

# BUDAPEST

## II. KERÜLET

### KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT *KÉSZ FELÜLVIZSGÁLAT 2021*

- *m e g a l a p o z ó   v i z s g á l a t*
- *a l á t á m a s z t ó   j a v a s l a t*

*véleményezési dokumentáció*

*2021. október*

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
28/2019. (XI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE  
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL  
KÉSZ FELÜLVIZSGÁLAT 2021**

**Szerzők**

| <b>VÁROSRENDEZÉS</b>   |   | <b>URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.</b>                 |
|--|---|--|
| Liszokay Krisztina   | <i>vezető településtervező<br/>okleveles építészmérnök</i>                        | TT/1 01 – 1455                               |
| Vásárhelyi Kinga   | <i>okleveles építészmérnök<br/>városépítési-<br/>városgazdálkodási szakmérnök</i> | TT 01 – 3723                                 |
| Szczuka Levente  | <i>okleveles településmérnök,<br/>okleveles tervező építészmérnök</i>             | TT 01 – 6111                                 |
| Tarr-Sipos Zsuzsa  | <i>okleveles településmérnök</i>  | TT 13 – 1481                                 |
| Fintha Mátyás  | <i>okleveles településmérnök</i>  |  |
| Krébesz András   | <i>GIS</i>  |  |
| <b>ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM</b> |   | <b>PERSOL 2000 Bt.</b>                       |
| Sólyom Rudolf  | <i>okleveles táj- és kertészmérnök</i>  | TK, K 01-5131                                |
| <b>KÖZLEKEDÉS</b>  |   | <b>Mobil City Kft.</b>                       |
| dr. Macsinka Klára   | <i>okleveles építőmérnök</i>  | Tkő, KÉ-K 13-1017                            |
| Szűcs Gergely  | <i>okleveles építőmérnök</i>  |  |
| <b>KÖZMŰVEK</b>  |   | <b>KÉSZ KFT.</b>                             |
| Hanczár Zsoltné  | <i>gépészmérnök<br/>városépítési-<br/>városgazdálkodási szakmérnök</i>            | TV-T-01-2418<br>TE-T-01-2418<br>TH-T-01-2418 |
| Bíró Attila  | <i>okleveles építőmérnök</i>  | TV-T-01-2456<br>TE-T-01-2456<br>TH-T-01-2456 |
| Ziman Gergely  |   |  |

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
28/2019. (XI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE  
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL  
KÉSZ FELÜLVIZSGÁLAT 2021**

**Tartalom**

|              |   |            |
|--------------|---|------------|
| <b>1.</b>    | <b>ELŐZMÉNYEK ÉS A KÉSZ MÓDOSÍTÁS CÉLJA</b>                             | <b>3</b>   |
| 1.1.         | Előzmények  | 3          |
| 1.2.         | A módosítás célja   | 3          |
| <b>2.</b>    | <b>A KÉSZ MÓDOSÍTÁS ÁTFOGÓ ISMERTETÉSE</b>                              | <b>3</b>   |
| 2.1.         | A KÉSZ módosítás fő elemei  | 3          |
| 2.2.         | A KÉSZ módosításra kerülő részei  | 4          |
| <b>3.</b>    | <b>OROM UTCA ÉS KÖRNYEZETE SZABÁLYOZÁSA</b>                             | <b>6</b>   |
| 3.1.         | Megalapozó vizsgálat  | 6          |
| 3.2.         | Alátámasztó javaslat  | 22         |
| 3.3.         | Szabályozási koncepció és „A”-„D szabályozási változatok                | 46         |
| <b>4.</b>    | <b>ÖNKORMÁNYZATI IGÉNYEK</b>  | <b>54</b>  |
| TRO/SZ_3     | Fullánk utca  | 54         |
| TRO/SZ_17    | Nagyrét utca 4.   | 56         |
| TRO/SZ_24    | Széna tér – új övezet   | 59         |
| TRO/2_MELL_2 | Józsefhegyi utca 11.  | 62         |
| TRO/5_MELL_1 | Barlangvédelmi zónák és barlangok felszíni védőövezete                  | 64         |
| TRO          | Húvösvölgyi végállomás új építési övezet                                | 65         |
| TRO          | A Napsugár utca és a Turista út találkozásának szabályozása             | 67         |
| <b>5.</b>    | <b>PARTNERI KÉRELMEK</b>  | <b>69</b>  |
| P_7          | Hidegkúti út 76/A. – közterületi zöldfelület kiemelése                  | 69         |
| P_13         | Máriaremetei út 176. – telken belüli parkolás                           | 70         |
| P_20         | Húvösvölgyi út 2. – Szép Ilona gyógyszertár – új övezet                 | 71         |
| P_26         | Honvéd utca – Csokonai utca sarka – szabályozási vonal törlése          | 73         |
| P_28c        | Budenz József utcai általános iskola – gyalogoslépcső                   | 74         |
| P_33 és P_36 | Gazda utca 22. – német tájház bővítése – új övezet                      | 76         |
| P_35         | Cimbalom köz – kialakult zsákutca megőrzése                             | 78         |
| P_37         | Csejtej köz – Szeréna út – közterület rendezése                         | 80         |
| <b>6.</b>    | <b>TSZT/FRSZ 2021 HARMONIZÁCIÓ</b>                                      | <b>82</b>  |
| 6.1.         | TSZT változások a területfelhasználásban és az infrastruktúra elemekben | 82         |
| 6.2.         | KÉSZ módosítások a területfelhasználások változása miatt                | 85         |
| 6.3.         | TSZT változások a közlekedési infrastruktúrában és a KÉSZ módosítás     | 91         |
| <b>7.</b>    | <b>HIBAJAVÍTÁS A SZABÁLYOZÁSI TERVEN</b>                                | <b>92</b>  |
| <b>8.</b>    | <b>ALAPTÉRKÉP MÓDOSULÁSA MIATTI SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK</b>       | <b>97</b>  |
| <b>9.</b>    | <b>VÁLTOZÁSOK A SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATÁBAN</b>                 | <b>100</b> |

## 1. ELŐZMÉNYEK ÉS A KÉSZ MÓDOSÍTÁS CÉLJA

### 1.1. ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2019 novemberében hagyta jóvá az új fővárosi szabályozási keretek (TSZT és FRSZ) között kidolgozott új kerületi építési szabályzatát a **28/2019. (XI. 27.) rendeletével**. A rendelet **2019. december 31-jén lépett hatályba**.

A KÉSZ tervcsomagja a kidolgozása során a településrendezési tervek elkészítésének jogszabályban előírt metodikája alapján tartalmazta a megalapozó vizsgálatot és a javaslati munkarészeket (városrendezési munkarészek, szakági munkarészek, szabályozási koncepció, magasabb terveknek való megfelelés stb.) is. Ezek támasztják alá a KÉSZ jóváhagyott rendeletét és mellékleteit. Értelemszerűen az alátámasztó munkarészek átfogó jellegűek a terv léptékének megfelelően.

A KÉSZ a kerületi elvárásoknak megfelelően általában a korábbi KVSZ előírásait és a korábbi szabályozási terveket (KSZT-k) vette alapul, az ott rögzített szabályokat és beépítési paramétereket „fordította” át az új fővárosi szabályozási keretek által meghatározott rendszerbe.

A KÉSZ területi hatálya nem terjed ki a Duna-parti Építési Szabályzat (DÉSZ) hatálya alá tartozó területre, ahol a 29/2017.(IX.19.) Főv. Kgy. rendelet előírásai vannak érvényben.

### 1.2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A jelen KÉSZ módosítás célja egyrészt az eltelt időszak tapasztalatai alapján indokolt **pontosítások átvezetése**, másrészt a **befogadható partneri kérések érvényesítése** és a kerületi önkormányzat az **Épített Környezetért felelős Igazgatóság Településrendezési Osztálya és a társosztályok által tett észrevételek** figyelembevételével a szükséges **módosítások átvezetése**, valamint a megváltozott **jogszabályi környezetből adódó változtatások átvezetése**.

A módosítások többsége olyan, mely nem igényli a **sem a megalapozó vizsgálatok aktualizálását, sem az alátámasztó munkarészek módosítását**, mivel alapvetően jogtechnikai és pontosítási kérdésekben vált szükségessé a rendelet módosítása.

A módosítások egy kisebb része tartalma és/vagy helyszíne miatt igényli a módosításhoz szükséges mértékű megalapozást és az alátámasztást, ezeket mutatja be a szükséges részletezettséggel jelen alátámasztó munkarész.

A megváltozott jogszabályi környezet alapján szükséges módosítások esetében alátámasztásként bemutatásra, igazolásra kerül a megfelelés.

- A legfontosabb jogszabályi változás a TSZT és FRSZ 2021-es módosítása, mely a II. kerület esetében több területfelhasználást is érint. A TSZT és FRSZ módosítás és az ennek következtében szükséges KÉSZ módosítások részletes bemutatása kerülnek.
- További jogszabályok változásai (pl. OTÉK, TKR, védelmek stb.), alapján szükség szerint kerül sor a KÉSZ jogszabályi harmonizációjára.

## 2. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS ÁTFOGÓ ISMERTETÉSE

### 2.1. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS FŐ ELEMEI

A hatályos KÉSZ rendelet jelen módosítási tervezete

- átfogó **koncepcionális átdolgozással nem foglalkozik**, ilyen értelmű módosításokat nem tartalmaz,
- **TSZT/FRSZ módosítást igénylő javaslatot nem tartalmaz.**

A KÉSZ több mint egy éves gyakorlati alkalmazása során felmerült módosítási igények:

- **Az Orom utca és környezete** szabályozásának módosítása Önkormányzati döntés alapján (156/2020.[VI.25.] számú képviselő-testületi döntés). Négy komplex szabályozási változat készült, az „A”-„D” változatokban a normaszövegre és a szabályozási tervre vonatkozó jóváhagyandó részek kidolgozásával.
- Az Önkormányzati igények, melyek az **Épített Környezetért felelős Igazgatóság Településrendezési Osztálya és a társosztályok észrevételei**, javaslatai, ezek általában kisebb pontosítások, módosítások a normaszövegben vagy a Szabályozási Tervlapon vagy egyéb mellékletekben.
- Az **előzetes felhívásra benyújtott partneri kérelmek, lakossági észrevételek** azon része, melyek szakmai, jogi

megfontolások alapján, esetenként kisebb korrekcióval, beemelhetők voltak a KÉSZ-be. Jelentősebb, nagyobb területet érintő változtatási javaslat a befogadott partneri kérelmek alapján nincs.

• **Harmonizációs feladatok:**

- A Fővárosi Képviselő-testület a 364/2021.(II.21.) Kgy. határozattal és a 13/2021.(III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosította Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét és Rendezési Szabályzatát. A KÉSZ módosítás során a **módosított TSZT/FRSZ2021-el való összhang** megteremtésére sor kerül. Ez elsősorban az övezeti struktúra módosítását jelenti a megváltozott területfelhasználási kategóriák függvényében.
- A Budapest Főváros II. Kerületi Képviselő-testülete a 29/2020.(VII.8.) önkormányzati rendelettel módosította a településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) ök. rendeletét. A **módosított TKR-el való összhang megteremtése** elsősorban kisebb pontosításokat jelent a normaszövegben és a KÉSZ egyes mellékletein.
- **További jogszabályi változások által igényelt pontosításokra** is sor kerül a KÉSZ módosításban (pl. védelmi listák aktualizálása stb.)

## 2.2. A KÉSZ MÓDOSÍTÁSRA KERÜLŐ RÉSZEI

### KÉSZ normaszöveg

A KÉSZ módosítási dokumentáció részét képezi a 28/2019.(XI.27.) ök. rendelettel jóváhagyott Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzata korrektúras normaszövege. A korrektúras részek a módosítási javaslatok. Minden módosítási javaslat esetében feltüntetésre kerül, hogy mely javaslat befogadásáról van szó:

- Önkormányzati igények (TRO/SZ<sub>(szabályozási terv)</sub>/R<sub>(rendelet)</sub>/X\_MELL<sub>(mellékletszám)</sub>\_Y<sub>(észrevétel száma)</sub>)
- Partneri kérelmek (P\_Y<sub>(észrevétel száma)</sub>)
- Tervezői javaslat / megjegyzés (T).

Amennyiben szükséges az adott módosítási javaslat célja és rövid indoklása is feltüntetésre kerül. A módosítási javaslatok döntő többsége esetében ez elegendő, további megalapozást, vagy alátámasztást nem igényelnek, mivel a módosítások jellemzően a gyakorlati használatból adódó pontosítások, egyértelműsítések, értelmezési anomáliák feloldása, jogharmonizációs illeszkedések, kisebb fogalmi, tartalmi pontosítások. Ennek megfelelően:

- a módosítási javaslatok döntő többsége a KÉSZ I-III. RÉSZ-ében található általános előírásokra vonatkozik (I. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK, II. AZ ÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK, III. A TELEK BEÉPÍTÉSE)
- az ismétlődő típusú módosítási javaslatok a KÉSZ IV-V. RÉSZ-ében található övezettípusokra vonatkozó általános előírásokra vonatkoznak (IV. ÉPÍTÉSI ÖVEZTEK, V. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI)
- néhány módosítási javaslat érinti a KÉSZ IV-V. RÉSZ-ében található egyes építési övezetek és övezetek előírásait (IV. ÉPÍTÉSI ÖVEZTEK, V. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI)
  - jellemzően egyes övezetek előírásainak pontosítására kerül sor,
  - új övezet létrehozása, övezet megszüntetése a TSZT/FRSZ harmonizáció miatt történik, itt a harmonizáció az indok, mely további alátámasztást nem igényel,
  - négy esetben történik új övezet létrehozása partneri vagy önkormányzati igény, kérelem alapján, ezek részletes indoklása, TSZT/FRSZ-nek való megfelelése, szükség esetén OTÉK-tól való eltéréseinek indoklása az alábbi alátámasztó munkarészben részletes kifejtésre kerül,
- néhány módosítási javaslat érinti a KÉSZ VI. RÉSZ-ét (VI. KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK)
  - a KK/1 jelű részterület esetében a TKR-el való harmonizáció történik meg,
  - az Orom utcai szabályozás igényli a részterületi kijelölést.

### 1. melléklet – Szabályozási Terv

A Szabályozási Terv módosítási javaslatai az alátámasztó munkarészben kerülnek bemutatásra az alábbi csoportosítás szerint:

- önkormányzati igény,
- partneri kérelem,
- TSZT/FRSZ harmonizáció,

- hibajavítás,
- alaptérkép módosulása.

A Szabályozási Terven új kötelező elem kerül bevezetésre az Orom utcával összefüggésben: „közterület gyalogsközlekedésre fenntartandó / kialakítandó szakasza”. A más jogszabály által elrendelt kötelező elemek szükség szerint frissítésre kerülnek, illetve az adatszolgáltatóra, adatforrásra vonatkozó megjegyzések pontosítására is sor kerül. A tájékoztató elemek között a szabadterek színjelölése között a természetközeli terület újonnan megjelenítésre kerül a TSZT2021-ben kijelölt Természetközeli területfelhasználáshoz illeszkedve. A jelmagyarázathoz tartozó, a TKR településképi szempontból meghatározó területeit és a szelvényosztást ábrázoló térképen a településképileg meghatározó területek frissítésre kerülnek a hatályos TKR-nek megfelelően.

## **2. melléklet – Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok**

A táblázatokba az új övezetek integrálásra, a megszűnő övezetek törlésre kerülnek, egyes övezetek paramétereit módosulnak. Az adott módosítási javaslat célja és rövid indoklása a táblázatok alatt feltüntetésre kerül.

## **3. melléklet – Az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke egyes zárt sorú beépítési módú területeken**

A 3. mellékletet módosítás nem érinti.

## **4. melléklet – A személygépjárművek és a kerékpárok, valamint az autóbusz várakozóhelyek telken belüli elhelyezésének előírásai**

A 4.a. mellékletben foglalt, a parkolási kötelezettség eltérő szabályozású területeinek lehatárolását rögzítő térképet módosítás nem érinti.

A 4.b és c. melléklet, mely a személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettséget és a telken elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számát írja elő komplexen került felülvizsgálatra alapvetően az önkormányzati igények szerint, néhány partneri kérelem figyelembevételével.

A 4.d. mellékletben foglalt, a telken belül elhelyezendő autóbusz várakozóhelyek számára vonatkozó előírásokat módosítási javaslat nem érinti.

### **5.a. melléklet – Korlátozással érintett területek**

A TSZT2021-el való összhnag megteremtése érdekében a mellékletéről törlésre kerül a TSZT-ben megszűnt az *Országos vízminőség-védelmi övezet – nyílt karsztos terület* lehatárolás és a felkerül a *Vízminőség-védelmi terület övezete* (KDVVÍZIG adatszolgáltatása).

### **5.b. melléklet – Védelemmel érintett területek**

Az 5. mellékleten szükség szerint aktualizálásra kerültek a védelmi (örökségvédelmi, táj és természetvédelmi) lehatárolások és jelölések (az új adatszolgáltatások alapján).

## **6. melléklet – Az önkormányzat elővásárlásával érintett területek**

A 6. melléklet az önkormányzati igények és szándékok szerint kerül módosításra.

## **7. melléklet – Az építési hely, az építési vonal, az épület szintterületi mutatóinak és magasságának értelmező ábrái**

Az ábrák gyakorlati használata alapján önkormányzati igényként merült fel a 9. ábra pontosítása a 2. melléklettel való összhnag érdekében: az általános és a parkolási szintterületi mutató rövidített jelölésének azonos használata a két mellékletbe. A 10. ábra módosítására azért van szükség, mert a magassági idomon való túlnyúlás szabályai önkormányzati igény alapján pontosításra kerülnek.

## **8. melléklet – A Rendelet hatálya alá nem tartozó területek lehatárolása**

A 8. mellékletet módosítás nem érinti.

## **2.3. OTÉK ELTÉRÉS IGÉNYE**

Az Orom utca esetében az „A”-„D” szabályozási változatok mindegyike igényli az OTÉK eltérést. A Széna téri új Zkp-Rek övezet egyes paramétereit igénylik az OTÉK eltérést. Ezek tartalmát és indoklását lásd a vonatkozó alátámasztó részben.

### 3. OROM UTCA ÉS KÖRNYEZETE SZABÁLYOZÁSA

#### 3.1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

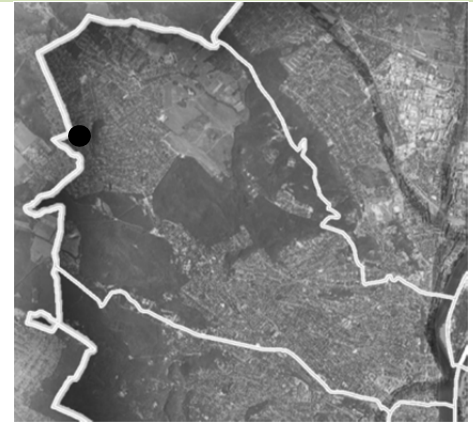
##### ELŐZMÉNYEK

A Kárpát, Orom és Szirom utcák Csongor utca és az erdő közötti szakaszai nem vagy csak részben kiépítettek, jelenleg nem alkalmasak a mellettük fekvő építési övezetbe sorolt (Lke-3/SZ-3) ingatlanok megközelítésére, az utcaszakaszok kiépíthetősége a meredek tereplejtés miatt kérdéses. Az érintett ingatlantulajdonosok már évtizedek óta szorgalmazzák a gépjárműközlekedésre alkalmas közterület-fejlesztést, a probléma megoldását. Ennek érdekében több változatban készítették az Orom utca alsó szakaszára vonatkozó útépítési tervet. A régi KVSZ-ben a területre részletes szabályozás, KSZT nem vonatkozott.

A KÉSZ készítése során sem volt feladat a telkek megközelítésének részletes vizsgálata és megoldása.

A 156/2020.(VI.25.) számú képviselő-testületi döntés alapján, az Orom utca -

Szirom utca - Kárpát utca mentén a beépítésre szánt területen a beépítésre váró telkek megközelítési lehetőségeit vizsgálni szükséges a KÉSZ felülvizsgálata során.



Elhelyezkedés

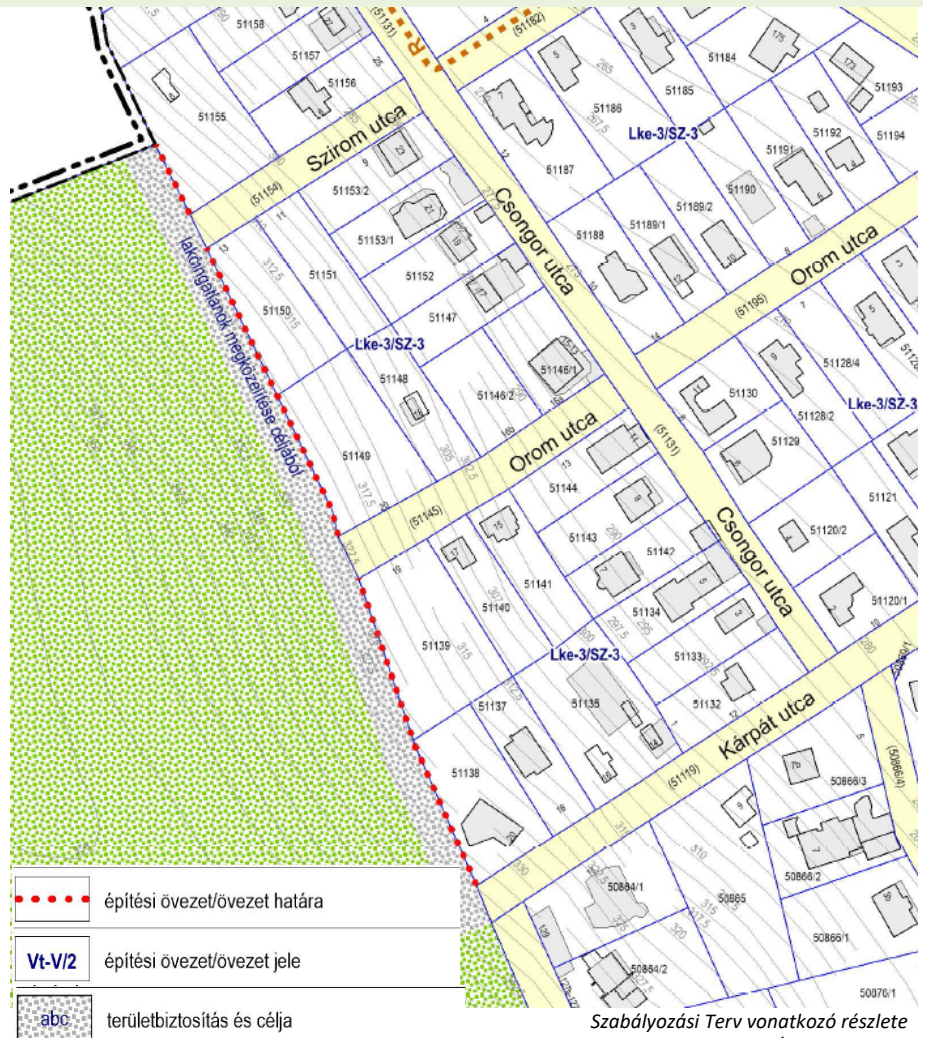
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

##### TELEPÜLÉSRRENDEZÉS

#### II. Kerületi Építési Szabályzat – KÉSZ 1. melléklet – Szabályozási Terv és normaszöveg

A hatályos KÉSZ a Rézsű utca folytatásában – az erdő területén – kötelező szabályozási elemmel rögzíti a „területbiztosítás” sávját 10 méter szélességben, melynek felirata rögzíti, hogy a „lakóingatlanok megközelítése céljából” került sor a „területbiztosítás” szabályozási tervi feltüntetésére. A KÉSZ további szöveges előírást e tekintetben nem rögzít.

Az érintett lakótömbök építési övezeti besorolása: Lke-3/SZ-3 építési övezet, melyhez szöveges előírás nem tartozik, a beépítési paramétereket a KÉSZ 2. melléklete rögzíti.



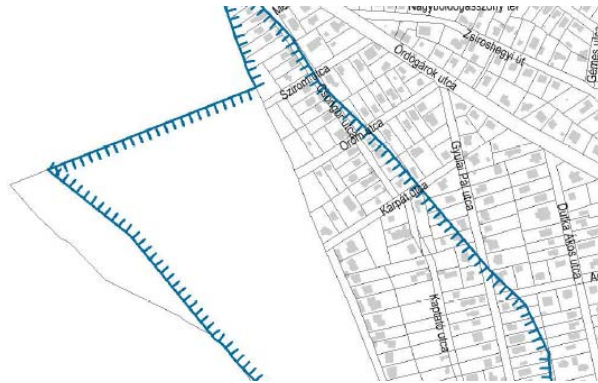
Szabályozási Terv vonatkozó részlete  
forrás: II. KÉSZ 1. melléklet

**KÉSZ 2. melléklet – Az építési övezetek és övezetek paramétereit meghatározó táblázatok**

| 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: | <b>BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK</b>   |                |              |  |                              |           |  |            |   |  |             | <b>MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA</b>  |  |                        |  |
| 2.  |                                  | a telek  |                |              |  |                              |           |  |            | az épület   |  |             |  |  |                        |  |
| 3.  | <b>Lke-3</b>                     | legkisebb  |                |              |  | legnagyobb                   |           |  |            | legnagyobb  |  |             | átlagos szintterület osztószáma  | telekterület alapján                                   | egyedi előírás alapján |  |
| 4.  |                                  | területe (m <sup>2</sup> )   | szélessége (m) | mélysége (m) | zöldfelületi aránya (%)  | beépítési mértéke terepszint |           | szintterületi mutatója   |            | épületmagassága (m)   | Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m) |             |  |  |                        |  |
| 5.  | Övezetcsoporthoz tartozás:       | T  | Tsz            | Tm           | Z %  | B%_TF                        | B%_TA     | SZTM_á   | SZTM_p     | Ém  | Pmu v. H <sub>l</sub> v. Ép  |             |  |  |                        |  |
| 13.   | <b>Lke-3/SZ-3</b>                | <b>SZ</b>  | <b>1000</b>    | -            | -  | <b>75</b>                    | <b>15</b> | <b>25</b>  | <b>0.4</b> | <b>0.2</b>  | <b>6</b>   | -           | -  | <b>§/1</b>   | -                      |  |
| <b>Beépítési mód</b>                                      |                                  | <b>Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés</b>   |                |              | <b>Alkalmazási feltétel</b>  |                              |           | <b>Kedvezmények esetei</b>   |            | <b>Magasságok</b>   |  |             | <b>Önálló rendeltetési egységek száma</b>  |  |                        |  |
| SZ = szabadonálló<br>O = oldalhatáron álló<br>Z = zátsorú |                                  | AI = alapintézmény<br>EI = intézmény domináns<br>Te = templom<br>Sp = sportpálya<br>Á = jelentős állomás<br>P = parkoló<br>B = benzinkút |                |              | A = alapintézmény, intézmény esetén<br>L = lakásrendeltetés esetén<br>S = saroktelek esetén<br>PP = parkolóhely pótlás Szabályozási Tervben jelölt ingatlan esetén<br>- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter |                              |           | § = előírásban szereplő feltétel szerint<br>KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet) |            | Ém = épületmagasság<br>Pmu = utcai párkánymagasság<br>H <sub>l</sub> = lejtő felőli homlokzatmagasság<br>Élp = épület legmagasabb pontja<br>§ = előírás szerint<br>- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter |  |             | X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter<br>- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter<br>§/1 = 57. § (4) a) szerint<br>§/2 = 57. § (4) b) szerint<br>§ = előírás szerint |  |                        |  |
|   |                                  |  |                |              |  |                              |           |  |            |   |  | megjegyzés: |  | <b>OTÉK eltéréssel</b><br><b>FRSZ 20.§ (2) alapján</b> |                        |  |

**KÉSZ 5. melléklet – Korlátozással és védelemmel érintett területek**

**5.A melléklet – korlátozással érintett területek**



**GEOLOGIAI VESZÉLYEZTETÉS**



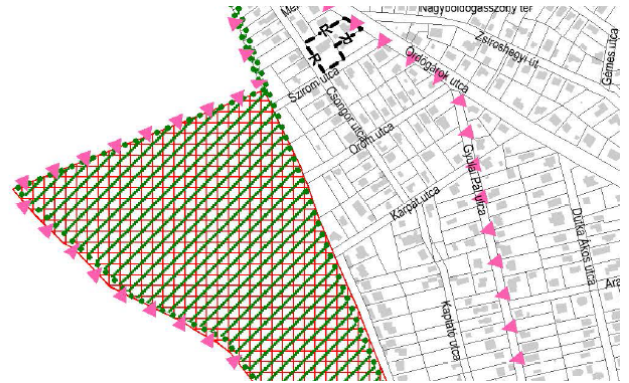
Országos vízminőség-védelmi övezet – nyílt karsztos terület (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolg.)

\*\*TSZT szerinti elem

Az érintett terület az Országos vízminőség-védelmi övezet - Nyílt karsztos terület része.

A TSZT-2021-ben változatlan kiterjedéssel szerepel a fenti lehatárolás, de elnevezése: Vízminőség-védelmi terület

**5.B melléklet – védelemmel érintett területek**



**TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**



tájképvédelmi terület határa\*



Budai Tájvédelmi Körzet területe és határa\*



Natura 2000 terület\*



Ökológiai hálózat területei – magterület\*

\*DINPI adatszolgáltatása alapján

Az erdő terület

- az Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdő,
- a Budai Tájvédelmi Körzet területe,



övezete. A TSZT-2021 a korábbi TSZT-vel megegyezően a Karsztos terület lehatárolását is rögzíti (ez a KÉSZ védelmi mellékletén nem került feltüntetésre).

- Natura 2000 terület, és
- az országos ökológiai hálózat magterülete.

A Gyulai Pál és az Ördögárok utcáktól nyugatra eső terület a tájképvédelmi terület része.

A TSZT-2021-ben változatlanul szerepelnek a fenti lehatárolások.

### Részletes településrendezési vizsgálatok

A szabályozás céljával összefüggésben készültek a területre vonatkozóan vizsgálatok, melyek a tulajdoni viszonyokat, a közterületek jelenlegi használatát, használhatóságát, a telkek jelenlegi megközelítési lehetőségeit tárják fel.

#### Tulajdonvizsgálat

|  |  |
|--|--|
|  | állami tulajdon                              |
|  | kerületi önkormányzati tulajdon - közterület |
|  | kerületi önkormányzati tulajdon              |
|  | magántulajdon                                |

A cca. 12,2 ha területű erdő ingatlan (hrsz.:50862) állami tulajdonban van.

A Szirom utca mentén két beépítetlen lakóövezetbe sorolt telkek a kerületi önkormányzat tulajdona (hrsz.:51151 és 51155).

A vizsgált közterületi ingatlanok a kerületi önkormányzat tulajdonában vannak:

- Csongor utca – hrsz.:(51131)
- Szirom utca – hrsz.:(51154)
- Orom utca – hrsz.:(51145)
- Kárpát utca – hrsz.:(51119)
- Rézsú utca – hrsz.:(50863)

Az utcák és az erdő közötti tömböket alkotó telkek magántulajdonban vannak.

#### Beépítettség vizsgálat

|  |            |  |             |
|--|------------|--|-------------|
|  | 40% felett |  | 15-20%      |
|  | 30-40%     |  | 10-15%      |
|  | 25-30%     |  | 10% alatt   |
|  | 20-25%     |  | beépítetlen |

Az Lke-3/SZ-3 építési övezetben a beépítési mérték 15%, a terepszint alatti beépítési mérték 25%. A vizsgálatban a támfalgarázsok is beszámításra kerültek, melyek részben terepszint alatti beépítésként értelmezhetők, így a 25%-os beépítési mértékhez viszonyítva a Csongor utca mentén van néhány túlépített telek.

A Szirom és Orom utcák menti nem vagy legfeljebb gyalog megközelíthető telkek beépítetlenek vagy beépítettségük kisebb a Csongor utca menti telkekhez képest. A Szirom és az Orom utca mentén is 3-3 beépítetlen telek található. Az Orom utca mentén csak gyalogosan közelíthető meg 3 beépített telek: a 51148 hrsz-ú ingatlanon egy 34 m<sup>2</sup> beépített alapterületű épület áll, a 51140 hrsz-ú ingatlanon



Tulajdonvizsgálat  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



Beépítettség vizsgálat  
forrás: saját ábra

egy 52 m<sup>2</sup> és az 51141 hrsz-ú ingatlanon egy 73 m<sup>2</sup> beépített alapterületű épület található. Az utóbbi kettő nyilvánvalóan életvitelszerű tartózkodásra használt épület.

### Megközelítések vizsgálata

|  |  |
|--|--|
|  | gépjárművel nem megközelíthető telek                       |
|  | gépjárművel nem járható közterületszakasz                  |
|  | se gépjárművel se gyalogosan nem megközelíthető telek      |
|  | se gépjárművel se gyalogosan nem járható közterületszakasz |

A **Csongor utca** Kárpát és Szirom utca közötti szakasza zsákutca, mely a Kárpát utca felől közelíthető meg. A Szirom utcai keresztezésben a Csongor utca és a Szirom utca alsó szakasza közötti szintkülönbséget rézsú veszi fel, mely gépjárművel nem járható, csak gyalogoslépcső került kialakításra. A Csongor utca nyugati oldalán elhelyezkedő telek megközelítését a Csongor utca zsákutcás szakasza biztosítja, a személygépjárművek elhelyezése jellemzően a telekhatár menti támfalgarázsokban történik.

A **Szirom utca** Csongor utca feletti szakasza egyáltalán nincs kiépítve, sem a közúti-, sem a gyalogosforgalom számára nem épült infrastruktúra. Így a Szirom utca menti

beépítetlen felső telek (hrsz.:51150; 51151; 51155), köztük a két kerületi tulajdonban lévő telek jelenleg az infrastruktúra hiányában sem gépjárművel, sem gyalogosan nem közelíthető meg.

Az **Orom utca** Csongor utca feletti szakaszán a közúti forgalom számára nem épült ki infrastruktúra. Nem tekinthető kiépítettnek az a szerpentinszerű nyomvonalon vezető gyalogos ösvény sem, melyen az Orom utca menti középső telek (hrsz.:51140;51141; 51146/2; 51148) megközelítése jelenleg történik. Az utcaszakasz felső egyharmada gyalogosan sem járható, így a felső két telek (hrsz.:51139 és 51149) az infrastruktúra hiányában sem gépjárművel, sem gyalogosan nem közelíthető meg.

A **Kárpát utca** Csongor utca feletti szakaszán kiépült egy közúti megközelítést biztosító útszakasz, mely jelen formájában kizárólag a hrsz.:51135 ingatlan megközelítését biztosítja. A Kárpát utca középső szakaszán sem a közúti, sem a gyalogos infrastruktúra nem épült ki, a Rézsú utca felől gyalogoslépcső található az utca felső egyharmadán. A Kárpát utca mentén a hrsz.:50865 beépítetlen telek az infrastruktúra hiányában sem gépjárművel, sem gyalogosan nem közelíthető meg, a hrsz.:51137 beépített telek csak gyalogosan közelíthető meg.

### Csongor utca részletes vizsgálata

A Csongor utca a szintvonalakkal párhuzamosan vezető utca, észak-nyugati irányba enyhén lejt, a Kárpát utcánál cca. 281,00 mBf, az Orom utcánál cca. 276,90 mBf, a Szirom utcánál cca. 275,00 mBf magasságot mért a geodéziai felmérés.

A közterületi ingatlan szélessége cca. 12 m. Az útfelüлт szélessége változó (cca. 3-6 méter), a Szirom utcánál megszűnik, gyalogosjárda nincs. Az utca nyugati oldalát jellemzően támfalgarázsok kísérik, melyek a közterületi határra épültek ki.



Megközelítések vizsgálata  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



a Csongor utca



a Kárpát utca felől



... az Orom utca felől

... Szirom utca felőli zsákutcás vége  
forrás: Googlemaps

### Szirom utca részletes vizsgálata

A Szirom utca Csongor utca és az erdei út közötti szakasza szintvonalakra merőleges közterületi ingatlan, melyen egyáltalán nem került kiépítésre sem gyalogos, sem közúti infrastruktúra. A cca. 12 méter széles és cca. 80 méter hosszú közterületszakaszon több mint 37 méter a szintkülönbség (a Csongor utcánál cca. 275,30 mBf, az erdei úton cca. 312,50 mBf), ez cca. 45-46%-os lejtést jelent. Alsó, Csongor utca felőli és felső, az erdei út felőli szakaszán töltések találhatóak.

A terület jelenleg beerdősült. A geodéziai felmérés a Szirom utca felől csak 51156 hrsz-ú ingatlan kerítésén jelöl gyalogos kaput (az ingatlannak a megközelítése a Csongor utca felől is biztosított gyalogosan és személygépjárművel).



Szirom utca  
forrás: Googlemaps



a Szirom utca geodéziai felmérése  
készítette: FORMAP Kft.



Szirom utca - ortofotó (2020. 03.) telekkel  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

A Szirom utca és a Csongor utca kereszteződése nem átjárható a nagy szintkülönbségek miatt:

- a Szirom utca felső kiépítetlen szakaszánál a Csongor utca felső szakasza zsákutcában végződik,
- a Szirom utca alsó – Csongor utca alatti – szakasza észak-nyugati irányban kanyarodik rá a Csongor utca alsó szakaszára,
- a Szirom utca alsó és felső szakaszát rézsú választja el egymástól a szintkülönbség cca. 5-6 méter, a két szakaszt csak gyalogoslépcső köti össze.



Szirom utca és Csongor utca kereszteződése - ortofotó (2020. 03.) telekkel  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



Csongor utca zsákutcs vége a Szirom utca leérkezésénél



a Szirom utca és a Csongor utca alsó kanyarulata  
forrás: Googlemaps

### Kárpát utca részletes vizsgálata

A Kárpát utca Csongor utca és Rézsű utca közötti szakasza szintvonalakra merőleges közterületi ingatlan, melyen részben került kiépítésre gyalogos és közúti infrastruktúra. A cca. 12 méter széles és cca. 120 méter hosszú közterületszakaszon cca. 51-52 méter a szintkülönbség (az Orom utcánál cca. 281,00 mBf, a Rézsű utcánál cca. 332,700 mBf), ez cca. 43%-os lejtést jelent.

A Kárpát utca alsó szakaszán (cca. 55 méter hosszon) kiépítésre került egy személygépjármű-közlekedésre alkalmas útfelület, melyről az 51135 hrsz-ú ingatlan megközelítése biztosított. Az útszakasz cca. 281,00-ról 296,00 mBf magasságra emelkedik, ez cca. 27%-os lejtést jelent, az útszakasz a 286,00 mBf magasság felett már támfalak közötti bevágásban fut, az útszakasz végénél (az 51125 hrsz-ú ingatlan kapujánál és garázsbejáratánál) a támfal magassága cca. 8 méter. Az útszakasz mellett gyalogos infrastruktúra nem épült ki.

A Kárpát utca felső szakasza személygépjárművel nem járható, gyalogos lépcső csak a Rézsű utcáról vezet az 51137 hrsz-ú ingatlanhoz. A kiépült útszakaszt lezáró támfal feletti szakaszon faállomány és építési törmelék található.

A Rézsű utca és a Kárpát utca kereszteződésében ér véget zsákutcásan a Rézsű utca, innen közelíthető meg az 51138 hrsz-ú ingatlan és innen indul a jelenleg sorompóval elzárt erdei út.



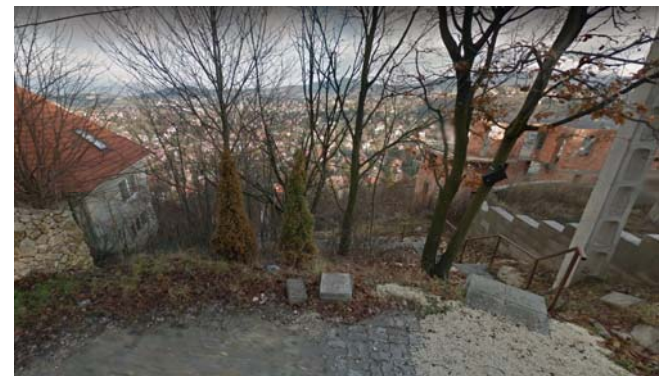
a Kárpát utca geodéziai felmérése  
készítette: FORMAP Kft.



Kárpát utca - ortofotó (2020. 03.) telekkel  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



Kárpát utca és Rézsű utca kereszteződése - ortofotó (2020. 03.) telekkel  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



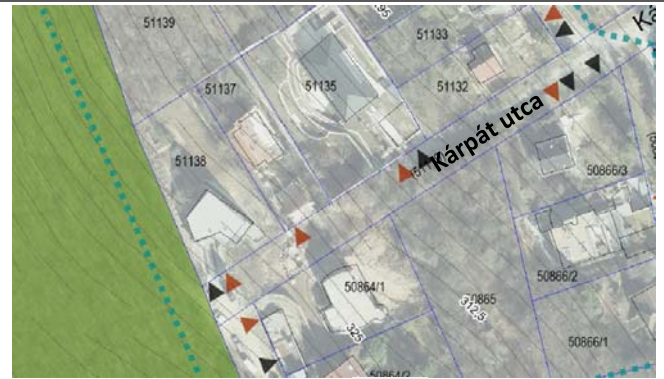
a Kárpát utca a Rézsű utca felől



a Kárpát utca és a Rézsű utca kereszteződése – az erdei út indulása  
forrás: Googlemaps



Orom utca  
forrás: Googlemaps



személybejárat  
gépjárműbejárat

Kárpát utca – az ingatlanok bejáratai  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

### Orom utca részletes vizsgálata

Az Orom utca Csongor utca és az erdei út közötti szakasza szintvonalakra merőleges közterületi ingatlan, melyen egyáltalán nem került kiépítésre sem közúti infrastruktúra, sem gyalogos infrastruktúra, de Csongor utca felőli alsó és középső szakasza gyalogösvényen járható. A cca. 12 méter széles és cca. 95 méter hosszú közterületszakaszon több mint 46 méter a szintkülönbség (a Csongor utcánál cca. 277,50 mBf, az eredi úton cca. 323,00 mBf), ez cca. 48%-os átlagos lejtést jelent.

Az Orom utca Csongor utca felőli indulásánál a 51146/1 hrsz-ú saroktelek személykapuja a közterületen kialakított lépcsőről közelíthető meg.

Az Orom utca fákkal, növényzettel benőtt alsó és középső szakaszán egy serpentin vonalvezetésű gyalogos ösvényről a középső telkek személybejárást biztosító kapui megközelíthetők. A négy középső telek közül a déli oldalon lévők (hrsz.:51140 és 51141) már az övezeti lehetőségeket kihasználva beépültek. Az északi oldalon lévő 51146/2 ingatlan még beépítetlen, az 51148 hrsz-ú beépített ingatlan beépítettsége még nem éri el az övezete lehetőségeket.

Az Orom utca közterületi telkének felső szakasza beerdősült.



az Orom utca geodéziai felmérése  
készítette: FORMAP Kft.



Orom utca - ortofotó (2020. 03.) telkekkel  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



Orom utca  
forrás: Googlemaps



személybejárat  
gépjárműbejárat

Orom utca – az ingatlanok személybejáratai  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

KIALAKULT ÁLLAPOT



### Az Orom utcára készült korábbi útépítési tervek bemutatása

Az érintett ingatlantulajdonosok az Orom utca alsó és középső szakaszára több változatban készítették tervet:

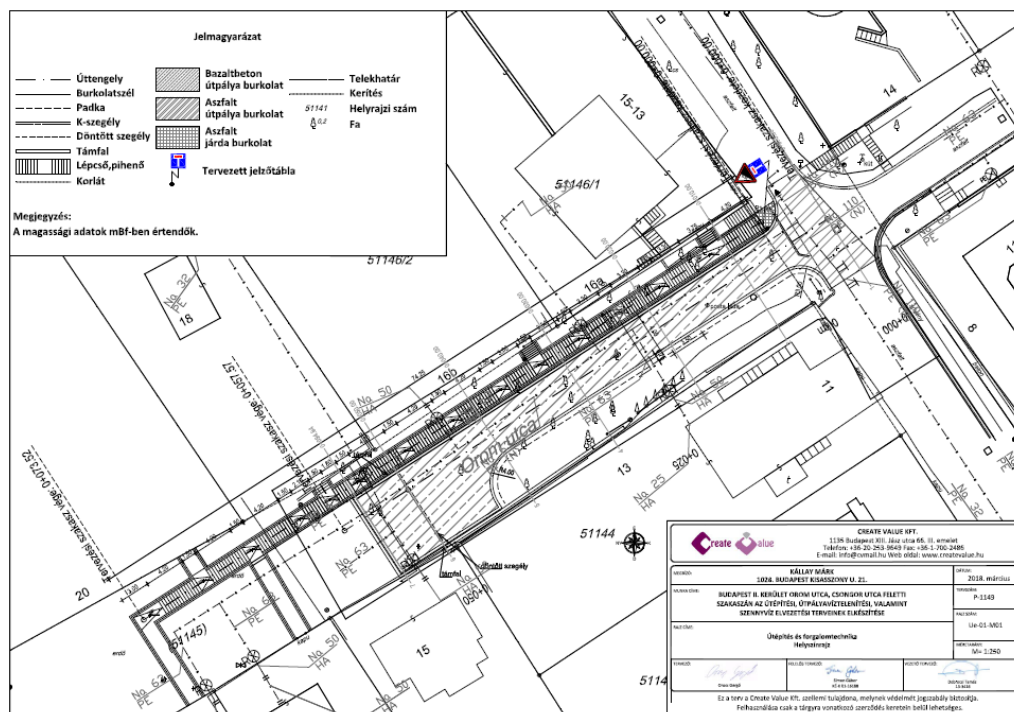
**Budapest II. kerület Orom utca, Csongor utca feletti szakaszának az útépítési, útpályavíztelenítési, valamint szennyvízelvezetési tervei**

**Tervező: Create Value Kft., vezető tervező: Dobrocsi Tamás.**

**2018. március**

A dokumentációból az *Útépítési és forgalomtechnikai helyszínrajz* áll rendelkezésre. A helyszínrajz 4 méter széles úttest kialakítását javasolja, Csongor utcától a cca. 50 méter hosszúságban, támfalak között 36%-os lejtéssel. Az útpálya északnyugati oldalán pihenőkkel kialakított 1,5 méter széles lépcsősor vezet. A tervezett elképzelés az Orom utca menti ingatlanok személygépjárművel történő megközelítését, azaz az ingatlanokra személyautóval történő bejutást nem teszi lehetővé, csak közterületi parkolásra alkalmas felületet alakít ki a cca. 50 méter hosszú zsákutcaszakasz végén. (A parkolást szolgáló terület férőhelykapacitása nem olvasható le a tervlapról.)

