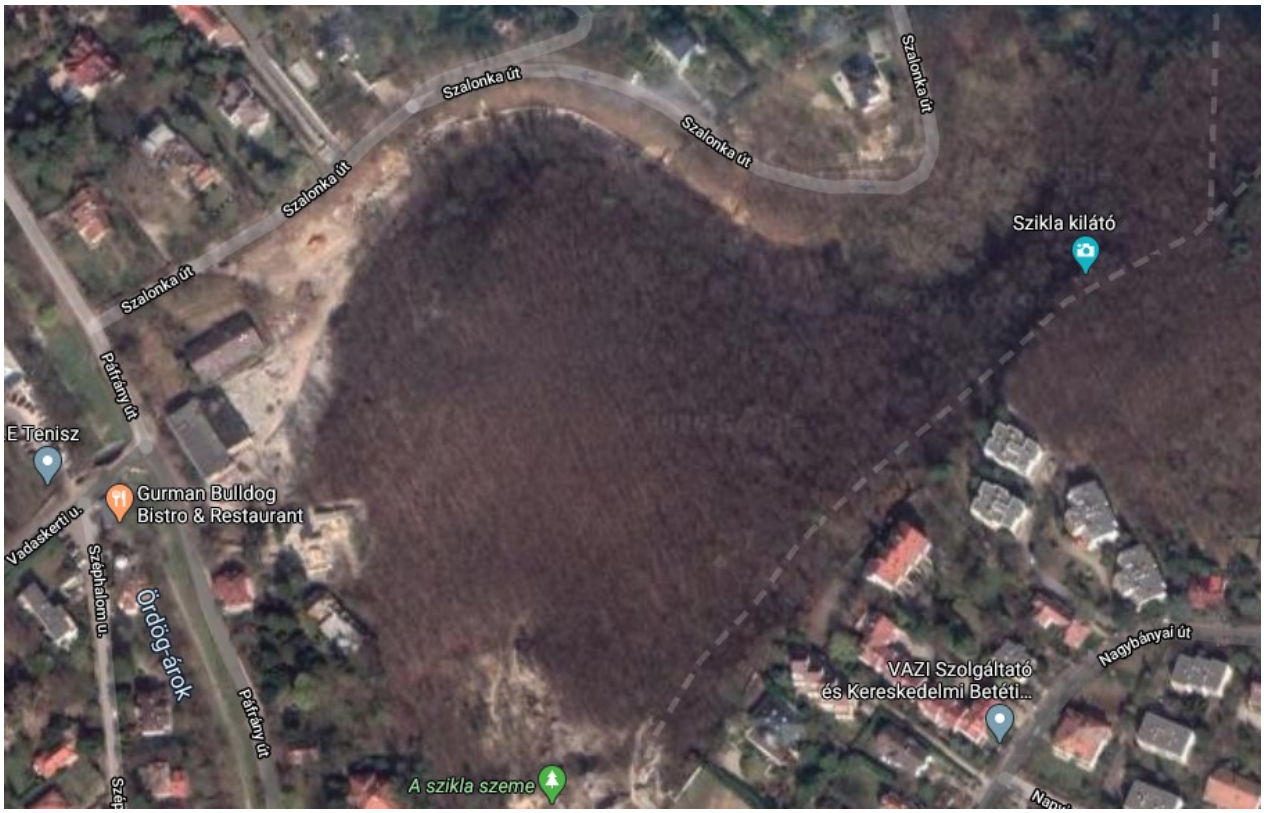
BUDAPEST II. KER. KÉSZ MÓDOSÍTÁS KEZDEMÉNYEZÉSE

Telepítési Tanulmányterv – Apáthy projekt

Önkormányzati belső egyeztetésre



Felelős tervező:

Molnár Mária építész, vezető településtervező TT1 01-1580

Római Atelier Építésziroda 2020. szeptember

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – BP. II. KER. APÁTHY PROJEKT

TARTALOMJEGYZÉK

Telepítési Tanulmányterv – Apáthy projekt 1

1. BEVEZETÉS: 3

2. AZ INGATLANOK ÉS KÖRNYEZETÜK: 3

2.1. AZ ÉRINTETT INGATLANOK TULAJDONI ADATAI: 8

3. AZ INGATLANOKRA VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK: 8

3.1 - 2019. DECEMBER 31-IG HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI: 8
3.2 - 2020. JANUÁR 1-TŐL HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI: 9
3.3 – A HATÁLYOS KÉSZ TELKEKRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÓ ÉS VÉDELMI RENDELKEZÉSEI: 10

4. A KEZDEMÉNYEZÉS CÉLJA: 12

4.1 – TERVEZETT BEÉPÍTÉS: 12
4.2 – A KEZDEMÉNYEZÉS ÉRTÉKELÉSE: 15

5. A KÉSZ TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA: 16

6. A TERVEZETT KÉSZ-MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA: 17

6.1 INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK (KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA) 17
6.2 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK 18
6.3 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI 20

8. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV 20

9. MELLÉKLET: A TERVEZETT BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK TULAJDONI LAPJAI 20

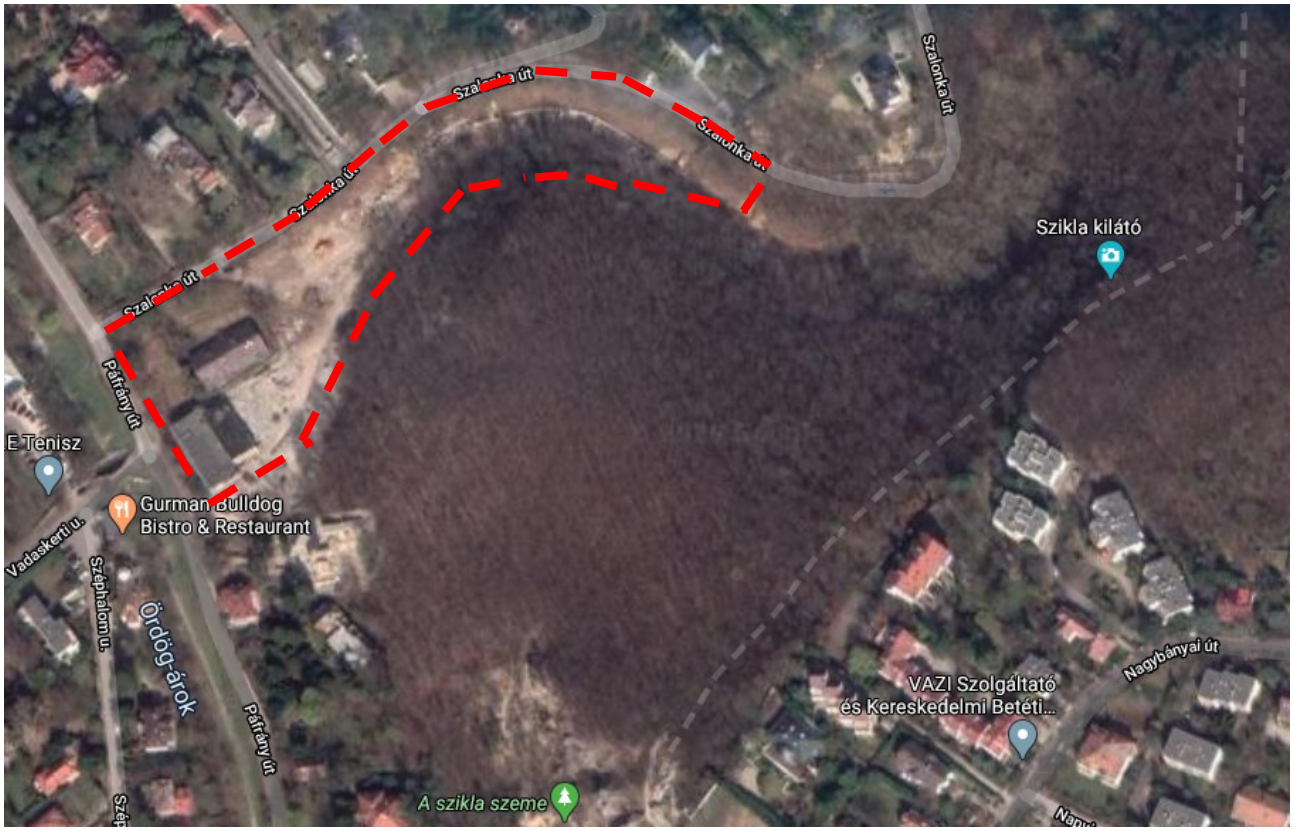
1. BEVEZETÉS:

A Budapest II. kerület Páfrány utca és Szalonka utca kereszteződésénél, a 11663/35 és a 11663/40 hrsz. telkeket érintően a tulajdonos új beruházás keretében lakóépületek megvalósítását és a meglévő műemlék épület felújítását tervezi.
A területre 2020. január 01-én hatályba lépő KÉSZ rendelkezései a korábban érvényben lévő előírásokhoz képest eltéréssel szabályoztak, mely eltérés a beruházó megítélése szerint akadályozza az ingatlanokon tervezett projekt megvalósíthatóságát.

Az ingatlan tulajdonosa kezdeményezi a KÉSZ rendelkezéseinek módosítását, a korábban hatályos előírásokhoz és a folyamatban lévő tervezéshez való közelítését.

2. AZ INGATLANOK ÉS KÖRNYEZETÜK:

A terület légifotója, pirossal határolva a két ingatlan területe.



1. ***ábra: Az ingatlanok és környezetük – Forrás: Google légifotó***

A két ingatlan a II. kerület értékes, Ördög árok menti lakóterületén belül található.

A 11663/35 hrsz. telken 408,9 m2 beépített alapterületű, műemlék védett épület található, a volt lipótmezői vendéglő és major.

A 11663/40 hrsz-ú ingatlan hosszan elnyúló, enyhén íves alakú telek, melyen belül jelentős szintkülönbségek, középen végighúzódó völgy található.

2. *ábra: A terület alaptérképe, geodéziailag felmért rétegvonalakkal*

Az ingatlanok a Páfrány utca és a Szalonka utca felől közelíthetők meg gépjárművel. A Páfrány utca a rétegvonalakkal és az Ördög árokkal közel párhuzamosan futó, enyhe lejtésű utca. A Szalonka utca a Páfrány utcától erős emelkedésű, a domboldalba bevágott utca, a tereplejtés mértéke 12-14 %.

A Páfrány utcához a 11663/35 hrsz-ú ingatlan csatlakozik enyhe tereplejtéssel.

3. *ábra: Szalonka utca - Páfrány utca sarok*

A Szalonka utca járda nélküli kiépítésű. Az utcáról nyíló telkek terepszintje között a domboldali jellegből következően jelentős szintkülönbség van, mely a vizsgált ingatlanok oldalán jelentős rézsűt jelent.

4. ábra: Szalonka utca felső szakasza – Helyszíni fotó

5. ábra: Szalonka utca jellegzetes keresztmetszete

A Szalonka utca dombfelőli oldalán elhelyezett kerítések vonalán néhány helyen látszódik a talajerózió okozta kis kiterjedésű és mértékű talajcsúszás, ami okozhatja a meglévő keritések egyes részeinek instabilitását.

6-7. ábra: Szalonka utca meglévő lakótelkeinek utcsatlakozása és talajerózió

A Szalonka utcához a vizsgált ingatlanok közül a 11663/40 hrsz-ú ingatlan csatlakozik kiépített lejtővel.

A környező terepalakulatok völgyvonala a 11663/40 hrsz-ú ingatlanon belül húzódik. Az ingatlanon belüli terep lejtése rendkívül erős, mértéke közel 60% a völgyvonal mindkét oldalán. Ez a terepadottság jelentősen megnehezíti a telkek hasznosítását, csak a völgyvonal menti enyhébb lejtésű területrész építhető be.

