolási kötelezettség számítására vonatkozó egyedi szabályok, melyek figyelembe veszik a helyiségkiosztás nélküli (Schell&Core szisztémával készült) tervek alapján történő kalkulálást (megkülönböztetve egyes eltérő funkciókat).

A meglévő Lk-1/Z-7 jelű kisvárosias lakóövezet

Mivel az Lk-1/Z-7 jelű építési övezet területi kiterjedése megváltozik, ez igényli, hogy önálló bekezdésben kerüljenek meghatározásra a szükséges vonatkozó előírások, melyek

- az épületköz, épülethézag létesíthetőségének rögzítése,
- a paramétertáblázatban meghatározott „\$” jelölésű értékek alkalmazásának feltétele (a 400 m²-nél kisebb telkek esetében kell alkalmazni ezeket a mutatókat).

A meglévő Lk-1/Z-4 jelű kisvárosias lakóövezet

Mivel az Lk-1/Z-4 jelű építési övezet a Bécsi út mentén csak két közbenső telekre fog vonatkozni a továbbiakban, ezért szükséges az előírásainak pontosítása

- az épületköz létesíthetőségének elhagyása és
- az egyedi magassági szabályok meghatározása a KÉSZ 62.§ (2) c) pont alapján
 - az utca párkánymagasság (Pmu) értékének rögzítése Balti feletti értékben,
 - a Pmu vonal alkalmazásának előírásai,
 - az Lk-1/Z-12 övezethez való utcai csatlakozást meghatározó „csatlakozó párkánymagasság” meghatározása.

I. TÖMB**2. A KÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

A tömb szabályozásának módosítása a KÉSZ néhány általános előírásának módosítását és pontosítását is igényli.

csatlakozó párkánymagasság fogalmának pontosítása

A csatlakozó párkánymagasság meglévő fogalmának pontosítása azért szükséges, hogy annak vízszintesen mért hossza teljeskörűen szabályozva legyen és az alkalmazás ezzel teljesen egyértelművé váljon.

központi klímagépészeti udvar fogalmának meghatározása és előírása

A KÉSZ módosítás azért javasolja a központi klímagépészeti udvar fogalmának bevezetését, és a 23.§ (3) előírásának kiegészítést ennek kialakíthatóságával, hogy a központi klímaberendezés mellett egy másik műszaki megoldás is lehetővé tegyen.

A javaslat lehetővé teszi a lakások egyedi berendezésének elhelyezését, más műszaki megoldással. A homlokzatokon ebben az esetben sem jelennek meg klímaberendezések.

a napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet parkolási kötelezettsége és**a többletparkolóhelyek biztosítására vonatkozó új előírás**

A KÉSZ módosítás javasolja, hogy a parkolási kötelezettségre vonatkozó 4.b. melléklet kiegészítésre kerüljön a napi fogyasztási cikket értékesítő és a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetével, az OTÉK-kal való összhang érdekében. Ezzel együtt indokolt egy olyan előírás integrálása is, mely a fenti esetben a 4.a. melléklet szerinti 1. parkolási területen elengedi a kötelező többletparkolóhelyek létesítését, tekintettel arra, hogy a fenti esetben (az OTÉK szerint számítandó) parkolási kötelezettség nagyságrendje szigorúbb az általánosnál.

létesíthető gépkocsibejáratok számának pontosítása

A KÉSZ vonatkozó hatályos előírása csak a saroktelek esetében teszi lehetővé két gépkocsibejárat kialakíthatóságát és nem rendelkezik az átmenő, 2 utcára nyíló telkek esetén a gépkocsibejáratokról. Indokolt a megengedőbb rendelkezés ezekre az esetekre is.

a létesíthető önálló rendeltetési egységek számának meghatározásának pontosítása

A KÉSZ az önálló rendeltetési egységek számának meghatározásakor megengedi a földszinti, alagsori önálló rendeltetési egységek figyelmen

kívül hagyását a Vt-V és az Ln jelű zárt sorú övezetekben. Indokolt ennek kiegészítése az Lk-1/Z jelű övezetekre vonatkozóan is a KÖu övezetbe sorolt közterületek mentén.

A módosítással az Lk-1/Z övezetek főútvonalakon lévő földszinti helyiségeinek a közterület felé történő megnyitása, használata lehetővé válik. Különösen fontos lehet ez a Bécsi út menti promenád szerepének erősítésében.

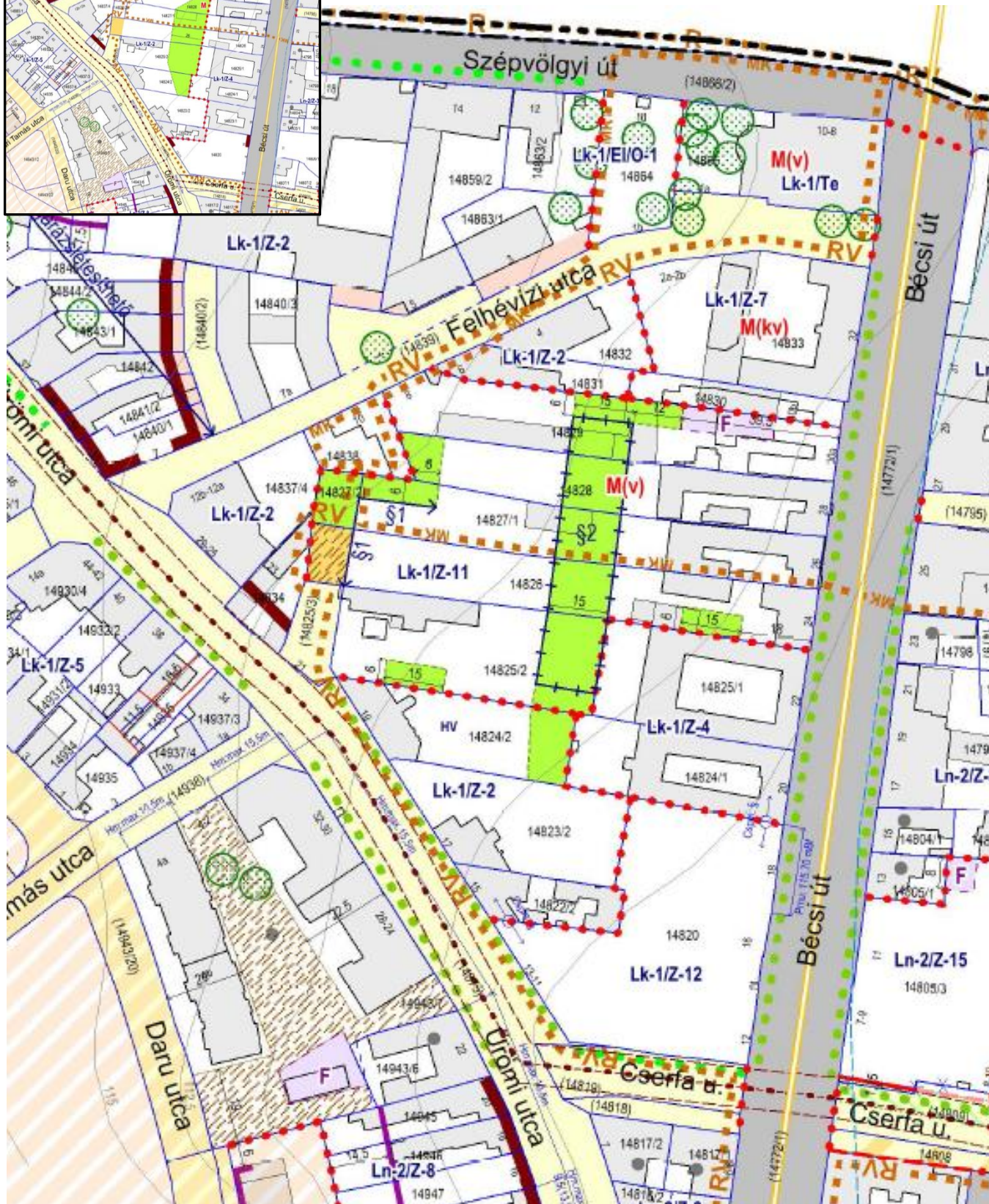
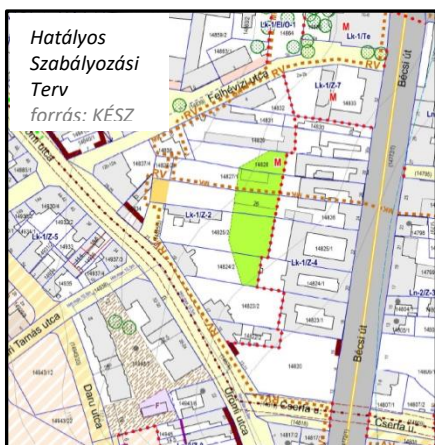
Nem indokolt a szabályozás kiterjesztése az egyébként is szűk Felhévizi utcára, valamint az Ürömi utcára.

udvari párkánymagasság értelmezése

A KÉSZ módosítás javasolja, hogy az udvari párkánymagasságra vonatkozó általános előírás tegye lehetővé az építési övezeti vagy a részterületi kiegészítő előírásban való eltérő szabályozás lehetőségét.

I. TÖMB

3. SZABÁLYOZÁSI TERV



A javasolt Szabályozási Terv
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

2.1. KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVI ELEMEK



építési övezet/övezet határa



építési övezet/övezet jele



magassági méretezés

Hm - homlokzatmagasság Pm - párkánymagasság

Pmu - utcai párkánymagasság vonala



Cspm - csatlakozó párkánymagasság

szöveges szabályozási elem és felirata/
egyéb előírásaaz építési hely része, mely
terepszint felett kizárólag földszinten építhető be

a telek be nem építhető része

jellemzően teljes értékű zöldfelületként
megtartandó/kialakítandó terület

A Szabályozási Terv a tömbben feltünteti az új övezeti struktúrát, az építési övezetek jeleit és azok határát.

Új építési övezetek:

- Lk-1/Z-11
- Lk-1/Z-12.

Meglévő építési övezetek megváltozott területi kiterjedéssel:

- Lk-1/Z-2
- Lk-1/Z-4
- Lk-1/Z-7.

A Szabályozási Terv módosítási javaslata a magassági méretezésen belül újonnan lehetővé teszi a Pmu – utcai párkánymagasság vonalának méretezését. Ennek alkalmazása akkor indokolt, ha a Pmu vonal magassági értéke nem telekhatáron vált, hanem a telek homlokvonalán belül, mert ez a 3. mellékleten (lépték és eszközhány miatt) nem jelölhető. A Szabályozási Terv léptéke és eszköztára lehetővé teszi a homlokvonalon belüli Pmu váltás helyének meghatározását.

A Szabályozási Terv jelen módosítási javaslatban a hrsz.:14820 ingatlan Bécsi út felőli homlokvonalának északi szakaszára került fel a magassági szabályozás a „Pmu: 115,70mBf” felirattal. Ehhez kapcsolódik az Lk-1/Z-12 építési övezet szöveges övezeti előírása, mely rögzíti, hogy a 115,70 mBf Pmu értéket 22 méter hosszon kell betartani, úgy, hogy meghatározásra kerül a Pmu vonal hosszára vonatkozó mozgástér is ($\pm 1,5$ méter).

A Szabályozási Terv a magasságokkal összefüggő új szabályozási elemként bevezetésre javasolja a csatlakozó párkánymagasság meghatározására vonatkozó jelet. Ez a telekhatárokon alkalmazható jelölés, mely rögzíthet méterben meghatározott értéket vagy a „\$” jel arra utal, hogy a szöveges előírás is kapcsolódhat hozzá.

A Szabályozási Terv jelen módosítási javaslatában a csatlakozó párkánymagasság jelölés a hrsz.:14820 sarokingatlan Bécsi úti és Ürömi utcai szomszédja felé kerül feltüntetésre. A jelentéstartalmat az Lk-1/Z-12 építési övezet szöveges előírása rögzíti, mindkét teleksarok esetében meghatározva a csatlakozó párkánymagasságra vonatkozó mozgástér (a csatlakozó párkánymagasságtól-ig értékét).

A Szabályozási Terv módosítási javaslata két helyen alkalmazza a „szöveges szabályozási elem”-et:

- „\$1” jelöléssel az Ürömi utcáról nyíló közterületi telek folytatásában „szöveges szabályozási elem” vonalát határozza meg, annak érdekében, hogy Ürömi utcában meghatározott 11 méteres Pmu vonal figyelembevételével lehessen épületet létesíteni, és
- „\$2” jelöléssel a tömbbelsőben határoz meg területi lehatárolást, a telkek „szöveges szabályozási elem”-mel érintett oldalhatáraitra vonatkozóan az övezeti előírások a tűzfalak kialakításának szabályait rögzítik.