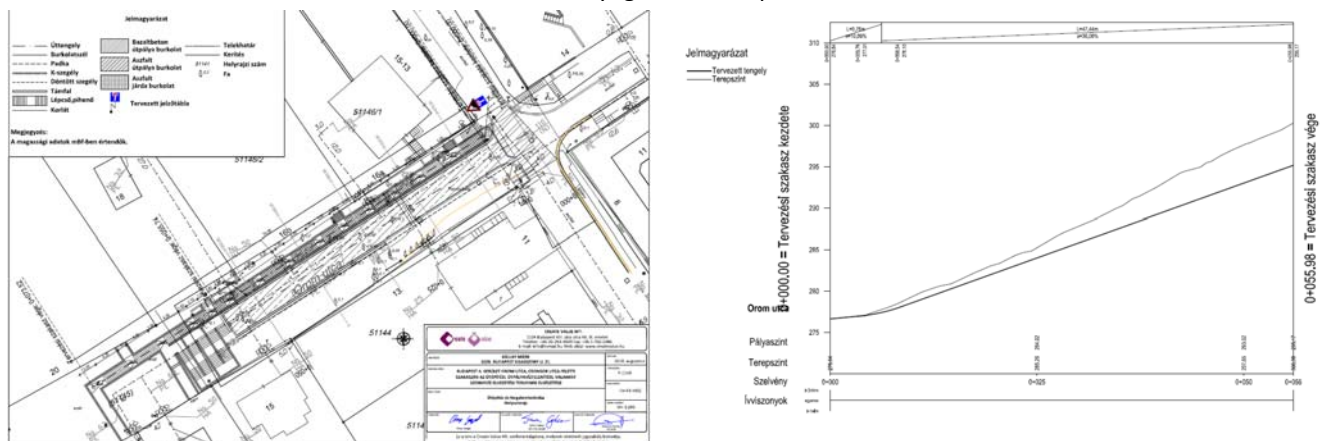
Az új gyaloglépcső biztosítja a meglévő vagy újonnan kialakítható személykapuk megközelítését, a gyalogos lépcső nem vezet fel az erdei útig.



Orom utca - Útépítési és forgalomtechnikai helyszínrajz – 2018.március  
készítette: Create Value Kft.

**2018. augusztus**

Az előző terv kismértékben módosított változata, a lényeges műszaki paraméterek változatlanok.

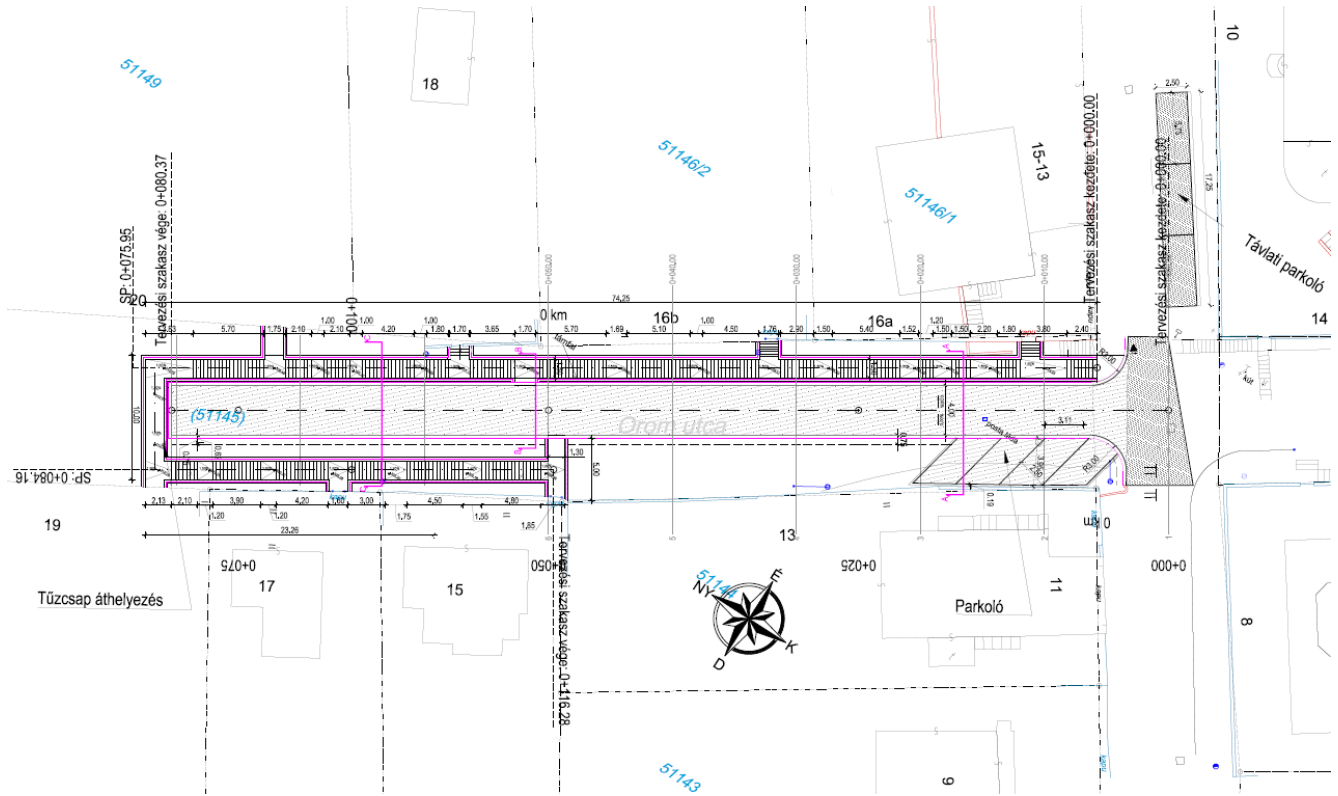


Orom utca - Útépítési és forgalomtechnikai helyszínrajz és útépítési hossz-szelvény – 2018.augusztus  
készítette: Create Value Kft.

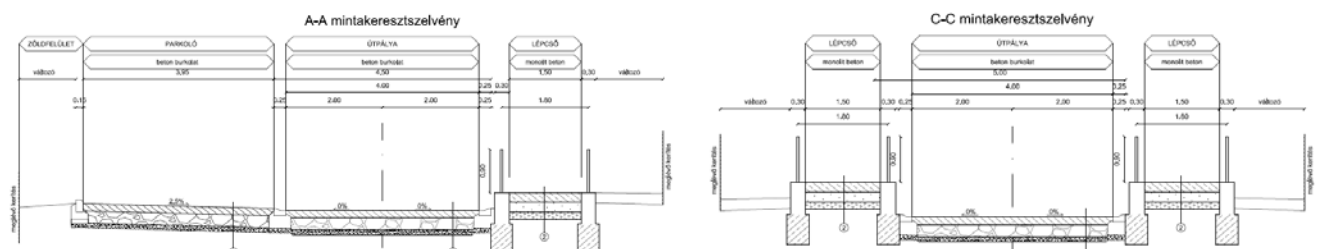
2019. június

A cca. 80 méter hosszú és 4 méter széles tervezett útpálya csatlakozik a Csongor utca burkolatához. A tervezési szakasz elején 4%-os, majd 40, 58 %-os, majd 48,94 %-os emelkedéssel követi a terepet. Az útpálya szelvényezés szerinti jobb oldalán gyalogoslépcső került megtervezésre, mely körbeöleli az útpálya végét és annak bal oldalán elindul lefelé 22 métert.

4+3 db közterületi felszíni parkolót javasol a terv az Orom utca Csongor utca felőli bevezető részén és a Csongor utcában. Vízvezetési rendszer nem került tervezésre, mivel a környéken sincs sem zárt, sem nyílt vízvezetési rendszer.



Orom utca – Helyszínrajz – 2019.június



Orom utca – Mintakeresztmetszvények – 2019.június  
készítette: Create Value Kft.

A tervváltozatok azt igazolják, hogy az Orom utca közterületi telke a lejtéviszonyok és geometriai adottságok miatt részben alkalmas közút kiépítésére, az fizikailag lehetséges ugyan, de használhatósága erősen kérdéses. A tervváltozatok nem biztosítanak személygépjárműves megközelítést az Orom utca melletti telkekre, nem biztosítják a telkekre való bejutást. A Csongor és Orom utca közterületi szélessége és terepviszonyai korlátozottan alkalmasak arra, hogy az Orom utca menti telkek parkolási kötelezettsége számára helyet tudjanak biztosítani, a területükön felszíni parkoló nehézkesen alakítható ki.

#### Hasonló kialakult szituáció a kerületben

A Frankel Leó út közelében a Kavics utca már csak gyalogosan járható szakaszával és a közúti forgalomra nem kiépített (14546) hrsz-ú közterülettel határosan helyezkednek el a 14544 és 14545 hrsz-ú beépített ingatlanok. A Kavics utca zsákutcásan kialakított végétől gyalogoslépcsőn közelíthető meg a két telek.

A légifutó alapján mindkét kertben láthatók személygépjárművek, feltételezhetően a Frankel Leó út menti telkek hátsó része felől közelítik meg az ingatlanokat, az önálló közterületi kapcsolat hiányában.





a Kavics utca zsákutcs vége a továbbvezető gyalogoslépcsővel  
forrás: Googlemaps



a 14544 és 14545 hrsz-ú ingatlok – ortofotó (2020. 03.) telekkel  
forrás: saját ábra

## KÖZLEKEDÉS

### A terület megközelíthetősége

A Szabályozási Terv módosításával érintett terület a Csongor utcától nyugatra fekvő, Kárpát utca, Orom utca és Szirom utca folytatásában kiszabályozott közterületek és a jogilag ezekről a közúti telkekről „megközelíthető” ingatlanok.

A terület a II. kerület észak-nyugati részén fekvő, erős emelkedésű terület, amely városközponttal való kapcsolatát a legközelebbi főút, a Máriaremetei út és annak folytatása a Hűvösvölgyi út biztosítja. Máriaremetei úthoz az Ördögárok utca (jelentős belterületi feltáró út) vezeti a terület közúti forgalmát. Erről az útról nyílnak a terület belső útszakaszai, amelyek a Csongor utcáig vezetnek.

Gyalogosfelületek a területhez legközelebb az Ördögárok utcán található, ahol az útszakasz nyugati (hegy felőli) oldalán egyoldali, keskeny járda épült. A területre vezető lakóutcákban egy forgalmi sáv szélességében kiépített útfelület jellemző, ahol a gyalogosok is közlekedhetnek. Kijelölt gyalogátkelőhely a tervezési terület közelében nincs.

Kerékpáros infrastruktúra nincs a terület közelében, ennek valószínűleg az emelkedő terepviszonyok és a közterületek szűk szélessége az oka. Javasolt kerékpáros útvonalként nyilvántartott a tervezési területtől északra húzódó Csatlós utca a Zsíroshegyi út és a Remete-szurdok kiránduló területe között.

A terület közösségi közlekedéssel való kiszolgálását a 157 j. buszjárat Szirom utcai megállója biztosítja, amely a Csongor utcától mintegy 120 m távolságban fekszik. A járatok Solymár, illetve a Hűvösvölgy között közlekednek.

### A meglévő úthálózat

Az Ördögárok utcáról induló és hozzájuk csatlakozó, a tervezési terület megközelítését szolgáló kiszolgáló utak (útkategória: B.VI.d.D.) egy forgalmi sáv szélességben kiépített aszfaltburkolatú útszakaszok, járda és csapadékvíz-elvezetési rendszer nélkül, a Csongor utca kivételével jelentős emelkedéssel.

A **Csongor utca** az Ördögárok utcával párhuzamos, szintvonalon haladó út, amely keresztszelvényében jelentős szintkülönbség mutatkozik. A hegyfelőli oldalon jellemzően támfalgarázsok határolják, a völgy felőli oldalán fekvő telkek nagy szintkülönbséggel csatlakoznak az úthoz.

Az Orom utca és a Szirom utca között, valamint a Szirom utcáról északra zsákutcaként üzemel, mert a nagy magasságkülönbségek miatt a Szirom utcai kapcsolat és az utca északi végénél a Csatlós utcai kapcsolat nem volt kiépíthető.

A Csongor utcától nyugatra kiszabályozott, de ki nem épített közúti területek általában gyalogosok számára is nehezen járható (40-45 %-os) emelkedésű útszakaszok. Bár a Kárpát utcában kiépült egy ingatlan közúti kapcsolata, itt is jelentős emelkedésű, recézett felületű betonburkolatú behajtó épült, több méteres támfalak között.

A ki nem épített közutak mentén is épültek lakóházak, amelyeknek nincs kiépített közúti bejárata, gyalogos bejárataikhoz általában lépcsők vezetnek.

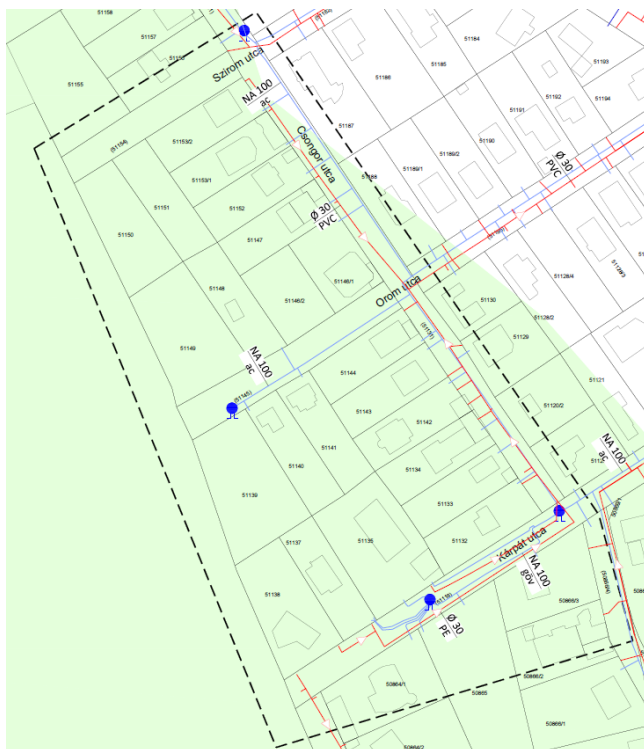
Közterületi parkolás a közterületeken csak néhány ingatlannál lehetséges, a helyi adottságoknak megfelelően.

## KÖZMŰ

A közmű nyilvántartás alapján

- a **Csongor utcában** a teljes közműellátás rendelkezésre áll,
- a **Kárpát utca** Csongor utca felőli szakaszán a teljes közműellátás rendelkezésre áll, felső szakaszán az ivóvízvezeték hiányzik,
- az **Orom utcában** ivóvíz-, földgáz-, villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat,
- a **Szirom utcában** csak villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat került kiépítésre.

A terület vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, ezért kizárólag csak a közcatornás szennyvízelvezetés kiépítésével szabad támogatni a beépítési szándékot. A hatályos KÉSZ is előírja a beépítésre szánt területre a teljes közműellátás feltételét.



|  |  |
|--|--|
|  | Ivóvíz elosztóvezeték (34-es Adyligeti zóna) |
|  | Tűzcsap                                      |
|  | Elválasztott rendszerű csatorna              |
|  | Vízminőség-védelmi terület övezete           |

Víziközművek



|  |  |
|--|--|
|  | Növelt-kisnyomású földgázvezeték       |
|  | Kisfeszültségű villamosenergia hálózat |
|  | Elektronikus hírközlési hálózat        |
|  | Vizsgált terület határa                |

Energiaközművek  
forrás: saját ábra (KÉSZ Kft.)

## TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

### Táji és természeti elemek

A terület a Budai-hegyek kistáj területén helyezkedik el a Hosszú-Erdő-hegy K-i oldalán, amely az Ördög-árok völgyére néz. Az Ördög-árok a térségben még felszíni vízfolyás és a tágabb térség felszíni vizeinek levezetője. A kistájra a mészkő és dolomiton képződött, lekopott röghegységi felszín jellemző, amit a felszíni vízfolyások völgyei tagolnak.

Az éghajlat mérsékelt meleg, száraz, de a csapadék mennyisége a szomszédos Pesti síksághoz képest jelentősebb. Az évi középhőmérséklet 10,0 °C. Az évi fagymentes napok száma: 175-185 nap között. Az évi csapadékösszeg 600–700 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, de a hegység magasabb területein ez erősen változhat.

A természetes talajok szempontjából a mészkövön és dolomiton képződött agyagos fizikai talajfélések a jellemzők. Jobbára barna erdőtalajok és rendzina talajok találhatók attól függően, hogy a meszes alapkőzet milyen mélyen található.

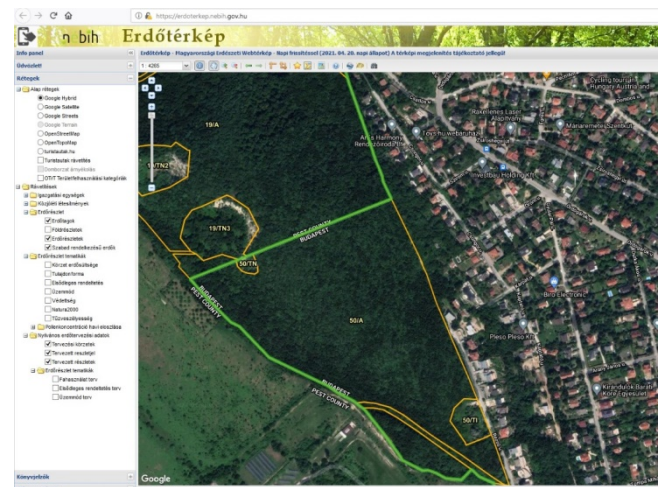
### Természeti környezet

A területen a hegyoldali elhelyezkedésből eredő felszíni formák alapvetően meghatározzák a megjelenő természetes növénytakarót. A terület Ny-K irányú, meredek lejtő. A terület meredekségét jól mutatja, hogy a Kárpát utcánál a Csongor utca és a Rézsú utca közötti 118 m-es telekfronton a terület a 281 mBf-ről 334mBf-ig emelkedik és a két utca közötti szintkülönbség, így 53m-re adódik. E nagy és jelentős szintkülönbség miatt a Csongor utca és a Rézsú utca, illetve annak végétől az erdő széle közötti szakaszon kijelölt Kárpát utca, Orom utca és Szirom utca járművel nem járható. Nem csak azért mert nincs kiépítve, hanem azért is, mert ha kiépülne sem lennének képesek ezen a meredekségű úton járművek közlekedni. Ezen a részen leginkább lépcsők kialakítása lehetséges a kijelölt utak területeken.

A Hosszú-erdő-hegy K-i oldalán természetközeli állapotú lombos erdő található. Az erdőben a cser és a kocsányos tölgy mellett a magas kóris a domináns erdőalkotó fafaj. A cserjeszint is relatíve gazdag, vadrózsa, kökény, fagyal mellett a fák magoncjai alkotnak sűrű állományt. Az erdőterületek növényzete a beépítetlen lakóövezeti telkeket is elfoglalja, jellemzően a dúsabb cserjeállomány borítja, de a fák is egyre nagyobb számban jelennek meg. A gyepszint is változatos és növénygazdag, különösen a cserjékkel és fákkal kevésbé borított részeken.

A területen a természetes zárótársulás karszttalaj erdő, mészkedvelő tölgyes. A hegyoldal erdőterületi részén mészkedvelő tölgyes erdő-társulás erdészeti kezelésű

állománya található meg. A lakóterületi övezet melletti erdőterületek erdőtervezett erdőként vannak az erdészeti adattárban nyilvántartva. Az erdőterület erdőtervezett erdő (50/A) erdőrészletet. A terület elsődleges rendeltetése: védelmi erdő. (Mellékelve az erdőtervi kivágat Nébih interaktív erdőterkép).



Erdőtervi kivágat (Nébih Interaktív erdőterkép 2021.)

### Védett természeti értékek

2018. évi CXXXIX. Törvény az Országos Területrendezési Tervről rendelkezik a **Tájképvédelmi terület övezete**, mint országos övezet kialakításáról. Az alsóbb szintű területrendezési tervekben az országos lehatárolást készítő és nyilvántartó Nemzeti park igazgatóság adja meg a területekre vonatkozó pontos övezeti lehatárolást. A tervezési terület teljes része (lakóterületi övezetek területei is) ezen területi kategóriába tartoznak. Mellékelten közöljük Budapest TSZT 2021. Szerkezeti Tervlap, 4. Zöldfelületek, Táj- és természetvédelem lapjának a területre vonatkozó kivágatát, mely a területre vonatkozó valamennyi védettséget részletesen tartalmazza.

Nemzetközi jelentőségű természetvédelmi területek, az un. **Natura 2000 területek**, melyek európai jelentőségű védett területek. Ezek a területek két nagy csoportba soroltak. Jelen esetben az úgynevezett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek között nyilván tartott 5.9. Budai-hegység (HUDI 20009) érinti a területet. (A HRSZ 50862 megtalálható a rendelet 5.9.4. Budapest II. kerület fejezeténél.)

A területek védelmét a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről írja elő és biztosítja. A védett területek helyrajzi számos listáját a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről tartalmazza. A Natura 2000 terület természetvédelmi célkitűzése az azon található, a kijelölés

alapjúl szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjúl szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.






Országos jelentőségű természetvédelmi terület a **Budai Tájvédelmi körzet**, melyhez a Budai-hegyek területei tartoznak. Budai Tájvédelmi Körzet védettségét az Országos Környezet- és Természetvédelmi Hivatal elnökének 9/1978. OKTH számú határozatával hozták létre, melyet a 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról című rendelettel erősítették meg. A tájvédelmi körzet kiterjedése 10.498 ha. A védettség indoka és célja rendelet 3. §-a szerint „a terület jellegzetes tájképi és természeti adottságainak, földtani és felszínalaktani természeti értékeinek, növény- és állatfajainak

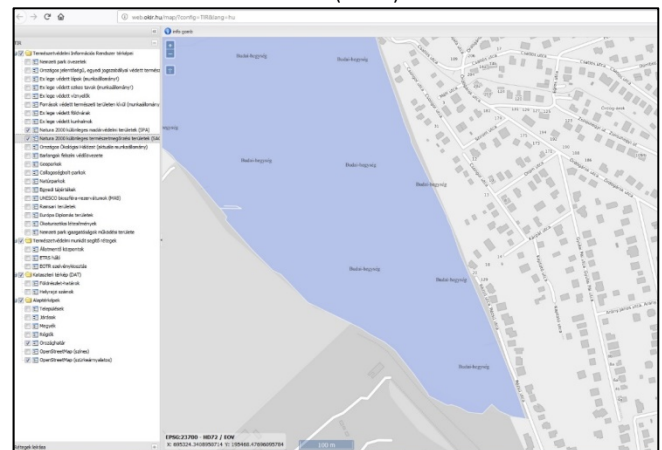
megőrzése, a területen található történelmi, kultúrtörténelmi értékek megővése.” A lakóterülettel szomszédos HRSZ 50862 területet a tájvédelmi körzet fokozottan védett területei között tartják nyilván.

A 50862 hrsz-ú ingatlan területét az Országos Ökológiai Hálózat részét képező magterületek között tartják nyilván.

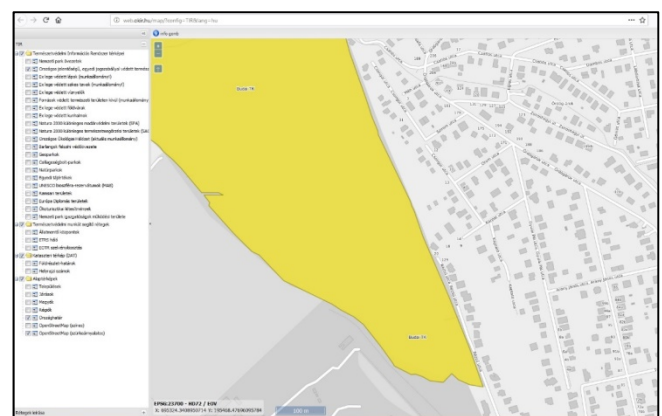


TSZT 2021. Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

-  Országos jelentőségű védett természeti terület (DINPI)
-  Natura 2000 (DINPI)
-  Tájképvédelmi terület övezete (DINPI)
-  Országos ökológiai hálózat magterületének övezete (DINPI)
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nébih)



Natura 2000 területek (Természetvédelmi Információs rendszer (okir.hu) 2021.)



Budai Tájvédelmi Körzet területei (Természetvédelmi Információs rendszer (okir.hu) 2021.)

## KÖRNYEZETVÉDELEM

### Talaj

A tervezési terület a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról rendelet alapján **felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny**, kategóriába sorolt, valamint **a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések** között tartják nyilván. A legszigorúbb besorolást a terület szennyeződésre érzékeny, karsztos, mészkő és dolomit alapkőzetének szennyeződés érzékenysége indokolja. A terület maga is és a térség is karsztos, nyílt-karsztos területként nyilvántartott, így a szigorú besorolás mindenképpen indokolt.

A terület morfológiailag a Budai-hegység K-i részén, a Hosszú-Erdő-hegy K-i oldalán fekszik. A terület talaja agyagos fizikai összetételű. A terület magassága 280-330 mB.f. között változik, igen jelentős meredekségű hegyoldali felszín. A terület lejtése K-Ny-i irányú.

A területen sem napjainkban sem korábban olyan funkciók, melyek a talaj elszennyeződését okozhatták volna nem voltak, így talajszennyezettség a területen belül nem valószínűsíthető.

### Felszíni és felszín alatti vizek

A területen felszíni vízfolyás nincs. A térség természetes felszíni vízlevezetője az Ördög-árok, mely a területtől K-re 1-3 utcányi távolságra található. Az Ördög-árok ezen a szakaszon természetes felszíni vízfolyás.

A területen belül felszín alatti vízkivétel nincs.

A területen belül talajvíz szennyeződés nem valószínűsíthető, mivel olyan tevékenységek és funkciók a területen az utóbbi évtizedekben nem folytak, melyeknek ilyen hatása lett volna.

### Levegőtisztaság és védelme

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.

A terület városklimatológiai szempontból kedvező helyzetű. A város szélén a Budai-hegység területén található és közvetlen szomszédos a városon belüli és a városon kívüli erdőszült területekkel. A terület átszellőzését akadályozó körülmény nincs, így a területen szinte állandóan friss és tiszta a levegő.

Az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat részeként működő Pesthidegkúti mérőpont és a Széna-téri mérőhely adatainak elemzése alapján látható hogy a levegő minősége szinte minden kritikus komponens tekintetében kedvezően alakult vagy javult a 2005-2019 évek alatt. Nitrogén-dioxid (NO<sub>2</sub>) és Nitrogén-oxidok (NO<sub>x</sub>) tekintetében leginkább látványos a javulás ezen időszakban. Szálló por (PM10) koncentrációk tekintetében érdemi változás nem volt, de az értékek így is kedvezően alakulnak. Kén-dioxid (SO<sub>2</sub>), Szén-monoxid (CO) és Benzol tekintetében a levegő minősége jellemzően kiváló, míg Ózon (O<sub>3</sub>) tekintetében jónak minősíthető.

A mérőállomás térségének fő szennyezőanyag kibocsátója a lakossági források és kis mértékben a közúti közlekedés, így az itt mért adatok alapvetően egy megközelítőleges háttér terhelést mutatnak, ami a budai, különösen a hegyvidéki területekre jellemző, igen kedvező levegőminőség, különösen a teljes város levegőminőségéhez viszonyítottn.

### Zaj és rezgésterhelés

A jelenlegi zajhelyzetet elemezve megállapítható, hogy a területen, és a térségben ipari, szolgáltató, stb. tevékenységből adódó zajforrás nem található. A forgalmi zaj mértéke is minimális, gyakorlatilag a helyben lakók járműforgalmára korlátozódik. A tervezési terület lévő utcák lakóutcák, átmenő forgalom nélkül. A 27/2008. (III. 2.) (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete, a terület jelenlegi övezeti besorolása és a hatályos útkategóriák alapján a területi határérték nappal 55 dB, éjjel 45 dB.

A területen belül a zajterhelési határértékek messzemenően teljesülnek. A megengedett nappali 55 dB helyett a nappali zajterhelés még a 45 dB értéket se éri el, és az éjszakai zajterhelés is a megengedett 45 dB helyett 35-37 dB körül alakul.

Azaz a tényleges zajterhelés nappal 10-13 dB-lel éjjel 7-10 dB-lel marad a területi határérték értéke alatt. Mindez az jelenti, hogy a terület kifejezetten csendes, zajterheléstől mentes területnek tekinthető.

### **Hulladékkezelés**

A keletkező kommunális hulladékokat az FKF Rt. szállítja el. A gyűjtésük konténerekben történik. Szelektív hulladékgyűjtés a térségben házhoz menő rendszerben megoldott.

A kerületben lakossági hulladékgyűjtő udvar nincs, a legközelebbi a III. ker. Testvérhegy út 10/a alatt található a területtől relatíve nagy távolságban.

A termelési és veszélyes hulladékok a területen nem képződnek.

A területen kiépített szennyvízcsatorna hálózat üzemel, így a folyékony hulladékok kezelése azokon keresztül a szennyvíztisztítóknak történik.

## 3.2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### A PROBLÉMÁK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK

#### 1. A Szirom utca és Orom utca kiépítése

Tekintettel arra, hogy a ki nem épített közterületek meredeksége 40-45 %-os, a közúti kapcsolat kiépítése ezeken a telkeken bár fizikailag lehetséges, a használhatósága azonban erősen kérdéses, téli időszakban pedig veszélyes lenne. (Részletes kifejtést lásd az alátámasztó javaslat közlekedési munkarészeiben.)

Ezért az utcaszakaszok közútként vagy magánútként való kiépítésével a szabályozás nem számol.

#### 2. A Kárpát utca kiépülése

A vizsgálatok alapján rögzíthető, hogy a Kárpát utca a jelenleg is kialakult hosszon a közúti forgalom számára alkalmas, és átépíthető oly módon, hogy a hrsz.: 50865 ingatlan számára is megközelítést biztosítson. Az utca felső szakaszán a közúti forgalom biztosítása nem reális, a gyalogközlekedést azonban biztosítani javasolt.

#### 3. A Szirom utca és Orom utca közterülete

A Szirom utca (hrsz.:511554) és az Orom utca (hrsz.:51145) meredeksége a közúti forgalom számára alkalmas kiépítést nem, vagy igen korlátozottan teszi lehetővé, ezért felmerül, hogy szükséges-e és ha igen, milyen mértékben az ingatlanok közterületi státuszának fenntartása.

##### A szabályozásban indokolt a közterületi státusz fenntartása:

- **a gyalogközlekedés kialakíthatósága érdekében**, hiszen a „felső telkek” számára ezeken a nyomvonalakon érhető el a gyalogoshálózat, és
- **felszíni parkolók közterületi helybiztosítása érdekében**, egyes lakóingatlanok parkolási kötelezettségének biztosítására,
- **közművek számára történő helybiztosítás érdekében.**

A fentiek figyelembevételével elemzésre került, hogy a közterületi ingatlanok szélessége esetleg mely szakaszokon és milyen mértékben csökkenthető, indokolt-e lehetővé tenni a közterületek egy részének magánterületté válását, ha igen, milyen feltételek esetén. (Ez elősegítheti a „felső telkek” esetében a telekalakításokat.) Az elemzés konklúziója szerint a közterületek szélességének csökkentése nem célszerű, még opcionális lehetőségként sem szükséges a szabályozásban lehetővé tenni.

#### 4. A „területbiztosítás” fenntartása

**A hatályos szabályozásban a Rézsű utca folytatásában az 50862 hrsz-ú erdő telkén kötelező elemmel rögzített a „területbiztosítás” a „lakóingatlanok megközelítése céljából”.**

A vizsgálatok ennek szükségességét visszaigazolták, ezért a kötelező szabályozási elemet továbbra is fenn kell tartani, a részletes vizsgálatok és a geodéziai felmérés alapján a lehatárolás területi kiterjedése pontosítható. (Meg van a veszélye annak, hogy a szabályozási elem fenntartását a hatóságok természetvédelmi szempontból aggályosnak fogják tartani.)

A településrendezési javaslatokban elemzésre került, hogy hogyan lehet további szabályozási elemekkel elősegíteni a jelenlegi erdei út nyomvonalán, a „területbiztosítás” sávjában egy olyan út kialakításának lehetőségét, melyről a lakóingatlanok megközelíthetők az alábbi alternatívák szerint:

- kötelező „szabályozási vonal” feltüntetésével közterület kialakítását teszi lehetővé a szabályozás terv,  
VAGY
- „közforgalmú magánút kialakítható” javasolt szabályozási elem feltüntetésével a Szabályozási Terv biztosítja annak lehetőségét, hogy magánút kerüljön kialakításra,
- „irányadó szabályozási vonal” javasolt szabályozási elem további feltüntetésével a Szabályozási Terv megteremti annak lehetőségét is, hogy az út akár közterület, akár magánút státusszal kerüljön kialakításra.

A potenciálisan alkalmazható szabályozási elemek esetében figyelembe kell venni az erdő státuszát (lásd vizsgálatok), az érintett véleményezők várhatóan a nem kötelező szabályozási elemek esetében is ellenvéleményt, feltételt fognak megfogalmazni. Ezért az elemzés konklúziója szerint a „területbiztosításon” túl új szabályozási elem alkalmazása nem célszerű.

## 5. A lakóövezetbe sorolt ingatlanok helyzete

Olyan szabályozási konfiguráció rögzítése a cél, amely

- minél több telek számára biztosítani tudja a személygépjárművel történő közvetlen megközelítés lehetőségét,
- a személygépjárművel történő közvetlen megközelítés lehetősége nélkül maradó
  - beépítetlen telkek beépíthetőségét OTÉK eltéréssel biztosítja [OTÉK 33.§ (1)]
  - beépített telkek esetében a kialakult állapot fenntartását biztosítja
- a parkolási kötelezettség helybiztosítását
  - a személygépjárművel közvetlenül megközelíthető telkek esetében szükség szerint felszíni parkolóban is lehetővé teszi,
  - a személygépjárművel közvetlenül nem megközelíthető telkek esetében az OTÉK 42.§ (11) alapján közterületi felszíni parkolóban teszi lehetővé.

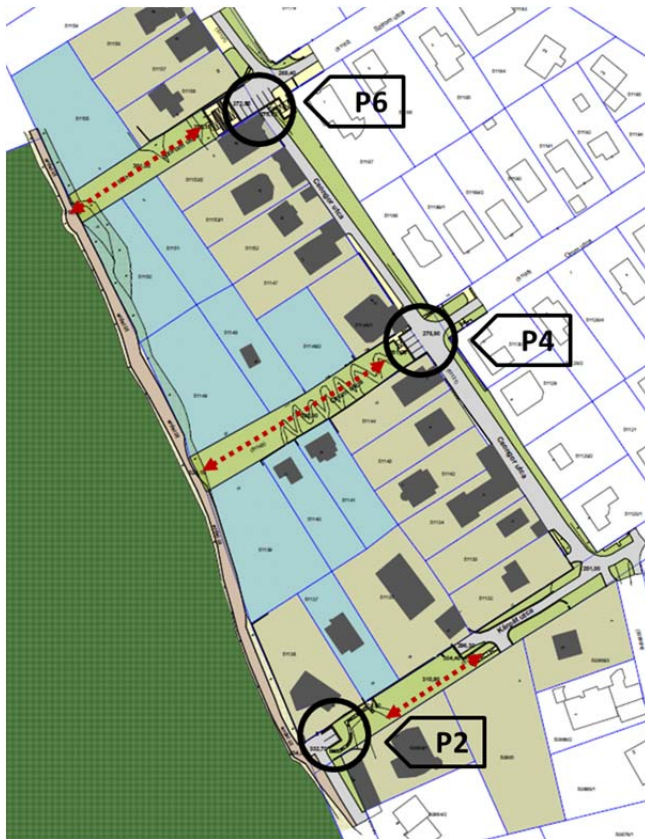
Olyan szabályozási konfiguráció is elemzésre kerül, melyben a személygépjárművel közvetlenül nem megközelíthető telkek lakóövezeti besorolása megszűnik, és beépítésre nem szánt erdőövezetbe kerülnek.



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK


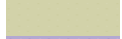


### „A” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉS NÉLKÜL

„A1” – a közterületek és telkek változtatása nélkül



„A2” – közterületek és telkek részleges átstrukturálásával



-  telek, mely személygépjárművel nem közelíthető meg
-  telek, melynek személygépjárművel történő megközelítése biztosított vagy kialakítható
-  megnövelt területű telek, mely személygépjárművel nem közelíthető meg
- P4** közterületi parkoló a személygépjárművel nem megközelíthető telkek számára
-  gyalogos kapcsolat helybiztosítása / kialakítása

A 10 gépjárművel nem megközelíthető telek számára három helyen biztosítható közterületi parkoló az OTÉK 42.§ (11) alapján.

„(11) **Ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli** más telken parkolóban, parkolóházban vagy **a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének**, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének **felhasználásával kialakíthatók.**”A Szirom és Orom utcákban a gyalogos közlekedés helybiztosítása szükséges a telkek gyalogos megközelítése érdekében. Az „A2” változat javaslatot tesz a Szirom és Orom utcák felső szakaszain a közterület szélességének csökkentésére, az utcaszakaszok melletti telkek területének növelésére.

**A 10 telek esetében a parkolási kötelezettség és a gépjárműelhelyezés biztosítható, de a gépjárművel történő megközelítés nem.**

**Az „A” változat szabályozási vonzatai**

- Az erdő ingatlanon a „területbiztosítás” a „lakóingatlanok megközelítése céljából” kötelező szabályozási elemet továbbra is fenn kell tartani.
- A közterületeken biztosítani kell a gépjárműelhelyezés számára fenntartandó területet, és a közterület gyalogsközlekedésre fenntartandó / kialakítandó szakaszát.
- A 10 telek esetében a létesíthető rendeltetési egységek számát és a parkolási kötelezettséget úgy kell meghatározni, hogy legfeljebb 1 db gépjármű elhelyezése váljon szükségessé >>> a telkeken legfeljebb 1 db

lakás létesíthető, melyek parkolási kötelezettsége 1 db gépjármű.

- A 10 telék – mivel gépjárművel nem megközelíthetők – nem építési telkek. A telkek beépíthetőségére vonatkozik az OTÉK III. fejezetének 33.§ (1) előírása:

„(1) **Épület csak olyan telken** vagy építési telken **helyezhető el,**

- a) **melynek megközelíthetősége** – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telék kivételével – **gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,**
- b) ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosított,
- c) ahol a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,
- d) ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilagos komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint
- e) amelyhez a gépjárművek elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerinti biztosítható.”

Az OTÉK 111.§ (2) lehetővé teszi, hogy a településrendezési eszköz az OTÉK II. és III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket állapítson meg.

„(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

„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 műemlékvédelmi, 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.”

A kialakult helyzetbe beleértendőek a terep- és lejtésviszonyok, a jogi szituáció (építési övezetbe sorolt ingatlanok – a 10 ingatlanból 3 már beépült), és a közlekedésbiztonsági szempontok, közérdek sérelme nem merül fel, az OTÉK 31.§ (1)-ben foglalt követelmények teljesülni tudnak, sőt a természetvédelmi szempontokat ezzel a megoldással jobban figyelembe lehet venni. Ezek együttesen indokolják az eltérés iránti kérelmet.

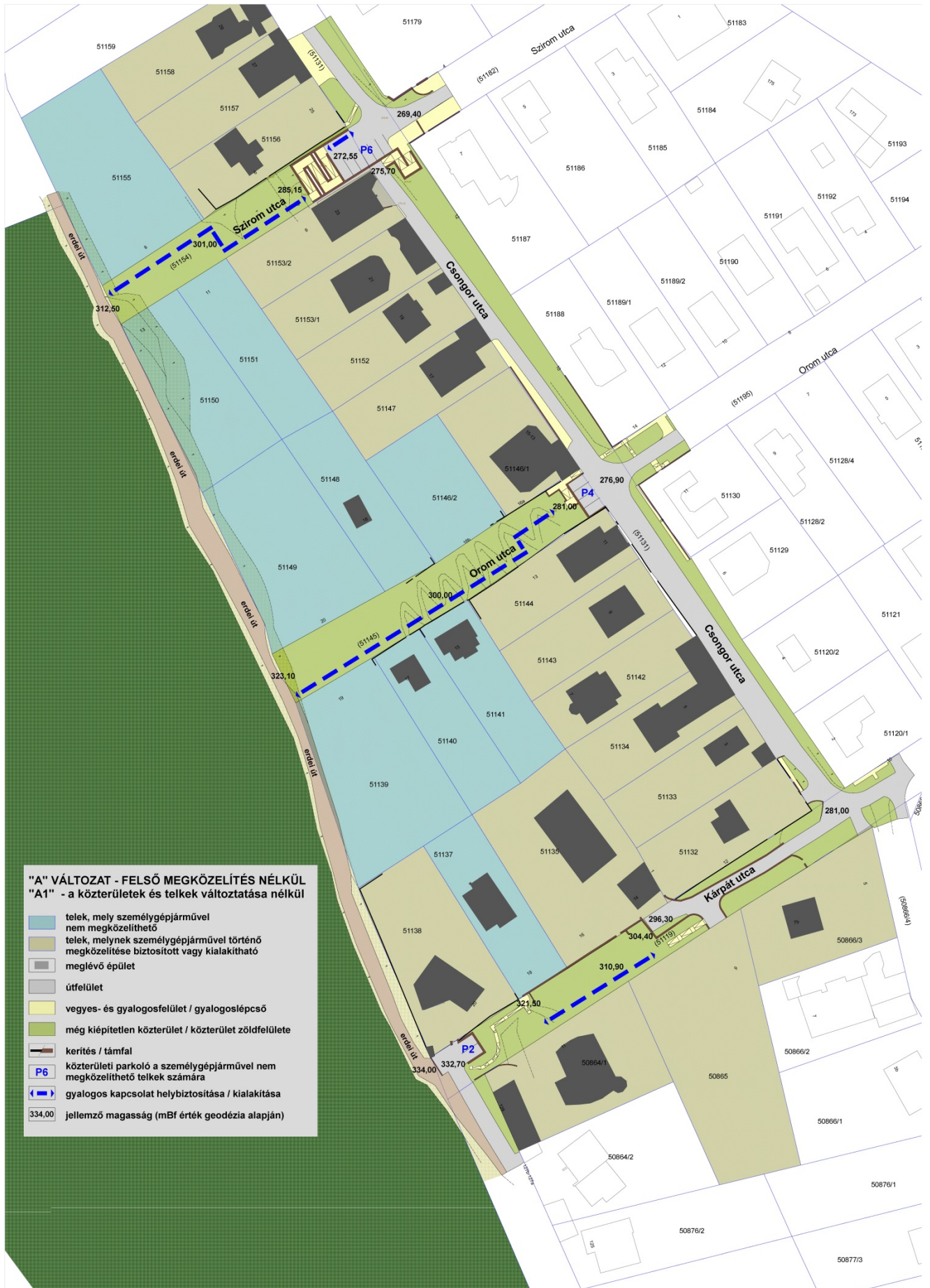
- Az OTÉK 33.§ (1) a) pontjától való eltérés iránti kérelem pozitív megítélése esetén a 10 telken épület elhelyezése lehetővé válhat (a már beépült telkeken a kialakult állapot értelemszerűen fenntartható). A telkek beépítésére vonatkozó egyéb előírások megegyeznek az Lke-3/Sz-3 építési övezetre vonatkozó előírásokkal.

#### Veszélyek:

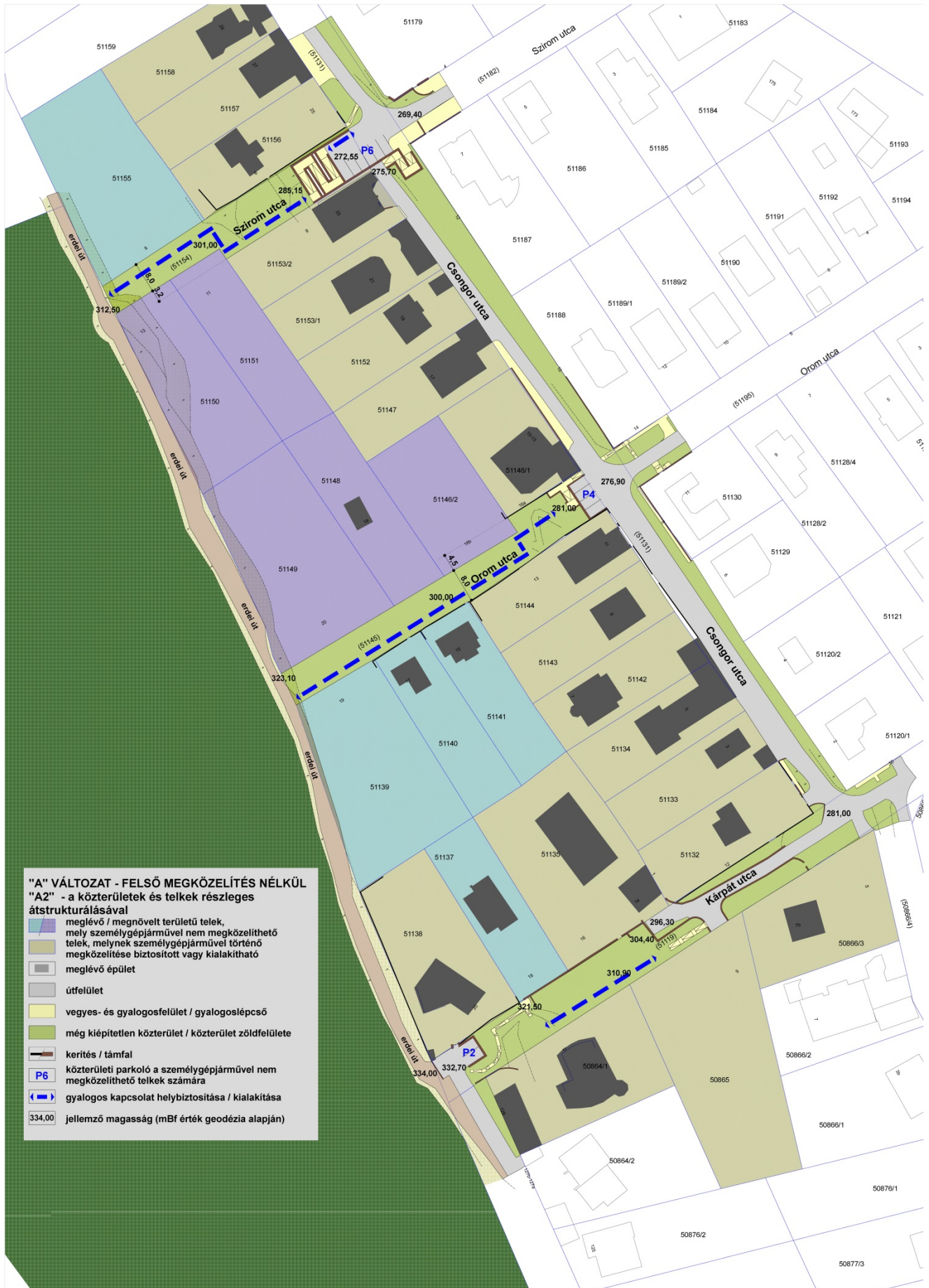
- Az OTÉK 33.§ (1) a) pontjától való eltérés iránti kérelem negatív megítélése esetén a szabályozási javaslat nem működik.
- Az OTÉK 33.§ (1) a) pontjától való eltérés iránti kérelem pozitív megítélése esetén a telkek elvben beépíthetővé válnak, de veszélyeket és problémákat hordoz
  - a beépítés megvalósítása (építkezés közbeni megközelítés nehézségei),
  - a vészjelzést használó járművekkel (mentő, tűzoltó) történő megközelítés lehetőségének hiánya, korlátossága,
  - a kiszolgáló járművekkel (posta, szemétszállítás stb.) történő megközelítés korlátossága.

