

BUDAPEST II. KERÜLET VASAS PASARÉTI SPORTCENTRUM

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2021. AUGUSZTUS



SZERZŐK

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liskay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles településmérnök	TT 13 – 1481
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	
ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM		PERSOL 2000 Bt.
Sólyom Rudolf	okleveles táj- és kertészmérnök	TK, K 01-5131
KÖZLEKEDÉS		Mobil City Kft.
dr. Macsinka Klára	okleveles építőmérnök	Tkő, KÉ-K 13-1017
Szűcs Gergely	okleveles építőmérnök	
KÖZMŰVEK		KÉSZ KFT.
Hanczár Zsoltné	gépészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TV-T-01-2418 TE-T-01-2418 TH-T-01-2418
Bíró Attila	okleveles építőmérnök	TV-T-01-2456 TE-T-01-2456 TH-T-01-2456
FÖLDTAN		DOTAX Bt.
Oszvald Tamás	geológus földtani szakértő – általános földtan	MBFSZ-HATÓSÁG/3703-2/2020

TARTALOM

A KÉSZ módosítási dokumentáció tartalmával megegyező tartalom.

TARTALOMJEGYZÉK	2
TÉRKÉPJEGYZÉK	3
BEVEZETÉS	4
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	5
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	11
Településfejlesztési és településrendezési rendezési tervi előzmények	11
Fővárosi településrendezési eszközök	11
Kerületi településfejlesztési és településrendezési rendezési eszközök, településképi rendelet	14
Táji és természeti adottságok vizsgálata	22
Zöldfelületi rendszer vizsgálata	24
Az épített környezet vizsgálata	27
A területfelhasználás vizsgálata	27
A telekstruktúra és tulajdon vizsgálata	28
Épületek, létesítmények, térfalak, utcaképek vizsgálata	29
Az épített környezet értékei	35
Az épített környezet konfliktusai és problémái	44
Közlekedés	45
Közművesítés	48
Környezetvédelem	51
Katasztrófavédelem - Csúszásveszély	56
Összefoglaló helyzetelemzés és helyzetértékelés Probléma- és értéktérkép	59
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	60
A szabályozás módosításának célja, a tervezett fejlesztés ismertetése (környezetalakítás)	60
Tájrendezési javaslatok, zöldfelületi rendszer fejlesztése	71
Közlekedési javaslatok	73
Közműfejlesztési javaslatok	76
Környezeti hatások	82
A szabályozási koncepció	85
OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSEK INDOKLÁSA	92
1. MELLÉKLET – FÖLDTANI SZAKVÉLEMÉNY	külön kötetben
2. MELLÉKLET – VASAS Pasaréti Sportcentrum fejlesztési koncepció	külön kötetben

TÉRKÉPJEGYZÉK

VIZSGÁLATI TÉRKÉPEK

VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK TÉRKÉPEI			
$m = 1:2.000$	V-V	1.	Telkek funkcióvizsgálata
$m = 1:2.000$	V-V	2.	Telekméret vizsgálat
$m = 1:2.000$	V-V	3.	Telkek tulajdon vizsgálata
$m = 1:2.000$	V-V	4.	Beépítettség vizsgálat
$m = 1:2.000$	V-V	5.	Szintszám vizsgálat
$m = 1:2.000$	V-V	6.	Szintterületi mutató vizsgálata
$m = 1:2.000$	V-V	7.	Jelenlegi beépítés
$m = 1:2.000$	V-V	8.	Tetőforma vizsgálat
$m = 1:3.000$	V-V	9.	Épített értékek vizsgálata
$m = 1:2.000$	V-V	10.	Zöldfelületi borítottság
$m = 1:2.000$	V-V	11.	Övezet szerint előírt zöldfelületi minimum
$m = 1:2.000$	V-V	12.	Probléma- és értéktérkép
KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK TÉRKÉPEI			
$m = 1:2.500$	K-V	2.	Meglévő közlekedési hálózat
$m = 1:100$	K-V	3. - 1	Jellemző kereszttszelvény
$m = 1:100$	K-V	3. - 2	Jellemző kereszttszelvény
$m = 1:2.500$	K-V	4.	Meglévő közösségi közlekedési hálózat
$m = 1:2.500$	K-V	5.	Meglévő forgalmi rend
$m = 1:1.500$	K-V	6.	Meglévő beépítés és közterületi elrendezés
ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETI VIZSGÁLATOK TÉRKÉPEI			
$m = 1:2.000$			Zöldfelületek vizsgálata
$m = 1:2.000$			Környezeti állapot vizsgálata
KÖZMŰ VIZSGÁLATOK TÉRKÉPEI			
$m = 1:2.000$	KV	V	Víziközművek
$m = 1:2.000$	KV	E	Energiaközművek
$m = 1:2.000$	KV	EH	Elektronikus hírközlés

JAVASLATI TÉRKÉPEK

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATAI			
$m = 1:2.000$	T-V	1.	Szabályozási Terv módosítási javaslatok
KÖRNYEZETALKÍTÁS			
$m = 1:1.500$	T-V	2.	Környezetalkítási javaslat
KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT			
$m = 1:1.500$	K-T	1.	Tervezett beépítés és beavatkozás
KÖZMŰ JAVASLAT			
$m = 1:2.000$	K-J	V	Víziközművek
$m = 1:2.000$	K-J	E	Energiaközművek
$m = 1:2.000$	K-J	EH	Elektronikus hírközlés

BEVEZETÉS

1. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS INDOKA

A KÉSZ módosítás készítésének célja, hogy a VASAS SC kezelésében működő Vasas Pasaréti Sportcentrum fejlesztési elképzeléseit lehetővé tegye.

1.1. Kiemelt beruházás

A 198/2016.(VII.13.) Korm. rendeletben a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította a Vasas Sport Club létesítményfejlesztési programjának megvalósítását szolgáló beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket.

A Korm. rendelet nevesíti a Budapest II. kerület 11572/7 helyrajzi számú ingatlant, melyen a Vasas Pasaréti Sportcentrum működik.

A Vasas Pasaréti Sportcentrum fejlesztésének célja, hogy magasabb színvonalú sportolási lehetőséget biztosítson, mind a verseny-, mind az amatőr sportolók számára, ezzel szolgálja a lakosságot is, úgy, hogy egyben figyelmet fordít a lakókörnyezet élhetőségének megővására is.

1.2. Jelenlegi szabályozási környezet

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

A KÉSZ a Sportcentrum területén a korábbi építési szabályzatban meghatározott beépítési lehetőségeket élteti tovább, ezek azonban nem biztosítanak mozgásteret a fejlesztés számára (több övezeti paraméter a kialakult állapotnak sem felel meg).

1.3. A hatályos szabályozás módosítása - eljárásrend

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet
32.§ (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása
a) nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyat képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt...

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdése értelmében jelen KÉSZ módosítás egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, mivel a fejlesztés megvalósítása a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy.

A tárgyalásos eljárás menetét a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42. §-a rögzíti. Ennek része a partnerekkel való véleményeztetés, melyre vonatkozóan az előírásokat a 6/2017.(II.24.) ök. rendelet rögzíti.

2. KIDOLGOZÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

A megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó javaslatok a 314/2012. (XI.8.) számú vonatkozó Kormányrendelet 11.§ (6) bekezdés értelmében a szükséges tartalommal készülnek el, a tervezési terület kiterjedésének és adottságainak figyelembevételével.

Örökségvédelmi hatástanulmány készítése nem szükséges, mivel a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A.§ (1) bekezdésének megfelelően a 198/2018.(IX.27.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Kerületi Településfejlesztési Konceptióhoz készült örökségvédelmi hatástanulmány.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2021. (....) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosításáról
Hatályos normaszöveg	Javasolt módosítás
21. irányadó szabályozási vonal közterületi telekalakítást meghatározó olyan szabályozási vonal, amely nem kötelező jelleggel a közterület egy részének a telekhez való csatolását jelzi, ami a telekalakítás során figyelmen kívül hagyható, és a telek ez esetben nem számít rendezetlen teleknek; 7.§ (4) Az építési telken belül zárt, terepszint alatti kialakítású záportározót kell létesíteni a telek beépítése, burkoltságának növelése hatására keletkező többlet csapadékvíz visszatartására, ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felületenként 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani. A záportározó túlfolyójából fékezetten vezethető ki a víz, a fékezést úgy kell meghatározni, hogy a vízkifolyás intenzitása nem haladhatja meg a telekről a beruházást megelőző vízkifolyás intenzitását. 11.§ (3) Nem kötelező érvényű a Szabályozási Terven a javasolt szabályozási elemek között feltüntetett a) irányadó szabályozási vonal, b) építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal melyek esetében a telek akkor is rendezettnek tekintendő, ha a szabályozási vonal szerinti telekalakítás elmarad. 19.§ Az építményt úgy kell elhelyezni és megvalósítani, hogy az ne okozza a Szabályozási Terven jelölt értékes és egészséges fa kivágását. Egyéb, fel nem tüntetett egyedek esetén az épület elhelyezése, konfigurációjának kialakítása során csak akkor nem kell tekintettel lenni a telken lévő fára, ha	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el: 1.§ (1) Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2.§ 21. pontja helyébe a következő rendelkezés lép: „21. irányadó szabályozási vonal közterületi telekalakítást meghatározó olyan szabályozási vonal, amely nem kötelező jelleggel jelöli a közterületet és az egyéb nem közterület elválasztó vonalat, ami a telekalakítás során figyelmen kívül hagyható, és a telek ez esetben nem számít rendezetlen teleknek;” (2) A R. 7.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(4) Az építési telken belül zárt, terepszint alatti kialakítású záportározót kell létesíteni a telek beépítése, burkoltságának növelése hatására keletkező többlet csapadékvíz visszatartására, ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét. Ha erre a befogadó kezelője konkrét előírást nem ad, a záportározó méretét a telken végállapotban kialakuló összes tető- és burkolt felület alapján kell meghatározni úgy, hogy minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felületenként 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani. A záportározó túlfolyójából fékezetten vezethető ki a víz, a fékezést úgy kell meghatározni, hogy a vízkifolyás intenzitása nem haladhatja meg a telekről a beruházást megelőző vízkifolyás intenzitását.” (3) A R. 11.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(3) Nem kötelező érvényű a Szabályozási Terven a javasolt szabályozási elemek között feltüntetett a) irányadó szabályozási vonal b) építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal melyek esetében a telek akkor is rendezettnek tekintendő, ha a szabályozási vonal szerinti telekalakítás elmarad, és amelyek – a Hatodik rész kiegészítő előírása, vagy az övezet, építési övezet eltérő előírása hiányában – a közterület egy részének a telekhez való csatolását jelzik.” (4) A R. 19.§ helyébe a következő rendelkezés lép: „19.§ Az építményt úgy kell elhelyezni és megvalósítani, hogy az ne okozza a Szabályozási Terven jelölt értékes és egészséges fa kivágását. Egyéb, fel nem tüntetett egyedek esetén az épület elhelyezése, konfigurációjának kialakítása során – a Hatodik rész kiegészítő előírása, vagy az övezet, építési övezet eltérő előírása

- a) zártosú beépítési mód előírásai mellett a fa a telek beépítését és az előírt utca térfal kialakítást teljesen ellehetetleníti,
- b) a 600 m² vagy annál kisebb méretű telek esetében az építési hely több mint egyharmadát a fa koronája, gyökérzete elfoglalja, és ezzel a telek beépíthetőségét akadályozza,
- c) régészeti érték figyelembevételével mellett a fa a telek szabályszerű beépítését akadályozza,
- d) invazív, allergén fajokhoz tartozik, vagy - mandula és diófa egyedek kivételével – gyümölcsfa.

hiányában – csak akkor nem kell tekintettel lenni a telken lévő fára, ha

- a) zártosú beépítési mód előírásai mellett a fa a telek beépítését és az előírt utca térfal kialakítást teljesen ellehetetleníti,
- b) a 600 m² vagy annál kisebb méretű telek esetében az építési hely több mint egyharmadát a fa koronája, gyökérzete elfoglalja, és ezzel a telek beépíthetőségét akadályozza,
- c) régészeti érték figyelembevételével mellett a fa a telek szabályszerű beépítését akadályozza,
- d) invazív, allergén fajokhoz tartozik, vagy - mandula és diófa egyedek kivételével – gyümölcsfa.

(5) A R. 43.§ (4) bekezdés aa) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„aa) ha **növekszik a parkolási kötelezettség** a meglévő parkolási kötelezettséghez képest és az eredeti rendeltetés szerinti **parkolási kötelezettség** szerinti férőhely biztosított, akkor csak a többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévő parkolóférőhelyek megtartása mellett,*

(6) A R. 44.§ (2) bekezdése e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az autóbuszok telken biztosítandó várakozóhelyeinek számát – ha a Hatodik rész kiegészítő előírása, vagy az övezet, építési övezet előírása másként nem rendelkezik – a 4.d. melléklet határozza meg. A méretezés alapját a meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetés módosítása esetében a teljes ellátandó férőhelyszám képezi, de csak a keletkező többlet férőhely szerinti kötelezettséget kell biztosítani, a már meglévő férőhely(ek) megtartása mellett.”

(7) A R. 61.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„e) a közösségi használatú játszótér vagy sportpálya vízáteresztő kialakítású gumi (rekortán) vagy műfű burkolatú területének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig”

2.§

(1) A R. 124.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A K-Rek/SZ-Sp1, K-Rek/SZ-Sp2 építési övezet területén

- a) a korábbi sportfunkciót meg kell tartani;
- b) a sportépítmények mellett **122. §-ban** meghatározott funkciók is létesíthetők;
- c) a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható.”

(2) A R. 124.§ új (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) K-Rek/SZ-Sp2 építési övezet területén

- a) a korábbi sportfunkciót meg kell tartani;
- b) a sportépítmények mellett **122. §-ban** meghatározott funkciók is létesíthetők;
- c) új épület, létesítmény, sportterület kialakítása, helyének megválasztása, továbbá meglévő létesítmény, sportterület áthelyezése során a Szabályozási Terven fel nem tüntetett faállomány egyedszámának legalább kétharmadát meg kell őrizni, a vonatkozó kerületi rendelet együttes betartásával;
- d) a Szabályozási Terven jelölt csúszásveszélyes terület igénybevételenek egyedi feltételeit földtani, hidrogeológiai,

4.§ aa) ha **növekszik a parkolási kötelezettség** a meglévő parkolási kötelezettséghez képest és az eredeti rendeltetés szerinti **parkolási kötelezettség** szerinti férőhely biztosított, akkor csak a többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévő parkolóférőhelyek megtartása mellett,

44.§ (2) Az autóbuszok telken biztosítandó várakozóhelyeinek számát a 4.d. melléklet határozza meg. A méretezés alapját a meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetés módosítása esetében a teljes ellátandó férőhelyszám képezi, de csak a keletkező többlet férőhely szerinti kötelezettséget kell biztosítani, a már meglévő férőhely(ek) megtartása mellett.

61.§ (4) e) a közösségi használatú játszótér vagy sportpálya vízáteresztő kialakítású gumi (rekortán) vagy műfű burkolatú területének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig

124.§ (2) A K-Rek/SZ-Sp1, K-Rek/SZ-Sp2 építési övezet területén

- a) a korábbi sportfunkciót meg kell tartani;
- b) a sportépítmények mellett **122. §-ban** meghatározott funkciók is létesíthetők;
- c) a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható.

mérnökgeológiai – szükség szerint mérésen alapuló – adatok és viszonyok figyelembevételével kell meghatározni és kizárólag az így előzetesen meghatározott egyedi feltételek betartásával megengedett a területen

- da) a használat megváltoztatása,*
- db) építési tevékenység végzése,*
- dc) terepkialakítás megváltoztatása (tereprendezés),*
- dd) építmény rendeltetésének megváltoztatása;*
- e) *a d) pont szerinti tervezett igénybevétel vonatkozásában az egyedi feltételeknek ki kell terjedniük legalább*
 - ea) a hatásterület kijelölésére, és*
 - eb) a stabilizálás műszaki megoldásának kidolgozására a felszínmozgás és csúszás megelőzése és a hatásterület ingatlanjainak védelme érdekében;*
- f) *a Szabályozási Terven jelölt csúszásveszélyes területen a terepszint alatti és a terepszint feletti beépítési mérték együttes értéke nem haladhatja meg a telekterület 5%-át, a 2. melléklet táblázatában rögzített legnagyobb beépítési mérték együttes betartásával;*
- g) *az elő- és oldalkertekben*
 - ga) a meglévő épületek, építmények építményrészek megtarthatók,*
 - gb) újonnan kizárólag kerítéssel egybeépített portaépület, közműlétesítmény, az épület, építmény megközelítését biztosító lépcső, lejtő és annak támfala, vagy a csúszásveszély miatt szükséges stabilizálás műszaki megoldásainak építményei, létesítményei alakíthatók ki;*
 - gc) a Körömczy Zsuzsa lépcső felőli 20 méter mély előkertben a faállomány egyedszáma nem csökkenthető, kivéve ha a csúszásveszély miatt szükséges stabilizálás műszaki megoldása azt indokolja;*
- h) *a Herman Ottó utca mentén új épület, sportlétesítmény a kialakult kerítéshez nem kerülhet 3 méternél közelebb;*
- i) *a 2. melléklet táblázatában rögzített, az épületmagasságra vonatkozó magasabb érték kizárólag a Szabályozási Terven lehatárolt területen belül alkalmazható, ahol továbbá*
 - ia) nem kell figyelembe venni a lejtő felőli homlokzatmagasságra vonatkozó előírást, és*
 - ib) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 151,0 mBf értéket, melynek meghatározásánál az OTÉK szerint figyelmen kívül hagyandó épületrésznek, tartozéknak tekintendők a tervtanács állásfoglalása alapján az épület díszítőelemeként is szolgáló, a tetőzeten kívül elhelyezett gépészeti szellőző berendezések hangcsillapító szerkezetei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem határolhatnak;*
- j) *a Szabályozási Terven feltüntetett építményhez kötött – geodéziaiailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonalon, a meglévő kerítés vonalában alakítható ki a közterületi határ az utca használatát biztosító keresztoszlelvény és űrszelvény biztosítására;*
- k) *közhasználatú terület a teleknek az a része, mely a közterületi telekhatár és a telken belüli kerítésszakasz vagy a műemlék székház utcai homlokzata között helyezkedik el, melyen*
 - ka) a közhasználatot fenn kell tartani,*
 - kb) új kerítés kizárólag a meglévő vonalában létesíthető,*
 - kc) a Rhédey utca, a Kass János lépcső, a Herman Ottó utca mentén az utca használatát biztosító*

- keresztsszelvényt és űrszelvényt továbbra is biztosítani kell,
- kd) a Pasaréti út mentén a műemlék székház előtt a reprezentatív előkertet továbbra is fenn kell tartani;
- l) a telken belüli kerékpár-elhelyezés szabályai:
- la) csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő – a 4.c. melléklet szerint számított – többletkerékpárok legalább 2/3-ának helybiztosításáról szükséges gondoskodni, a meglévő kerékpártároló helyek számának megtartása mellett, és
- lb) az la) alpont szerint elhelyezendő kerékpárok számára a helybiztosítás kizárólag a térfelszínen vagy épületen belül a földszinten alakítható ki a Pasaréti út felőli kaputól, bejáratától biztonságos és akadálymentes megközelíthezőséggel;
- m) telken belül legalább 3 db egyenként legalább 9 férőhelyes kisbusz elhelyezésének helybiztosításáról szükséges gondoskodni;
- n) felszíni parkoló létesíthető, melynek fásítását biztosítani kell, kivéve, ha azt terepszint alatti beépítés nem teszi lehetővé, mely esetben a felszíni parkoló legfeljebb 10 férőhelyes lehet;
- o) a gépjármű-közlekedésre alkalmas utcák felőli telekhatárok mentén a kialakult gépjármű bejáratok száma nem növelhető.”

(3) A R. 124.§ új (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) K-Rek/SZ-P építési övezet területén

- a) a közhasználatot fenn kell tartani;
- b) a **122.§ (1)** bekezdésben meghatározottak közül kizárólag szabadtéri játszótér továbbá szabadtéri fitness eszköz létesíthető;
- c) a **122.§ (2)** bekezdésben meghatározottak közül kizárólag a működtetéshez szükséges rendeltetés céljára létesíthető épület a parkosított terület és a szabadtéri játszótér fenntartása érdekében;
- d) felszíni parkoló nem létesíthető.”

3.§

(1) A R. 1. számú mellékletének 25-26. sorszámú szelvényei helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

(2) A R. 2. számú mellékletének 12. táblázata helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

4.§

(1) E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

1. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2021. (....) önkormányzati rendelethez

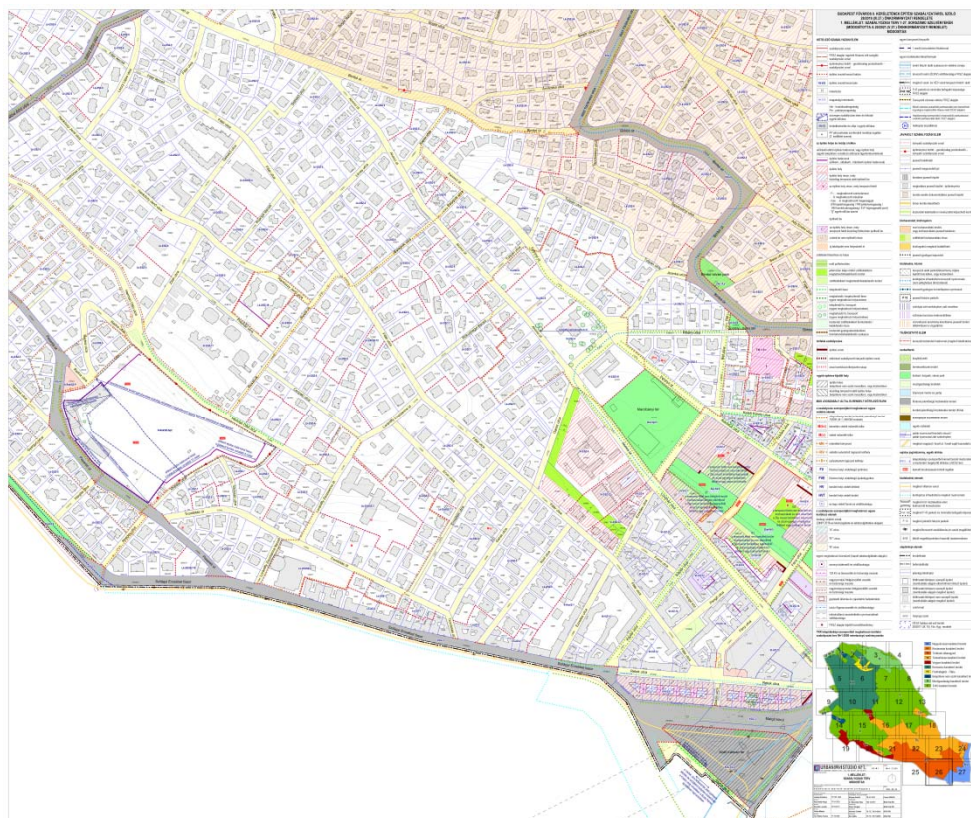
28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete

SZ-M1. rajzjelű Szabályozási Terv

25. sorszámú szelvény



26. sorszámú szelvény







2. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2021. (....) önkormányzati rendelethez

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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											12.	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 RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület				
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb				
3.	K-Rek	övezetcsoporthoz	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)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyes előírás alapján	
4.							felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H _L v. Élp				
6.	K-Rek/SZ-1	SZ	-	-	-	50 / § 40	10	15	0.2 /KH 0.5	0.15	6	-	x	x	x	
7.	K-Rek/SZ-2	SZ	2000	-	-	35	25	40	0.5 /KH 0.5	0.35	7.5	Élp: 16	x	x	x	
8.	K-Rek/SZ-3	SZ	-	-	-	50 / § 40	10	15	0.25	0.15	6	-	x	x	x	
9.	K-Rek/SZ-4	SZ	9000	-	-	50	10	10	0.2	0.15	6.5	-	x	x	x	
10.	K-Rek/SZ-Sp1	SZ	-	-	-	65 / § 40	25	40	0.25 /A 0.75	0.15	7.5	-	x	x	x	
11.	K-Rek/SZ-Sp2	SZ	50000	-	-	40	20	20	0,4	0,2	7.5/ §15	HL:9.5	x	x	x	
12.	K-Rek/SZ-Sp3	SZ	40000	-	-	50 / § 40	20	30	0.25 /§ 0.15	0.15	7.5	HL: 9.5	x	x	x	
14.	K-Rek/SZ-P	SZ	1000	-	-	90	5	5	0.05	0.05	5	-	x	x	x	
15.																
16.																
17.																
18.																
19.																
20.																
21.																
22.																
23.																
24.																
25.																
26.																
27.																
28.																
29.																
30.																
31.																
32.																
33.																
34.																
35.																
36.																
37.																
38.																
39.																
40.																
	Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma			
	SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter				
	O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén			Pmu	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt/ nem alkalmazott paraméter				
	Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság						
			Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhely pótlás			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/1	= 57. § (4) a) szerint				
			Á	= jelentős állomás		= parkolóhelyi Terven jelölt ingatlan esetén					§/2	= 57. § (4) b) szerint				
			P	= parkoló		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§	= előírás szerint	§	= előírás szerint				
			B	= benzinkút	-				-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			megjegyzés:		OTÉK eltéréssel	
															FRSZ 20. § (2) alapján	

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Településfejlesztési és településrendezési tervi előzmények

I. FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE 2017

Az 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve rögzíti a területfelhasználási kategóriákat, a közlekedési infrastruktúra elemeket (meglévő/tervezett), az épített környezet védelmét biztosító elemeket, a zöldfelület-, táj- és természetvédelmi elemeket, a veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területeket és az egyéb védelmi, korlátozási területeket.

1.1. Területfelhasználás



TSZT Szerkezeti tervlap – 1. Területfelhasználás – kivágat
forrás: TSZT2017

A TSZT Szerkezeti tervlapjának területfelhasználási térképe a KÉSZ módosítással érintett tömböt *K-Rek jelű különleges nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület* területfelhasználásban rögzíti. Nemcsak a Vasas Pazaréti Sportcentrum 11512/7 hrsz-ú telke, hanem a jelenleg parkként használt 11512/3 hrsz-ú, a II. kerület tulajdonában lévő ingatlan is ebben a területfelhasználási kategóriában van.

Az MTA Agrártudományi Kutatóközpont (Növényvédelmi Intézet és Talajtani és Agrokémiai Intézet) és a Nemzeti Agrártudományi és Innovációs Központ területe a Herman Ottó utca északi oldalán *Vi-2 jelű, intézményi, jellemzően szabadonálló terület* területfelhasználásba, a környező társasházak területek *Lk-2 jelű, kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület* területfelhasználásba soroltak.

A Pazaréti út *KÖU jelű, közúti közlekedési terület* területfelhasználásban rögzített, a tömböt határoló többi utca – Radna utca, (11512/6) hrsz-ú közterület, Herman Ottó utca – (11512/9) hrsz-ú közterület, Rhédey utca – részben a K-Rek, részben az Lk-2 és részben a Vi-2 jelű területfelhasználási kategóriába sorolt területekhez tartozik.