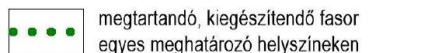
Az építési hely kizárólag földszinten beépíthető része az Lk-1/Z11 építési övezetben kerül rögzítésre az Lk-1/Z-7 építési övezetben már kialakult meglévő földszintes épület szomszédságában 6 méter szélességben.

A Szabályozási Terv módosítási javaslata szerint az Ürömi utcáról nyíló közterületi telek és a tömb belsőben található közterületi zárványtelek között telekrészen „a telek be nem építhető része” kerül kijelölésre.

A Szabályozási Terven módosul a „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kijelölendő terület” határa.



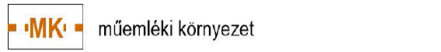
telepitendő fasor

megtartandó, kiegészítendő fasor
egy-egy meghatározó helyszíneken

kiemelten védett műemlék telke



védett műemlék telke



műemléki környezet



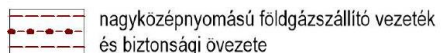
védetté nyilvánított régészeti lelőhely



nyilvántartott régészeti lelőhely



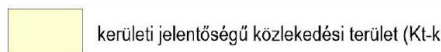
kerületi helyi védett értékek

nagyközépnomású földgázszállító vezeték
és biztonsági övezete

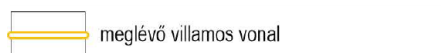
közforgalmú magánút kialakítható



fővárosi jelentőségű közlekedési terület



kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)



meglévő villamos vonal

A Szabályozási Terv módosítási javaslata a fasorok vonatkozásában az alábbi:

- „megtartandó, kiegészítendő fasor” jelölés javasolt a Lajos utca, a Bécsi út, az Ürömi utca érintett szakaszán,
- „telepitendő fasor” jelölés javasolt a Cserfa utca északi oldalán a Bécsi út és az Ürömi utca között.

Más jogszabály által elrendelt kötelező elemek.

A hatályossal megegyező módon a Szabályozási Terv feltünteti a más jogszabály alapján védett elemeket:

- kiemelten védett műemlék telke,
- védett műemlék telke,
- műemléki környezet,
- védetté nyilvánított régészeti lelőhely,
- a nyilvántartott régészeti lelőhely.

A Szabályozási Terven szükséges feltüntetni a TKR-ben levédett hrsz.:14824/2 ingatlant:

- kerületi helyi védett érték.

A hatályos Szabályozási Terv feltünteti a Cserfa utcában és az Ürömi utcában a nagyközépnomású földgázszállító vezetékét és biztonsági övezetét, értelemszerűen ennek fenntartása továbbra is indokolt.

2.2. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERVI ELEMEK

A hatályossal megegyező módon a Szabályozási Terv a hrsz.:14826 ingatlan nyugati telekhatára mellett cca. 10 méter szélességben rögzíti, hogy közforgalmú magánút kialakítható. A szabályozás elem eredeti célja a tőle északra és délre lévő közterületi ingatlanoknak a potenciális összekötése és a tömb számára egy belső feltárás biztosíthatósága.

2.3. TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

A hatályossal megegyező módon a Szabályozási Terv tájékoztató jelleggel elkülönülő színnel tünteti fel a Bécsi út fővárosi jelentőségű közlekedési területét és a többi kerületi jelentőségű közlekedési területet.

A hatályossal megegyező módon a Szabályozási Terv jelöli a Bécsi úti meglévő villamosvonalat.

I. TÖMB

4. AZ UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG VONALA



A javasolt KÉSZ 3. melléklet – Az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke egyes zártosrú beépítési módú területeken
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

§ - egyedi előírás szerint

Javasolt bevezetni a Pmu értékre vonatkozóan egy olyan jelölést, mely a normaszövegben rögzítésre kerülő egyedi előírásokra utal. Ez pl. lehetővé teszi, hogy a magasságok geodéziai felmérés alapján Balti feletti értékben kerüljenek meghatározásra, és egyéb előírások megfogalmazásának lehetőségét is biztosítja.

Az I. tömb esetében az eltérő övezetekben (Lk-1/Z-4, Lk-1/Z-11 és Lk-1/Z-12) eltérő „mBf” értékek kerülnek szövegesen rögzítésre az övezeti előírásokban. Továbbá a Pmu értékre vonatkozóan a KÉSZ 7. melléklet (értelmező ábrák) kiegészül a 9.a. és 9.b. ábrákkal.

II. TÖMB: LAJOS UTCA – CSERFA UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

II. TÖMB

1. A SZABÁLYOZÁSI VONALAK MEGHATÁROZÁSA

a Cserfa utca északi oldalának szabályozása

A Cserfa utca északi oldala mentén a Lajos utcai irodafejlesztés telkének (hrsz.: 14805/3) közterületi határa a korábbi telekstruktúrából adódóan nem egyenes, ezért a Cserfa utca északi oldala mentén a Bécsi út és a Lajos utca közötti szakasz

- nyugati felén szabályozási vonal
- keleti felén irányadó szabályozási vonal

kerül rögzítésre. (A szabályozási vonal a telekből történő kiszabályozást írja elő, az irányadó szabályozási vonal a telekhez történő hozzászabályozást teszi lehetővé.) A szabályozási vonalak célja, a Cserfa utca északi közterületi határának „kiegyenesítése”, egyben olyan közterületi határvonal meghatározása a Bécsi út és a Lajos utca között, melynek mentén a Cserfa utca északi térfalának síkja az Ürömi utca és a Bécsi út közötti térfalsíkkal összhangban alakítható ki.

II. TÖMB

2. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK MEGHATÁROZÁSA

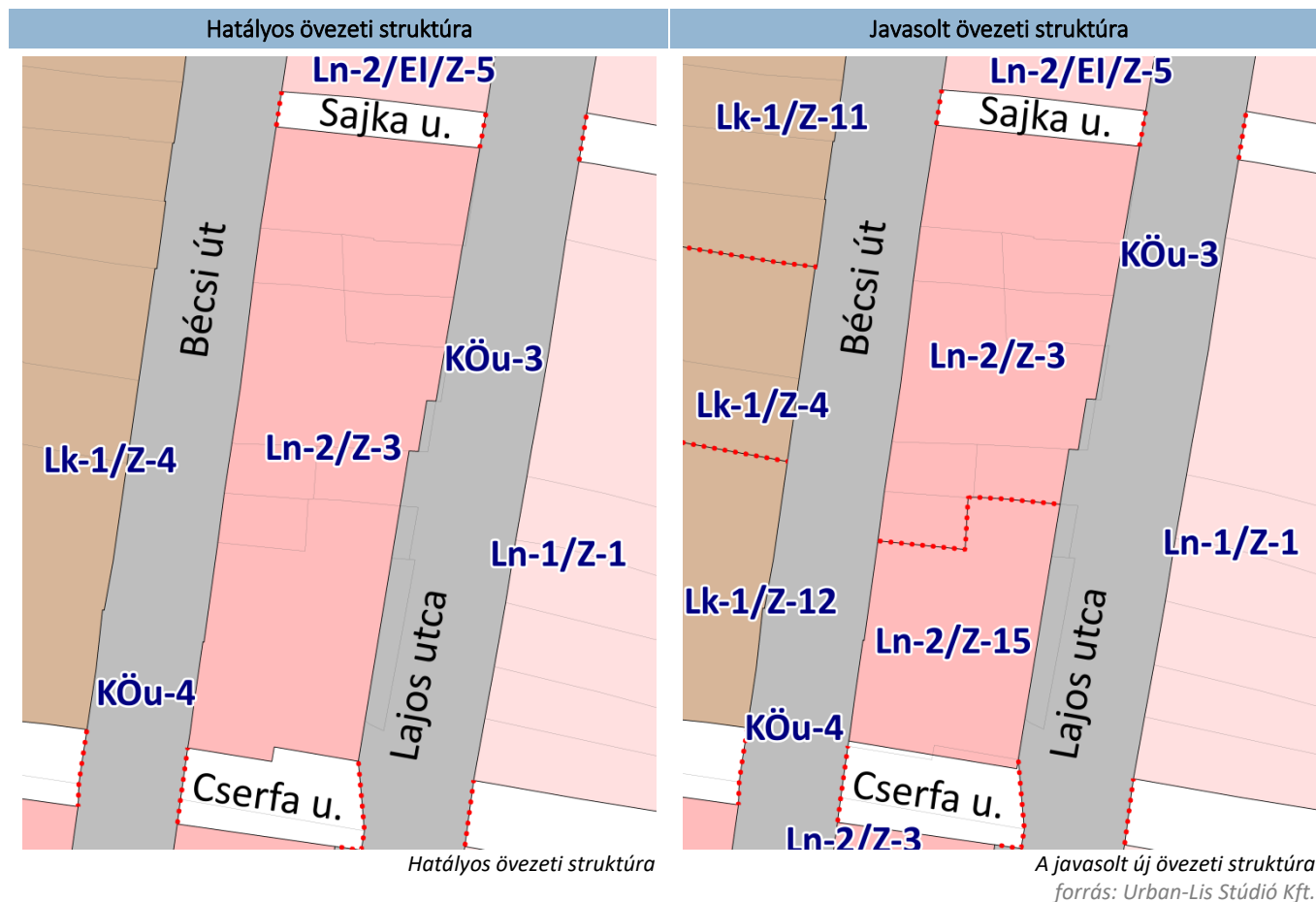
2.1. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK STRUKTÚRÁJA ÉS
AZ ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZET BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI

új építési övezet:

Ln-2/Z-15

A jelenleg fejlesztés előtt álló ingatlan (hrsz.: 14805/3) új önálló építési övezetbe kerül, mely a kerületben itt kerül először kijelölésre: Ln-2/Z-15.

Az új építési övezet teszi lehetővé a fejlesztés megvalósíthatóságát és a városképi szempontból hiányzó Bécsi út és Lajos utca felőli térfalszakaszok kiépülését az ehhez szükséges beépítési paraméterek és övezeti előírások meghatározásával.



2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											táblázat		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK															
a telek											az épület				
legkisebb					legnagyobb						legnagyobb				
terület-felhasználási kategória:		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyes előírás alapján	
Ln-2						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)						
övezetcsoport		T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H _i v. Élp				
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H _i v. Élp			
12.	Ln-2/Z-3	Z	500	-	-	20	65	100	2	1.25 / PP 0.63	-	Pmu	60	-	-
	Ln-2/Z-15	Z	1200	-	-	10	85	100	3,75	2,5	-	Pmu	90	-	-
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter				
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _i	= lejtő felőli homlokzatmagasság	§/1	= alkalmazott paraméter				
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/2	= 57. § (4) a) szerint				
		Á	= jelentős állomás		= jelölt ingatlan esetén			§	= előírás szerint	§	= 57. § (4) b) szerint				
		P	= parkoló		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter						
		B	= benzinkút												
												megjegyzés: OTÉK eltéréssel!			
												FRSZ 20.§ (2) alapján			

Az új Ln-2/Z-15 jelű nagyvárosias lakóövezet beépítési paramétereit a korábbi besoroláshoz képest intenzívebb beépítést tesznek lehetővé:

- A legkisebb telekterület megemelésével biztosítható, hogy a fejlesztési terület egy telekként újuljon meg, és a létesítésre kerülő épület beépített alapterülete megfeleljen a 68.§ (6) szerinti előírásnak. (Egy épület bruttó beépített alapterülete legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet).
- A terepszint alatti beépítési mérték nem változik, 100%, de a parkolási szintterület meghatározása oly módon történik, hogy 3 szint mélygarázs kialakíthatóvá váljon.
- A terepszint feletti beépítési mérték és az általános szintterületi mutató emelése teszi lehetővé, hogy az elvárt, a szomszédsághoz illeszkedő, magassággal épülhessen be a ma még hiányzó Lajos utcai térfalszakasz és egyben biztosítja a fejlesztés volumenét is. (A 85%-os terepszint feletti beépítési mérték OTÉK eltérést igényel.)
- A zöldfelületi minimum 10%-ban való meghatározását a 100%-os terepszint alatti beépítési mérték megőrzése indokolja.
- A beépítési magasság továbbra is Pmu érték megadásával kerül rögzítésre a KÉSZ 3. mellékletében, az értékek megemelésre kerülnek és Balti feletti értékben kerülnek számszerűsítésre övezeti előírásként. (a Bécsi út felől 118 mBf, a Lajos utca felől 125 mBf)
- A maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek meghatározására szolgáló osztószám megemelésre kerül annak érdekében, hogy az emelt szintterületi mutató mellett is cca. azonos rendeltetési egység darabszám legyen létesíthető.