(Ezért is szükséges mindenképpen fenntartani a hatályos szabályozásban rögzített kötelező „területbiztosítás”-t az erdő ingatlanján a „lakóingatlanok megközelítése céljából”.)

„A” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉS NÉLKÜL - „A1” – a közterületek és telkek változtatása nélkül



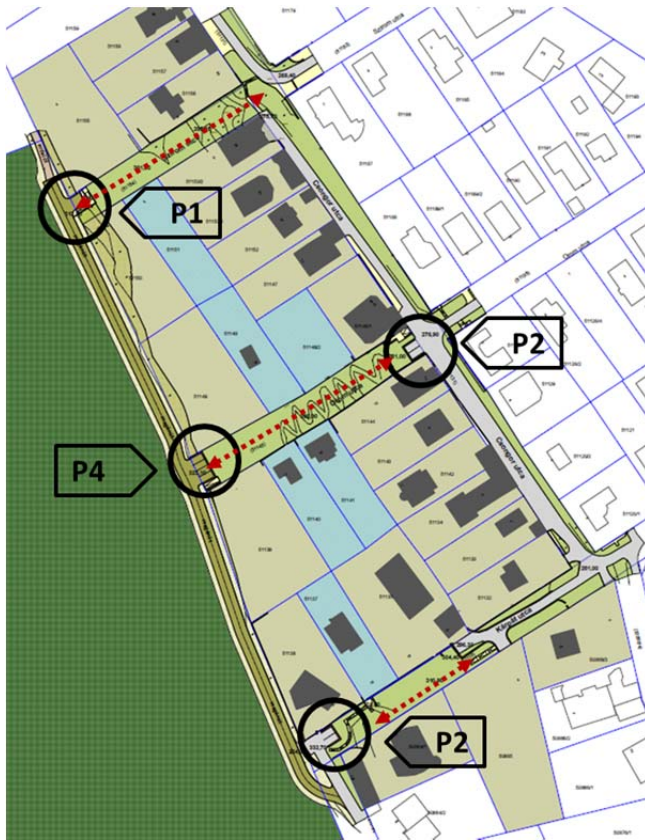
„A” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉS NÉLKÜL - „A2” – a közterületek és telkek részleges átstrukturálásával







## „B” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉSEL

„B1” – a közterületek és telkek változtatása nélkül

„B2” – közterületek és telkek részleges átstrukturálásával



|   |   |
|---|---|
|  | telek, mely személygépjárművel nem közelíthető meg                                    |
|  | telek, melynek személygépjárművel történő megközelítése biztosított vagy kialakítható |
|  | átosztott telkek, melyek személygépjárművel megközelíthetők                           |
| <b>P4</b>   | közterületi parkoló a személygépjárművel nem megközelíthető telkek számára            |
|  | gyalogos kapcsolat helybiztosítása / kialakítása                                      |

A jelenlegi meglévő erdei út mentén (melynek vonalában 10 méter szélességben rögzít a hatályos Szabályozási Terv „területbiztosítást” a lakóingatlanok megközelítése céljából”) egy közforgalmú magánút kerül kialakításra. Ez a magánút teljesíteni tudja a KÉSZ vonatkozó előírásait (pl. nem hosszabb 250 méternél stb.). A „B1” változatban 6 db telek, a „B2” változatban 2 db (már kialakult beépítéssel rendelkező) telek nem közelíthető meg gépjárművel, ezen telkek számára több helyen biztosítható közterületi parkoló az OTÉK 42.§ (11) alapján.

A Szirom és Orom utcákban a gyalogos közlekedés helybiztosítása szükséges a telkek alulról történő gyalogos megközelítése érdekében. A „B2” változat javaslatot tesz a Szirom és Orom utcák felső szakaszain a közterület szélességének csökkentésére és a „felső telkek” átosztásával a gépjárművel nem megközelíthető telkek számának minimalizálására.

### A „B” változat szabályozási vonzatai

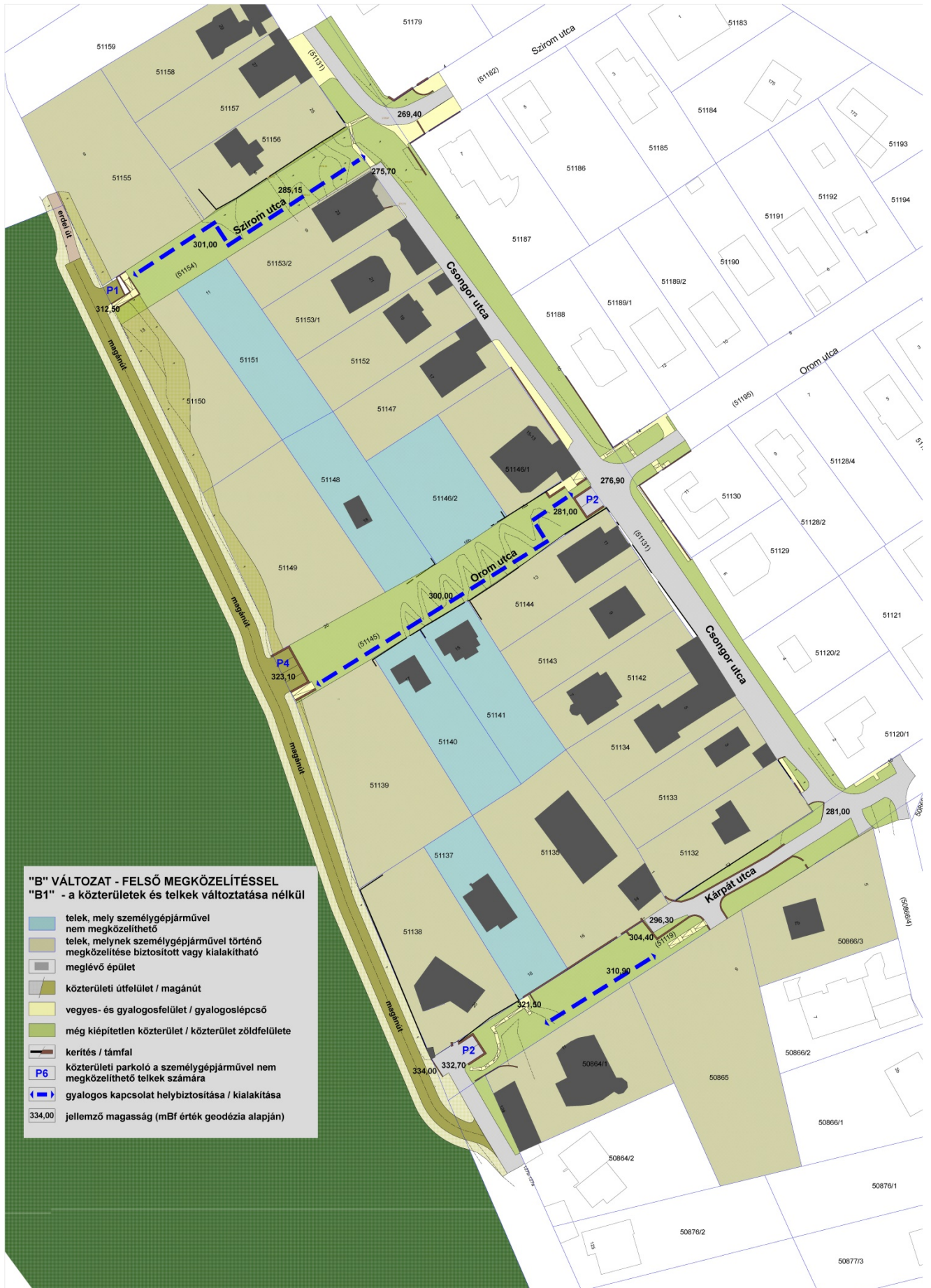
- Az erdő ingatlanon a „területbiztosítás” a „lakóingatlanok megközelítése céljából” kötelező szabályozási elemet továbbra is fenn kell tartani. Javasolt ugyanezen lehatároláson belül a „közforgalmú magánút kialakítható” javasolt szabályozási elem rögzítése is.
- A közterületeken biztosítani kell a gépjárműelhelyezés számára fenntartandó területet, és a közterület gyalogosközlekedésre fenntartandó / kialakítandó szakaszát.
- A gépjárművel nem megközelíthető telkek esetében a létesíthető rendeltetési egységek számát és a parkolási kötelezettséget úgy kell meghatározni, hogy legfeljebb 1 db gépjármű elhelyezése váljon szükségessé >>> a telkeken legfeljebb 1 db lakás létesíthető, melyek parkolási kötelezettsége 1 db gépjármű. Ez a „B1” változatban 6 db telekre, a „B2” változatban 2 db telekre fog vonatkozni.

- A gépjárművel nem megközelíthető telkek nem építési telkek. Ezekre vonatkozóan az „A” változatban bemutatott érvrendszer alapján OTÉK eltérés iránti kérelemre lesz szükség. Az OTÉK 33.§ (1) a) pontjától való eltérés iránti kérelem pozitív megítélésének a „B” változatban várhatóan nagyobb az esélye, mivel a „B1” változatban csak 6 db telekről van szó, melyek közül 3 db már beépült, a „B2” változatban pedig 2 db már beépült telek vonatkozásában esetleges átalakítás, bővítés esetében merül fel a kérdés.
- Az OTÉK 33.§ (1) a) pontjától való eltérés iránti kérelem pozitív megítélése esetén a gépjárművel nem megközelíthető telkeken épület elhelyezése lehetővé válhat (a már beépült telkeken a kialakult állapot értelemszerűen fenntartható). A telkek beépítésére vonatkozó egyéb előírások megegyeznek az Lke-3/Sz-3 építési övezetre vonatkozó előírásokkal.
- Célszerű a magánútról megközelíthető telkekre vonatkozóan is maximum 1 db lakás létesítését megengedni, így a magánút és az erdő terhelését minimalizálni. A terepadottságok miatt a felső magánútról történő megközelítés esetén a telken belüli felszíni parkolás lehetőségének megadása indokolt.

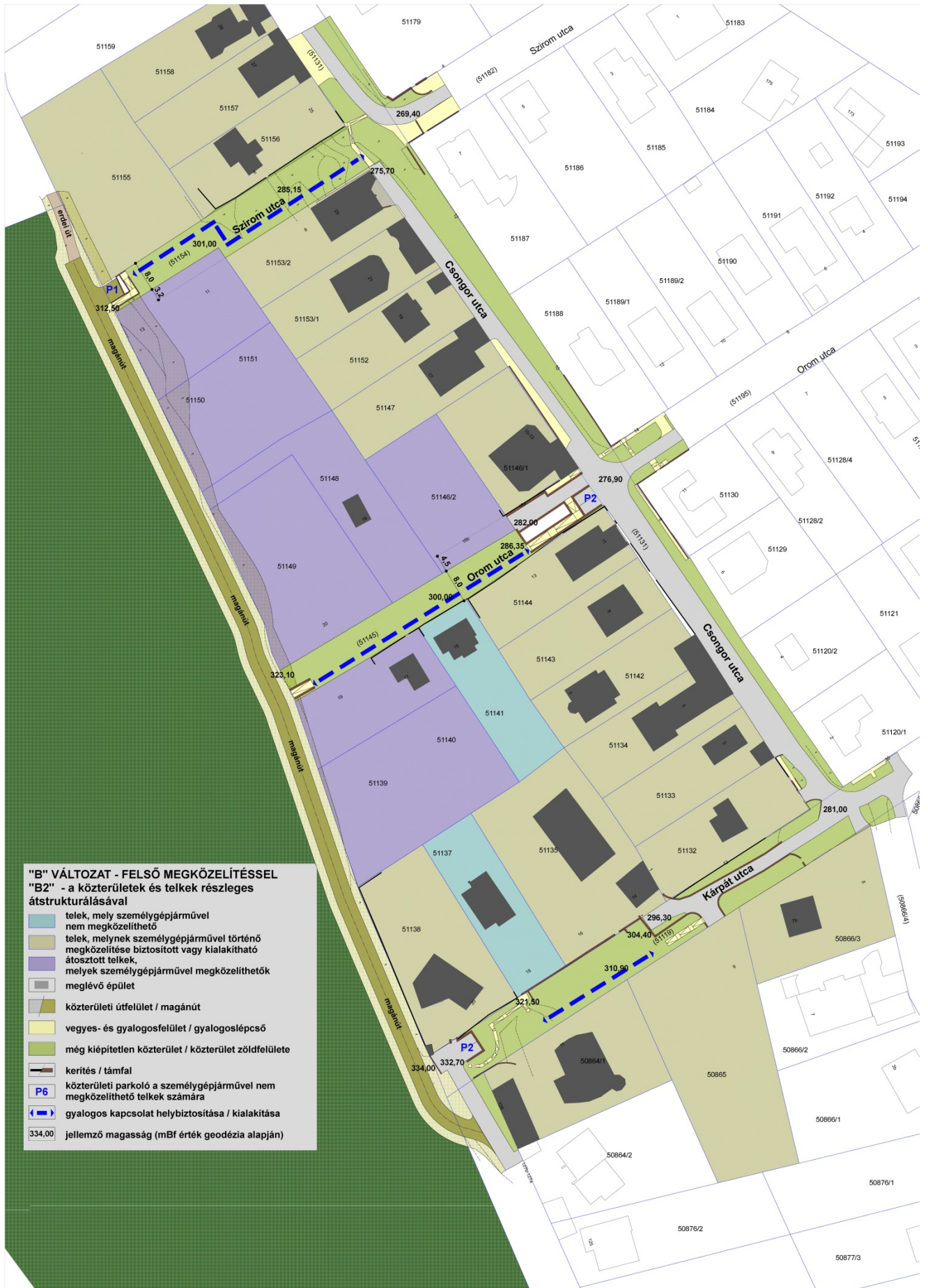
**Veszélyek:**

- Mindenképpen maradnak gépjárművel nem megközelíthető telkek.
- Az OTÉK 33.§ (1) a) pontjától való eltérés iránti kérelem negatív megítélése >> az érintett telkek nem lesznek beépíthetők.
- A magánút kialakításával várhatóan a természetvédelmi (DINPI) és erdészeti hatóságok nem fognak egyetérteni. Várhatóan az erdőterület igénybevételét – már a Szabályozási Terv módosítása során – Natura2000 hatásbecslés elkészítéséhez köthetik és /vagy csereerdő biztosítását igényelhetik, vagy teljesen elutasíthatják.
- Csereerdő biztosítására elvben az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok (hrsz: 51155 és 51151) alkalmasak lehetnek. A két ingatlan együttes területe cca. 2.040 m<sup>2</sup>. A „területbiztosítás” lehatárolással érintett terület cca. 2.500 m<sup>2</sup>.
- Amennyiben csak a hatályos „területbiztosítás” lehatárolás marad továbbra is hatályban, akkor bizonytalan marad a magánút kialakíthatósága és a tervezésnél-kivitelezésnél fog felmerülni a természetvédelmi, erdészeti hatóságok elutasítása, vagy a Natura2000 hatásbecslés szükségessége.

„B” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉSSEL - „B1” – a közterületek és telkek változtatása nélkül



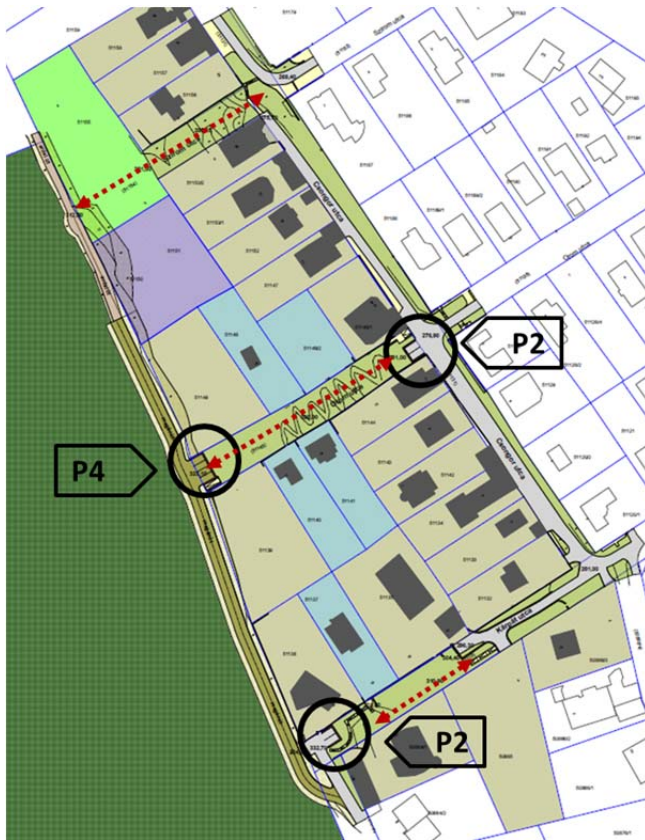
„B” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉSSEL - „B2” – a közterületek és telkek részleges átstrukturálásával






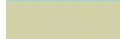

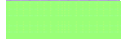

## „C” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉSEL ÉS CSEREERDŐVEL

### „C1” – a telkek részleges átstrukturálásával



### „C2” – közterületek és telkek részleges átstrukturálásával



|   |  |
|---|--|
|  | telkek, mely személygépjárművel nem közelíthető meg                                    |
|  | telkek, melynek személygépjárművel történő megközelítése biztosított vagy kialakítható |
|  | átosztott telkek, melyek személygépjárművel megközelíthetők                            |
|  | csereerdő terület  |
| <b>P4</b>   | közterületi parkoló a személygépjárművel nem megközelíthető telkek számára             |
|  | gyalogos kapcsolat helybiztosítása / kialakítása                                       |

Kijelölésre kerül a csereerdő terület az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok és a Szirom utca egy részének területén. A csereerdő területének kijelöléséhez szükséges az 51155 hrsz-ú önkormányzati ingatlan egésze, a Szirom utca felső szakasza, valamint az 51150 magán tulajdonban lévő telkek és az 51151 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telkek átosztásával kialakítható cca. 240-250 m<sup>2</sup> erdőterület. Összesen cca. 1.900 m<sup>2</sup> erdőterület alakítható így ki, mely közvetlenül kapcsolódik a meglévő erdőterülethez.

A jelenlegi meglévő erdei út mentén (melynek vonalában 10 méter szélességben rögzít a hatályos Szabályozási Terv „területbiztosítást” a lakóingatlanok megközelítése céljából”) egy közforgalmú magánút kerül kialakításra. Ez a magánút a csereerdő terület kijelölésével rövidebb lesz, mint a „B” változatban, cca. 190-200 méter, melynek területét a csereerdő „fedezni” tudja.

A „C1” változatban 5 db telkek, a „C2” változatban 2 db (már kialakult beépítéssel rendelkező) telkek nem közelíthető meg gépjárművel, ezen telkek számára több helyen biztosítható közterületi parkoló az OTÉK 42.§ (11) alapján.

Az Orom utcában a gyalogos közlekedés helybiztosítása szükséges a telkek alulról történő gyalogos megközelítése érdekében. A „C2” változat javaslatot tesz az Orom utca felső szakaszán a közterület szélességének csökkentésére és a „felső telkek” átosztásával a gépjárművel nem megközelíthető telkek számának minimalizálására. A „C2” változatban arra is lehetőség mutatkozik, hogy az Orom utca és a csereerdő között 4 db felső telkek legyen kialakítható magánút felőli megközelítéssel.

### A „C” változat szabályozási vonzatai

- Ki kell jelölni az erdőövetet, ezzel korábbi építési övezetbe sorolt terület beépítésre nem szánt övezetbe kerül.

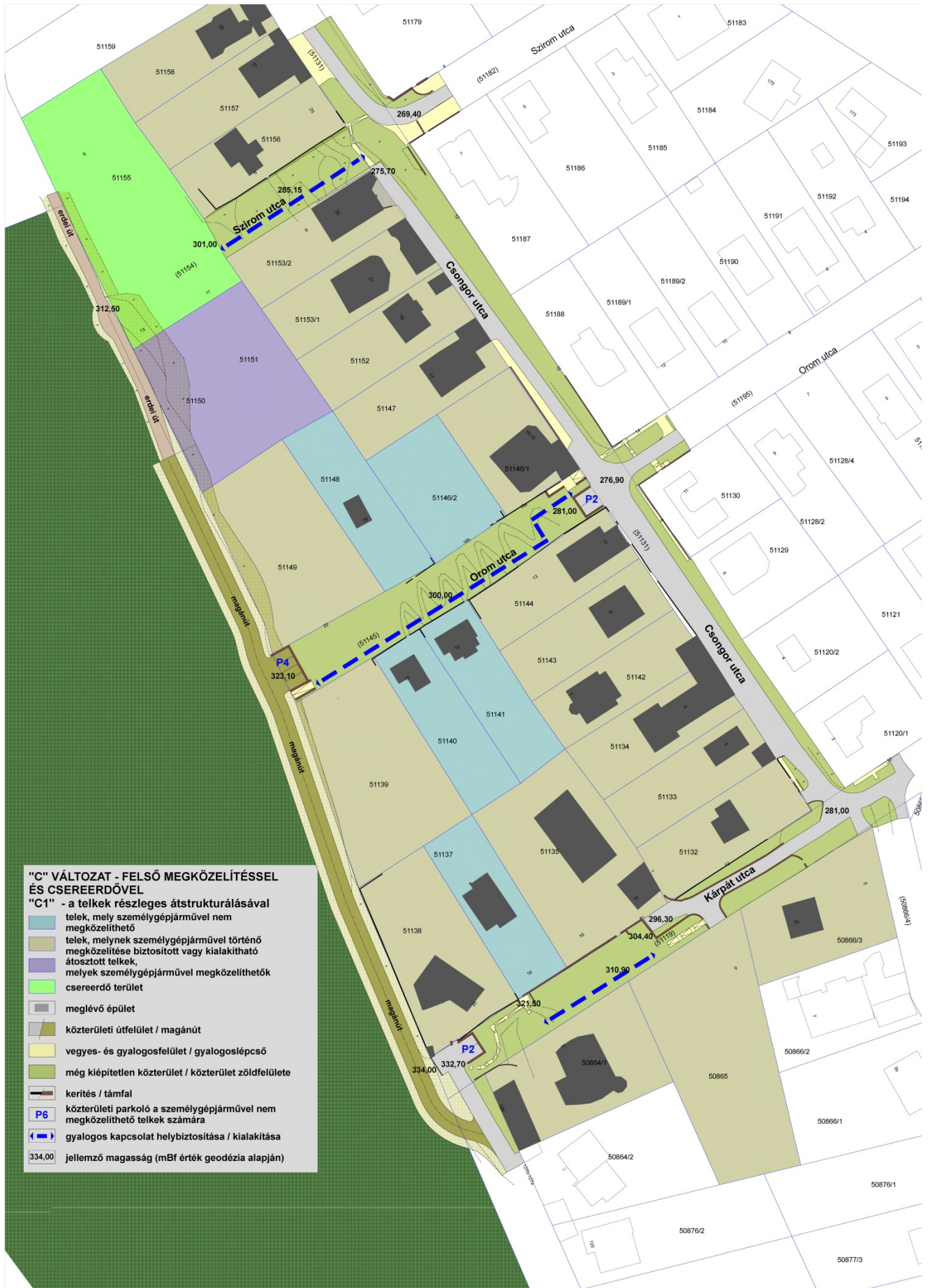
Ezzel az 51150 és 51151 ingatlanok jelenleg meglévő „elvi” közterületi kapcsolata megszűnik.

- Az új erdőterület nem kaphatja meg az erdő hatályos övezeti besorolását (Ek-Tv/1), mivel a terület Lke-3 területfelhasználásba sorolt a fővárosi TSZT-ben, de a KÉSZ máshol is alkalmazza a pl. zöldterületek esetében a beépítésre szánt területfelhasználáson belüli zöldterület kijelölést. Ennek analógiája itt is alkalmazható lenne.
- Az erdő ingatlanon a „területbiztosítás” a „lakóingatlanok megközelítése céljából” kötelező szabályozási elemet továbbra is fenn kell tartani. Javasolt ugyanezen lehatároláson belül a „közforgalmú magánút kialakítható” javasolt szabályozási elem rögzítése is. A jelölés hossza lerövidíthető, mivel az új erdőövezeti besorolás mentén már nem szükséges fenntartani.
- A közterületeken biztosítani kell a gépjárműelhelyezés számára fenntartandó területet, és a közterület gyalogosközlekedésre fenntartandó / kialakítandó szakaszát.
- A gépjárművel nem megközelíthető telkek esetében a létesíthető rendeltetési egységek számát és a parkolási kötelezettséget úgy kell meghatározni, hogy legfeljebb 1 db gépjármű elhelyezése váljon szükségessé >>> a telkeken legfeljebb 1 db lakás létesíthető, melyek parkolási kötelezettsége 1 db gépjármű. Ez a „C1” változatban 5 db telekre, a „C2” változatban 2 db telekre fog vonatkozni.
- A gépjárművel nem megközelíthető telkek nem építési telkek. Ezekre vonatkozóan az „A” változatban bemutatott érvrendszer alapján OTÉK eltérés iránti kérelemre lesz szükség. Az OTÉK 33.§ (1) a) pontjától való eltérés iránti kérelem pozitív megítélésének a „C” változatban várhatóan nagyobb az esélye, mint az „A” változatban, mivel a „C1” változatban csak 5 db telekről van szó, melyek közül 3 db már beépült, a „C2” változatban pedig 2 db már beépült telek vonatkozásában esetleges átalakítás, bővítés esetében merül fel a kérdés.
- Az OTÉK 33.§ (1) a) pontjától való eltérés iránti kérelem pozitív megítélése esetén a gépjárművel nem megközelíthető telkeken épület elhelyezése lehetővé válhat (a már beépült telkeken a kialakult állapot értelemszerűen fenntartható). A telkek beépítésére vonatkozó egyéb előírások megegyeznek az Lke-3/Sz-3 építési övezetre vonatkozó előírásokkal.
- Célszerű a magánútról megközelíthető telkekre vonatkozóan is maximum 1 db lakás létesítését megengedni, így a magánút és az erdő terhelését minimalizálni. A terepadottságok miatt a felső magánútról történő megközelítés esetén a telken belüli felszíni parkolás lehetőségének megadása indokolt.

#### **Veszélyek:**

- Beépítésre szánt terület „visszaminősítése” beépítésre nem szánt területté.
- Egyes ingatlanok „elvi” közterületi kapcsolata megszűnik az erdő övezet kijelölésével.
- Ha nem kerül sor az Orom utca közterületi szélességének csökkentésére az Orom utca és a Szirom utca közötti jelenlegi 4 telek helyén csak 3 telek alakítható ki.
- Mindenképpen maradnak gépjárművel nem megközelíthető telkek.
- Az OTÉK 33.§ (1) a) pontjától való eltérés iránti kérelem negatív megítélése >> az érintett telkek nem lesznek beépíthetők.
- A magánút kialakításával várhatóan a természetvédelmi (DINPI) és erdészeti hatóságok nem fognak egyetérteni. Várhatóan az erdőterület igénybevételét – már a Szabályozási Terv módosítása során – Natura2000 hatásbecsléshez elkészítéséhez köthetik csereerdő biztosítása, kijelölése esetén is, vagy teljesen elutasíthatják.
- Amennyiben csak a hatályos „területbiztosítás” lehatárolás marad továbbra is hatályban, akkor bizonytalan marad a magánút kialakíthatósága és a tervezésnél-kivitelezésnél fog felmerülni a természetvédelmi, erdészeti hatóságok elutasítása, vagy a Natura2000 hatásbecslés szükségessége.

„C” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉSSEL ÉS CSEREERDŐVEL - „C1” – a telkek részleges átstrukturálásával


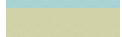
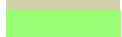



**„C” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉSSEL ÉS CSEREERDŐVEL - „C2” – a közterületek és telkek részleges átstrukturálásával**



## „D” VÁLTOZAT – LAKÓÖVEZETI TELKEK ERDŐÖVEZETBE TÖRTÉNŐ ÁTSOROLÁSÁVAL



|   |   |
|---|---|
|  | telek, mely személygépjárművel nem közelíthető meg                                    |
|  | telek, melynek személygépjárművel történő megközelítése biztosított vagy kialakítható |
|  | erdőövezetbe sorolt terület   |
| <b>P4</b>   | közterületi parkoló a személygépjárművel nem megközelíthető telkek számára            |
|  | gyalogos kapcsolat helybiztosítása / kialakítása                                      |

### A „D” változat szabályozási vonzatai

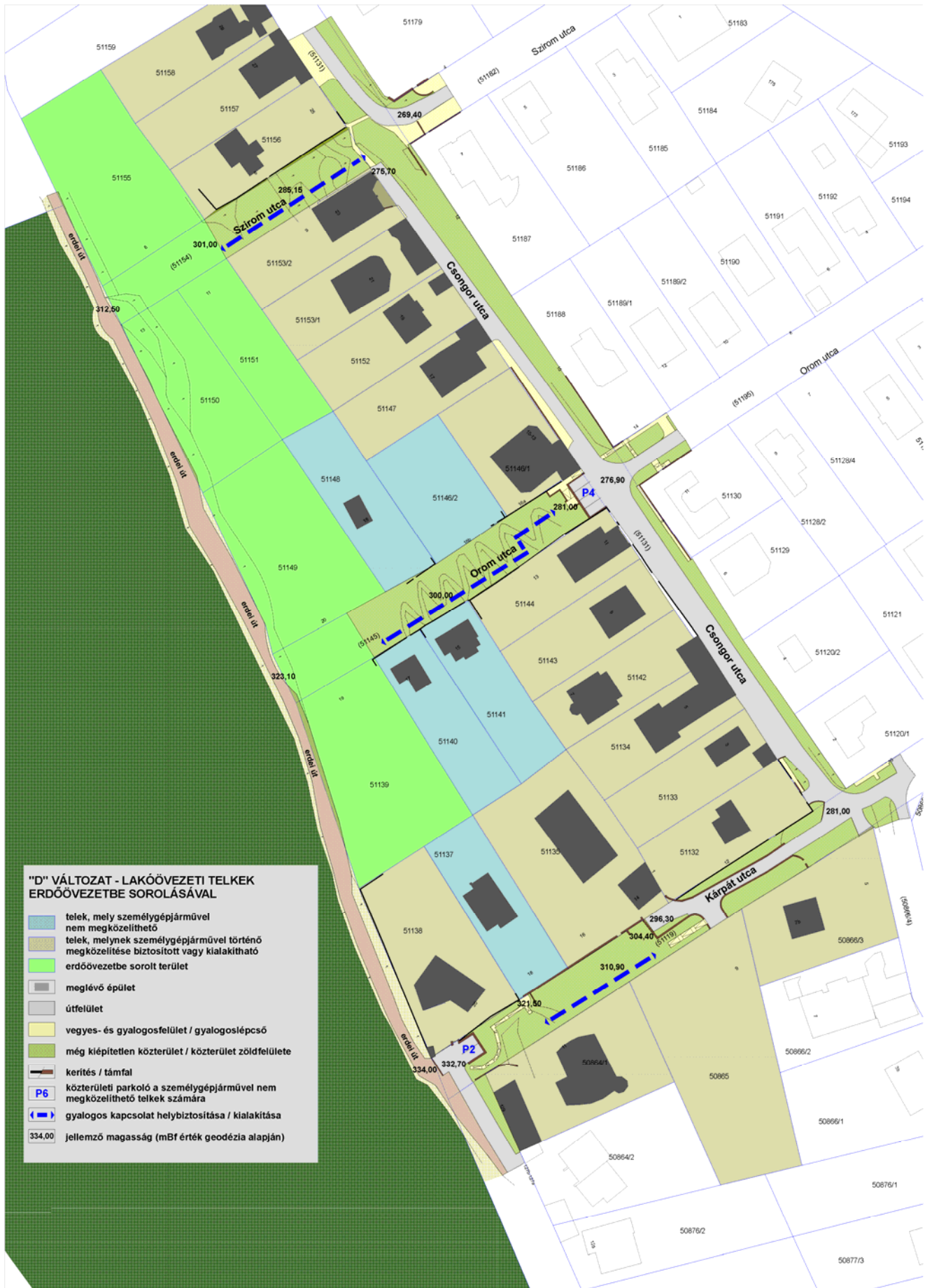
- Ki kell jelölni az erdőövezetet, ezzel korábbi építési övezetbe sorolt terület beépítésre nem szánt övezetbe kerül.
- Az új erdőterület nem kaphatja meg az erdő hatályos övezeti besorolását (Ek-Tv/1), mivel a terület Lke-3 területfelhasználásba sorolt a fővárosi TSZT-ben, de a KÉSZ máshol is alkalmazza a pl. zöldterületek esetében a beépítésre szánt területfelhasználáson belüli zöldterület kijelölést. Ennek analógiája itt is alkalmazható lenne. (Az Ek-Tv/1 övezethez való csatolás előzetes fővárosi TSZT/FRSZ módosítást igényel.)
- Az erdő ingatlanon a „területbiztosítás” a „lakóingatlanok megközelítése céljából” kötelező szabályozási elemet továbbiakban nem szükséges fenntartani.
- A közterületeken biztosítani kell a gépjárműelhelyezés számára fenntartandó területet, és a közterület gyalogosközlekedésre fenntartandó / kialakítandó szakaszát.
- A gépjárművel nem megközelíthető telkek esetében a létesíthető rendeltetési egységek számát és a parkolási kötelezettséget úgy kell meghatározni, hogy legfeljebb 1 db gépjármű elhelyezése váljon szükségessé >>> a telkeken legfeljebb 1 db lakás létesíthető, melyek parkolási kötelezettsége 1 db gépjármű. Ez 5 db telekre fog vonatkozni.
- A gépjárművel nem megközelíthető telkek nem építési telkek. Ezekre vonatkozóan az „A” változatban bemutatott érvrendszer alapján OTÉK eltérés iránti kérelemre lesz szükség. Az OTÉK 33.§ (1) a) pontjától való eltérés iránti kérelem pozitív megítélésének a „D” változatban várhatóan nagyobb az esélye, mint az „A” változatban, mivel a „D” változatban csak 5 db telekről van szó, melyek közül 4 db már beépült.
- Az OTÉK 33.§ (1) a) pontjától való eltérés iránti kérelem pozitív megítélése esetén a gépjárművel nem

megközelíthető telkeken épület elhelyezése lehetővé válhat (a már beépült telkeken a kialakult állapot értelemszerűen fenntartható). A telkek beépítésére vonatkozó egyéb előírások megegyeznek az Lke-3/Sz-3 építési övezetre vonatkozó előírásokkal.

**Veszélyek:**

- Beépítésre szánt terület „visszaminősítése” beépítésre nem szánt területté. Ez 3 db nem önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant is érint, ahol a tulajdonosok értékvesztést szenvednek el (kártalanítás).
- Mindenképpen maradnak gépjárművel nem megközelíthető telkek.
- Az OTÉK 33.§ (1) a) pontjától való eltérés iránti kérelem negatív megítélése >> az érintett telkek nem lesznek beépíthetők.

„D” VÁLTOZAT – LAKÓÖVEZETI TELKEK ERDŐÖVEZETBE TÖRTÉNŐ ÁTSOROLÁSÁVAL



## KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A Szabályozási Terv módosításának célja, hogy olyan fizikailag is megvalósítható közúti megközelíthetőséget, de legalább közterületi parkolókat biztosítson, a már beépült és a beépíthető ingatlanok lakói számára, amelyek kényelmesebben használhatóvá teszik a lakóingatlanokat.

A három érintett kiszolgáló út (Kárpát utca, Orom utca, Szirom utca) folytatásában lévő közterületek jelenleg tereprézsűknek és lépcsőknek (illetve a Kárpát utca esetében egyetlen meredek közúti bejáratnak) adnak helyet. 13 olyan lakóingatlan van, amelynek csak jogilag létezik közúti kapcsolata.

Tekintettel arra, hogy a ki nem épített közterületek meredeksége 40-45 %-os, a közúti kapcsolat kiépítése ezeken a telkeken bár fizikailag lehetséges, a használhatósága azonban erősen kérdéses, téli időszakban pedig veszélyes lenne.

A vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás (e-UT 03.01.11. „Közutak tervezése”) szerint a legkisebb szóba jöhető tervezési sebesség mellett a közutakon megengedhető legnagyobb emelkedés belterületen: 15 %. Bár az UME előírásai kötelezően egyelőre csak az országos közutakon betartandók, azonban a közlekedési hatóságok elvárják az alkalmazását egyéb közutakon, illetve közforgalom előtt megnyitott magánutakon.

Hegyvidéki területeken elfogadható a 20 %-os emelkedés is, de 25 % felett (épületekhez tartozó) időjárásnak kitett útszakaszokon már fűthető rámpák tervezendők, a téli használhatóság érdekében. Figyelembe véve azt, hogy a személygépkocsi lejtőmászó képessége általánosan: 30-36% és az összkerékkehajtásos terepjáró gépkocsiké sem nagyobb átlagosan 50 %-nál, így nem tartjuk reálisnak ilyen meredekségű utak építését, használatát. Másik fontos kérdés, hogy ezen útszakaszok kezelése (különösen a téli üzemeltetés) sokkal nagyobb időráfordítást igényel, mint a 15 % emelkedésűnél kisebb utaké.

Ezért az utcaszakaszok közútként vagy magánútként való kiépítésével a szabályozás nem számol.

## „A” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉS NÉLKÜL

Mindenképpen biztosítani kell az összes telek elérhetőségét gyalogosan, valamint lehetőség szerint minden érintett ingatlanhoz egy parkolóhelyet kell biztosítani közterületen, az ingatlan közelében.

A beépítési terven ábrázoltak szerint parkolóhelyek építhetők ki (természetesen nagy földmunkával és jelentős költséggel) a Csongor utcából induló közterületeken, a Csongor utcához kapcsolódva. Az Orom utcában 4, a Szirom utcában 6 parkolóállás alakítható ki, a Csongor utca tengelyére merőlegesen. Megvizsgáltuk azt a lehetőséget is, hogy az Orom utca északi oldalán lévő lakótelek egy 20 %-os emelkedővel megközelíthető támfalgarázst kapjon, de a gyalogosoknak egy rövid szakaszon 20 %-os emelkedőn kellene felmenniük. (A 20 %-os közúti emelkedés csak azért fogadható el, mert belterületi kiszolgáló úton a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás rendelkezései nem kötelező érvényűek.) Ebben az esetben a támfalgarázs bejárata mellett csak két parkolóhely építhető.

A közúti megközelíthetőség hiánya nem csupán a napi használat során, de a vészjelzést használó járművek (mentők, tűzoltók) elérésének szükségessége esetén is problémát fog okozni. Ezek a járművek csak a Csongor utcában (a „B” és „C” változatban az erdei út mentén esetleg kiépülő magánúton) tudnak megállni, várakozni. A házak kizárólag gyalogosan közelíthetők meg. Az egyéb szolgáltatásokat biztosító kiszolgáló járművek (posta, bútor- és szemétszállítás) szintén a Csongor utcában tudnak megállni (jelenleg kizárólag a forgalmi sávban).

A csak gyalogosan megközelíthető telkeken az építkezés úgy valósítható meg, hogy a Csongor utcából nyíló közúti területekre lerakott építőanyagot gyalogosan, illetve ideiglenes lerakott sínpályán juttatják fel az építési területre (erre már Magyarországon is van példa).



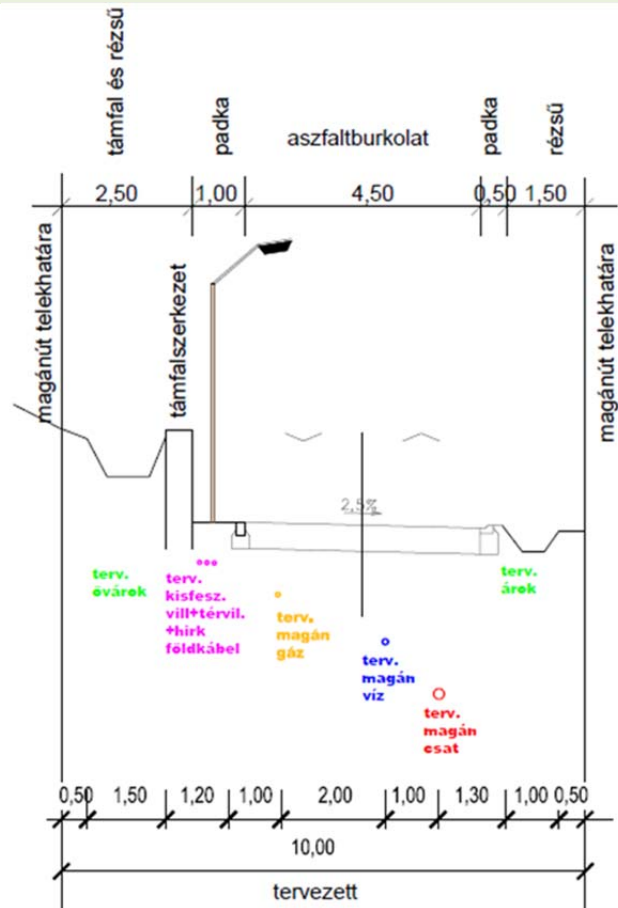
### „B” ÉS „C” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉSSEL

További lehetőség a terület nyugati határán egy szakaszon kiépített (a Rézsű utca folytatásában található) erdei út folytatása északi irányba. A megoldás hátránya, hogy természetvédelmi területen halad már az erdei út és jelentős szintkülönbséggel kell számolni a keresztszelvényben, így támfal építésére mindenképpen szükség lesz, a mellékelt mintakeresztelvény szerint.

Természetesen az erdei út meghosszabbítása jelentős földmunkát és támfalépítést igényel és a természetvédelmi területre is hatással lesz. Az új útszakasz kiépíthető és üzemeltethető magánútként is. Mindenképpen korlátozott használata javasolt. A csapadékvizek elvezetésének megoldására jelentős figyelmet kell fordítani.

**Amennyiben a felső telkek nem kerülnek átosztásra:** a „B1” változatban az Orom utcánál négy parkolóállás a Szirom utcánál egy, vagy két parkolóállás építhető, a „C1” változatban az Orom utcánál négy parkolóállás létesíthető.

**Amennyiben a felső telkek átosztásra kerülnek,** és az Orom utca közterületi szélessége is csökkentésre tud kerülni, megoldható, hogy a felső telkek kizárólag a magánútról legyenek kiszolgálva, az Orom utcában az 51146/2 ingatlan a Csongor utca felől válják megközelíthetővé.



forrás: saját ábra (KÉSZ Kft. és MOBIL CITY Kft.)

Sajnos két már beépült ingatlan megközelítését egyik variáció sem tudja biztosítani: az Orom utca 15. (hrsz.: 51141) és a Kárpát utca 18. (hrsz.: 51137) esetében utólagosan csak a közterületi felszíni parkolás alakítható ki reálisan.

### „D” VÁLTOZAT – LAKÓÖVEZETI TELKEK ERDŐÖVEZETBE TÖRTÉNŐ ÁTSOROLÁSÁVAL

Közlekedési szempontból ez a változat megegyezik az „A” változattal, a különbség annyi, hogy nem 10 ingatlan számára, hanem csak 5 ingatlan számára kell biztosítani a közterületi parkolást.

## KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátást, a villamosenergia ellátást, a közcsonatnás szennyvízelvezetést, termikus energiaellátást vagy a földgázellátást, vagy megújuló energiahordozó ellátást ki kell építeni. Meg kell oldani a csapadékvíz vízviszatarthatását és túlfolyó csapadékvíz elvezetését. Ezzel egyidejűleg ki kell építeni a lakóteleket feltáró utakat, azok közvilágítását és a csapadékvíz elvezetését.

A terület vízrendezésének tervezésekor figyelembe kell venni, hogy a terület észak-keleti lejtésű, ezért a felszínek vizek, csapadékvizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy a szomszédos ingatlanokat vízelöntés ne veszélyeztesse.

Az Orom és a Szirom utcák meredeksége túllépi a közlekedésre megengedett mértéket, így szerepük egyrészt a gyalogos-lépcsős közlekedésre, másrészt a közművek elhelyezésére vehető igénybe, s annak helyigényéhez lehet igazítani a szükséges szabályozási szélességet.

### A Rézsű utca potenciális folytatása magánútként

A vizsgált telkek közötti közlekedésre is alkalmas út-kapcsolata, csak a Rézsű utca felől, annak a Kárpát utcától való meghosszabbításával építhető ki. A Rézsű utca és Kárpát utca menti feltárt és már beépített telkek közműellátása kaotikus, annak a továbbépítése nem célszerű. A vizsgált telkek közműellátásának a kiépítését ezért az Orom utca, vagy Szirom utca felől kell megoldani. A Rézsű utca folytatását magánútként javasolt létesíteni.

### A magánút közművesítési szempontjai:

- Közműves szempontból a magánúton építendő közművek már bekötővezetékként, magán közműként építhetők. A közhálózati csatlakozást, a fogadó és mérőhelyet a magántelek és köztelek határán kell kialakítani és a magánút, valamint a magán közművek üzemeltetésére saját szolgáltatót kell létrehozni. Természetesen a közszolgáltatókkal is lehet üzemeltetői szerződést, megállapodást kötni, a magánhálózat üzemeltetésére is.
- A közforgalomra alkalmas magánút víztelenítését és a megvilágítására a térvilágítást is ki kell építeni. A magánút a domboldalon bevágásban alakítandó ki, így figyelembe kell venni a kb 40 m-es szintkülönbségű domboldalon lefutó vizeket, amelyeket a domboldal felől nyílt árokkal össze kell gyűjteni és az árokban összegyűlő víz elvezetését az Ördög-árokig meg kell oldani. Ennek az ároknak vízviszatartható szerepet is biztosítani kell, hogy a vizek ne zúdulhassanak a már beépített, illetve beépítendő telkekre. (A domboldalról érkező vizek továbbvezetése a Szirom utca és az Orom utca felől is megoldható, erről célszerű tényleges megvalósíthatósági tervet készíteni és az alapján lehet a továbbtervezés során dönteni, ez a településrendezési eszközök módosítását nem fogja igényelni.)
- Az előzetes vizsgálatok alapján, mivel az egyéb közművek kiépítésére az Orom utcában a közművesítés rendezése szükséges, így célszerűnek tűnik a vízrendezés megoldását is az Orom utca felé kiépíteni, ezzel a Szirom utcában csak helyi útvíztelenítést szolgáló csapadékvíz elvezetésére lesz szükség.