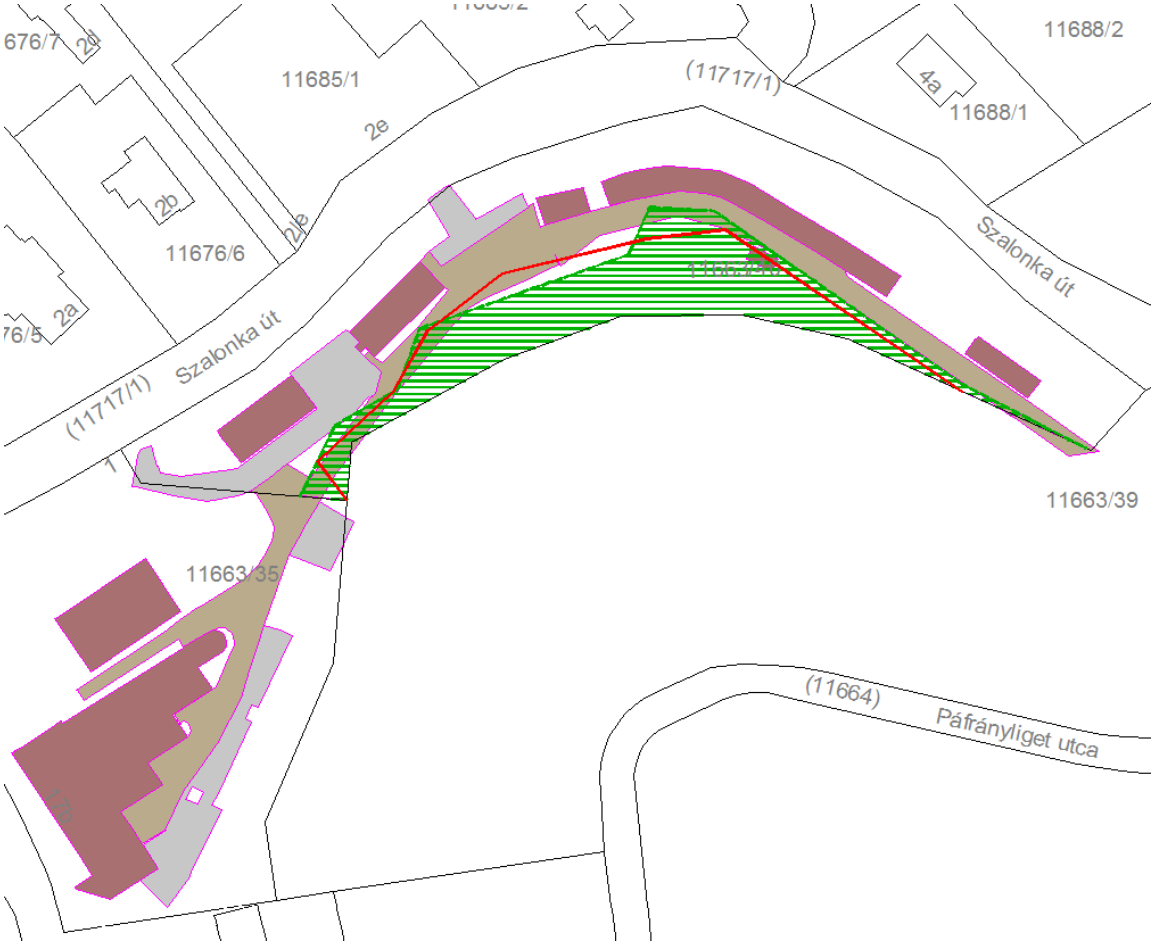
Az ingatlanok korábban a volt IKV telephelyeként kereskedelmi-gazdasági funkcióval hasznosítottak voltak, jelenleg használaton kívül állnak, a meglévő, nem védett épületek bontása van folyamatban.

8. ábra: A vizsgált ingatlanok meglévő beépítettsége a bontások előtt

9. ábra: Az ingatlanok meglévő állapota

A vizsgált ingatlanok közvetlenül határosak természetvédelmi és Natura 2000 területtel, a 11663/40 hrsz-ú telek területe része a Natura 2000 területnek és fővárosi helyi jelentőségű természeti terület is érinti.

A kiinduló állapot meglévő épületei és burkolataival együtt ábrázoltuk a fővárosi helyi természetvédelmi terület határát.



10. ***ábra: A fővárosi helyi jelentőségű természetvédelmi terület a 11663/40 hrsz-ú telken***

A 11663/35 ingatlanon álló volt lipótmezői vendéglő és major épülete műemlékileg védett, megtartandó.

11. ***ábra: A műemlékként védett volt lipótmezői vendéglő és major***

A területről részletes geodéziai felmérés készült, valamint Beruházó vizsgálta a meglévő közműveket és azok elhelyezkedését.
A közművek elhelyezkedése miatt és szükséges fejlesztésükhöz közterület szabályozása nem szükséges.

2.1. AZ ÉRINTETT INGATLANOK TULAJDONI ADATAI:

Az ingatlanok tulajdonjogi állapota rendezett, Beruházó tulajdonában állnak.

	Jelenlegi Tulajdonos	Tulajdoni hányad		
		Földhivatali adat	%	Saját terület
Helyrajzi szám: 11663/35 – Kivett ipartelep			**Terület**	**7 408 m2**
	LILONGWE PROPERTY Kft:	1/1	100,00%	7 408 m2
	Terheli ELMÜ vezetékjog 61 m2-en, jelzálogjog a 11663/40 ingatlannal együtt, valamint elidegenítési és terhelési tilalom, vételi jog és elővásárlási jog a jelzálog biztosítására			
Helyrajzi szám: 11663/40 – kivett ipartelep és üzemi épület			**Terület**	**8 359 m2**
	LILONGWE PROPERTY Kft:	1/1	100,00%	8 359 m2
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület és Natura 2000 védettség bejegyezve.			
	Terheli ELMÜ vezetékjog 41 m2-en, jelzálogjog a 11663/35 ingatlannal együtt, valamint elidegenítési és terhelési tilalom, vételi jog és elővásárlási jog a jelzálog biztosítására			

A szomszédos 11663/39 hrsz-ú, nem a Beruházó tulajdonában lévő erdő ingatlan tulajdoni adatai:

Helyrajzi szám: 11663/39 – erdő és üzemi épület			**Terület**	**31 847 m2**
	magánszemélyek ½ - ½ arányban	½ - ½	100,00%	31 847 m2
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület és Natura 2000 védettség bejegyezve.			
	Terheli ELMÜ vezetékjog 16 m2-en			

A beruházással érintett ingatlanok tulajdoni lapjait lásd a 9. pont alatti 2. sz. mellékletben.

3. AZ INGATLANOKRA VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK:

A Beruházó 2018-ban, még a 2019. december 31-ig hatályban lévő KVSZ érvényessége alatt vásárolta meg az ingatlanokat és kezdte meg a tervezett beruházás előkészítését.

Beruházó számára ezért különös jelentősége van a helyi előírások 2020. január 1-től hatályos módosulásának.

3.1 - 2019. DECEMBER 31-IG HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI:

Két övezet vonatkozott az ingatlanokra:

- I-II-40 építési övezet a 11663/35 hrsz-ú műemlék telkére, és
- I-II-41 építési övezet a 11663/38 hrsz-ú telek, később 11663/40 telekre.

A 2019. december 31-ig hatályos övezetek beépítési paraméterei:

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató			építmény-magasság	
		legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőemeleten	legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
		m^2	m^2	m	m	%	m^2/m^2	m^2/m^2	%	m	m
	BÉM	**LKT**	**LNT**	**LKS**	**LKM**	**LNB**	**STM**	**STT**	**LKZ**	**LKE**	**LNE**
I-II-40	SZ	3500	-	-	-	10	0,25	-	75	-	6,0
I-II-41	SZ	5000	-	-	-	20 (10)[1]	0,50 (0,25)[1]	-	50 (75)[1]	-	6,5

[1] *lakófunkció esetén csak ezek az értékek alkalmazhatók*

3.2 - 2020. JANUÁR 1-TŐL HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI:

Két övezet vonatkozik jelenleg is az ingatlanokra:

- Lke-3/EI/SZ-2 építési övezet a 11663/35 hrsz-ú műemlék telkére, és
- Lke-3/EI/SZ-3 építési övezet a 11663/40 hrsz-ú telekre.