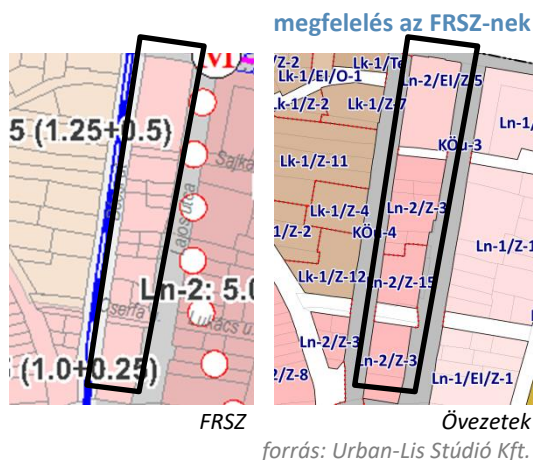
2.2. AZ ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JAVASOLT
ÚJ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREINEK MEGFELELŐSÉGE

megfelelés az OTÉK szerinti előírásoknak Az OTÉK 2. számú melléklete rögzíti a „beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit”.

OTÉK-ban előírt paraméter típusa	OTÉK szerint előírt érték	javasolt új paraméter	megfelelés
Ln-2/Z-15 nagyvárosias lakóterület építési övezet			
megengedett legnagyobb beépítési mérték	80%	85%	OTÉK ELTÉRÉST IGÉNYEL
legkisebb zöldfelület	10%	10%	MEGFELEL
megengedett legnagyobb beépítési magasság	12,5 m <	Pmu egyedi előírás szerint 118,0 mBf a Bécsi út felől és a Cserfa utca mentén a homlokvonalon felezőpontjáig (12,00-13,8 m közötti magasság) (OTÉK eltéréssel engedélyezett a 12,5 méternél kisebb hatályos érték)	2019-es OTÉK eltérési engedély alapján megfelel
		Pmu egyedi előírás szerint 125,0 mBf a Lajos utca és a Cserfa utca mentén a homlokvonalon felezőpontjáig (20,8 m)	MEGFELEL

A javasolt új Ln-2/Z-15 építési övezetben meghatározott

- megengedett legnagyobb beépítési mérték OTÉK eltérést igényel,
- legkisebb zöldfelület és beépítési magasság megfelel az OTÉK előírásnak.



forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

Az FRSZ 1. melléklete rögzíti a Ln-2 területfelhasználási egységre vonatkozó általános és parkolási beépítési sűrűséget:

- bsá: 3,5
- bsp: 1,5.

Ezek alapján számítható a területfelhasználási egységen belül összesen létesíthető általános és parkolási szintterület és ezen keretek között kell tartani a területfelhasználási egységen belül a kerületi építési szabályzatban kijelölt építési övezetekben összesen létesíthető általános és parkolási szintterületeket.

FRSZ általános beépítési sűrűség igazolás az Ln-2 területfelhasználási egységre

területfelhasználás	terület (m ²)	bsá	általános szintterület (m ²)	kihasználtság
Ln-2 területfelhasználási egység	13.657	3,5	47.799,5	77%
építési övezet	terület (m ²)	általános szintterületi mutató	általános szintterület (m ²)	
Ln-2/Z-3	6.461	2	12.922	
Ln-2/EI/Z-5	4.011	3,5 / KH 0,5	16.044	
Ln-2/Z-15	2.053	3,75	7.699	MEGFELEL
összesen			36.665	< 47.799,5 MEGFELEL

FRSZ parkolási beépítési sűrűség igazolás az Ln-2 területfelhasználási egységre

területfelhasználás	terület (m ²)	bsp	parkolási szintterület (m ²)		kihasználtság
Ln-2 területfelhasználási egység	13.657	1,5	20.485,5
építési övezet	terület (m ²)	parkolási szintterületi mutató	parkolási szintterület (m ²)		
Ln-2/Z-3	6.461	1,25 / PP 0,63	6.623
Ln-2/EI/Z-5	4.011	2,5 / PP 1	4.011
Ln-2/Z-15	2.053	2,5	5.133		MEGFELEL
összesen			15.767	< 20.485,5	MEGFELEL

PP jelű parkolási szintterületi mutatóval érintett terület
Ln-2/Z-3 övezetben: 2.343 m²
Ln-2/EI/Z-5 övezetben: 4.011 m²

A javasolt új Ln-2/Z-15 építési övezetben

- az általános szintterületi mutató célértéke: 3,75
- a parkolási szintterületi mutató célértéke: 2,5

Megfelel az FRSZ-nek.

2.3. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET SZÖVEGES ELŐÍRÁSAI

létesíthető rendeltetések köre

A létesíthető rendeltetések köre nem kerül szűkítésre az övezetben a 68.§-ban foglaltakhoz képest.

épület-elhelyezés általánostól eltérő szabályai
a zártosú beépítési módban

A hatályos övezeti előírással megegyezően épületköz létesíthető az új övezetben.

Az épület-elhelyezés szabályai kezelik az épület-elhelyezést és a szomszédos viszonyokat a kismélységű, alig 20-22 méter mély telekrészen, ahol rendelkeznek a földszintes épületrész tűzfalal kialakíthatóságáról és a felmenő, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó udvari homlokzat telekhatártól való távolságáról.

Az épület-elhelyezés szabályai egyértelműsítik, hogy az udvari párkánymagasság betartása során a Lajos utca és a Bécsi út menti eltérő Pmu értékeket a telek felezővonaláig kell betartani.

Szabályozási Terven jelölt elemek

A Szabályozási Terv a Lajos utca felőli csatlakozásnál rögzíti az építési hely azon részét, mely terepszint felett kizárólag földszinten építhető be, és erre vonatkozóan szövegesen rögzítésre kerül a létesíthető földszintes épületrész legmagasabb pontja balti feletti értékben.

egyedi magassági szabályok

Az egyedi magassági szabályok meghatározását a KÉSZ 62.§ (2) c) pont teszi lehetővé. A 3. melléklet a Pmu értékre vonatkozóan konkrét számot nem határoz meg, azt az övezeti előírás rögzíti Balti feletti értékben a Bécsi út, Cserfa utca és Lajos utca mentén eltérően. További előírások rögzítik, hogy hogyan kell figyelembe venni a járdavonalat és hogyan megengedett és milyen mértékig a magassági idom fölé való nyúlás.

eltérő parkolási kötelezettség

A KÉSZ 43.§ (1) alapján a parkolási kötelezettségre vonatkozóan is kerültek meghatározásra az általánostól eltérő előírások. Schell&Core tervezési metódus esetén (belső helyiségkiosztás, válaszfalak nélküli tervezési fázis) a KÉSZ 4.b. és 4.c. mellékleteiben a számítás alapjául szolgáló helyiségtípusok alapterülete nem minden esetben határozható meg, ezért előírással rögzítésre kerül, hogy az adott funkció összesített alapterületének milyen hányadát kell figyelembe venni a számítás során. További előírás vonatkozik a KÉSZ 43.§ (2) bekezdés szerinti kötelező többletparkoló elhelyezésének helyére és módjára.

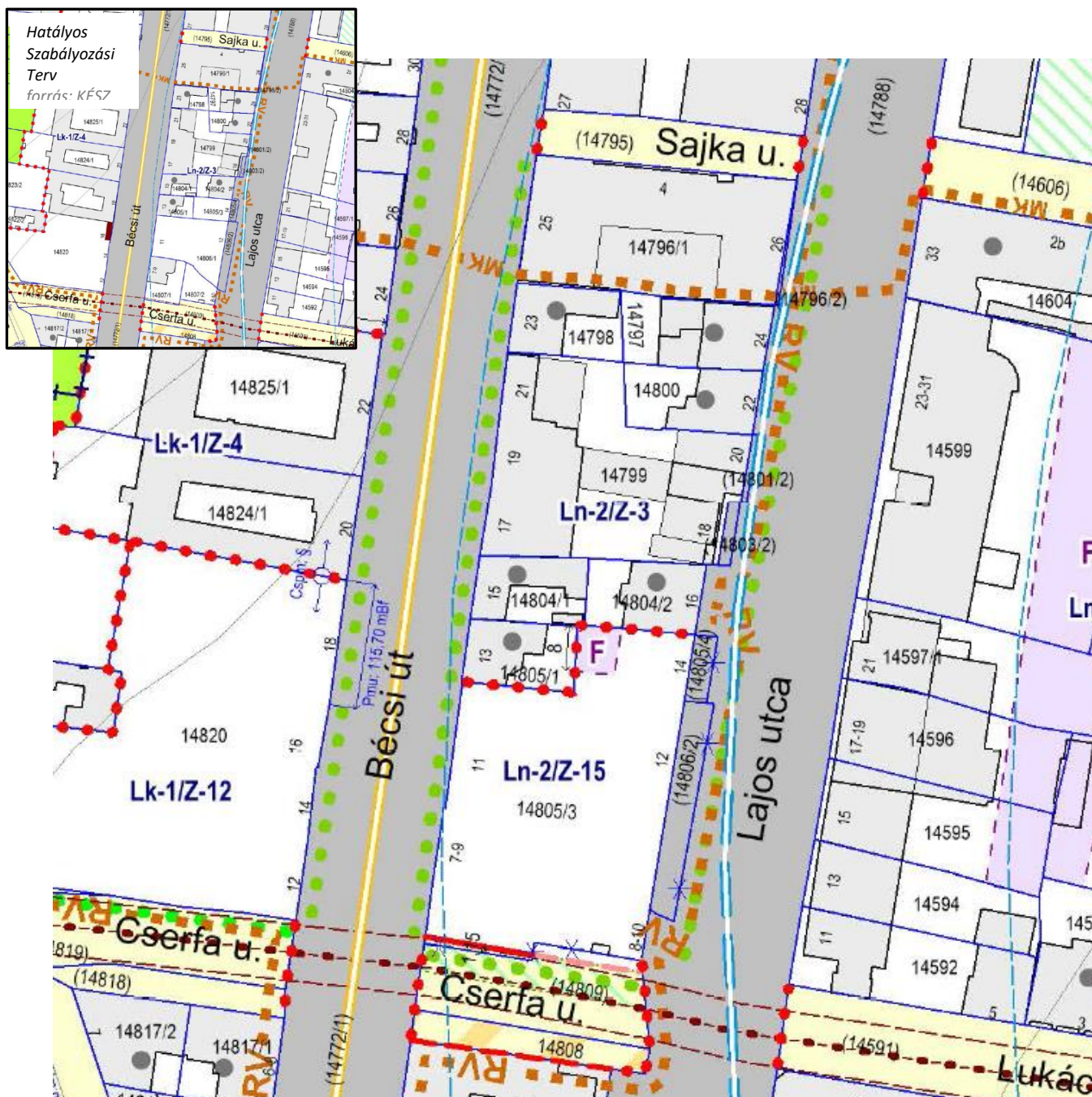
II. TÖMB

3. A KÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- A tömb szabályozásának módosítása a KÉSZ néhány általános előírásának módosítását és pontosítását is igényli.
- a napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet parkolási kötelezettsége és a többletparkolóhelyek biztosítására vonatkozó új előírás**
- A KÉSZ módosítás javasolja, hogy a parkolási kötelezettségre vonatkozó 4.b. melléklet kiegészítésre kerüljön a napi fogyasztási cikket értékesítő és a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetével, az OTÉK-kal való összhang érdekében. Ezzel együtt indokolt egy olyan előírás integrálása is, mely a fenti esetben a 4.a. melléklet szerinti 1. parkolási területen elengedi a kötelező többletparkolóhelyek létesítését, tekintettel arra, hogy a fenti esetben (az OTÉK szerint számítandó) parkolási kötelezettség nagyságrendje szigorúbb az általánosnál.
- udvari párkánymagasság értelmezése**
- A KÉSZ módosítás javasolja, hogy az udvari párkánymagasságra vonatkozó általános előírás tegye lehetővé az építési övezeti vagy a részterületi kiegészítő előírásban való eltérő szabályozás lehetőségét.

II. TÖMB

4. SZABÁLYOZÁSI TERV



A javasolt Szabályozási Terv
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

4.1. KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVI ELEMELK

-  építési övezet/övezet határa
-  Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
-  szabályozási vonal

A Szabályozási Terv a tömbben feltünteti az új övezeti struktúrát, az építési övezetek jeleit és azok határát.

Új építési övezet: Ln-2/Z-15.