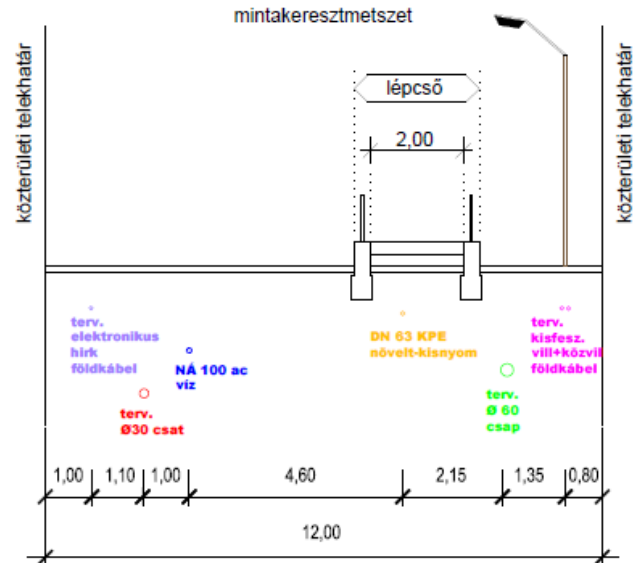
A településrendezési javaslatok alapján az Orom és a Szirom utcák esetében a közműjavaslatok vizsgálták annak lehetőségét, hogy a közterületi szélesség milyen mértékben és milyen feltételekkel csökkenthető. Potenciálisan lehetséges a közterület szélességének legfeljebb 8 méterre való csökkentése, melyet a szabályozásba legfeljebb nem kötelező, javasolt szabályozási elemként lehet beilleszteni.

### Orom utca és a Szirom utca közművesítési szempontjai:

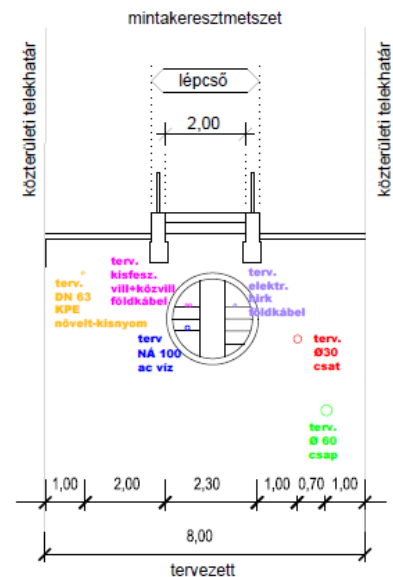
- Az utcák jelenlegi szabályozási szélessége 12 méter, az Orom utcában vízvezeték, gázvezeték, kifeszültségű villamosenergia hálózat és elektronikus hírközlési hálózat halad, a Szirom utcában kifeszültségű villamosenergia hálózat és elektronikus hírközlési hálózat halad. A meglévő közművek között csak hagyományos közműfektetés képzelhető el.
- A befogadó szennyvízcsatorna a Csongor utcában halad, arra gravitációs csatlakozásra van lehetőség.
- A csapadékvíz elvezetés megoldatlan, a Hosszú-Erdő-hegy tetejétől a vizsgált terület nyugati széléig 40-50 méter a terepesés, így a csapadékvíz már nagy sebességgel érkezik, ezért a Hosszú-Erdő-hegy keleti lábánál a víz lezúdulását övárak létesítésével kell megfogni. Az övárkot úgy kell kialakítani, hogy az egyben záportározó funkciót is betöltsön. Az övárokból, mivel az utcák lejtési viszonya 30-40%-ot meghaladja, a csapadékvíz elvezetésére csak zárt csapadékvíz csatorna alkalmas, amelyre 10 méterenként ejtőaknát kell létesíteni. A

Csongor utcától a befogadó Ördög-árokig a csapadékvíz elvezetése nem kiépített, ezért hogy a továbbvezetésnél a terület beépítése ne okozhasson vízelöntést, minden egyes beépíthető teleknél a vízvisszatartást helyi záportározó létesítésével ki kell építeni. Ebből a helyi záportározóból késleltetve és fékezetten annyi vizet lehet kiengedni az Orom és Szirom utcai csatornába, amennyi jelenleg a területről a természetes körülmények között lefolyik.

- Hagyományos közműfektetés esetén a két csatorna kiépítése az útkeresztszelvény szabad területét elfoglalja, így az utcák szabályozási szélességét lecsökkenteni nem lehet.
- Az utcák szabályozási szélességének csökkentési igényére csak akkor kerülhet sor, ha a jelenlegi közműveket új nyomvonalra lehet helyezni, azaz átépítésüket meg kell oldani. A területtakarékos megoldásra korszerű közműfektetés, közmű alagutas közművesítés kínál lehetőséget. A közmű alagútban a villamosenergia, a víz és az elektronikus hírközlési hálózatok elhelyezhetők, azonban a terepviszonyok miatt a csapadékvíz csatorna és a szennyvízcsatorna nem helyezhető el, annak a közmű alagút mellett kell haladnia. Elméletileg a növelt-kisnyomású földgázvezeték a közmű alagútba elhelyezhető lehetne, azonban lényegesen megnövelné a közmű alagút üzemeltetési költségeit, ezért az alagútba helyezésnek nincs realitása. A közmű alagút egyik oldalán helyezhető el a földgázvezeték, a közmű alagútnak a helyfoglalása 2 méter, a másik oldalán helyezhető el egymás mellett a két csatorna, figyelembe véve a csapadékvíz csatornán 10 méterenként kiépítendő ejtőknak a helyfoglalását, a közművesítés 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű utcában nem megoldható.



*mintakeresztmetszet a kialakult szabályozási szélességgel  
forrás: saját ábra (KÉSZ Kft.)*



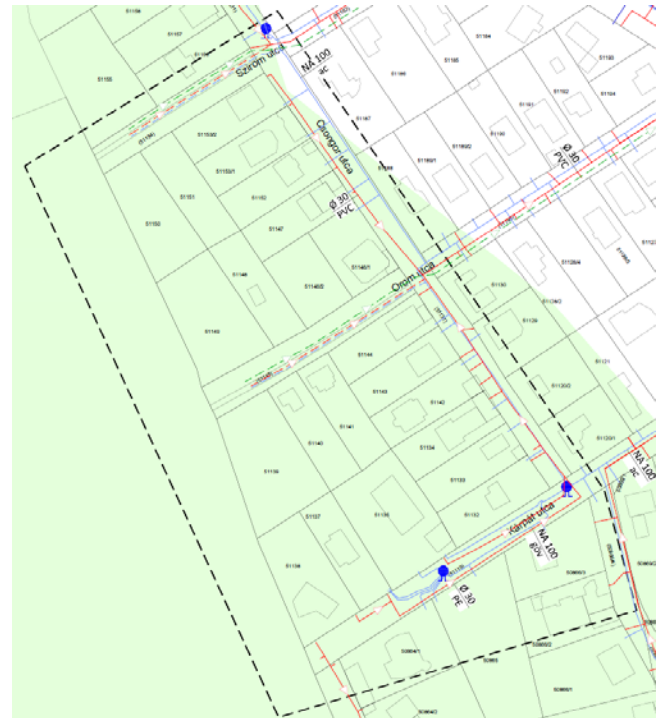
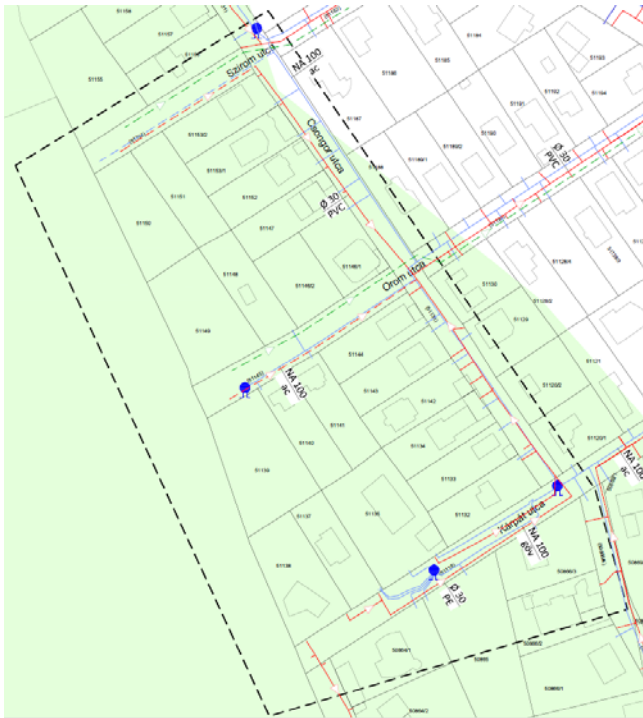
*mintakeresztmetszet 8 méteres szabályozási szélességgel  
forrás: saját ábra (KÉSZ Kft.)*




**„A” ÉS „D”VÁLTOZAT – FELSZŐ MEGKÖZELÍTÉS NÉLKÜL**




**kialakult közterületi szélességgel**

**csökkentett közterületi szélességgel**

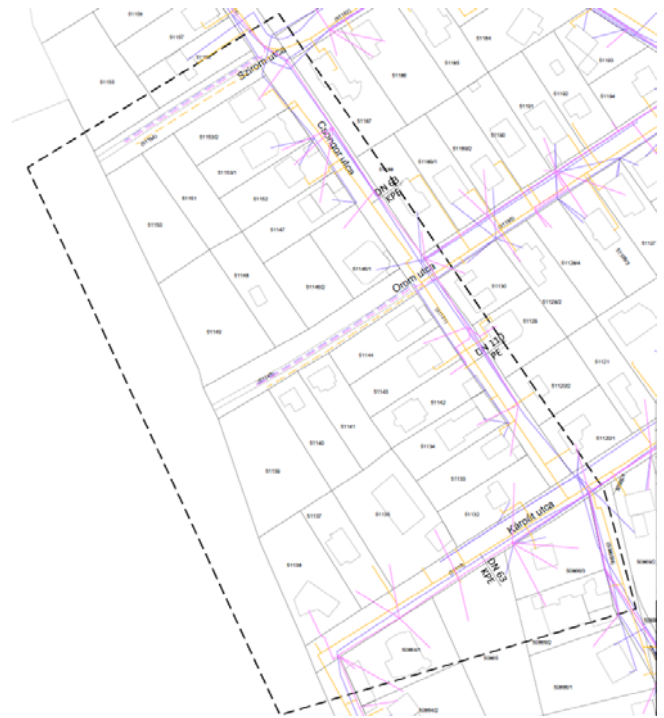
**Vízközművek**







-  Ívív elosztóvezeték (34-es Adyligeti zóna)
-  Tűzcsap
-  Csapadékvíz elvezető hálózat

-  Elválasztott rendszerű csatorna
-  Víztisztítási-terület övezete
-  Vizsgált terület határa

**Energiaközművek**



-  Növelt-kisnyomású földgázvezeték
-  Kisfeszültségű villamosenergia hálózat

-  Elektronikus hírközlési hálózat
-  Vizsgált terület határa

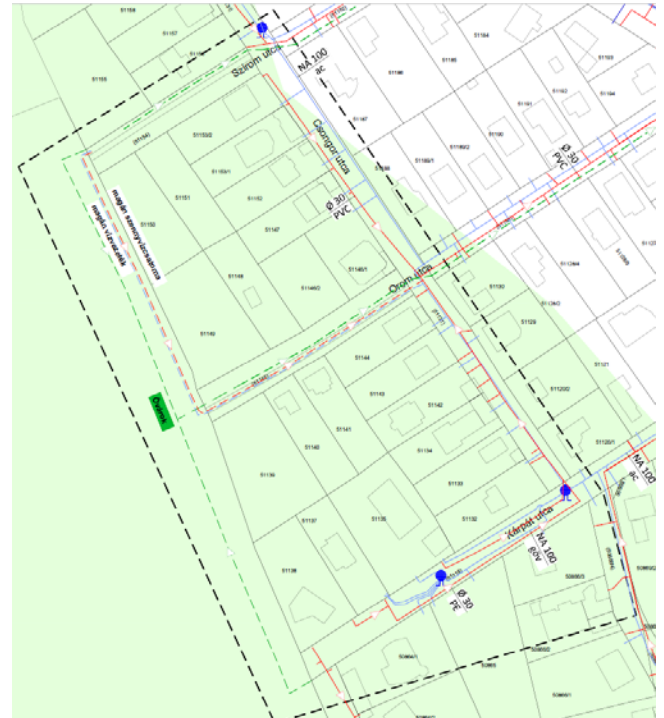
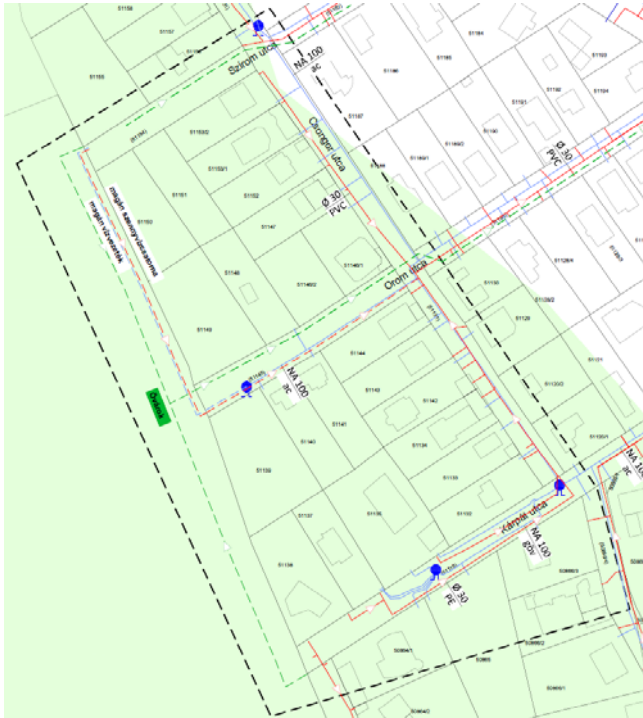
*forrás: saját ábra (KÉSZ Kft.)*




**„B” ÉS „C” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉSEL**




kialakult közterületi szélességgel

csökkentett közterületi szélességgel

**Vízkiözművek**







-  Ívív víz elosztóvezeték (34-es Adyligeti zóna)
-  Tűzcsap
-  Csapadékvíz elvezető hálózat

-  Elválasztott rendszerű csatorna
-  Víztisztítási-terület övezete
-  Vizsgált terület határa

**Energiakiözművek**



-  Növelt-kisnyomású földgázvezeték
-  Kisfeszültségű villamosenergia hálózat

-  Elektronikus hírközlési hálózat
-  Vizsgált terület határa

*forrás: saját ábra (KÉSZ Kft.)*

## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

### „A” ÉS „D” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉS NÉLKÜL

Természetvédelmi szempontból az „A” és „D” változatok mindegyike elfogadható, azzal a kitételrel, hogy természetvédelmi szempontból a természetvédelmi területen feltüntetett „területbiztosítás” a „lakóingatlanok megközelítése céljából” kötelező szabályozási elem fenntartása természetvédelmi szempontból aggályos. A jelzett kitétellen túl természetvédelmi szempontból az A1 vagy A2 és D változat mindegyike egyformán megfelelő/elfogadható.

A természetvédelmi érdekek alapvetően az, hogy a meglévő természetvédelmi területekből területek igénybevételére ne kerüljön sor, se közút, se magánút céljára ne kívánjanak területet igénybe venni.

### „B” ÉS „C” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉSSEL

A „B” és „C” változatok egyike sem felel meg a természetvédelmi elvárásoknak, melyek szerint a védett területből nem lehet igénybe venni területet sem magánút, sem közút kialakítása céljából.

A területigénybevételhez a természetvédelmi hatóság előzetes információ alapján várhatóan nem járul hozzá és nem támogatja olyan szabályozási elem fenntartását sem természetvédelmi területen, amely olyan látszatot kelt, mintha a természetvédelmi terület igénybe vételére a távlatban bármiféle lehetőség lenne.

A „B” változat ezen felül erdészeti hatóság számára sem elfogadható, mert az nem biztosít megfelelő erdőszítésre alkalmas csereerdő telepítés lehetőséget olyan térmértékben, mint amilyen mértékben a meglévő erdőterület igénybevétele megtörténik az út kialakítása révén. Elméleti szinten a csereerdő terület biztosítása a II. kerület területén máshol is biztosítható, de annak fásításra alkalmas területnek kell lennie és lehetőség szerint kapcsolódnia kell meglévő erdőterülethez.

A „C” változat az erdészeti hatóság minimális elvárását kielégíti, és annak eleget tesz, mely szerint az igénybe vett területtel megegyező nagyságú csereerdő terület biztosítása történjen az erdőhöz közvetlenül kapcsolódó beerdősült területen.

### 3.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ ÉS SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZATOK

A településrendezési javaslatokban és a hozzájuk tartozó szakági (közlekedés, közmű, zöldfelület) javaslatokban és értékelésekben kifejtett 4 változat („A”-„D”) mindegyikére készül szabályozási koncepció és részletes szabályozási javaslat:

- „A1” változat – felső megközelítés nélkül – a közterületek és a telkek változtatása nélkül
- „B1” változat – felső megközelítéssel – a közterületek és a telkek változtatása nélkül
- „C1” változat – felső megközelítéssel és csereerdővel – a telkek részleges átstrukturálásával
- „D” változat – lakóövezeti telkek erdőövezetbe történő átsorolásával.

Az érintett terület a Kertvárosias karakterű településképileg meghatározó terület **KK/4** jelű részterületeként kerül lehatárolásra az alábbiak szerint:

**a Kertvárosias karakterű terület határa mentén jelölt területbiztosítás nyugati határa – kerülethatár – a hrsz.: 51155 ingatlan északi és keleti határa – Szirom utca – Csongor utca – Kárpát utca.**

A KK/4 jelű részterületre vonatkozó kiegészítő előírások a KÉSZ hatodik részének XXIII. fejezetében – Hidegkút karakteres területeinek kiegészítő előírásai – között kerülnek rögzítésre a 143/D. §-ban.

#### Az alkalmazásra kerülő fontosabb szabályozási elemek és előírások

##### Részterületi lehatárolás és a részterület kiegészítő előírásai



**településképi szempontból kiemelt terület részterülete / a részterület kiegészítő előírása a KÉSZ-ben**  
**KK/4 143/D.§**

A Szabályozási Terv jelenleg is rögzíti a településképileg meghatározó területeknek azokat a részterületeit, melyekre a KÉSZ kiegészítő előírásokat rögzít. A módosítás részeként kijelölésre kerülő KK/4 jelű részterület – a KÉSZ-ben alkalmazottak szerint – feljelölésre kerül a Szabályozási Tervre.

A KÉSZ 143/D.§ fogja rögzíteni a KK/4 jelű részterület kiegészítő előírásait.

##### Kötelező szabályozási elemek



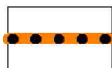
**területbiztosítás a „lakóingatlanok megközelítése céljából”** - az „A”-„C” változatban megőrzésre kerül a hatályos Szabályozási Terven az erdőövezetben rögzített 10 méter széles területbiztosítás. A „C” változatban – ahol a csereerdő területe már erdőövezetként kerül kijelölésre – felmerülhet a területbiztosítás hosszának csökkentése, elegendő csak az új erdőövezetig jelölni területbiztosítást.

A „D” változatban ennek a területbiztosításnak a fenntartása nem indokolt.



**területbiztosítás a parkolási kötelezettség szerinti felszíni gépjármű-várakozóhelyek közterületi helybiztosítására** – újonnan kerül feljelölésre a közterületek egyes szakaszaira, a területbiztosítás célját a szöveges kiegészítő előírás rögzíti.

A területi kijelölés az egyes változatokban eltérő, a szöveges előírás mindig rögzíti azt is, hogy az adott területbiztosítást, mely ingatlan parkolási kötelezettsége számára kell fenntartani.



**közterület gyalogsközlekedésre fenntartandó / kialakítandó része** – újonnan bevezetésre kerülő kötelező szabályozási elem, mely azt rögzíti, hogy az adott közterületszakaszt fenn kell tartani a gyalogsközlekedés helybiztosítása céljából.

A Szirom, Orom és Kárpát utca egy-egy szakaszán jelölt nyomvonal mentén a gyalogsközlekedés lépcsőn és rámpán biztosítható, az akadálymentességet nem kell biztosítani, a vonalvezetés a közterület szélességén belül szabadon választható.

##### Javasolt szabályozási elemek



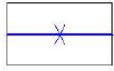
**közforgalmú magánút kialakítható**

A „B” és „C” változatban kerül rögzítésre a Szabályozási Tervlapon az erdőingatlanon jelölt területbiztosítással megegyező lehatárolással. A jelölés biztosítja a magánút kialakításának lehetőségét.

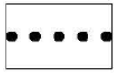


**javasolt telekhatár és javasolt megszüntető jel**

A „B” és „C” változatban alkalmazásra került a javasolt telekhatár és megszüntető jel.



A „B” és „C” változatban olyan telekosztási konfiguráció kerül feltüntetésre, mely a lehető legtöbb telek számára biztosítja a felső magánútról a megközelíthetőséget.



**javasolt gyalogos kapcsolat**

A „C” és „D” változatban kerül feltüntetésre a Szirom és a „D” változatban az Orom utca erdő övezetbe sorolt részén, célja, hogy a meglévő erdei út és a Csongor utca közötti gyalogoskapcsolatot feltüntesse.

**További szöveges kiegészítő előírások**

A KK/4 jelű részterületre vonatkozó további szöveges kiegészítő előírások:

- A személygépjárművel nem megközelíthető telken is elhelyezhető épület az Lke-3/Sz-3 építési övezet paraméterei szerint – ez csak OTÉK felmentés alapján írható elő. Az eltérő szabályozási változatokban eltérő számú telket érint az OTÉK felmentés igénye. (Megjegyzendő, hogy jelenleg már 3 db beépített és személygépjárművel nem megközelíthető telek található a területen belül.)
- A személygépjárművel nem megközelíthető telek parkolási kötelezettsége közterületi felszíni parkolóban is biztosítható. (Az OTÉK 42.§ (11) alapján.)
- A Csongor utca felőli megközelítéssel nem rendelkező telken csak 1 db lakás létesíthető. Az előírás célja, hogy a parkolási kötelezettséget és a „B” és „D” változatokban a magánút terhelését minimalizálja.
- A „B” és „C” változatban a magán út felőli megközelítésre vonatkozóan célszerű megengedni a telekhatár mentén a felszíni parkolás lehetőségét.

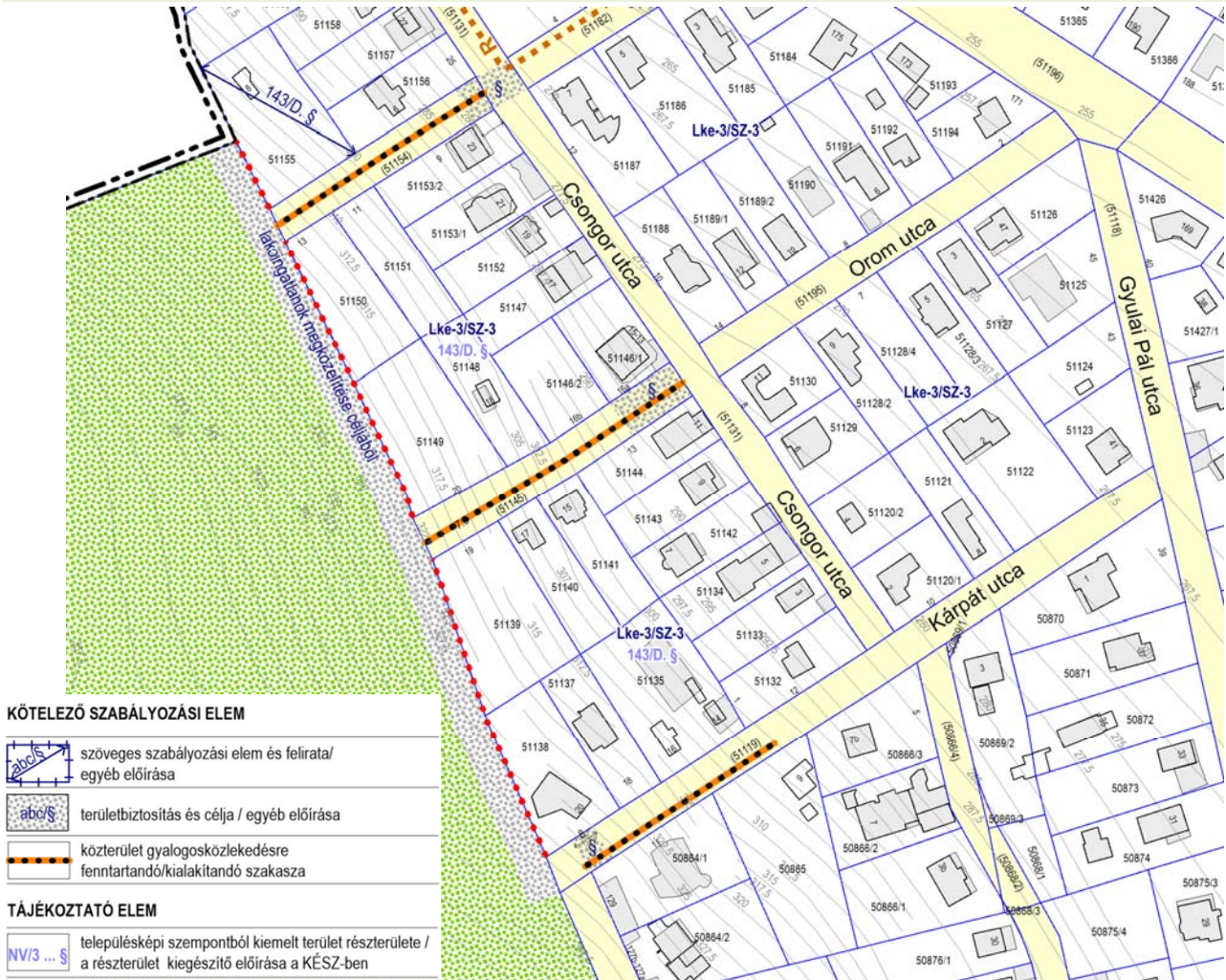
**Egyéb előírások**

Az Lke-3/SZ-3 építési övezet előírásainak módosítása, kiegészítése nem szükséges.

A „C” és „D” változatban új övezetként kerül meghatározásra a „csereerdő” illetve az erdő övezete, ezért ezekben a szabályozási változatokban szükség szerint meg kell határozni az új erdőövezet előírásait is és azt be kell emelni a KÉSZ-be.



„A” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉS NÉLKÜL



Javasolt kiegészítő előírások az új 143/D.§-ban:

- (1) A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:
  - a) a közterületen jelölt „területbiztosítás” célja a parkolási kötelezettség szerinti felszíni gépjármű-várakozóhelyek közterületi helybiztosítása
    - aa) a Kárpát utcában a hrsz.:51137 ingatlan,
    - ab) az Orom utcában és a Szirom utca – Csongor utca találkozásában a hrsz.:51139, 51140, 51141, 51146/2, 51148, 51149, 51150, 51151, 51155 ingatlanok számára;
  - b) a „közterület gyalogközlekedésre fenntartandó / kialakítandó szakasza” jelölés mentén
    - ba) a gyalogközlekedés lépcsőn és rámpán biztosítható,
    - bb) a pontos vonalvezetés a közterület szélességén belül szabadon választható,
    - bc) nem kell biztosítani az akadálymentességet.
- (2) A beépítés előírásai:
  - a) a személygépjárművel nem megközelíthető telken is elhelyezhető épület az Lke-3/Sz-3 építési övezet paramétereire szerint;\*
  - b) a már beépült és gépjárművel nem megközelíthető telken az Lke-3/SZ-3 építési övezet paramétereit kell betartani;
  - c) az a) és b) pont szerinti telek parkolási kötelezettsége közterületi felszíni parkolóban is biztosítható;
  - d) a Csongor utca felőli megközelítéssel nem rendelkező telken
    - da) főépület csak lakás rendeltetés céljára létesíthető, és
    - db) legfeljebb 1 db lakás létesíthető.

\*OTÉK felmentést igényel az OTÉK 33.§ (1) a) pont vonatkozásában (7 db beépítetlen telket érint)

„B” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉSEL



**Javasolt kiegészítő előírások az új 143/D.§-ban:**

(1) **A Szabályozási Tervben jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:**

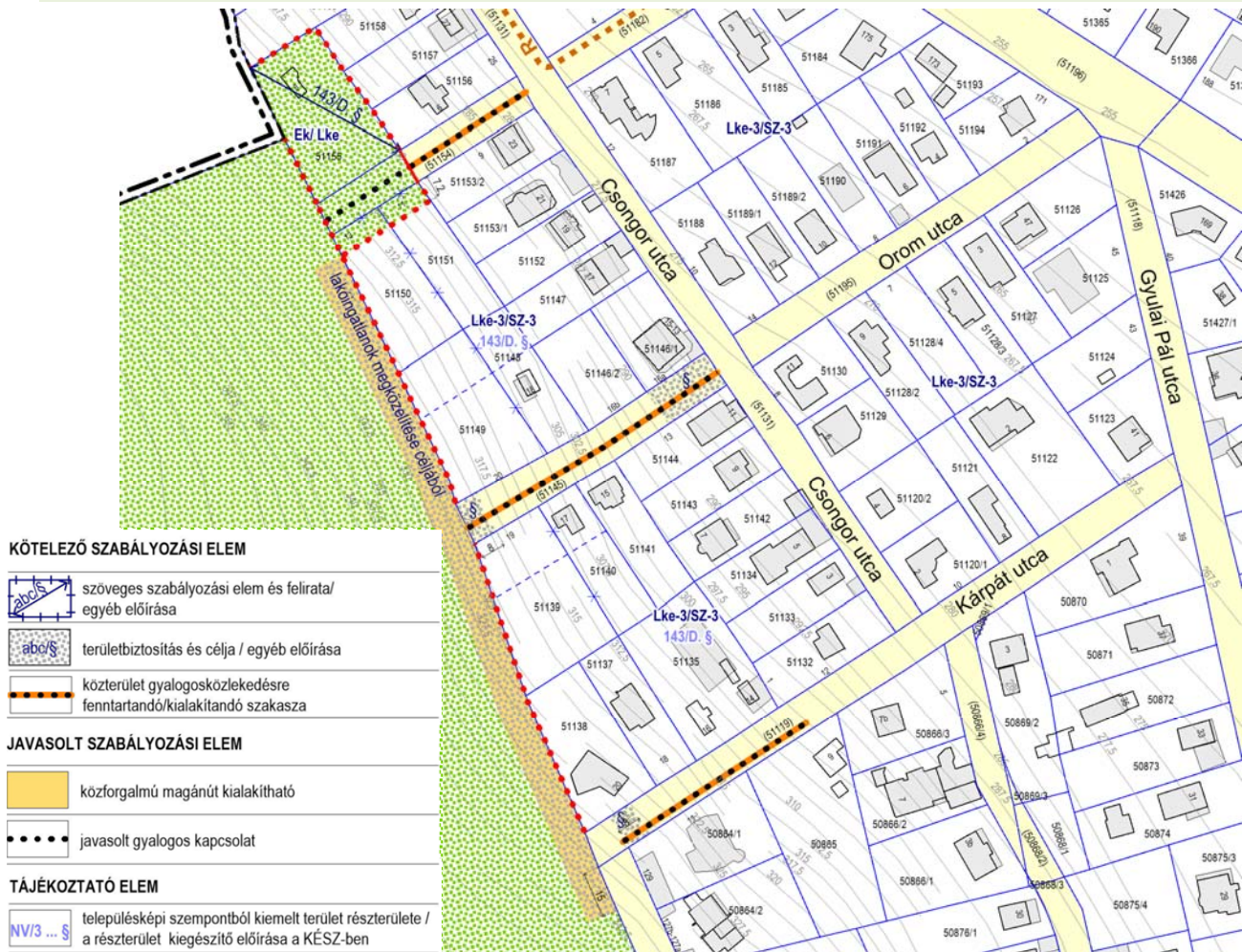
- a) a közterületen jelölt „területbiztosítás” célja a *parkolási kötelezettség* szerinti felszíni gépjármű-várakozóhelyek közterületi helybiztosítása
  - aa) a Kárpát utcában a hrsz.:51137 ingatlan,
  - ab) az Orom utca Csongor utca felőli részén a hrsz.: 51141, 51146/2 ingatlanok,
  - ac) az Orom utca magánút felőli részén a hrsz.: 51140, 51148 ingatlanok,
  - ad) a Szirom utca magánút felőli részén a hrsz.: 51151 ingatlan számára;
- b) az Orom utca és a Szirom utca magánút felőli részén jelölt „területbiztosítás” akkor hagyható figyelmen kívül, ha
  - ba) az Orom utca esetében az 51139,51140, 51148 és 51149 hrsz-ú ingatlanokat érintő,
  - bb) a Szirom utca esetében az 51150 és 51151 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekalakítás eredményeként minden telek a magánút felől megközelíthetővé válik;
- c) a „közterület gyalogosközlekedésre fenntartandó / kialakítandó szakasza” jelölés mentén
  - ca) a gyalogosközlekedés lépcsőn és rámpán biztosítható,
  - cb) a pontos vonalvezetés a közterület szélességén belül szabadon választható,
  - cc) nem kell biztosítani az akadálymentességet.

(2) **A beépítés előírásai:**

- a) a személygépjárművel nem megközelíthető telken is elhelyezhető épület az Lke-3/Sz-3 építési övezet paramétereire szerint;\*
- b) a már beépült és gépjárművel nem megközelíthető telken az Lke-3/SZ-3 építési övezet paramétereit kell betartani;
- c) az a) és b) pont szerinti telek *parkolási kötelezettsége* közterületi felszíni parkolóban is biztosítható;
- d) a Csongor utca felőli megközelítéssel nem rendelkező telken
  - da) főépület csak lakás rendeltetés céljára létesíthető, és
  - db) legfeljebb 1 db lakás létesíthető;
- e) a magánút mentén – ahol topográfiaailag indokolt – a személygépkocsi telken belüli elhelyezése érdekében a telekhatár menti 8 méter mély sávban a telek terepszintje felett, az utca szintjén feltöltésre, vagy tartószerkezetre állított lemezre legfeljebb 1 db személygépkocsi-elhelyezését biztosító 30m<sup>2</sup>-t meg nem haladó beálló/parkoló alakítható ki.

\*OTÉK felmentést igényel az OTÉK 33.§ (1) a) pont vonatkozásában (legfeljebb 3 db beépítetlen telket érint)

„C” VÁLTOZAT – FELSŐ MEGKÖZELÍTÉSEL ÉS CSEREERDŐVEL



Javasolt kiegészítő előírások az új 143/D.§-ban:

(1) A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) a közterületen jelölt „területbiztosítás” célja a parkolási kötelezettség szerinti felszíni gépjármű-várakozóhelyek közterületi helybiztosítása
  - aa) a Kárpát utcában a hrsz.:51137 ingatlan,
  - ab) az Orom utca Csongor utca felőli részén a hrsz.: 51141, 51146/2 ingatlanok,
  - ac) az Orom utca magánút felőli részén a hrsz.: 51140, 51148 ingatlanok, számára;
- b) az Orom utca magánút felőli részén jelölt „területbiztosítás” akkor hagyható figyelmen kívül, ha az 51139,51140, 51148, 51149, 51150 és 51151 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekalakítás eredményeként minden telek a magánút felől megközelíthetővé válik;
- c) a „közterület gyalogosközlekedésre fenntartandó / kialakítandó szakasza” jelölés mentén
  - ca) a gyalogosközlekedés lépcsőn és rámpán biztosítható,
  - cb) a pontos vonalvezetés a közterület szélességén belül szabadon választható,
  - cc) nem kell biztosítani az akadálymentességet.

(2) A beépítés előírásai:

- a) a személygépjárművel nem megközelíthető telken is elhelyezhető épület az Lke-3/Sz-3 építési övezet paramétereit szerint;\*
- b) a már beépült és gépjárművel nem megközelíthető telken az Lke-3/SZ-3 építési övezet paramétereit kell betartani;
- c) az a) és b) pont szerinti telek parkolási kötelezettsége közterületi felszíni parkolóban is biztosítható;
- d) a Csongor utca felőli megközelítéssel nem rendelkező telken
  - da) főépület csak lakás rendeltetés céljára létesíthető, és
  - db) legfeljebb 1 db lakás létesíthető;
- e) a magánút mentén – ahol topográfiaileg indokolt – a személygépkocsi telken belüli elhelyezése érdekében a telekhatár menti 8 méter mély sávban a telek terepszintje felett, az utca szintjén feltöltésre, vagy tartószerkezetre állított lemezre legfeljebb 1 db személygépkocsi-elhelyezését biztosító 30m<sup>2</sup>-t meg nem haladó beálló/parkoló alakítható ki.

\*OTÉK felmentést igényel az OTÉK 33.§ (1) a) pont vonatkozásában (legfeljebb 2 db beépítetlen telket érint)

**A javasolt új Ek/Lke övezet integrálása a KÉSZ-be**

**137.§ (19) és (20) bekezdések kiegészítése:**

**HATÁLYOS SZÖVEG**

(19) Az Ek-1, Ek-2, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6, jelű övezetbe tartoznak a természetvédelmi oltalom alatt nem álló jellemzően rekreációs célú közjóléti erdőterületek, az övezetek területén – amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik –

- a) a bárhol létesíthető rendeltetések, építmények a következők:
  - aa) pihenés, testedzés (erdei tornapálya, télisport-pálya) – épületnek nem minősülő – építményei,
  - ab) az ismeretterjesztés és turizmus – épületnek nem minősülő - építményei,
  - ac) a terület fenntartásához szükséges – épületnek nem minősülő – építmények;
- b) a Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények és kerti építmények közül** nem helyezhető el a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor.

(20) Az Ek-1, Ek-2 jelű övezetben

- a) új épület nem létesíthető;
- b) a jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő szabályos épületen legfeljebb átalakítási és felújítási munka végezhető, az épület nem bővíthető.

**2. melléklet kiegészítése:**

**JAVASOLT SZÖVEG**

(19) Az Ek-1, Ek-2, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6, Ek/Lke jelű övezetbe tartoznak a természetvédelmi oltalom alatt nem álló jellemzően rekreációs célú közjóléti erdőterületek, az övezetek területén – amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik –

- a) a bárhol létesíthető rendeltetések, építmények a következők:
  - aa) pihenés, testedzés (erdei tornapálya, télisport-pálya) – épületnek nem minősülő – építményei,
  - ab) az ismeretterjesztés és turizmus – épületnek nem minősülő - építményei,
  - ac) a terület fenntartásához szükséges – épületnek nem minősülő – építmények;
- b) a Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények és kerti építmények közül** nem helyezhető el a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor.

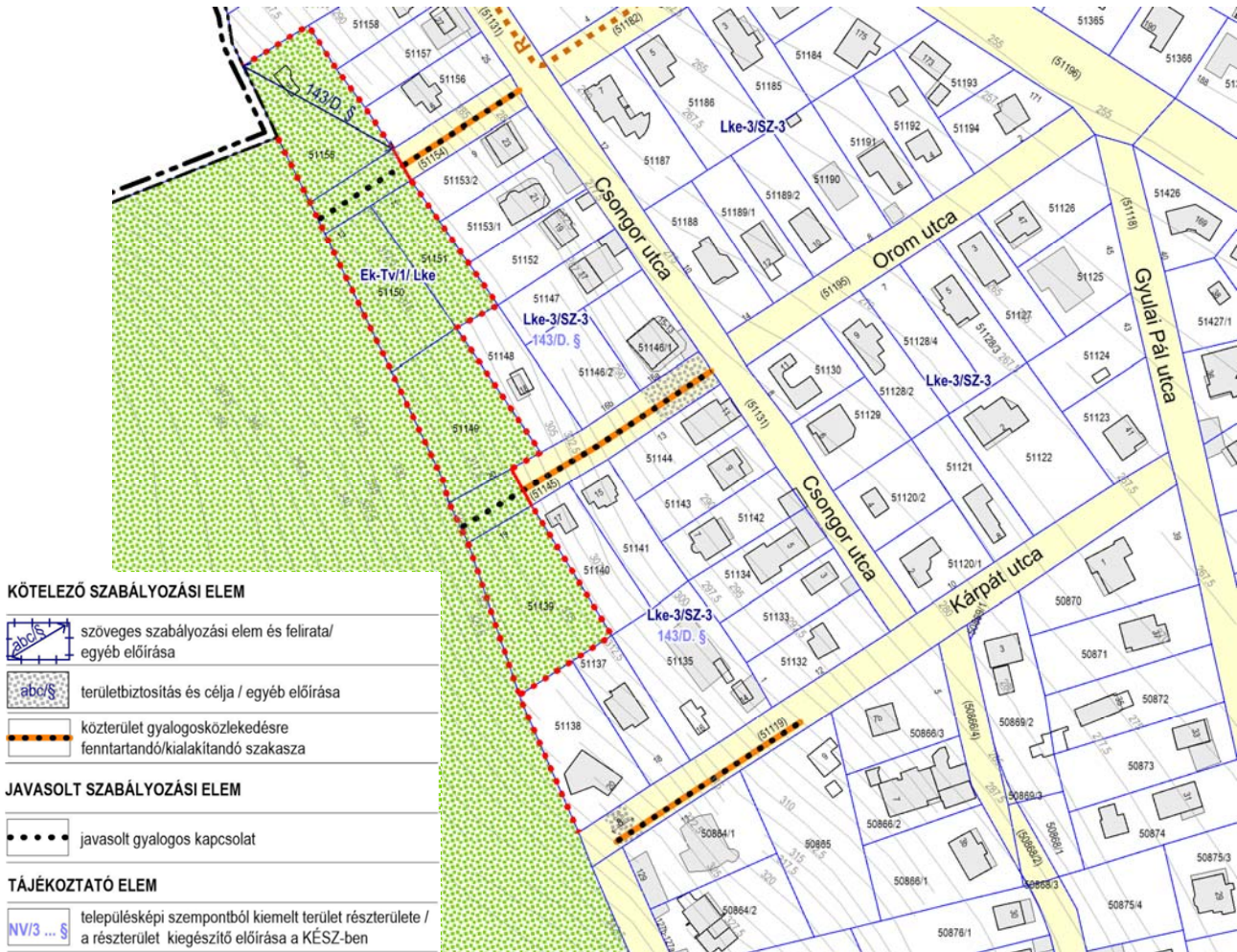
(MEGJEGYZÉS: a (19) bekezdésnek a korrektúras rendelettervezetben szereplő további módosítási javaslatai itt nem kerülnek feltüntetésre.)

(20) Az Ek-1, Ek-2, Ek/Lke jelű övezetben

- a) új épület nem létesíthető;
- b) a jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő szabályos épületen legfeljebb átalakítási és felújítási munka végezhető, az épület nem bővíthető.

| 2. MELLÉKLET |                                  | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok |                            |                |              |                         |                              |   |   |            |    |                              | 18. 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 RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA              |                                 |                      |
| 2.           |                                  | a telek  |                            |                |              |                         |                              | az épület                                 |   |            |    |                              |   |                                 |                      |
|              | beépítési mód                    | legkisebb  |                            |                |              | legnagyobb              |                              |   |   | legnagyobb |    |                              |   |                                 |                      |
| 3.           |                                  | Ek;<br>Ek/- beépítésre szánt területen                                 | területe (m <sup>2</sup> ) | szélessége (m) | mélysége (m) | zöldfelületi aránya (%) | beépítési mértéke terepszint |   | szintterületi mutatója                      |            |    | épületmagassága (m)          | Pmu v. lejtő felőli homlokzatsmagasság v. épület legmagasabb pontja (m) | átlagos szintterület osztószáma | telekterület alapján |
| 4.           | övezetszám                       | felett (%)   |                            |                |              |                         | alatt (%)                    | átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |            |    |                              |   |                                 |                      |
| 5.           | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:             | B  | T                          | Tsz            | Tm           | Z %                     | B%_TF                        | B%_TA                                     | SZTM_á                                      | SZTM_p     | Ém | Pmu v. H <sub>i</sub> v. Élp |   |                                 |                      |
| 24.          | Ek/Lke                           | -  | 1000                       | -              | -            | 90                      | 0                            | 0   | -   | -          | -  | -                            | -   | -                               | -                    |

„D” VÁLTOZAT – LAKÓÖVEZETI TELKEK ERDŐÖVEZETBE TÖRTÉNŐ ÁTSOROLÁSÁVAL



Javasolt kiegészítő előírások az új 143/D.§-ban:

- (3) A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:
- a közterületen jelölt „területbiztosítás” célja a parkolási kötelezettség szerinti felszíni gépjármű-várakozóhelyek közterületi helybiztosítása
    - a Kárpát utcában a hrsz.:51137 ingatlan,
    - az Orom utca Csongor utca felőli részén a hrsz.: 51140, 51141, 51146/2, 51148 ingatlanok számára;
  - a „közterület gyalogközlekedésre fenntartandó / kialakítandó szakasza” jelölés mentén
    - a gyalogközlekedés lépcsőn és rámpán biztosítható,
    - a pontos vonalvezetés a közterület szélességén belül szabadon választható,
    - nem kell biztosítani az akadálymentességet.
- (4) A beépítés előírásai:
- a személygépjárművel nem megközelíthető telken is elhelyezhető épület az Lke-3/Sz-3 építési övezet paraméterei szerint;\*
  - a már beépült és gépjárművel nem megközelíthető telken az Lke-3/SZ-3 építési övezet paramétereit kell betartani;
  - az a) és b) pont szerinti telek parkolási kötelezettsége közterületi felszíni parkolóban is biztosítható;
  - a Csongor utca felőli megközelítéssel nem rendelkező telken
    - főépület csak lakás rendeltetés céljára létesíthető, és
    - legfeljebb 1 db lakás létesíthető.

