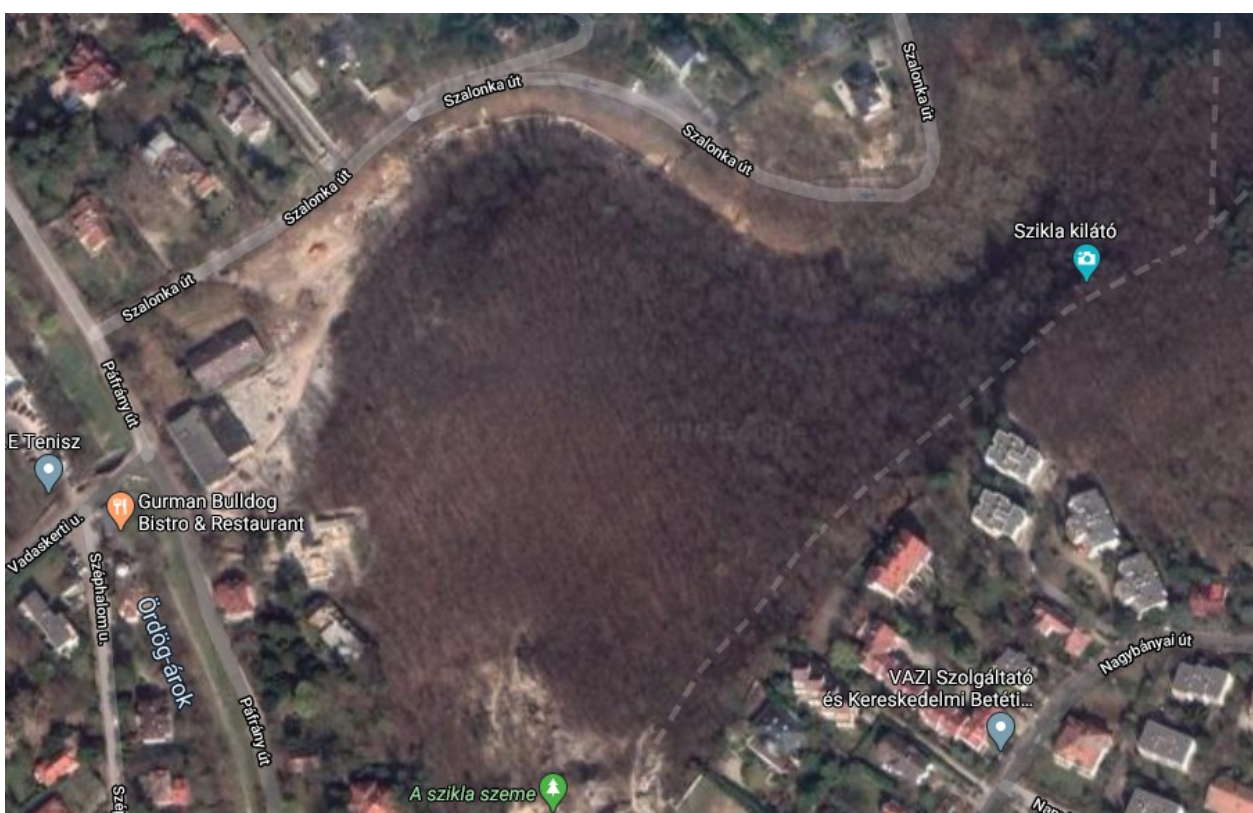


BUDAPEST II. KER. KÉSZ MÓDOSÍTÁS KEZDEMÉNYEZÉSE

Telepítési Tanulmányterv – Apáthy projekt

Önkormányzati belső egyeztetésre



Felelős tervező:

Molnár Mária építész, vezető településtervező TT1 01-1580

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – BP. II. KER. APÁTHY PROJEKT

TARTALOMJEGYZÉK

Telepítési Tanulmányterv – Apáthy projekt	1
1. BEVEZETÉS:	3
2. AZ INGATLANOK ÉS KÖRNYEZETÜK:	3
2.1. AZ ÉRINTETT INGATLANOK TULAJDONI ADATAI:	8
3. AZ INGATLANOKRA VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK:	8
3.1 - 2019. DECEMBER 31-IG HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI:	8
3.2 - 2020. JANUÁR 1-TŐL HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI:	9
3.3 – A HATÁLYOS KÉSZ TELKEKRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÓ ÉS VÉDELMI RENDELKEZÉSEI:	10
4. A KEZDEMÉNYEZÉS CÉLJA:	12
4.1 – TERVEZETT BEÉPÍTÉS:	12
4.2 – A KEZDEMÉNYEZÉS ÉRTÉKELÉSE:	15
5. A KÉSZ TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA:	16
6. A TERVEZETT KÉSZ-MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA:	17
6.1 INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK (KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA)	17
6.2 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	18
6.3 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	20
8. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV	20
9. MELLÉKLET: A TERVEZETT BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK TULAJDONI LAPJAI	20