Szabályozási vonal került rögzítésre a Cserfa utca északi oldala mentén a Bécsi út és a Lajos utca közötti szakasz nyugati felén. Célja, a Cserfa utca északi közterületi határának kiegyenesítése, egyben olyan közterületi határvonal meghatározása a Bécsi út és a Lajos utca között, melynek mentén a Cserfa utca északi térfalának síkja az Ürömi utca és a Bécsi út közötti térfalsíkkal összhangban alakítható ki. (Ez a csatlakozó irányadó szabályozási vonallal együttesen biztosítható.)



az építési hely része, mely
terepszint felett kizárólag földszinten építhető be

Az építési hely kizárólag földszinten beépíthető része az Ln-2/Z-15 építési övezetben kerül rögzítésre a szomszédos telekhatárok mentén cca. 65 m² területen azért, hogy az alig 20 méteres telekmélységű területre az épületkialakítást (a mélygarázs megközelítését) megkönnyítse. (Az építési hely kizárólag földszinten beépíthető része meglévő falazott, tömör kerítésszakaszok mentén kerül kijelölésre.)



megtartandó, kiegészítendő fasor
egy meghatározó helyszíneken

A Szabályozási Terv módosítási javaslata „*megtartandó, kiegészítendő fasor*” jelölést javasol a Lajos utca és Bécsi út érintett szakaszain, valamint a Cserfa utca északi oldala mentén.



közterület zöldfelületként fenntartandó /
kialakítandó része

A Cserfa utca Bécsi út és Lajos utca közötti szakaszán a közterület északi oldalán került kijelölésre a „*közterület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része*”, mely részben a kialakult állapot megőrzését célozza, részben az ehhez a kialakult állapothoz méltó módon csatlakozó új közterületalakítást irányozza elő.



műemléki környezet

Más jogszabály által elrendelt kötelező elemek.



nyilvántartott régészeti lelőhely

A hatályossal megegyező módon a Szabályozási Terv feltünteti a más jogszabály alapján védett elemeket:



védté nyilvánított régészeti lelőhely

- műemléki környezet,
- védté nyilvánított régészeti lelőhely,
- a nyilvántartott régészeti lelőhely.



nagyközépnomású földgázszállító vezeték
és biztonsági övezete

A hatályos Szabályozási Terv feltünteti a Cserfa utcában a nagyközépnomású földgázszállító vezetéket és biztonsági övezetét, értelemszerűen ennek fenntartása továbbra is indokolt.

4.2. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERVI ELEMOK



irányadó szabályozási vonal

Irányadó szabályozási vonal kerül rögzítésre a Cserfa utca északi oldala mentén a Bécsi út és a Lajos utca közötti szakasz keleti felén. Célja a Cserfa utca északi közterületi határának kiegyenesítése, egyben olyan közterületi határvonal meghatározása a Bécsi út és a Lajos utca között, melynek mentén a Cserfa utca északi térfalának síkja az Ürömi utca és a Bécsi út közötti térfalsíkkal összhangban alakítható ki. (Ez a csatlakozó szabályozási vonallal együttesen biztosítható. / A jelenlegi közterületi trafó bővített kapacitással az építési telken, és az új épületen belül kerül majd kialakításra.)



javasolt megszüntető jel

A Cserfa utcában a szabályozási vonallal és az irányadó szabályozási vonallal összefüggésben kerülnek feltüntetésre javasolt megszüntető jelek a Szabályozási Terven. A Lajos utcában a tömb mentén a korábban leszabályozásra került már közterületi ingatlanok és a (14788) hrsz-ú ingatlan között is feltüntetésre kerülnek a javasolt megszüntető jelek.

4.3. TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK



fővárosi jelentőségű közlekedési terület

A hatályossal megegyező módon a Szabályozási Terv tájékoztató jelleggel elkülönülő színnel tűnteti fel a Bécsi út fővárosi jelentőségű közlekedési területét és a többi kerületi jelentőségű közlekedési területét.



kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)



meglévő villamos vonal

A hatályossal megegyező módon a Szabályozási Terv jelöli a Bécsi úti meglévő villamosvonalat.

II. TÖMB

5. AZ UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG VONALA



A javasolt KÉSZ 3. melléklet – Az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke egyes zártorú beépítési módú területeken
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

§ - egyedi előírás szerint

Javasolt bevezetni a Pmu értékekre vonatkozóan egy olyan jelölést, mely a normaszövegben rögzítésre kerülő egyedi előírásokra utal. Ez pl. lehetővé teszi, hogy a magasságok geodéziai felmérés alapján Balti feletti értékben kerüljenek meghatározásra, és egyéb előírások megfogalmazásának lehetőségét is biztosítja.

Az II. tömb esetében az Ln-2/Z-15 övezet szöveges előírásaként kerül rögzítésre a Bécsi út mentén és a Cserfa utca nyugati felén (a telek homlokvonalának felezőpontjáig) a 118 mBf, a Lajos utca mentén és a Cserfa utca keleti felén (a telek homlokvonalának felezőpontjáig) a 125 mBf érték. Továbbá a Pmu értékekre vonatkozóan a KÉSZ 7. melléklet (értelmező ábrák) kiegészül a 9.a. és 9.b. ábrákkal.

III. TÖMB: ÜRÖMI UTCA – ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT – SZÉPVÖLGYI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

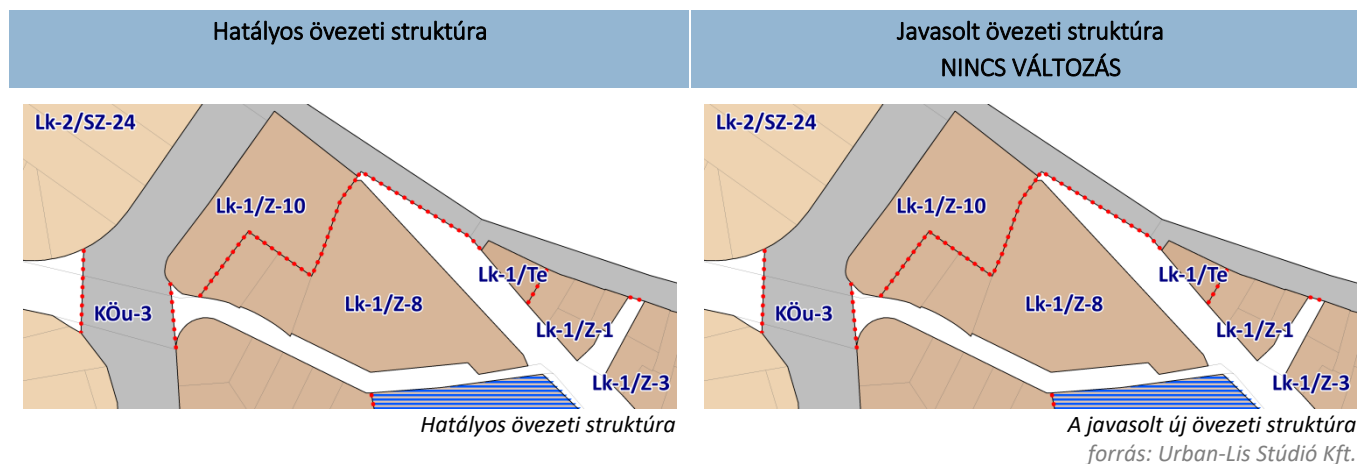
III. TÖMB

1. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK MEGHATÁROZÁSA

1.1. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK STRUKTÚRÁJA

meglévő építési övezetek lehatárolása nem változik
Lk-1/Z-8 és Lk-1/Z-10

A két építési övezetbe sorolt tömb övezeti struktúrája változatlan marad, csak az Lk-1/Z-10 jelű építési övezetben változik az általános szintterületi mutató.



2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											táblázat			
1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
2.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
3.			legkisebb				legnagyobb				az épület legnagyobb			átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
4.	övzetecsoport	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)					
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H _L v. Élp				
	Lk-1/Z-8	Z	2500	-	-	65	20	30	0.75	0.3	-	Pmu	80	-	-	
	Lk-1/Z-10	Z	2500	-	-	65 / A 35	20 / A 40	30 / A 60	1.0 0.75 / A 1.5	0.3	-	Pmu	80	-	-	
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés		Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ	= szabadonálló oldalhatáron álló zártosú	Al	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén lakásrendeltetés esetén	L	= saroktelek esetén parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter / nem alkalmazott paraméter			
O	=	EI	= intézmény domináns	L	=	S	=	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai párkánymagasság	-	=			
Z	=	Te	= templom	S	=	P	=			H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság	§/1	=			
		Sp	= sportpálya	P	=	P	=			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/2	=			
		Á	= jelentős állomás	-	=	-	=			§	= előírás szerint	§	=			
		P	= parkoló							-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		=			
		B	= benzinkút										=			
												OTÉK eltéréssel				
												FRSZ 20.§ (2) alapján				

1.2. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREINEK MEGFELELŐSÉGE

megfelelés az OTÉK szerinti előírásoknak

Az építési övezetek OTÉK-ban előírt beépítési paramétereit nem változnak, és egyben meg is felelnek az OTÉK-ban rögzített korlátoknak.

megfelelés az FRSZ-nek

Mivel az Lk-1/Z-10 építési övezet általános szintterületi mutatója 1,0 értékre változik az alapintézményi kedvezmény megszüntetésével, és az

övezethatár módosításával az építési övezetek területi kiterjedése is megváltozik, ezért a FRSZ-nek való megfelelés igazolása szükséges az Lk-1 területfelhasználási egységre.

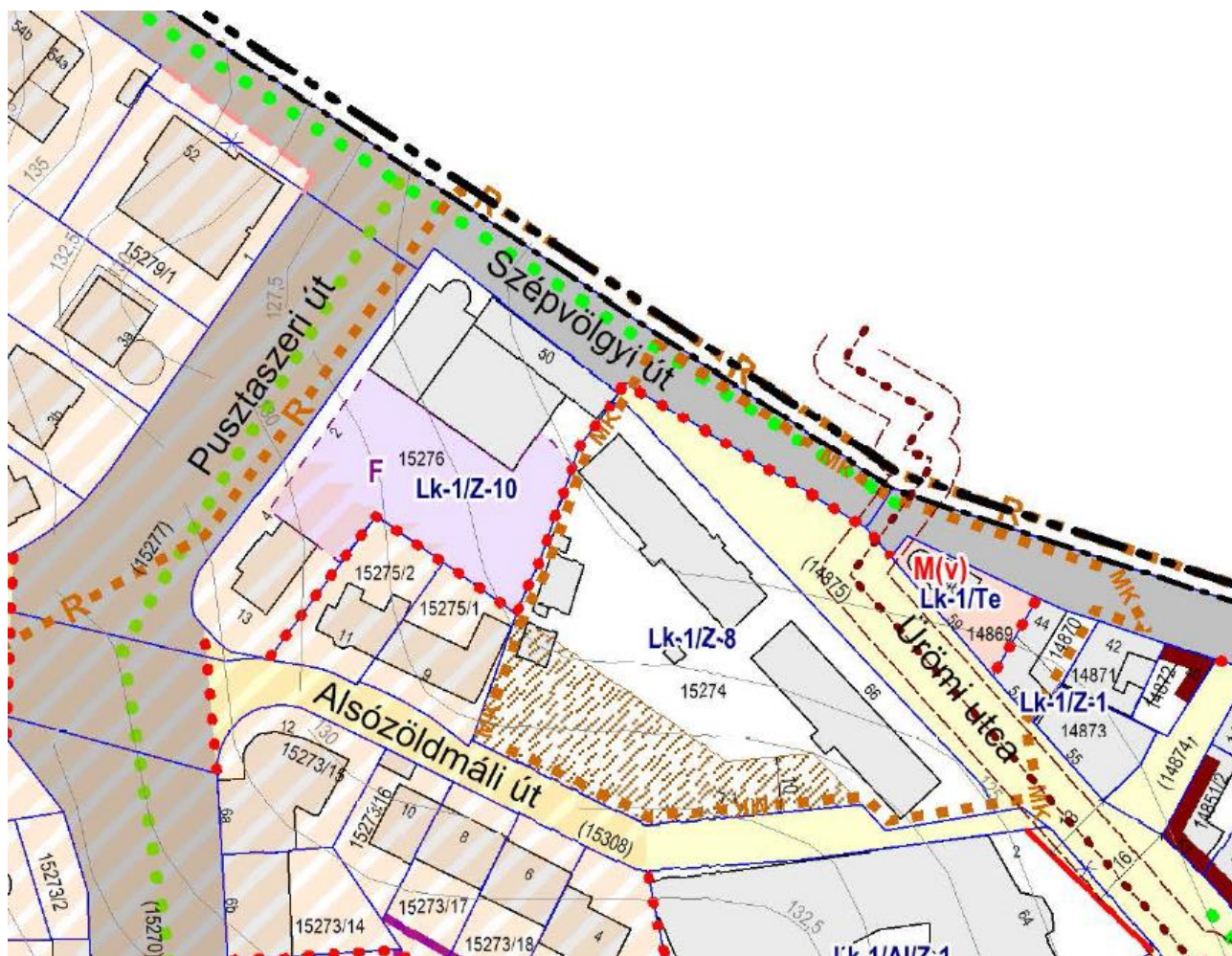
Az FRSZ igazolást lásd az I. tömb szabályozási koncepciójának ismertetésénél. Az Lk-1 területfelhasználási egység magában foglalja az I. és a III. tömböket is, így az igazolászámítás is magában foglalja az I. tömb és a III. tömb változásait is.