\*OTÉK felmentést igényel az OTÉK 33.§ (1) a) pont vonatkozásában (legfeljebb 2 db beépítetlen telket érint)

A javasolt új Ek/Lke övezet integrálása a KÉSZ-be

137.§ (19) és (20) bekezdések kiegészítése:

HATÁLYOS SZÖVEG

(19) Az Ek-1, Ek-2, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6 jelű övezetbe tartoznak a természetvédelmi oltalom alatt nem álló jellemzően rekreációs célú közjóléti erdőterületek, az övezetek területén – amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik –

JAVASOLT SZÖVEG

(19) Az Ek-1, Ek-2, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6, Ek/Lke jelű övezetbe tartoznak a természetvédelmi oltalom alatt nem álló jellemzően rekreációs célú közjóléti erdőterületek, az övezetek területén – amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik –

- a) a bárhol létesíthető rendeltetések, építmények a következők:
- aa) pihenés, testedzés (erdei tornapálya, télisport-pálya) – épületnek nem minősülő – építményei,
  - ab) az ismeretterjesztés és turizmus – épületnek nem minősülő - építményei,
  - ac) a terület fenntartásához szükséges – épületnek nem minősülő – építmények;
- b) a Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények** közül nem helyezhető el a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor.

- a) a bárhol létesíthető rendeltetések, építmények a következők:
- aa) pihenés, testedzés (erdei tornapálya, télisport-pálya) – épületnek nem minősülő – építményei,
  - ab) az ismeretterjesztés és turizmus – épületnek nem minősülő - építményei,
  - ac) a terület fenntartásához szükséges – épületnek nem minősülő – építmények;
- b) a Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények** közül nem helyezhető el a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor.

(MEGJEGYZÉS: a (19) bekezdésnek a korrektúras rendelettervezetben szereplő további módosítási javaslatai itt nem kerülnek feltüntetésre.)

(20) Az **Ek-1, Ek-2** jelű övezetben

- a) új épület nem létesíthető;
- b) a jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő szabályos épületen legfeljebb átalakítási és felújítási munka végezhető, az épület nem bővíthető.

(20) Az **Ek-1, Ek-2, Ek/Lke** jelű övezetben

- a) új épület nem létesíthető;
- b) a jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő szabályos épületen legfeljebb átalakítási és felújítási munka végezhető, az épület nem bővíthető.

**2. melléklet kiegészítése:**

| 2. MELLÉKLET |  | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok |                |   |   |                              |       |                        |        |            |                     |  | 18.  |                      | táblázat               |  |  |
|--------------|--|--|----------------|---|---|------------------------------|-------|------------------------|--------|------------|---------------------|--|--|----------------------|------------------------|--|--|
| A            | B  | C  | D              | E   | F   | G                            | H     | I                      | J      | K          | L                   | M  | N  | O                    |                        |  |  |
| 1.           | terület-felhasználási kategória:                     | BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK  |                |   |   |                              |       |                        |        |            |                     |  | MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ<br>ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI<br>EGYSÉGEK SZÁMA |                      |                        |  |  |
| 2.           |  | a telek  |                |   |   |                              |       | az épület              |        |            |                     |  |  |                      |                        |  |  |
| 3.           | <b>Ek;</b><br><b>Ek/- beépítésre szánt területen</b> | legkisebb  |                |   |   | legnagyobb                   |       |                        |        | legnagyobb |                     |  | átlagos szintterület osztószáma                                  | telekterület alapján | egyedi előírás alapján |  |  |
| 4.           |  | területe (m <sup>2</sup> )   | szélessége (m) | mélysége (m)                              | zöldfelületi aránya (%)                     | beépítési mértéke terepszint |       | szintterületi mutatója |        |            | épületmagassága (m) | Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m) |  |                      |                        |  |  |
| 5.           | övzetcsoport   | felett (%)   | alatt (%)      | átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |                              |       |                        |        |            | Ém                  | Pmu v. H <sub>t</sub> v. Élp   |  |                      |                        |  |  |
| 5.           | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:                                 | T  | Tsz            | Tm  | Z %   | B%_TF                        | B%_TA | SZTM_á                 | SZTM_p |            |                     |  |  |                      |                        |  |  |
| 24.          | <b>Ek/Lke</b>  | -  | 1000           | -   | -   | 90                           | 0     | 0                      | -      | -          | -                   | -  | -  | -                    | -                      |  |  |

## 4. ÖNKORMÁNYZATI IGÉNYEK

Az **Épített Környezetért Felelős Igazgatóság Településrendezési Osztálya (továbbiakban TRO) és a társosztályok észrevételei**, javaslatai alapján a normaszövegben és a térképeken kisebb pontosítások javítások váltak szükségessé. A KÉSZ módosítás előkészítéseként került sor a TRO és a tervezők közös egyeztetésére, melynek során eldöntésre került, hogy mely észrevételek befogadása szükséges a KÉSZ-be. (Több olyan észrevétel is volt, melyek az egyeztetést követően nem igényelték KÉSZ módosítást.)

A befogadásra kerülő módosítások többsége olyan, mely nem igényli a **sem a megalapozó vizsgálatok aktualizálását, sem az alátámasztó munkarészek módosítását**, mivel alapvetően jogtechnikai és pontosítási kérdésekben vált szükségessé a rendelet módosítása.

A rendelet normaszövegében szükségessé vált módosításokat a jelen dokumentáció részét képező korrektúras normaszöveg tartalmazza, minden módosítás mellett feltüntetésre kerül

- a Településrendezési Osztály észrevételének száma „TRO/SZ<sub>(szabályozási terv)</sub>/R<sub>(rendelet)</sub>/X\_MELL<sub>(mellékletszám)</sub> \_Y<sub>(észrevétel száma)</sub>” jelöléssel és
- amennyiben szükséges a módosítás célja, rövid indoklása, továbbá
- „TRO” jelöléssel (számozás nélkül) a módosítás készítése közben meghatározott önkormányzati szándékok.

Az alábbiakban az alátámasztást és indoklást igénylő észrevételek és a Szabályozási Terv vagy térképi melléletek módosításával járó észrevételek kerülnek bemutatásra.

### TRO/SZ\_ 3 FULLÁNK UTCA

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Fullánk utca és az Endrődi Sándor utca sarkán lévő ingatlan (hrsz.: 12559/2) kiépült kerítésének nyomvonal szerinti területhasználat rendezése. A hatályos Szabályozási Terven jelölt irányadó szabályozási vonal felülvizsgálata.

**JAVASLAT:** A hatályos Szabályozási Terv az *irányadó szabályozási vonalat* nem a kiépült kerítés nyomvonalán tünteti fel, így érdemben nem teszi lehetővé, hogy a valós területhasználatnak megfelelően kerüljön pontosításra a közterület határa.

Javasolt a kiépült kerítés nyomvonalára áthelyezni az *építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonalat*.

Ennek közlekedési és közművesítési akadálya nincs az alábbi szakági értékelések szerint.

**KÖZLEKEDÉS:** Az Endrődi Sándor utca és a Fullánk utca keresztezésénél található 12559/2 hrsz-ú ingatlant érintő irányadó szabályozási vonalak a kialakult, működő közterületek és a meglévő jó állapotú kerítésnek megfelelően való átalakítása közlekedés szakági szempontok szerint lehetséges. Az ingatlan délkeleti sarkát érintő szabályozási vonal „letörése” azért hanyagolható el jelen esetben, mert bár a megépült kerítés kis mértékben akadályozhatja a Fullánk utcáról való kikanyarodáshoz szükséges rálátást, azonban az útszakasznak a közúti forgalmát napi szinten mindössze (az Izrael Állam Nagykövetsége előtti lezárt útszakaszig található) 5 ingatlanhoz érkező gépjárműforgalom adja. Jelen forgalomtechnikai kialakítása szerint „Mindkét irányból behajtani tilos! Kivéve engedéllyel”, így a forgalomkorlátozott útszakasz esetében a megépült kerítés szerinti közterületi határ és a kikanyarodáshoz szükséges rálátás kismértékű akadályozása elfogadható az útszakaszt terhelő néhány személygépjármű esetében. Forgalomtechnikai eszközök alkalmazásával javítható a kikanyarodás forgalombiztonsági szempontból.

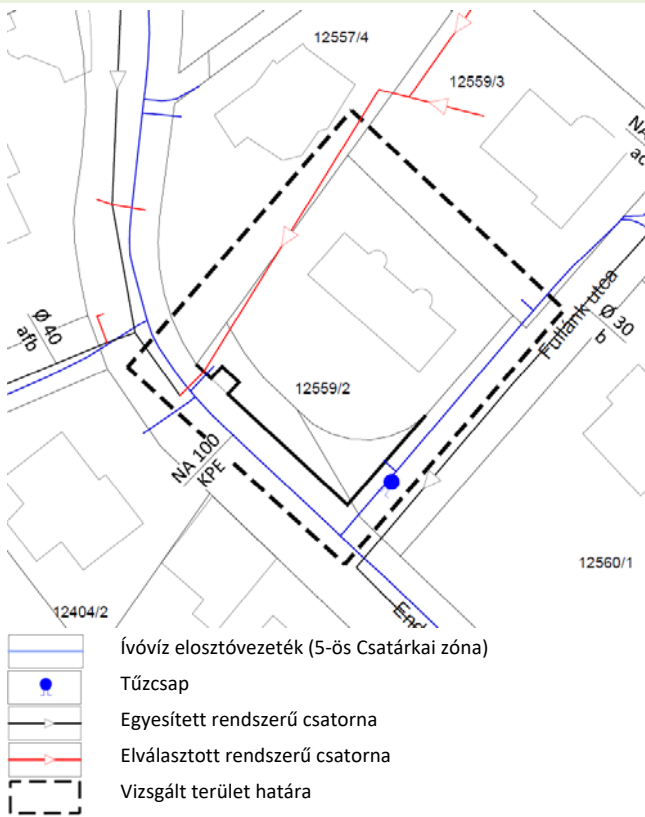
**KÖZMŰ:** Az Endrődi Sándor utcai oldalán egy épített házas középvezettségű transzformátor üzemel (száma 41144/10), valamint a telek ivóvíz bekötő vezetéke és a szomszédos ingatlanokon áthaladó házi magán szennyvízcsatorna érinti a területet. A Fullánk utca felőli közterületi sávban egy NÁ 100-as ivóvíz elosztóvezeték, DN 80-as kisnyomású földgázvezeték és több kifeszültségű villamosenergia és elektronikus hírközlési földkábel és légvezeték halad át, az utca sarkán egy tűzcsap, egy villanyoszlop és kapcsoló szekrény található.

Az új irányadó szabályozási vonalnak közműves korlátozása nincs. (A transzformátor „körbekerülésének” nincs akadálya.)

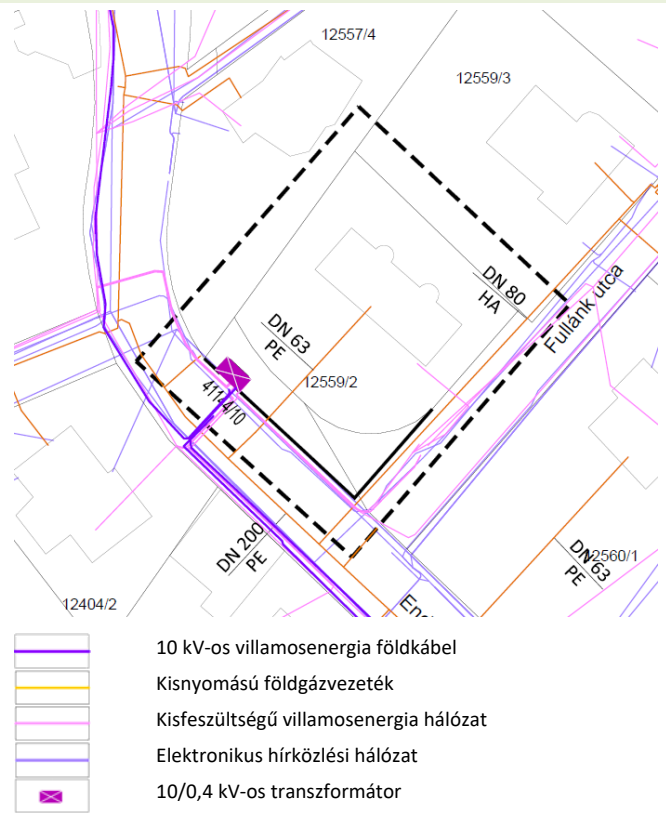
TRO/SZ\_  
3

FULLÁNK UTCA

Vízi közművek



Energia közművek



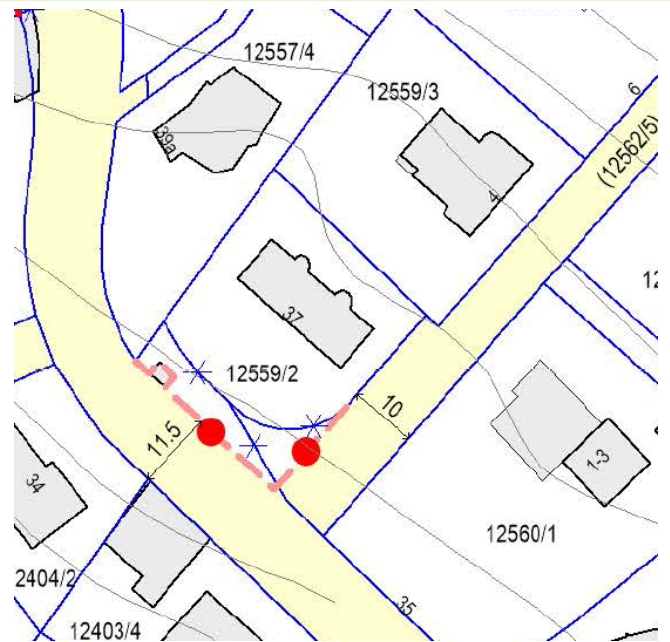
forrás: saját ábra (KÉSZ Kft.)

1. melléklet – Szabályozási Terv – 22. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás





TRO/SZ\_  
17

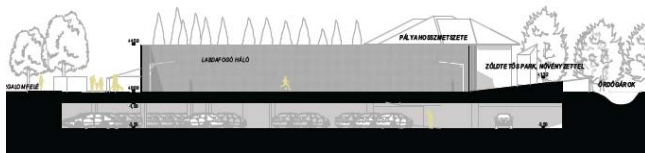
## NAGYRÉT UTCA 4.

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Nagyrét u. 4. szám alatti ingatlanra (hrsz.: 50203) vonatkozó fejlesztési szándékok ismeretében a vonatkozó rendelkezések pontosítása. Az ingatlan Lke-2/AI/SZ-Sp1 építési övezetbe sorolt.

**KIALAKULT ÁLLAPOT:** Jelenleg az ingatlanon szabadtéri sportpálya működik, mely a Remetekertvárosi Általános Iskolához tartozik. Az ingatlanra a II. Kerületi Önkormányzat megbízásából koncepcionális előkészítő tanulmányterv készült, mely parkoló és sportpálya együttes elhelyezését vizsgálta (tervező: Haemus Építész Műhely Kft.). A tervek két változatban készültek, mindkét változat javaslata szerint egymás fölött helyezhetők el a funkciók, a parkoló alul, a sportpálya felül, a két változat abban különbözik egymástól, hogy az egyikben a parkoló a terepszint alatt kerül kialakításra, a terepszinten a szabadtéri sportpálya jelenik meg, a másik változatban a parkoló a terepszint feletti épületben kap helyet, melynek tetején kerül kialakításra a sportpálya. Ez utóbbi javaslat a telek szinte teljes területének egy szint magas beépítését jelenti előkertek tartása nélkül, az épületre kerülő sportpálya (és annak labdafogó hálója) és a tetőkerti kialakítás tovább emeli a beépítés magasságát.



Ortofotó (2020. 03.) telekkel  
forrás: saját ábra



Térszín alatti parkolás térszíni pályával



Térszín alatti parkolás emelt pályával  
forrás: saját ábra (Haemus Építész Műhely Kft.)

**JAVASLAT:** A szabályozás módosítása szakmailag egyelőre csak az első javaslat szerint támasztható alá. (A második javaslat szerinti térszíni beépítés további vizsgálatot és igazolást igényel.)

A Szabályozási Terven feltüntetésre kerül a „*terepszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken vagy közterületen*” javasolt szabályozási elem, melynek területe 1.397 m<sup>2</sup>.

A szabályozási elemre vonatkozó előírások az Lke-2/AI/SZ-Sp1 építési övezet előírásai között kerülnek rögzítésre és lehetővé fogják tenni az övezetben, hogy a 2. melléklet szerinti paramétertáblázat alapján megengedett 10%-os terepszint alatti beépítési mérték és a 0,1 értékű parkolási szintterületi mutató meghaladható legyen a parkolólétesítmény céljára kijelölt terület egyszintes beépítésének mértékéig. Ez azt jelenti, hogy 1.247 m<sup>2</sup>-rel több parkolási szintterület keletkezhet az Lke-2/AI/SZ-Sp1 építési övezetben, az erre vonatkozó FRSZ igazolást lásd alább.

**KÖZLEKEDÉS:** Az 50203 hrsz-ú ingatlanra tervezett sportpálya és az alatta tervezett parkoló kialakításának két lehetősége van. Egyik szerint a parkoló terepszinten, a sportpálya pedig megemelve kerül kialakításra, a másik alapján pedig a sportpálya kerül a térszínre, a parkolók pedig az alá kerülnek egy mélygarázsba. Közúti kapcsolata mindkét megoldásnak a Zsíroshegyi út felől lenne kialakítva, amellyel szakmailag megfelelő megoldás, mivel a Nagyrét utca jelentősebb közúti forgalmat lebonyolító út, így a parkolóba érkező járművek a be- és kihaladáshoz, manőverezéshez szükséges idő alatt nem annak forgalmát akadályozzák. Közlekedési szakmai szempontok szerint mindkét megoldás megfelelő és elfogadható, továbbtervezésre alkalmas.

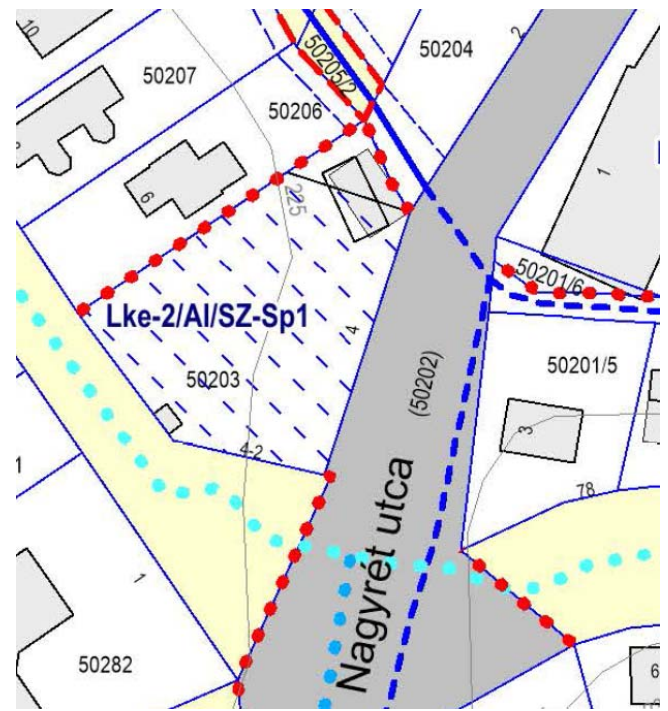
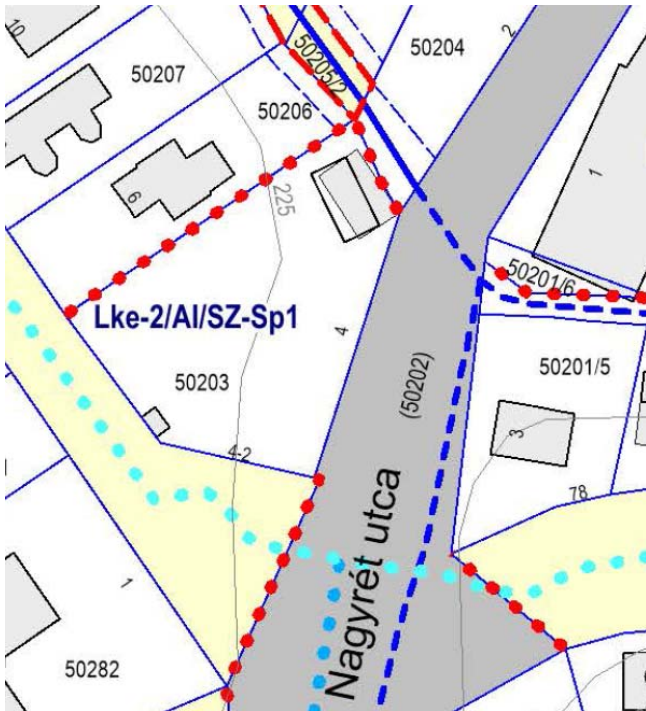
TRO/SZ\_ 17 NAGYRÉT UTCA 4.

1. melléklet – Szabályozási Terv – 10. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás

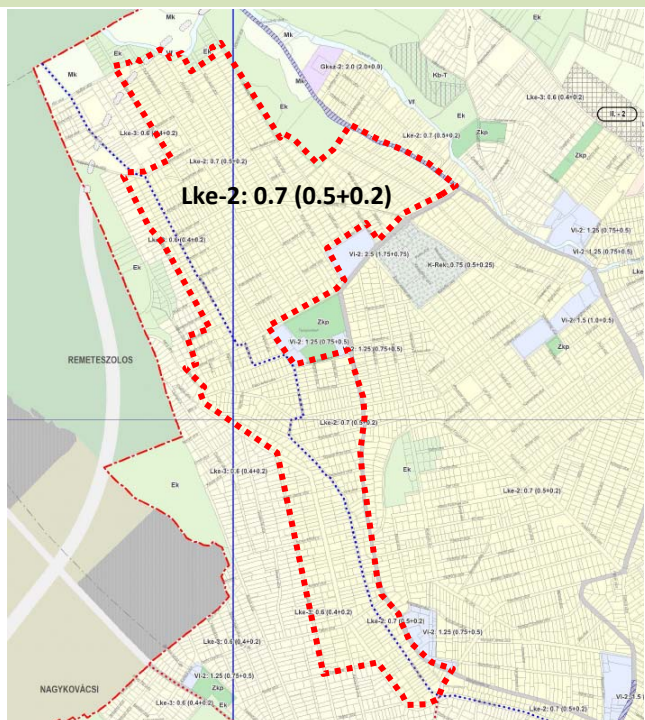


**FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA:**

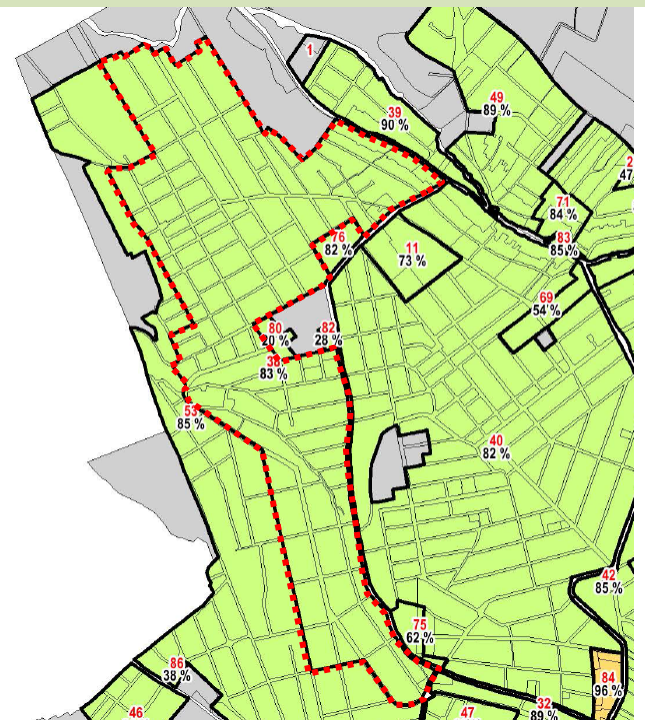
A Lke-2 területfelhasználási egység területi kiterjedése és beépítési sűrűsége a TSZT/FRSZ 2021-ben nem változott.

A hatályos KÉSZ-hez készített FRSZ igazolás alapján az 1 617 023 m<sup>2</sup> területű Lke-2 területfelhasználási egység területén a parkolási beépítési sűrűséget az építési övezetek 83%-ban használják ki, azaz 266.960 m<sup>2</sup> parkolási szintterület létesíthető a területfelhasználási egység területén. A jelen módosítási javaslat eredményeként 1.247 m<sup>2</sup> többlet parkolási szintterület keletkezik, azaz, az Lke-2 területfelhasználási egység egészére vetítve 268.207 m<sup>2</sup> parkolási szintterület lesz létrehozható, ami továbbra is 83%-os bsp kihasználtságot jelent.

**FRSZ 2021**



**FRSZ bsp igazolás a hatályos szabályozáshoz**



TRO/SZ\_  
17

**NAGYRÉT UTCA 4.**

**Bsp igazolás**

| területfelhasználás / építési övezet | terület (m2) | bsp / parkolási szintterületi mutató | parkolási szintterület (m2) | területfelhasználási egység kihasználtsága |
|--------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------|--|
| Lke-2<br>területfelhasználási egység | 1.617.023    | 0,2                                  | 323.405                     | 83%  |
| <b>ÖSSZES ÉPÍTÉSI ÖVEZET ALAPJÁN</b> |              |                                      | 266.960                     |  |
| Lke-2/AI/SZ-Sp1 többlet              |              |                                      | 1.247                       |  |
| <b>ÖSSZESEN:</b>                     |              |                                      | <b>268.207</b>              | <b>&lt; 323.405</b> <b>MEGFELEL</b>        |

TRO/SZ\_  
2.4

## SZÉNA TÉR – ÚJ ÖVEZET

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Széna téren a hrsz.: 13708 műemléki ingatlan (volt budai lövölde épülete) Zkp-Kk/8 övezetbe sorolt. Az övezeti besorolás és a Szabályozási Terv nem ad kellő mozgásteret a műemlék épület rekonstrukciójának elősegítéséhez és a sport- és rekreációs rendeltetésnek helyet adó állandó sátorépületnek a műemléki ingatlanhoz méltó átalakulásához. Ezért szükséges az ingatlanra vonatkozó építési szabályok felülvizsgálata.

**KIALAKULT ÁLLAPOT:** A Fővárosi tulajdonban lévő ingatlanon álló műemlék épület korábban „U” alakú volt. A ma meglévő „L” alakú épület klasszicista, a Margit körút felőli szárnya kétszintes, a Bakfark Bálint utca felőli szárnya egyszintes. 1930 körül bontották el a Margit körútra merőleges kétszintes barokk épületszárnyat. A megmaradt épület udvar felőli feltárulását, rálátását teljes mértékben blokkolja a Jégmentés sátorépítménye, a klasszicista homlokzat nem jut érvényre. A műemlék épületben vendéglátó rendeltetés működik, a sátorépítményben jégpálya, ezen funkciók megőrzésével hosszabb távon is számolni kell, de a megújuláshoz az övezeti paraméterek és előírások nem biztosítanak mozgásteret. mozgástér hiányában a jelenlegi méltatlan viszonyok rögzülnek a területen.

**Telekterület: 2.158 m<sup>2</sup>**

**Műemléképület beépített területe: 340 m<sup>2</sup>**

**Sátorépítmény beépített területe: cca. 525 m<sup>2</sup>**

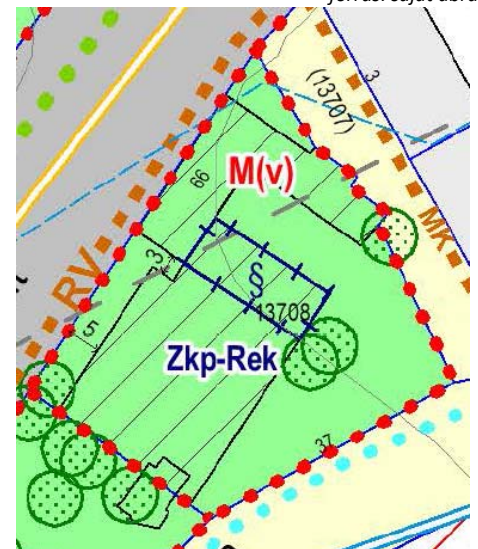
**Kialakult beépítettség: cca. 40%.**



Ortofotó (2020. 03.) telekkel  
forrás: saját ábra

**JAVASLAT:** Javasolt az ingatlan új építési övezetbe sorolása: Zkp-Rek (megkülönböztetése a Széna tér déli részének parkosított területétől). OTÉK felmentéssel a kialakult állapotra hivatkozva a Zkp-Rek építési övezetben legfeljebb 40%-os beépítési mérték és legalább 40%-os zöldfelületi mutató meghatározása indokolt.

A Szabályozási Terven javasolt rögzíteni az „építés helye beépítésre nem szánt övezetben” jelölést, melynek lehatárolása lehetővé teszi az „U” alakú műemlék épület rekonstrukcióját és a rekreációs rendeltetés számára is biztosít építésre alkalmas területet. A szabályozás kihasználja a terepadottságokban mutatkozó szintkülönbséget (a Margit körút a telek belső részéhez képest közel egy épületszinttel magasabban van). Az „építés helyén” a magasság korlátozásra kerül a műemlék épület érvényesülése érdekében, a korlátozást csak a Szabályozási Terven külön jelölt helyen és csak a műemléki rekonstrukció (pl. az elbontott épületszárny visszaépítése) érdekében megengedett figyelmen kívül hagyni.



Javasolt Szabályozási Terv

A szabályozási javaslatok az ingatlanra készített építéstörténeti tudományos dokumentáció megállapításain alapulnak.

### Volt lövölde épülete és a középkori budai városfal, Margit krt. 66. hrsz: 13708 építéstörténeti tudományos dokumentáció

- készítő: **Galamb Zsuzsanna műemléki szakértő**:21-0466
- készítés dátuma: **2019. június 4.**

Az építéstörténeti tudományos dokumentáció főbb szabályozási vonzatú megállapításai:

„A Margit krt. 66. – Bakfark Bálint utca 2. – Varsányi Irén utca 37. alatt már a 17. század végén állt egy lövölde, amelyet 1754-ben egy, a városfalnak nekifutó épület váltott fel. Ezt az 1930-ban lebontott barokk épületet 1826-27-ben, Kimmach Lajos tervei szerint egy L-alaprajzú, egyik szárával a városfalra épült, részben egyemeletes épülettel bővítették. Az épület eredeti tervrajza nem maradt fenn, de külseje – utólagos, és nem túl szerencsés modern nyíláskialakításoktól, illetve befalazásoktól eltekintve - feltehetőleg őrzi eredeti kialakítását. Az épület belseje erősen átalakított.”

TRO/SZ\_  
24

## SZÉNA TÉR – ÚJ ÖVEZET

„A lövölde épülete a reformkori Buda egyik utolsó, máig megmaradt épülete, lövöldeként a társadalmi élet egyik fontos helyszíne volt. **Étteremként való használata az egykori funkciónak megfelel. Kialakítása viszont – a tornác oszlopai közé állított paravánok; a homlokzatot és a nyílásokat eltakaró poszterek, hirdetőtáblák, plakátok; a tornácokon és a homlokzatokon végigfutó kábelkötegek, szellőzőcsövek; igénytelen burkolatok, előtetők – méltatlan az épülethez, a klasszicista homlokzat nem jut érvényre.** Mindenképpen szükséges az épület és környezetének rendezése, a fenti problémák szakszerű, építészeti igényes, a műemléki értékeket figyelembe vevő és megtartó megoldása.”

„Az épület összképére vonatkozó javaslatok:

- a homlokzatot elborító kábelek és vezetékek eltüntetése
- szakszerű szellőzőrendszer kialakítása
- a tornácok közti paravánok elbontása
- ponyva előtetők lebontása
- az épület udvarán a parkolás megszüntetése
- megfontolandó a jégkert elhelyezése az ingatlan területéről, mivel a nagyméretű sátozott nemcsak a középkori városfalat takarja, hanem a lövölde épületét is láthatatlanná teszi.”



1873, Buda sz. k. főváros egész határának másolati térképe  
forrás:építéstudományi dokumentáció, BFL



1891, Budapest főváros II. ker. az Ország úton fekvő 2904. 2905. sz. telkek szabályozásfelosztási térrajza  
forrás:építéstudományi dokumentáció, BFL



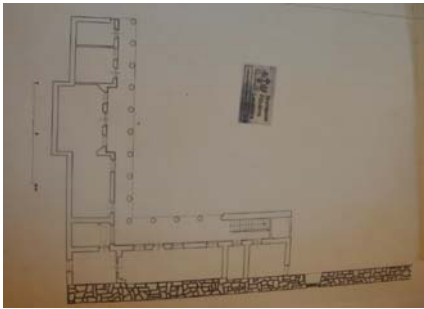
Az elbontott barokk épületszárny az 1910-es években  
forrás:építéstudományi dokumentáció, Kiscelli Múzeum, Fényképgyűjtemény



A klasszicista épületszárnyak feltárulása 1958?  
forrás:építéstudományi dokumentáció

TRO/SZ\_24

## SZÉNA TÉR – ÚJ ÖVEZET



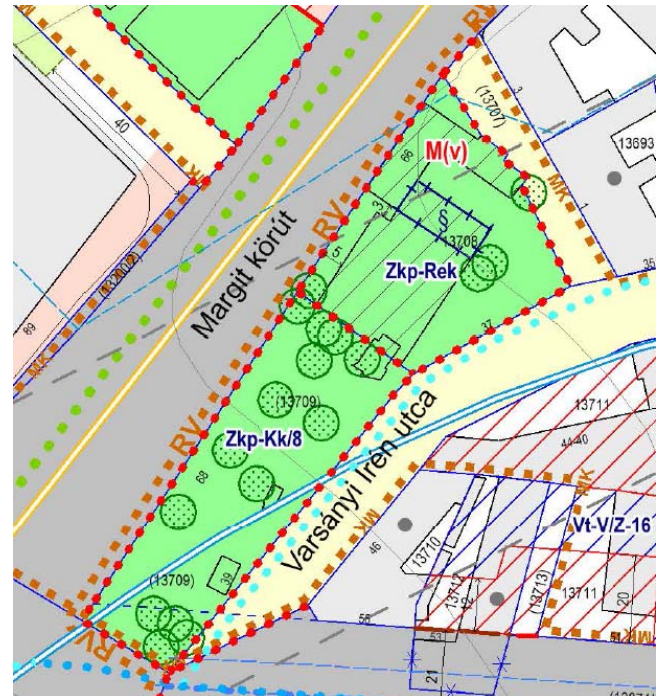
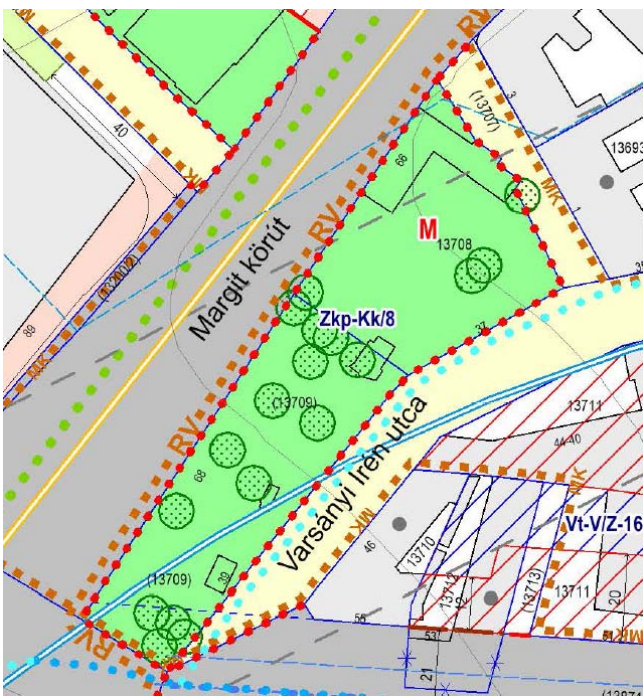
Alaprajz és udvari homlokzatok 1959?  
forrás: építéstudományi dokumentáció, BFL

### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 27. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



#### OTÉK-tól való eltérés indoklása

A Széna téren az egykori budai lövölde műemlék épületének rekonstrukciója, továbbá a kialakult sport- és rekreációs rendeltetés megőrzése és a műemléki rekonstrukcióhoz méltó kialakítása érdekében szükséges a pontosítás. Ezek a célok indokolják az OTÉK-tól való eltérést.

OTÉK eltérést igényel

- a javasolt legnagyobb beépítési mérték: 40%
- a javasolt legkisebb zöldfelületi arány: 40%.

#### OTÉK-tól való eltérés feltétele

OTÉK 111.§ (2) II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

a) az különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja

b) közérdeket nem sért

#### indoklás

Különleges településrendezési ok a várostörténeti szempontból fontos műemléképület méltó rekonstrukciójának elősegítése.

A kialakult helyzetben a műemlék épülettel és a rekreációs rendeltetéssel cca. 40%-ban beépült ingatlan beépítésre nem szánt Zkp területfelhasználásba sorolt.

Az OTÉK eltérést igénylő beépítési paraméterek közérdeket

TRO/SZ\_  
24

## SZÉNA TÉR – ÚJ ÖVEZET

c) a 31.§ (1) bekezdésben foglalat követelmények teljesülnek.

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.

nem sértenek, azt segítik elő.

Az OTÉK 31.§ (1) szerinti településrendezési kérdésekben a KÉSZ módosítási javaslat megfelelő garanciákat nyújt:

- figyelembe veszi a műemléki szempontokat,
- preferálja a műemléki rekonstrukciót,
- a telepítés pozícionálásával és magassági szabályokkal a műemléképület feltárulását segíti elő.

TRO/2\_  
MELL\_2

## JÓZSEFHEGYI UTCA 11. – ÁTSOROLÁS

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A KÉSZ 2. melléklete rögzíti az építési övezetek paramétereit és a maximálisan létesíthető rendeltetési egységek számát. A Józsefhegyi utca 11. (hrsz.: 15147/1) alatti ingatlan Lk-2/SZ-10 építési övezetbe sorolt, ahol a rendeltetési egységek száma a szintterületre vonatkozó „60” értékű osztószámmal került meghatározásra. A 3.504 m<sup>2</sup> területű telken a 0,4 értékű általános szintterületi mutató figyelembevételével 23 rendeltetési egység létesítését teszi lehetővé az előírás, mely az adott helyszínen nincs összhangban a korábbi KVSZ előírás szerinti lakásszámmal, mely ennél kevesebb lakást létesítését tette lehetővé. Önkormányzati igény az anomália feloldása, korrigálása.

**JAVASLAT:** A korábbi KVSZ maximálisan létesíthető lakásszámokra vonatkozó tömbalapú előírása, annak jogi anomáliákat felvető (tömbalapú lakásszám-adatbázison alapuló) formájában nem volt átvezethető, megőrizhető a KÉSZ-ben. Ugyanakkor Önkormányzati elvárás volt a lakásszám helyett a rendeltetési egységek számának maximálása ezeken a területeken. Az osztószámok meghatározása az önkormányzati tömbalapú lakásszám-adatbázis alapján történt, a nagyobb és több helyen elterülő övezetek esetében a tipikus helyszínek figyelembevételével. (Az adott helyszín egy atipikus tömb, területének több mint fele beépítésre nem szánt övezetbe sorolt.)

**Az anomália feloldása érdekében az ingatlan átsorolása javasolt Lk-2/SZ-24 építési övezetbe.**

A javasolt Lk-2/SZ-24 építési övezet beépítési paramétereit megegyeznek az Lk-2/SZ-10 építési övezetével, így az építés lehetősége, nagyságrendje nem csökken az ingatlanon, a legkisebb zöldfelületi arány 70% helyett 75%. Ebben az övezetben a maximálisan létesíthető rendeltetési egységek száma a telekterület alapján került meghatározásra (§/1), mely a konkrét esetben a KÉSZ 57.§ (4) alpont szerinti számítást írja elő, azaz a 3.504 m<sup>2</sup> területű ingatlanon 8 db rendeltetési egység létesíthető. (A létesíthető önálló rendeltetési egységek számítása: az 1.500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetében 4 db és az 1.500 m<sup>2</sup> feletti telekterület felére számítva a 250 m<sup>2</sup>-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab.)

A két övezet 2. melléklet szerinti paramétereit lásd alább:

TRO/2\_  
MELL\_2 JÓZSEFHEGYI UTCA 11. – ÁTSOROLÁS

2. melléklet – Az építési övezetek és övezetek paramétereit meghatározó táblázatok

| 2. MELLÉKLET |   | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok |                            |                |              |                         |                                 |       |                        |        |                     |  | 5b. | táblázat  |                      |                          |
|--------------|---|--|----------------------------|----------------|--------------|-------------------------|---------------------------------|-------|------------------------|--------|---------------------|--|-----|---|----------------------|--------------------------|
|              | A                                       | B  | C                          | D              | E            | F                       | G                               | H     | I                      | J      | K                   | L  | M   | N   | O                    |                          |
| 1.           | terület-<br>felhasználási<br>kategória: | beépítési mód  | BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK      |                |              |                         |                                 |       |                        |        |                     |  |     | MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ<br>ÖNÁLLÓ RENDELTETTÉSI<br>EGYSÉGEK SZÁMA |                      |                          |
| 2.           |   |  | a telek                    |                |              |                         |                                 |       | az épület              |        |                     |  |     |   |                      |                          |
| 3.           | Lk-2                                    | övzetcsoport   | legkisebb                  |                |              |                         | legnagyobb                      |       |                        |        | legnagyobb          |  |     | átlagos szintterület osztószáma                                   | telekterület alapján | egyeleti előírás alapján |
| 4.           |   |  | területe (m <sup>2</sup> ) | szélessége (m) | mélysége (m) | zöldfelületi aránya (%) | beépítési mértéke<br>terepszint |       | szintterületi mutatója |        | épületmagassága (m) | Pmu v. lejtő felőli<br>homlokzatmagasság v.<br>épület legmagasabb pontja (m) |     |   |                      |                          |
| 5.           | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:                    | B  | T                          | Tsz            | Tm           | Z %                     | B%_TF                           | B%_TA | SZTM_á                 | SZTM_p | ém                  | Pmu v.<br>H <sub>i</sub> v. Éip  |     |   |                      |                          |
| 15.          | Lk-2/SZ-10                              | SZ   | 1000                       | 20             | 30           | 70                      | 15                              | 25    | 0.4                    | 0.3    | 7.5                 | -  | 60  | -   | -                    |                          |
| 29.          | Lk-2/SZ-24                              | SZ   | 1000                       | 20             | 30           | 75                      | 15                              | 25    | 0.4                    | 0.3    | 7.5                 | -  | -   | §/1   | -                    |                          |

**FRSZ /TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA:**

A Lk-2 területfelhasználási egység területi kiterjedése és beépítési sűrűsége a TSZT/FRSZ 2021-ben nem változott.

Mivel a két övezetben az általános és a parkolási szintterületi mutató megegyezik, nincs szükség az FRSZ beépítési sűrűségének való megfelelés újbóli igazolására.

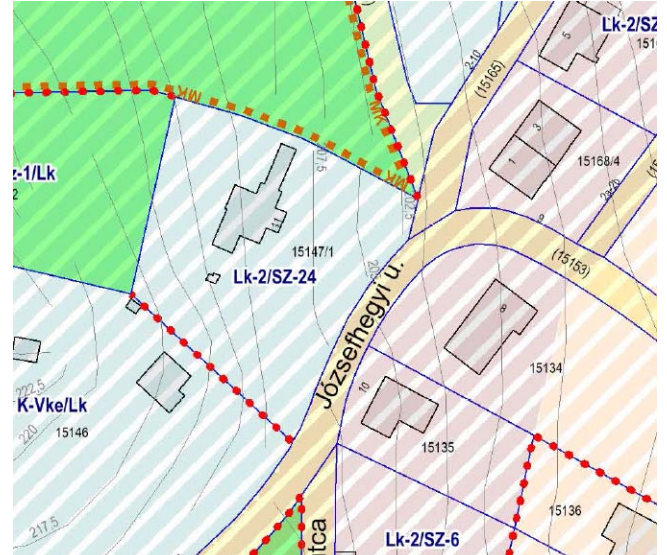
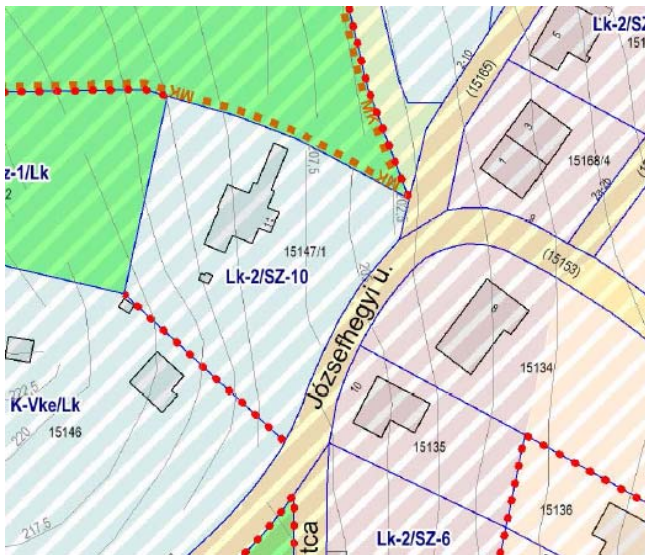
Zöldfelületi átlagértéket az Lk-2 területfelhasználásra nem határoz meg a TSZT.

1. melléklet – Szabályozási Terv – 24. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás





TRO/5\_  
MELL\_1

## BARLANGVÉDELMI ZÓNÁK ÉS BARLANGOK FELSZÍNI VÉDŐÖVEZETE







**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A „barlangvédelmi zónák” és a „barlangok felszíni védőövezete” kétféle lehatárolás, melyek közötti különbség nem egyértelmű.

**JAVASLAT:** A KÉSZ







- 1. melléklete a Szabályozási Terv és 5.A melléklete feltünteti a barlangvédelmi zónákat (A, B\*, B), továbbá
- 5. B melléklete a barlangok felszíni védőövezetét.

A két lehatárolás egyértelmű megkülönböztetése érdekében a mellékletek jelmagyarázatai kiegészítésre kerülnek az adatok forrására és az adatszolgáltatóra vonatkozóan.