1. BEVEZETÉS:

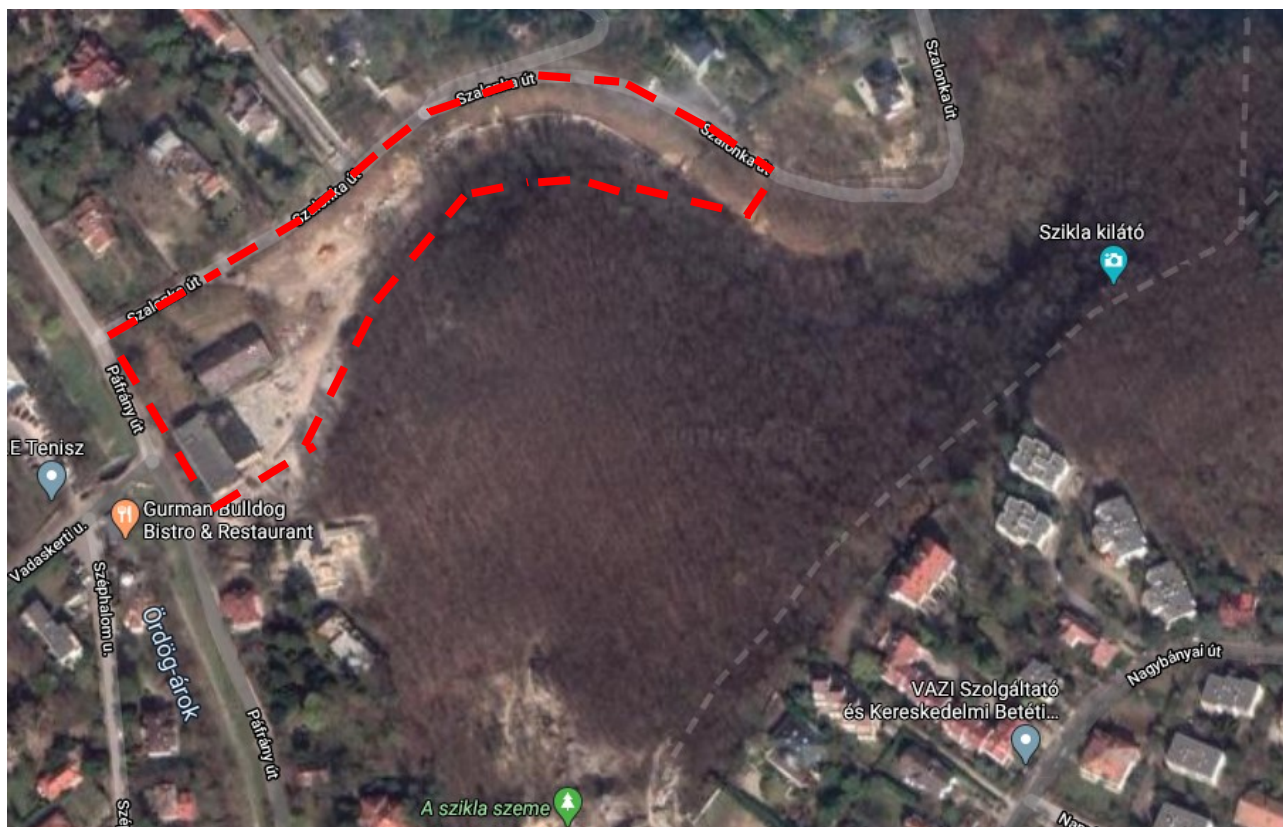
A Budapest II. kerület Páfrány utca és Szalonka utca kereszteződésénél, a 11663/35 és a 11663/40 hrsz. telkeket érintően a tulajdonos új beruházás keretében lakóépületek megvalósítását és a meglévő műemlék épület felújítását tervezi.

A területre 2020. január 01-én hatályba lépő KÉSZ rendelkezései a korábban érvényben lévő előírásokhoz képest eltéréssel szabályoztak, mely eltérés a beruházó megítélése szerint akadályozza az ingatlanokon tervezett projekt megvalósíthatóságát.

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

2. AZ INGATLANOK ÉS KÖRNYEZETÜK:

A terület légifotója, pirossal határolva a két ingatlan területe.