1.3. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SZÖVEGES ELŐÍRÁSAI

Az építési övezetek szöveges előírásai nem változnak.

2. SZABÁLYOZÁSI TERV

NINCS VÁLTOZÁS.



A javasolt Szabályozási Terv
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

OTÉK-tól való eltérés iránti kérelem indoklása

1. OTÉK ELTÉRÉST IGÉNYLŐ PARAMÉTEREK

<p>Ln-2/Z-15 megengedett legnagyobb beépítési mérték 85%</p>	<p>Az Ln-2/Z-15 jelű építési övezetben az újonnan javasolt beépítési mérték 85%, mely magasabb érték az OTÉK-ban megengedett 80%-nál.</p>
<p>Lk-1/Z-12 megengedett legnagyobb beépítési mérték 65%</p>	<p>Az Lk-1/Z-12 jelű építési övezetben az újonnan javasolt beépítési mérték 65%, mely magasabb érték az OTÉK-ban megengedett 60%-nál.</p>

2. AZ OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS INDOKLÁSA

OTÉK 111.§ (2)

“(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése lehetővé teszi, hogy az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket állapítson meg a településrendezési eszköz, amennyiben

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja,
- közérdeket nem sért,
- a 31.§ (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülnek.

OTÉK 2. melléklet

„A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei”

Az OTÉK 2. melléklete határozza meg a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit, mely szerint megengedett legnagyobb beépítési mérték

- a nagyvárosias lakó területen: 80%,
- a kisvárosias lakóterületen: 60%.

2.1. KIALAKULT ÁLLAPOT

Ln-2/Z-15
a megengedőbb előírást a kialakult helyzet indokolja

A Bécsi út és a Lajos utca közötti telektömb átlagos szélessége cca. 40 méter. A javasolt Ln-2/Z-15 építési övezet a telektömb déli felén, sarokpozícióban kerül kijelölésre, egy telket fog érinteni, mely korábban 4-5 db kisebb telekből került összevonásra. A mai átmenő telek kis telekmélysége (cca. 40 méter), a Cserfa utca felőli sarokpozíció és a zárt sorú beépítési mód adottságnak tekintendő. E három faktor együttesen indokolja azt, hogy a beépítési mérték aránya nagyobb lehessen az OTÉK-ban meghatározott 80%-nál. A 85%-os beépítési mérték teszi lehetővé, hogy a kismélységű saroktelken a zárt sorú térfal a meglévő zárt sorú térfalak kialakult magasságához illeszkedve tudjon létrejönni építészeti-műszakilag reális épületrészmélységekkel. (A kialakult térfalak a Lajos utca felől F+ 4(5) szint – cca. 14-19 méter, Bécsi út felől F+1+TT szint – cca. 9 méter.)

Lk-1/Z-12
a megengedőbb előírást a kialakult helyzet indokolja

A Bécsi út és az Ürömi utca közötti dél felé keskenyedő telektömb déli „csúcán” kerül kijelölésre a javasolt Lk-1/Z-12 építési övezet egy telekre vonatkozóan, mely két korábbi telek összevonásával jött létre. A sarokpozícióban lévő részben átmenő telek viszonylag kismélysége (az átmenő részen átlagban cca. 55-60 méter) és hosszú homlokvonalai, a Cserfa utca felőli sarokpozíció és a zárt sorú beépítési mód adottságnak tekintendő. Ezek együttesen indokolják azt, hogy a beépítési mérték aránya nagyobb lehessen az OTÉK-ban meghatározott 60%-nál. A 65%-os beépítési mérték teszi lehetővé, hogy a saroktelek hosszú homlokvonalai mentén zárt sorú beépítési móddal új beépítés jöhessen létre. Adottság továbbá az is, hogy a tömb egészére vonatkozó fejlesztési távlatok a földszintes Bécsi úti térfal megemelkedésével számolnak (ezt már a hatályos magassági szabályozás is lehetővé teszi, de indokolja a településfejlesztési koncepció és a „Bécsi úti promenád” távlat is.) Tehát nemcsak körbe kell tudni érnie a térfalnak a saroktelek hosszú homlokvonalai mentén, hanem építészeti-leg-

műszakilag reális épületszárnymélységekkel az átalakuló utcai magasságokhoz is illeszkednie kell. (A Bécsi út és az Ürömi utca felől is legalább F+1+TT, F+2 szint a magassági átalakulás reális távlata.)

2.2. KÖZÉRDEK

**Ln-2/Z-15 és Lk-1/Z-12
a megengedőbb előírás közérdeket nem sért**

A két új övezetben a beépítési mérték OTÉK-ban foglaltnál kismértékben megengedőbb meghatározása közérdeket nem sért, mivel az csak a saroktelkeken belüli épületelhelyezés konfigurációját befolyásolja. A megengedőbb értékek azzal, hogy a kialakult állapotokhoz és az adottságokhoz való jobb illeszkedést lehetővé teszik, egyben az alábbi közérdekű célokat is elősegítik:

- foghíjak beépülése,
- szlömök megszűnése,
- harmonikus utcakép kialakulása,
- határoló közterületek – elsősorban a Cserfa utca – megújulása,
- a „Bécsi promenád funkciók” kiteljesedése – a kapcsolódó Cserfa utcával
- a mind műszakilag, mind esztétikailag leromlott épületállomány lecserélődésének elindulása.

2.3. OTÉK 31.§ (1)

„OTÉK 31.§ (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

**Ln-2/Z-15 és Lk-1/Z-12
a megengedőbb előírás összhangban van a
31.§ (1) bekezdésben foglalt követelményekkel**

Az OTÉK 31.§ (1) bekezdése szerinti településrendezési, településképi és illeszkedési kérdésekben a hatályos KÉSZ és jelen módosítási javaslatai, valamint a településképi rendelet (TKR) megfelelő garanciát nyújtanak.

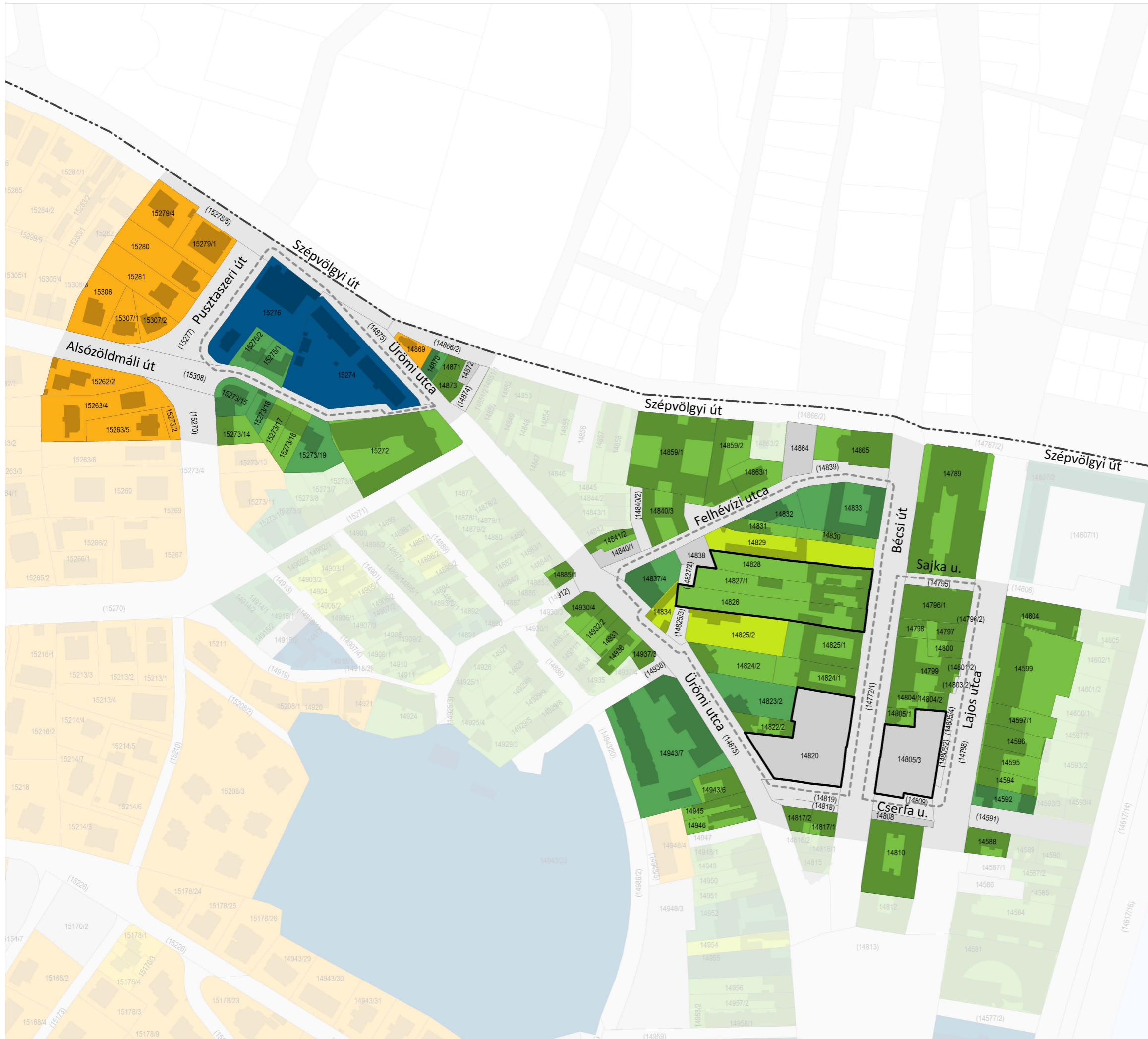
Az építmények elhelyezésére vonatkozó további követelményeket értelemszerűen be kell tartani, ezen követelményekre nincs hatással a megengedőbb beépítési mérték.

térképmelléletek

térképmelléletek

városrendezési vizsgálatok térképei

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET,
CSERFA UTCA - ÜRÖMI UTCA - FELHÉVIZI UTCA -
BÉCSI ÚT - SAJKA UTCA - LAJOS UTCA
ÉS SZÉPVÖLGYI ÚT - ÜRÖMI UTCA -
ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT - PUSZTASZERI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉRE**



	szabadonálló jellegű
	szabadonálló
	oldalhatáron álló
	zárt sorú
	hézagosan zárt sorú
	beépítetlen
	KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
	projekthelyszín határa
	közigazgatási határ

rajszám V - V - 1	tervrajz megnevezése		
lépték M = 1 : 2 500			
fázis vizsgálat			
dátum 2024. 01. 29			
vezető tervező Liszkay Krisztina		tervező Vásárhelyi Kinga	tervező Szuczka Levente
TT/1 01-1455		TT 01-3723	TT 01-6111
gis Krébesz András		tervező Fintna Mátyas	
E 01-1521 TT/1 01-1521		gis Mayer Andrea	