### 1. melléklet – Szabályozási Terv

| jelenlegi állapot   | forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ | tervezett módosítás |
|---|------------------------------------|---------------------|
| <p>a szabályozás szempontjából meghatározó egyes korlátozó elemek</p> <p>barlang védelmi zónák</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p> "A" zóna</p> <p> "B*" zóna</p> <p> "B" zóna</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>a szabályozás szempontjából meghatározó egyes korlátozó elemek</p> <p>barlang védelmi zónák<br/>(DINPI 2018-as felülvizsgálata és adatszolgáltatása alapján)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p> "A" zóna</p> <p> "B*" zóna</p> <p> "B" zóna</p> </div> </div> </div> </div> |                                    |                     |

### 5.A melléklet – Védelemmel érintett területek

| jelenlegi állapot   | forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ | tervezett módosítás |
|---|------------------------------------|---------------------|
| <p>barlangvédelmi zónák *</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p> 'A' zóna</p> <p> 'B*' zóna</p> <p> 'B' zóna</p> <p>* DINPI adatszolgáltatása alapján</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>barlangvédelmi zónák *</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p> 'A' zóna</p> <p> 'B*' zóna</p> <p> 'B' zóna</p> <p>* DINPI 2018-as felülvizsgálata és adatszolgáltatása alapján</p> </div> </div> </div> </div> |                                    |                     |

### 5.B melléklet – Védelemmel érintett területek

| jelenlegi állapot   | forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ | tervezett módosítás  |
|---|------------------------------------|--|
| <p><b>TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM</b></p> <p> barlangok felszíni védőövezete ***</p> <p>*** FM Tájvédelem, Barlangvédelmi és Ökoturisztikai Osztálya alapján</p> |                                    | <p><b>TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM</b></p> <p> barlangok felszíni védőövezete 16/2009.(X.8.) KvVM rendelet melléklet (hrsz lista) alapján ***</p> <p>*** egyes ingatlanok részterületére vonatkozó lehatárolás az FM Tájvédelmi, Barlangvédelmi és Ökoturisztikai Osztály 2017-es és DINPI 2017-es adatszolgáltatása alapján</p> |

TR O

## HÚVÖSVÖLGY VÉGÁLLOMÁS ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Húvösvölgyi végállomással szemben található Vi-2/SZ-2 jelű építési övezetbe sorolt önkormányzati tulajdonú telkek (hrsz: 11362;11361/1 és 11361/2) beépítési lehetőségének emelése abból a célból, hogy a végállomás környezete funkcionálisan gazdagodjon (pl. kereskedelem, szolgáltatások), az itt napi szinten megforduló utazó, átszálló közönség kiszolgálása érdekében.

**JAVASLAT:** A három ingatlan önálló új Vi-2 /SZ-38 jelű építési övezetbe sorolásával lehetőség nyílik arra, hogy az új övezetben a Vi-2/SZ-2 jelű övezet alapintézményhez tartozó kedvezményes paraméterei kerüljenek rögzítésre, mint „alap” paraméterek. A legkisebb zöldfelületi arány esetében azonban továbbra is indokolt a 20%-os (OTÉK eltéréssel engedélyezett és az új övezetben megőrzésre kerülő) érték alapintézményhez kötése, nem alapintézmény esetén az új övezetben 30%-os zöldminimum javasolt.

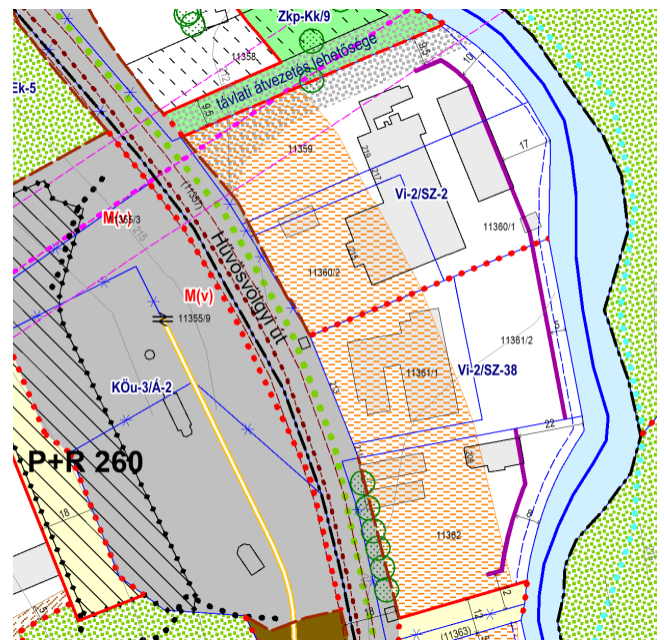
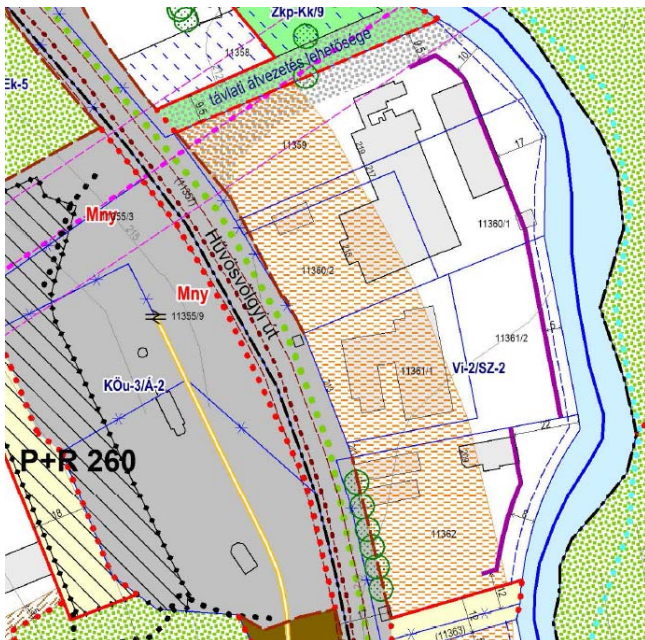
Az új övezet szöveges előírásai nem változnak a Vi-2/SZ-2 övezet előírásaihoz képest.

### 1. melléklet – Szabályozási Terv –11. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



### 2. melléklet – Az építési övezetek és övezetek paramétereit meghatározó táblázatok – tervezett módosítás

| 2. MELLÉKLET |                                  | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok |                       |                         |                              |          |                          |       |                     |   |            |                              | 10b. | táblázat  |                      |                        |
|--------------|----------------------------------|--|-----------------------|-------------------------|------------------------------|----------|--------------------------|-------|---------------------|---|------------|------------------------------|------|---|----------------------|------------------------|
| 1.           | A                                | B  | C                     | D                       | E                            | F        | G                        | H     | I                   | J   | K          | L                            | M    | N   | O                    |                        |
| 2.           | terület-felhasználási kategória: | beépítési mód  | BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK |                         |                              |          |                          |       |                     |   |            |                              |      | MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA |                      |                        |
| 3.           |                                  |  | legkisebb             |                         |                              |          | legnagyobb               |       |                     |   | legnagyobb |                              |      | átlagos szinterterület osztószáma                           | telekterület alapján | egyedi előírás alapján |
| 4.           | terület (m <sup>2</sup> )        | szélessége (m)   | mélysége (m)          | zöldfelületi aránya (%) | beépítési mértéke terepszint |          | szinterterületi mutatója |       | épületmagassága (m) | Pmu v. lejtő feletti homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m) |            |                              |      |   |                      |                        |
| 5.           | ÖVEZETCSOPORT                    | ÖVEZETCSOPORT  | T                     | Tsz                     | Tm                           | Z %      | B%_TF                    | B%_TA | SZTM_á              | SZTM_P  | Ém         | Pmu v. H <sub>1</sub> v. Élp | x    | x   | x                    |                        |
| 17a.         | Vi-2/SZ-38                       | SZ   | 1000                  | 20                      | -                            | 30 / A20 | 45                       | 50    | 1,0                 | 0,2   | 7,5        | -                            |      |   |                      |                        |
|              | Vi-2                             |  |                       |                         |                              |          |                          |       |                     |   |            |                              |      |   |                      |                        |

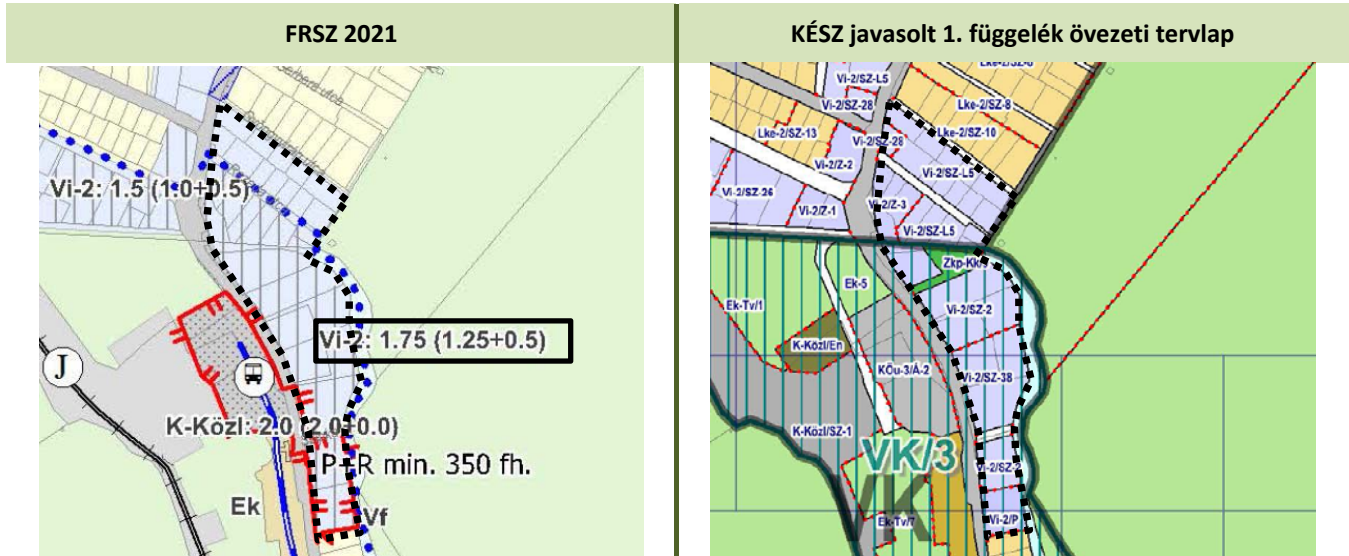
TR O

## HÚVÖSVÖLGY VÉGÁLLOMÁS ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

### FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA:

A Vi-2 területfelhasználási egység területi kiterjedése és beépítési sűrűsége a TSZT/FRSZ 2021-ben nem változott.

A bsp érték újbóli igazolása nem szükséges, mivel annak értéke az új Vi-2/SZ-38 övezetben nem változott.



### Bsá igazolás

| területfelhasználás / építési övezet | terület (m <sup>2</sup> ) | bsá / általános szintterületi mutató | általános szintterület (m <sup>2</sup> ) | területfelhasználási egység kihasználtsága |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|--|
| Vi-2 területfelhasználási egység     | 42.879                    | 1,25                                 | 53.599                                   | 69%  |
| Vi-2/P                               | 2.530                     | -                                    | -***                                     |  |
| Vi-2/SZ-2                            | 10.174                    | 0,3/ A1,0*                           | 10.174                                   |  |
| Vi-2/SZ-28                           | 735                       | 1,2/KH0,5**                          | 1.249                                    |  |
| Vi-2/SZ-L5                           | 12.078                    | 0,4                                  | 4.831                                    |  |
| Vi-2/Z-3                             | 5.378                     | 2,5                                  | 13.445                                   |  |
| Vi-2/SZ-38                           | 7.231                     | 1,0                                  | 7.231                                    | MEGFELEL                                   |
| <b>ÖSSZESEN:</b>                     |                           |                                      | <b>36.930</b>                            | <b>&lt; 53.599</b>                         |

\*Alapintézmény esetén 1,0 az általános szintterületi mutató, mivel ez a magasabb érték, az igazolásba ez került beszámításba.

\*\*A KH közhasználatra vonatkozó érték beszámításba került az igazolásba.

\*\*\* A „/P” jelű P+R területre vonatkozó övezetben reálisan létesülő általános szintterület is „belefeér” az általános beépítési sűrűségbe.

### Bsp igazolás

| területfelhasználás / építési övezet | terület (m <sup>2</sup> ) | bp / parkolási szintterületi mutató | parkolási szintterület (m <sup>2</sup> ) | területfelhasználási egység kihasználtsága |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|--|
| Vi-2 területfelhasználási egység     | 42.879                    | 0,5                                 | 21.439                                   | 53%  |
| Vi-2/P                               | 2.530                     | -                                   | -*                                       |  |
| Vi-2/SZ-2                            | 10.174                    | 0,2                                 | 2.035                                    |  |
| Vi-2/SZ-28                           | 735                       | 1,15                                | 845                                      |  |
| Vi-2/SZ-L5                           | 12.078                    | 0,2                                 | 2.415                                    |  |
| Vi-2/Z-3                             | 5.378                     | 0,85                                | 4.571                                    |  |
| Vi-2/SZ-38                           | 7.231                     | 0,2                                 | 1.446                                    | MEGFELEL                                   |
| <b>ÖSSZESEN:</b>                     |                           |                                     | <b>11.312</b>                            | <b>&lt; 21.439</b>                         |

\* A „/P” jelű P+R területre vonatkozó övezetben reálisan létesülő parkolási szintterület is „belefeér” az általános beépítési sűrűségbe.

T R O

## HÚVÖSVÖLGY VÉGÁLLOMÁS ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

### Zöldfelületi átlagérték igazolása

| területfelhasználás / építési övezet | terület (m <sup>2</sup> ) | zöldfelületi átlagérték / zöldfelületi minimum (%) | zöldfelület (m <sup>2</sup> ) | területfelhasználási egység kihasználtsága |
|--------------------------------------|---------------------------|--|-------------------------------|--|
| Vi-2 területfelhasználási egység     | 42.879                    | 25   | 10.720                        | 149%                                       |
| Vi-2/P                               | 2.530                     | -  | -                             |  |
| Vi-2/SZ-2                            | 10.174                    | 50/ A20*   | 2.035                         |  |
| Vi-2/SZ-28                           | 735                       | 35   | 257                           |  |
| Vi-2/SZ-L5                           | 12.078                    | 75   | 9.058                         |  |
| Vi-2/Z-3                             | 5.378                     | 35   | 1.882                         |  |
| Vi-2/SZ-38                           | 7.231                     | 30 /A20*   | 1.446                         | MEGFELEL                                   |
| ÖSSZESEN Vi-2:                       |                           |  | 14.678                        | > 10.720 MEGFELEL                          |
| Zkp-Kk/9                             | 2.241                     | 60   | 1.344                         |  |
| ÖSSZESEN:                            |                           |  | 16.022                        | > 10.720 MEGFELEL                          |

\*Alapintézmény esetén 20% a zöldfelületi minimum, mivel ez az alacsonyabb érték, az igazolásba ez került beszámításba.

T R O

## A NAPSUGÁR UTCA ÉS A TURISTA ÚT TALÁLKOZÁSÁNAK SZABÁLYOZÁSA

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Napsugár utca és a Turista út találkozásánál lévő két önkormányzati tulajdonú (jelenleg nem közterületi) ingatlan (hrsz.: 15662/1; 15664/1) a szabályozási terv a közterület részévé szabályozza ki a 15664/1 hrsz-ú ingatlan déli határán rögzítve a szabályozási vonalat.

A két ingatlan meg kell vizsgálni abból a szempontból, hogy besorolható-e, ha igen milyen mértékben a Lke-2/SZ-10 építési övezetbe.

**JAVASLAT:** A hegyesszögű és meredek lejtésű utcatalakozásban a közterület kiszélesítése indokolt. A kialakult telekstruktúra és a valós, fizikailag kiépült útpályák és kerítések stb. jelentősen eltérnek. A Napsugár utca jelenlegi közterületi szélessége alig haladja meg a 8 métert, a járdák mindkét utcában hiányoznak. A 15662/1 hrsz-ú ingatlanon közművek is haladnak.

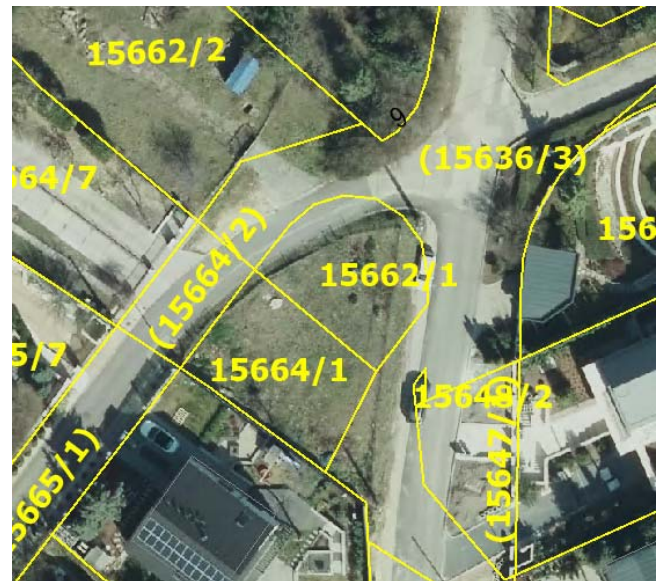
Ugyanakkor lehetőség van a közterület méretének csökkentésére a szabályozási terv javasolt módosítása szerint. Ebben az esetben cca. 230-240 m<sup>2</sup> terület sorolható Lke-2/SZ-10 építési övezetbe.

**KÖZLEKEDÉS:** A terepviszonyok, az útkereszteződés geometriája és a közlekedésbiztonsági szempontok együttesen indokolják, hogy 15662/1 hrsz-ú ingatlan a közterület kiszélesítését szolgálja a továbbiakban is, mely a gyalogos kapcsolatok fejlesztése számára is lehetőséget teremt.

**KÖZMŰ:** A 15662/1 hrsz-ú telek Turista út felőli oldalán oszlopokon haladó kifeszültségű villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózatok, valamint a Napsugár lépcső oldalán szintén oszlopokon haladó elektronikus hírközlési hálózatok haladnak végig, az utóbbi vezetékek a 15664/1 hrsz-ú telek északi sarkát is érintik.

A 15662/1 hrsz-ú telek északi részén Ø 40-es egyesített beton gyűjtőcsatorna halad keresztül, amely a Turista úton haladó Ø 50-es betoncsatornára csatlakozik. A telek vízbekötéssel rendelkezik, amit a Napsugár lépcső felől az NÁ 100-as göv vezetékről építettek ki.

Amennyiben az Önkormányzat a két telket nem kívánja közterületként megnyitni, az érintett közmű elosztóvezetésekre vezetékjog bejegyzés szükséges, ha ehhez az üzemeltető hozzájárul, akkor ennek akadálya nincsen, így a közművek kiváltása sem szükséges.



Ortofotó (2020. 03.) telekkel  
forrás: saját ábra

T R O

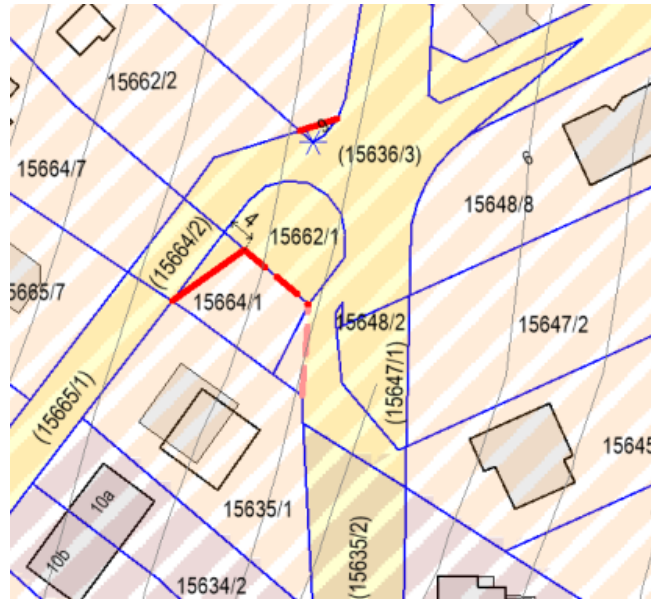
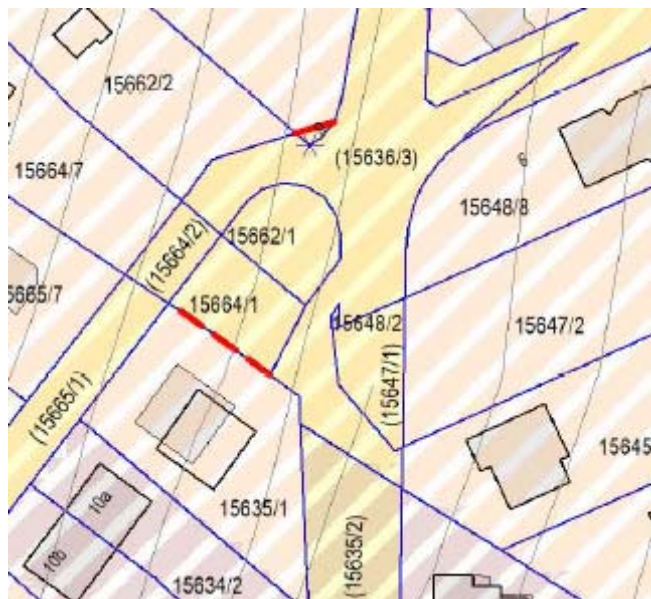
## A NAPSUGÁR UTCA ÉS A TURISTA ÚT TALÁLKOZÁSÁNAK SZABÁLYOZÁSA

### 1. melléklet – Szabályozási Terv –18. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



## 5. PARTNERI KÉRELMEK

A KÉSZ hatálybelépése óta eltelt időszakban és a partnerségi felhívás keretében a TRO összegyűjtötte a partneri kérelmeket, a Képviselő-testület Kerületfejlesztési Bizottsága a 31/2020.(X.29.) határozatban döntött azokról a partneri kérelmekről, melyeket a KÉSZ felülvizsgálat során meg kell vizsgálni.

A KÉSZ módosítás előkészítéseként került sor a TRO és a tervezők közös egyeztetésére, melynek során eldöntésre került, hogy a határozatban szereplő partneri kérelmek közül melyek fogadhatók be a KÉSZ-be. Értékelésük fő szempontja az, hogy akkor kerülhetnek befogadásra, ha szakmailag nem mondanak ellent a KÉSZ vezérelveinek, szabályozási koncepciójának, nem sértik a többi fejlesztés, vagy tulajdonosok érdekeit, továbbá ha azt a TSZT/FRSZ, az OTÉK valamint egyéb jogszabályok lehetővé teszik.

A partnerek részéről igényelt **egyes övezeti paraméterváltoztatások** ott voltak átvezethetők, ahol más területet nem érint az adott övezet, vagy pedig új övezetet kell és lehet ennek érdekében létrehozni.

A befogadásra kerülő módosítások többsége olyan, mely nem igényli a **sem a megalapozó vizsgálatok aktualizálását, sem az alátámasztó munkarészek módosítását**, mivel alapvetően jogtechnikai és pontosítási kérdésekben vált szükségessé a rendelet módosítása.

A rendelet normaszövegében szükségessé vált módosításokat a jelen dokumentáció részét képező korrektúras normaszöveg tartalmazza, minden módosítás mellett feltüntetésre kerül

- a partneri észrevétel száma „P\_X” jelöléssel és
- amennyiben szükséges a módosítás célja, rövid indoklása.

Az alábbiakban az alátámasztást igénylő befogadott partneri kérelmek és a Szabályozási Terv vagy térképi melléletek módosításával járó kérelmek kerülnek bemutatásra.

### P\_7 HIDEKGÚTI ÚT 76/A. – KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLET KIEMELÉSE

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Hidegkúti út 76/A. szám előtti közterületszakaszon a zöldfelület kialakításának előírása.

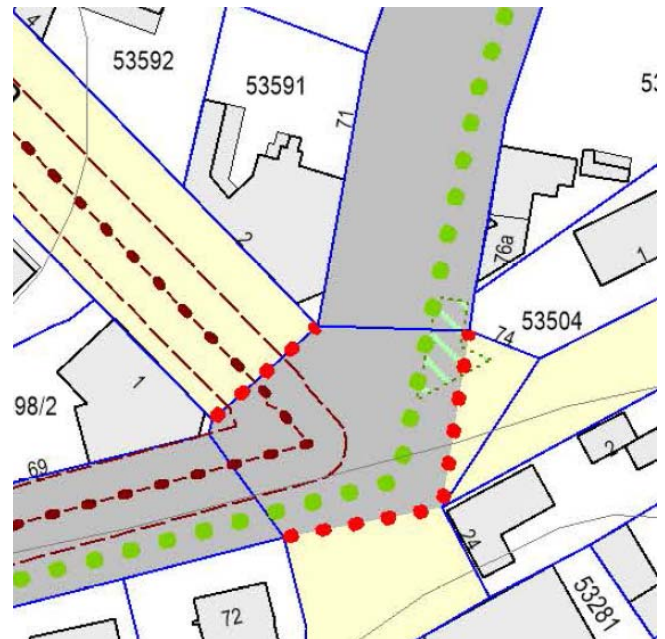
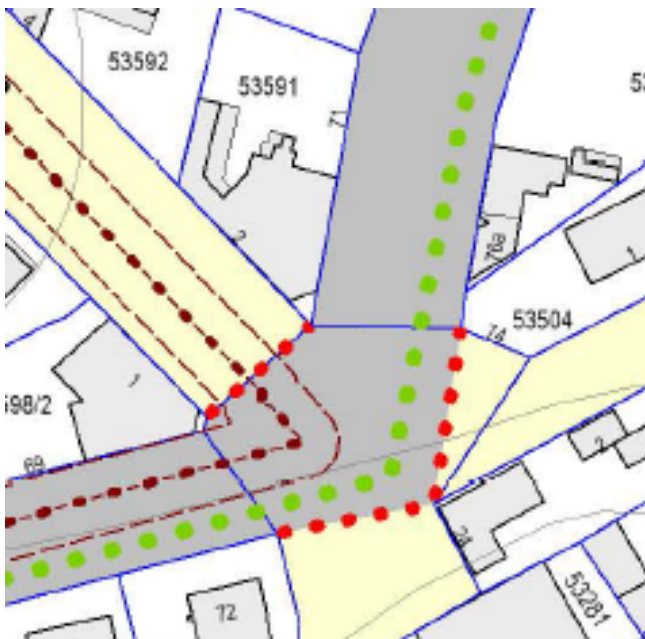
**JAVASLAT:** A „közterület zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része” jelölés kerül feltüntetésre a Hidegkúti út és az Arad utca sarkán a légifotó alapján.

#### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 11. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



## P\_13 MÁRIAREMETEI ÚT 176. – TELKEN BELÜLI PARKOLÁS

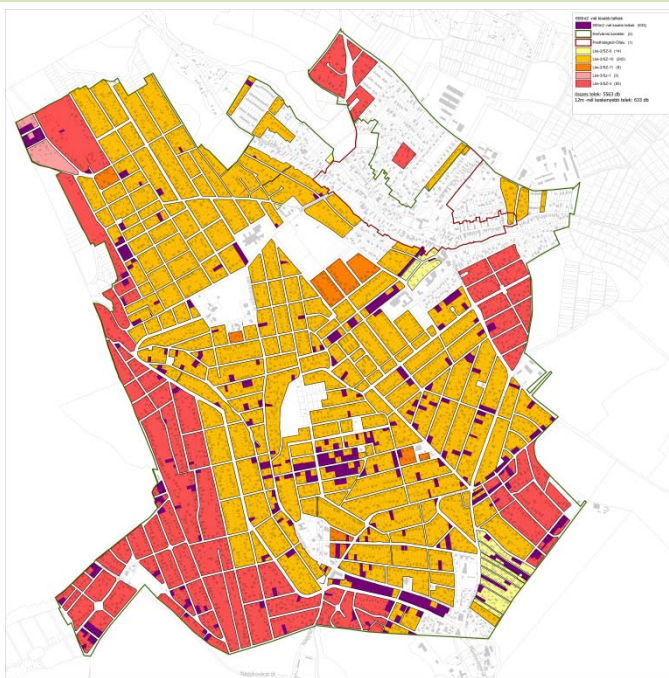
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** Az Lke-2/SZ-10 építési övezetbe sorolt telek kicsi, keskeny, befelé lejt és értékes faegyedek található rajta, ezen adottságok együttese nagyon megnehezíti az épületen belüli gépjárműhelyezést, indokolt a kedvezőtlen adottságok esetén a felszíni gépjárműhelyezés megengedése.

**JAVASLAT:** Az egyedi igény egy általánosan is jelentkező problémát vet fel a kerület Hidegkúti részén, ezért a Hidegkúti kerületrészben a jellemző lakó építési övezetek vonatkozásában került megvizsgálásra a kérdéskör. Térképi elemzés mutatja ki, hogy a Hidegkúti kerületrész szabadonálló beépítési módú lakó építési övezeteiben hol és milyen arányban fordulnak elő 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb vagy 12 m-nél keskenyebb telkek, ahol hasonló probléma merülhet fel:

- az Lke-2/SZ-8
- az Lke-2/SZ-10
- az Lke-2/SZ-11
- az Lke-3/SZ-1
- az Lke-3/SZ-3.

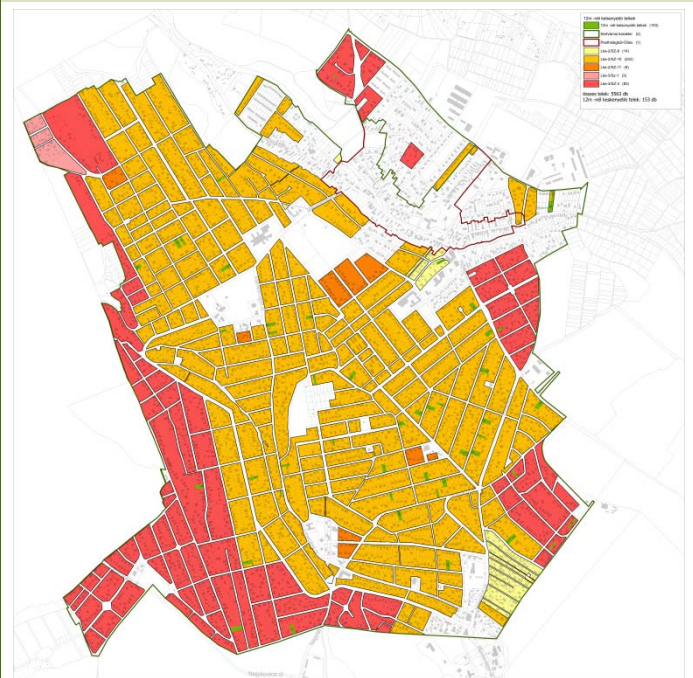
Az érintett övezetekben az előírt telekminimum 1000 m<sup>2</sup>, a beépítési mérték 15%. Ez a 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek esetében 90 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű épületek létesítését teszi lehetővé, ezek esetében méltányos lehetővé tenni a felszíni parkolást. A telkek cca. 11,5%-a (633 db) érintett. A 12 m-nél kisebb homlokvonallú telkek nagyobbik része egyben 600m<sup>2</sup>-nél is kisebb területű, a keskeny telkek esetében a helyszűke, az épületek megközelítési lehetősége indokolja a felszíni parkolás kialakíthatóságát.

### 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek aránya 11,5%



az érintett övezetekbe sorolt ingatlan összesen: 5563 db  
600 m<sup>2</sup>-nél kisebb ingatlan összesen: 633 db

### 12 m-nél kisebb homlokvonallú telkek aránya 2,7%



az érintett övezetekbe sorolt ingatlan összesen: 5563 db  
12 m-nél kisebb homlokvonallú ingatlan összesen: 153 db

A KÉSZ normaszövegében az érintett építési övezetek övezeti előírása kiegészítésre kerül azzal, hogy megengedett a parkolási kötelezettség felszíni parkolóban való elhelyezése, ha a telek

- területe 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb vagy
- homlokvonala 12 méternél kisebb és átlagos szélessége sem haladja meg a 12 métert.

A keskeny telkek esetében az együttes feltétel biztosítja, hogy a nyúlványos, vagy egyéb geometriai adottságok miatt rövid homlokvonallal rendelkező, de jellemzően 12 méternél nagyobb átlagos szélességű telkeken a parkolási kötelezettség számára továbbra sem alakítható ki felszíni parkoló.

## P\_20 HÚVÖSVÖLGYI ÚT 2. – SZÉP ILONA GYÓGYSZERTÁR – ÚJ ÖVEZET

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Húvösvölgyi út és a Budakeszi út találkozásánál a Szép Ilona Gyógyszertár fővárosi védelem alatt álló épületének megújítása érdekében a beépítési paraméterek megemlése lakóház – gyógyszertár együttes családi vállalkozásban való működtetése.

**JAVASLAT:** Az ingatlan önálló új övezeti besorolása: Lk-2/EI/SZ-19.

Az új övezet beépítési paramétereit a 2. melléklet módosítási javaslata tartalmazza. A megemelt paramétereket indokolja a speciális formájú, hegyesszögű saroktelek, melynek cca. 6,5%-a közhasználatú, valamint az építészeti és településképi érték megőrzése és megújítása.

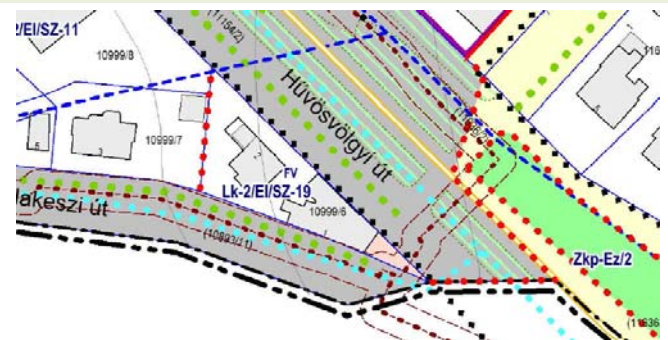
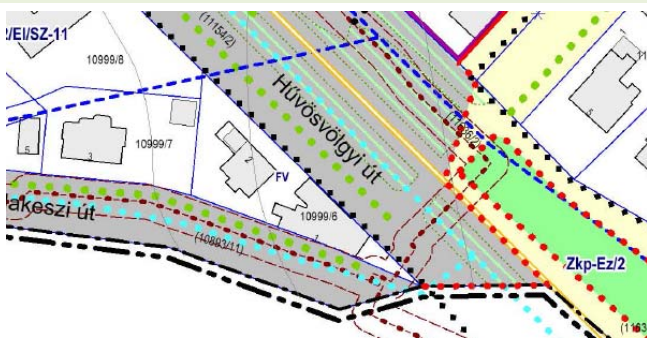
A normaszöveg javaslata szerint az új övezetben legfeljebb egy lakás létesíthető, a Szabályozási Terven rögzítésre kerülő közhasználatú területen a már kialakult közhasználatot és a kialakult méretű zöldfelületet fenn kell tartani.

### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 25. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



### 2. melléklet – Az építési övezetek és övezetek paramétereit meghatározó táblázatok – tervezett módosítás

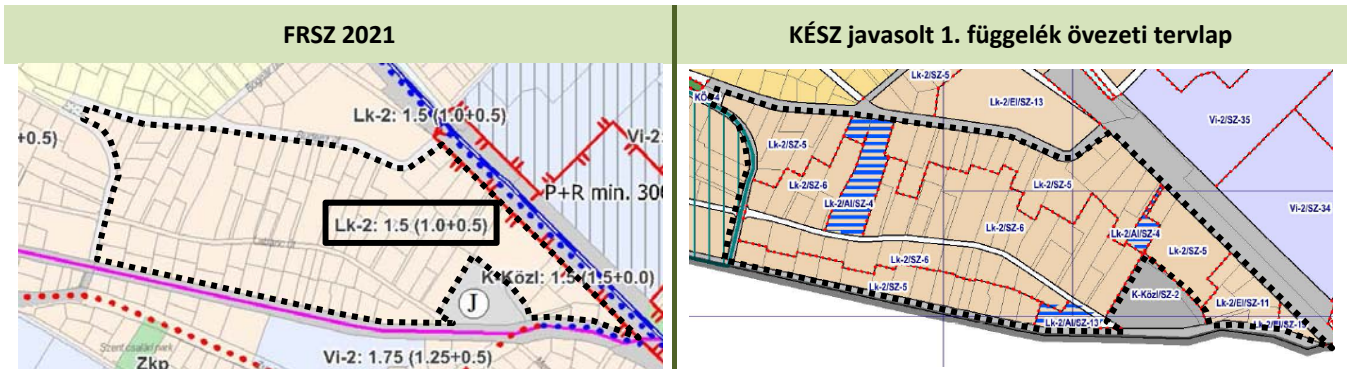
| 2. MELLÉKLET |                                  | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok |                           |                |              |                         |                   |            |                        |   |                     |  | 5a.  | 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 RENDELTELESI EGYSÉGEK SZÁMA |                      |                          |
| 2.           |                                  | legkisebb  |                           |                |              |                         |                   | a telek    |                        |   | legnagyobb          |  |  |                      |                          |
| 3.           | Lk-2                             | beépítési mód  | terület (m <sup>2</sup> ) | szélessége (m) | mélysége (m) | zöldfelületi aránya (%) | beépítési mértéke |            | szintterületi mutatója |   | épületmagassága (m) | Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m) | átlagos szintterület osztószáma                            | telekterület alapján | egyetlen előírás alapján |
| 4.           |                                  |  |                           |                |              |                         | övzetcsoport      | felett (%) | alatt (%)              | átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |                     |  |  |                      |                          |
| 5.           | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE              | B  | T                         | Tsz            | Tm           | Z %                     | B%_TF             | B%_TA      | SZTM_á                 | SZTM_p                                    | ém                  | Pmu v. H <sub>i</sub> v. Élp   |  |                      |                          |
| 38.          | Lk-2/EI/SZ-19                    | SZ   | 1000                      | -              | -            | 35                      | 45                | 45         | 0,65                   | 0,2                                       | 7,5                 | -  | 9  | -                    | -                        |



**P\_20 HÚVÖSVÖLGYI ÚT 2. – SZÉP ILONA GYÓGYSZERTÁR – ÚJ ÖVEZET**

**FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA:**

A Lk-2 területfelhasználási egység területi kiterjedése és beépítési sűrűsége a TSZT/FRSZ 2021-ben nem változott.



**Bsá igazolás**

| területfelhasználás / építési övezet | terület (m <sup>2</sup> ) | bsá / általános szintterületi mutató | általános szintterület (m <sup>2</sup> ) | területfelhasználási egység kihasználtsága |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|--|
| Lk-2 területfelhasználási egység     | <b>160.518</b>            | <b>1,0</b>                           | <b>160.518</b>                           | <b>75%</b>                                 |
| Lk-2/SZ-5                            | 68.470                    | 0,75                                 | 51.353                                   |  |
| Lk-2/SZ-6                            | 66.354                    | 0,7                                  | 46.448                                   |  |
| Lk-2/AI/SZ-4                         | 10.075                    | 1,5                                  | 15.113                                   |  |
| Lk-2/AI/SZ-13                        | 2.503                     | 0,75                                 | 1.877                                    |  |
| Lk-2/EI/SZ-11                        | 7.243                     | 0,25+KH0,5 / A 0,75                  | 5.433                                    |  |
| Lk-2/EI/19                           | <b>1.187</b>              | <b>0,65</b>                          | <b>772</b>                               | <b>MEGFELEL</b>                            |
| <b>ÖSSZESEN:</b>                     |                           |                                      | <b>120.996</b>                           | <b>&lt; 160.518</b><br><b>MEGFELEL</b>     |

**Bsp igazolás**

| területfelhasználás / építési övezet | terület (m <sup>2</sup> ) | bsá / parkolási szintterületi mutató | parkolási szintterület (m <sup>2</sup> ) | területfelhasználási egység kihasználtsága |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|--|
| Lk-2 területfelhasználási egység     | <b>160.518</b>            | <b>0,5</b>                           | <b>80.259</b>                            | <b>93%</b>                                 |
| Lk-2/SZ-5                            | 68.470                    | <b>0,5</b>                           | <b>34.235</b>                            |  |
| Lk-2/SZ-6                            | 66.354                    | <b>0,5</b>                           | <b>33.177</b>                            |  |
| Lk-2/AI/SZ-4                         | 10.075                    | <b>0,5</b>                           | <b>5.038</b>                             |  |
| Lk-2/AI/SZ-13                        | 2.503                     | <b>0,5</b>                           | <b>1.252</b>                             |  |
| Lk-2/EI/SZ-11                        | 7.243                     | <b>0,15</b>                          | <b>1.086</b>                             |  |
| Lk-2/EI/19                           | <b>1.187</b>              | <b>0,2</b>                           | <b>237</b>                               | <b>MEGFELEL</b>                            |
| <b>ÖSSZESEN:</b>                     |                           |                                      | <b>75.025</b>                            | <b>&lt; 80.259</b><br><b>MEGFELEL</b>      |

**Zöldfelületi átlagérték igazolása**

| területfelhasználás / építési övezet | terület (m <sup>2</sup> ) | zöldfelületi átlagérték / zöldfelületi minimum (%) | zöldfelület (m <sup>2</sup> ) | területfelhasználási egység kihasználtsága |
|--------------------------------------|---------------------------|--|-------------------------------|--|
| Lk-2 területfelhasználási egység     | <b>160.518</b>            | <b>35</b>  | <b>56.181</b>                 | <b>170%</b>                                |
| Lk-2/SZ-5                            | 68.470                    | 65   | 44.505                        |  |
| Lk-2/SZ-6                            | 66.354                    | 65   | 43.130                        |  |
| Lk-2/AI/SZ-4                         | 2.661                     | 35   | 931                           |  |
|                                      | 7.414                     | 20*  | 1.482                         |  |
| Lk-2/AI/SZ-13                        | 2.503                     | 30   | 750                           |  |
| Lk-2/EI/SZ-11                        | 7.243                     | 65   | 4.707                         |  |
| Lk-2/EI/19                           | <b>1.187</b>              | <b>35</b>  | <b>415</b>                    | <b>MEGFELEL</b>                            |
| <b>ÖSSZESEN:</b>                     |                           |  | <b>95.505</b>                 | <b>&gt; 56.181</b><br><b>MEGFELEL</b>      |

\*az iskola 7414 m<sup>2</sup> területű telkén alkalmazható

## P\_26 HONVÉD UTCA-CSOKONAI UTCA SARKA – SZABÁLYOZÁSI VONAL TÖRLÉSE

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Honvéd utca és a Csokonai utca sarkán található 54090 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonal fenntartásának felülvizsgálata.

**JAVASLAT:** A kérelmet együtt kell kezelni a Csokonai utca déli oldalán az 54055 és 54056 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási vonallal. Az alábbi szakági értékelések alapján a szabályozási vonalak elhagyásának akadálya nincs.

**KÖZLEKEDÉS:** A Honvéd utca érintett szakaszán az 54093 hrsz-ú ingatlant terhelő szabályozási vonalig lévő 12,75 m közterületi szélességben egy 5 méter széles burkolat (amely kiszolgáló utak esetén megfelelő kétirányú forgalom lebonyolítására) kialakítható úgy, hogy a Csokonai utcából való kikanyarodáshoz szükséges rálátási területek biztosítva legyenek az 54056 és az 54090 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási vonalak eltávolítása esetén is.

A vonatkozó Útügyi Műszaki Előírásban meghatározottak alapján az egyenrangú utcák



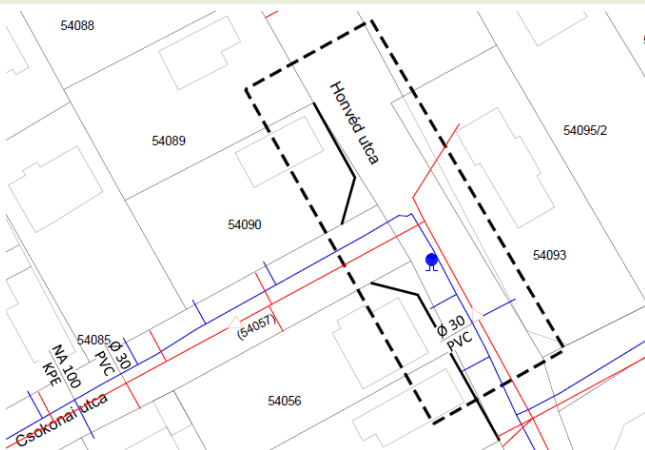
forrás: saját ábra (MOBIL CITY Kft.)





keresztezésénél azt feltételezzük, hogy a járművek lassítanak és elegendő 30 méteres távolságban rálátni mindkét irányból közeledő járművekre és mivel ez az alábbi ábrán látható módon kialakítható, ezért közlekedés szakági szempontok szerint elfogadható a tárgyi szabályozási vonalak levétele a Szabályozási Tervből.

**KÖZMŰ:** A Honvéd utca és Csokonai utca keresztezésénél a közmű nyilvántartás alapján NÁ 100-as KPE ivóvíz elosztóvezeték, elválasztott rendszerű gravitációs 30-as átmérőjű PVC szennyvízcsatorna, DN 110-es PE növelt-kisnyomású földgázvezeték, kiefeszültségű villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat és 22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia elosztóvezeték halad. A kiépített közmű hálózatok az útszabályozási szélességén belül haladnak.

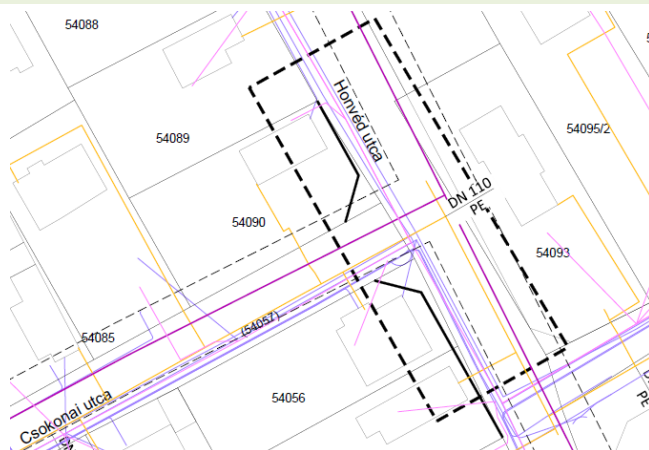
Az elhagyásra javasolt szabályozási vonal, a Honvéd utca felől tűzcsapot, illetve egy kiefeszültségű villanyoszlopot közelít meg, amelyről két bekötővezeték ágazik le a 54056 hrsz-ú ingatlan közmű ellátására. A nyilvántartás alapján a szabályozási vonal elhagyásának közműves érintettsége nincsen, így a változtatásnak sem közműves akadálya, sem feltétele nincsen.






### Vízi közművek



-  Ívóvíz elosztóvezeték (10-es Pesthidegkúti zóna)
-  Tűzcsap
-  Elválasztott rendszerű csatorna
-  Vizsgált terület határa

### Energia közművek



-  22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia elosztóvezeték
-  6-6 m-es biztonsági övezettel
-  Növelt-kisnyomású földgázvezeték
-  Kiefeszültségű villamosenergia hálózat
-  Elektronikus hírközlési hálózat

forrás: saját ábra (KÉSZ Kft.)

## P\_26 HONVÉD UTCA-CSOKONAI UTCA SARKA – SZABÁLYOZÁSI VONAL TÖRLÉSE

### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 6. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



## P\_28c BUDENZ JÓZSEF UTCAI ÁLTALÁNOS ISKOLA – GYALOGOSLÉPCSŐ

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Budenz József utcai Általános Iskola telkének (hrsz.: 10983) keleti oldalán vezet a Gyurkovics Mária lépcső, melynek Szabályozási Tervi feltüntetése indokolt.