A jelenleg hatályos KÉSZ 1. sz. mellékletében található szabályozási tervlapok vonatkozó részlete:

12. ábra: Hatályos Szabályozási Terv részlete

A jelenleg hatályos övezetek beépítési paraméterei:

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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										7.	táblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek								az épület				
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb				
3.	**Lke-3**		területe (m^2)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	általános (m^2/m^2)	parkolási (m^2/m^2)					
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H_L v. Élp			
8.	Lke-3/EI/SZ-2	SZ	3500	-	-	75	10	15	0.25 /KH 0.5	0.15	6	-	x	x	x
9.	Lke-3/EI/SZ-3	SZ	5000	-	-	75	10	15	0.25 /KH 0.5	0.15	6.5	-	x	x	x

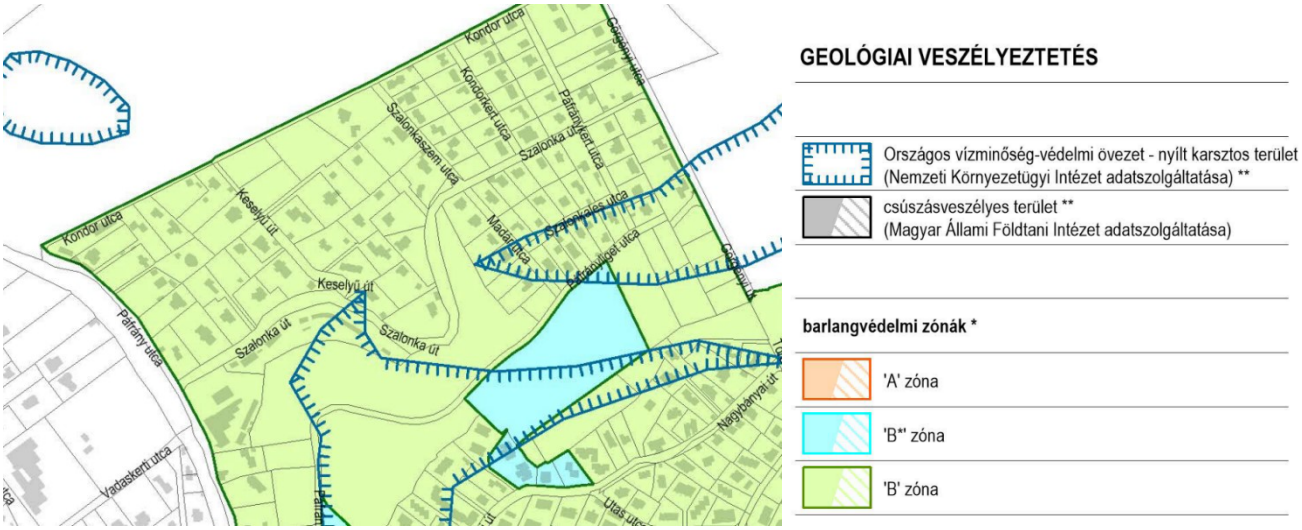
A jelenleg hatályos KÉSZ korábbi előzetes fejlesztési döntések továbbviteleként tiltja lakófunkció elhelyezését ezekben az övezetekben.

A korábban hatályos KVSZ a tervezett funkciótól függően jelentős eltérést adott a beépítési paraméterekben. Csökkentett beépítési paraméterekkel lakó rendeltetésű létesítmények elhelyezését is lehetővé tette a területen.

A KÉSZ Kertvárosias lakóövezetbe sorolta az ingatlanokat, de kizárta a lakó rendeltetésű létesítmények elhelyezését, ugyanakkor a beépítési paramétereket a KVSZ lakó-rendeltetésre vonatkozó csökkentett értékeihez hasonlóan határozta meg.

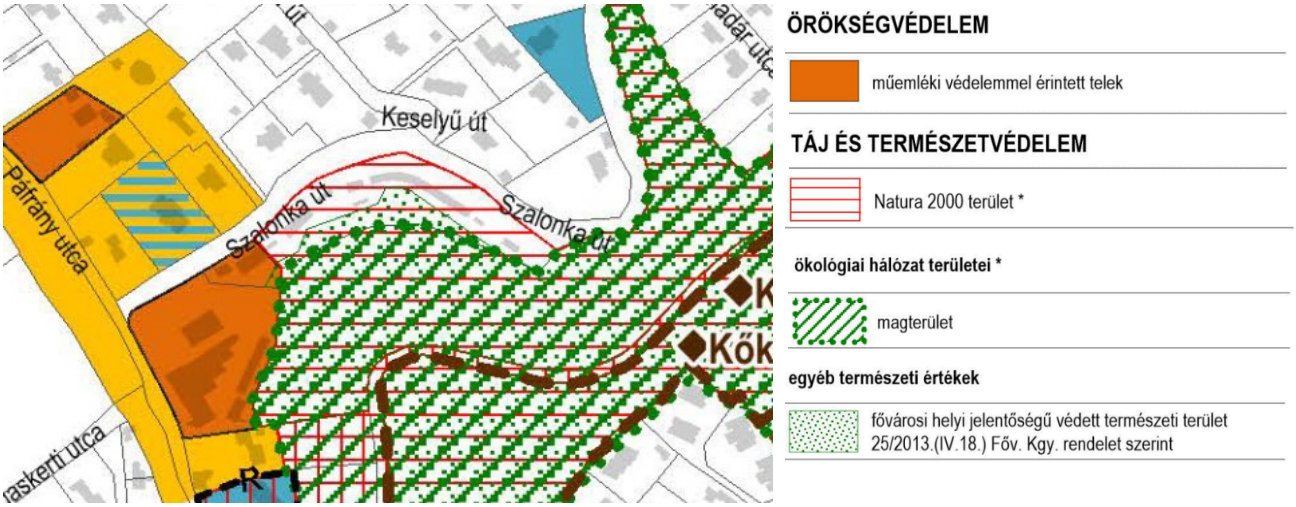
3.3 – A HATÁLYOS KÉSZ TELKEKRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÓ ÉS VÉDELMI RENDELKEZÉSEI:

A KÉSZ 5.a melléklete szerinti besorolás:



A KÉSZ 5.a melléklete geológiai szempontból mindkét telket a Barlangvédelmi ’B’ zónába sorolja.