1.2. Közlekedési infrastruktúra



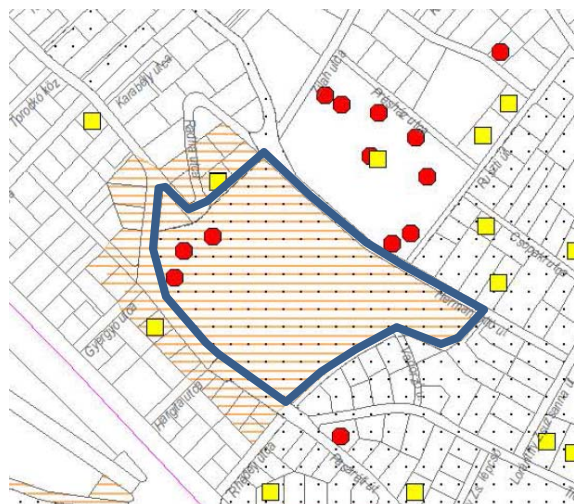
TSZT Szerkezeti tervlap – 2. Közlekedési infrastruktúra – kivágat
forrás: TSZT2017

A TSZT Szerkezeti tervlapjának közlekedési infrastruktúra térképe az alábbiak szerint rögzíti a meghatározó utakat:

- **Szilágyi Erzsébet fasor** – II. rendű főút
- **Pazaréti út** – településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút a Szilágyi Erzsébet fasor és a Pazaréti tér között
- **Gábor Áron utca – Pusztaszeri út** – II. rendű főút a Szilágyi Erzsébet fasor és a Szépvölgyi út között.

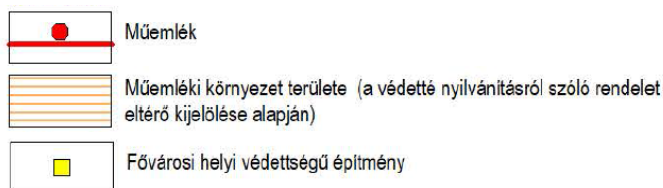
A többi határoló utcaszakasz, közterület az alábbiak szerint értelmezhető:

- **Radna utca, Herman Ottó utca, Rhédey utca** – a tömböt határoló lakóutcák
- **Körmöczy Zsuzsa lépcső (11512/6), Kass János lépcső (11512/9) hrsz-ú közterületek** – gyalogos lépcsők.



TSZT Szerkezeti tervlap – 3. Az épített környezet értékeinek védelme – a) más jogszabállyal érvényesülő elemek – kivágat
forrás: TSZT2017

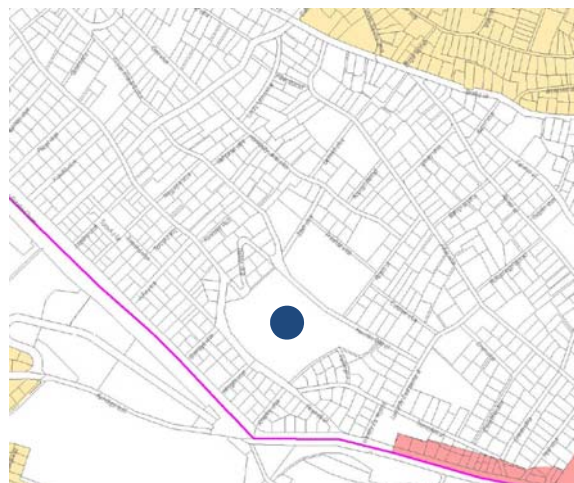
1.3. Az épített környezet értékeinek védelme – más jogszabállyal érvényesülő elemek



A TSZT Szerkezeti tervlapjának az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó térképe rögzíti a 11572/7 hrsz-ú ingatlanon a műemléki védetség alatt álló épületeket: színház, volt teniszcsarnok és az összekötő folyosó. Feltüntetésre került ezeknek a műemlékeknek a műemléki környezete is, melybe beletartozik az ingatlan területe, továbbá a Radna utca és a Pasaréti út szomszédos szakaszai és az azokat kísérő ingatlanok.

A térkép feltünteti a szomszédság további műemlékeit és fővárosi helyi védetségű építményeit is.

1.4. Az épített környezet értékeinek védelme – magassági korlátozások



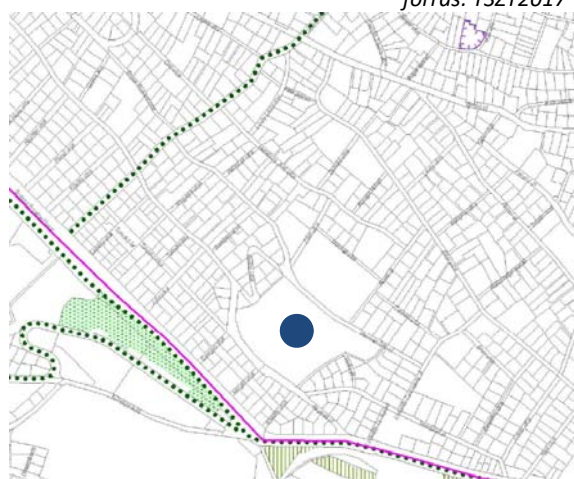
TSZT Szerkezeti tervlap – 3. Az épített környezet értékeinek védelme – b) magassági korlátozások – kivágat
forrás: TSZT2017

A TSZT Szerkezeti tervlapjának az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó térképe magassági korlátozást nem rögzít az érinti a területen.

A tágabb szomszédság magassági korlátozásai:

- a Bimbó úttól északra jelölésre került a Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület max. 9,0 m beépítési magassággal,
- a Szilágyi Erzsébet fasor mentén jelölésre került a Karakterőrző terület (II párkánymagassági kategória) a Körszállótól a Széll Kálmán tér felé.

1.5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem



TSZT Szerkezeti tervlap – 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem – kivágat
forrás: TSZT2017

A TSZT Szerkezeti tervlapjának a zöldfelület-, táj- és természetvédelem című térképe a Szilágyi Erzsébet fasor és Gábor Áron utca mentén településképvédelmi jelentőségű fasort rögzít.

A tágabb szomszédság további jelölései már a XII. kerület területét érintik:

- Városmajor / Szent János Kórház előtti tér– karakterében megőrzendő közpark / köztér,
- a Szilágyi Erzsébet fasor és a Kút völgyi út közötti terület az Országos Erdő Adattárban szereplő erdő, mely védelmi elsődleges rendeltetésű és egyben kiváló termőhelyi adottságú erdőterület is.



TSZT Szerkezeti tervlap – 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek – kivágat
forrás: TSZT2017

1.6. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

 Csúszásveszélyes terület
(Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása)

A TSZT vonatkozó tervlapja a csúszásveszélyes területeket a Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján rögzíti.

„A ... jelölt ... Csúszásveszélyes ... területeket a KÉSZ-ben a tényleges kiterjedésüknek megfelelően pontosítani lehet.

A tervben – a Budapesti Bányakapitánysággal történt egyeztetésnek megfelelően – az egykori magyar Állami Földtani Intézet 2003-as adatszolgáltatása alapján kerültek ábrázolásra a felszínmozgás-veszélyes területek...

Az érintett (I., II., III., XII., XXII. és XXIII.) kerületi területeken fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatásának, földtani mozgásokat előidéző kockázatára. Ezekre a területekre egyedi elbírálás alapján – szakhatósági közreműködéssel – szükség lehet a közművezetékek védőcsövezésére. Csúszásveszélyes területen a terv készítésekor hatályos építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban építésügyi eljárási rendelet) alapján geotechnikai jelentés készítése szükséges az építési, fennmaradási engedélyezéskor a beépíthetőség és annak feltételeinek meghatározására.”

1.7. Védelmi, korlátozási területek

A TSZT Szerkezeti tervlapjának védelmi, korlátozási területeket rögzítő térképe sem a vizsgált területen, sem annak szűkebb-tágabb környezetében nem rögzít védelmi vagy korlátozási lehatárolást.

2. BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA 2017

A 48/2017.(XII.20.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési Szabályzat határozza meg az egyes területfelhasználási kategóriák beépítési sűrűségét, egyes területek beépítési magasságát, és azokat az előírásokat, melyeket a kerületi szintű építési szabályzatnak figyelembe kell vennie.

2.1. A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

Az Frsz 1. melléklete szerint a KÉSZ módosításával érintett tömbben

- az általános beépítési sűrűség – bsá – értéke 0,5,
- a parkolási beépítési sűrűség – bsp – értéke 0,25.

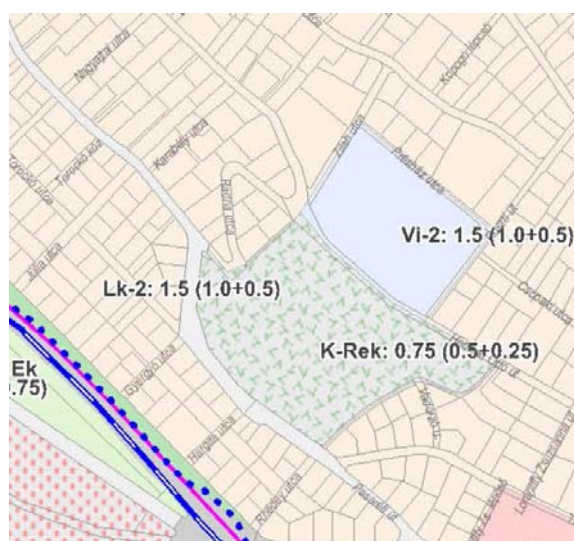
A KÉSZ-ben úgy határozhatók meg a beépítési paraméterek és előírások, hogy a tömb területen (a két ingatlanon – hrsz.: 11512/3 és 11512/7) a létesíthető szintterület ne haladja meg

- a 31.344 m² általános szintterületet, és
- a 15.672 m² parkolási szintterületet.

Jelenleg a KÉSZ a fenti felső korlátok alatt marad.

2.2. Egyes területek beépítési magassága

Az FRSZ 3. melléklete rögzíti a Főváros azon területeit, ahol a beépítési magassága meghatározásra került. Ilyen korlátozás a KÉSZ módosítással érintett tömböt és környezetét nem érinti.



FRSZ 1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek
forrás: FRSZ2017

II. KERÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

1. KERÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A 198/2018.(IX.27.) képviselő-testületi határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió rögzíti a II. kerület jövőképét, átfogó céljait és célrendszerét. A kerületben élők érdekeit szem előtt tartó Konceptió nem titkolt szándéka, hogy az abban foglalt jövőképhez és értékválasztásokhoz lehessen mérni, igazítani többek között az olyan „külső” fejlesztési szándékokat, mint amilyen a Vasas Pasaréti Sportcentrum tervezett fejlesztése.

1.1. Jövőkép, átfogó célok és célrendszer

Jövőkép

„a II. kerület a fővárosban belül a nívós lakóterületek ideális helyszíne, ahol a zöldövezeti lakóterületek presztízse magas, a városközponti területek lakóminősége kellemes”

Átfogó célok – Célrendszer

Település- fejlesztési cél		MÉRTÉKTARTÁS – MINŐSÉG – ÉRTÉKŐRZÉS				
Jövőkép	a II. kerület a fővárosban belül a nívós lakóterületek ideális helyszíne, ahol a zöldövezeti lakóterületek presztízse magas, a városközponti területek lakóminősége kellemes					
	TÁRSADALMI KÖRNYEZET	GAZDASÁGI KÖRNYEZET	TÁJ, TERMÉSZETI KÖRNYEZET	ÉPÍTETT KÖRNYEZET		
Átfogó célok	az életminőség további javítása	a tercier és a kvaterner szektorok erősítése	az ökológiai potenciál megőrzése	mértéktartó területhasználat, a környezetminőség „finomfejlesztése”		
Célok	Tematikus célok	1.	a piaci alapú „életmód szolgáltatások” spektrumának szélesítése			
		2.	a községi és a kerületi kompetenciájába tartozó ellátó intézményhálózat fejlesztése – a „második és harmadik gazdaság” szereplőivel való együttműködés a feladatok megosztásában			
		3.	mértéktartó területbiztosítás a tercier és a kvaterner szektorok számára			
		4.	a város turisztikai kínálat „márkásítása”, az elemek kiajánlása, összekapcsolása			
			a turista- és a rekreáció helyszínek mértéktartó igénybevétele	tematikus örökségi elemek „láthatóvá tétele”		
		5.	az energiaszükséglet kielégítésében az alternatív megoldások arányának növelése			
				6.	a kislátás- és a rálátás védelme a természeti- és az épített környezetben	
				7.	a központi kerületrészt terhelő személyautó használat kényszerének csökkentése	
					8.	minőségi közűfejlesztés
Céltérületek	9.	központi kerületrész hálózatos zöld- és közterületi fejlesztése, forgalomcsillapítása, azon belül Bel-Buda városközpont, Újpest és a Fűrdőnegyed kiemelt helyszíneinek való kezelése				
	10.	lokális központok hálózatának fejlesztése				

forrás: II. kerület Településfejlesztési Konceptió

1. cél: A piaci alapú „életmód szolgáltatások” spektrumának szélesítése

„A kerület célja, hogy az itt elérhető piaci alapú „életmód szolgáltatások” bővüljenek és a lakosság minél szélesebb rétegei számára elérhetővé váljanak. Az egészségmegőrzés, sport-rekreáció, szabadidő eltöltés stb. területén mutatkozó szolgáltatások – beleértve a prémium minőségbiztosítását is – fizetőképes alapját a kerületben élők magas státuszú szegmense és ennek a társadalmi csoportnak az életmódja teremtheti meg, mely a második- és harmadik gazdaság (profitorientált és nonprofit) szereplői számára vonzóvá teheti a kerületet. A szolgáltatásfejlesztés egyben a kerület kiemelt fejlesztési iránya a helyi munkahelyek számának bővítésére, a tercier szektor erősítésére is.”

„Az egészségmegőrzés, sport és rekreáció területén nyújtható szolgáltatások bázisterületei a ma is működő sportközpontok – sportpályák, ahol a második és harmadik gazdaság szereplőinek bevonásával a kínálat szélesítésére van mód. Ezek a helyszínek a megfelelő terület és infrastruktúra biztosításával a klaszteresedés kiindulópontjai is lehetnek.”

A sport- és rekreációs szolgáltatások bővítése a Konceptió egyik

1.2. Releváns célok

meghatározó eleme, ennek számos formája lehetséges és releváns.

A cél érdekében történő beavatkozások potenciális helyszíneiként rögzíti a Konceptió magukat a kerületi sportközpontokat, egyben kiemeli, hogy a szomszédos lakófunkciók védelmét is biztosítani szükséges.

3. cél: Mértéktartó területbiztosítás a tercier és kvaterner szektorok számára

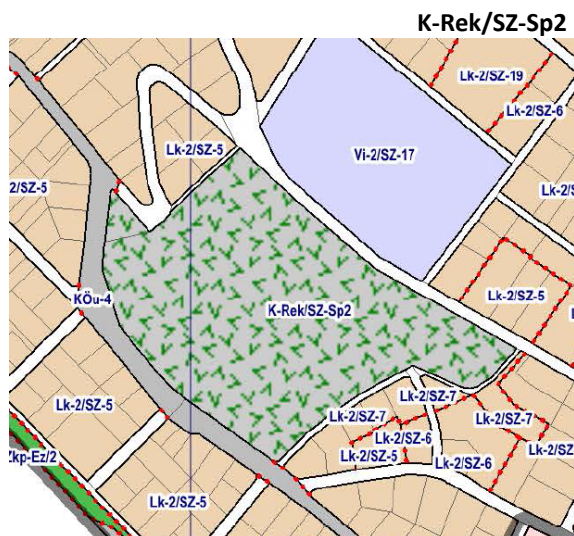
„A kerület célja, hogy a fővároson belüli gazdasági súlyát növelje, munkahelyek létrejöttét segítse elő, ennek érdekében a gazdaság tercier és kvaterner (szolgáltatás, kutatás-fejlesztés, innováció) szektorait kell erősíteni, melyek harmonikusan tudnak működni a lakófunkció mellett.”

A gazdaság szolgáltató szektorának bővítése során a mértéktartó területigénybevétel kiemelt fontosságú a Konceptión belül, ezért preferált a már igénybevett területeken a további fejlesztés, addig a mértékig, ameddig a szomszédág – jellemzően a lakóterületek – konfliktusmentesen „elbírja” azt.

2. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

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

2.1. Építési övezeti besorolás és beépítési paraméterek



1. függelék: Övezeti tervlap
forrás: KÉSZ

A KÉSZ módosítással érintett tömb K-Rek/SZ-Sp2 jelű Különleges rekreációs és szabadidős övezetbe sorolt. A K-Rek jelű nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek általában szabadonálló beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, nagy zöldfelülettel rendelkező, többnyire a rekreációt, sportot és az aktív pihenést szolgáló épületek, továbbá az azokhoz tartozó kiegészítő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

A K-Rek/SZ-Sp2 jelű építési övezet a hrsz.: 11512/7 ingatlan jelenlegi sportközpont funkciójának megfelelő besorolás. A kerületben ilyen jelű övezet máshol nem került kijelölésre.

A hrsz.: 11512/3 ingatlan beépítetlen és parkként közhasználatban van, a beépítési paramétereket nem szükséges külön vizsgálni.

A hrsz.: 11512/7 ingatlan jelenlegi 6%-os beépítettsége meghaladja az övezetben előírt 5%-os mértéket, a becsült kialakult 0,12 értékű szinterületi mutatója meghaladja az övezetben megengedett 0,05 értéket. Az épületmagasság övezetben megengedett 5 méteres felső határát mindhárom jelenlegi épület meghaladja, hiszen a műemlék főépület középső része 4 szintes, oldalrészei 2 szintesek, a műemlék épületmagassággal vannak kialakítva, mint amit az övezeti paraméter megenged. Az ingatlan jelenlegi zöldfelületi mértéke 46%, mely a 40%-os övezeti előírásnak megfelel. [A KÉSZ 124.§ (2) c) pont alapján.] Az övezet szabadonálló beépítési módja megfelel kialakult állapotnak.

A K-Rek/SZ-Sp2 övezet beépítési paraméterei a Vasas ingatlan jelenlegi kialakult beépíttségéhez képest alulszabályozottak, ennek indoka, hogy a KÉSZ – az önkormányzati szándéknak megfelelően – a korábbi KVSZ előírásokat őrizte meg, azokat viszi tovább. Ugyanakkor a terület részletesebb vizsgálata és a Vasas SC fejlesztési koncepciója alapján a beépítési mutatók tekintetében indokolt az újragondolás.

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										12.	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 RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek								az épület				
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb				
3.	K-Rek		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)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egydi előírás alapján
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	átlagos (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 _k v. Élp			
11.	K-Rek/SZ-Sp2	SZ	-	-	-	90 / 6.40	5	5	0.05	0.05	5	-	x	x	x

2. melléklet: Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok – 12. táblázat - részlet
forrás: KÉSZ

K-Rek/SZ-Sp2 építési övezeti előírások KÉSZ 124.§ (2)

A KÉSZ 124.§ (2) bekezdése a K-Rek/SZ-Sp2 építési övezet előírásait rögzíti, melyek szerint

- a korábbi sportfunkciót meg kell őrizni,
- a sportépítmények mellett a 122.§-ban meghatározott funkciók is létesíthetők,
- a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható.

2.2. A KÉSZ további releváns előírásai

K-Rek jelű övezetek előírásai Létesíthető rendeltetések KÉSZ 122.§

A K-Rek jelű építési övezetekre vonatkozó előírások rögzítik a létesíthető funkciók és rendeltetések körét.

Az övezetek területén kialakítható sportterület, vízisport létesítmény, szabadtéri játszótér, kalandpark, szabadtéri fitnesspark, üdülőtábor, kemping, egyéb rekreációt szolgáló terület, ezeket kiszolgáló fásított felszíni parkoló (a 123.§ figyelembevételével).

Az övezetek területén épület sport, szállás (100 férőhelyig), vendéglátó, iroda (a létesítmény üzemeltetéséhez) szolgálati lakás, a rekreációhoz kapcsolódó nevelési, oktatás, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi, szórakoztató, önálló parkolóház, mélygarázs, a működtetéshez szükséges egyéb rendeltetések céljára létesíthető. Továbbá a felsorolt rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetések is létesíthetők, különösen, raktárak, öltözők, szociális blokkok stb..

Kereskedelmi rendeltetéstelkenként legfeljebb 350 m² általános szintterülettel létesíthető.

Nem létesíthető lakás, a rekreációt zavaró hatású termelő tevékenység, vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység, üzemannagytöltő állomás, autómosó, autószerelv.

Kiszolgáló épület – a KÉSZ fogalommagyarázata szerint – kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha a konkrét építési övezeti előírás eltérően rendelkezik.

Telken belüli parkolás KÉSZ 123.§

Új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása a főépületben, vagy a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy lejtős telek esetében támfalgarázsban történhet. Felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha azt az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy

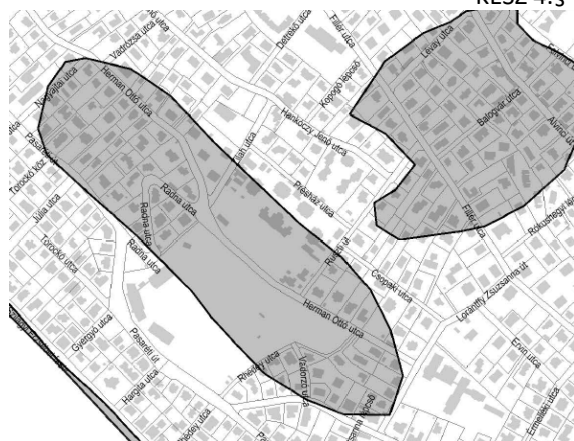
ha az a parkolási kötelezettségen túli járművek elhelyezését szolgálja. Meglévő épület esetében, ha nincs mód az előzőekben ismertetett parkolóhely kialakításra, akkor felszíni parkoló is létesíthető utólagos többletparkoló vagy a meglévő épület bővítése vagy rendeltetésváltottsága miatt előírt többletparkoló céljából.

A Vasas SC létesítményfejlesztési programjának megvalósulását szolgáló beruházásokat a 198/2016.(VII.13.) Korm. rendelet kiemelt beruházásként nyilvánította, a rendelet rögzíti, hogy a létesítményekhez szükséges parkolók 100%-ban a felszínen elhelyezhetők, és a hatályos településrendezési eszközöket ezzel az eltéréssel kell alkalmazni.

A KÉSZ rögzíti, hogy a 100 férőhelyet meghaladó felszíni parkolót fásítottan szükséges kialakítani, 50 férőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zöldsávval tagoltan.

Általános előírások

Csúszásveszély, felszínmozgás-veszély, meredek terület
KÉSZ 4.§



csúszásveszélyes terület **
(Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása)

5.a. melléklet: Korlátozással érintett területek - részlet
forrás: KÉSZ

A KÉSZ Bécsi út – Frankel Leó út – Török utca – Margit körút vonalától nyugatra eső területét felszínmozgás-veszélyes területként határozza meg. A KÉSZ 5.a. melléklete a Herman Ottó utca Lőrántffy Zsuzsanna utcától a Nagyajtai utcáig tartó cca. 750-800 méter hosszú szakasza mentén cca. 220-240 méteres szélességben csúszásveszélyes területet rögzít (Magyar állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján) a TSZT-vel megegyezően.

A Herman Ottó utca – (11512/9) hrsz-ú közterület – Rhédey utca – Pasaréti út – Radna utca – (11512/8) hrsz-ú közterület által határolt és módosítással érintett tömb egészén, de a csúszásveszélyes területen belül különösen a KÉSZ 4.§ előírása alapján kell eljárni. A felszínmozgás-veszélyre, csúszásveszélyre vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával, és a meglévő vagy a tervezett építmény és környezete talajmechanikai viszonyaira, valamint azok kölcsönhatására vonatkozó geotechnikai adatok és a hidrogeológiai viszonyok figyelembevételével szabad csak

- új épületet, támfalat, terepszint alatti építményt létesíteni,
- építmények terhelési viszonyait megváltoztatni,
- az eredeti terepszint 3,0 méternél mélyebb megbontásával járó építési tevékenységet folytatni,
- 1,0 méteres szintkülönbségnél nagyobb mértékű tereprendezési tevékenységet folytatni.

Az építésügyi és építésfelügyeleti eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet alapján geotechnikai jelentés készítése szükséges az építési engedélyezéskor a beépíthetőség és feltételeinek meghatározására. A Korm. rendelet 6. melléklete 12. sora alapján, ha az építési tevékenység felszínmozgás-veszélyes területen valósul meg, akkor szakkérdésként vizsgálni kell az építési engedély iránti kérelem földtani szempontú megalapozottságát. A szakkérdés vizsgálatához a Korm. rendelet 5. melléklete szerint a szükséges dokumentáció a talajvizsgálati jelentés és a geotechnikai vizsgálat összefoglalása, mellyel kapcsolatban a bányafelügyelet hoz szakhatósági állásfoglalást.

A talaj és a felszíni és felszín alatti vizek védelme
KÉSZ 20-21.§

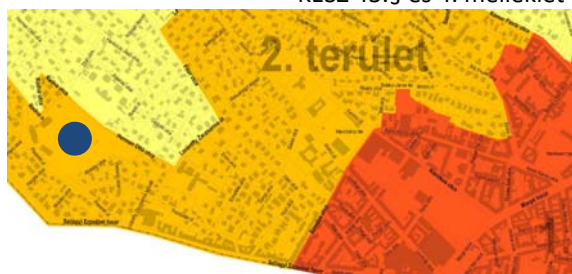
A KÉSZ 20-21.§ előírásai részben a talaj terhelési viszonyaira, a felszín alatti vízháztartásra, a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek szennyezéstől való megóvására vonatkoznak. Ezek közül egyes szabályok tovább erősítik a talajmechanikai, geotechnikai szempontok figyelembevételének szükségességét. A Vasas ingatlan vonatkozásában ki kell emelni az alábbiakat:

- a talaj terhelési viszonyait megváltoztatni a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával szabad – geotechnikai vizsgálat és jelentés,
- a meglévő vagy tervezett építmény és környezete

talajmechanikai viszonyaira, valamint azok kölcsönhatására vonatkozó geotechnikai adatok és a hidrogeológiai viszonyok figyelembevételével kell megvalósítani

- a legalább 6 méteres beépítési magasságú új épület létesítését,
- az eredeti terepszint 3,0 méternél nagyobb megbontását igénylő építést vagy támfal, rézsű, mélygarázs, pince létesítését,
- meglévő épület terhelési viszonyainak megváltoztatását,
- a felszín alatti beépítésnél gondoskodni kell – a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából – a talajvíz elleni védelemről, a talajvíz és a rétegvizek áramlásának biztosításáról, ami szükség esetén geotechnikai adatok ismeretében meghatározott műszaki eszközökkel is megoldható.

Személygépjárművek elhelyezése - parkolási kötelezettség
KÉSZ 43.§ és 4. melléklet



4.a. melléklet: A parkolási kötelezettség eltérő szabályozású területei - részlet
forrás: KÉSZ

A telken belüli parkolási kötelezettséget a KÉSZ 4.b. mellékletében előírt mértékben és a 4.a. mellékletben meghatározott területi lehatárolások szerint kell megállapítani. A 4.a. melléklet szerint a KÉSZ módosítással érintett tömb a 2. területi lehatároláson belül található. A 4.b. melléklet a különböző funkciók vonatkozásában az egyes területeken eltérően határozza meg a parkolási kötelezettséget.

A Vasas ingatlan esetében a 4.b. melléklet 16. sora releváns, mely szerint 1 db parkolóhelyet kell létesíteni

- a sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után,
- a lelátóval rendelkező, és a fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után.

A Vasas ingatlan esetében figyelembe kell venni, hogy jelenleg mennyi telken belüli parkolóhely van, mert ezek darabszámát meg kell őrizni.

A 43.§ (1) bekezdés rögzíti, hogy ha a 4.a. és 4.b. mellékletekben rögzített parkolási kötelezettséghez képest az építési övezeti előírás vagy a területi kiegészítő előírás eltérően rendelkezik, akkor az eltérő rendelkezést kell betartani. Ez az előírás lehetővé teszi, hogy a KÉSZ módosítása során a parkolási kötelezettség szükség szerint eltérően kerüljön meghatározásra.