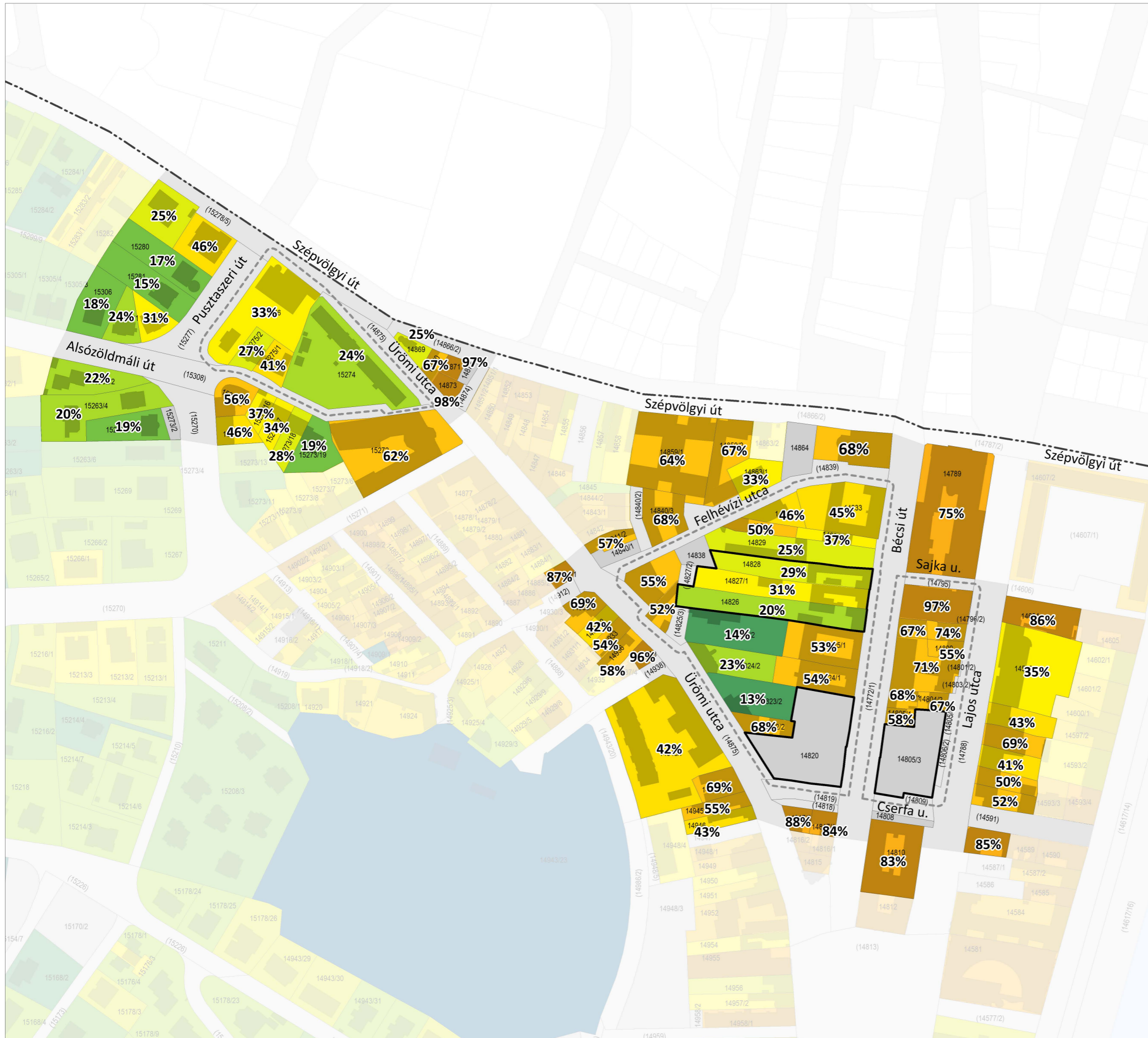
**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET,
CSERFA UTCA - ÜRÖMI UTCA - FELHÉVIZI UTCA -
BÉCSI ÚT - SAJKA UTCA - LAJOS UTCA
ÉS SZÉPVÖLGYI ÚT - ÜRÖMI UTCA -
ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT - PUSZTASZERI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉRE**



	300 m ² >
	300 - 500 m ²
	500 - 750 m ²
	750 - 1 000 m ²
	1 000 - 1 500 m ²
	1 500 - 2 000 m ²
	2 000 - 3 000 m ²
	4 000 - 5 000 m ²
	KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
	projekthelyszín határa
	közigazgatási határ

rajszám V - V - 2	tervrajz megnevezése		
lépték M = 1 : 2 500	TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLAT		
fázis vizsgálat			
dátum 2024. 01. 29	Készült az állami alaptadatok felhasználásával		
vezető tervező Liszkay Krisztina	tervező Vásárhelyi Kinga	tervező Szuczka Levente	tervező Fintha Mátyas
gis Krebesz András	tervező Mayer Andrea	E 01-1521 TT/1 01-1521	

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET,
CSERFA UTCA - ÜRÖMI UTCA - FELHÉVIZI UTCA -
BÉCSI ÚT - SAJKA UTCA - LAJOS UTCA
ÉS SZÉPVÖLGYI ÚT - ÜRÖMI UTCA -
ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT - PUSZTASZERI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉRE**



	10% - 15%
	15% - 20%
	20% - 25%
	25% - 30%
	30% - 40%
	40% - 50%
	50% - 75%
	75% <
	beépítetlen
	KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
	projekthelyszín határa
	közigazgatási határ

rajszám V - V - 3	tervrajz megnevezése		
lépték M = 1 : 2 500	BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT		
fázis vizsgálat	Készült az állami alaptadatok felhasználásával		
dátum 2024. 01. 29	vezető tervező Liszkay Krisztina	tervező Vásárhelyi Kinga	tervező Szuczka Levente
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111	gis Krebesz András
			tervező Mayer Andrea
			E 01-1521 TT/1 01-1521

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET,
CSERFA UTCA - ÜRÖMI UTCA - FELHÉVÍZI UTCA -
BÉCSI ÚT - SAJKA UTCA - LAJOS UTCA
ÉS SZÉPVÖLGYI ÚT – ÜRÖMI UTCA –
ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉRE**



	F(+T)
	F+1(+T)
	F+2(+T)
	F+3(+T)
	F+4(+T)
	F+5(+T)
	F+6(+T)
	F+7(+T)
	beépítetlen
	KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
	projekthelyszín határa
	közigazgatási határ

rajszám V - V - 4	tervrajz megnevezése		
lépték M = 1 : 2 500	SZINTSZÁM VIZSGÁLAT		
fázis vizsgálat			
dátum 2024. 01. 29	Készült az állami alaptadatok felhasználásával		
vezető tervező Liszkay Krisztina	tervező Vásárhelyi Kinga	tervező Szuccza Levente	tervező Fintna Mátyas
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111	gis Krebesz András
		tervező Mayer Andrea	
		E 01-1521 TT/1 01-1521	

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET,
CSERFA UTCA - ÜRÖMI UTCA - FELHÉVIZI UTCA -
BÉCSI ÚT - SAJKA UTCA - LAJOS UTCA
ÉS SZÉPVÖLGYI ÚT - ÜRÖMI UTCA -
ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT - PUSZTASZERI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉRE**



	0,1 - 0,2
	0,2 - 0,3
	0,3 - 0,4
	0,4 - 0,5
	0,5 - 0,75
	0,75 - 1,0
	1,0 - 1,5
	1,5 - 2,0
	2,0 - 3,0
	3,0 - 4,0
	5,0 <
	beépítetlen
	KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
	projekthelyszín határa
	közigazgatási határ

rajtszám	V - V - 5	tervezrajz megnevezése	
lépték	M = 1 : 2 500	SZINTTERÜLETMUTATÓ VIZSGÁLAT	
fázis	vizsgálat		
dátum	2024. 01. 29	Készült az állami alapadatok felhasználásával	
vezető tervező	Liszkay Krisztina	tervező	Vásárhelyi Kinga
tervező	Szuczka Levente	tervező	Fintna Mátyas
gis	Krébesz András	tervező	Mayer Andrea
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111	E 01-1521 TT/1 01-1521

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET,
CSERFA UTCA - ÜRÖMI UTCA - FELHÉVIZI UTCA -
BÉCSI ÚT - SAJKA UTCA - LAJOS UTCA
ÉS SZÉPVÖLGYI ÚT – ÜRÖMI UTCA –
ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉRE**



	iroda
	oktatás
	igazgatás
	szakrális
	lakó
	vendéglátás
	egészségügy
	telephely, raktározás
	"zöldcélú" terület
	beépített, használaton kívüli
	beépítetlen, használaton kívüli
	KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
	projekthelyszín határa
	közigazgatási határ










rajtszám	V - V - 6	tervezés megnevezése	
lépték	M = 1 : 2 500		
fázis	vizsgálat		
dátum	2024. 01. 29		
vezető tervező Liszkay Krisztina		tervező Vásárhelyi Kinga	tervező Szuczka Levente
tervező Fintna Mátyas		gis Krébesz András	tervező Mayer Andrea
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111	E 01-1521 TT/1 01-1521



Készült az állami alaptadatok felhasználásával

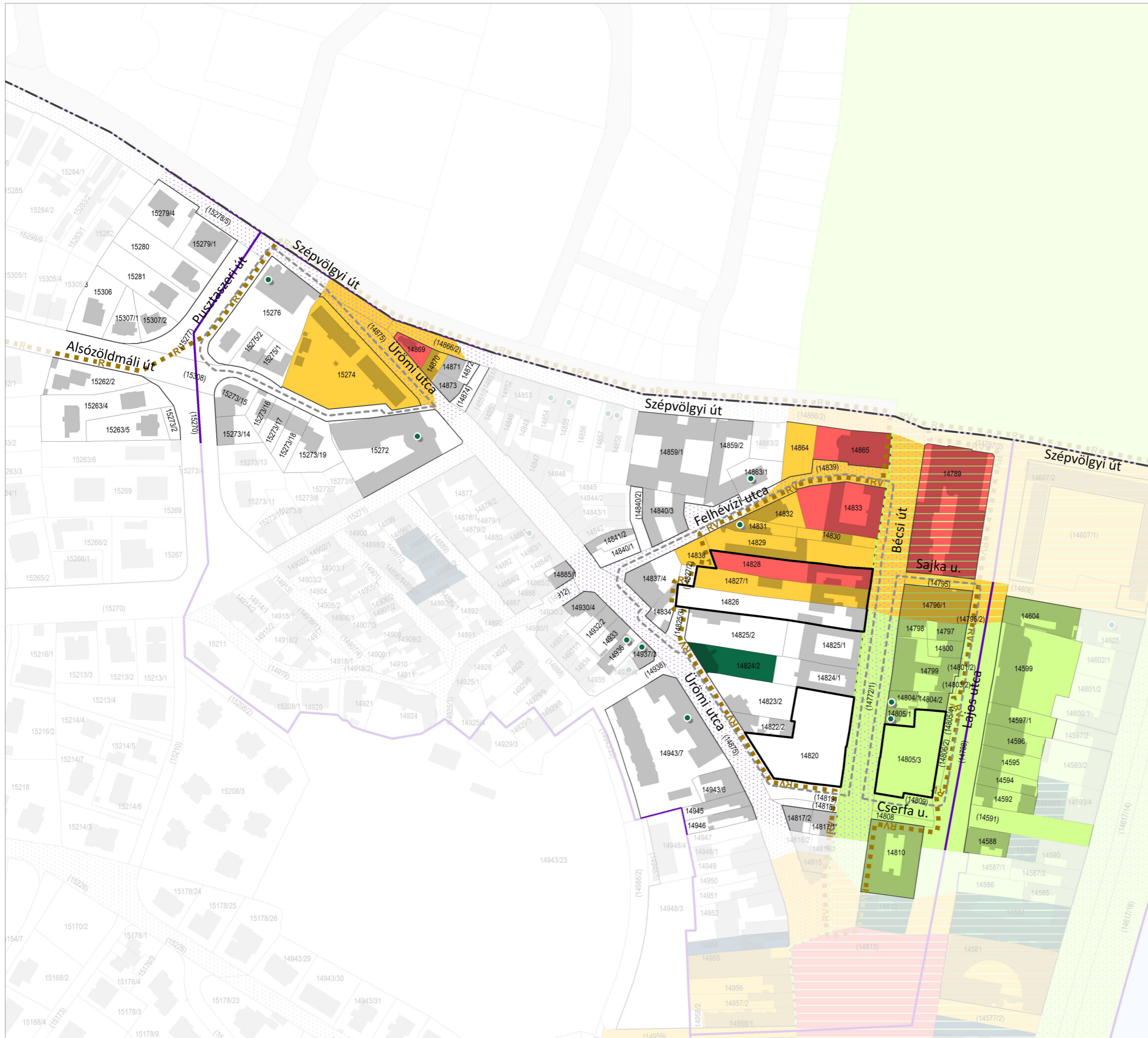
**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET,
CSERFA UTCA - ÜRÖMI UTCA - FELHÉVIZI UTCA -
BÉCSI ÚT - SAJKA UTCA - LAJOS UTCA
ÉS SZÉPVÖLGYI ÚT – ÜRÖMI UTCA –
ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉRE**

















-  fővárosi önkormányzati tulajdonú ingatlan
-  fővárosi önkormányzati tulajdonhányaddal érintett
-  kerületi önkormányzati tulajdonú ingatlan
-  kerületi önkormányzati tulajdonhányaddal érintett
-  egyéb tulajdonnal érintett ingatlan
-  közterület
-  KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
-  projekthelyszín határa
-  közigazgatási határ