A KÉSZ 5.b melléklete szerinti besorolás:



A KÉSZ 5.b melléklete szerint Táj- és Természetvédelmi szempontból a 11663/40 helyrajzi számú telket Natura 2000 besorolás és fővárosi helyi jelentőségű védett természeti terület érinti.

4. A KEZDEMÉNYEZÉS CÉLJA:

Beruházó igényes lakóterületi fejlesztést tervez a területen, a műemlék épület megtartásával, rendezésével kereskedelmi, szolgáltató funkciójú hasznosítással. Beruházó szeretné közelíteni az ingatlanokra vonatkozó hatályos helyi előírások tartalmát az ingatlanok megvásárlásakor érvényben lévő előírásokhoz az alábbiak szerint:

- Lakó funkciójú épületek létesítését tervezi a telkeken, kéri a jelenlegi szabályozás ennek megfelelő módosítását.
- Egységes övezet alkalmazását kéri annak érdekében, hogy a két telket összevonhassa.
- A beépítési mértékek meghatározásánál a beruházói igény **15%-os beépíthetőség**, lehetővé téve, hogy a műemlék épület területe ebbe ne számítson bele. A műemlék épület beépített alapterülete: 408,9 m2.
- Az általános szintterületi mutatót 0,35 m2/m2-ben,
- a minimális zöldfelületi mutató értékét 65%-ban,
- az épületmagasságot 6,5 m-ben kéri meghatározni a Beruházó.
- A terepadottságok és a meglévő közterületi kapcsolat determinálják a terület beépítését, amivel ellentétben áll a hatályos előírásokban megjelölt építési vonal vég-lezárása. Beruházó kéri az építési vonal végeit lezáró, a közterületre merőleges kis szakaszok törlését.

4.1 – TERVEZETT BEÉPÍTÉS:

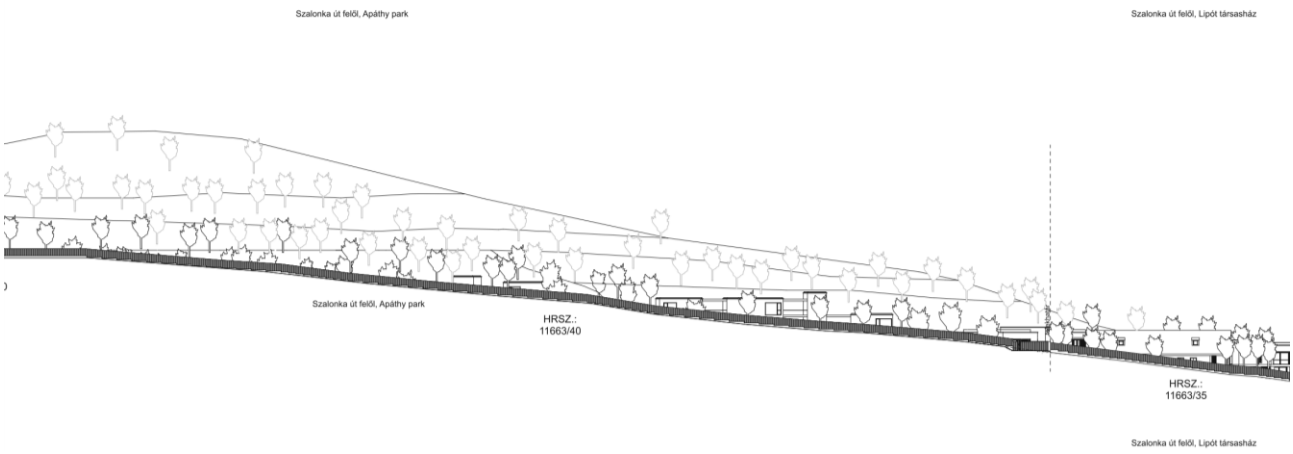
A beépítésben a terepszint alatti parkolószinten összekötött, de a felszín felett önálló tömegű, mélygarázs – földszint és 1-2 emeletes társasházak kialakítása tervezett.

14. ábra: Tervezett beépítés felülnézetből

A 16663/35 helyrajzi számú telken a meglévő műemlék épület mellett két épületben, épületenként 4 db lakás és 8 db parkoló kialakítása tervezett; a telken összesen 8 lakás, 16 db parkoló.