2.3. KÉSZ Szabályozási terv

A KÉSZ Szabályozási tervi melléklete az érintett tömbön rögzíti az építési övezeti besorolást: K-Rek/SZ-Sp2.

A Szabályozási terv feltünteti a 11512/7 hrsz-ú ingatlan műemléki státuszát a 27/2005.(X.7.) NKÖM rendelet alapján. A Szabályozási terv feltünteti a műemléki környezet egészét a védési rendelet alapján.

A Szabályozási terv nyilvántartott régészeti lelőhelyet rögzít, melynek része a 11512/7 hrsz-ú ingatlan is.

További szabályozási elem nem került meghatározásra, ez a szabadonálló beépítési módú építési övezet esetében azt jelenti, hogy általános esetben az 5 méteres előkert, a beépítési magasság felével megegyező méretű oldalkert és a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasságával megegyező méretű hátsókert határozza meg az építési helyet.



1. melléklet: Szabályozási terv 26. szelvény - részlet
forrás: KÉSZ

3. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

A 29/2020.(VII.8.) ök. rendelettel módosított 45/2017.(XII.20.) ök. rendelettel jóváhagyott településképi rendelet (TKR) határozza meg kerületi településképi követelményeket.

3.1. Településképi szempontból meghatározó terület

A KÉSZ módosítással érintett tömb a TKR szerinti Történeti villanegyed településképi szempontból meghatározó területen belül helyezkedik el. A TKR alábbi előírásait kell figyelembe venni:

- az V. fejezetben rögzített általános egyedi építészeti településképi követelményeket,
- a VI. fejezetben rögzített, a kiegészítő elemekre és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó egyedi építészeti és egyéb településképi követelményeket
- a VIII. fejezetben a Történeti villanegyed meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelményeket,
- a IX/B. fejezetben a védett értékekre (műemlék) vonatkozó egyedi építészeti településképi követelményeket.

A TKR rögzíti a településképi követelmények egymáshoz való viszonyát: a különböző fejezetek előírásait együttesen kell figyelembe venni, de amennyiben az V. és VI. fejezet általános előírásaitól eltérően rendelkeznek a VIII. fejezet Történeti villanegyedre vonatkozó előírásai vagy a IX/B. fejezet védett értékre vonatkozó előírásai, akkor ezeket az eltérő előírásokat kell betartani.

A TKR rendszere lehetővé teszi, hogy a Történeti villanegyed meghatározó területen belül részterület kerüljön lehatárolásra, és arra vonatkozóan további eltérő településképi követelmények legyenek meghatározva. Ennek szükségességét és indokoltságát vizsgálni kell a Vasas Pasaréti Sportcentrum fejlesztési programjának vonatkozásában.

3.2. Településképi követelmények

A településképi követelmények közül a Vasas Pasaréti Sportcentrum fejlesztési programja szempontjából relevánsnak számító legfontosabb témakörök kerülnek felsorolásra.

V. fejezet

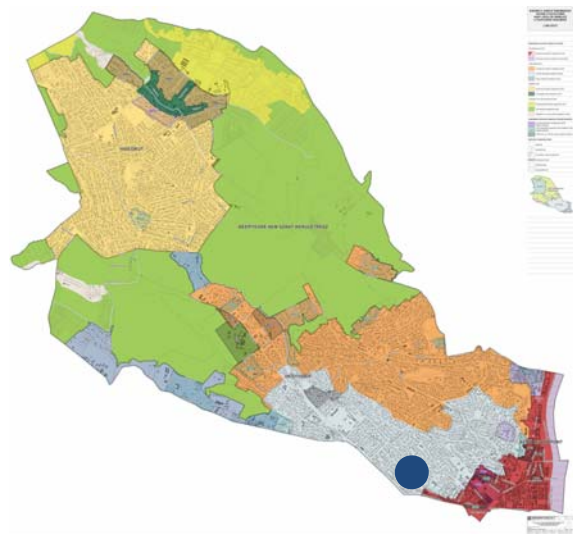
A meghatározó területek általános egyedi építészeti településképi követelményei

Tetőzet kialakítása:

- A lapostető felületének felén zöldtető alakítandó ki és szigetelőlemez nem maradhat takaratlan.

Homlokzat kialakítása:

- A homlokzatfelület vonatkozásában meghatározásra kerültek
 - az alkalmazható színek,
 - a nem alkalmazható anyagok,
 - anyagokkal, felületképzéssel kapcsolatos további előírások.
- A nyílászárók vonatkozásában meghatározásra kerültek
 - a nem alkalmazható színek és anyagok,
 - az egy épületre (homlokzatra) vonatkozó szín és anyaghasználat szabályai.
- A lábazat vonatkozásában színezési szabályok kerültek meghatározásra.
- A homlokzatfelújítás során
 - a homlokzat (épület) egészére készített terv szükséges,
 - az eredeti tagolások, díszek nem tűnhetnek el,
 - nem változtathatók meg a nyílászárók formája, anyaga, színe, osztásrendje
 - nem bonthatja meg az architektúra rendjét új rács vagy



2. melléklet: A településképi szempontból meghatározó területek és azok részterületei
forrás: TKR

egyéb betörésvédelmet szolgáló berendezés,

- a nemes anyagú falburkolatot és lábazatot meg kell őrizni, vagy azonos anyagból és minőségben kell visszaállítani.

Kerítés kialakítása:

- A közterület felé néző kerítés vonatkozásában meghatározásra került annak helye, módja, magassága, áttörtsége-tömörsege.
- A telken belül, nem telekhatáron létesítésre kerülő kerítés vonatkozásában a sportpálya és a játszótér körüli kerítéskialakítás módja került meghatározásra.

Támfalkerítés, támfal, támfalgarázs:

- A támfal és támfalkerítés vonatkozásában meghatározásra kerültek a magasságra, anyaghasználatra, áttörtségre vonatkozó szabályok, a nem közterületi kialakításra vonatkozó eltérő előírásokkal.

VI. fejezet

A kiegészítő elemek és egyéb műszaki berendezések egyedi építészeti és egyéb településképi követelményei a meghatározó területeken

Üzletjelzés, cégfelirat:

- Új épület esetében a tervezés során ki kell jelölni a cégfelirat helyét, melynek összfelülete nem haladhatja meg az adott homlokzatfelület 5%-át, és nem alakítható ki épület tetőzetén.
- Meglévő épület homlokzatán a cégfelirat elhelyezésének módjára vonatkozó szabályok védik az eredeti homlokzattagoló elemek, nyílászárók megjelenését.

Egyéb műszaki berendezések.

- A KÉSZ előírása szerint a 2.000 m²-t meghaladó szintterületű főépület esetében központi klímaberendezést kell kialakítani.
- A napelemek, napkollektorok (elektromos vagy hőenergiát előállító közműpótló berendezések) utólagos elhelyezése a meglévő épületek esetében lehet releváns, A TKR meghatározza a homlokzaton vagy lapostetőn történő elhelyezés módjának szabályait.
- Gépészeti rendszer kültéri egysége épületen kívül, kertben nem helyezhető el.

VIII. fejezet

A Hegyvidék meghatározó területeire és azok részterületeire vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények

A Hegyvidéken belül található a **Történeti villanegyed településképi szempontból meghatározó területe**. A Történeti villanegyedre vonatkozó előírásokat be kell tartani.

Tetőzet kialakítása:

- A Történeti villanegyedben lapostetős épület létesíthető.

Homlokzat kialakítása:

- A közterület felé néző homlokzaton
 - a nyílászárófelület és a homlokzatfelület egymáshoz viszonyított aránya nem haladhatja meg az 50%-ot,
 - az erkélyek szintenkénti összhossza nem haladhatja meg a homlokzathossz 2/3-át.
- A homlokzat előtt megjelenő pergolák alapterülete nem haladhatja meg az épület beépített területének 20%-át.

Zöldfelület kialakítása:

- A zöldfelületi előírásként meghatározásra kerültek az önálló pergola kialakítására vonatkozó szabályok és az oldalsó telekhatár menti burkolatkialakítás és növénytelepítés előírásai.

A Vasas Sportcentrum speciális helyszínén a homlokzat és a zöldfelület kialakítására vonatkozó szabályok tekintetében szükséges és indokolt lehet majd az egyedi eltérés lehetőségének biztosítása egy TKR módosítás keretében.

IX/B. fejezet

Védett területek és értékek, valamint a meghatározó területek kiemelt épületeinek egyedi építészeti településképi követelményei

A Vasas Sportcentrum 11512/7 hrsz-ú ingatlana műemlék, azaz a TKR fogalmi rendszerében „védett érték”, ezért a IX/B. fejezet vonatkozó előírásait be kell tartani.

Tömegformálás:

- Az eredeti magastetős vagy lapostetős épületforma nem változtatható meg.
- A magasságnövekedéssel vagy az alaprajzi kiterjedés növekedésével járó bővítés az eredeti tömeget tiszteletben kell, hogy tartsa.
- A külső megjelenést érintő beavatkozásnak meg kell felelnie az eredeti terveknek, vagy annak hiányában az értékvizsgálati dokumentációban foglaltaknak.

Homlokzat felújítása:

- Az eredeti kialakítástól eltérő új építészeti elem az utca felé néző homlokzaton nem megengedett, az egyéb homlokzaton akkor megengedett, ha a homlokzat eredeti architektúráját nem bontja meg.
- A nyílásfelület és homlokzatfelület egymáshoz viszonyított aránya megtartandó, visszaállítandó.
- Nyílászárócsere során az eredeti anyag és szín alkalmazandó.

Kerítés kialakítása:

- Védett érték kerítésére vonatkozóan meghatározásra kerültek az általános kerítéskialakítástól eltérő szabályok, melyek az eredeti, a védett értékkel egy időben megépült kerítés védelmét, visszaállítását szolgálják.

Zöldfelület kialakítása:

- A széttagolt gyepfelület és az önálló használatú területrészekre történő tagolás nem megengedett.

A Vasas Sportcentrum speciális helyszínén a kerítés és a zöldfelület kialakítására vonatkozó szabályok tekintetében szükséges és indokolt lehet majd az egyedi eltérés lehetőségének biztosítása.

3.1. Településképileg meghatározó utcák

A városi léptékben is jellegzetes utcaféképi karakterrel bíró utcákat a TKR „településképileg meghatározó utca, utcaszakasz” jelöléssel rögzíti.

A Történeti villanegyed területét számos településképileg meghatározó utca szövi át. A vizsgálat terület és környezete szempontjából ki kell emelni a Szilágyi Erzsébet fasort és a Pasaréti útnak a Szilágyi Erzsébet fasortól a Hidász utcáig tartó szakaszát, a két utat összekötő keresztutcákat, Pasarét belső részének szinte teljes utcahálózata településképileg meghatározó utcaként van megjelölve.

A településképileg meghatározó utcákon a TKR a közterület kialakításának módjára vonatkozóan határoz meg szabályokat: közművek fektetése, a műtárgyak elhelyezése a burkolatok kialakítása (színe, anyaga stb.), a berendezések elhelyezése, kialakítása, a közvilágítási és egyéb vezetéktartó oszlopok létesítése. Előírás szabályozza a kerítéseken az üzletjelzések kialakításának módját.

A szabályok együttese az utcaféké megőrzését és javítását szolgálják.

Új épületek utcafékében való megjelenése tekintetében a településképi véleményezés részletes szempontjai és a településképi bejelentés elbírálásának szempontjai rögzítenek előírásokat.



3. melléklet: Kilátópontok és látványsávjuk, valamint a településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok és nyomvonalak- részlet
forrás: TKR

Táji és természeti adottságok vizsgálata

1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

1.1. Táji és természeti elemek

Budai-hegyek kistáj

A terület a Budai-hegyek kistáj területén helyezkedik el az Ördögárok völgyében, az egykori felszíni vízfolyás mára a területen felszín alatti csapadék és szennyvíz elvezető csatorna formájában található meg. 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 talajféleségek a jellemzők. Jobbára barna erdőtalajok és rendzina talajok találhatók attól függően, hogy a meszes alapkőzet milyen mélyen található. A térségre a bányászat, majd bányaterület részleges feltöltése, sok építkezés, átépítés miatt teljesen vegyes, emberei beavatkozások által erősen befolyásolt talaj jellemző.

1.2. Természeti környezet

A területre a völgyoldali elhelyezkedésből eredő felszíni formák alapvetően meghatározzák a megjelenő természetes növénytakarót. A terület használatából tudható, hogy a területen belül a természetes növénytakarások helyén sok száz éven keresztül szőlőterületek, hosszabb ideig téglagyári agyagbánya terület, majd ezek megszűnésével sportterület alakult ki. A területen a természetes záró társulás karsztbokor erdő, a mélyebb részeken vízfolyás menti ligeterdők lennének.

részű

A területen a sportterület kialakításakor a sportpályák elhelyezéséhez, valamint az egykori bányafalak rekultivációja során tereplépcsős felszínt hoztak létre, melyek között meredekebb rézsűfelületek jöttek létre. A meredek rézsűfelületek stabilizálása érdekében azokon cserjéket és fákat telepítettek, jellemzően a legkönnyebben megtelepülő és a terület adottságaihoz igazodó fajokból. Így a rézsűfelületeken a természetes növénytakaróhoz hasonló erdős, bokros területek alakultak ki és többségében a tájban őshonosnak tekinthető fajok jelentek meg. A felső lombkoronaszintre az alábbi fajok dominanciája jellemző: magas kőris, virágos kőris, korai juhar, mezei juhar; a cserjeszintben vadrózsa, fagyal, som, hólyagfa, közönséges kecskerágó, stb. található.

a sportpályák a pasaréti út mentén

A sportpályák közelében leginkább magasabb díszítő értékű, jobbára exóta fajok telepítésére került sor jobbára tujafélék, fekete fenyő, szomorúfűz, nyárfafélék, krisztustövis, tamariska, loncfélék formájában. A gyomfa félék csak nagyon kis mennyiségben és elvétve fordulnak elő a bolygatottabb területrészekben, így azért találni pár bálványfát, zöld juhart, olajfát is. A területen belüli jelentős szintkülönbségeket áthidaló rézsűfelületek példaszerűen kialakítottak és kezeltek.

2. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

2.1. Táj történet

völgy – domboldal szőlőművelés >> téglagyár >> sporttelep

Táj történeti szempontból az alábbi meghatározó változások történetek a tájhasználatban:

- a megtelepedésre kevésbé alkalmas völgy mentén és a domboldalakon gabonatermesztés és szőlőművelés folyt a török időkig, a török uralom alatt Pasarét jellemzően a budai pasák kaszálója és legelője volt,
- a török kiűzését követően a domboldalakon újra felelevenítették a szőlőművelést, a későbbi sporttelep konkrét területén agyagbányászat és téglakészítés kezdődött az 1800-as évek elejétől,
- a XIX. század második felében a filoxéra járvány kipusztította a szőlőket, ez elősegítette a tágabb szomszédság átalakulását, felparcellázását, elsősorban lakóterületi használatát, melyben nagyobb területigényű intézménynek is megjelentek (pl.: a jelenlegi mezőgazdasági kutatóközpont, Baár-Madas Gimnázium),
- a téglagyár területe 1920-ig működött, a Pasaréti út fölötti részén sportterület jött létre, az alsó részét lakóingatlanok céljából felparcellázták.

2.1. Tájhasználat értékelése

A terület tájhasználat az adott térségben elfogadható és a természeti adottságokhoz igazodó. Példaértékű a területen belüli részsűfelületek növényállományának kezelése és fenntartása. Ez a fajta területkezelés teszi lehetővé, a területen belüli felszíni vizek jó kezelését elvezethetőségét a nélkül, hogy az az épített elemekben kárt tenne.

A területen belül és annak határai mentén védett, vagy védelemre érdemes természeti emlék, természeti terület nem található. Ugyanakkor a fás, cserjés részsűfelületek növényállománya az adott helyen megőrzendő értéket képvisel, így ahol lehetséges, megtartásuk javasolható.

a jelenlegi tájhasználat értékelése

Nagyon jól figyelembe veszik a természeti adottságokból eredő lehetőségeket és azokat példásan jól használják ki azzal együtt is, hogy ez a terület fenntartása során jelentős feladatot ruház a terület kezelőjére.

A területen belül és annak határai mentén sincs védett, vagy védelemre tervezett természeti emlék, természeti terület.

3. TÁJHASZNÁLATI KONFLIKTUSOK ÉS PROBLÉMÁK

A területen belül jelentős tájhasználati konfliktusok nem találhatók.

A sportterületen belüli sportpályák a jobb kihasználhatóság, kedvezőbb fenntarthatóság miatt vagy salakos, vagy műfüves borításúak, így azok jelentős felülete biológiailag nem aktív, ugyanakkor részben vízáteresztő tulajdonságuk miatt a csapadékvizek részleges talajba szivárgását biztosítja.

A sportterületre gépjárművel érkezők csak részben tudják a sportterületen belüli parkolót igénybe venni, annak szűkös kapacitása miatt, ezért egy meghatározó részük a közterületi parkolókat (Pasaréti út, Radna utca) használja.

A zöldfelületi rendszer vizsgálata

1. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

A terület zöldfelületi rendszerét a területet határoló utcák zöldfelületei, a Pasaréti út és Radna utca találkozásánál lévő parkként használt terület, valamint a sportcentrum zöldfelületei alkotják.

1.1. Közterületi fasorok és növényzet

Pasaréti út	A Pasaréti út a vizsgált szakaszon cca. 20 méter széles, jellemzően kétoldali fasorral rendelkező út. A sportcentrum felőli oldalon relatíve széles (1,5-2m) zöldsávba vannak a fák telepítve. A másik oldalon a fáknek nagyobb 2-3 m ² -es favermeket alakítottak ki, bár egyes rövidebb szakaszokon az út menti fák hiányoznak. A fasor fafaj összetétele igen vegyes. Domináns fafaj a magas kőris (<i>Fraxinus excelsior</i>) és a fehér akác (<i>Robinia pseudoacacia</i>) mellett a vadgesztenye (<i>Aesculus hypposatanum</i>) és a korai juhar (<i>Acer platanoides</i>). A fák kora jellemzően 40-80 év közötti. A fasor a sportcentrum mellett a Rhédey utca és a sportcentrum főépülete közötti szakaszon kifejezetten hangulatos, jelentős esztétikai és biológiai aktivitással rendelkező védendő elem.
Radna utca	A Radna utca a vizsgált tömb mentén cca. 11-11,5 méter széles, ahol csak az egyik oldalon van kialakított járda a másik oldali 1-1,5m-es sáv zöldsávként funkcionál. Az utca mindkét oldalán találni fákat elsősorban teljesen vegyes fafaj és kor szerinti összetétellel. Előforduló fajok: magas kőris (<i>Fraxinus excelsior</i>), fehér akác (<i>Robinia pseudoacacia</i>), vadgesztenye (<i>Aesculus hyppocastanum</i>), korai juhar (<i>Acer platanoides</i>), csepleszmeggy (<i>Cerasus fruticosa</i> 'Globosa') és lisztes berkenye (<i>Sorbus aria</i>).
Körmöczy Zsuzsa lépcső	A lépcső a Radna utca és a Herman Ottó utca közötti gyalogos kapcsolatot biztosítja, közterületi szélessége cc. 4 méter, lépcső egyik oldalán folyókéval kialakítva.
Herman Ottó utca	A Herman Ottó utca alapvetően keskeny utca (cca. 12,5-13,5 m), mely a Ruszti út és a Kass János lépcső közötti szakaszon kétoldali 60-80cm széles zöldsávval rendelkezik. A zöldsávban nyírt fagyalsövénnyel van telepítve. Kis lombkoronát nevelő fákkal fásítható lenne, de csak elsősorban találni benne 1-1 lisztes berkenye (<i>Sorbus aria</i>) fát. A meglévő néhány fa 30 év körüli. A Radna utca és a Ruszti út közötti szakaszán már csak egyoldali a 60-80 cm-es zöldsáv, ami gyepes kialakítású. A szakaszon szintén helyenként van csak fásítás, amit 1-1 lisztes berkenye (<i>Sorbus aria</i>) és csörgőfa (<i>Koeleruteria paniculata</i>) jelent. A fák vegyes korösszetételűek, 10-40 év között. A zöldsáv és a fák is az utca sportcentrummal ellentétes oldalán található.
Kass János lépcső	A lépcső a Rhédey utca folytatása a Vadorzó utca és a Herman Ottó utca között. A cca. 4 méter szélességű gyalogos lépcső nem fásítható bár a gyalogút mindkét oldalán 50 cm -1m széles gyepes zöldsávval rendelkezik.
Rhédey utca	A Rhédey utca közterületi szélessége cca. 6 méter, keresztmetszete, gyalogos járdája és útpályája részben a sporttelep telkén terület kialakításra. Fásítással nem rendelkezik és keskenysége miatt nem is fásítható utca.
Közhasználatú parkterület a Pasarét út és a Radna utca sarka	Az önálló hrsz-ú (11512/3) terület övezeti besorolása a szomszédos sportterülettel megegyező, de valójában közhasználatú parkterületként funkcionál. A park jelentős faállománnyal rendelkezik, ami a területen közel 95%-os lombkorona borítást biztosít. A jelentős lombkorona fedettség miatt a cserje és gyepszint csak erősen korlátozottan van

jelen. A teret átszelő díszburkolatos úttól K-re a faállomány olyan sűrű, hogy cserje és gyepe nem található alatta. A másik oldalon a gyeppfedettség 50% körüli. A fedetlen részekben az árnyéki gyeppótlók és árnyéktűrő alacsony cserjék képezhetnének megfelelő növényfedettséget. A tér közepén lévő szobor és a körülötte lévő egyenlő kiültetés a területet kellemes pihenőhellyé varázsolja.

A terület faállományban a magas kőris (*Fraxinus excelsior*) dominál, de az alábbi fajok is előfordulnak: vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*), fehér akác (*Robinia pseudoacacia*), zöld juhar (*Acer negundo*), korai juhar (*Acer platanoides*), mezei juhar (*Acer campestre*), keleti életfa (*Thuja orientalis*) stb. A faállomány korösszetétel szerint jellemzően 30-50 évesek.

1.2. Sportcentrum növényzete

részű A sportcentrum növényzete alapvetően két fő részre osztható. Az egyik a sportterület Herman Ottó utca felé eső meredek részsíkkal szabdalta része, amely alapvetően a környezeti adottságokhoz igazodóan a karsztbokr-erdők gyorsabban növő, és könnyebben megtelepedő fajából tevődik össze, így domináns faja a magas kőris (*Fraxinus excelsior*) és a mezei juhar (*Acer campestre*). Megtalálhatók még egyéb, a szárazságot tűrő fajok: fehér akác (*Robinia pseudoacacia*), olajfa (*Elaeagnus angustifolia*), krisztustövis (*Gleditsia triacanthos*), fekete fenyő (*Pinus nigra*) és nyárfa fajták (*Populus* sp.) de ez utóbbiak többségében mára már kiöregedtek és kivágásra kerülnek, vagy néhány éven belül kivágásuk szükséges lesz. A terület bolygatott jellege miatt a városi gyomfa fajok is megjelennek a területen, de csak minimális mennyiségben és egy-egy helyen, így van pár bálványfa (*Ailanthus altissima*), zöld juhar (*Acer negundo*) is. A faállomány korösszetétele vegyesnek mondható 15-80 év között minden korosztály egyformán képviseli magát. A részsífelületek fával borított részei mentén sok helyen megjelenik a karsztbokr-erdők jellegzetes cserjeszintje is vadrózsával (*Rosa canina*), galagonyával (*Crataegus monogyna*), som (*Cornus mas*), fagyal (*Ligustrum vulgare*), stb. A cserjeszintben nagy számban vannak jelen a fák fiatal magoncai is.

sportpályák a Pasaréti út mentén A Pasaréti út felé eső részen a sportpályák körül már csak kis mennyiségben vannak fák, azok is jellemzően díszfák, és örökzöldek (nyugati tuja (*Thuja occidentalis*), cédreus (*Cedrus libanini*), fekete fenyő (*Pinus nigra 'Cebrenensis'*), valamint fűzfélék (*Salix babylonica*, *Salix alba*). Cserjeszinten ez a terület jóval gazdagabb, az utak és pályák elválasztásához is nyírt sövényeket telepítettek, főleg fagyalból (*Ligustrum vulgare*), mirtusz loncból (*Lonicera nitida*) és tamariskából (*Tamarix tetrandra*), amik jól tagolják a sportpályákat és a köztük lévő közlekedési felületeket.

A zöldfelületek nagy része tehát részsí, és sövényfelület. A sportpályák területei salakosak, gumiburkolatúak (futópályák) vagy műfűvel borítottak a jobb használhatóság miatt.

A terület igen intenzív fenntartású. A részsífelületek is kezeltek a szükséges mértékben. A sportterület igen gondozott képet mutat. A nagyméretű zöldfelületen jelentős komposztálható hulladék (fűnyesedék, cserjenyírás hulladéka, fák metszéséből eredő gallyak) képződik.

1.3. Jelenlegi zöldfelület kimutatása

megnevezés / hrsz	ingatlan területe m ²	Övezeti besorolás	legkisebb zöldfelületi minimum		meglévő zöldfelület		Zöldfelület hiány/többlet m ²	
			%	terület m ²	%	terület m ²		
Vasas Pasaréti Sportcentrum hrsz: 11512/7	58.002	K-Rek/SZ-Sp2	40*	52.201.8	46	26.681	3.480	MEGFELEL
Parkterület, hrsz: 11512/3	1.128	K-Rek/SZ-Sp2	90	1015.2	93,3	1052	37	MEGFELEL

*KÉSZ 2. melléklet 12. táblázat és a 124.§ (2) c) pont alapján.

2. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER KONFLIKTUSAI ÉS PROBLÉMÁI

A zöldfelületi rendszer főbb konfliktusai és problémái:

- parkosított terület nem közpark,
- közterületek hiányos fásítottsága,
- gyepszint hiánya egyes zöldfelületeken,
- egyes utcák igénybe veszik a sportcentrum telkét,
- fapótlási anomáliák.

A Radna utca és Pasaréti út sarkán lévő telek jelenleg építési övezetbe sorolt és nem zöldterületi besorolású, ahogy az a tényleges kialakítás és használat alapján ésszerű lenne. A területsávon sportterület kialakítás reálisan nem megvalósítható a jelentős szintkülönbség miatt. A jelenlegi kialakítása, a meglévő 93,3%-os zöldfelületi borítottsága alapján a terület közparki övezeti besorolása lenne reális, és a tényleges hasznosításhoz igazodó. Távolban a közhasználat és a jelenlegi parkfunkció fenntartása mindenképpen indokolt.

A közterületek sok helyen hiányosan esetlegesen fásítottak. A nemrég felújított Pasaréti úton is csak a meglévő fák részére alakítottak ki megfelelő favermeket, de a fátlan részeken a fátelépítés lehetőségét nem biztosították. A Radna utcában és a Herman Ottó utcában lenne lehetőség még fák telepítésére, ahol a zöldsávok erre jelenleg is lehetőséget kínálnak. Ezeken a részeken a kis lombkoronát nevelő fajok alkalmazása lenne célszerű.

A fákkal sűrűn betelepített részeken alapvetően természetes úton is hiányos a cserje és gyepszint növényborítottsága. Ez a természetszerűen kialakított és kezelt rézsűfelületek jelentős részén nem okoz problémát, viszont egy közpark szerűen kialakított és fenntartott területen esztétikai problémákat is okoz, az esetleges csapadék okozta vízkárokon túl. Itt javasolt az árnyéktűrő alacsony cserjék és gyeppótlók alkalmazása.

A Kass János lépcső és a Rhédey utcák jelenlegi tényleges kialakítása a sportcentrum telkére csúszik.