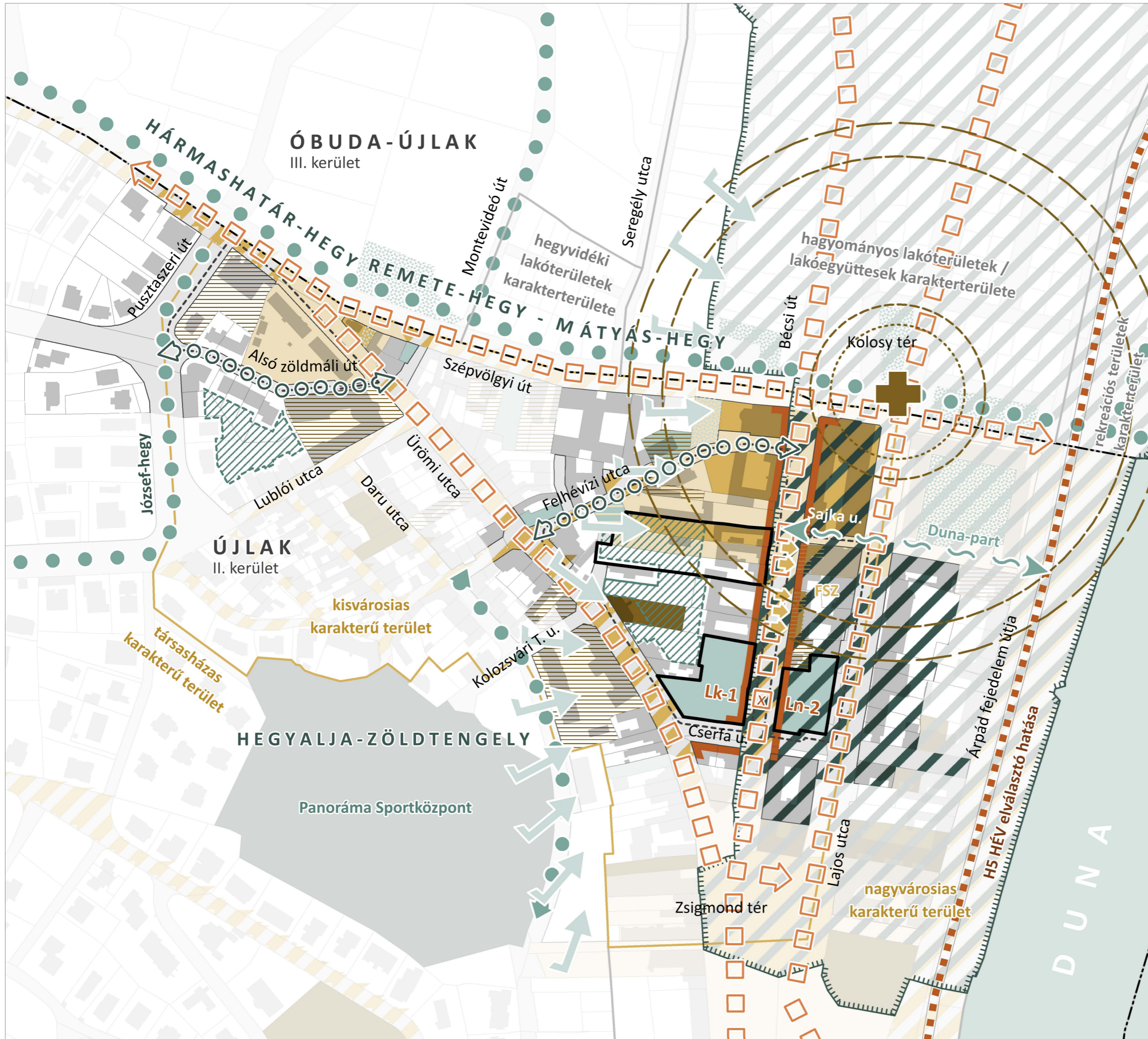
URBANSTÚDIO KFT. <small>1031. BUDAPEST, KACSCSA U. 19-21. URBANLABORÁLIS HÍV +36 1 242 2257</small>		obeliskstúdió <small>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.</small>	
rajtszám	V - V - 7 <small>tervezrajz megnevezése</small>		
lépték	M = 1 : 2 500		
fázis	vizsgálat		
dátum	2024. 01. 29		
TULAJDONVISZONY VIZSGÁLAT			
<small>Készült az állami alapadatok felhasználásával</small>			
vezető tervező Liszkay Krisztina	tervező Vásárhelyi Kinga	tervező Szuccza Levente	tervező Fintna Mátyas
gis Krebesz András	tervező Mayer Andrea		
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111	E 01-1521 TT/1 01-1521

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET,
CSERFA UTCA - ÜRÖMI UTCA - FELHÉVÍZI UTCA -
BÉCSI ÚT - SAJKA UTCA - LAJOS UTCA
ÉS SZÉPVÖLGYI ÚT – ÜRÖMI UTCA –
ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉRE**



-  világörökségi várományos helyszín
-  műemlék telke
-  műemléki környezet területe
-  fővárosi helyi védettség alatt álló épület telke
-  kerületi helyi védett épület telke
-  kerületi ideiglenes védelem alatt álló épület telke
-  településképi szempontból meghatározó utcák
-  településképi szempontból meghatározó terület határa
-  települési értéktár országos vagy helyi egyedi védelem szempontjából vizsgálandó érték
-  védetté nyilvánított régészeti lelőhely
-  nyilvántartott régészeti lelőhely
-  KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
-  projekthelyszín határa
-  közigazgatási határ

URBANSTÚDIO KFT. <small>1031. BUDAPEST, KACSCSA U. 19-21. URBANLABORÁTORIUM HÍVÓ +361 242 2257</small>		obeliskstúdió <small>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.</small>	
rajtszám	V - V - 8 <small>tervezrajz megnevezése</small>		
lépték	M = 1 : 2 500		
fázis	vizsgálat		
dátum	2024. 01. 29		
ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VIZSGÁLAT			
<small>Készült az állami alaptadatok felhasználásával</small>			
vezető tervező Liszkay Krisztina	tervező Vásárhelyi Kinga	tervező Szuczka Levente	tervező Fintna Mátyas
gis Krébesz András	tervező Mayer Andrea		
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111	E 01-1521 TT/1 01-1521



**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET,
CSERFA UTCA - ÜRÖMI UTCA - FELHÉVIZI UTCA -
BÉCSI ÚT - SAJKA UTCA - LAJOS UTCA
ÉS SZÉPVÖLGYI ÚT - ÜRÖMI UTCA -
ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT - PUSZTASZERI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉRE**

kettős hatású elemek

	műemlék és műemléki környezet
	helyi védett érték (kerületi / fővárosi)
	települési értékleltárban szereplő érték (kerületi)
	településképileg meghatározó utca, utcaszakasz
	kisvárosias karakterű meghatározó terület határa
	kerületközi, alközponti szerepkörű terület
	alulhasznosított földszinti funkciók és a bennük rejlő potenciál

értékek

	jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező ingatlan / nagyterjedésű rekreációs felület
	Duna közelsége és kondicionáló hatása / közhasználatú zöldfelületek
	magas intenzitású, tömbbelsőben kialakult összefüggő zöldfelület
	világörökségi várományos helyszín védőövezete és határa
	közvetlen Duna-part kapcsolat lehetősége
	térségi zöldfelületi hálózat összekötő tengelyei / gyalogos prioritású tengelyek
	optimális átszellőzés a domborzati adottságok miatt

problémák

	gépjármű forgalom által túlterhelt közterületek és környezet
	H5 HÉV nyomvonalának elválasztó hatása
	jellegeből és sűrűségéből jelentősen eltérő lakóterületek határa

alaptérképi elemek

	KÉSZ módosítással érintett tömb lehatárolása
	projekthelyszín határa
	közigazgatási határ

URBANSTÚDIO KFT.
1051. BUDAPEST, KASZABA U. 19-21. URBAN@URBANSTUDIO.HU +36 1 242 2157

obelisk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

rajszám: V - V - 9 tervezés megnevezése: **PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP**

lépték: M = 1 : 3 000

fázis: vizsgálat

dátum: 2024. 01. 29

Készült az állami alapadatok felhasználásával

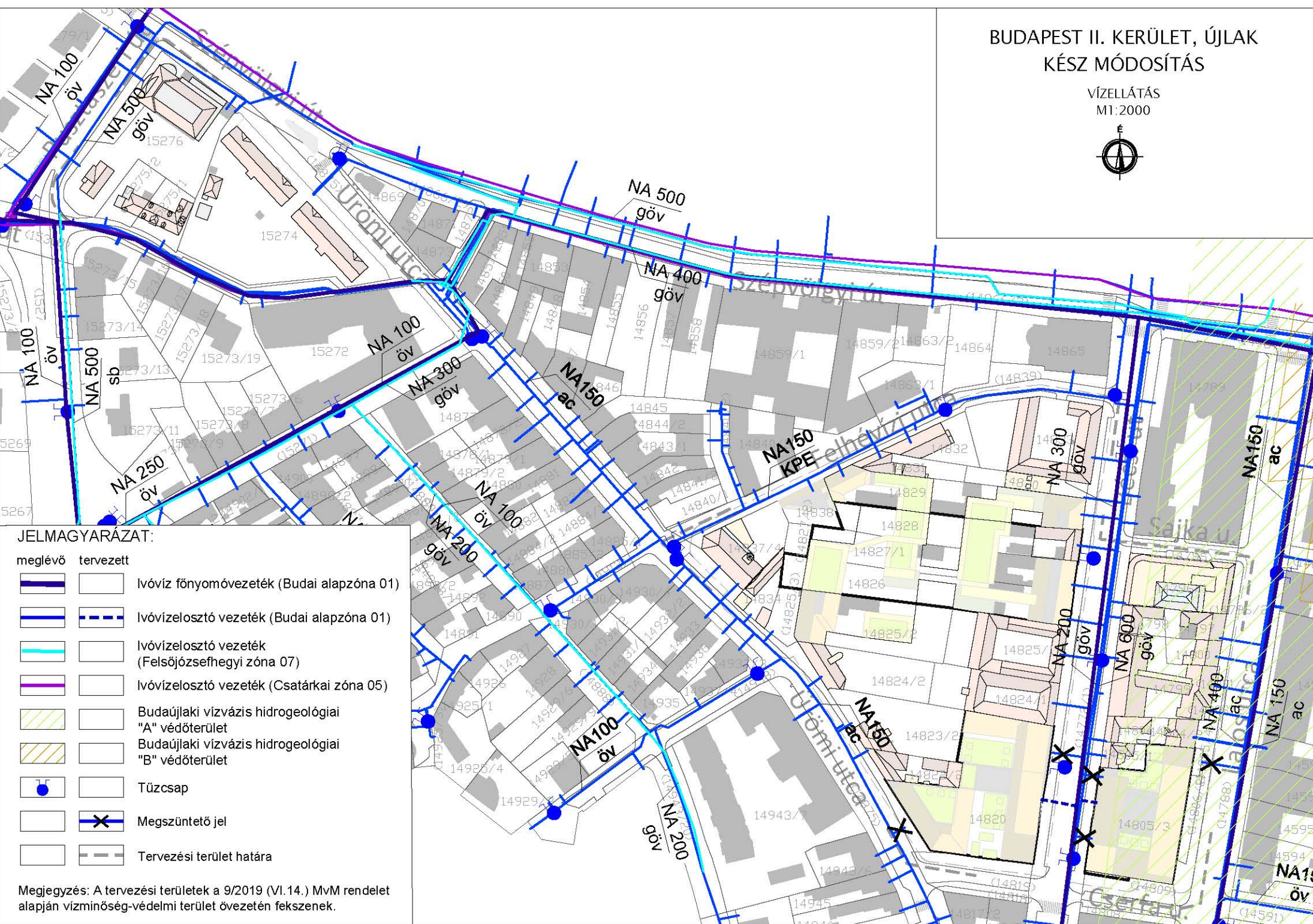
vezető tervező Liszkay Krisztina	tervező Vásárhelyi Kinga	tervező Szcuka Levente	tervező Fintna Mátyas	gis Krebesz András	tervező Mayer Andrea
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111			E 01-1521 TT/1 01-1521