**JAVASLAT:** A kialakult gyalogoslépcső a Budenz út és a Labanc út közötti a gyalogos közlekedési hálózat szempontjából kedvező elem, mely a gyalogos eléréseket jelentősen lerövidíti és megkönnyíti. A lépcső jelenleg az általános iskola telkén (hrsz.: 10983) az Lk-2/Al/SZ-4 építési övezetben halad.

A gyalogos lépcső területének kiszabályozása nem javasolható a közműrintettség miatt.

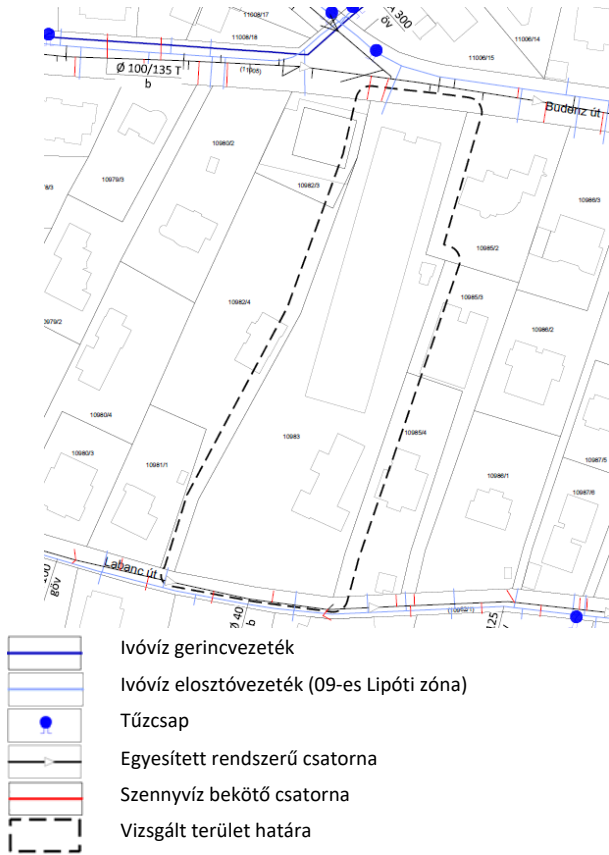
A gyalogos lépcső, mint a gyalogos közlekedési hálózat eleme, rögzítésre kerül a Szabályozási Terven a „*javasolt gyalogos kapcsolat*” jelöléssel, melyre vonatkozóan a KÉSZ normaszövege kiegészítésre kerül azzal a tartalommal, hogy a jelölés mentén a Gyurkovics Mária lépcső helyigénye és közhasználata biztosítandó.

**KÖZLEKEDÉS:** A Budenz út és a Labanc út között a 10983 hrsz-ú ingatlan (Budenz József Általános Iskola) keleti oldalán jelenleg is található kiépített gyalogos kapcsolat Gyurkovics Mária lépcső néven. Ez a gyalogos megközelítést biztosító felület rendkívül fontos, mivel a délebbre eső lakóterületekről érkező diákok a gyalogos kapcsolat nélkül csak nagy kerülővel érhetik el az általános iskolát és az attól keletre fekvő, nagy forgalomvonzó oktatási épületgyűttest (Budenz József Alapítványi Gimnázium, Babérliget Általános Iskola, Fürkész Innovatív Általános Iskola, Budai Magánzeneiskola) a Kuruclesi úton, vagy a Hűvösvölgyi úton keresztül. Mindenképpen indokolt a Szabályozási Terven a „*javasolt gyalogos kapcsolat*” feltüntetése.

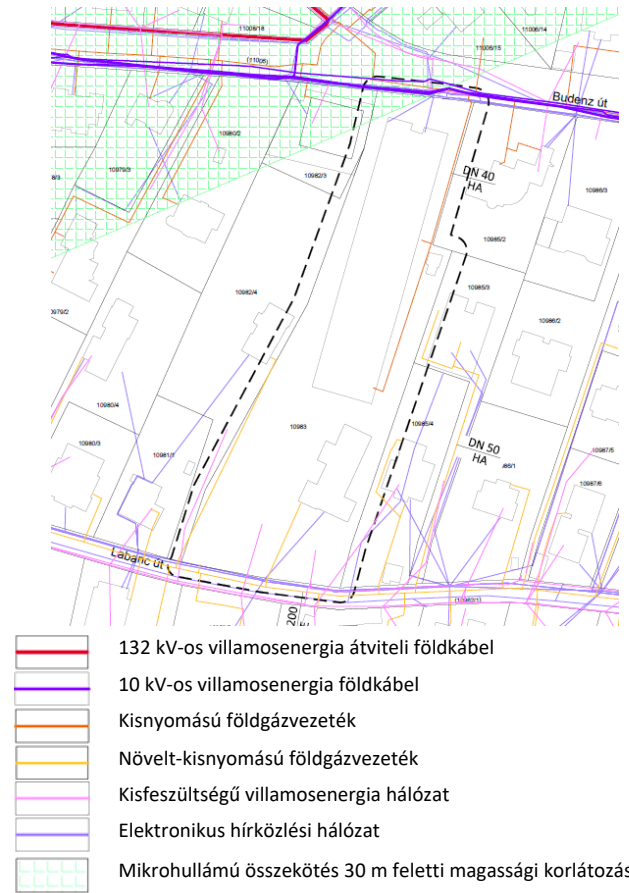
**KÖZMŰ:** A közmű nyilvántartás alapján a Gyurkovics Mária lépcső északi részén az intézmény energia ellátására egy DN 40-es HA bekötővezetékét építettek ki a Budenz úton haladó DN 110-es PE kisnyomású földgázvezetékéről, egyéb közmű érintettsége nincs.

**P\_28c BUDENZ JÓZSEF UTCAI ÁLTALÁNOS ISKOLA – GYALOGOSLÉPCSŐ**

**Vízi közművek**



**Energia közművek**

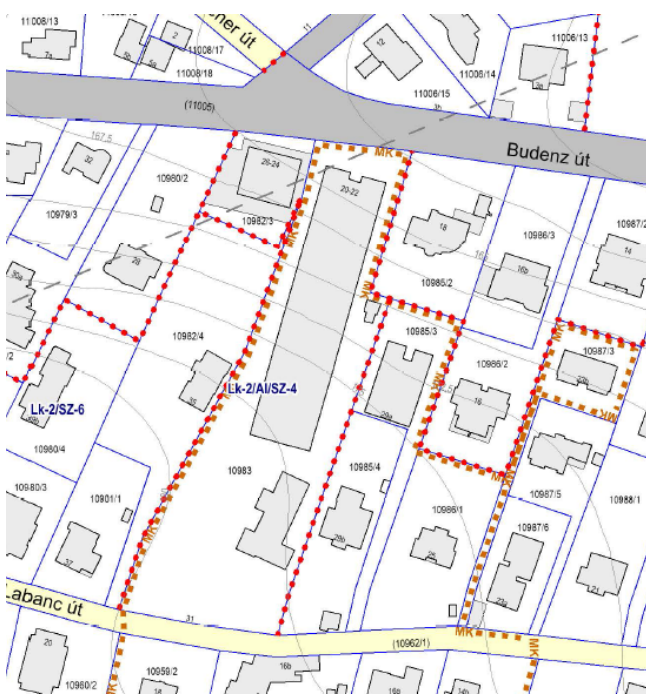


forrás: saját ábra (KÉSZ Kft.)

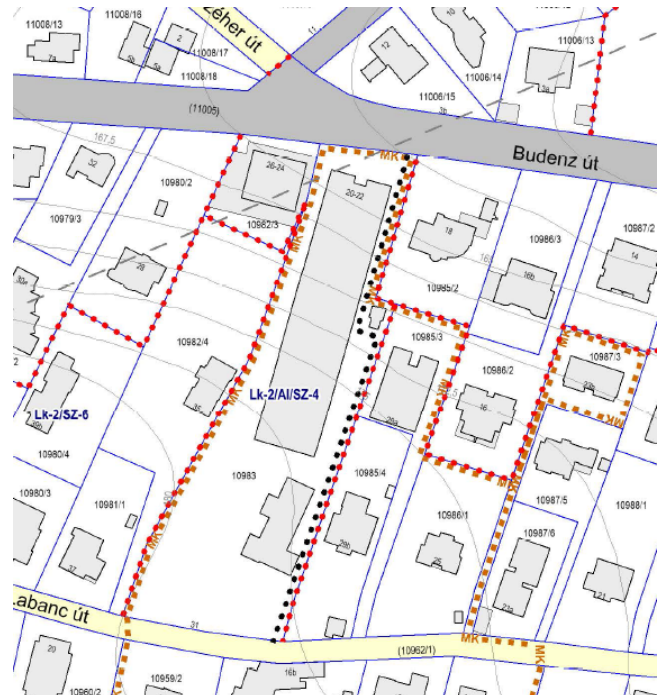
**1. melléklet – Szabályozási Terv – 21. szelvény**

**jelenlegi állapot**

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



**tervezett módosítás**



**P\_33** **GAZDA UTCA 22. – NÉMET TÁJHÁZ BŐVÍTÉSE –ÚJ ÖVEZET**  
**P\_36**

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A kulturális és közösségi célokat szolgáló Német Tájház (hrs.: 54180) bővítés az Lke-2/O-1 építési övezet keretein belül nem lehetséges.

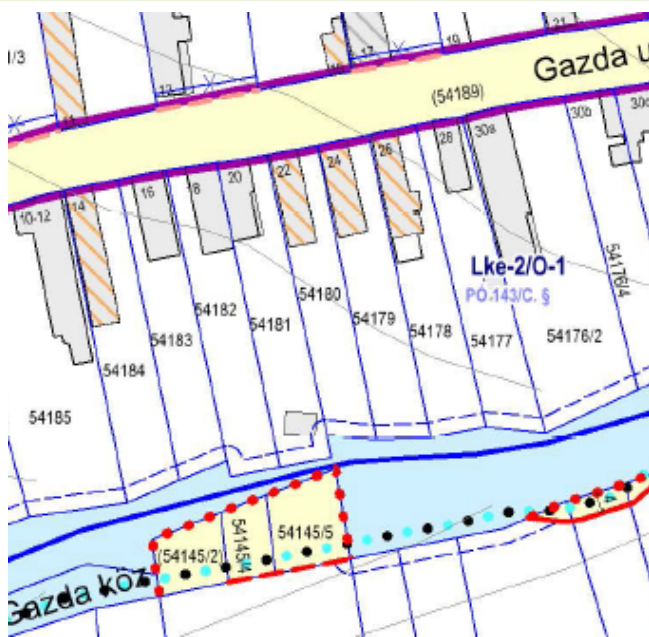
**JAVASLAT:** Új építési övezet meghatározása szükséges a telekre vonatkozóan: Lke-2/O-7.

Az új övezet beépítési paramétereit a 2. melléklet módosítási javaslata tartalmazza. Az egy ingatlanra vonatkozó megemelt paramétereket a kulturális és közösségi cél indokolja, az adott helyszínen homogén lakóterületbe ágyazva jelenik meg közösségi funkció. Ezt a speciális helyzetet kezeli a normaszövegbe kerülő és az új övezetre vonatkozó előírás, mely a létesíthető rendeltetések körét kizárólag alapintézményi és kulturális rendeltetésben rögzíti akár új létesítés, akár rendeltetésmódosítás történik.

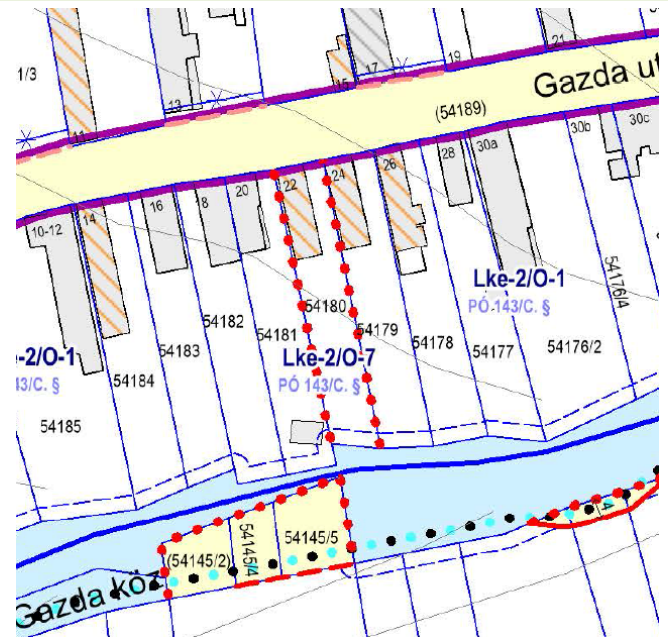
**1. melléklet – Szabályozási Terv – 6. szelvény**

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



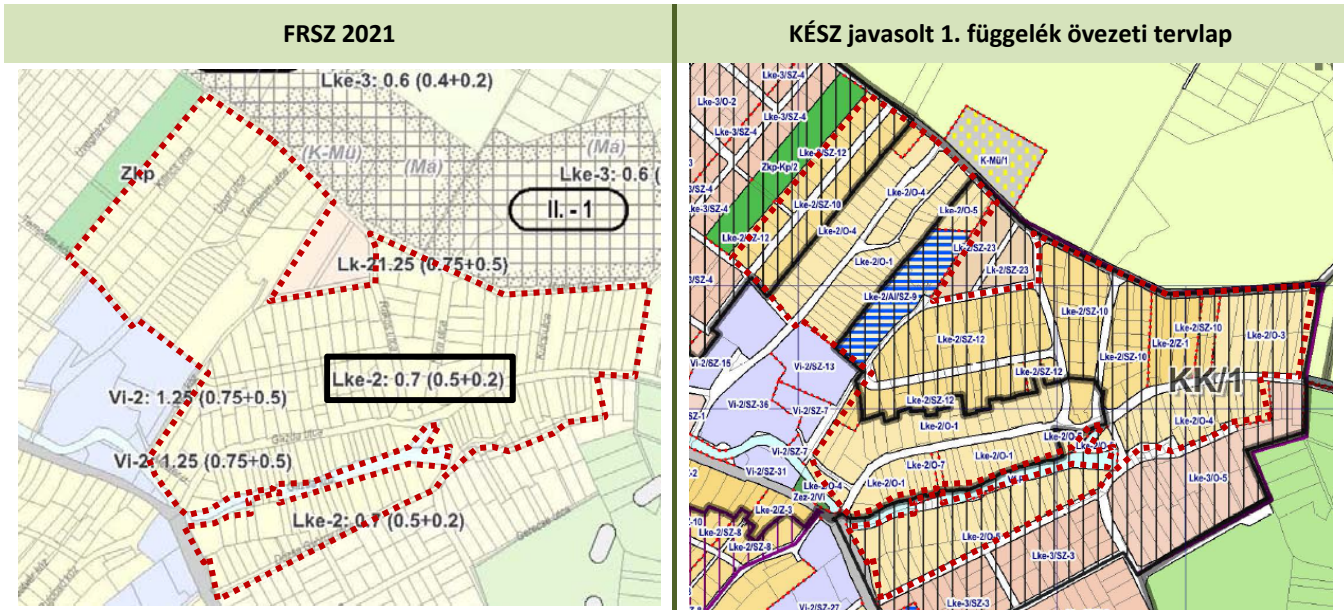
**2. melléklet – Az építési övezetek és övezetek paramétereit meghatározó táblázatok – tervezett módosítás**

| 2. MELLÉKLET |                                  | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok |                            |                |              |                         |                              |  |  |        |                     |  | 6b.                               |                      | 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 RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA |        |                     |  |                                   |                      |                          |  |
| 3.           |                                  |  | a telek                    |                |              | az épület               |                              |  |  |        |                     |  |                                   |                      |                          |  |
| 4.           | Lke-2                            | övezetcsoport  | legkisebb                  | legnagyobb     |              | legnagyobb              |                              | MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA |  |        |                     |  |                                   |                      |                          |  |
| 5.           |                                  |  | területe (m <sup>2</sup> ) | 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 | egyetlen előírás alapján |  |
| 37.          | Lke-2/O-7                        | O  | T                          | Tsz            | Tm           | Z %                     | B%_TF                        | B%_TA  | SZTM_á   | SZTM_P | Ém                  | Pmu v. Ht v. Élp   | x                                 | x                    | x                        |  |
|              |                                  |  | 1000                       | -              | -            | 50                      | 25                           | 30   | 0.4  | 0.2    | 4.5                 | -  | x                                 | x                    | x                        |  |

**P\_33** **GAZDA UTCA 22. – NÉMET TÁJHÁZ BŐVÍTÉSE –ÚJ ÖVEZET**  
**P\_36**

**FRSZ /TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA:**

A Lke-2 területfelhasználási egység területi kiterjedése és beépítési sűrűsége a TSZT/FRSZ 2021-ben nem változott.



**Bsá igazolás**

| területfelhasználás / építési övezet | terület (m <sup>2</sup> ) | bsá / általános szintterületi mutató | általános szintterület (m <sup>2</sup> ) | területfelhasználási egység kihasználtsága |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|--|
| Lke-2 területfelhasználási egység    | <b>280.310</b>            | <b>0,5</b>                           | <b>140.155</b>                           | <b>65%</b>                                 |
| Lke-2/Z-1                            | 8.617                     | 0,4                                  | 3.447                                    |  |
| Lke-2/AI/SZ-9                        | 12.728                    | 0,75                                 | 9.546                                    |  |
| Lke-2/SZ-10                          | 39.497                    | 0,4                                  | 15.799                                   |  |
| Lke-2/SZ-12                          | 44.827                    | 0,4                                  | 17.931                                   |  |
| Lke-2/O-1                            | 49.901                    | 0,3                                  | 14.970                                   |  |
| Lke-2/O-3                            | 16.305                    | 0,15                                 | 2.446                                    |  |
| Lke-2/O-4                            | 35.451                    | 0,4                                  | 14.180                                   |  |
| Lke-2/O-5                            | 31.088                    | 0,4                                  | 12.435                                   |  |
| Lke-2/O-7                            | 553                       | 0,4                                  | 221                                      | <b>MEGFELEL</b>                            |
| <b>ÖSSZESEN:</b>                     |                           |                                      | <b>90.976</b>                            | <b>&lt;140.155</b><br><b>MEGFELEL</b>      |

**Bsp igazolás**

| területfelhasználás / építési övezet | terület (m <sup>2</sup> ) | bsp / parkolási szintterületi mutató | parkolási szintterület (m <sup>2</sup> ) | területfelhasználási egység kihasználtsága |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|--|
| Lke-2 területfelhasználási egység    | <b>280.310</b>            | <b>0,2</b>                           | <b>56.062</b>                            | <b>89%</b>                                 |
| Lke-2/Z-1                            | 8.617                     | 0,2                                  | 1.723                                    |  |
| Lke-2/AI/SZ-9                        | 12.728                    | 0,5                                  | 6.364                                    |  |
| Lke-2/SZ-10                          | 39.497                    | 0,2                                  | 7.899                                    |  |
| Lke-2/SZ-12                          | 44.827                    | 0,2                                  | 8.965                                    |  |
| Lke-2/O-1                            | 49.901                    | 0,2                                  | 9.980                                    |  |
| Lke-2/O-3                            | 16.305                    | 0,1                                  | 1.630                                    |  |
| Lke-2/O-4                            | 35.451                    | 0,2                                  | 7.090                                    |  |
| Lke-2/O-5                            | 31.088                    | 0,2                                  | 6.217                                    |  |
| Lke-2/O-7                            | 553                       | 0,2                                  | 111                                      | <b>MEGFELEL</b>                            |
| <b>ÖSSZESEN:</b>                     |                           |                                      | <b>49.982</b>                            | <b>&lt;56.062</b><br><b>MEGFELEL</b>       |

Zöldfelületi átlagértéket a TSZT nem határoz meg az Lke-2 területfelhasználásban.

## P\_35 CIMBALOM KÖZ – A KIALAKULT ZSÁKUTCA MEGŐRZÉSE

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Cimbalom köz jelenleg nem átjárható, a közterületi ingatlan Kupeczky utca felőli része elkerített a hrsz.: 15370/11 és 15370/12 ingatlanok között. A kérelem arra irányul, hogy a kialakult állapot fenntarthatóságát tegye lehetővé a KÉSZ.

**JAVASLAT:** A Szabályozási Terv javasolt szabályozási elemei közül az *irányadó szabályozási vonal* alkalmazásával lehetővé válik a Cimbalom utca Kupeczky utca felőli részén a közterület megszüntetése.

Az irányadó szabályozási vonal

- a Kupeczky utca mentén
  - a Cimbalom köz telekhatárán (hrsz.: 15377/5), valamint
  - a Cimbalom köztelkének sarka és a hrsz.: 15370/12 ingatlan Kupeczky utca felőli telekhatára között
- a Cimbalom köz felől a hrsz.:15370/11 és 15370/12 ingatlanok sarka között

került rögzítésre.

A KÉSZ egyéb módosítása nem szükséges



A kialakult zsákutca a Cimbalom köz felől



Kialakult állapot a Kupeczky utca felől  
forrás: Googlemaps

**KÖZLEKEDÉS:** A Cimbalom köz 15377/5 hrsz-ú ingatlana a Szabályozási Tervben a Pusztaszeri út és a Kupeczky utca között létesít összeköttetést. Jelen kialakult helyzete szerint, mivel a 15370/11 és 15370/12 hrsz-ú ingatlanok közötti telekrésze elépült csak zsákutcaként üzemel. Közlekedés szakági szempontból, a környező közlekedési hálózati kiépítettségének figyelembe vételével nem szükséges a kialakult zsákutca megnyitása. A Vend utca és a Cimbalom utca a vizsgált úttól 125-125 méterre összeköttetést biztosít a Pusztaszeri út és a Kupeczky utca között, így a meglévő közúti kapcsolat is megfelelően képes kiszolgálni a csatlakozó 6 lakóingatlant.

**KÖZMŰ:** A közmű nyilvántartás alapján a Cimbalom köz északi szakaszán, a 15375/9 és a 15375/4 hrsz-ú ingatlanoktól a Pusztaszeri útig egyesített rendszerű 30-as beton csatorna, DN 110-es kisnyomású földgázvezeték, valamint kiefeszültségű villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózatok haladnak. Az utcában közüzemi ivóvíz elosztóvezeték nincs kiépítve, az érintett északi ingatlanok vízellátása vélelmezhetően szolgalmi joggal bejegyzett, telkeken áthaladó magán ivóvíz vezetékéről kiépített bekötéssel biztosított.

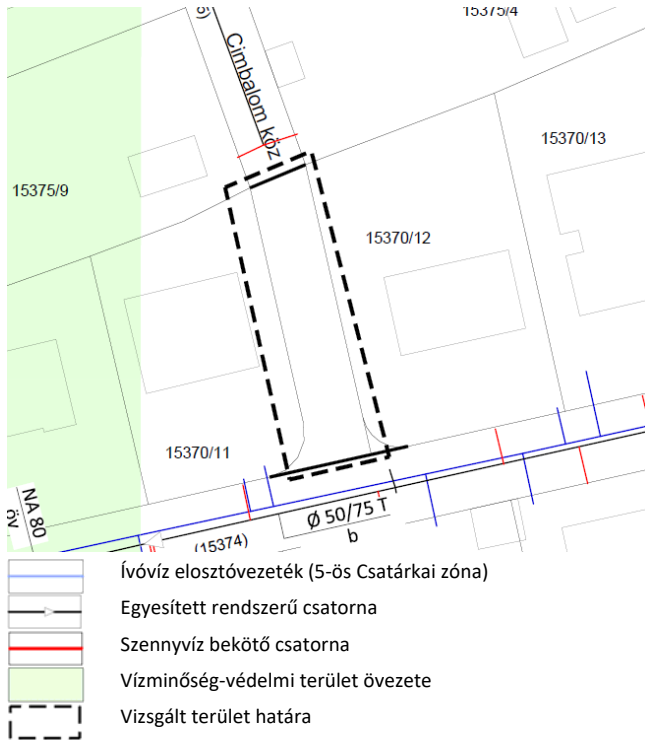
A Cimbalom köz déli szakaszán, a 15370/11 és a 15370/12 hrsz-ú ingatlanok között a Kupeczky utcáig közművek nem haladnak.

A vizsgált szakasznak egyetlen közműves érintettségi pontja a Cimbalom köz és a Kupeczky utca kereszteződésében levő oszlop, amely a 15370/11 hrsz-ú ingatlan oszlopokra fektetett kiefeszültségű bekötő vezetéke.

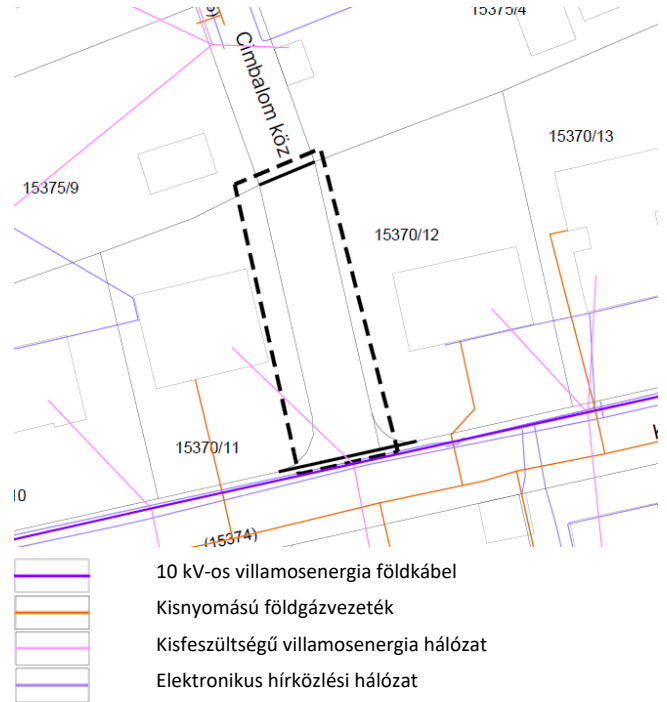
Ennek alapján a Cimbalom köz ezen szakaszát tényleges közműves korlátozás nem érinti, így a változtatásnak sem közműves akadálya, sem feltétele nincsen.

## P\_35 CIMBALOM KÖZ – A KIALAKULT ZSÁKUTCA MEGŐRZÉSE

### Vízi közművek



### Energia közművek



forrás: saját ábra (KÉSZ Kft.)

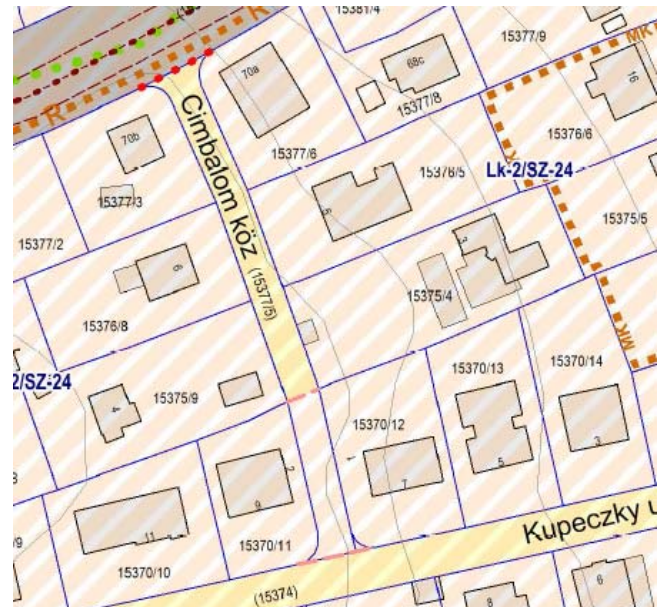
## 1. melléklet – Szabályozási Terv – 23. szelvény

### jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



### tervezett módosítás





## P\_37 CSEJTEI KÖZ – SZERÉNA ÚT – KÖZTERÜLET RENDEZÉSE

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A hrsz.:15154/7 ingatlan Szeréna út és Csejtei köz felőli közterületi határának pontosítása részben a Szeréna út felőli meglévő támfalhoz igazodva, részben a Csejtei köz felől az utca keresztmetszete számára szükséges közterületi szélesség megtartásával.

**JAVASLAT:** A kialakult állapotra való tekintettel a Szabályozási Terv javasolt szabályozási elmei közül

- az *irányadó szabályozási vonal* kerül alkalmazásra a Csejtei köz felől, 10 méter szélességben határozva meg a Csejtei köz leérkező szakaszát,
- az *építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal* kerül alkalmazásra a Szeréna út felől.

A javasolt szabályozási elemek lehetővé teszik, hogy a tulajdonos és az önkormányzat a közterületi határ rendezéséről megegyezzenek.

A Csejtei köz felől a javasolt új 10 méteres közterületi szélesség a KÉSZ 11.§ (4) a) bekezdése figyelembevételével került meghatározásra. A Szeréna út felől a kialakult meglévő támfalhoz kötött az irányadó szabályozási vonal, a támfal helyét geodéziailag szükséges pontosítani. A KÉSZ normaszövegében az Lk-2 /SZ-24 építési övezet előírása erre vonatkozóan kiegészítésre kerül.



Ortofotó (2020. 03.) telekkel  
forrás: saját ábra

**KÖZLEKEDÉS:** A Csejtei köz és a Szeréna út sarkán a meglévő állapot nem tükrözi a Szabályozási Tervben ábrázolt közterületi határokat. Ennek felülvizsgálata a közlekedési munkarész célja, figyelembe véve a közterületek szükséges szélességét mind a helyigény, mind a közlekedésbiztonság figyelembe vételével.

A Csejtei köz összeköttetést biztosít a Szeréna út és a Józsefhegyi utca között. Kiépült burkolata jelenleg egy keskeny, leromlott állapotú, részben teljesen tönkrement aszfaltburkolat. Javasoljuk a szomszédos Csejtei utca párhuzamán a Józsefhegyi utca irányába egyirányúsítva kialakítani, mely esetben közlekedési szempontból a 8 méteres szélesség is elegendő lehet, de a KÉSZ 11.§ (4) a) bekezdés figyelembevételével 10 méteres szélesség javasolt.

**KÖZMŰ:** A közmű nyilvántartás alapján a Csejtei köz menti ingatlanok közműellátása a kiefeszültségű villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat kivételével a Szeréna út, illetve a Csejtei utca felől került kiépítésre.

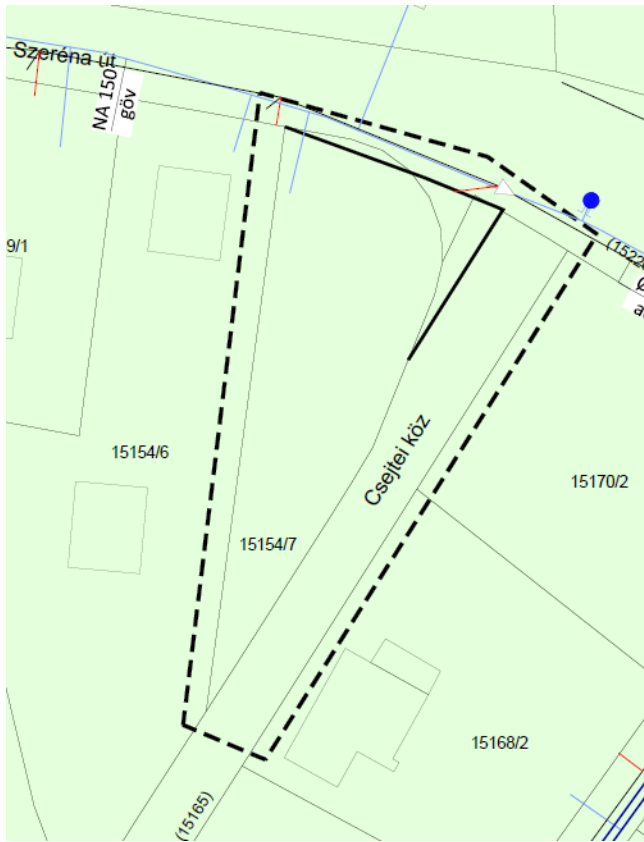
A Csejtei közben földalatti és oszlopokra fektetett kiefeszültségű villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózatok haladnak. A 15154/7 hrsz-ú ingatlan kiefeszültségű ellátása is a Csejtei köz felől került kiépítésre. A Csejtei közben egyéb közmű hálózati érintettség nincs.






Az új javasolt irányadó szabályozási vonal helyén a Szeréna út felől földfeletti elektronikus hírközlési hálózat halad keresztül, de ennek tényleges közműves korlátja nincs. A javasolt szabályozási vonal kijelölésének közműves érintettsége nincsen, így a változtatásnak sem közműves akadálya, sem feltétele nincsen.

(Meg kell jegyezni, hogy ez az elektronikus hírközlési légvezeték jelenleg is szolgalmi joggal halad végig az ingatlanon, amely korlátozza a telek északi részének beépítését/hasznosítását. A közterület szabályozásával egyidejűleg javasolt ennek az elektronikus hírközlési légvezetéknek a kiváltása, közterületre való áthelyezésének megoldása.)

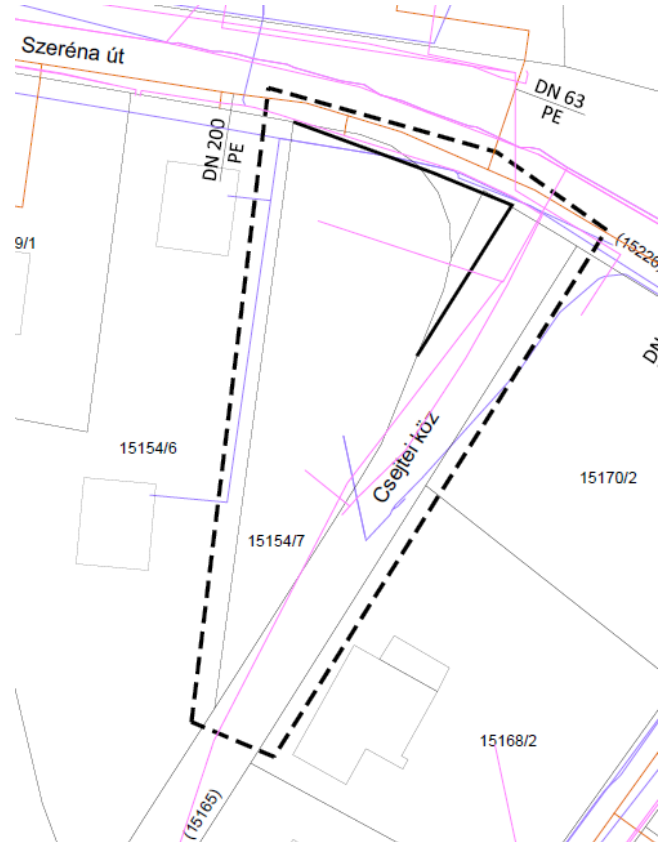
**P\_37 CSEJTEI KÖZ – SZERÉNA ÚT – KÖZTERÜLET RENDEZÉSE**






**Vízi közművek**



-  Ivóvíz elosztóvezeték (7-es Felsőjózsefhegyi zóna)
-  Tűzcsap
-  Egyesített rendszerű csatorna
-  Szennyvíz bekötő csatorna
-  Vízminőség-védelmi terület övezete

**Energia közművek**



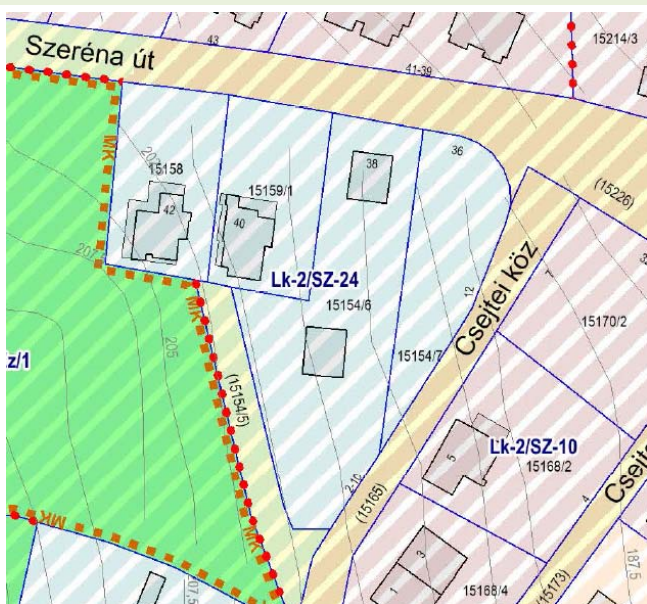
-  10 kV-os villamosenergia földkábel
-  Kisnyomású földgázvezeték
-  Kiszervező villamosenergia hálózat
-  Elektronikus hírközlési hálózat
-  Vizsgált terület határa

forrás: saját ábra (KÉSZ Kft.)

**1. melléklet – Szabályozási Terv – 24. szelvény**

**jelenlegi állapot**

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



**tervezett módosítás**



## 6. TSZT/FRSZ 2021 HARMONIZÁCIÓ

A Főváros Településszerkezeti Tervének II. kerületet érintő változásai a TSZT Alátámasztó munkarészének 3.2. fejezete „Változással érintett területek összefoglalója és összefüggései” alapján kerül bemutatásra a KÉSZ-ben szükséges harmonizációs módosítási javaslattal együtt.

### 6.1. TSZT VÁLTOZÁSOK A TERÜLETFELHASZNÁLÁSBAN ÉS AZ INFRASTRUKTRÚRA ELEMÉKBEN

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### LAKÓTERÜLETEK: Nincs új kijelölés

- Nagyvárosias lakóterületek
- Kisvárosias lakóterületek
- Kertvárosias lakóterületek

##### VEGYES TERÜLETEK: Nincs új kijelölés

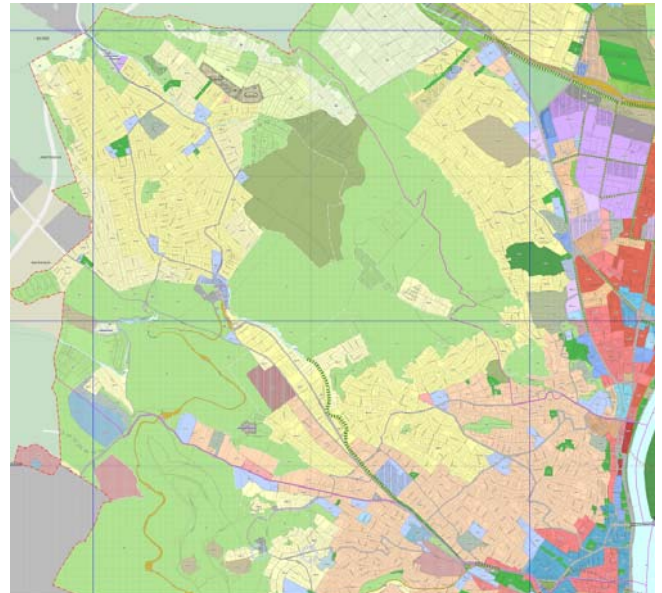
- Városközpont területe
- Intézményi területek

##### GAZDASÁGI TERÜLETEK: Nincs új kijelölés

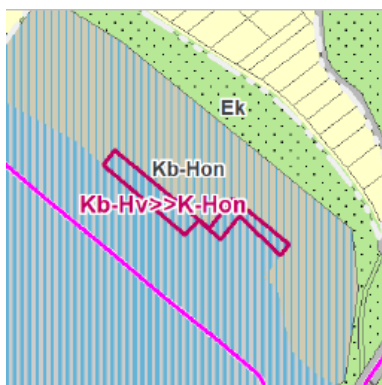
- Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület

##### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK: Új kijelölés történik

- K-Hon Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (4)
- K-Közl Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (11)



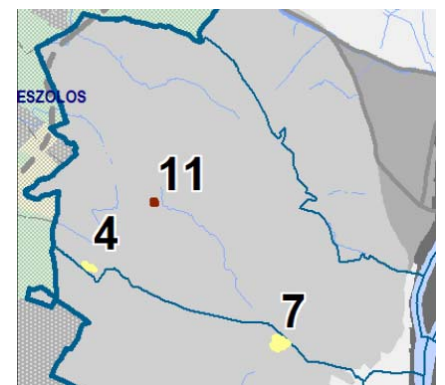
TSZT 2021 Szerkezeti tervlap – Területfelhasználás



(4) K-Hon területfelhasználás kijelölése



(11) K-Közl területfelhasználás kijelölése



Változással érintett területek forrás. TSZT 2021 Alátámasztó munkarész

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

##### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ ELHELYEZÉSI, HÍRKÖZLÉSI TERÜLETEK: Nincs új kijelölés

- Közúti közlekedési terület
- Kötőpályás közlekedési terület

##### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK: Nincs új kijelölés

- Folyóvizek medre és partja

##### ZÖLDTERÜLETEK: Nincs új kijelölés

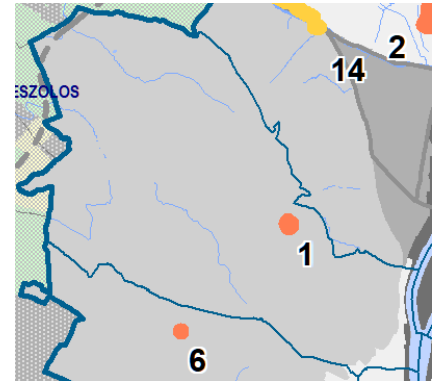
- Közkert, közpark

### ERDŐTERÜLETEK: Új kijelölés történik

- Közjóléti erdő (1)



(1) Ek területfelhasználás kijelölése



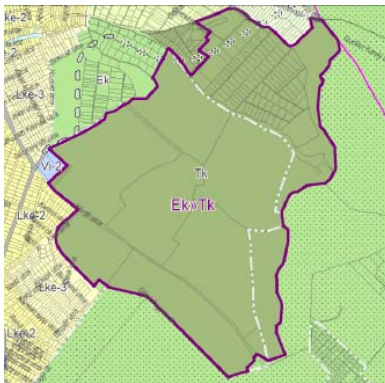
Változással érintett területek  
forrás. TSZT 2021 Alátámasztó munkarész

### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET: Nincs új kijelölés

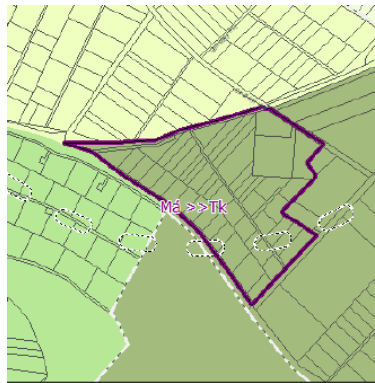
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület

### TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK: Új kijelölés történik

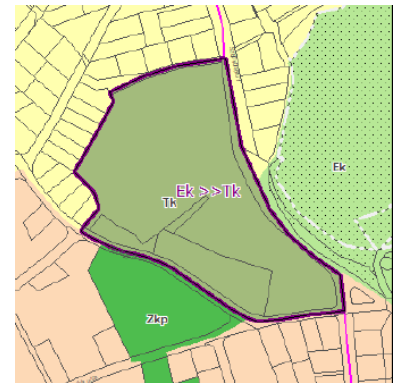
- Természetközeli terület (1,2,3)



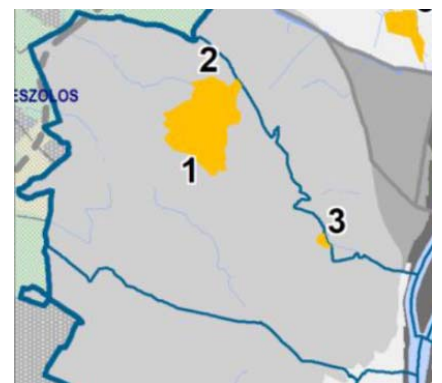
(1) Tk területfelhasználás kijelölés (korábbi Ek területfelhasználás)



(2) Tk területfelhasználás kijelölése (korábbi M4 területfelhasználás)



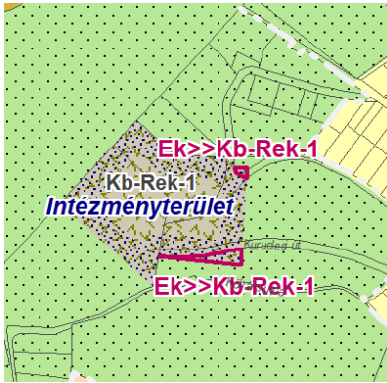
(3) Tk területfelhasználás kijelölése (Pálvölgyi barlang bejáratának környezete)



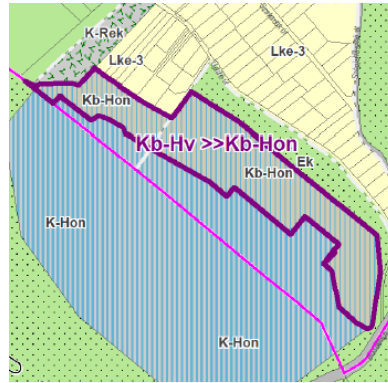
Változással érintett területek  
forrás. TSZT 2021 Alátámasztó munkarész

### KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK: Új kijelölés történik

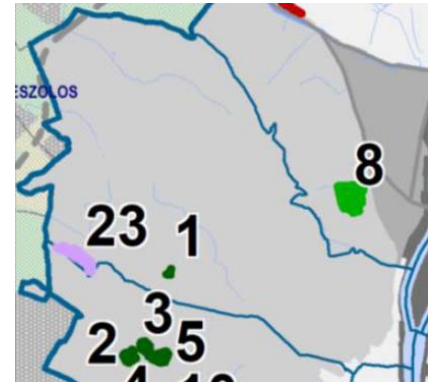
- Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (1)
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület (23)



(1) Kb-Rek-1 területfelhasználás kijelölése



(23) Kb-Hon területfelhasználás kijelölése



Változással érintett területek  
forrás: TSZT 2021 Alátámasztó munkarész

### EGYÉB SZERKEZETI ELEMÉK: Nincs új kijelölés

A TSZT Szerkezeti Tervén a II. kerület területén új „Egyéb szerkezeti elem” nem került kijelölésre, az egyéb szerkezeti elemek kerületi tervszközben való kezelésére vonatkozó szabályok sem változtak, így a KÉSZ-ben nincs szükség módosításra.

### JELENTŐSEBB ALAPTÉRKÉPI VÁLTOZÁSOK MIATTI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI HATÁRKORREKCIÓK: Nincs érintett terület

TSZT Alátámasztó munkarészének 3.2. fejezete felhívta a figyelmet arra, hogy külön térképen nem szerepelteti a KÖu nyomvonalak pontosítása miatti területfelhasználás határok korrekciót. A II. kerületben KÖu nyomvonal pontosításra nem került sor, így ebből következő területfelhasználási határkorrekció sincs.