34/2020.(IX.25.) önkormányzati rendelet
A fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról

A 2021. január 1-től hatályos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2020.(IX.25.) önkormányzati rendelete A fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról alapján jelentősen változik a fapótlási kötelezettség a nem közterületen álló fás szárú növény pótlása esetén. A rendelet 11. § (3) bekezdése szerint:

„Nem keletkezik fapótlási kötelezettség, amennyiben a fakivágással érintett ingatlan zöldfelületének minden megkezdett 100 m²-ére a kivágást követően is legalább egy 10 cm feletti törzsátmérővel rendelkező fás szárú növény (kivéve gyümölcsfa) jut.”

A Vasas pálya esetében a meglévő rézsús területeken közel erdőszerű sűrűséggel vannak a fák telepítve, ennek következtében várhatóan a fakivágás pótlás nélkül engedélyezhetővé válik. Ez lakossági konfliktusforrássá válhat.

Az épített környezet vizsgálata

I. A TERÜLETTELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET, HELYI SAJÁTOSSÁGOK

nagyterjedésű lakóterületek

A II. kerület hegyvidéki kerületrészen elhelyezkedő Pasarét és Törökvész városrészek jellemző szerkezetét a nagyterjedésű, alapvetően monofunkciós lakóterületek és a lakótömböket kiszolgáló utcahálózat határozza meg. Az utcahálózat kiemelt nyomvonalai gyűjtőúti szerepet töltenek be (pl. Pasaréti út, Bimbó út), a többi utca jellemzően kiszolgáló utca. Ez az utcahálózat a korábbi dűlőutak mentén, és a dűlők felparcellázásával alakult ki.

nagy területigényű, zöldbeágyazott intézmények

Pasarét, Törökvész (és a hasonló adottságú városrészek) lakóterületein belül pontszerűen jelenik meg egy-egy nagy területigényű intézmény, mely jellemzően szabadonálló beépítési módjával, viszonylag alacsony beépítettségével és magas zöldfelületi mértékével illeszkedik a lakóterületbe, azt nem zavarja.

A vizsgált területen két ilyen intézmény is található: maga a VASAS Pasaréti Sportcentrum és a mezőgazdasági kutatótelep. Hasonló intézmények, intézményi területek a Pasaréti út mentén: a Pasaréti Honvéd Lovarda, az Akadémia Park, a Pasaréti Pénzügyőr Sporttelep. Ilyen intézmények a nagyterületű iskolák is. Ezeknek az intézményeknek a területe településrendezési eszközökben részben a lakóterülettől eltérő besorolást kapott, részben a lakóterülettel megegyező.

2. TERÜLETHASZNÁLAT, FUNKCIÓK

2.1. Beépítésre szánt és nem szánt területek



	lakó
	sport / rekreáció
	közhasználatú parkosított terület
	nagykövetség
	intézmény
	egészségügyi szolgáltatás
	tudományos intézmény

Funkciók
forrás: saját ábra

A korábban ismertetett Budapest Főváros Településszerkezeti Terve rögzíti a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket. Ennek megfelelően a vizsgált tömb és környezete beépítésre szánt terület: részben különleges rekreációs terület, részben kisvárosias lakó és intézményi terület. A tömböt határoló utcák közül egyedül a Pasaréti út nyomvonalán került rögzítésre beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület, a tömböt határoló többi utca a beépítésre szánt területek része. Értelmszerűen ezeknek az utcáknak is a közúti közlekedés biztosítása a valós használata, függetlenül a területfelhasználási kategóriától.

A valós területhasználat egyebekben alapvetően megfelel a TSZT besorolásának. Néhány ingatlan esetében fordul elő a területfelhasználási kategória céljától eltérő jelenlegi használat. Ennek részletes kifejtésére a következő pontban kerül sor.

2.2. Funkciók, intézmények

A vizsgált tömb területének 98 %-át elfoglaló VASAS Pasaréti Sportcentrum sport és rekreációt szolgáló funkciója megfelel a különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználási kategóriának. A tömböt alkotó, és ugyanebbe a területfelhasználásba sorolt, másik kis telek – a Pasaréti út és a Radna utca találkozásánál – jelenleg beépítetlen, közhasználatú parkosított terület, elkerítve sincs, így kijelenthető, hogy használata inkább a passzív pihenést, szolgálja, mikropozíciója sem predesztinálja beépítésre.

A Herman Ottó utca északi oldalán tudományos intézmény működik:

- az MTA Agrártudományi Kutatóközponton belül
 - a Növényvédelmi Intézet, és
 - a Talajtani és Agrokémiai Intézet; továbbá
- a Nemzeti Agrártudományi és Innovációs Központon belül
 - az Agrár- és környezettudományi Kutatóintézet, és
 - az Élelmiszertudományi Kutatóintézet.

A két nagyterjedésű intézményt lakóterület öleli körül, az ingatlanok zömén lakófunkció található, a Herman Ottó utca mentén a szomszédságban egy nagykövetséggel, a Pasaréti út mentén egy-egy intézményi és szolgáltató funkcióval. A Rhédey és a Hargita utcák közötti szakaszon található a Magyar Országos Közjegyzői Kamara székháza és itt működik egy magán fogászati központ is, a Gyergyó utca sarkán álló beépítetlen lakóingatlan sport és rekreációs célokat szolgál, jelenleg két salakos tenispálya működik rajta.

A Pasaréti út mentén egy-egy lakóépület földszintjén is megjelenik a szolgáltató és vendéglátó funkció.

II. TELEKSTRUKTÚRA ÉS TULAJDON VIZSGÁLATA

1. TELEKMORFOLÓGIA

több hektáros intézménytelkek <<>> lakótelkek

A vizsgált területen a telekmorfológia a kialakulástörténettel függ össze. A XX. század elejéig beépítetlen területeken jellemzően mezőgazdasági művelés, szőlőtermesztés folyt. Részben a beépítetlenség tette lehetővé, hogy a város nagy területigényű funkciói telepedjenek itt meg, az agyagbánya és a téglagyár a mai VASAS tömbnél jóval nagyobb területen működött, a mezőgazdasági kutatóintézet területének kijelölése tudatos várostervezés eredménye. A két intézmény körüli dűlőterületek és a téglagyár területének részbeni felparcellázásával, lakótelkek és lakóutcák kialakításával jött létre a mai telekstruktúra: a több hektáron működő intézménytelkek, és mellettük a Pasaréti út környezetében a 750-1.200 m², a Herman Ottó utca mentén inkább az 1.200-2.000m² területű lakótelkek.

2. TULAJDON



Tulajdonviszonyok
forrás: saját ábra

helyrajzi szám	tulajdonos	tulajdoni hányad	terület (m ²)	használat
11512/7	Magyar Állam	1/1	58.002 m ²	sporttelep
11512/3	II. kerületi Önkormányzat	1/1	1.128 m ²	transzformátorház (parkosított terület)
(13044)	II. kerületi Önkormányzat	1/1	4.989 m ²	közterület
(11518/1)	II. kerületi Önkormányzat	1/1	26.012 m ²	közterület
(12042)	II. kerületi Önkormányzat	1/1	3.684 m ²	közterület
(12289)	II. kerületi Önkormányzat	1/1	11.915 m ²	közterület
(11512/9)	II. kerületi Önkormányzat	1/1	523 m ²	közterület
(11511/8)	II. kerületi Önkormányzat	1/1	812 m ²	közterület
(11511/7)	II. kerületi Önkormányzat	1/1	928 m ²	közterület

III. ÉPÜLETEK, LÉTESÍTMÉNYEK, TÉRFALAK, UTCAKÉPEK VIZSGÁLATA

1. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK – FUNKCIÓ, KAPACITÁS, BEÉPÍTÉSI MÓD, SZINTSZÁM, TETŐIDOM, MAGASSÁG, ÁLLAG

1.1. Az egyes épületek és létesítmények jellemzői

Sportcentrum



Jelenlegi beépítés
forrás: saját ábra

A VASAS Sportcentrum területén szabadonálló beépítési módban 3 önálló épület áll: a székház, a volt teniszcsarnok és a vívócsarnok.

Az összetett alaprajzú székház Pasaréti út felőli, az útkanyarulatot követő íves főhomlokzata a Gyergyó utcai tengelyre szervezett. A többszintes középső épületrész, melyben a nagybeltmagasságú helyiségek (tornaterem) kaptak helyet, enyhe hajlású fémlemezfedésű magastetővel záródik. Az épületrészt két oldalról fogják közre az enyhén előreugró, félköríves és üvegtéglás homlokzatú, lapostetős lépcsőházi kubusok. Mindkét lépcsőházi kubus mellett kétszintes lapostetős épületrészek állnak, melyeket az oldalsó és a telek belseje felőli homlokzatokon földszintes épületrészek kísérik, a földszint teteje körbefutó teraszul szolgál az első emeleti szint számára.

A Pasaréti út felőli látványban nem jelenik meg a székház mögött kialakított téglalap alaprajzú volt teniszcsarnok, mely jelenleg a kosárlabda edzéseket szolgálja. Az 1960-ban épült modern fémlemezborítású héjszerkezettel fedett földszintes csarnoképületet folyosó köti össze a székházzal, külső megközelítése a sporttelep belső kertje felől lehetséges, észak-keletről és észak-nyugatról jellemzően meredek rézsű veszi körbe.

A vívócsarnok a székháztól dél-keletre helyezkedik el, lapostetős, földszintes, nagybeltmagasságú épület, mely a sporttelep belső udvaráról közelíthető meg.

A VASAS Sportcentrum területén a Pasaréti úttal párhuzamosan – attól cca. 45 méterre – észak-nyugat és dél-kelet irányú hossz tengellyel került kialakításra az atlétikai- és labdarúgópálya, melyhez lelátó is tartozik cca. 200 férőhellyel. A labdarúgópálya észak-nyugati vége és a 4-es futókör íves része között egy kültéri kosárlabdapálya került kialakításra. A labdarúgópályát műfű az atlétikai pályát gumi és rekortán burkolja. A labdarúgópálya és a Pasaréti út közötti sávban 6 salakos tenispálya kapott helyet. A tenispályák és a Rhédey utca közötti területen transzformátorház és a egyéb kiszolgáló épületek helyezkednek el részben a kerítéssel egybeépítve, támfalas kialakítással. A labdarúgópálya és a Rhédey utca között kiszélesedő telekrészen, rézsűbe bevágva műfű borítású sportpálya áll, melynek északi végét a rézsű falában kialakított használaton kívüli íves vonalvezetésű, cca. 450-480 férőhelyes lelátó zárja le.

Az atlétikai- és labdarúgópálya észak-keleti hosszoldala és a Herman Ottó utca között a terep meredeken emelkedik, többlépcsős rézsűként van kialakítva. A sporttelep ezen részét kísérő utcák – a Rhédey utcának a Vadorzó utca fölötti szakasza és a Radna utca és a Herman Ottó utca közötti (11512/6) hrsz-ú közterület – lépcsős kialakítású csak gyalogosan járható. A Herman Ottó utca és a labdarúgó pálya közötti szintkülönbség cca. 24-26 méter. A rézsűs telekrész északi sarkában van kialakítva a síiskola cca. 10 méteres szintkülönbséggel, a rézsűs telekrész Rhédey utca felőli sarkában 2 salakos tenispálya van, melyek megközelítése a Herman Ottó utca felől biztosított. A 2 tenispályához a Herman Ottó utca menti kerítéssel párhuzamosan, a rézsű oldalában kialakított cca. 400 férőhelyes lelátó is tartozik. A rézsűs telekrész középső részén, a

részű felső vízszintes lépcsőjén cca. 110-120 méter hosszú, állandó sátorral fedett futófolysó található, a részű középső vízszintes lépcsőjén egy műfűvel borított sportpálya áll, a részű alsó lépcsőjén a belső úthálózat labdarúgópályával párhuzamos szakasza van kialakítva.

A sporttelep gépjárművel való megközelítése a közönségforgalom számára 3 helyen, a gazdasági kiszolgálás számára további 2 helyen biztosított. A Pasaréti út felőli kapu a székház épülete és a vívócsarnok között enged bejutást a sporttelep belső részére és a 18 férőhelyes közönségforgalmi felszíni parkolóba, mely a vívócsarnok és a Pasaréti út felőli kerítés között helyezkedik el, a vívócsarnok mellett további 5 felszíni parkoló is rendelkezésre áll. A Radna utca felőli kapu közelében egy 15 férőhelyes felszíni parkoló került kialakításra és innen is lehetséges a sískola megközelítése, gyalogos lépcső vezet le a volt teniszcsarnok keleti sarkához. A Rhédey utca felől az alsó kapu a tenispályák melletti kiszolgáló épületek megközelítését biztosítja, a felső kapu a Vadorzó utca vonalában további gazdasági kiszolgálást biztosít. A Herman Ottó utca felől kapun a felső 2 tenispálya közelíthető meg, melyhez 15 férőhelyes, szilárd burkolattal nem fedett parkolásra kijelölt hely tartozik.

A környező beépítés A nagykiterjedésű sport- és rekreációs terület szomszédságában a lakóépületek dominanciája mellett megjelenik a lakókörnyezetet nem zavaró intézményi funkció, nagykövetség, egészségügyi szolgáltatás is.

A Herman Ottó utca mentén nagy területigényű agrártudományi kutatótelep működik.

A határoló utcák mentén jellemzőek az F+2 szintes épületek, gyakori a földszint alatti alacsonyabb belmagasságú szint is. A Herman Ottó utca mentén a lakótelkeken az F+T, F+1 szint a jellemző, a kutatótelep főépületei F+2 és F+3 szintesek.

A szomszédságban vegyesen fordul elő a magas- és a lapostető. A kutatótelep főépületének eredeti impozáns, tagolt magasteteje a II. világháborúban elpusztult, azóta az épület lapostetős torzó.

1.2. A telkek jellemzői

Telekméret **Vasas Pasaréti Sportcentrum: 58.002 m²**
Parkosított telkek: 1.047 m²

A lakóterületek jellemző telekméretei: a Pasaréti út, a Radna utca, a Rhédey utca és a Körmöczy Zsuzsa lépcső mentén 1.250 m² alatt, a Herman Ottó utca és a Kass János utca mentén 1.250-2.000m² között.

A kutatótelep telke 31.797 m².

Beépítettség **Vasas Pasaréti Sportcentrum: 6%**
Parkosított telkek: 0%

A lakóterületek jellemző beépítettsége: a Pasaréti út, a Radna utca, a Rhédey utca és a Körmöczy Zsuzsa lépcső mentén 20-30%, a Herman Ottó utca és a Kass János utca mentén 16-20%.

A kutatótelep telkének beépítettsége 22%.

Kialakult szintterületi mutató **Vasas Pasaréti Sportcentrum: 0,12**
Parkosított telkek: 0

A lakóterületek jellemző kialakult szintterületi mutatója: a Pasaréti út, a Radna utca és a Körmöczy Zsuzsa lépcső mentén jellemzően 1-2 közötti érték, a Rhédey utca és a Kass János lépcső mentén jellemzően 1 alatti érték, a Herman Ottó utca mentén, mind a lakótelkek, mind a kutatótelep telkén cca. 0,6-0,7 körüli érték.

Kialakult zöldfelületi borítottság Vasas Pasaréti Sportcentrum: cca. 46%
Parkosított telek: cca. 93%

A zöldfelületi borítottság számítására geodéziai felmérés alapján került sor a vizsgált tömböt alkotó két telken.

2. TELEPÜLÉSKARAKTER

2.1. Utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

Pasaréti út mente A Pasaréti út jellemző szélesség a vizsgált szakaszon cca. 20 méter, egyébként a 12,5 -13,5 méter a jellemző a Radna utcától kifelé és a Trombitás utcától befelé, szakaszosan két- vagy egyoldali fasor, viszonylag keskeny járdák, melyek szabad keresztmetszetét a fahelyek is szűkítik.

A történeti villanegyed egyik kiemelt utcája, melyben a tagolt tömegformájú jellemzően magastetős villák sorában számos modern (bauhaus vagy a XX. század második felében épült), lapostetős és egyszerű tömegalakítású lakóépület is megtalálható. Az épületek előkertet tartanak, a villákat hangulatos kőlabazatos, kőpilléres kerítések kísérik, a modern épületek telekhatárán egyszerűbb kerítések állnak. A Vasas pasaréti Sportcentrum telke megszakítja a lakótelkek és lakóépületek sorát, az épített térfal nélküli utcaszakaszt szép közterületi fasor kíséri. A Gyergyó utca torkolatában kiszélesedő Pasaréti út mentén a VASAS főépülete kerítés nélkül jelenik meg az utcaképben, előkertje növényzetben gazdag. A parkosított telek közparkként jelenik meg a közterületi struktúrában.

Radna utca A Radna utca jellemző szélessége a vizsgált szakaszon cca. 12,5- 13,5 méter, a Radna utca szerpentinjé 2 kanyar segítségével teremt kapcsolatot a Pasaréti út és Herman Ottó utca között, a kanyarokban a közterület kiszélesedik cca. 20 méterre.

A Radna utcai első kanyarban az utcaképet az áttört kerítések, növényzetben gazdag előkertek, többszintes társasházak alkotják, a Körmöczy Zsuzsa lépcső indulásánál támfalszakasszal.

Körmöczy Zsuzsa lépcső mente A csak gyalogosan járható Körmöczy Zsuzsa lépcső jellemző szélessége cca.3,5-4,0 méter, az észak-nyugati oldalán elhelyezkedő lakóépületek megközelítése a Radna, és a Herman Ottó utcák felől került kialakításra, a dél-keleti oldalon a VASAS Pasaréti Sportcentrum síiskolájának területe kíséri, a síiskola földszintes épületének gyalogos megközelítése a közterület felől biztosított.

Herman Ottó utca mente A Herman Ottó utca jellemző szélessége a vizsgált szakaszon cca. 11,5 méter, az utcán kétoldali járda került kialakításra, a mezőgazdasági kutatótelep oldalán keskeny zöldsávval, melyben egy-egy közterületi fa is megtalálható. A Ruszti úttól befelé a járdaszakaszokat mindkét oldalon keskeny zöldsávba ültetett sövény sor választja el az úttesttől. Közterületi fasor egyik oldalon sincs, de látványban és érzetben a kutatótelep előkertjében található fasor, és a VASAS ingatlanrészűjét borító növény- és faállomány ezt pótolja.

A Herman Ottó, Radna és Zilah utcák és a Körmöczy Zsuzsa lépcső találkozásánál hegyesszögű háromszöget formáló teresedés található, melynek középső része faállománnyal is rendelkező közterületi zöldfelület.

A VASAS ingatlan mentén utcát kísérő térfal nincs, a kutatótelep főépülete előtt tágas, cca. 40-45 méter mély előkert terül el, az utca mentén csak az észak-nyugati és a dél-keleti sarokban állnak kisebb épületek. A Ruszti úttól befelé a VASAS ingatlannal szemközt már a

tipikus társasház beépítés kíséri az utcát, melyben – a terepadottságok következtében – a kőlabazatos kerítések, támfalak és kőpilléres kapuzatok határozzák meg az utcaképet.

Kass János lépcső mente A csak gyalogosan járható Kass János lépcső jellemző szélessége cca. 4,0 méter. (Az ingatlan jogi határa és a kerítések nyomvonala több szakaszon is jelentősen eltér egymástól.) A lépcső déli, dél-keleti oldalán elhelyezkedő lakóépületek megközelítése a Herman Ottó utca (nyeles telkek) és a Vadorzó utca felől biztosított.

Rhédey utca A Rhédey utca közterületi ingatlanának jellemző szélessége cca. 6,0 méter, a valós utcakeresztmetszet azonban ennél nagyobb, van ahol a szemközti kerítések közötti távolság eléri a 7,5-9,0 métert is a magántelkek közterület menti területsávjainak igénybevételével.

Az utcában csak a VASAS ingatlan mellett fut járda, a lakótelkek mellett elhanyagolt zöldsáv található, fasorok nincsenek. A VASAS ingatlan mentén a kerítés és a kerítés menti sáv növényállománya alkotja az utcaképet, a szabadonálló lapos vagy magastetős, a fölszintestől az F+1+T szintig változó magasságú lakóépületek előkerteket tartanak. (Mindegyik lakóingatlan személygépjárművel is megközelíthető az utcából.)

2.2. Rálátások, kilátások

Herman Ottó utca felől A Herman Ottó utca felől, ahol a sporttelep kerítés menti faállománya megengedi, kilátás tárul fel a Svábhegyre.



Kilátás a jelenlegi tenispályák felől



*Kilátás a síiskola tetejéről
forrás: saját fotók 2017*

Rhédey utca felől A Rhédey utca magasabb szakaszáról kilátás tárul fel a Svábhegy irányába. A sporttelepre betekintve rálátások mutatkoznak a műemlék épületekre (sportszékház és volt teniszcsarnok) és a rézsúre.



Kilátás a Rhédey utca felől



Rálátás a rézsúre



*Rálátás a műemlék épületekre
forrás: saját fotók 2017*

Sporttelepről A sporttelepen belüli meghatározó feltárulások: maga a Herman Ottó utca és a sportpálya közötti faállományban gazdag rézsű látványa és a Körszálló karcsú épülete.

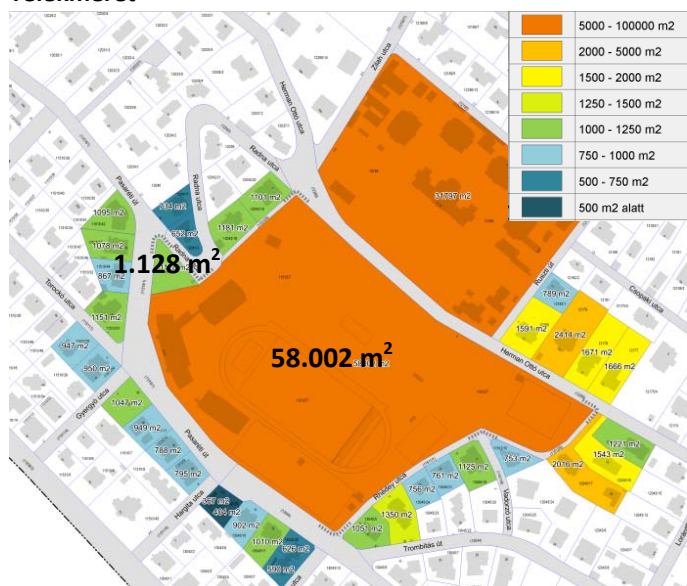


A rézsű és a Körszálló feltárulása a sporttelepről

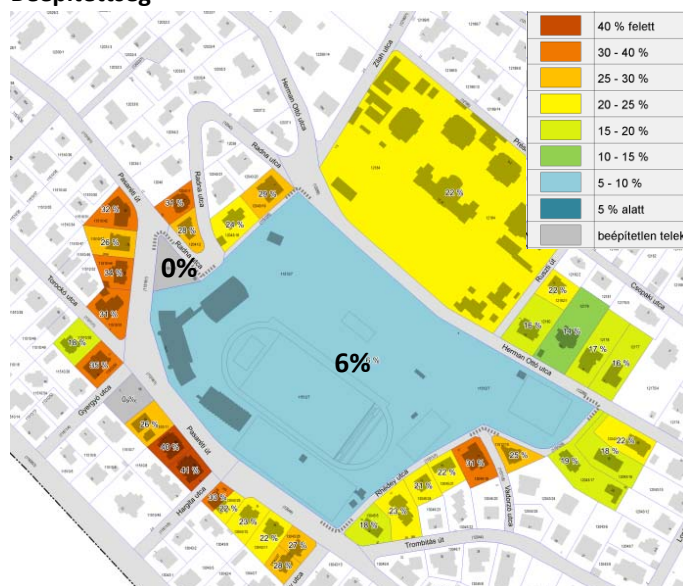


*Rálátás a rézsúre a pasaréti út felől
forrás: saját fotók 2017*

Telekméret



Beépítettség



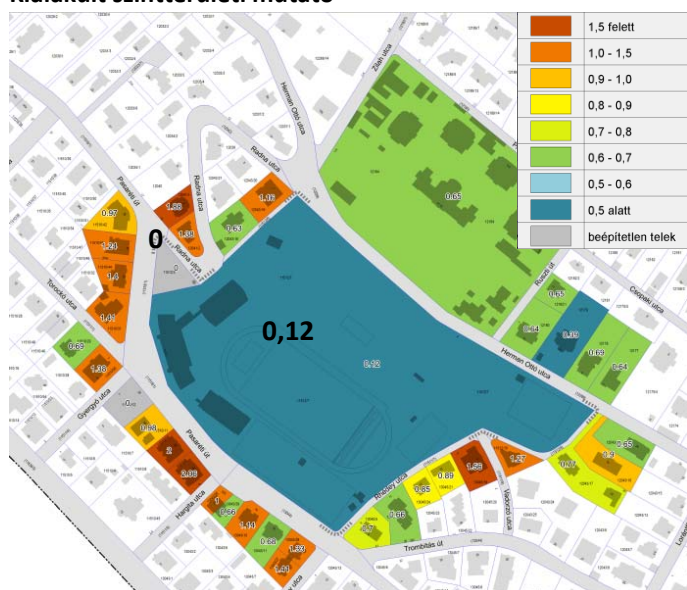
Szintszám



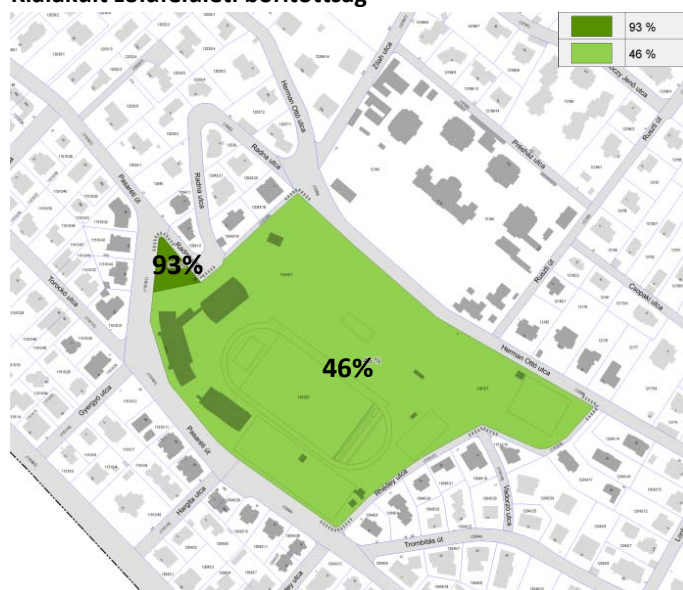
Tetőforma



Kialakult szintterületi mutató



Kialakult zöldfelületi borítottság



forrás: saját ábra

IV. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZET TÖRTÉNETI KIALAKULÁSA

1.1. Rövid kialakulástörténet

XVIII. századig Az Ördög-árok völgyében, az Apáthy sziklától a Városmajorig húzódó mai Pasarét területének ingoványos mocsaras vidéke nem volt igazán alkalmas az emberi megtelepedésre, lakott területek, települések kialakulására.

A római korból származó néhány régészeti lelet a magasabban fekvő Zsírdombról – a mai Pasaréti út és Herman Ottó utca menti területekről – került elő.

A honfoglaló magyarok szálláshelyül a magasabb nyéki és Ferenc-halmi dombokat választották, az Ördög-árok völgyét legelőnek, kaszálónak használták.

A tatárjárást követő időkben Pasarét és környéke Felhévíz településhez tartozott, a Szent István Király Keresztesei magyar ispotályos kanonokrend budafelhévi perjelségének a birtoka volt. A birtokot budai patrícusok bérelték a perjelségtől és a Szentilona városrész dombján lévő központból irányították a gazdaságot, melynek alapját a szőlőművelés és a gabonatermesztés adta. A XV. század közepétől királyi birtok (a nyéki királyi vadaskerttel együtt). A vadaskert és mai Fekete István utcában található volt vadászkastély a fénykorát Mátyás király és a Jagellók alatt élte.