térképmelléletek

közmű-infrastruktúra vizsgálat és javaslat térképei

BUDAPEST II. KERÜLET, ÚJLAK KÉSZ MÓDOSÍTÁS

VÍZELLÁTÁS
M1:2000



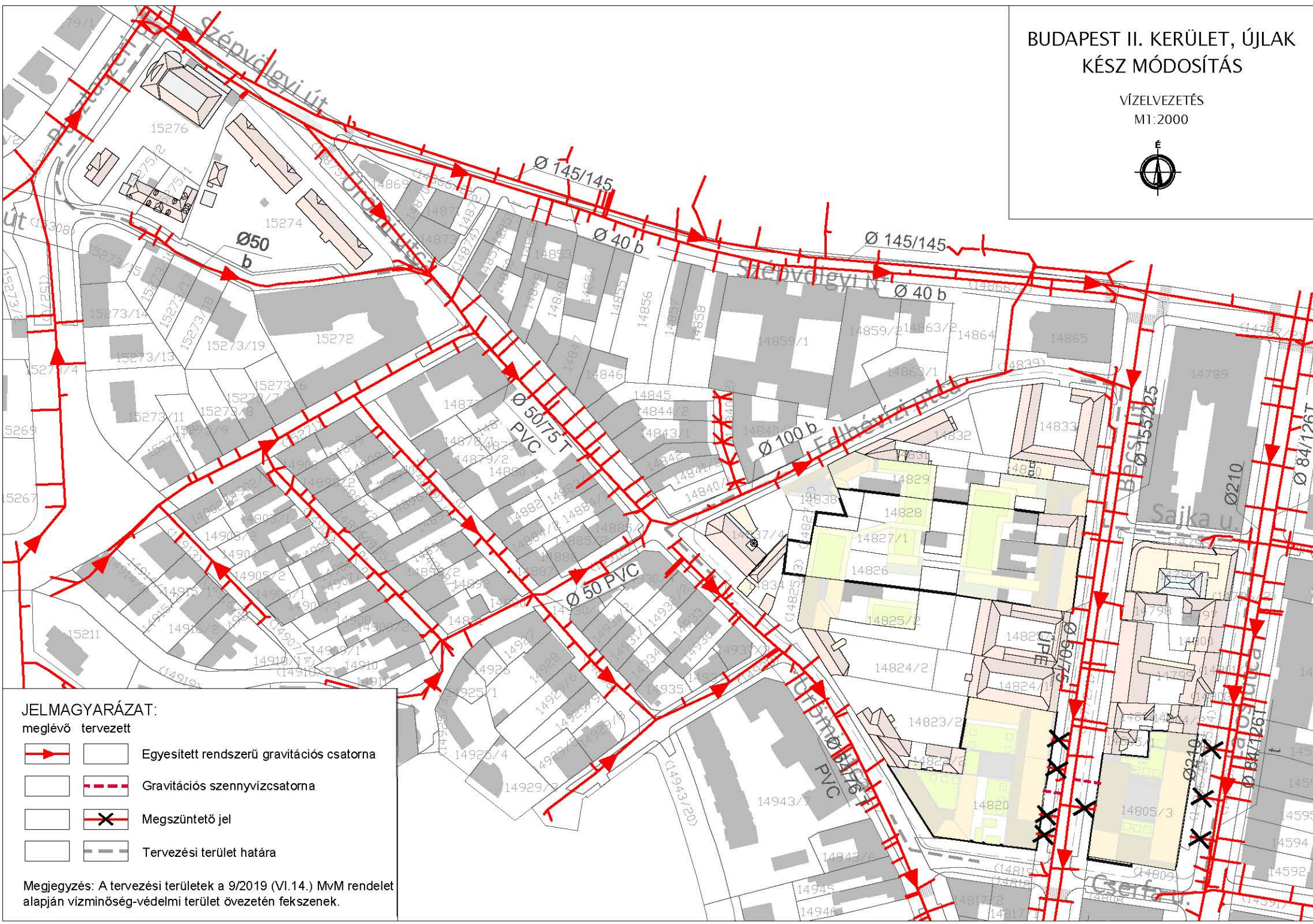
JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Ivóvíz főnyomóvezeték (Budai alaplózna 01)
		Ivóvízelosztó vezeték (Budai alaplózna 01)
		Ivóvízelosztó vezeték (Felsőjózsefhegyi zóna 07)
		Ivóvízelosztó vezeték (Csatárkai zóna 05)
		Budaújlaki vízvázis hidrogeológiai "A" védőterület
		Budaújlaki vízvázis hidrogeológiai "B" védőterület
		Tűzcsap
		Megszüntető jel
		Tervezési terület határa

Megjegyzés: A tervezési területek a 9/2019 (VI.14.) MVM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszenek.

BUDAPEST II. KERÜLET, ÚJLAK KÉSZ MÓDOSÍTÁS

VÍZELVEZETÉS
M1:2000



JELMAGYARÁZAT:

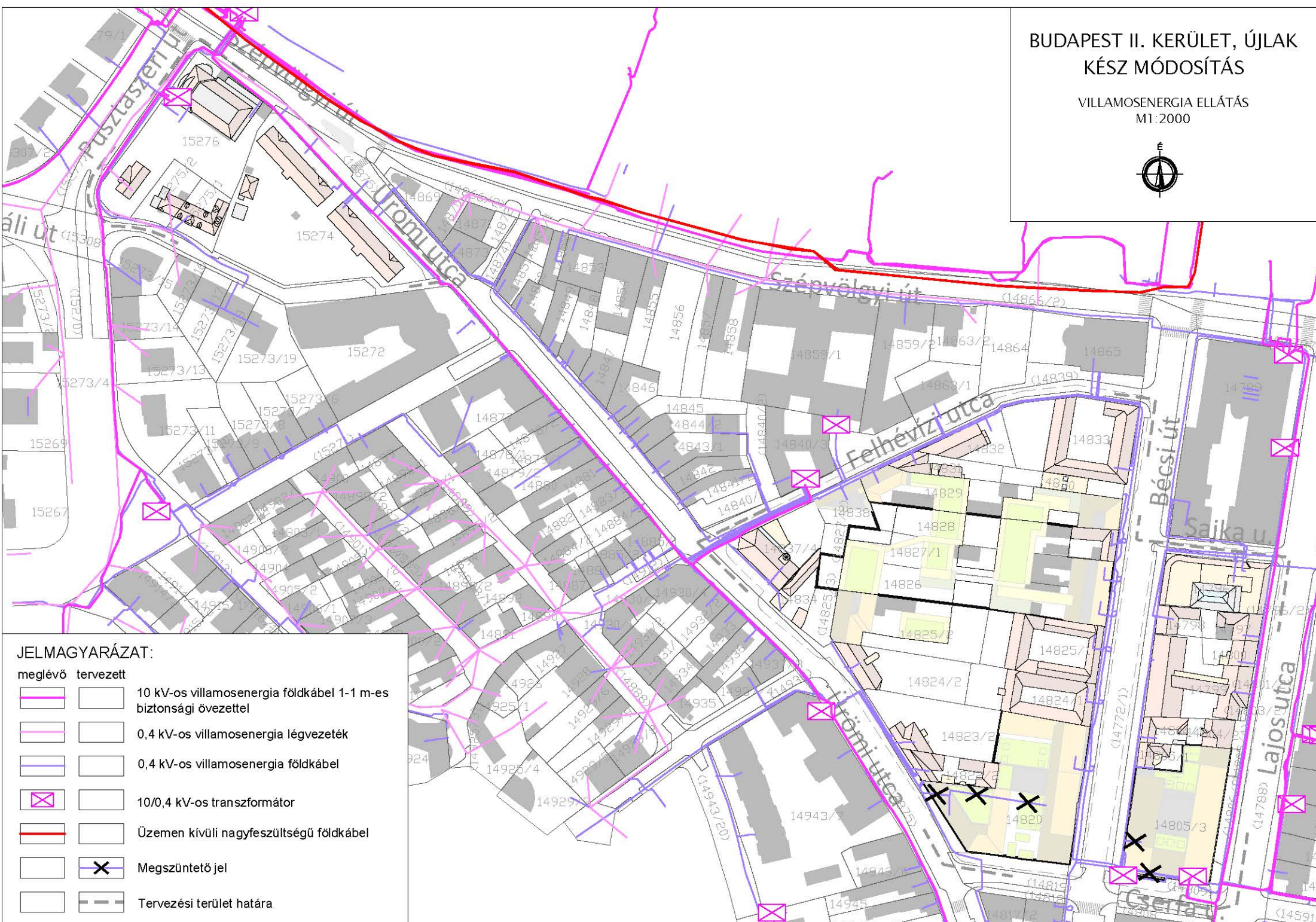
meglévő tervezett

- | | | |
|--|--|---|
| | | Egyesített rendszerű gravitációs csatorna |
| | | Gravitációs szennyvízcsatorna |
| | | Megszüntető jel |
| | | Tervezési terület határa |

Megjegyzés: A tervezési területek a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszenek.

BUDAPEST II. KERÜLET, ÚJLAK KÉSZ MÓDOSÍTÁS

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS
M1:2000



JELMAGYARÁZAT:

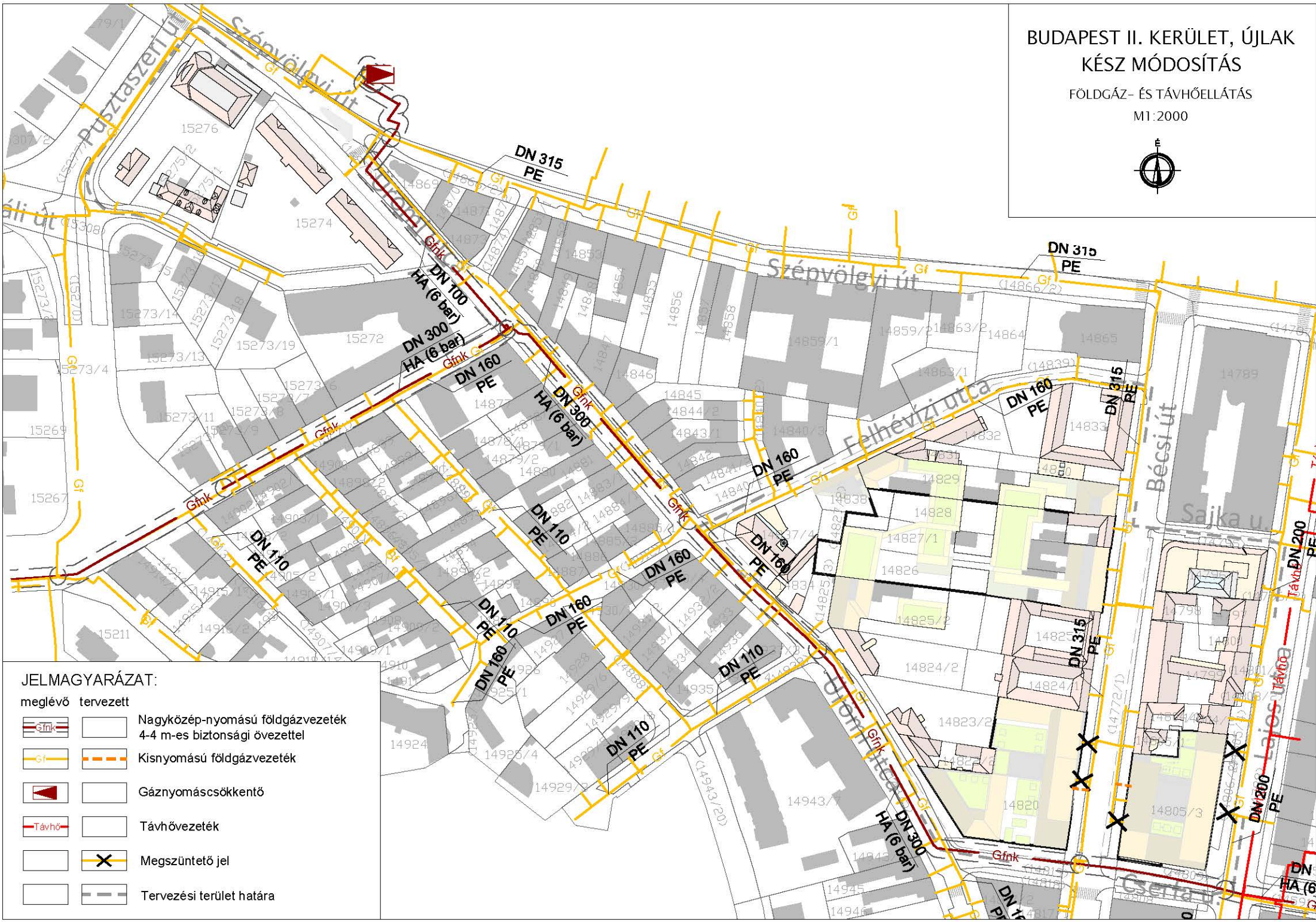
meglévő tervezett

- | | | |
|--|--|--|
| | | 10 kV-os villamosenergia földkábel 1-1 m-es biztonsági övezettel |
| | | 0,4 kV-os villamosenergia légvezeték |
| | | 0,4 kV-os villamosenergia földkábel |
| | | 10/0,4 kV-os transzformátor |
| | | Üzemen kívüli nagyfeszültségű földkábel |
| | | Megszüntető jel |
| | | Tervezési terület határa |

BUDAPEST II. KERÜLET, ÚJLAK KÉSZ MÓDOSÍTÁS

FÖLDGÁZ- ÉS TÁVHŐELLÁTÁS

M1:2000



JELMAGYARÁZAT:

- | | | | |
|--|--|---------------------------|--|
| meglévő | | tervezett | |
| | | | |
| Nagyközép-nomású földgázvezeték
4-4 m-es biztonsági övezettel | | Kisnyomású földgázvezeték | |
| | | Gáznyomáscsökkentő | |
| | | Táv hővezeték | |
| | | Megszüntető jel | |
| | | Tervezési terület határa | |

térképmelléletek

a Kerületi Építési Szabályzat egyes mellékleteinek módosítási javaslata