## 6.2. KÉSZ MÓDOSÍTÁSOK A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSA MIATT

### TSZT\_1 K-Hon ÉS Kb-Hon TERÜLETFELHASZNÁLÁS KIJELÖLÉSE A BUDAKESZI ÚTI LAKTANYA TERÜLETÉN

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** Az új K-Hon területfelhasználás kijelölésére a Budakeszi úti laktanya területén kerül sor a 11204/3 hrsz-ú ingatlanon. Az ingatlan egy része különleges beépítésre szánt, egy része különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület. A TSZT a két területfelhasználás határát pontosítja, figyelembe veszi a már beépült telekrészt. A korábbi Kb-Hv jelölést a TSZT 2021 Kb-Hon jelölésre változtatja.



TSZT változás

**JAVASLAT:** A TSZT 2021 pontosítás szabályozási vonzata a K-Hon/SZ-1 és Kb-Hon-1 övezetek közötti határ és az övezeti jelek pontosítása. A rendelet normaszövegében az övezeti jel változás átvezetése szükséges, övezeti előírások változtatása nem szükséges.

### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 19. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



## TSZT\_2 K-Közi TERÜLETFELHASZNÁLÁS KIJELÖLÉSE A HÚVÖSVÖLGYBEN

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Gyermekvasút végállomásának telkén (hrsz.: 11197/20) a meglévő K-Közi területfelhasználást terjeszti ki a TSZT az állomáshoz kapcsolódó meglévő épületre és közvetlen környezetére.

**JAVASLAT:** A TSZT 2021 pontosítás szabályozási vonzata a K-Közi/SZ-1 és az Ek-Tv/7 jelű övezetek közötti határ pontosítása. A K-Közi/SZ-1 jelű építési övezet és az Ek-Tv/7 jelű övezet övezeti előírásai változtatást nem igényelnek.



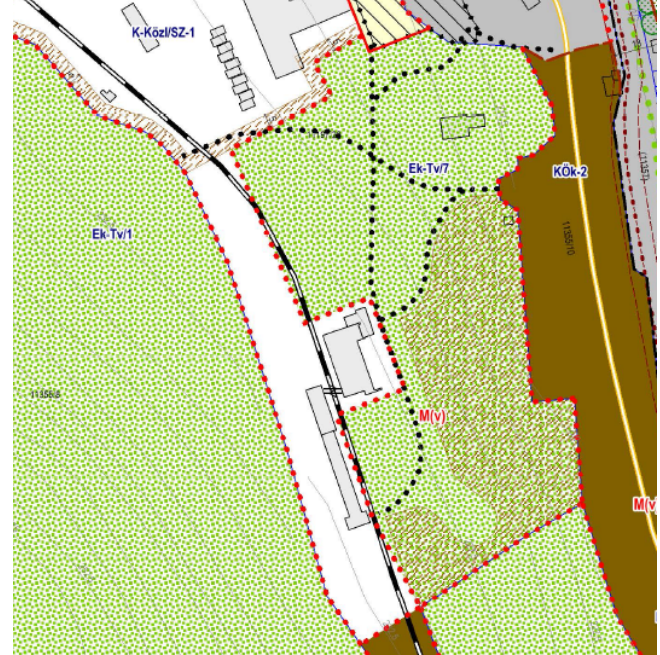
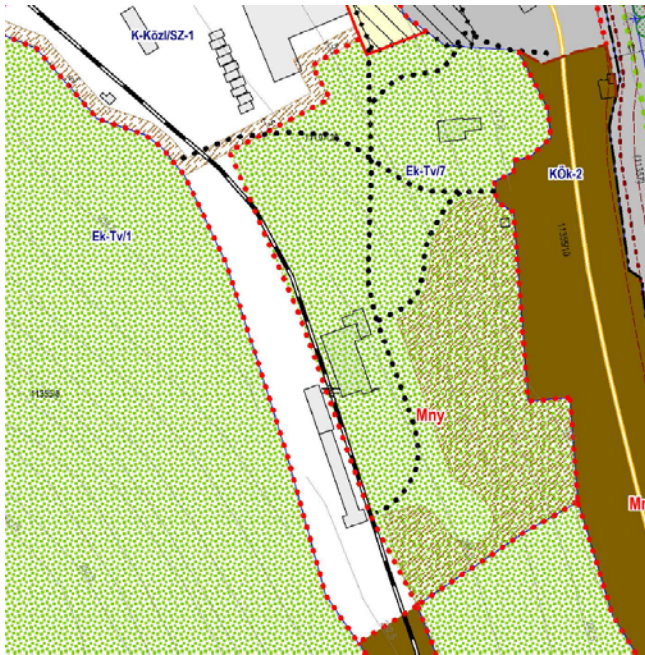
TSZT változás

### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 15. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



## TSZT\_3 EK TERÜLETFELHASZNÁLÁS KIJELÖLÉSE A CSÍKSOMLYÓ UTCAI KORÁBBI HONVÉDELMI TERÜLETEN

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Csíksomlyó utca korábbi honvédelmi ingatlan (hrsz.: 15696/18) honvédelmi besorolása megszűnik, a TSZT a területet a szomszédos erdőterülettel megegyező Közjóléti (Ek) területfelhasználási egységbe sorolta.

**JAVASLAT:** A TSZT 2021 módosítás szabályozási vonzata a Kb-Hv-2 övezet megszüntetése, a terület új övezeti besorolása: Ek-7 övezet. Az új övezet paraméterei a területen hatályos paraméterekkel egyeznek meg, a telekminimum megemelésre került, annak érdekében, hogy a telek ne legyen

megosztható. A létesíthető rendeltetések és építmények köre az közjóléti erdő besorolással összhangban a pihenés, testedzés, ismeretterjesztés, továbbá a turizmus épületnek nem minősülő építményei.



TSZT változás

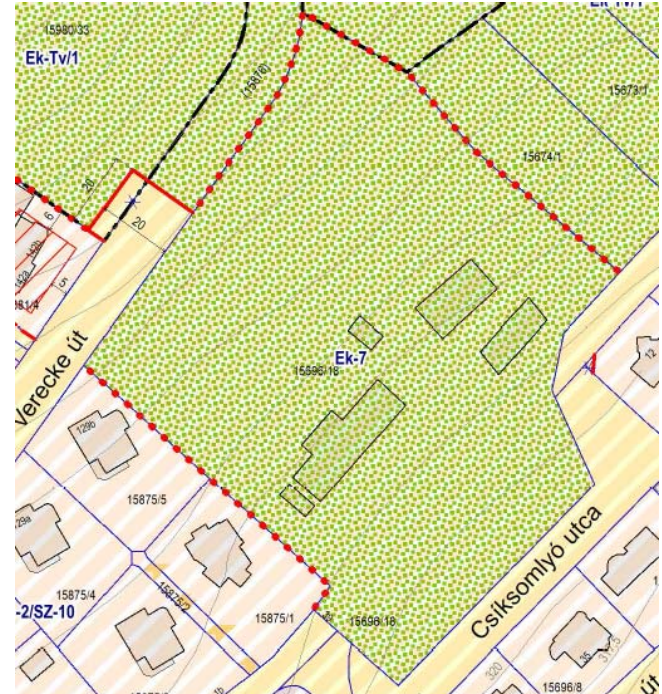
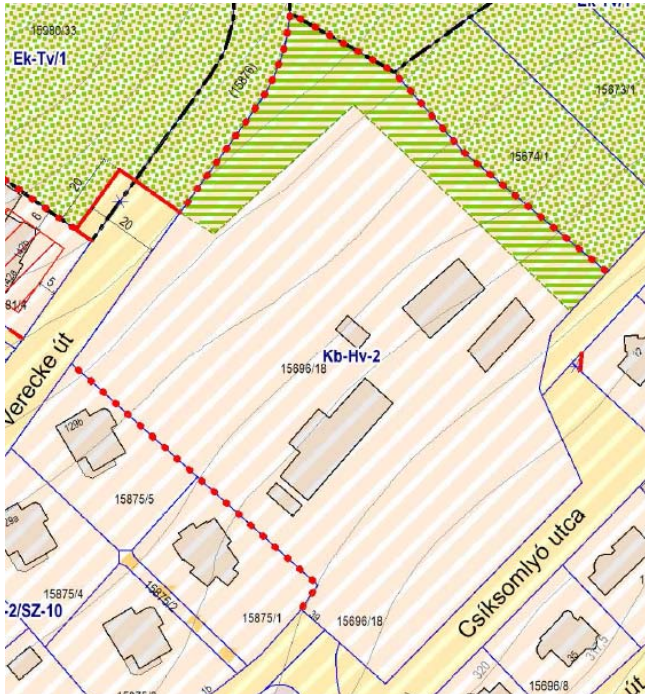
## TSZT\_3 EK TERÜLETFELHASZNÁLÁS KIJELÖLÉSE A CSÍKSOMLYÓ UTCAI KORÁBBI HONVÉDELMI TERÜLETEN

### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 18. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



## TSZT\_4 TK TERÜLETFELHASZNÁLÁS KIJELÖLÉSE KORÁBBI ERDŐTERÜLETEN

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Hármashatár-hegy, Arad utca – Kővári utca – Honvéd utca – Vöröskővár utca – Paprikás-patak – Máriahegy utca – Máriahegy dűlő – 16536/88 hrsz.-ú telek – 59191 hrsz.-ú telek – 59190 hrsz.-ú telek – 15980/17 hrsz.-ú telek – Glück Frigyes út által határolt területet a TSZT 2021 Tk természetközeli területfelhasználásba sorolta, mivel a területen, mely része a Budai Tájvédelmi Körzetnek, jellemzően gyepgazdálkodást folytatnak. A zárt erdőállomány létesítése, fenntartása helyett a meglévő társulások megőrzése, a természeti értékek védelme szempontjából célszerű a Természetközeli terület területfelhasználási egységbe sorolás.



TSZT változás

**JAVASLAT:** A TSZT 2021 módosítás szabályozási vonzata a terület átsorolása Ek-Tv/1 és Ek-1 övezetektől Tk-1, az Ek-Tv/3 övezetből Tk-2 övezetbe. Ezek a KÉSZ-ben új övezetek létrehozását jelentik, ennek megfelelően szükséges a KÉSZ normaszövegének és 2. mellékletének kiegészítése. Létre kell hozni a XIX/A. fejezetben a Természetközeli területre vonatkozó előírások helyét. Az új övezetek előírásai az Ek-Tv/1 és Ek-TV/3 övezetekkel gyakorlatilag azonos tartalommal kerülnek meghatározásra.

(MEGJEGYZÉS: Az övezethatárok további pontosítását is igényelték a Paprikás-patak telkeinek esetében ahol Vf-P/Má, Vf-P/Ek és Vf-P/Tk jelű övezetek kerültek kijelölésre a TSZT szerinti területfelhasználás módjához illeszkedve.)



## TSZT\_4 TK TERÜLETFELHASZNÁLÁS KIJELÖLÉSE KORÁBBI ERDŐTERÜLETEN

### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 3., 7., 8. és 12. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



## TSZT\_5 TK TERÜLETFELHASZNÁLÁS KIJELÖLÉSE KORÁBBI MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEN

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** Hármashatár-hegy, Paprikás-patak – 59180 hrsz.-ú telek – Gercényi utca – Vöröskővár utca által határolt területet a TSZT 2021 Tk természetközeli területfelhasználásba sorolta, mivel a területen, mely része a Budai Tájvédelmi Körzetnek, jellemzően gyepgazdálkodást folytatnak. A meglévő társulások megőrzése, a természeti értékek védelme szempontjából célszerű a Természetközeli terület területfelhasználási egységbe sorolás.



TSZT változás

**JAVASLAT:** A TSZT 2021 módosítás szabályozási vonzata a terület átsorolása Má-1 övezetből Tk-1 övezetbe. Ez a KÉSZ-ben új övezet létrehozását jelenti, ennek megfelelően szükséges a KÉSZ normaszövegének és 2. mellékletének kiegészítése. Létre kell hozni a XIX/A. fejezetben a Természetközeli területre vonatkozó előírások helyét. Az új övezet előírásai az Ek-Tv/1 övezettel gyakorlatilag azonos tartalommal kerülnek meghatározásra.

(MEGJEGYZÉS: Az övezethatárok további pontosítását is igényelték a Paprikás-patak telkeinek esetében ahol Vf-P/Má, Vf-P/Ék és Vf-P/Tk jelű övezetek kerültek kijelölésre a TSZT szerinti területfelhasználás módjához illeszkedve.)

## TSZT\_5 TK TERÜLETFELHASZNÁLÁS KIJELÖLÉSE KORÁBBI MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEN

### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 7. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



## TSZT\_6 TK TERÜLETFELHASZNÁLÁS KIJELÖLÉSE A PÁLVÖLGYI BARLANG BEJÁRATÁNAK KÖRNYEZETÉBEN

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Pálvölgyi barlang bejáratának környezetét a TSZT 2021 Tk természetközeli területfelhasználásba sorolta, mivel a zárt erdőállomány létesítése helyett a meglévő természeti értékek védelme élvez elsőbbséget, ezért célszerű a Természetközeli terület területfelhasználási egységbe sorolás.

**JAVASLAT:** A TSZT 2021 módosítás szabályozási vonzata a terület átsorolása Ek-Tv/10 övezetből Tk-3 övezetbe. Ez a KÉSZ-ben új övezet létrehozását jelenti, ennek megfelelően szükséges a KÉSZ

normaszövegének és 2. mellékletének kiegészítése. Létre kell hozni a XIX/A. fejezetben a Természetközeli területre vonatkozó előírások helyét. Az új övezet előírásai az Ek-Tv/10 övezettel gyakorlatilag azonos tartalommal kerülnek meghatározásra.



TSZT változás

### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 8. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

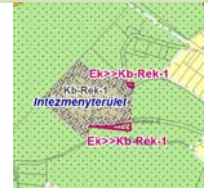
tervezett módosítás



## TSZT\_7 Kb-Rek-1 TERÜLETFELHASZNÁLÁS HATÁRÁNAK PONTOSÍTÁSA A HÁRSHEGYEN

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Béke Gyermekeotthon által használt területen a korábbi Kb-Rek területfelhasználás jelét a TSZT Kb-Rek-1 jelölésre változtattta, és annak határát a meglévő funkció és a valós használat alapján pontosította.

**JAVASLAT:** A TSZT 2021 pontosítás szabályozási vonzata a Kb-Rek-2 övezet jelének pontosítása Kb-Rek-1/2 övezeti jelre és a Kb-Rek-1/2 és az Ek-Tv/1 jelű övezetek közötti határ pontosítása. Az övezeti előírások nem igényelnek változtatást.



TSZT változás

### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 20. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



## TSZT\_8 Kb-Rek-1 TERÜLETFELHASZNÁLÁS A PETNEHÁZYZRÉTEN

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Petneházyréten a korábbi Kb-Rek területfelhasználás jelét Kb-Rek-1 jelölésre változtatta a TSZT.

**JAVASLAT:** A TSZT 2021 pontosítás szabályozási vonzata a Kb-Rek-1 övezet jelének pontosítása Kb-Rek-1/1 övezeti jelre. Az övezeti előírások nem igényelnek változtatást.

### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 14. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

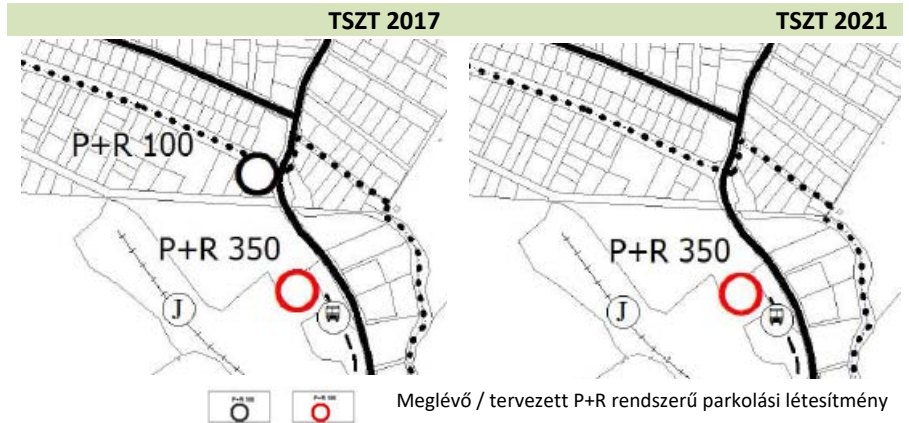
tervezett módosítás



### 6.3. TSZT VÁLTOZÁSOK A KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁBAN ÉS KÉSZ MÓDOSÍTÁS

A TSZT Szerkezeti Tervének „Közlekedési infrastruktúra” tervlapja a II. kerület tekintetében változást nem tartalmaz:

- a közúthálózati elemekben,
- a kötöttpályás hálózati elemekben és
- kerékpáros hálózati elemekben.



A P+R rendszerű parkolási létesítmények tekintetében a korábbi TSZT-hez képest törlésre került a Húvösvölgyi úti végállomásnál jelölt „meglévő P+R rendszerű parkolási létesítmény”.

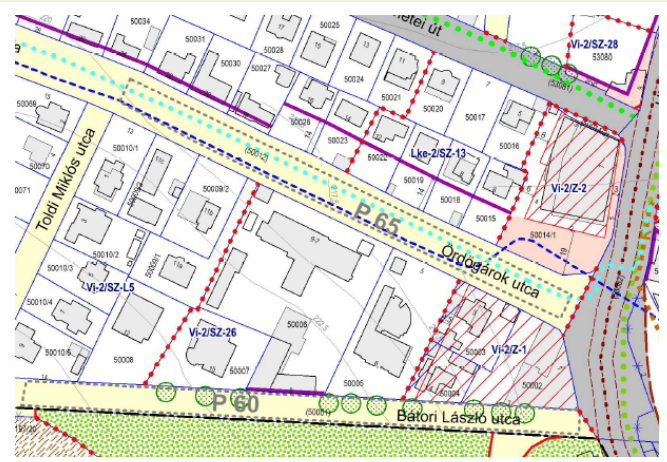
A hatályos Szabályozási Terv a Bátori László utcában és az Ördögárok utcában feltüntetni a meglévő P+R parkoló helyét és befogadóképességét. Javasolt a Szabályozási Terven ezt a jelölést a „meglévő jelentős felszíni parkoló” tájékoztató szabályozási elemre cserélni.

### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 11. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



## 7. HIBAJAVÍTÁS A SZABÁLYOZÁSI TERVEN

Az alábbi fejezetben a Szabályozási Tervet érintő, jellemzően hibahatáron belüli pontosítások kerülnek bemutatásra, melyek alapvetően a TSZT és a KÉSZ közötti léptékkülönbségből adódnak, vagy egyéb pontatlanság miatt igényelnek korrekciót.

### H\_1 KÖu-3 ÖVEZET HATÁRÁNAK PONTOSÍTÁSA A HIDEGKÚTI ÚT MENTÉN

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A TSZT szerinti KÖu területfelhasználás határa eltér az Köu-3 övezet határától. (A szabályozási vonal szerinti „saroklecsapás” a hatályos Szabályozási Terven nincs a Köu-3 övezetbe sorolva.)

**JAVASLAT:** A Köu-3 övezet határának pontosításával illeszkedés a TSZT-hez.

#### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 11. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



### H\_2 KÖu-4 ÖVEZET HATÁRÁNAK PONTOSÍTÁSA A NAGYRÉT UTCÁBAN

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A TSZT szerinti KÖu területfelhasználás határa eltér az Köu-4 övezet határától. (A szabályozási vonalig tart a KÖu területfelhasználás).

**JAVASLAT:** A Köu-4 övezet határának pontosításával illeszkedés a TSZT-hez.

#### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 10. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



### H\_3 KÖu-4 ÖVEZET HATÁRÁNAK PONTOSÍTÁSA A BIMBÓ ÚT MENTÉN

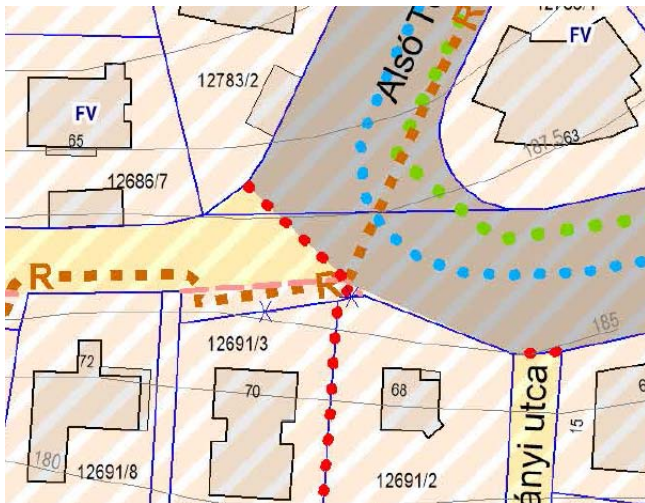
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Bimbó utcában a KÖu-4 övezet kiterjesztése a 12691/2 hrsz-ú ingatlan közterületi határáig.

**JAVASLAT:** A övezet határának pontosítása, melyet az FR SZ 21.§ lehetővé tesz.

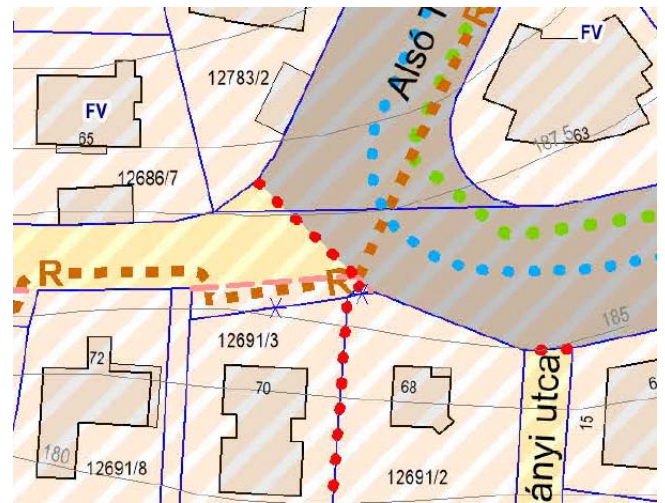
#### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 26. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



### H\_4 A LAJOS UTCÁBAN A KÖu-3 ÖVEZET HATÁRÁNAK PONTOSÍTÁSA

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Lajos utcában a (14801/2) és a (14803/2) hrsz-ú közterületi ingatlanok területére a KÖu-3 övezet kiterjesztése.

**JAVASLAT:** A övezet határának pontosítása, melyet az FR SZ 21.§ lehetővé tesz.

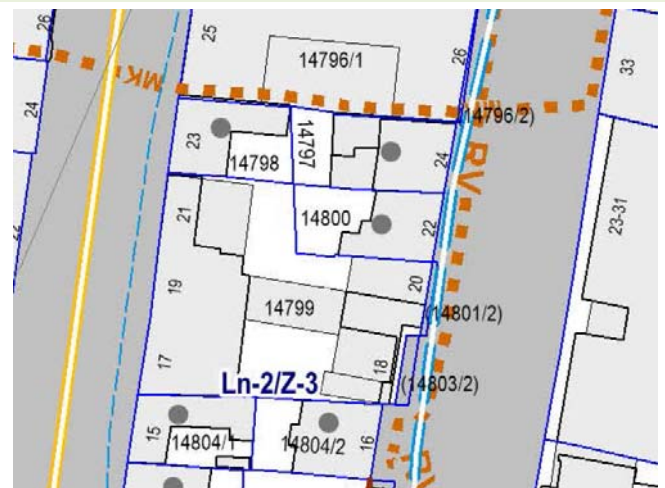
#### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 24. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



## H\_5 KÖu-3 ÖVEZET HATÁRÁNAK PONTOSÍTÁSA A RAKPART MENTÉN

### H\_6

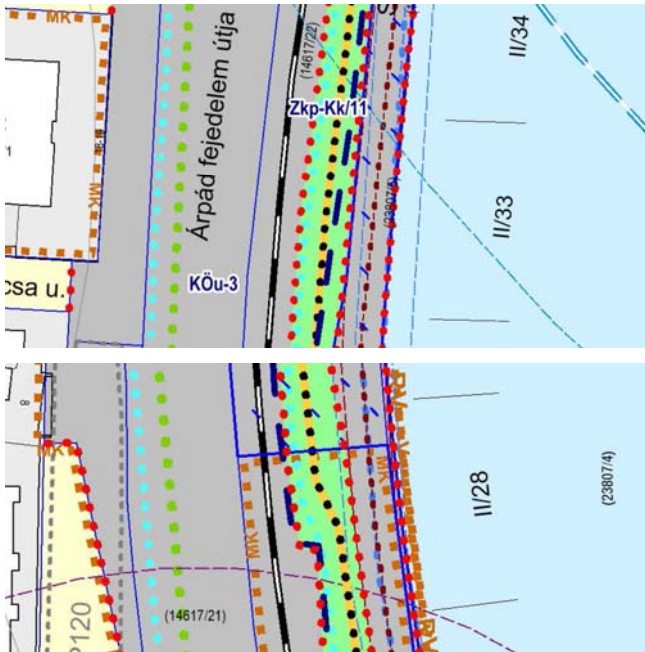
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A TSZT szerinti KÖu területfelhasználás határa eltér az Köu-3 övezet határától.

**JAVASLAT:** A Köu-3 övezet határának pontosításával illeszkedés a TSZT-hez. (Hibahatáron belüli pontosítás.)

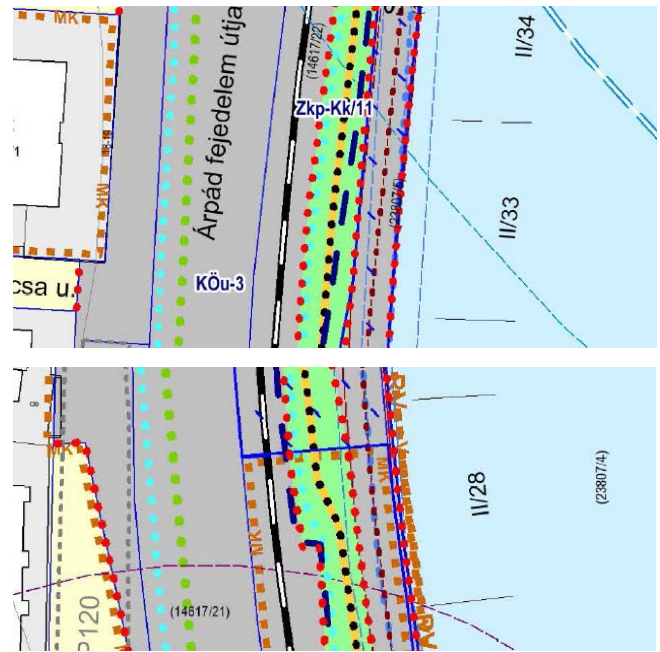
### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 24. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



## H\_7 ÖVEZETI JEL PONTOSÍTÁSA A BIMBÓ ÚT MENTÉN

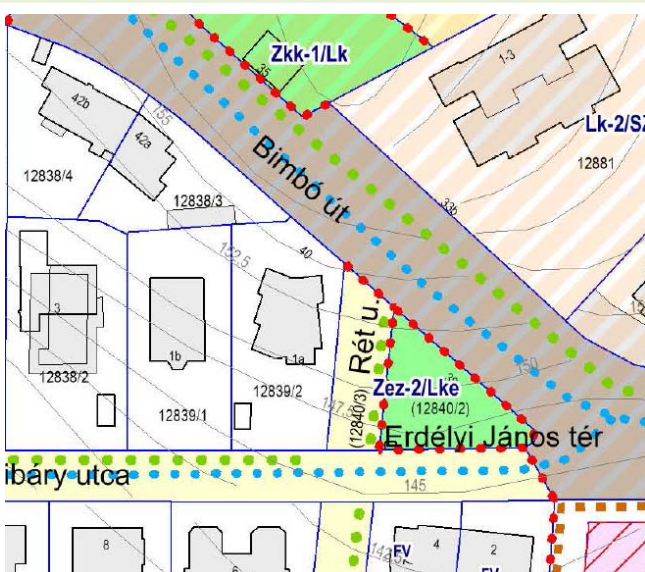
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Lk-2 kisvárosias területfelhasználáson belül külön övezetben jelölt parkosított terület jelölése pontatlan.

**JAVASLAT:** Az Zez-2/Lke jelölést Zez-2/Lk jelölésre kell javítani.

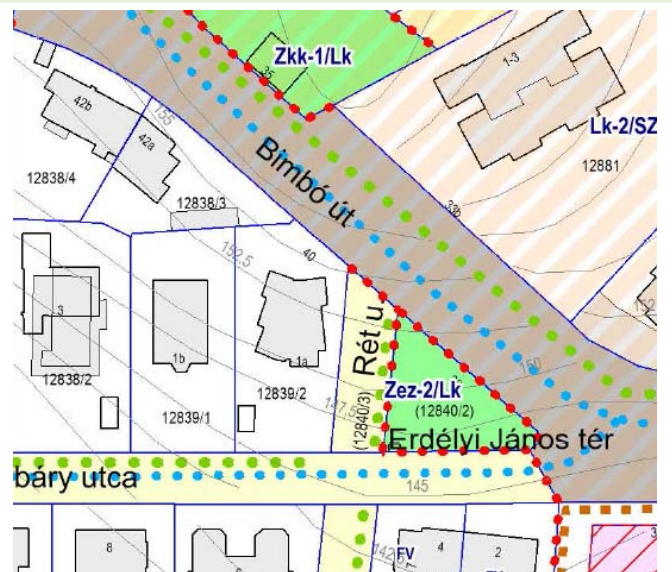
### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 26. és 27. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



## H\_8 KÖu-3 ÖVEZET HATÁRÁNAK PONTOSÍTÁSA A HÚVÖSVÖLGYI ÚT MENTÉN

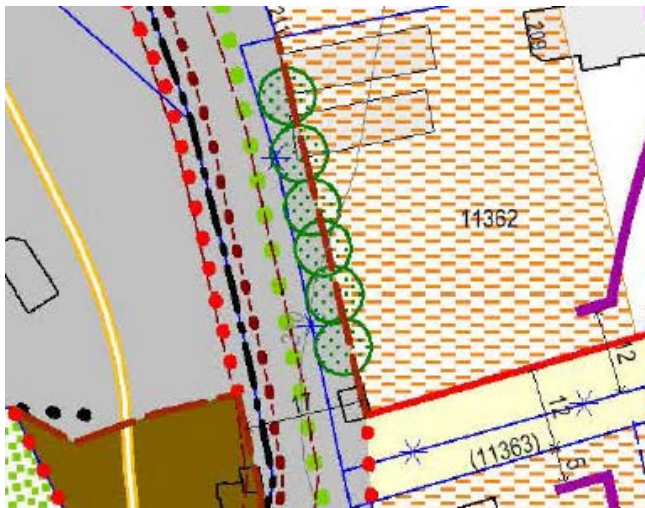
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A TSZT szerinti Köu területfelhasználás határa eltér az Köu-3 övezet határától.

**JAVASLAT:** A Köu-3 övezet határának és a szabályozási vonalnak a pontosításával illeszkedés a TSZT-hez. (Hibahatáron belüli pontosítás.)

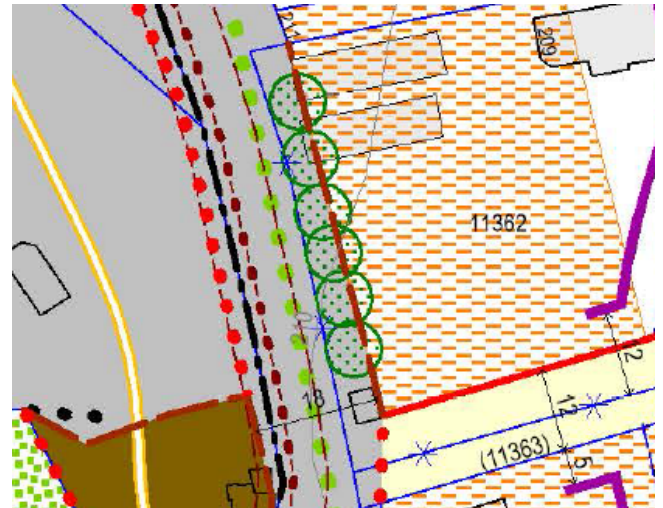
### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 11. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



## H\_9 PAPRIKÁS PATAK KELETI SZAKASZÁNAK ÁTSOROLÁSA Vf-P TÍPUSÚ ÖVEZETEKBE

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Paprikás patak keleti szakaszának telkei Má, Ek és Tk területfelhasználásba soroltak a TSZT-ben. A patak érintett telkeinek Vf-P típusú övezetbe sorolása indokolt a valós használat alapján.

**JAVASLAT:** A patak érintett telkeinek Vf-P/Má, Vf-P/Ek, Vf-P/Tk övezetbe sorolása. Hasonló megoldást a KÉSZ alkalmaz az Ördögárok esetében is (Vf-P/Lke).

### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 7. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás





## H\_10

### VÖLGY UTCAMENTÉN A SZABÁLYOZÁSI VONAL IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI VONALRA TÖRTÉNŐ PONTOSÍTÁSA

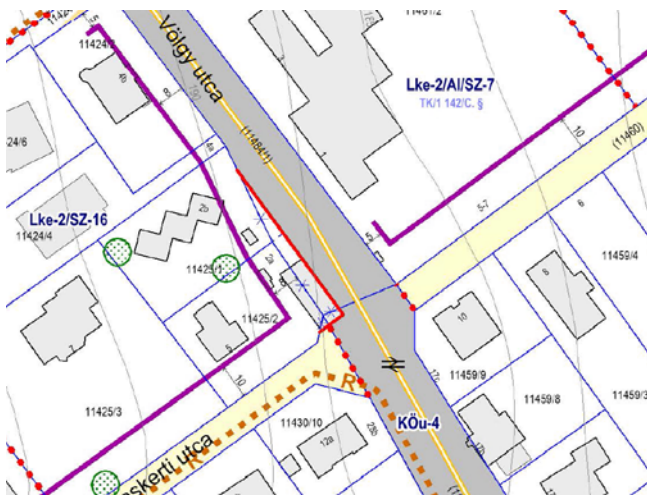
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Völgy utca és a Vadaskerti utca sarkán, a jelenleg közterületen álló épület határán és annak vonalában rögzített kötelező „szabályozási vonal” helyett az „irányadó szabályozási vonal” jelölése szükséges megegyezően a hasonló szituációkban alkalmazott Szabályozási Tervi jelöléssel.

**JAVASLAT:** A Szabályozási Terv a közterületből a telekhez történő szabályozást javasolt szabályozási elemmel, az „irányadó szabályozási vonallal” jelöli. Ez lehetővé teszi a szabályozás végrehajtását és a jelenlegi állapot megőrzését is. A jelen helyszínen ennek a szabályozási elemnek az alkalmazása szükséges.

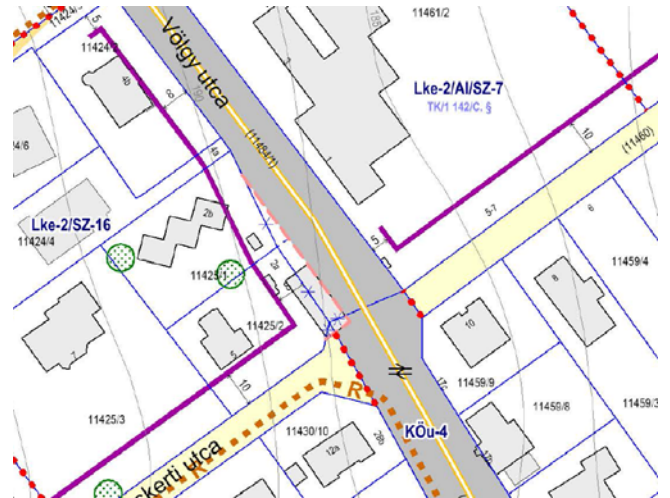
#### 1. melléklet – Szabályozási Terv –16. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



## H\_11

### A HÚVÖSVÖLGYI ÚT ÉS A REZEDA UTCA SARKÁN AZ IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI VONAL PÓTLÁSA

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Húvösvölgyi út és a Rezeda utca északi sarkán a Rezeda utca mentén „irányadó szabályozási vonal” került rögzítésre, mely azonban nem fordul be a Húvösvölgyi út mentén.

**JAVASLAT:** Az „irányadó szabályozási vonal” feltüntetése a Húvösvölgyi út mentén is.

#### 1. melléklet – Szabályozási Terv –11. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



## 8. AZ ALAPTÉRKÉP MÓDOSULÁSA MIATTI SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK

Az alábbi fejezetben az alaptérkép módosulása miatt szükséges Szabályozási Tervi változások kerülnek bemutatásra, ezekhez külön indoklás nem szükséges.

### A\_1 A HIDEGKÚTI ÚT ÉS A TÁRKONY UTCA KÖZÖTTI SZABÁLYOZÁS RÉSZESEN MEGVALÓSULT

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A szabályozási vonal egy szakasza mentén megtörtént a telekosztás, a továbbiakban a „tervezett közterületi határvonal (meglévő telekhatáron” tájékoztató elem kerül rögzítésre.

#### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 2. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



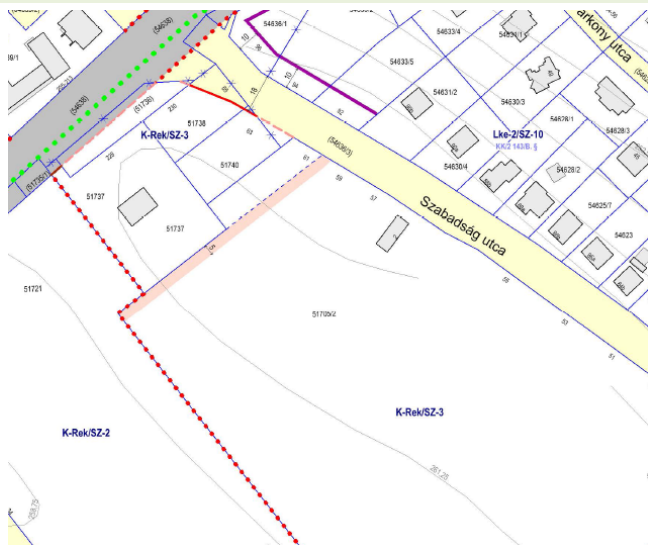
### A\_2 A MÁRIAREMETEI ÚT ÉS A SZABADSÁG UTCA SARKÁN A SZABÁLYOZÁS MEGVALÓSULT

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A kiszabályozás és az irányadó szabályozás (+telekegyesítés) megtörtént. A közhasználatú terület jelölése a továbbiakban nem indokolt.

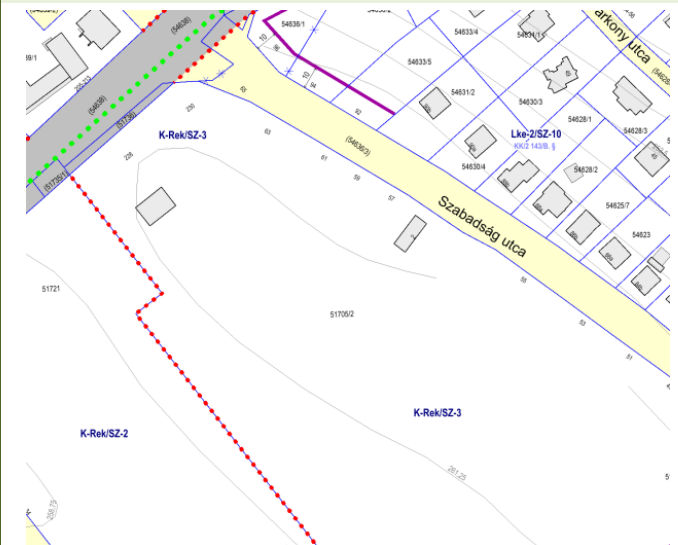
#### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 6. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



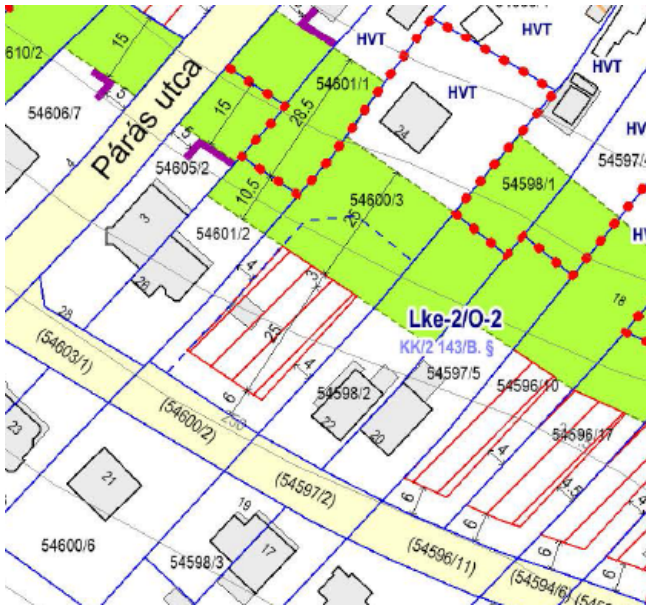
### A\_3 TELEKMEGOSZTÁS A TÁRKONY UTCÁBAN

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** Az 54600/3 hrsz-ú ingatlan megosztásra került, az új ingatlanok hrsz.: 54600/8 és 54600/9, ezért a korábbi *javasolt telekhatár* törlésre kerül.

#### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 6. szelvény

**jelenlegi állapot**

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



**tervezett módosítás**



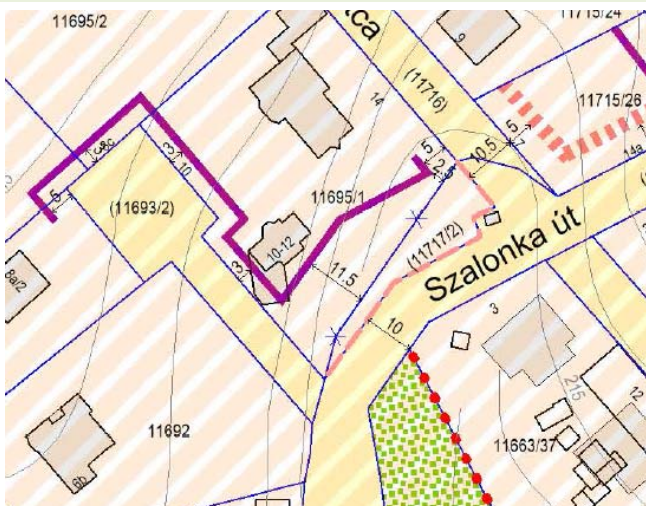
### A\_4 A SZALONKA ÚT MENTÉN AZ IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁS MEGVALÓSULT

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A 11695/1 hrsz-ú és a (11717/2) hrsz-ú ingatlanok határát érintő irányadó szabályozási vonal mentén kialakították az új közterületi határt, ezért az *irányadó szabályozási vonal* törölhető, és a kótázás kiegészítendő.

#### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 17. szelvény

**jelenlegi állapot**

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



**tervezett módosítás**



## A\_5 A FELHÉVÍZI UTCÁBAN A SZABÁLYOZÁS MEGVALÓSULT

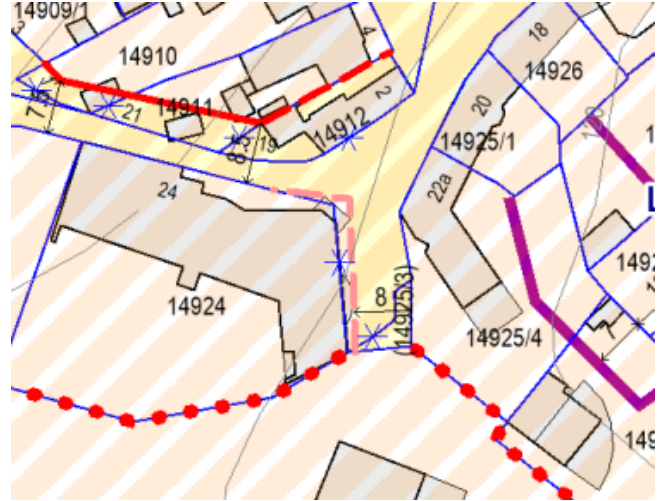
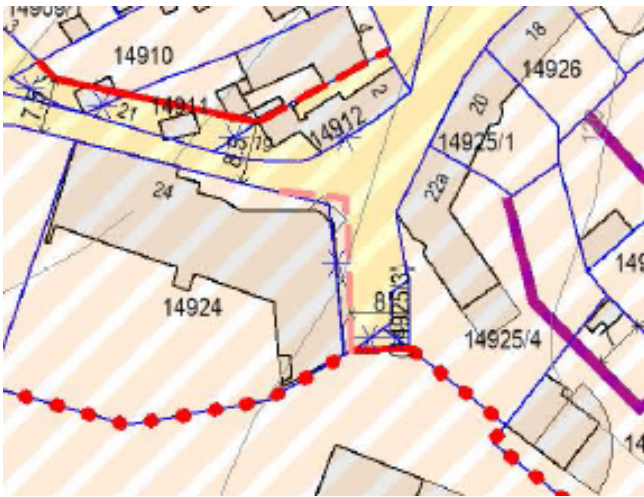
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Felhévízi utcában a Kolozsvári Tamás Sportcentrum a telkének határán a szabályozás megvalósult, a *szabályozási vonal* és a kapcsolódó *javasolt megszüntető jelek* törölhetők.

### 1. melléklet – Szabályozási Terv – 24. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



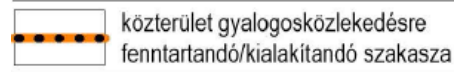
## 9. VÁLTOZÁSOK A SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATÁBAN

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás

### Kötelező szabályozási elem



### Más jogszabály által elrendelt kötelező elem

**M** műemlék telke

**Mny** nyilvántartott műemléki érték telke

**M(kv)** kiemelten védett műemlék telke

**M(v)** védett műemlék telke

**HV** kerületi helyi védett értékek

### barlang védelmi zónák

"A" zóna

"B\*\*" zóna

"B" zóna

kikötőlétesítésre alkalmas 1.szakasz / 2.szakasz (DÉSZ alapján)

### barlang védelmi zónák (DINPI 2018-as felülvizsgálata és adatszolgáltatása alapján)

"A" zóna

"B\*\*" zóna

"B" zóna

Kikötő számára szárazföldi parthasználat nem biztosítható a gyalogos megközelítés hiánya miatt (DÉSZ alapján)

Hajóbiztonsági szempontból a kapcsolódó partszakaszon a kikötői parthasználat tiltott (TSZT alapján)

### Javasolt szabályozási elem

terepszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken, vagy közterületen

terepszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken, vagy közterületen

### Tájékoztató elem

### természetközeli terület