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

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

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

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



2. ábra: A terület alaptérképe, geodéziailag felmért rétegvonalakkal

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

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

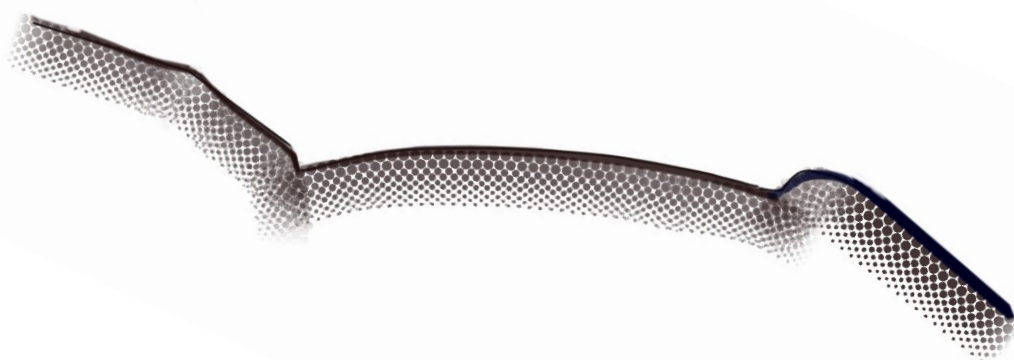


3. ábra: Szalonka utca - Páfrány utca sarok

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



4. ábra: Szalonka utca felső szakasza – Helyszíni fotó



5. ábra: Szalonka utca jellegzetes keresztmetszete

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



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

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

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

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



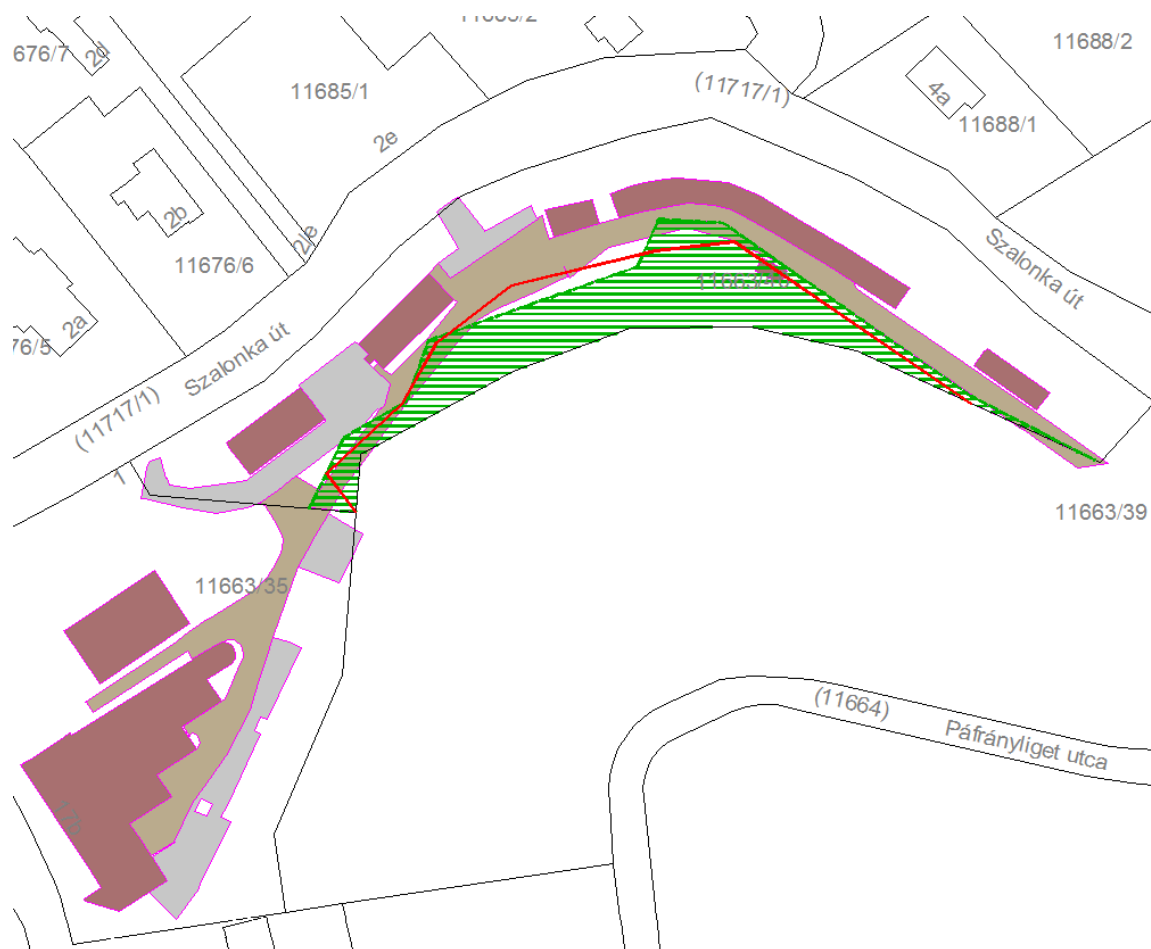
8. ábra: A vizsgált ingatlanok meglévő beépítettsége a bontások előtt



9. ábra: Az ingatlanok meglévő állapota

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

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



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

A 11663/35 ingatlanon álló volt lipótmézői vendéglő és major épülete műemlékként védett, megtartandó.