A török időkben Pasarét területe a budai pasák kaszálója volt, Veli bej rétje elnevezéssel illették. 1599-ben – a 15 éves háború egyik eseményeként – itt fogták el a magyar hadak Dev (Ördög) Szulejmán budai pasát. 1868-ban a Látó-hegyről leereszkedő törökök az Ördög-árok mentén háromszor is megkíséreltek segélycsapatokat bejuttatni a császári csapatok által ostromlott budai várba.

Buda visszafoglalását követően a XVIII. századtól német telepesek érkeztek a Budai hegyekbe, akik felelevenítették a szőlőtermesztés és bortermelés középkori hagyományait. Ekkor kapták a budai településrészek, dűlők német neveiket.

XIX. századtól A XVIII-XIX. század fordulóján készült térképeken a vizsgált terület még beépítetlen, mezőgazdasági használatban van, a későbbi Trombitás út vonalában lévő dűlőtől északra szőlő, délre kaszáló, szántó művelés folyhatott. 1820 körül szabályozták az Ördög-árkot, feltöltötték a Disznórétet.

Az 1823-as katonai célú várostérkép már téglavetőt tüntet fel az Ördög-árok és a későbbi Trombitás út vonalában lévő dűlő közötti területen.

1847-ben került sor Buda akkori német városrészneveinek magyarosítására. Az addigi Sauwiesen (Disznórét) és Schmalzbergel (Zsírdomb) név helyett Abdurrahmán Abdi Arnaut, az utolsó budai török pasa emlékére a terület a Pasarét nevet kapta.



1823 Pest-Buda-Óbuda áttekintő katonai célú várostérképe

forrás: <https://mapire.eu/hu/map/>



forrás: <https://www.google.com>

A XIX. század közepétől Drasche Henrik működtette a Pasaréten lévő téglagyárat, melynek területi kiterjedése a mai Lórántffy Zsuzsanna lépcsőtől a Júlia utcáig és a Szilágyi Erzsébet fasortól a Herman Ottó utcáig tartott, mely akkor városszéli elhelyezkedésnek számított.

Drasche Henrik annak a Miesbach Alajosnak az unokaöccse, aki az 1838-as pesti árvíz utáni építőipari fellendülés hatására költözött Bécsből Magyarországra. Pest városa szerződést kötött a vállalkozóval egy nagyteljesítményű téglagyár azonnali felállítására, negyven holdnyi területet bocsátva rendelkezésére a Jászberényi út mellett (Kőbánya). Miesbach a gyár vezetését unokaöccsére, Drasche Henrikre bízta, munkája eredményeként a század közepére jelentősen felfutott a termelés, és Drasche nemcsak Kőbányán terjeszkedett tovább, hanem megszerezte Budán a pasaréti téglagyárat is. (A téglagyárak széntüzeléssel üzemeltek, a szenet az esztergomi szénmedence bányái biztosították.) A Drasche-gyárak és bányák 1868-ban a Kőszénbánya és Téglagyár Társulat Pesten névvel (KTP) alakult részvénytársaság tulajdonába kerültek.

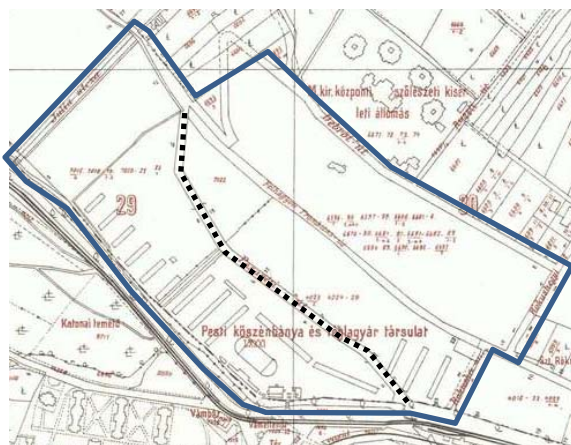


forrás: <https://hu.wikipedia.org>

A téglagyár északi szomszédságában, a Debrői út mellett (Herman Ottó utca) 1880-ban Herman Ottó javaslatára hozták létre az Országos Filoxéra Kísérleti Állomást, mely többszöri átszervezést követően a századfordulóra a Magyar Királyi Központi Szőlészeti Kísérleti Állomás és Ampelológiai Intézet néven az ország első mezőgazdasági kutatótelepeként működött, és megfelelt a kor legmagasabb igényeinek.

A historizáló, eklektikus stílusú öt épületből álló együttest Czigler Győző tervezte. A gyümölcsöskertek közé illesztett, a Debrői úttól hátrahúzza, szimmetrikusan telepített épületegyüttes kialakítását meghatározták a kastélyokat idéző toronyos tetők, a homlokzatok klinkertégla burkolatai és terrakotta díszítései, a belsőben a vörös márvány lépcsők és a kovácsoltvas korlátok.

Az intézmény az I. világháborúban katonai kórházként működött, majd a két háború között a változó állami kutatási és fejlesztési igényeket elégítette ki. A II. világháborúban a Vár ostroma alatt jelentős károkat szenvedett az épületegyüttes, a főépület tetőzete a mai napig nem került visszaépítésre. A II. világháborút követően több átszervezés után a Magyar Tudományos Akadémiához került. Jelenleg az MTA Agrártudományi Kutatóközpontjának két kutatóintézete és a mezőgazdasági tárcahoz tartozó Nemzeti Agrártudományi és Innovációs Központ két kutatóintézete működik a területen.



A bányaterület kiterjedése és a belső feltáróút (a későbbi Pasaréti út) - 1908 Budapest közigazgatási térképsorozata - forrás: <https://mapire.eu/hu/map/>

A XX. század elején a pasaréti Drasche téglagyár területe a Debrői út (Herman Ottó utca) és a Budakeszi út (Szilágyi Erzsébet fasor) között már a városfejlesztés akadályozójává vált. A Fővárosi Közmunkák Tanácsa javaslatot tett a városrészben egy feltáró út megépítésére és megegyezett a téglagyárral (Kőszénbánya és Téglagyár Társulat Pesten Rt.) arról, hogy az utat a cég építi meg 6 öl szélességben és tíz évre a karbantartási munkákat is vállalja.

A későbbi Pasaréti út alsó szakasza a gyártelep belső útjaként működött, elválasztotta a Szilágyi Erzsébet fasor felé eső gyárépületeket és a Herman Ottó utca felé eső bányászati területeket. Az utat később megnyitották a közforgalom előtt, de a termelés és szállítás is ezen keresztül folyt. A pasaréti téglagyár 1920-ig működött egyre zsugorodó területen. A működés megszűnését követően a belső feltáróút és a mai Szilágyi Erzsébet fasor közötti területeken a gyárépületeket elbontották, a területet parcellázták, családi és bérvillek épültek.

Már a XIX. század végén, az újkori olimpiai játékok megszületésével egy időben felmerült egy Budapesten létesítendő Nemzeti Stadion építésének ötlete. A Főváros számos helyszíne szóba került, ezek között volt a pasaréti Drasche téglagyár Trombitás út mentén fekvő felhagyott agyaggödre, mint természetes dombhajlat, melynek felhasználásával amfiteátrumszerű kialakítással a Rókus-hegy déli oldalának támaszkodó aréna létesíthető. Az I. világháború előtt felmerült ötlethez nagyszabású kapcsolódó fejlesztéseket is elképzeltek (óriási gyermekjátszótér, elegáns villanegyed). A világháborús időszakban lekerült a napirendről a kérdés, majd 1924-ben ismét fókuszba került a pasaréti helyszín, melyet a Főváros és a Közmunkák Tanácsa is támogatott, Klebelsberg Kuno 1925-ben szakértői szemlét rendelt el a felparcellázott déli területre beépült villasora fölött – a volt bányaterületeken – bekövetkezett földcsuszamlások okának felderítése érdekében, itt azonban megállapították, hogy a stadionépítés túl nagy kockázattal járna.

Ezt követően a bányaterületeken először parkosítást terveztek, majd a Széll Kálmán térről kiszoruló sportpályákat telepítették ide az 1930-as évek végén.

A mai Széll Kálmán tér területe a török kiűzését követően 200 évig agyagbányaként és téglavetőként funkcionált. A török időkben még domb állt itt, mely a bányászat következtében teljesen eltűnt, a XIX. század végére 8-10 méter mély bányagödör alakult ki, ezt 1885-89 között feltöltötték, és 1899-ben a Budapesti-Budai Torna Egylet (BBTE) sportpályákat (tenisz- és korcsolyapálya) és klubházat épített a területre.



Széll Kálmán tér – anyagbánya és
Christen féle téglagyár 1882



Széll Kálmán téri sportpályák
1937



Vasas Pasaréti Sportcentrum - székház

Az 1929-től Széll Kálmán nevét viselő téren a közlekedés területigénye megnőtt, ezért a Budapest Székesfővárosi Közlekedési Részvénytársaság (Beszkárt) komoly infrastruktúra-fejlesztésekbe kezdett 1938-41 között, mely alapvetően megváltoztatta a tér arculatát (villamos-végállomás épült, bonyolult vágányhálózat, villamosalagút stb.). A fejlesztés egyben azzal is járt, hogy a Budapesti-Budai Torna Egylet sporttelepe a Széll Kálmán térről átköltözött a volt Drasche bánya területére.

A BBTE pasaréti sporttelepének székháza 1940-ben épült fel Koromzai Vilmos tervei alapján, a vasbetonvázás négyszintes épület ma műemléki védelem alatt áll.

A II. világháborút követően 1947-ben a sporttelep a Vasas SC kezelésébe került.

1960-ban dr. Szendrői Jenő építész és dr. Menyhárd István statikus mérnök tervei alapján létesült a székházépülettől északra egy modern vonalú, alumínium héjszerkezettel fedett teniszcsarnok és a két épületet összekötő üvegezett fedett átjáró. Ezek az épületek is műemléki védelem alatt állnak.

A műemlék épületeken kívül a sporttelepen később vívócsarnok is épült a székháztól keletre a Pasaréti út mentén.



Vasas Pasaréti Sportcentrum - teniszcsarnok



Szabadtéri sportpályák
forrás: saját fotó



Petri Lajos: Bánat
forrás: kozterkep.hu



Csíkszentmihályi
Róbert: Németh
László
forrás: kozterkep.hu

A Vasas Pasaréti Sportcentrumot ma a Vasas SC üzemelteti, a sporttelepen az épületeken kívül labdarúgópálya és atlétikai pálya, síiskola, 8 db salakos tenispálya, futófolyosó és további kisebb sportpályák szolgálják elsősorban a gyermekek és az utánpótlás sportolási lehetőségeit és a teret nyújtanak a szabadidősport számára is. Az alábbi sportágak művelésére van lehetőség: tenisz, vívás, atlétika, kosárlabda, labdarúgás, sí, sakk.

A Vasas Pasaréti Sportcentrum 11512/7 hrsz-ú telke mellett a jelenleg parkként használt 11512/3 hrsz-ú ingatlan is a vizsgált tömb része, mely a II. világháború előtt nem volt önálló ingatlan. 1937-ben mai telek területén állították fel Petri Lajos szobrászművész 1925-ben készített Bánat című alkotását, mely a háborúban elpusztult. (Az újraöntött bronz szobor másolatát 1973-ban a Szilágyi Erzsébet fasor 63. elé, majd 1998-ban a Hűvösvölgyi út mentén az International Business School (IBS) épülete elé helyezték át.)

A ma már önálló és közhasználatban álló, a Pasaréti út és a Radna utca találkozásánál kialakított háromszög formájú, 1.128 m² területű ingatlanon 2006-ban állították fel Csíkszentmihályi Róbert szobrászművész Németh Lászlóról készített mésző emlékművét, mely a parkosított ingatlan gyűjtőpontjaként szolgál. (Németh László 2001-ben kapott posztumusz díszpolgári címet a II. kerületben, melyhez sok szállal kötődik, élete alkonyán Pasaréten élt.)

1.2. Történeti térképek

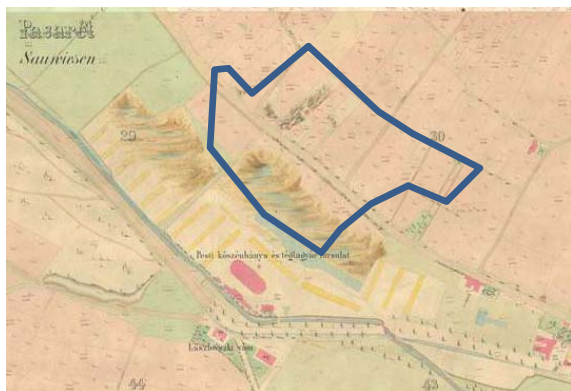


1823 Pest-Buda-Óbuda áttekintő
katonai célú várostérképe



1852 Pest-Buda-Óbuda és tágabb
környékének topográfiai térképe

A Pest, Buda és Óbuda 1823-as áttekintő katonai célú térképén és a területét és tágabb környezetét bemutató 1852-es térképen a Rókus-hegy és a Kíssváb-hegy között kirajzolódik az Ördög-árok völgye, melynek mentén a „ziegelöfen” felirat és „Z.O.” jelölés a vizsgált területen már feltűnteti a téglavetőt.



1873 Buda nagyméretű kataszteri térképsorozata
forrás: <https://mapire.eu/hu/map/>

A XIX. század második felének, végének állapotát bemutató kataszteri térképsorozat az Ördög-árok és a mai Pasaréti út – Vasas ingatlan „középvonala” – Trombitás utca mentén vezető dűlőút közötti területeken tünteti fel a „Pesti kőszénbánya és téglagyár társulat” megnevezést. Ez a dűlőút nyugati irányban a mai Pasaréti út teljes vonalát kirajzolja, keleti irányban a dűlőút nyomvonala és „Reteg utca-i” kikötése megegyezik a mai Trombitás utcával és annak Szilágyi Erzsébet fasori kiérkezésével.

A téglagyár területén a térkép az Ördög-árok (mai Szilágyi Erzsébet fasor) mentén ábrázolja a téglagyár épületeit, a nagykiterjedésű bányaterületek a dűlőúttól délre találhatók, a dűlőúttól északra csak kisebb bányászott terület rajzolódik ki.

A mai Herman Ottó utcának a Lórántffy Zsuzsanna és Radna utca közötti szakaszán egy korabeli dűlő nyomvonal szakaszai ismerhetők fel, a

dűlőút nem folytonos.

A bányászattal nem érintett domboldalak szőlővel borítottak.

Az 1908-as térkép a „Pesti kőszénbánya és téglagyár társulat” területeit és épületeit feltünteti. Változás a korábbiakhoz képest, hogy a Trombitás utca nyomvonalszakasza a bányaterületen „Felhagyott Trombitás út” megnevezéssel szerepel, és új nyomvonalként kirajzolódik a Pasaréti út alsó szakasza a mai Szilágyi Erzsébet fasortól a mai Radna utcai csomópontig (a „Felhagyott” Trombitás út” végpontjáig). Tervezett elemként tünteti fel a térkép a Radna utca szerpentines vonalvezetését, a Rhédey utcának még nincs nyoma.

A bányaterületet északról határoló Debrői út (mai Herman Ottó utca) a térkép szerint már kialakult, az úttól északra feltünteti a térkép a XIX. század végén épült „M. királyi központi szőlészeti kísérleti állomás” épületegyütteset. A Debrői úttól és a Pasaréti úttól északra még a mezőgazdasági parcellák a jellemzőek.

A négy évvel későbbi 1912-es budapesti kataszteri térképen a Pasaréti út és a mai Szilágyi Erzsébet fasor közötti, korábban gyárépületeknek helyet adó területe már felparcellázásra került és a kialakították a Rhédey utcát is, a Trombitás utca felhagyott szakasza már nem látszik, a nyomvonalat bekapcsolták a Pasaréti út alsó szakaszába.



1908 Budapest közigazgatási térképsorozat
forrás: <https://mapire.eu/hu/map/>



1937 Budapest közigazgatási térképsorozat
forrás: <https://mapire.eu/hu/map/>

Az 1937-es térképen már nincs nyoma a bányászati tevékenységnek és a téglagyárnak. A Pasaréti út és a mai Szilágyi Erzsébet fasor közötti területen a parcellázás kirajolja a harántirányú Rhédey utcát, Hargita utcát, Gyergyó utcát, Júlia utcát. A Rhédey utca a Pasaréti úttól északra is folytatódik, a Herman Ottó utcába betorkolló felső lépcsős szakasza a maitól eltérő nyomvonalon vezet. A Radna utca szerpentinje is kialakult.

A Herman Ottó utca és a Pasaréti út közötti terület a Rhédey utcától a Radna utcáig egyben maradt, beépítetlen, a térképi jelölés szerint feltételezhetően parkként és/vagy sportpályaként működött a terület, erre utal a sportpályát is kirajzoló belső úthálózat.

A Herman Ottó utcától és a Pasaréti úttól északra a szőlészeti kísérleti állomás területét körülölelő – korábbi mezőgazdasági – parcellák újraosztása figyelhető meg a térképen, mely a domboldal kezdődő beépülésének jele.

A Rhédey utcától keletre korábban részben a téglagyárhoz tartozó, részben beépítetlen területek voltak, melyek a II. világháborút megelőző időszakra már szintén felparcellázásra kerültek.

A XX. század második felében a területen meghatározó változás már nem történt. A domboldal beépítése sűrűsödött.

A sporttelepen a székház épület mellett a '60-as években megépült a teniszcsarnok, ezt az 1981-es kataszteri térkép is ábrázolja. Ezek a térképeken jelenik meg a Radna utcai kanyart levágó gyalogos lépcső a Herman Ottó utca és a Pasaréti út között, és a Rhédey utca felső gyalogos szakasza a Vadorzó utca és a Herman Ottó utca között.



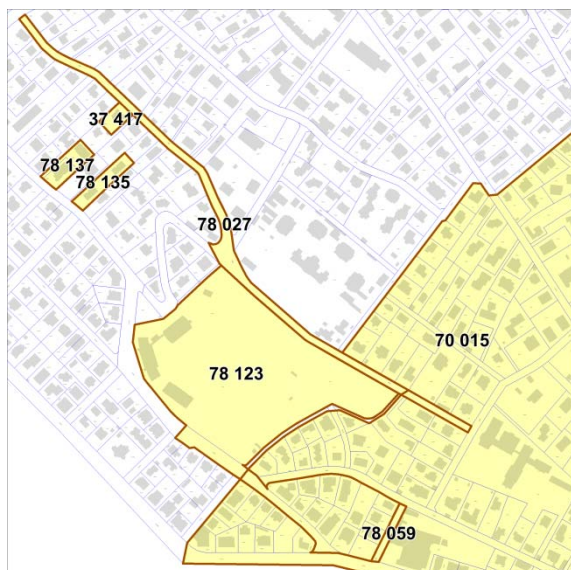
1951 kataszteri felmérés



1988 kataszteri felmérés

2. VÉDETTSÉGEK

2.1. Régészet



Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
forrás: saját ábra

A KÉSZ módosítással érintett tömböt és közvetlen szomszédságát több nyilvántartott régészeti lelőhely is érinti. Ezeken a területeken az örökségvédelmi jogszabályok betartásával lehet földmunkával járó tevékenységet folytatni.

A kerületi Településfejlesztési Konceptióhoz (és a KÉSZ-hez) készített Örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak szerint:

„Nyilvántartott régészeti lelőhelyre, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyre vonatkozó törvényi előírás szerint a földmunkával járó beruházásokat megelőző régészeti feltárásnak kell megelőznie, ezért a konkrét beruházási tervek ismeretében az engedélyezési eljárás során elkészítendő Előzetes Régészeti Dokumentációban kell meghatározni azokat a területeket, ahol az eddig ismert adatokat mérlegelve elegendő a régészeti megfigyelés, illetve milyen mértékű megelőző régészeti feltárást szükséges végezni az eddig kutatatlan területeken a 2001. évi LXIV. örökségvédelmi törvény alapján.”

Általános esetben tehát, a konkrét beruházási tervek ismeretében az engedélyezési eljárás során kell elkészíteni az Előzetes Régészeti Dokumentációt.

A 198/2016.(VII.13.) Korm. rendelet értelmében a Vasas SC létesítményfejlesztési programjának megvalósítását szolgáló beruházások nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyek. A Korm. rendelet 6.§-a rendelkezik arról, hogy elegendő egyszerűsített előzetes régészeti dokumentációt készíteni, melyhez nem kell próbafeltárást végezni. A 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet rögzíti, hogy az egyszerűsített előzetes régészeti dokumentáció készítése során a Kötv. 23/C.§-át kell figyelembe venni a próbafeltárás kivételével.

78123 Pasaréti út 11-13. és környéke Drasche téglagyár

A 78123 számon nyilvántartott régészeti lelőhely kiterjed a KÉSZ módosítással érintett tömbre – a Pasaréti út és a Radna utca sarkának kivételével –, a Trombitás út – Lórántffy Zsuzsanna lépcső – Szilágyi Erzsébet fasor á Pasaréti út által határolt tömbre és a Pasaréti útnak Szilágyi Erzsébet fasortól a Hargita utcáig tartó szakaszára.

A kerületi Településfejlesztési Konceptióhoz (és a KÉSZ-hez) készített Örökségvédelmi hatástanulmány a lelőhellyel kapcsolatban rögzíti:

„A Duna-parti, régészetileg a római korban is frekvenciált terület és Pesthidegkút római és a római foglaltság után is továbbélő kelta telepek közötti hegyvidéki sávban alig találunk római kori emléket néhány magányos sírkövön kívül. Az egyetlen említésre méltó leletmentés a mai Vasas pálya helyén történt. A topográfiai meghatározás alapján a Pasaréti út 11-13. alatt 1864-ből Rómer Flóris jegyzőkönyvében szerepel „Drasche úr téglavetőjén talált későrómai sírleletek” leírása.”

78135 Pasaréti út 25.

A 78135 számon nyilvántartott régészeti lelőhely a 12031/3 hrsz-ú ingatlan (Pasaréti út 25.).

A kerületi Településfejlesztési Konceptióhoz (és a KÉSZ-hez) készített Örökségvédelmi hatástanulmány a lelőhellyel kapcsolatban rögzíti:

„1908-ban a Pasaréti út 25. szám alól került be a Magyar Nemzeti Múzeumba római kori sírlelet.”

78137 Pasaréti út 31-33.

A 78137 számon nyilvántartott régészeti lelőhely a 12029/1 és /2 hrsz-ú ingatlanok területe (Pasaréti út 231-33.).

A kerületi Településfejlesztési Konceptióhoz (és a KÉSZ-hez) készített Örökségvédelmi hatástanulmány a lelőhellyel kapcsolatban rögzíti:

„1909-ben és 1910-ben Kuzsinszky Bálint jegyzett fel építkezéshez kapcsolódóan kősírokat a Pasaréti út 31-33. szám alatt.”

78059 Lórántffy Zsuzsanna lépcső A 78059 számon nyilvántartott régészeti lelőhely a (13046) hrsz-ú közterületi ingatlan, mely közvetlenül szomszédos a 78123 nyilvántartási számú lelőhellyel.

78027 Herman Ottó utca A 78027 számon nyilvántartott régészeti lelőhely a (12289) hrsz-ú közterületi ingatlan, azaz a Herman Ottó utca teljes hosszában (a Lórántffy Zsuzsanna utcától a Gábor Áron utcáig). A nyilvántartott régészeti lelőhely, közvetlenül szomszédos a KÉSZ módosítással érintett tömbbel, és így a 78123 nyilvántartási számú régészeti lelőhellyel.

37417 Herman Ottó utca 20. A 37417 számon nyilvántartott régészeti lelőhely a 12027/1 hrsz-ú ingatlan (Herman Ottó utca 20.)

70015 Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál A 70015 számon nyilvántartott régészeti lelőhely szinte a teljes belső kerületrészt magába foglalja, a Rhédey utca, a (11512/9) hrsz-ú közterület és a Herman Ottó utca mentén közvetlenül szomszédos a KÉSZ módosítással érintett tömbbel, és így a 78123 nyilvántartási számú régészeti lelőhellyel.

2.2. Műemlék, műemléki környezet

27/2005.(X.7.) NKÖM rendelet Vasas Sporttelep

„10. § (1) Műemlékké nyilvánítom a Budapest II. kerület, Pasaréti út 11–13. szám alatti, 11512/7 helyrajzi számú ingatlanon álló Vasas Sporttelep sportszékházának és teniszcsarnokának épületét, valamint a két épületet összekötő, fedett átjárót.

(2) Műemléki környezetnek a 11512/7 helyrajzi számú ingatlan fennmaradó részét, a 11510/9, 11510/10, 11510/11, 11510/12, 11510/29, 11510/30, 11510/31, 11510/42, 11510/43, 11510/44, 11512/3, 12041/1, 12041/2, 12043/18, 12043/19, 12043/20, 12043/21, 13043/26, 13043/27, 13043/10, 13043/11, 13043/28, 13043/29 helyrajzi számú ingatlanokat, a 11512/6 helyrajzi számú közterületet és a 11511/1, 11511/4, 11511/5, 11518/1, 12042, 13044 helyrajzi számú közterületek fenti ingatlanok által határolt szakaszát jelölöm ki.

(3) Az örökségvédelmi bírság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a műemléket II. kategóriába sorolom.

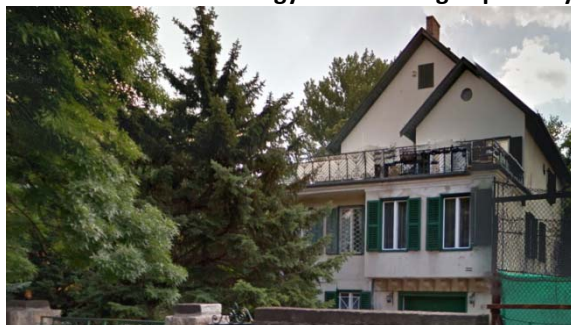
(4) A védetté nyilvánítás célja a Koromzai Vilmos tervei alapján 1939–1940-ben épült sportszékház, valamint az ahhoz fedett átjáróval kapcsolódó, dr. Szendrői Jenő és dr. Menyhárd István tervei szerint 1960-ban épült teniszcsarnok építészeti és iparművészeti értékeinek megőrzése.”

védetség jogi jellege	azonosító	Védett örökségi érték neve
műemlék	15690	Teniszcsarnok
műemlék	15691	Sportszékház
műemlék	15692	Fedett átjáró
műemlék	16161 [11305]	Vasas Sporttelep
műemléki környezet	13143	Vasas Sporttelep műemléki környezete

forrás: Országos Építésügyi Nyilvántartás

2.3. Fővárosi védettség

30/2017. (IX. 29.) Főv. ök. rendelet egyedi védettségű építmény



A Sporttelep közvetlen szomszédságában található egyedi védettségű épületek kerülnek bemutatásra:

Pasaréti út 26. hrsz.: 11510/11

Az 1930-as évek végé épült historizáló, szabadonállóan telepített villaépület F+2 szintes, egyszerű tömegformálású, az utcára merőleges gerincirányú nyeregvetős épület utca felőli homlokzatát az F+1 szintes, a homlokzat teljes szélességében előreugró épületrész tetején lévő, a 2. emelethez kapcsolódó terasz uralja. A karcsú álló téglalap formájú nyílászárókat zöld zsalugáterek díszítik. A terasz és a kerítés korlátja azonos kialakítású, a kerítés terméskő-lábazatos, a bejáratok mellett és telek sarkánál kőpillérekkel, tömör kőfallal.