15. *ábra: Látványterv - – tervező: Kettőpera Stúdió Kft.*

16. *ábra: Páfrány utcai tervezett utcakép – tervező: Kettőpera Stúdió Kft.*

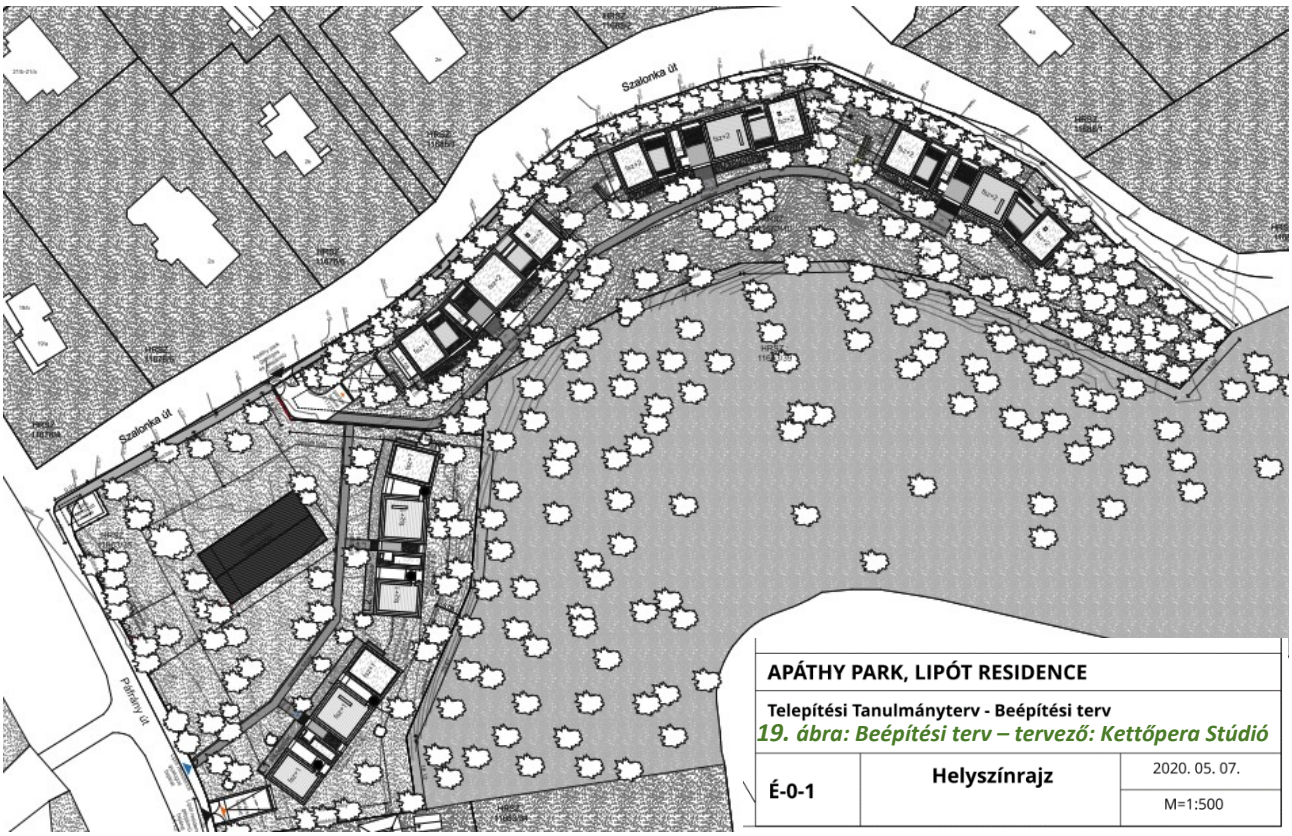


17. *ábra: Szalonka utcai utcakép – tervező: Kettőpera Stúdió Kft.*

A 16663/40 helyrajzi számú telken 3 épület tervezett, egyik épületben 5 db lakás és 10 db parkoló, a másik két épületben épületenként 6 db lakás és 12 db parkoló kialakítása szerepel a tervekben; ezen a telken összesen 17 db lakás és 34 db parkoló tervezett.

18. *ábra: Látványterv – tervező: Kettőpera Stúdió Kft.*

A két telek területén összesen 25 db lakás és 50 db parkoló kerül elhelyezésre a tervek szerint. A parkolók mindenhol a terepszint alatti garázsszinten kerülnek kialakításra. A garázsszintek megközelítése a Szalonka utca meglévő útburkolatához csatlakozó, telken belül kialakított úthálózat lehajtóin keresztül lehetséges. A beépítési tervet lásd a 8. pont szerinti 1. sz. mellékletben



19. ábra: Beépítési terv – tervező: Kettőpera Stúdió

20. ábra: Látványkép – tervező: Kettőpera Stúdió Kft.

A telkeket határoló Szalonka út és Páfrány út közterületeken a közművek kiépítettek, a tervezett beépítés ellátása azokról megoldható.
Egyedül a felszíni csapadékvíz elvezetés esetében nincs lehetőség a közterületi elvezető rendszerbe történő bevezetésre. A tervezett megoldás a telken belüli szivárogtatás, elszikkasztás.

4.2 – A KEZDEMÉNYEZÉS ÉRTÉKELÉSE:

A Beruházó által kezdeményezett módosítás a jelenleg is kertvárosias lakóterületen belül maradva a szabályozási előírások kismértékű változtatása. A kezdeményezett módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, területfelhasználási kategória változtatásával, az ingatlanok övezeti besorolását módosítja a kertvárosi lakóterületen belül maradva.

A telepíthető funkciók között engedélyezi a lakófunkciót is, mint a kertvárosias övezetek alap funkcióját és közelíti a beépítési paramétereket a 2019. december 31-ig hatályos KVSZ előírásaihoz. A tervezők tájékoztatása szerint a lakófunkció létesítése mellett foglaltak állás a projekt korábbi ismertetésekor a környék ingatlanainak tulajdonosai is.

A beépítési paraméterek kismértékű emelésével korrigálódik a korábban hatályos KVSZ és a jelenlegi KÉSZ-rendelkezések közötti különbség és lehetővé válik a műemlék épület felújítását is tartalmazó tervezett projekt megvalósítása.

5. A KÉSZ TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA:

Javasoljuk telkek kerüljenek azonos övezetbe a Szabályozási tervlap módosításával. Az **Lke-3/SZ-15** új övezet alkalmazása javasolt.

Az Lke-3/SZ-15 övezet tervezett beépítési paraméterei:

Javasolt beépítési paraméter:	**Jelenleg hatályos:**	**KÉSZ-módosítás után**
A telek legkisebb területe [m2]:	5.000 m2	5.000 m2
A telek legnagyobb beépíthetősége [%]		
- terep felett:	10 %	**15 % / S: 20%**
- terep alatt:	15 %	**20 %**
A telek legnagyobb szintterületi mutatója [m^2/m^2]:		
- általános:	0,25 m^2/m^2	**0,35 m^2/m^2**
- parkolási:	0,15 m^2/m^2	**0,25 m^2/m^2**
A telek legkisebb zöldfelülete [%]:	75 %	**65 %**
Az épület legnagyobb építmény/épület magassága [m]:	6,5 m	6,5 m

Az elhelyezhető rendeltetési egységek maximális száma a teleterület §/1 szabály alapján számítandó.

Az építési vonal javasolt módosítása:

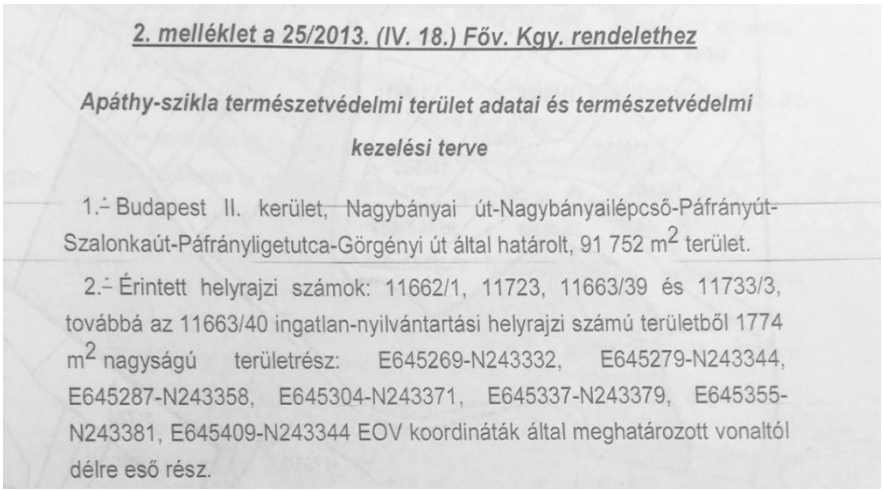
Az építési határvonal módosítása javasolt a 11663/40 hrsz-ú telken úgy, hogy az utcai telekhatárral párhuzamos részek maradjanak változatlanok, az erre merőleges részek törlődjenek.