11. ábra: A műemlékként védett volt lipótmézői vendéglő és major

A területről részletes geodéziai felmérés készült, valamint Beruházó vizsgálta a meglévő közműveket és azok elhelyezkedését.

A közművek elhelyezkedése miatt és szükséges fejlesztésükhöz közterület szabályozása nem szükséges.

2.1. AZ ÉRINTETT INGATLANOK TULAJDONI ADATAI:

Az ingatlanok tulajdonjogi állapota rendezett, Beruházó tulajdonában állnak.

Jelenlegi Tulajdonos	Tulajdoni hányad		
	Földhivatali adat	%	Saját terület
Helyrajzi szám: 11663/35 – Kivett ipartelep		Terület	7 408 m²
LILONGWE PROPERTY Kft:	1/1	100,00%	7 408 m ²
Terheli ELMŰ vezetékjog 61 m ² -en, jelzálogjog a 11663/40 ingatlannal együtt, valamint elidegenítési és terhelési tilalom, vételi jog és elővásárlási jog a jelzálog biztosítására			
Helyrajzi szám: 11663/40 – kivett ipartelep és üzemi épület		Terület	8 359 m²
LILONGWE PROPERTY Kft:	1/1	100,00%	8 359 m ²
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület és Natura 2000 védetség bejegyezve.			
Terheli ELMŰ vezetékjog 41 m ² -en, jelzálogjog a 11663/35 ingatlannal együtt, valamint elidegenítési és terhelési tilalom, vételi jog és elővásárlási jog a jelzálog biztosítására			

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

Helyrajzi szám: 11663/39 – erdő és üzemi épület		Terület	31 847 m²
magánszemélyek ½ - ½ arányban	½ - ½	100,00%	31 847 m ²
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület és Natura 2000 védetség bejegyezve.			
Terheli ELMŰ vezetékjog 16 m ² -en			

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

3. AZ INGATLANOKRA VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK:

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

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

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

Két övezet vonatkozott az ingatlanokra:

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

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

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

^[1] lakófunkció esetén csak ezek az értékek alkalmazhatók

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

Két övezet vonatkozik jelenleg is az ingatlanokra:

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

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



12. ábra: Hatályos Szabályozási Terv részlete

A jelenleg hatályos övezetek beépítési paramétereit:

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

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

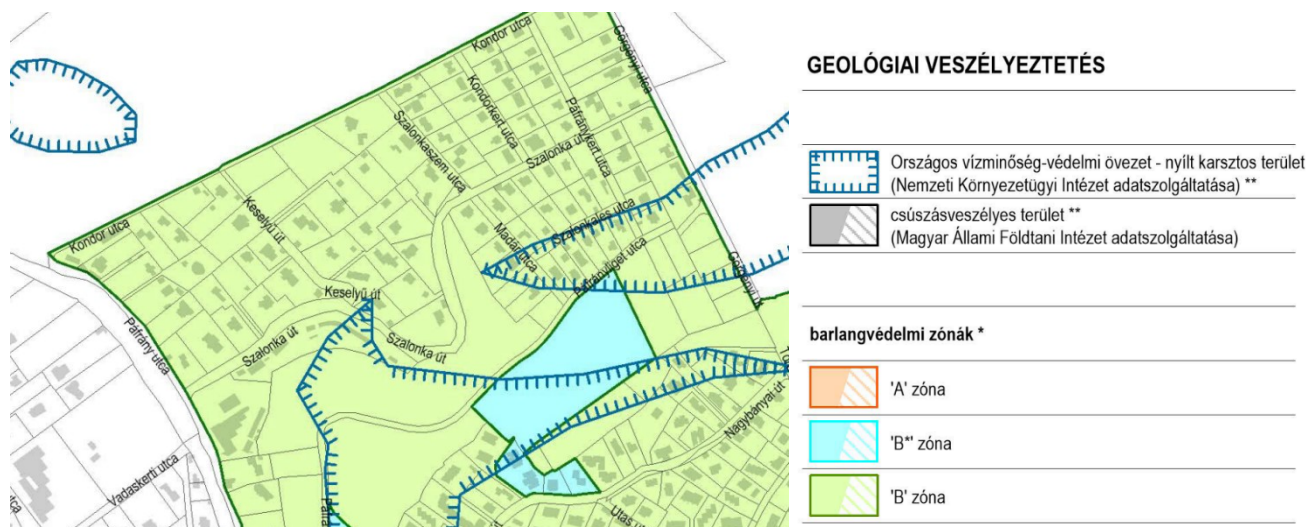
A jelenleg hatályos KÉSZ korábbi előzetes fejlesztési döntések továbbviteleként tiltja lakófunkció elhelyezését ezekben az övezetekben.