Radna utca 1.a. hrsz.: 12043/18

A XX. század első felében Tauszig Béla és Roth Zsigmond által tervezett modern épült szabadonállóan telepített, lapostetős modern épület F+1 szintes tömegformálása nyugodt, sarokablakok, erkélyek, konzolosan kinyúló egyszerű formájú épületrészek gazdagítják a homlokzatokat, az épületen markánsan kiugró ereszpárkány fut körbe.

Herman Ottó utca 7. hrsz.: 12177

A XX. század első felében barát Béla és Novák Ede által tervezett szabadonállóan telepített modern lapostetős épület F+2 szintes, alaprajzi kialakítása "L" alakot formáz, a két szárny találkozásánál az épülettömeg megemelt. A homlokzatot sarkon beforduló szalagablakok, teraszok gazdagítják.

forrás: GoggleEarthPro

forrás: II. kerületi Értékleltár

Herman Ottó utca 15-17. hrsz.: 12184

Részletes leírását lásd az 1.1. Rövid kialakulástörténet pontban.

A főépület Budapest ostroma során szenvedett súlyos károkat, melynek következtében az eredeti magastetőzetet el kellett bontani, azóta is lapostető fedí az épületet, ez a háborús seb bántó látvány nyújt a XXI. század harmadik évtizedében.

2.4. Kerületi védett értékek

TKR – 45/2017.(XII.20.) ök. rendelet kerületi egyedi védett érték



A sporttelep közvetlen szomszédságában egy kerületi védettség alatt álló épület található.

Hargita utca 7. / Pasaréti út 20.b. hrsz.: 13043/28

A Pasaréti út és a Hargita utca sarkán álló Makovecz Imre tervei szerint (1985-1988 között) épült eredeti funkcióját tekintve lakóház, ma egy fogorvosi rendelőnek ad helyet. Az épület organikus építészeti stílusban épült, üde színfoltja a Pasaréti úti villasornak. Az épületet nagyméretű osztott nyílászárók és fa boltozatok tagolják, amelyek az épület tömegét könnyedebbé teszik.

A védelem tárgya a homlokzat, az ezen megjelenő egyedi építészeti elemek, a kupolaszerű tetőforma, az épület sarkán megjelenő íves kialakítású zárterkély, amelyet egy a tetőből kiharapott erkély zár le, az íves fa tartókés fa oszlopok.

forrás: Értékvizsgálati dokumentáció

Települési értékleltárban szereplő épületek

A sporttelep szomszédságában található a települési értékleltárban szereplő fontosabb épületek jellemzően a neobarokk, a szecessziós és a modern stílust őrzik:

Pasaréti út



Pasaréti út 16. forrás: GoggleMaps Streetview

Torockó utca

Herman Ottó utca

hátszám	hatsz	leírás
8.	13043/15	Az 1930-as években épült neobarokk jellegű épület.
10.	13043/14	Árkay Aladár tervei szerint 1928-ban épült magyaros szecessziós lakóház.
12.	13043/13	Az 1930-40-es években épült modern lakóépület. (Rhédey utca 7.)
14.	13043/26	Az 1932-ben épült romantikus felfogású szecessziós lakóház.
16.	13043/11	Az 1910-20-as években épült neobarokk jellegű épület.
36.	11510/42	Román Ernő tervei alapján az 1930-as években épült art déco és modern hatásokat mutató lakóház.
19.	12034/1	Az 1920-as években épült szecessziós lakóház.
2.	11510/30	Szabó Márton és Szabó László tervei szerint 1933-ban épült modern lakóház. (Gyergyó utca 8.)
4.	11510/29	Az 1920-30-as években épült neobarokk lakóház.
2.a.	12043/13	Az 1923-ban épült neobarokk lakóház. (Lórántffy Zsuzsanna út 12.)
2.b.	12043/14	Az 1920-as években épült neobarokk lakóház.
1.	12173	Az 1920-as években épült neobarokk lakóház. (Lórántffy Zsuzsanna út 14.)
5.	12175/4	Az 1920-as években épült posztsecessziós eredetileg lakóépület, jelenleg iskola. (Csopaki utca 6.)

forrás: II. kerületi Települési Értékleltár

VI. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET KONFLIKTUSAI, PROBLÉMÁI

1. SPORTTELEP A TÁRSASHÁZAS LAKÓKÖRNYEZETBEN

látvány és használati anomáliák A nagyterjedésű sporttelepet lassan körbenőtte a társasház lakóterület viszonylag intenzív beépítéssel.

A jelentkező – nem zavaró mértékű – látványanomáliák a következők:

- a jellemző térfalak – lakóépületek, villák ritmusa, kerítések, előkertek, utcai homlokzatok egymást követő utcaképkötő látványa stb. – megszakadnak a Pasaréti út és részben a Herman Ottó utca mentén,
- a sporttelep épületei alaprajzi kiterjedésükben, tömegformájukban, homlokzati megjelenésükben eltérnek az őket körülvevő társasházaktól, villáktól, mely értelemszerűen következik eltérő funkciójukból.

A fejlesztés során új épülettömeg, térfal megjelenése látványszempontból a Pasaréti út mentén igazolható.

A jelentkező használati anomáliák a következők:

- a sporttelep, különösen a szabadtéri sportlétesítmények használata során keletkező zaj a szomszédos lakókörnyezetben zavaró hatásként jelentkezik,
- a sporttelep napi működése során a jelentkező forgalom és parkolási anomáliák a Pasaréti út és a Radna utca mentén a szomszédos lakókörnyezetben zavaró hatásként jelentkezik,
- egyes utcák – a Rhédey utca, Kass János lépcső, Herman Ottó utca – igénybe veszik a sporttelep ingatlanjának területét, egyes szakaszokon cca. 3-3,5 méter széles sávban.

A fejlesztés egyes anomáliák oldását elősegítheti, a telken belüli parkolás lehetőségének bővítésével, az egyes sportlétesítmények telken belüli telepítésével, „terepre ültetésével”.

2. CSÚSZÁSVESZÉLY

meglévő ingatlanvagyon védelme
új terület-igénybevétel lehetősége

A közel 6 hektáros sporttelep területének felső része, területének több mint fele, csúszásveszélyes terület, mely az 1958-59-es mozgások után kiépített nagy területre kiterjedő mélyszivárgó hálózat kiépítését követően stabilizálódott. A rézsű bármilyen megbontása, igénybevétele a csúszás veszélyét növeli.

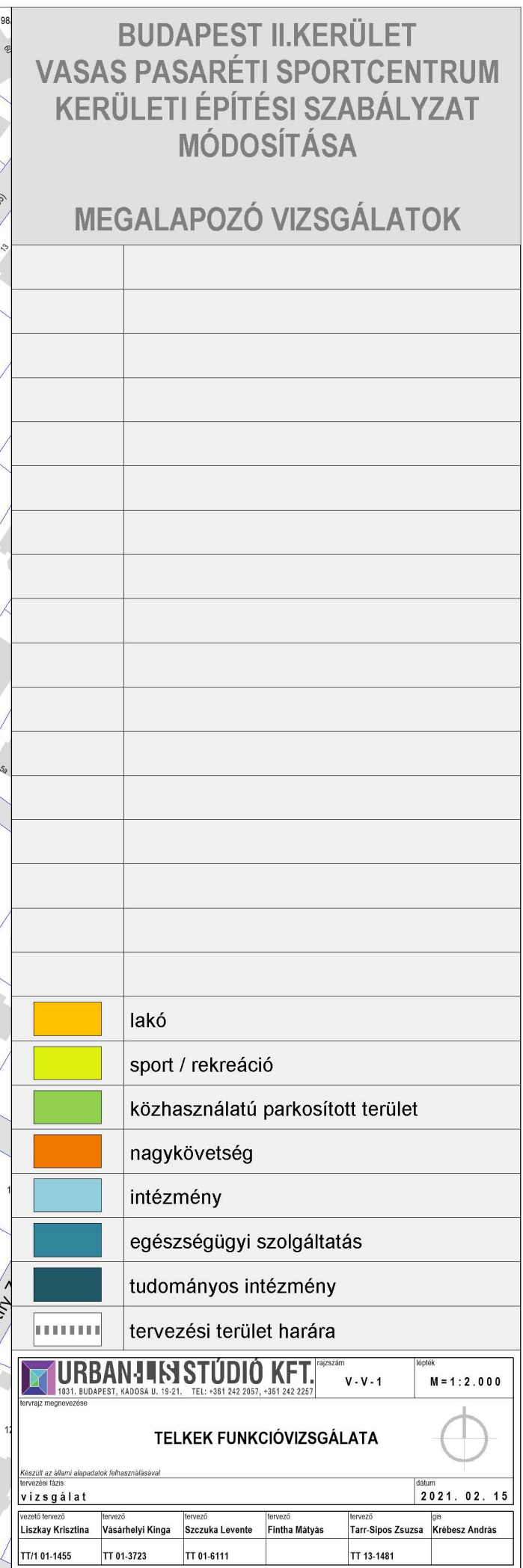
Anomália mutatkozik abban, hogy a sporttelep fejlesztése számára a ma még igénybe nem vett területre szükség van, de annak csúszásveszélye miatt elsődleges szempont kell, hogy legyen a meglévő ingatlanvagyon és épületállomány védelme (a sporttelepen és annak szomszédságában is), ennek függvényében lehetséges csak új terület-igénybevétel, vagy új épület/létesítmény letelepítése.

3. MEGLÉVŐ ZÖLDFELÜLET ÉS FAÁLLOMÁNY

faállomány védelme

A csúszásveszélyes rézsűterület alkotja a sporttelep kialakult zöldfelületének döntő részét, és itt található a faállomány meghatározó része is, mely vegyes faj- és korösszetételű. A sűrű fásítottság hozzájárul a rézsű stabilitásához is.

Új terület-igénybevétel lehetőség szerint az alacsony lombkorona borítottságú területeken célszerű.





BUDAPEST II.KERÜLET
VASAS PASARÉTI SPORTCENTRUM
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

	Magyar Állam
	Kerületi Önkormányzat - nem közterület
	Kerületi Önkormányzat - közterület
	tervezési terület harára

 1831. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257		rajtszám V - V - 3	lépték M = 1 : 2 . 0 0 0
TELKEK TULAJDON VIZSGÁLATA			
Készült az állami alapadatok felhasználásával			
tervezési fázis vizsgálat			dátum 2021. 02. 15
vezető tervező Liszky Krisztina	tervező Vasárhelyi Kinga	tervező Szczuka Levente	tervező Fintha Mátys
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111	TT 13-1481



BUDAPEST II.KERÜLET
VASAS PASARÉTI SPORTCENTRUM
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

P5/P6	felszíni parkolóférőhely száma közterületen/ telken belül
	közönségforgalmi személybejárat
	közönségforgalmi gépjárműbejárat
	kiszolgáló / gazdasági személybejárat
	kiszolgáló / gazdasági gépjárműbejárat
	tervezési terület harára

1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257

rajtszám
V - V - 7

lépték
M = 1 : 2 . 0 0 0

JELENLEGI BEÉPÍTÉS

Készült az állami alapadatok felhasználásával

tervezési fázis
vizsgálat

dátum
2021. 02. 15

vezető tervező Liszkey Krisztina	tervező Vasárhelyi Kinga	tervező Szczuka Levente	tervező Fintha Mátys	tervező Tarr-Sipos Zsuzsa	je Krész András
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111		TT 13-1481	



Közlekedés

1. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

1.1. Közúti kapcsolatok

A tervezési terület a II. kerületben található, a Széll Kálmán tértől kb. 1,0 km-re a Pasaréti úton. A kerület egyik legfontosabb térségi és kerületközi kapcsolatokat biztosító útvonala a Szilágyi Erzsébet fasor. A kerület közigazgatási területének délkeleti szélén halad a Margit körút és a Krisztina körút, amelyek mind a közúti, mind a közösségi közlekedés szempontjából a legfontosabb városi kapcsolatokként működnek. A tervezési területhez legközelebbi komplex közlekedési csomópont a Széll Kálmán tér, ahonnan a Szilágyi Erzsébet fasoron haladva érhető el a tervezési terület.

1.1. Kötőtpályás kapcsolatok

A tervezési terület közelében a több közúti vasúti (villamos) vonal és a Svábhegyi fogaskerekű található. A villamos viszonylatok a budai oldalon mind északi és déli irányba is megfelelő, kapacitív kapcsolatot biztosítanak a szomszédos kerületek irányába. A főváros pesti oldalának eléréséhez a Széll Kálmán téren át kell szállni.

2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A kerület egyik legfontosabb útja a nyugat-keleti kapcsolatot adó Szilágyi Erzsébet fasor, amely a Hűvösvölgy és a Belváros kapcsolatát biztosítja. Ezzel párhuzamosan halad a Pasaréti út (városi gyűjtőút), amely a tervezési területet határoló, annak közvetlen közúti megközelítését szolgáló útszakasz.

2.1. Helyi közúthálózat a tervezési terület közelében

főutak II. rendű belterületi főút (B.IV.b.C.):

- Szilágyi Erzsébet fasor
- Gábor Áron utca

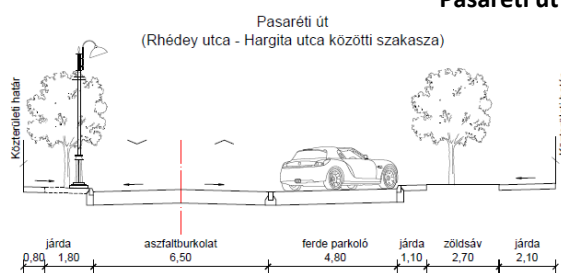
mellékutak Gyűjtőutak (B.V.c.C.):

- Pasaréti út
- Kútvölgyi út
- Városmajor utca

Kiszolgáló utak (B.VI.d.D.):

- Herman Ottó utca
- Rhédey utca
- Vadorzó utca
- Radna utca

Pasaréti út



A Pasaréti út keresztmetszete

forrás: saját ábra (készítette: Mobil City Kft.)

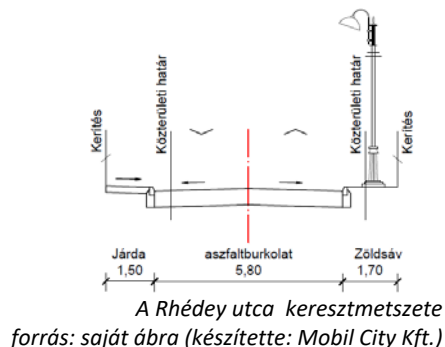
**Herman Ottó utca
Radna utca**

Herman Ottó utca a Pasaréti úttal közel párhuzamosan, de sokkal magasabban haladó kiszolgáló út, amely 2x1 forgalmi sávval, aszfaltburkolattal, kétoldali járdával kiépített útszakasz. Kétirányú forgalma nehezen tud haladni a párhuzamosan parkoló autósorától. Bár a keresztmetszeti paraméterek szűkössége miatt parkolósáv nem jelölhető ki hivatalosan, a parkolósáv fizető parkolási övezetbe tartozik. Hasonló keresztmetszeti paraméterekkel és parkolási szokásokkal működik a Radna utca is.

**Rhédey utca
Vadorzó utca**

A Rhédey utca és a Vadorzó utca keskeny lakóutcák, amelyek szélessége egyetlen gépjármű elhaladásához elegendő, de a kétirányú utcákban még egyoldali párhuzamos parkolás is jellemző. A két rövid útszakasz egyetlen kiszolgáló utat alkot.

A Rhédey utca keresztmetszeti kialakítása cca. 9 méter széles, az utca közterületi ingatlanjának szélessége cca. 6 méter, a jelenlegi utcakeresztmetszet a magáningatlanok területét is igénybe veszi.

**2.1. Belső útburkolatok**

A sporttelepre jelenleg öt kapun át juthat be a gépjármű forgalom. A Pasaréti úti főbejárat mellett még a Herman Ottó utcából és a Radna utcából is megközelíthető a sporttelep egy-egy része. A Rhédey utca északi és déli végén gazdasági bejárat nyílik. Az ingatlanon belül kiszolgáló út vezet a meglévő épületek mellett a sportpálya északi oldalához.

3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A VASAS Sportcentrum területe közösségi közlekedéssel jól ellátott területként üzemel, a sporttelep mellett a Pasaréti úton közlekedik az 5 viszonylatszámú autóbusz.

A tervezési terület 100%-a megfelelően lefedett közösségi közlekedéssel. A rágyaloglási távolságokat autóbuszok és közúti vasutak esetén 300 m-nek vettük fel.

3.1. Közúti közösségi közlekedés

A tervezési terület közelében a következő autóbuszok járnak:

Helyi autóbuszjáratok

viszonylatszám	végállomások
5	Rákospalota, Kossuth utca – Pasaréti tér
22	Széll Kálmán tér – Budakeszi, Tesco áruház
22A	Széll Kálmán tér – Budakeszi, Dózsa György tér
222	Széll Kálmán tér – Budakeszi, Honfoglalás sétány
922	Széll Kálmán tér – Budakeszi, Dózsa György tér
91	Széll Kálmán tér – Nyugati pályaudvar
149	Széll Kálmán tér – Fenyves utca
155	Széll Kálmán tér – Fácános tér
156	Széll Kálmán tér – Dániel út

Helyközi autóbuszjáratok

viszonylatszám	végállomások
781	Széll Kálmán tér – Páty, autóbusz-forduló
782	Széll Kálmán tér – Etyek, autóbusz-forduló
783, 789, 795	Széll Kálmán tér – Zsámbék, autóbusz-forduló
784	Széll Kálmán tér – Bicske, Vasútállomás
785	Széll Kálmán tér – Gyermely, Semmelweis utca
786	Széll Kálmán tér – Tardos, autóbusz-váróterem
787	Széll Kálmán tér – Nagysáp, autóbusz-forduló
788, 791	Széll Kálmán tér – Herceghalom, Liget utca
793	Széll Kálmán tér – Budajenő, Petőfi Sándor utca
794	Széll Kálmán tér – Perbál, autóbusz-forduló
956	Hűvösvölgy – Pécel, Kun József utca

3.2. Kötőtpályás közösségi közlekedés

A tervezési terület közelében a következő közúti vasutak járnak:

Közúti vasúti járatok

viszonylatszám	végállomások
56	Hűvösvölgy – Városház tér
56A	Hűvösvölgy – Móricz Zsigmond körtér
59	Szent János kórház – Márton Áron tér
59A	Széll Kálmán tér – Márton Áron tér
59B	Márton Áron tér – Hűvösvölgy
60	Városmajor vá. – Széchenyi-hegy, Gyermekvasút vá.
61	Hűvösvölgy – Móricz Zsigmond körtér

4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A kerület közigazgatási területén belül csak a Szilágyi Erzsébet fasor mentén van osztatlan gyalog- és kerékpárút.

A városrész további területén kerékpáros infrastruktúra nincs, ennek alapvető oka a település domborzati és geometriai adottságai.

A Rhédey utca egyoldali járdával, tervezési terület környezetének további utcái kétoldali járdával kiépítettek. A Pasaréti út mentén térkő burkolatúak, a további részekben aszfalt burkolatúak a gyalogjárdák.

A sportpálya telkének keleti és nyugati határán a Herman Ottó utca és a Pasaréti úthoz vezető kiszolgáló utak között a gyalogosok számára lépcsők vezetnek.

A Pasaréti út nagyforgalmú útpályáját a tervezési terület közelében a gyalogosok két keresztmetszetben is kijelölt, szigetekkel védett gyalogátkelőhelyen keresztezhetik.

5. PARKOLÁS

A tervezési terület környezete díjfizető parkolási zónába tartozik. A Pasaréti út mentén ferde és párhuzamos parkolóállások találhatók. A kiszolgáló utcákban párhuzamos parkolás lehetséges a burkolaton vagy részben a burkolaton.

Nagyobb kiépített közterületi parkolási létesítmények a tervezési terület környezetében:

- Pasaréti út mentén: 40 db
- VASAS Sportszékház előtt: 19 db

A Herman Ottó utcában a sporttelep mentén a nem kiépített párhuzamos parkolóállások száma cca. 60 db. A Radna utcában sincs kiépített parkolóállás, de cca. 60-65 gépjármű tud parkolni az érintett utcaszakaszon.

A sporttelepen belül összesen kb. 53 személygépjármű számára adott a felszíni parkolási lehetőség, az épületek mellett kiépített, vagy burkolt felületeken:

- Pasaréti út felőli vívócsarnok mellett: 18+5 db
- Radna utca felőli parkolóban: 15 db
- Herman Ottó utca felőli parkolóban: 15 db.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

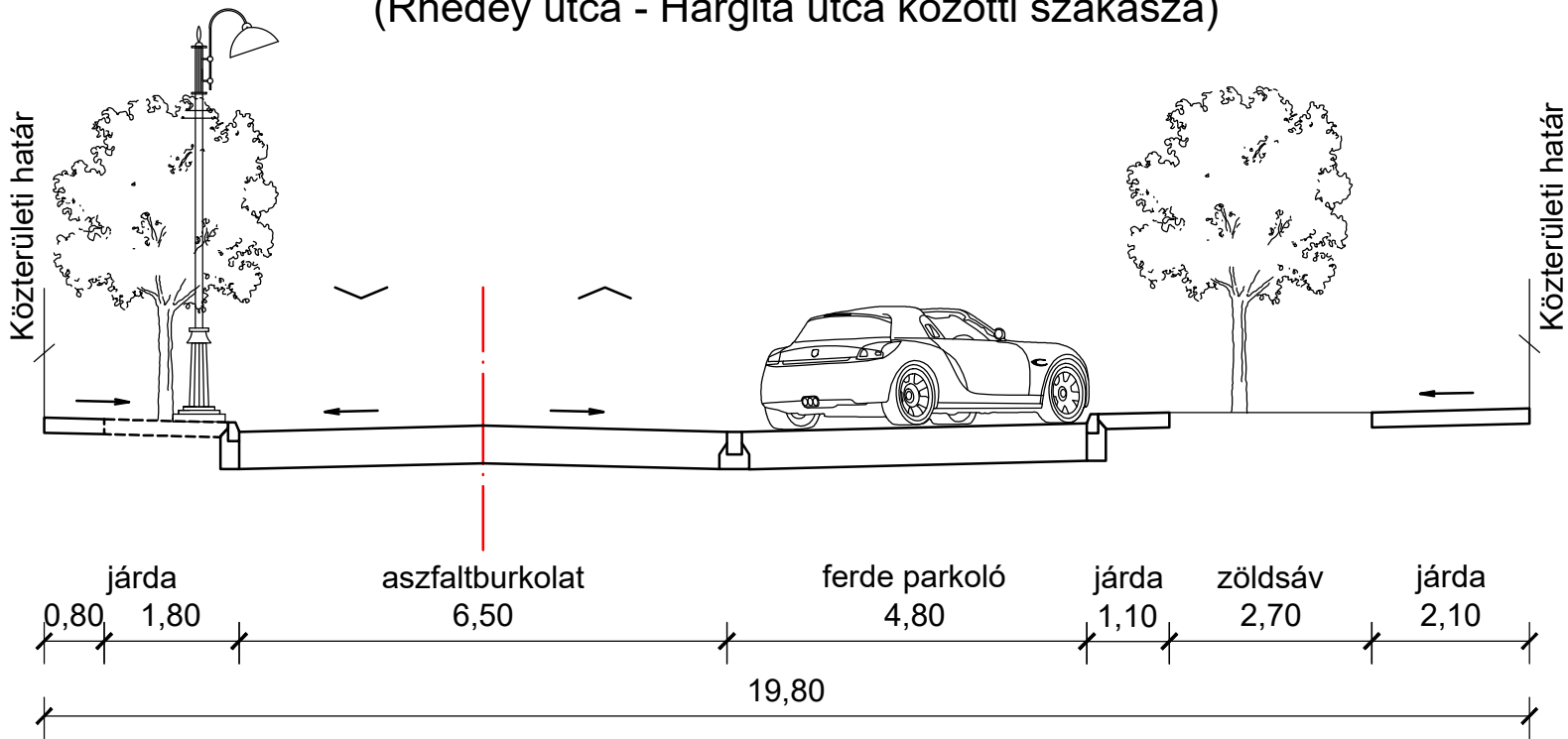
	városi II. rendű főút
	gyűjtőút
	kiszolgáló út
	közüti vasúti vonal
	gyalogos útvonal
	jelentősebb csomópont
	jelzőlámpás forgalomirányítás
	egyirányú útszakasz
	kiepipített közterületi parkolás
	nem kijelölt közterületi parkolás
	kereszt-szelvény
	tervezési terület

MOBIL CITY BT. 2131 GÖD, BODZA UTCA 2.			rajzszám KV-2	lépték M=1:2500
rajz megnevezése				
MEGLÉVŐ KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT				
Készült az állami adatok felhasználásával				
tervezési fázis Vizsgálat			dátum 2021.02.10.	
tervező Macsinka Klára	tervező Szűcs Gergely	tervező Boldizsár Attila	tervező Kósa Roland	
KÉ-K.Tkő				

1-1

Pasaréti út

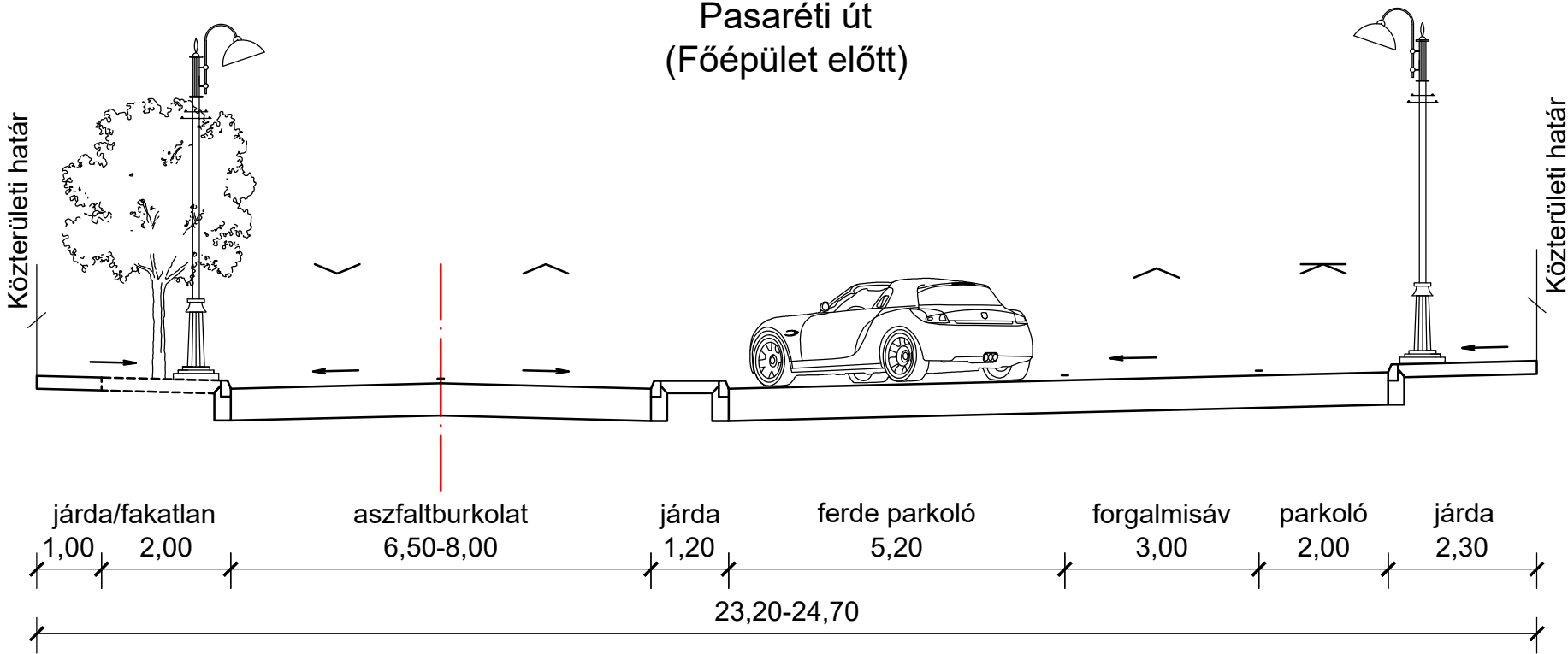
(Rhédey utca - Hargita utca közötti szakasza)