A saroktelekre vonatkozó előírások javasolt kiegészítése:

A szabályozási terv hatályba lépését követő telekösszevonás esetén a saroktelekre adott kedvezményes beépítési mérték csak az összevonás előtt is sarokteleknek minősülő telek területével azonos nagyságú területre számítható.

A fővárosi helyi jelentőségű természetvédelmi terület határának korrekciója:

A beépítés tervezését végző szakemberek pontosították a fővárosi rendelet melléklete alapján a helyi természetvédelmi terület határát.



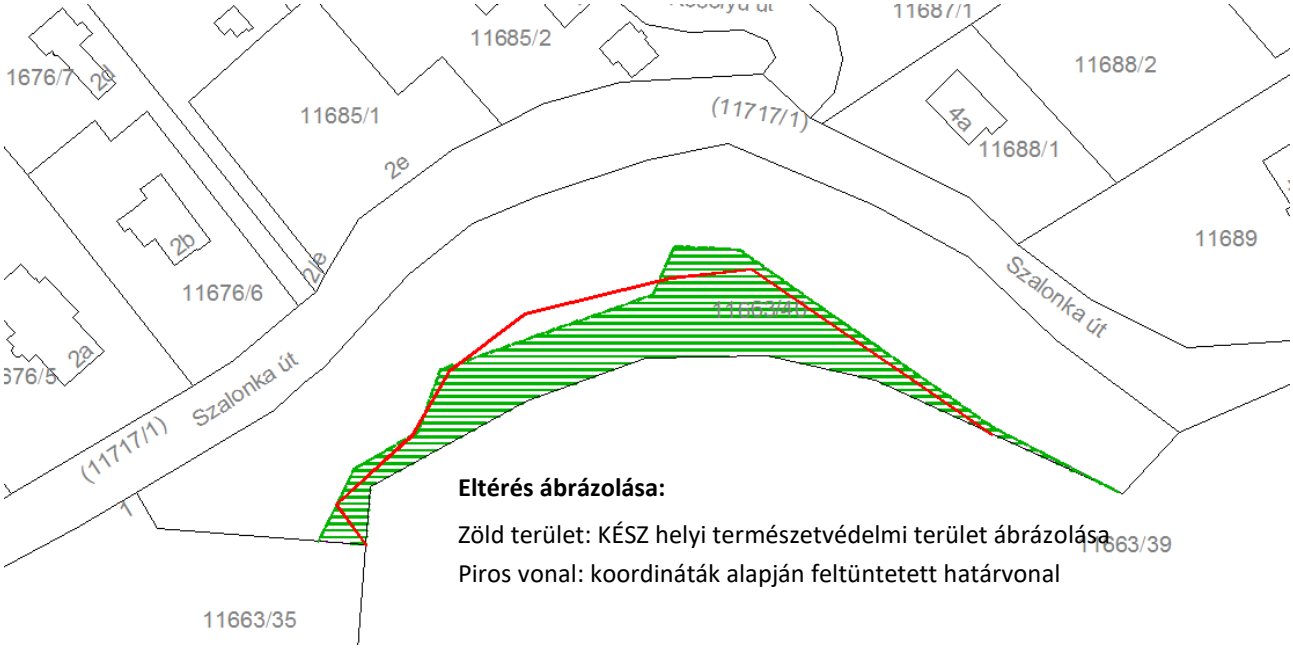
2. melléklet a 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelethez

Apáthy-szikla természetvédelmi terület adatai és természetvédelmi kezelési terve

1.- Budapest II. kerület, Nagybányai út-Nagybányailépcső-Páfrányút-Szalonkaút-Páfrányligetutca-Görgényi út által határolt, 91 752 m^2 terület.

2.- Érintett helyrajzi számok: 11662/1, 11723, 11663/39 és 11733/3, továbbá az 11663/40 ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú területből 1774 m^2 nagyságú területrész: E645269-N243332, E645279-N243344, E645287-N243358, E645304-N243371, E645337-N243379, E645355-N243381, E645409-N243344 EOV koordináták által meghatározott vonaltól délre eső rész.

A koordináták alapján feltüntettük a telken a pontos vonalat, és egybevetettük a KÉSZ szabályozási és védelmi lapján jelenleg feltüntettet védettségi határvonallal. Kisebb eltérést találtunk; javasoljuk a KÉSZ korrekciójakor pontosítani a határvonalat.



6. A TERVEZETT KÉSZ-MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA:

A tervezett módosítások nem alakítják át nagy mértékben a kerületi településrendezési szabályokat; a meglévő kertvárosias lakóterületi besorolást nem módosítják, csak az építési övezet beépítési paramétereit közelítik a 2019. december 31-ig hatályos rendelkezésekhez. A javasolt övezet csak az érintett két telekre vonatkozik, más ingatlanokra nincs hatással ennek az övezetnek a módosítása.

A KÉSZ módosítás után lehetségessé válik a volt ipari telkek igényes lakóterületi hasznosítása, a műemlék épület felújítása.

6.1 INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK (KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA)

A tervezett fejlesztés közlekedési igényei nem haladják meg a korábban meglévő hasznosítás közlekedési terhelését. A tervezett lakások gépjármű forgalmát a környező úthálózat viselni tudja, nem szükséges úthálózati fejlesztés.

A terület össz-közműves, a meglévő közműhálózat el tudja látni a tervezett fejlesztés közmű-igényeit. Egyedül a csapadékvíz elvezetésére nincs közműves lehetőség a területen, mely helyzetet a csapadékvíz gyűjtésével, tározásával, locsolóvízként történő hasznosításával, illetve a területen történő elszivárogtatással lehet megoldani.

A műemléki épület felújítása és hasznosítása javíthatja a környék szolgáltatásokkal történő ellátását. A keletkező munkahelyek humán erőforrás-igénye a tágabb környezet figyelembevételével biztosítható.

6.2 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A két ingatlan közül a 11663/40 hrsz-ú ingatlant Natura 2000 besorolás és fővárosi helyi jelentőségű védett természeti terület érinti.

Mivel a terület korábban is beépített terület volt, a Natura 2000 területi besorolás nem akadályozza a terület beépítését; természetvédelmi szempontból a tervezett lakófunkció előnyösebb, mint a korábbi ipari-kereskedelmi funkció.

A fővárosai helyi jelentőségű védett természeti területi besorolás jelenős megkötés, mely a telek egy részét, a domb felőli oldalt érinti.

Már a beépítés tervezése során megfelelő figyelmet fordítottak a tervezők a természetvédelmi szempontokra.

Egybevetve a tervezett épületeket és a burkolatokat a helyi természetvédelmi terület határával látható, hogy a tervezett épületek a helyileg védett területeken kívül helyezkednek el, nem érintve azt. A lakóépületek kiszolgálása a meglévő útburkolati felületek hasznosításával lehetséges.