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

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

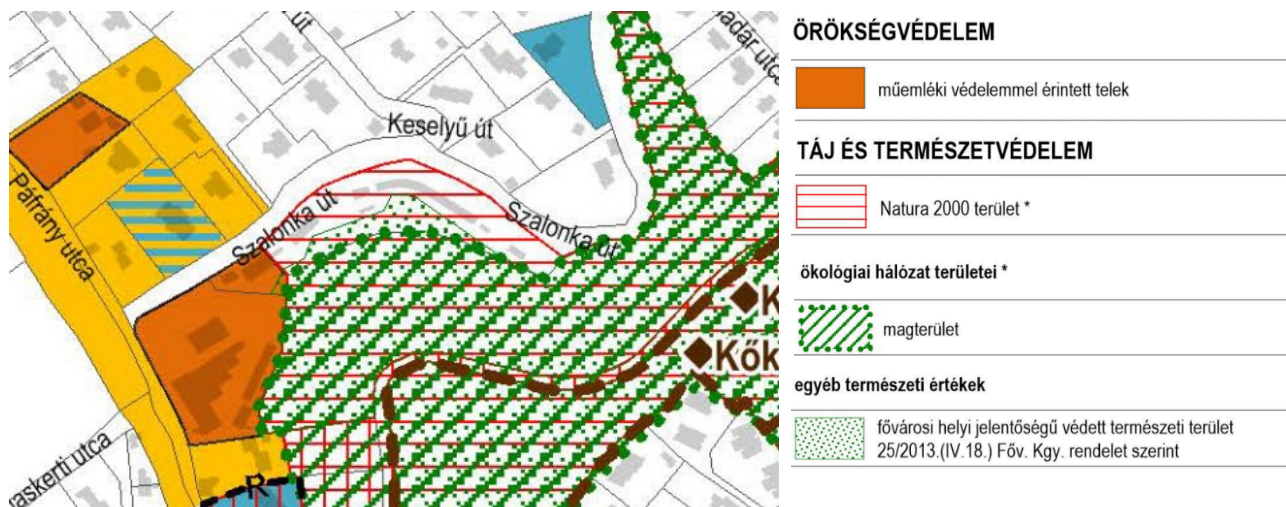
3.3 – A HATÁLYOS KÉSZ TELKEKRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÓ ÉS VÉDELMI RENDELKEZÉSEI:

A KÉSZ 5.a melléklete szerinti besorolás:



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

A KÉSZ 5.b melléklete szerinti besorolás:



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

4. A KEZDEMÉNYEZÉS CÉLJA:

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

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

4.1 – TERVEZETT BEÉPÍTÉS:

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



14. ábra: Tervezett beépítés felülnézetből

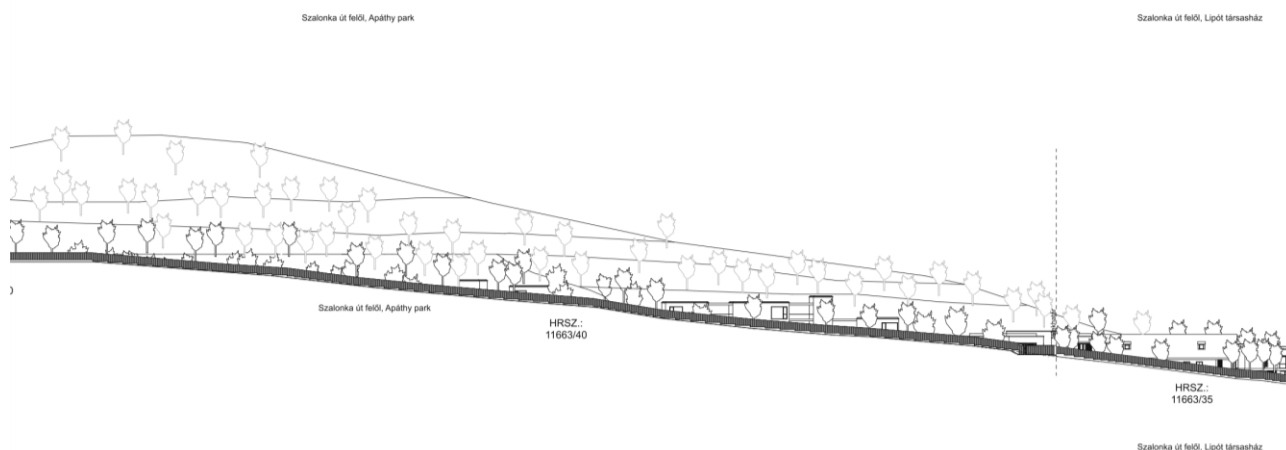
A 16663/35 helyrajzi számú telken a meglévő műemlék épület mellett két épületben, épületenként 4 db lakás és 8 db parkoló kialakítása tervezett; a telken összesen 8 lakás, 16 db parkoló.