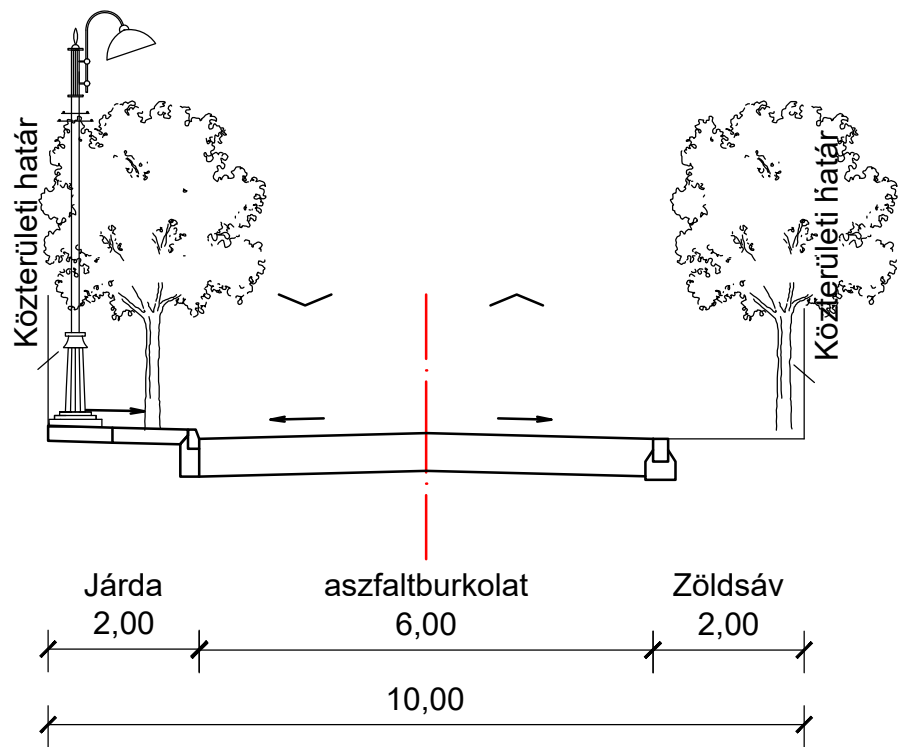
2-2

Pasaréti út

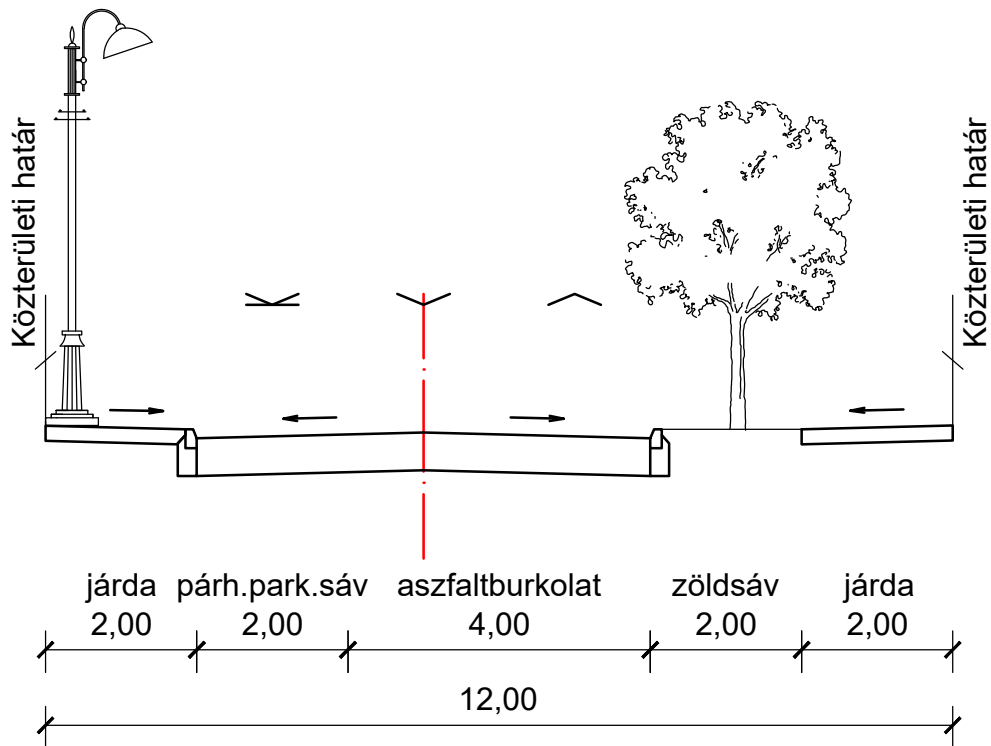
(Főépület előtt)



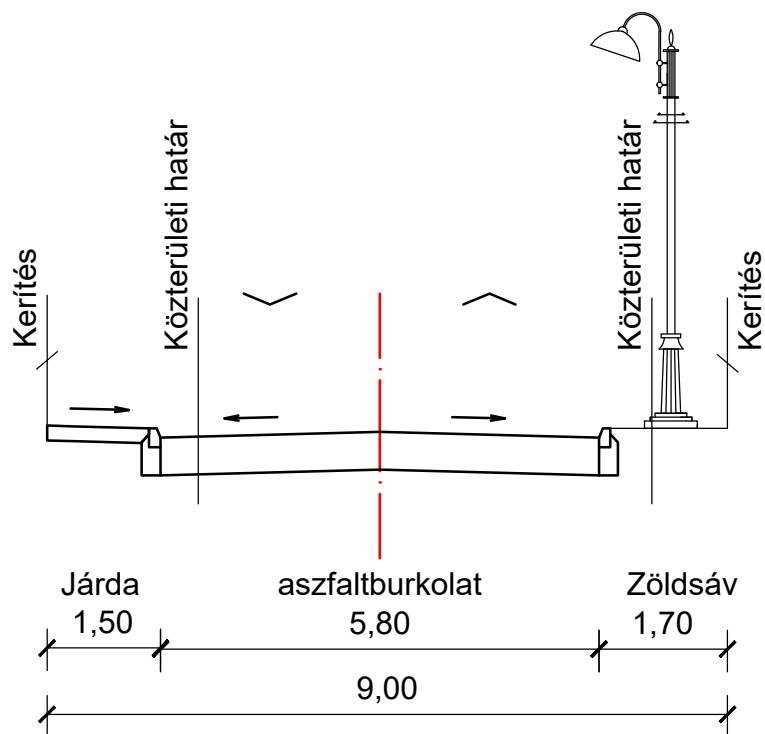
3-3
Radna utca
(Herman Ottó u. - Pasaréti út közötti szakasza)

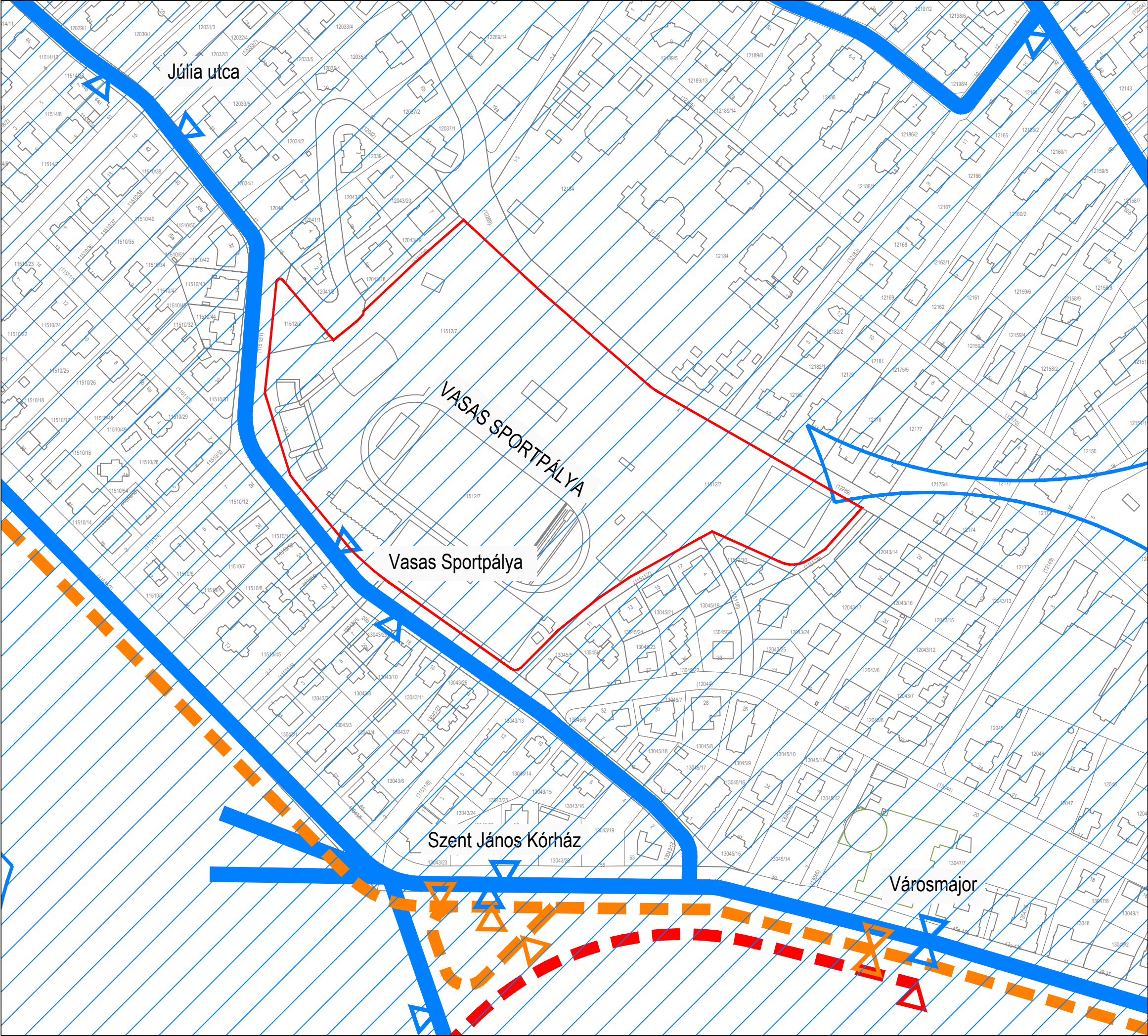


4-4
Herman Ottó utca
(Rusztai út - Zilah u. közötti szakasza)



5-5
Rhédey utca
(Pasaréti út - Vadorzó u. közötti szakasza)



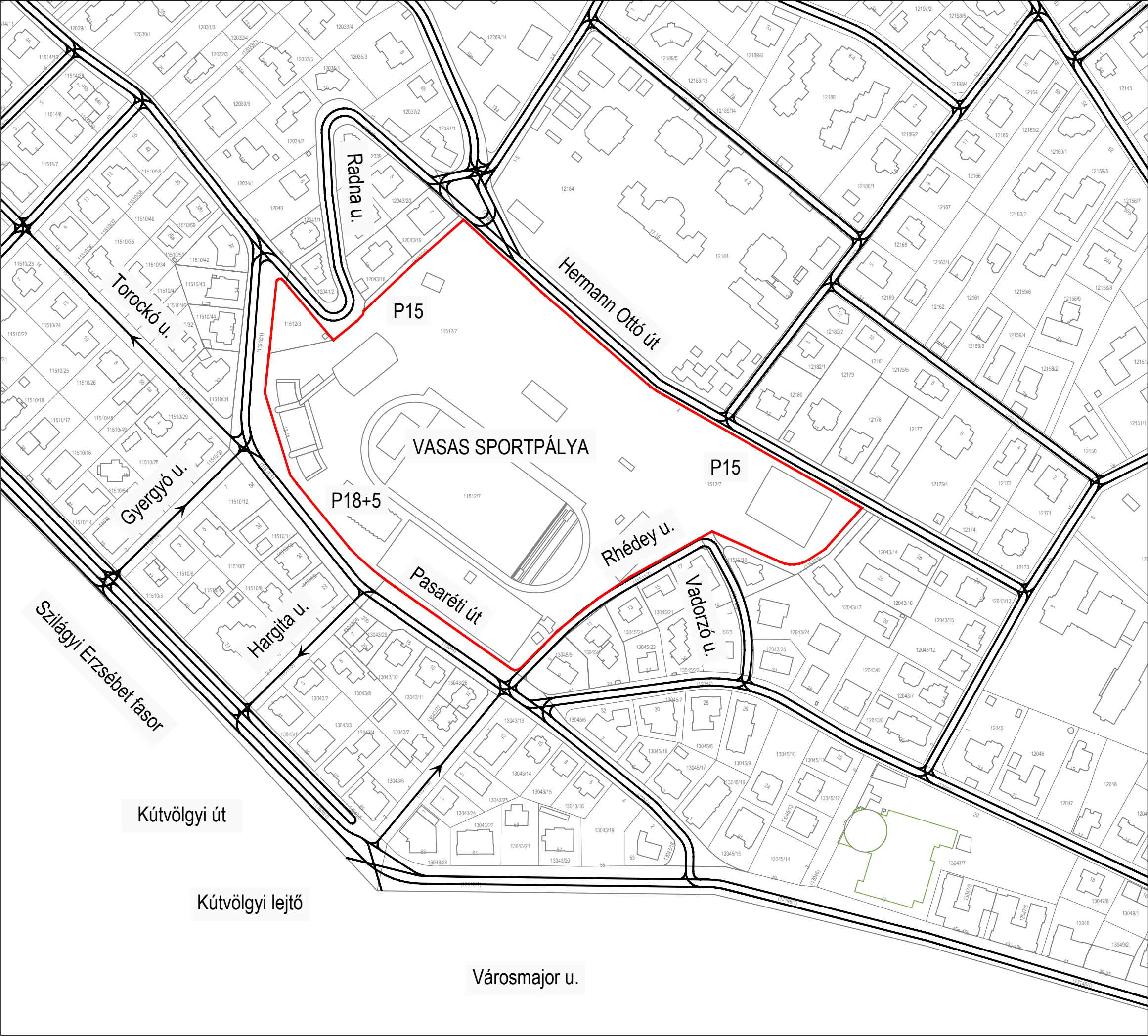


BUDAPEST II.KERÜLET
VASAS PASARÉTI SPORTCENTRUM
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

	autóbusz vonal
	közüti vasúti vonal
	fogaskerekű vasútvonal
	autóbusz megállóhely
	közüti vasúti megállóhely
	fogaskerekű megállóhely
	rágyaloglási távolság (300m)
	tervezési terület

MOBIL CITY BT. 2131 GÖD, BODZA UTCA 2.			rajtszám KV-4	lépték M=1:2500
tervezési tázis MEGLÉVŐ KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT				
Készült az állami alapadatok felhasználásával tervezési tázis vizsgálat				dátum 2021.02.10.
tervező Macsinka Klára	tervező Szűcs Gergely	tervező Boldizsár Attila	tervező Kósa Roland	
KÉ-K,Tkő				



BUDAPEST II.KERÜLET
VASAS PASARÉTI SPORTCENTRUM
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

	Forgalmi irány
	Egyirányú út haladási iránya
	tervezési terület

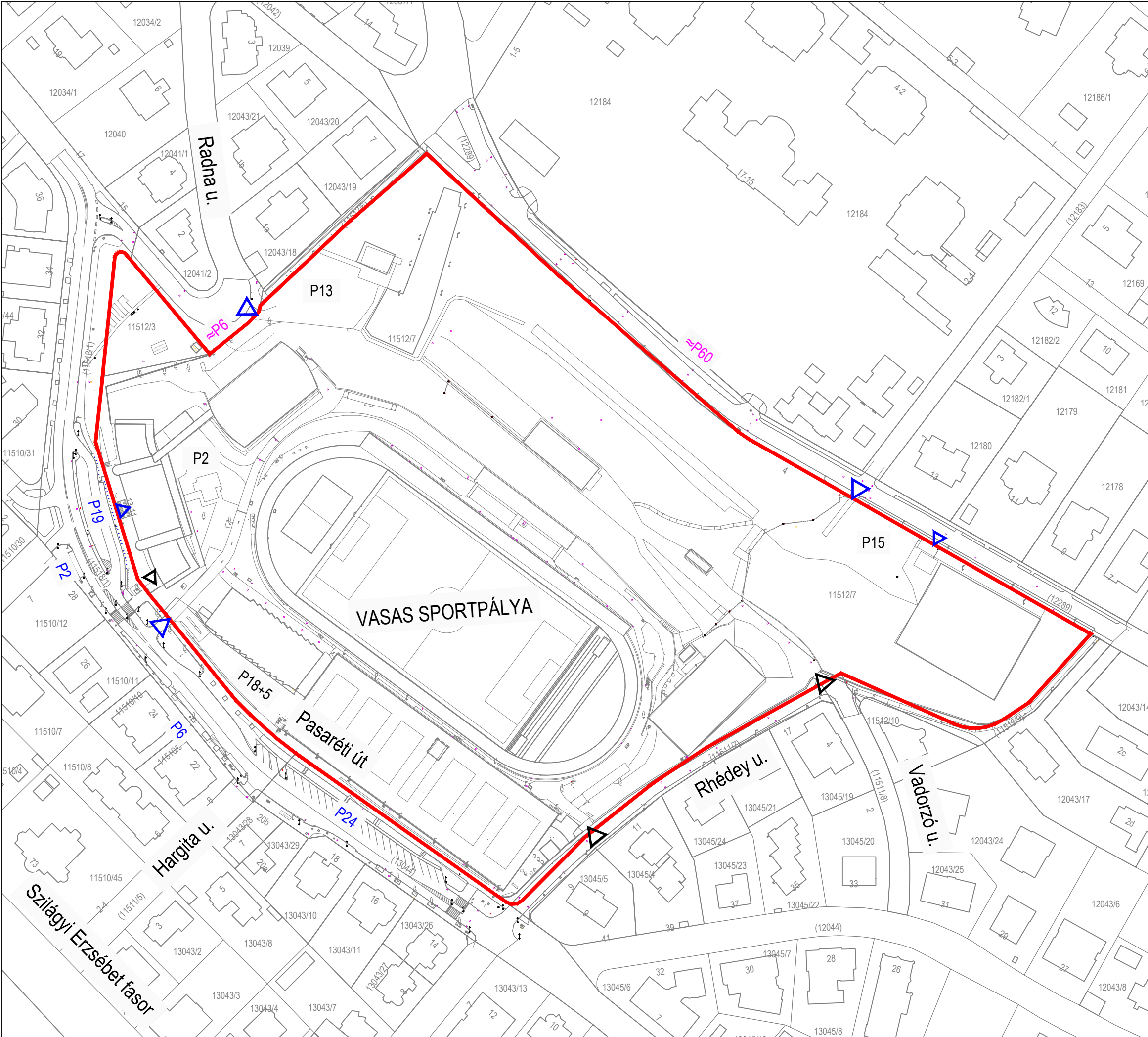
MOBIL CITY BT. 2131 GÖD, BODZA UTCA 2.			rajtszám KV-5	lépték M=1:2500
tervező Macsinka Klára		tervező Szűcs Gergely	tervező Boldizsár Attila	tervező Kósa Roland
KÉ-K, Tkő				

Készült az állami alapadatok felhasználásával

tervezési fázis
vizsgálat

MEGLÉVŐ FORGALMI REND

datum
2021.02.10.



BUDAPEST II.KERÜLET
VASAS PASARÉTI SPORTCENTRUM
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

	tervezési terület
	sportpályán belüli parkolóállások száma
	közterületen kiépített parkolóállások száma
	közterületen NEM kiépített park.áll.szám
	közönségforgalmi gépjárműbejárat
	közönségforgalmi személybejárat
	kiszolgáló / gazdasági gépjárműbejárat
	kiszolgáló / gazdasági személybejárat

MOBIL CITY BT. 2131 GÖD, BODZA UTCA 2.			rajtszám KV-6	lépték M=1:1500
Készült az állami adatok felhasználásával				
MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉS ÉS KÖZTERÜLETI ELRENDEZÉS				
tervezési fázis Vizsgálat		dátum 2021.02.10.		
tervező Macsinka Klára	tervező Szűcs Gergely	tervező Boldizsár Attila	tervező Kósa Roland	
KÉ-K, Tkó				

Közművesítés

A Pasaréti út – Radna utca – Körömöczy Zsuzsa lépcső – Herman Ottó utca – Kass János lépcső – Rhédey utca által határolt tömb és környezete régen beépített része a kerületnek, így közműellátása is régen kiépítésre került, és régóta teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátásra kiépítették a vízellátást, a vízvezetést, a villamosenergia ellátást, a földgázellátást, valamint a vezetékes hírközlést. A teljes közműellátást biztosító elosztóhálózatok a vizsgált tömböt határoló utcákban haladnak.

A sport telek tervezett intenzívebb hasznosítását közműves korlátozó adottság nem terheli, de fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a tömb északi része korábban bányaterület volt, ezért közműépítésknél a terület geológiai adottságát figyelembe kell venni.

A vizsgált terület természeti adottsága, hogy dél-nyugati irányba lejt, a terület észak-keleti szélén haladó Herman Ottó utca cca.160-162 mBf-i szintvonalon halad és a dél-nyugati oldalon haladó Pasaréti út cca.135-138 mBf-i szintig esik, ezzel a területen belüli szintkülönbség megközelíti a cca.25 m-t.

A közművek vizsgálata a tervezett területet is magába foglaló településrendezési eszközök és az E-közmű felhasználásával készült.

1. VÍZIKÖZMŰVEK

1.1. Vízellátás

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

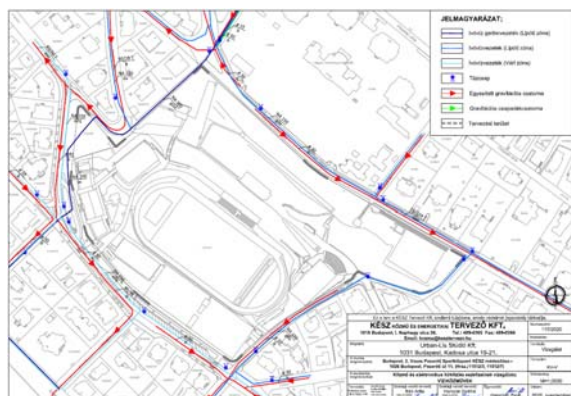
A Fővárosi Vízművek a Duna partjaira telepített kútjaiból kitermelt ivóvizet juttatja a hálózatba. Az Észak-budai területek vízellátását a Szentendrei sziget partjára telepített kútsorából kitermelhető vízzel biztosítják. A fővárosi vízellátó hálózat a vízbázisok felől nagy átmérőjű vezetékeken keresztül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

A főváros nagy kiterjedése és változatos topográfiai adottságára tekintettel a szolgáltató a vízellátó rendszerét ellátási zónákra osztotta. A vizsgált területen üzemelő hálózat vezetékei részben a 8. sz. un Vári zóna és a 9. sz. un Lipóti zóna hálózati rendszeréhez tartoznak. A Lipóti zónához tartozó NÁ 200-as göv gerincvezeték a Radna utca nyomvonalán áthalad a területen, a terület közvetlen ellátásában nem vesz részt. Az arról táplált, Herman Ottó utcában haladó NÁ 150-es göv vezetékről látják el a Herman Ottó utca menti fogyasztókat. A Herman Ottó utcai vezetékről ágazik le a Rhédey utcai NÁ 150-es göv vezeték, amelyről az utca menti ingatlanokat ellátják.

A vizsgált tömb dél-nyugati oldalát határoló Pasaréti úton a 8. Vári rendszerhez tartozó NÁ 150-es KPE vezeték halad, amelyről az érintett ingatlanok, köztük a sporttelep ellátását is kiépítették.

A területen üzemelő hálózatok vezetékeinek korszerű (gov, KPE) anyaga jelzi, hogy a vezetékek nem öregek, azok felújítása megtörtént.

A vizsgált területet körülvevő vízvezetékekre az előírásoknak megfelelően a szükséges földalatti tűzivíz csapok elhelyezésre kerültek, amelyek a térség számára a jelenlegi igényeknek megfelelő tűzivíz ellátást biztosítani tudják.



Víziközművek

forrás: saját ábra (készítette: KÉSZ KÖZMŰ Kft.)

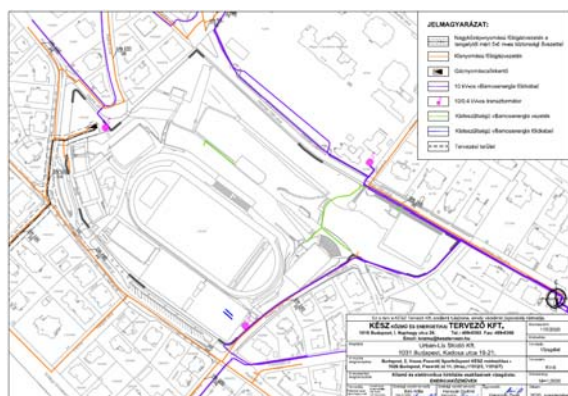
1.2. Vízvezetés

A vizsgált terület a szolgáltató egyesített rendszerű csatornahálózattal ellátott területéhez tartozik. A térségében keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére szolgáló egyesített rendszerű csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Zrt., az elvezetett vizek kezelésére létesített szennyvíztisztító telep üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt..

A vizsgált területet határoló utcákban üzemelő egyesített rendszerű csatornák, a térség topográfiai adottságának megfelelően a gravitáció segítségével részben a Herman Ottó utcán keleti, részben a Pasaréti úton szintén keleti irányába szállítják a vizeket. Mindkét irányból a vizek befogadója a Szilágyi Erzsébet fasor mellett haladó, majd a Városmajoron áthaladó 470/470 paraméterű főgyűjtőként, egyesített rendszerrel haladó Ördög-árok, amely a vizeket továbbszállítja a Budai főgyűjtőbe. A főgyűjtőn keresztül érkezik a Kelenföldi átemelő telepre, ahonnan a Duna medre alatti átvezetéssel érkezik a Csepeli központi szennyvíztelepre.

A közelmúltban rövid szakaszokon az utak rekonstrukciója során már építettek elválasztott rendszerű csapadékcsontra szakaszokat is, de ezek is az egyesített csatornahálózatra csatlakoznak.

2. ENERGIAGAZDÁLKODÁS ÉS ENERGIAELLÁTÁS



Energiaellátás

forrás: saját ábra (készítette: KÉSZ KÖZMŰ Kft.)

A vizsgált terület térségének jelenlegi energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A villamosenergia a világítás és technológiai energia igények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas.

Ki kell emelni, hogy a vizsgált terület környezetében a megújuló energiahordozók használata lassan általánosnak mondható. Nyilvántartás azonban erről nem áll rendelkezésre.

2.1. Villamosenergia-ellátás

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

A terület ellátása a főváros egységes hálózati rendszerének részeként épült ki. Az ellátás táppontjai a tágabb térségben üzemelő 132/10 kV-os villamos alállomások, ahonnan induló 10 kV-os közép feszültségű kábelhálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A fogyasztói transzformátor állomásokról induló kisméretű elosztóhálózatról látják el közvetlen bekötéssel a fogyasztókat.

A vizsgált területen, a Rhédey utcában és a Herman Ottó utcában is halad 10 kV-os földkábel hálózati nyomvonal, amelyről a térség ellátását szolgáló fogyasztói transzformátor állomások bekötése megoldott. A vizsgált sporttelep ellátására a Rhédey utcai 10 kV-os kábelről épült ki az ellátás. A sporttelep Rhédey utca menti kerítése mellett üzemel a 41084 ELMŰ nyilvántartási sorszámú épített házas transzformátor, amelyről induló kisméretű elosztóhálózatok látják el a sport telken belüli fogyasztói helyeket.