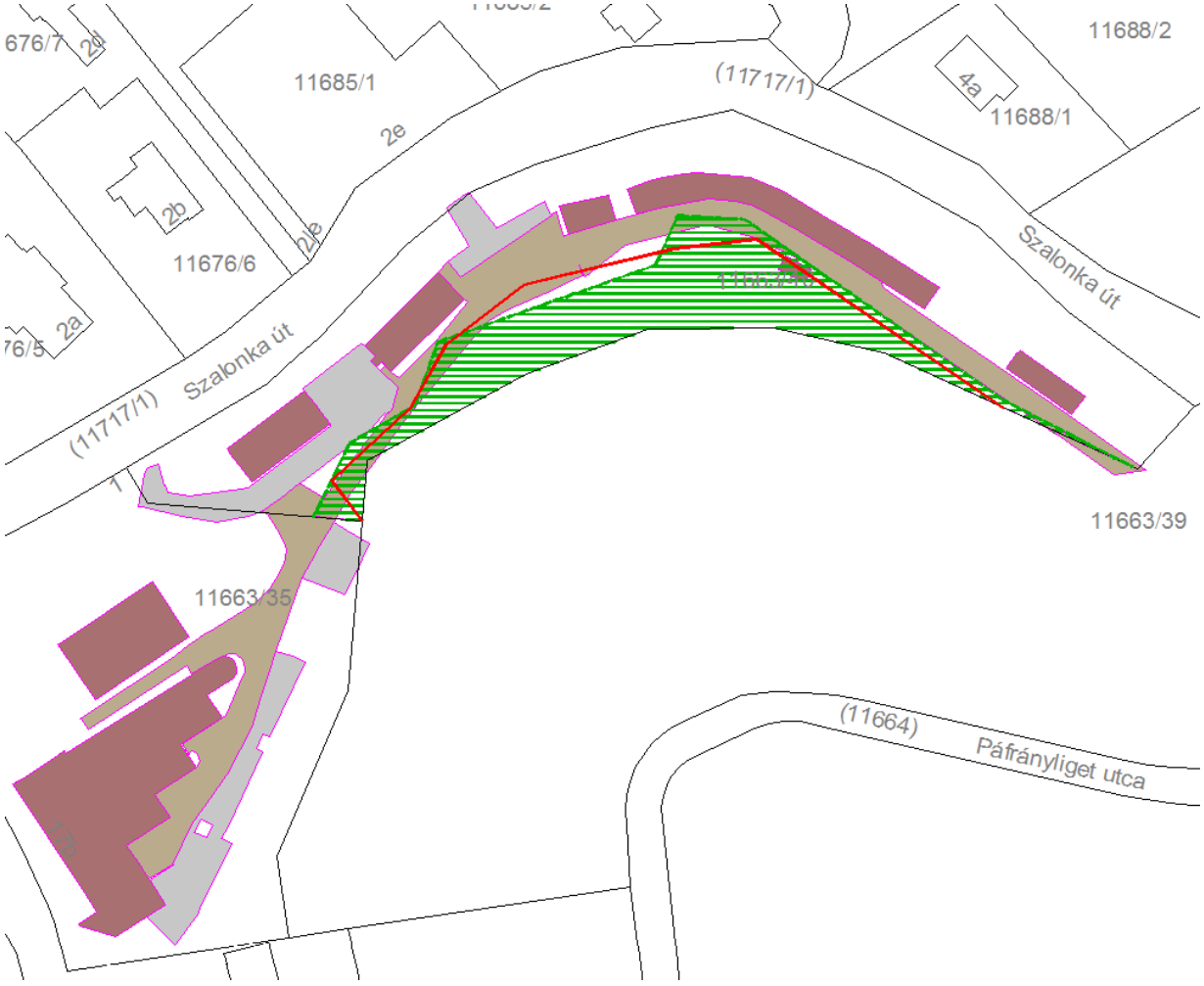
21. *ábra: Tervezett beépítés és burkolatok és a természetvédelmi terület határa*

A helyi természetvédelmi területet érintő útburkolatok meglévő burkolatok, új burkolat építése nem történik a helyi természetvédelmi területen belül.

A meglévő burkolatok fennmaradását, hasznosítását az illetékes Kormányhivatal Természetvédelmi Osztályával le kell egyeztetni, párhuzamosan a KÉSZ-ben feltüntetett helyi természetvédelmi terület határának korrigálásával.

Amennyiben a hatósági állásfoglalás alapján a meglévő burkolatok nem tarthatók meg, lehetőség van azok nélkül is a tervezett beépítés belső közlekedésének kiszolgálására az egymással összekötött mélygarázsokon keresztül.

A korábbi és a tervezett beépítést és burkolatokat ábrázoló ábrák egybevetésével látható, hogy a tervezett épületek és burkolatok mennyisége lényegesen kevesebb, mint a kiinduló állapot ugyanezen adata. Az új épületek tetején tervezett zöldtetők tovább javítják ezt a helyzetet.



22. *ábra: Kiinduló állapot épületek, burkolatok és a természetvédelmi terület határa*

Összefoglalva megállapítható, hogy a korábbi hasznosításhoz képest a tervezett beépítés figyelembe veszi a természetvédelmi, környezeti szempontokat, a várható környezeti hatások kisebbek, mint a korábbi hasznosítás hatásai.

6.3 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezett fejlesztés egyik eleme a műemlék épület felújítása, hasznosítása. Körültekintő tervezéssel és megvalósítással – melyekre garanciát nyújt a szükséges engedélyezési eljárás – elkerülhetővé válik a műemlék állagromlása, mely jelentős lehet a használaton kívüli épület esetében.

A környező területek terepadottságait megvizsgálva látható, hogy a tervezett beépítés a terep völgyvonala mentén helyezkedik el, ezért nincs jelentős hatással a domborzati viszonyokra, terepállékonyságra. A Szalonka utca meglévő kialakításának, burkolatának stabilitását erősítheti a tervezett beépítésben lévő utcafronton végig húzódó új építésű támfal.

A természeti értékek védelme fokozottan fontos a tervezett beépítés megvalósításának fázisában, ekkor fordulhatnak elő olyan beavatkozások, hatások, amik helytelen, vagy nem eléggé körültekintő kivitelezés esetén problémákat okozhatnak a meglévő környezet állapotában. Gondos, a természeti értékekre figyelő kivitelezéssel, odafigyeléssel ezek a veszélyek is elkerülhetők.

Összeállította:

Molnár Mária *építész*
vezető településtervező, TT1 01-1580

8. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV

9. MELLÉKLET: A TERVEZETT BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK TULAJDONI LAPJAI