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



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



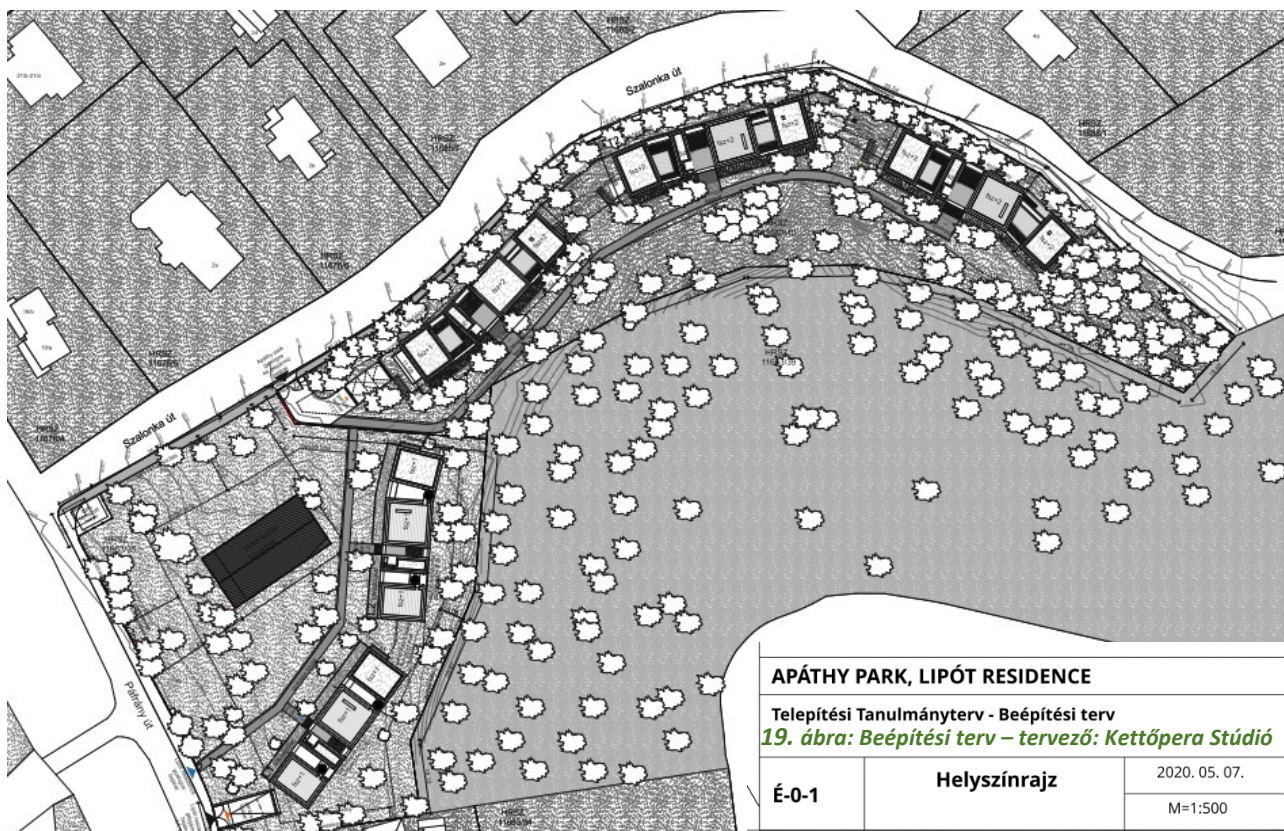
17. ábra: Szalonka utcai utcakép – tervező: Kettőpera Stúdió Kft.

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



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

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





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

A telkeket határoló Szalonka út és Páfrány út közterületeken a közművek kiépítettek, a tervezett beépítés ellátása azokról megoldható.

Egyedül a felszíni csapadékvíz elvezetés esetében nincs lehetőség a közterületi elvezető rendszerbe történő bevezetésre. A tervezett megoldás a telken belüli szivárogtatás, elszikkasztás.

4.2 – A KEZDEMÉNYEZÉS ÉRTÉKELÉSE:

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

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

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

5. A KÉSZ TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA:

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

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

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

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

Az építési vonal javasolt módosítása:

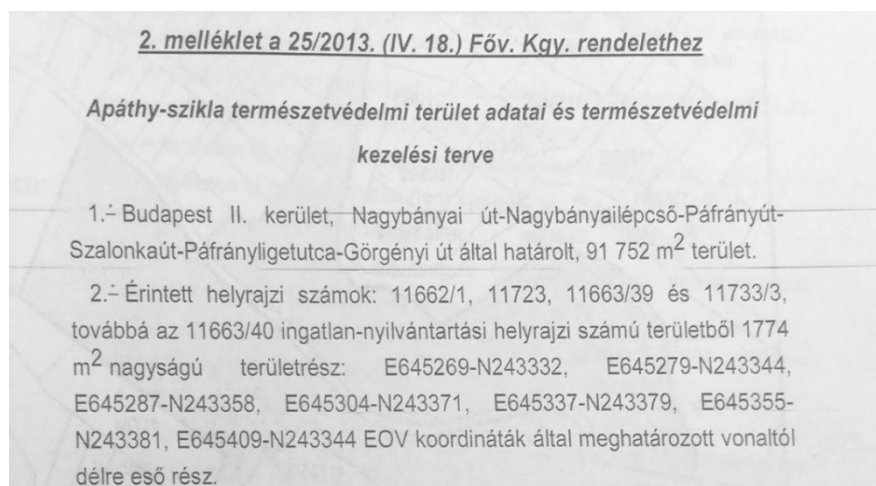
Az építési határvonal módosítása javasolt a 11663/40 hrsz-ú telken úgy, hogy az utcai telekhatárral párhuzamos részek maradjanak változatlanok, az erre merőleges részek törlődjenek.

A saroktelekre vonatkozó előírások javasolt kiegészítése:

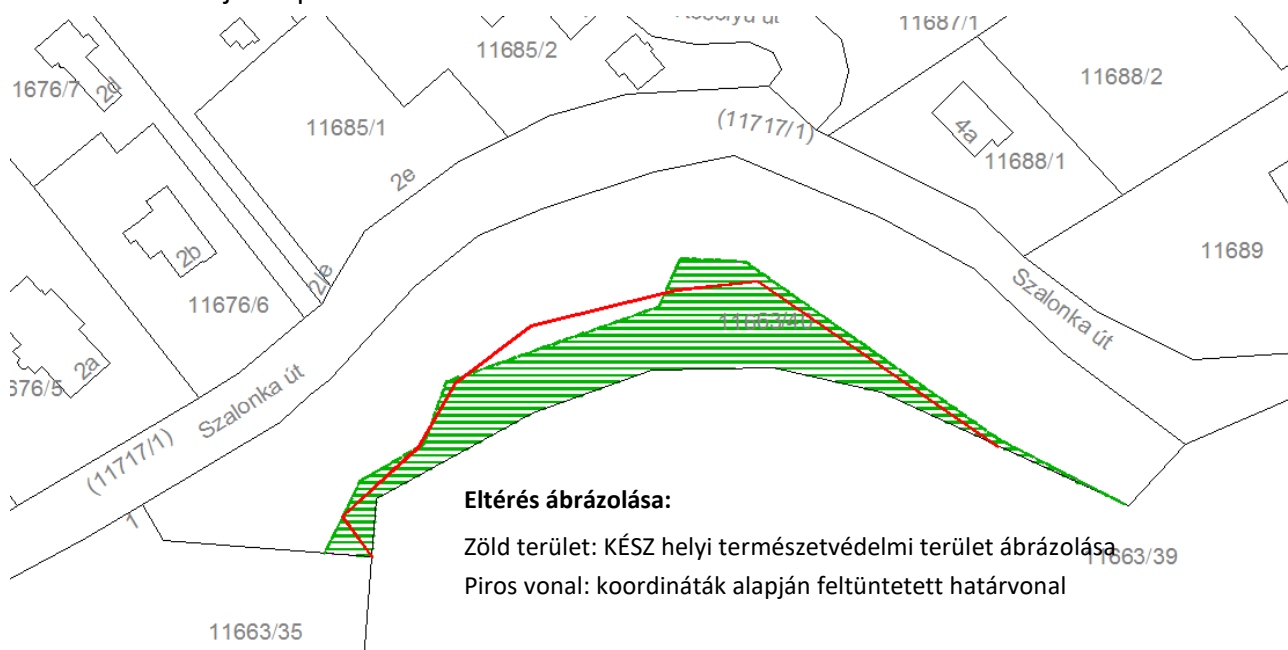
A szabályozási terv hatályba lépését követő telekösszevonás esetén a saroktelekre adott kedvezményes beépítési mérték csak az összevonás előtt is sarokteleknek minősülő telek területével azonos nagyságú területre számítható.

A fővárosi helyi jelentőségű természetvédelmi terület határának korrekciója:

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



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



6. A TERVEZETT KÉSZ-MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA:

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

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

6.1 INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK (KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA)

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

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

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

6.2 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

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

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

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

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

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



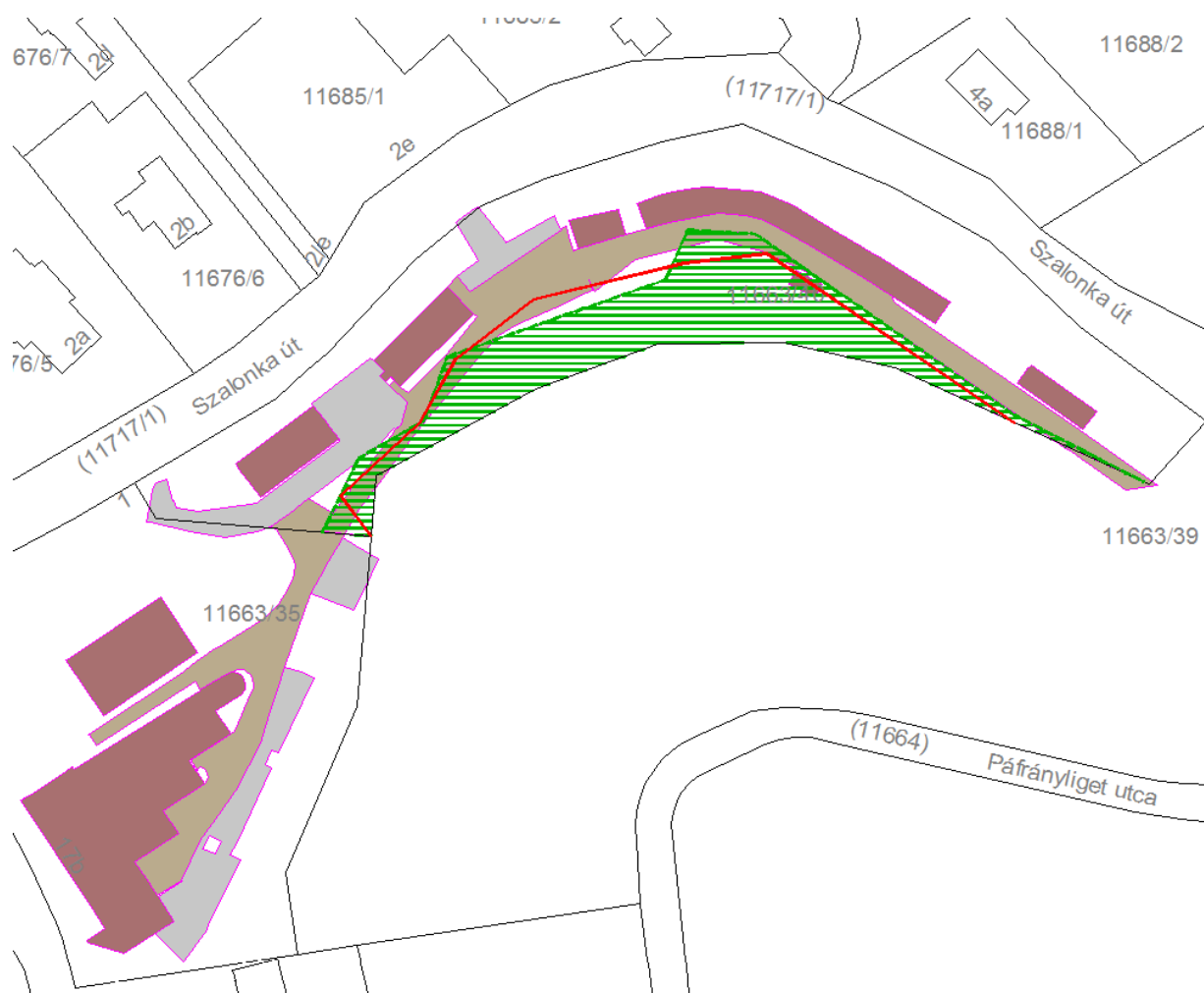
21. ábra: Tervezett beépítés és burkolatok és a természetvédelmi terület határa

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

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

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

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



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

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

6.3 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

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

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

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

Összeállította:

Molnár Mária építész
vezető településtervező, TT1 01-1580

8. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV

9. MELLÉKLET: A TERVEZETT BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK TULAJDONI LAPJAI