A Herman Ottó utca-Radna utca nyomvonalán kiépített kábel táplálja a 11512/3 hrsz-ú parkban elhelyezett körzeti ellátást szolgáló lemezhasas fogyasztói transzformátor állomást, amelyről induló kisméretű elosztóhálózat a térség fogyasztóinak az ellátását biztosítja.

A közelmúltban felújított Pasaréti út közvilágítására önálló lámpatesteket helyeztek el, amelyek táphálózata földalatti

elhelyezésű. A tömböt határoló többi utca rekonstrukciója még nem fejeződött be, ott még található, sem korszerűnek, sem esztétikusnak, sem kellő fényt adóknak nem tekinthető betonoszlopokra elhelyezett lámpafejek, amelyeknek tápkábele még föld feletti vezetésű.

2.1. Földgázellátás

A vizsgált terület földgázellátását a NKM Földgázhálózati Kft. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

A vizsgált terület és a tágabb térségének ellátási gerince a nagyközpontnyomású gerinchálózat, amelynek egyik vezetéke DN 100-as HA paraméterrel, a Szilágyi Erzsébet fasort keresztezve, a Gyergyó utcán áthaladva érkezik a Pasaréti útra, majd azon továbbhalad a 11512/3 hrsz-ú park területén elhelyezett földbe süllyesztett körzeti nyomáscsökkentő állomásig.

A nyomáscsökkentőtől induló kisnyomású elosztóhálózat egyik nyomvonala halad végig a Pasaréti úton DN 200-as PE paraméterrel és táplálja a térség utcáiban kiépített elosztóhálózatot. A nyomáscsökkentőtől önálló bekötést építettek a Pasaréti út irányába a sporttelep ellátására.

3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

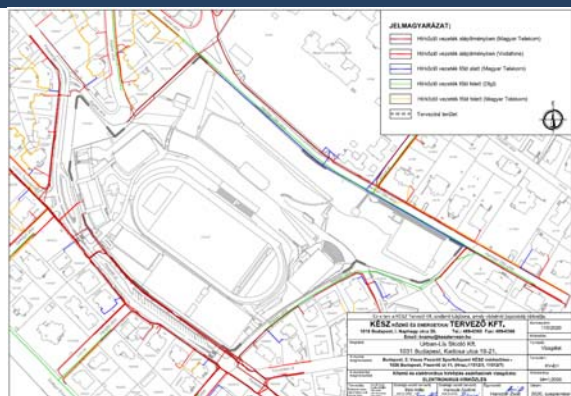
3.1. Vezetékes hírközlési létesítmények

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

A hírközlési hálózatok a vizsgált területet határoló utcák járdáiban alépitménybe és/vagy kábelbe, valamint föld felett fektetve haladnak. Jelentős kábelkötegek haladnak a Pasaréti út mindkét oldali járdájában a Radna utca nyomvonalán, a Herman Ottó utca észak-keleti oldalán haladó járdában és a Rhédey utca déli járdájában. A Herman Ottó utca sport telep felőli oldalán és a Rhédey utca déli oldalán föld felett, oszlopokra fektetve halad a hálózat. Az E-közmű nyilvántartása szerint a kábelkötegekben a Vodafone, a Digi és a Magyar Telekom kábele haladnak.

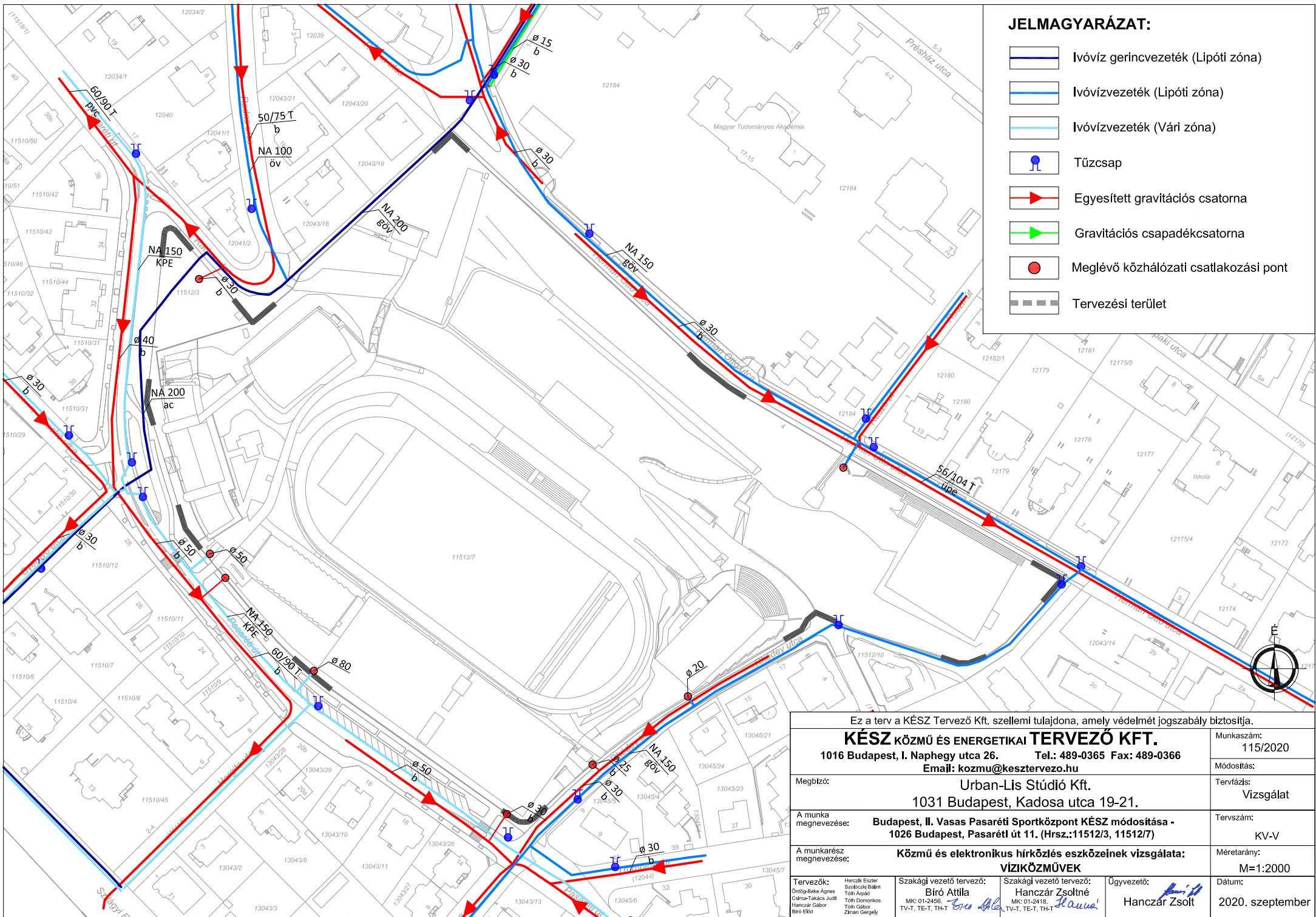
3.1. Vezeték nélküli hírközlés

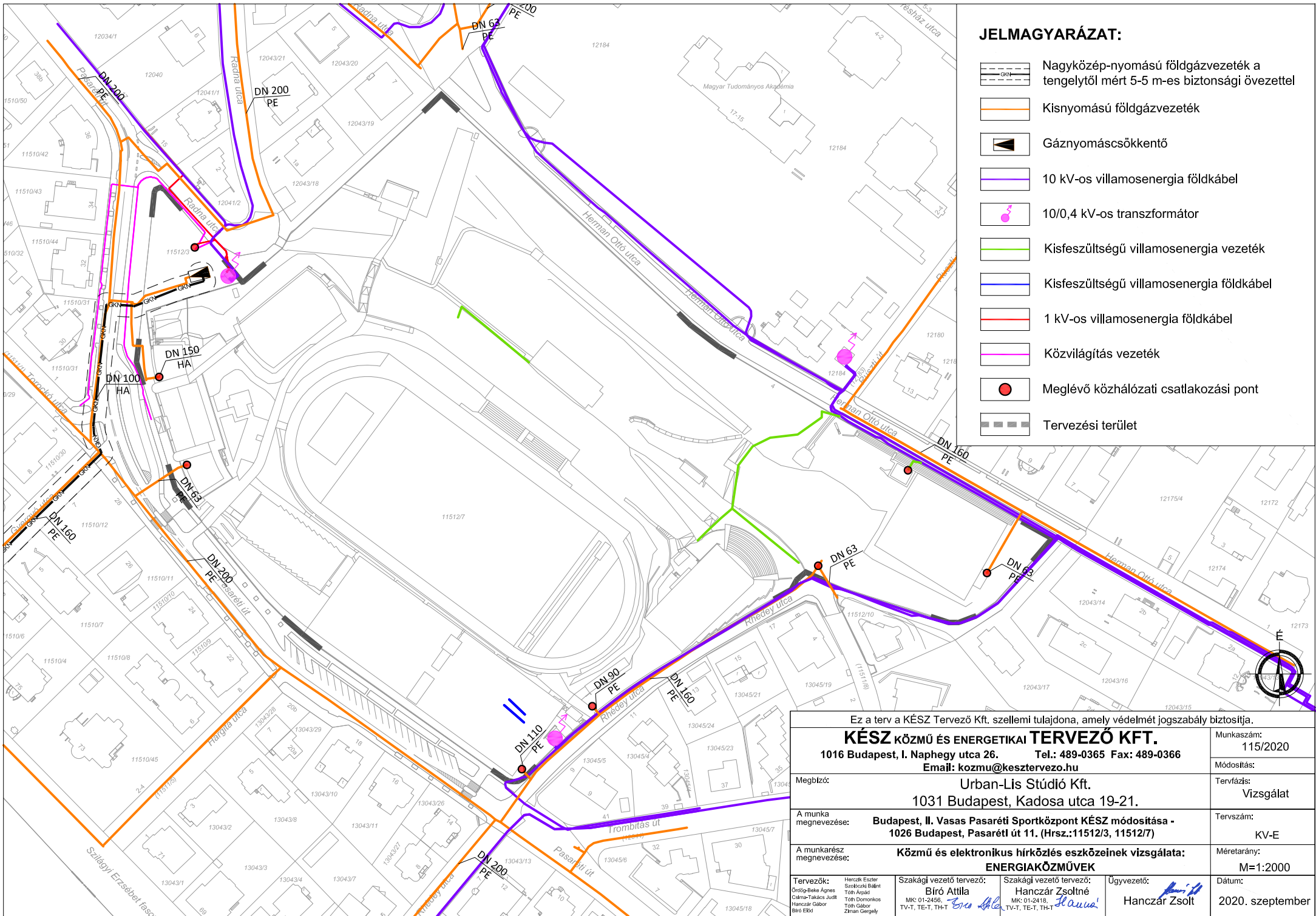
A vizsgált területen belül, közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés nem üzemel, tágabb térségben üzemelő létesítményekkel a Telecom, Telenor, Vodafone kedvező vételi lehetőséget tud biztosítani.

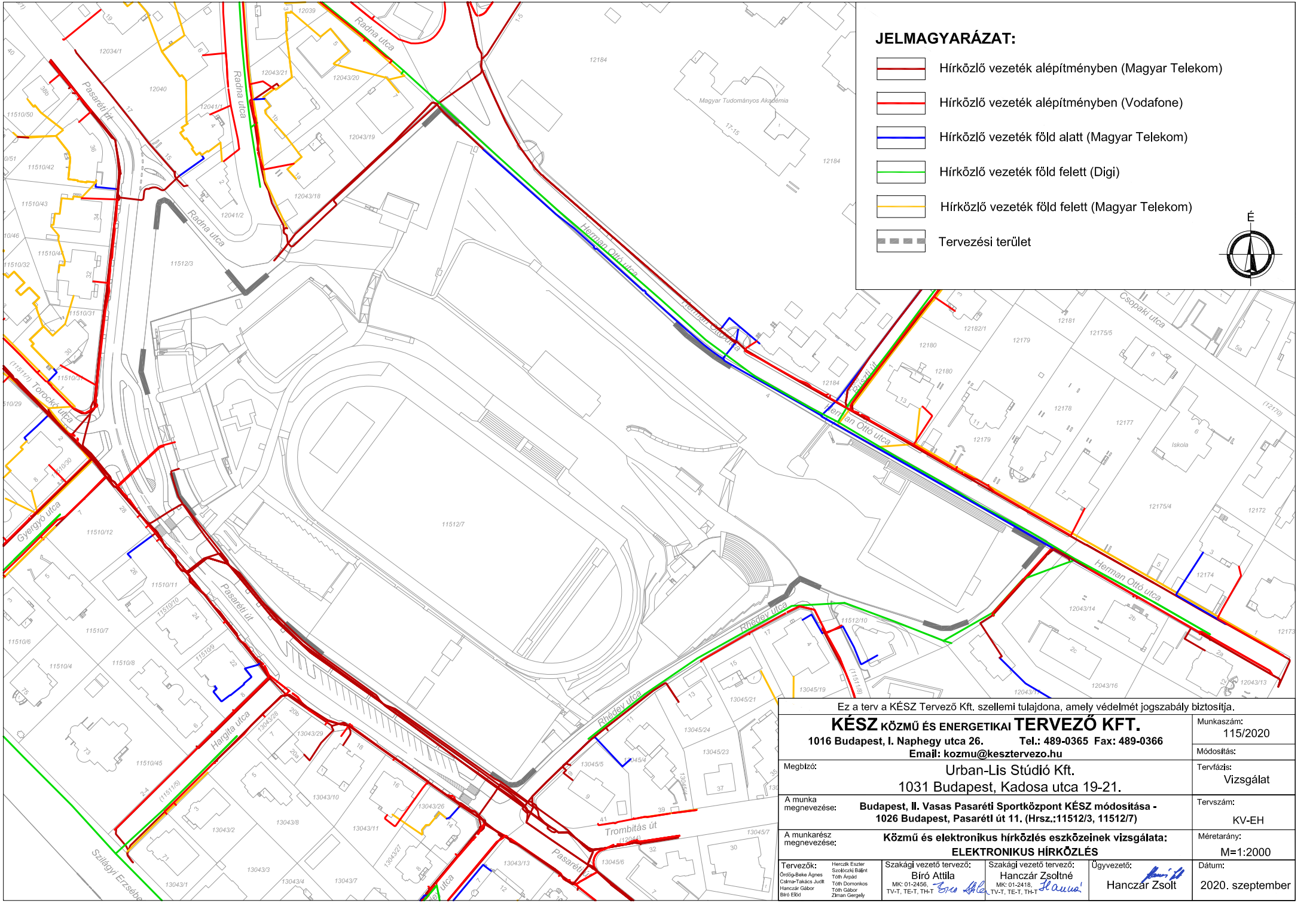


Hírközlés

forrás: saját ábra (készítette: KÉSZ KÖZMŰ Kft.)

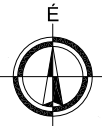






JELMAGYARÁZAT:

- Hírközlő vezeték alépitményben (Magyar Telekom)
- Hírközlő vezeték alépitményben (Vodafone)
- Hírközlő vezeték föld alatt (Magyar Telekom)
- Hírközlő vezeték föld felett (Digi)
- Hírközlő vezeték föld felett (Magyar Telekom)
- Tervezési terület



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: 115/2020

Módosítás:

Megbízó: Urban-Lis Stúdió Kft.
1031 Budapest, Kadosa utca 19-21.

Tervfázis: Vizsgálat

A munka megnevezése: Budapest, II. Vasas Pasaréti Sportközpont KÉSZ módosítása - 1026 Budapest, Pasaréti út 11. (Hrsz.:11512/3, 11512/7)

Tervszám: KV-EH

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés eszközeinek vizsgálata: ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Méretarány: M=1:2000

Tervezők: Herczák Eszter
Órós-Béke Agnes
Csalma-Takács Judit
Hanczár Gábor
Bíró Erika

Szakági vezető tervező: Bíró Attila
MK: 01-2456
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező: Hanczár Zsolt
MK: 01-2418
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető: Hanczár Zsolt

Dátum: 2020. szeptember

Környezetvédelem

1. TALAJ

A terület morfológiailag a Budai-hegység K-i oldalán fekszik. Ennek megfelelően a terület talaja agyagos fizikai összetételű. A terület magassága 131,5-161,3 mB.f. között változik. A terület lejtése ÉK-DNy-i irányú.

A területen az utóbbi évtizedekben olyan funkciók, melyek a talaj elszennyeződését okozhatták volna nem voltak, így talajszennyezettség a területen belül nem valószínűsíthető.

A terület csúszásveszélyes területen van. A csúszásveszély a területen az egykor végzett bányászati tevékenységtől kezdve jelent meg. Jelentős felszínmozgások voltak az 1913, 1931, 1933-ban, és 1958-59 telén. A mozgások megszüntetése érdekében a 30-as években a Herman Ottó utcával párhuzamosan 8m mélyen szivárgó épült, majd az 1958-59-es mozgás után egy 12m mélységű mélyszivárgó hálózat elkészítése stabilizálta a területet. A felszínmozgás miatt a területre külön Földtani szakvélemény készült, amely a terület földtani kockázatait részletesen ismerteti.

2. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

Felszín alatti vizek 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 alapkőzete és azokon keresztül Duna-parti vízbázisok potenciális veszélyeztetettsége indokolja.

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.

Felszíni vizek A területen felszíni vízfolyás nincs. A térség természetes felszíni vízlevezetője az Ördög-árok, mely a terület közelében zárt csatornaként a felszín alatt halad keresztül. A terület domborzati adottságai miatt felszíni vízlevezető árkok, övárkok rendszerével kialakított, mely a felszíni vizek elvezetését megfelelően biztosítja a terület lejtős volta ellenére is.

3. 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 kedvezőtlen helyzetű. A város nagyon sűrűn beépített részén van a terület, a jelentősebb beépítések a fő átszellőzést akadályozzák valamint a térség igen jelentős közlekedési útvonalak mellett helyezkedik el, ahol az ebből eredő légszennyezés a főváros egyik legszennyezettebb területét eredményezik a térségben.

A légszennyezettségi határértékeket a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet szabályozza.

Légszennyező anyag	Határérték [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]			Veszélyességi fokozat
	Órás	24 órás	Éves	
Kén-dioxid (SO_2)	250	125	50	III.
Nitrogén-dioxid* (NO_2)	100	85	40	II.
Ózon (O_3)		120		I.
Szén-monoxid (CO)	10 000	5 000	3 000	II.
Ólom (Pb)			0,3	I.
Szálló por (PM_{10})		50	40	III.
Szálló por (TSPM: összes lebegő portartalom)	200	100	50	III.
Benzol		10	5	I.

Jelentősebb légszennyező anyagok határértékei a 4/2011.(I. 14.)VM rendelet szerint

Immissziómérő állomás a közelben a Széna téren található. A BP Széna tér jelű mérőpont egy automata mérőhely, ahol Kéndioxid (SO_2), Nitrogén-monoxid (NO), Nitrogéndioxid (NO_2), Nitrogén-oxidok (NO_x), Szén-monoxid (CO), Ózon (O_3) és Szálló por (PM_{10}) Benzol értékek folyamatos rögzítése történik. Az állomás az Országos Légszennyezettségi Mérés Hálózat részeként működik. Az állomás adatai szerepelnek az alábbi táblázatban.

Légszennyező anyag	Határérték	BP Széna tér állomás 2020.09.10. 8 órai értékei	Minősítés	Szennyezőanyag veszélyességi fokozata
Kén-dioxid (SO_2)	250 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (óra átlagérték)	5,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	kiváló	III.
Nitrogén-monoxid (NO)	150 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (óra átlagérték)	85,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	jó	II.
Nitrogén-dioxid* (NO_2)	100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (óra átlagérték)	67,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	jó	II.
Nitrogén-oxidok (NO_x) (mint nitrogén dioxid (NO_2))	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (óra átlagérték)	198,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	megfelelő	II.
Szén-monoxid (CO)	10 000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (óra átlagérték)	940 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	kiváló	II.
Ózon (O_3)	120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (Napi 8 órás mozgó átlagkoncentráció maximuma)	2,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	kiváló	I.
Szálló por (PM_{10})	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (24 órás átlagérték)	28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	jó	III.
Benzol	120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (Napi 8 órás mozgó átlagkoncentráció maximuma)	0,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	kiváló	I.

Jelentősebb légszennyező anyagok határértékei és a BP Széna tér mérőállomás értékei

Az alábbi táblázatban a Széna téri mérőhely évi összesített értékelését adjuk meg 2005-2013 évekre.

Minősítés értéke:

- 1 - kiváló
- 2 - jó
- 3 - megfelelő
- 4 – szennyezett.

Év/szeny- nyezőanyag	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kén-dioxid (SO_2)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Nitrogén- dioxid (NO_2)	4	4	4	4	3	4	4	-	4	4	4	4	4	4	4

Év/szeny- nyezőanyag	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nitrogén- oxidok (NOx) (mint nitrogén- dioxid (NO ₂))	4	4	4	4	4	4	4	-	4	4	4	4	4	4	4
Szén- monoxid (CO)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	*	1	1	1	1	1
Ózon (O ₃)	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Szálló por (PM10)	4	2	2	3	3	3	3	2	2	3	4	3	3	4	3
Benzol	1	1	1	1	1	1	1	1	1	*	1	1	1	1	1
Összesített értékelés	4	4	4	4	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4

Egyes légszennyező komponensek minősítése 2005-2019

Az értékek alapján látható hogy a levegő minősége a Nitrogén-dioxid (NO₂) és Nitrogén-oxidok (NO_x) tekintetében alig változott, továbbra is szennyezett minősítésű. Szálló por (PM10) koncentrációk tekintetében éveken át javulás majd az utóbbi években ismételt romlás figyelhető meg és mára inkább a megfelelő vagy szennyezett minőségű lett ismét. Kén-dioxid (SO₂), Szén-monoxid (CO) Benzol és Ózon (O₃) tekintetében a levegő minősége jellemzően kiválónak minősíthető.

A mérőállomás térségének fő szennyezőanyag kibocsátója a közúti közlekedés. A mérőhely közelében olyan jelentős forgalmú utak vannak, mint a Margit körút, Széll Kálmán tér. A koncentrációk napi menete jól mutatja a reggeli és esti csúcsforgalmi időszakokat, amikor az órák értékek igen jelentős megemelkedését regisztrálja a mérőállomás. A környéken a lakossági fűtés kibocsátásai is megjelennek a téli félév magasabb koncentráció értékei formájában, de iari eredetű hatás a térségben nem jelentkezik.

A tervezési terület több száz méteres távolságban és a Margit körútnál lényegesen kisebb forgalmú Pasaréti úttal határos. A közelben van a Szilágyi Erzsébet fasor és a Hűvösvölgyi út, melyek szintén jelentősen terhelő hatásúak, de azok a tervezési területtől távolabb haladnak, így a területen a Szénatéri mérőhelyhez képest jelentősen jobb minőségű levegőállapottal lehet számolni.

4. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A jelenlegi zajhelyzetet elemezve megállapítható, hogy a területen, ill. annak környezetében ipari, szolgáltató, stb. tevékenységből adódó zajforrás nem található. A gépjármű forgalmból eredő zaj mértéke sem jelentős – a lakóterület és a sportterület célforgalmából (személygépjármű forgalom) adódik. A közvetlen környezetben ugyanakkor jelentős terhelést okoz különösen a sportterület délutáni, használati csúcsidőszakban megjelenő zajhatása.

A tervezési terület fő zajforrásait a városi II. rendű főutak, egyéb összekötő utak valamint az autóbusz állomások, villamos végállomások, megállók alkotják.

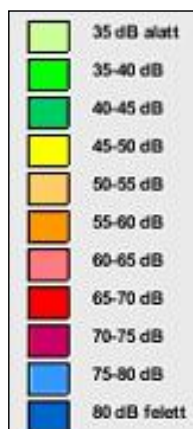
- II rendű főút: Pasaréti út
- Összekötő út : Herman Ottó utca, Radna utca

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 határértékek meghatározásra kerültek. Az alábbi táblázatban láthatók az egyes utakra jellemző nappali és éjszakai átlagórai zajterhelési

mértékek, illetve ez ezen időszakokhoz kapcsolódó határértékek is. A vizsgálati térképlapon feltüntetésre kerültek a Főváros Stratégiai Zajtérképe szerinti közúti közlekedési zajkibocsátási mértékek is az egyes utakra vonatkozóan:

Utca	Utca	Zajterhelés (dB)	Határérték(dB)
Pasaréti út	Nappali átlagóra	67-69 (dB)	65 (dB)
	Éjszakai átlagóra	57-58 (dB)	55 (dB)
Herman Ottó utca	Nappali átlagóra	50-53 (dB)	60 (dB)
	Éjszakai átlagóra	42-43 (dB)	50 (dB)
Radna utca	Nappali átlagóra	51-53 (dB)	60 (dB)
	Éjszakai átlagóra	43-44 (dB)	50 (dB)
Rhédey utca	Nappali átlagóra	51-52 (dB)	55 (dB)
	Éjszakai átlagóra	45-47 (dB)	45 (dB)

A zajtérkép adataiból kiolvasható, hogy mind a nappali csúcscsúrában mind az éjszakai időszakban határérték feletti zajterhelés tapasztalható a Pasaréti út mentén. A határérték túllépés nem jelentős mértékű, nappal és éjjel is 2-4 dB közötti. A többi utcában a zajterhelési értékek jellemzően a határértékek alatt marad, ez alól csak az utak Pasaréti úti csatlakozás 100 m-es közelségében lehet kivétel.



Közúti közlekedési eredetű zajterhelés nappal /éjjel (Bp. Stratégiai Zajtérkép 2007.)

Időszakosan, elsősorban a délutáni sportterületi csúcsterhelési időszakban, valamint a sportlétesítmény területén rendezett jelentősebb tömeget vonzó rendezvények, sportalkalmak okozhatnak nappali zajterhelés emelkedést, mely a sportlétesítmény 200-300 m-es körzetében zavaró mértékű lehet, de ez az éjszakai pihenést nem zavarja, mivel nappali időszakban lehetségesek. A 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendelet. melléklete szerint a szabadidős tevékenységektől származó zajterhelési határértékek a zajtól védendő területeken, így a lakóterületeken nappal 50 dB éjjel 40 dB mértékben határozza meg. A terület elhelyezkedése, a katlanszerű terepadottságokból következően a sportterületen keletkező zajok erősen visszaverődnek, és míg a Herman Ottó utca feletti részen alig, addig a többi határoló utca felé felerősítve verődik vissza, ezáltal is jelentősebb zajterhelést okozva. A csúcsidőszakokban a területet határoló lakóingatlanoknál így a nappali 50 dB-es zajterhelési határérték biztosan nem teljesül. Ugyanakkor azt is figyelembe kell venni, hogy a sportlétesítmény minimális változásokkal ugyan, de az 1930-as évektől a területen működik, és a létesítmény teljes befogadó kapacitása ezen időszak alatt alig nőtt. A kihasználtsága és az igény a terület használatára

biztosan fokozódott különösen az utóbbi 30 évben.

Vasúti és üzemi zajjal rendelkező állandó létesítmény a területen és a környéken sincs, ilyen zajterheléssel nem kell számolni a térségben.

A *repülési eredetű zajterhelés* tekintetében a Ferihegyi Nemzetközi Repülőtér forgalma meghatározó. A területet a reptér fő megközelítési irányai elkerülik és a terület felett már nagy magasságban haladó gépek zajhatása legfeljebb 35 dB körüli, minimális zajterhelést okoz a térségben.

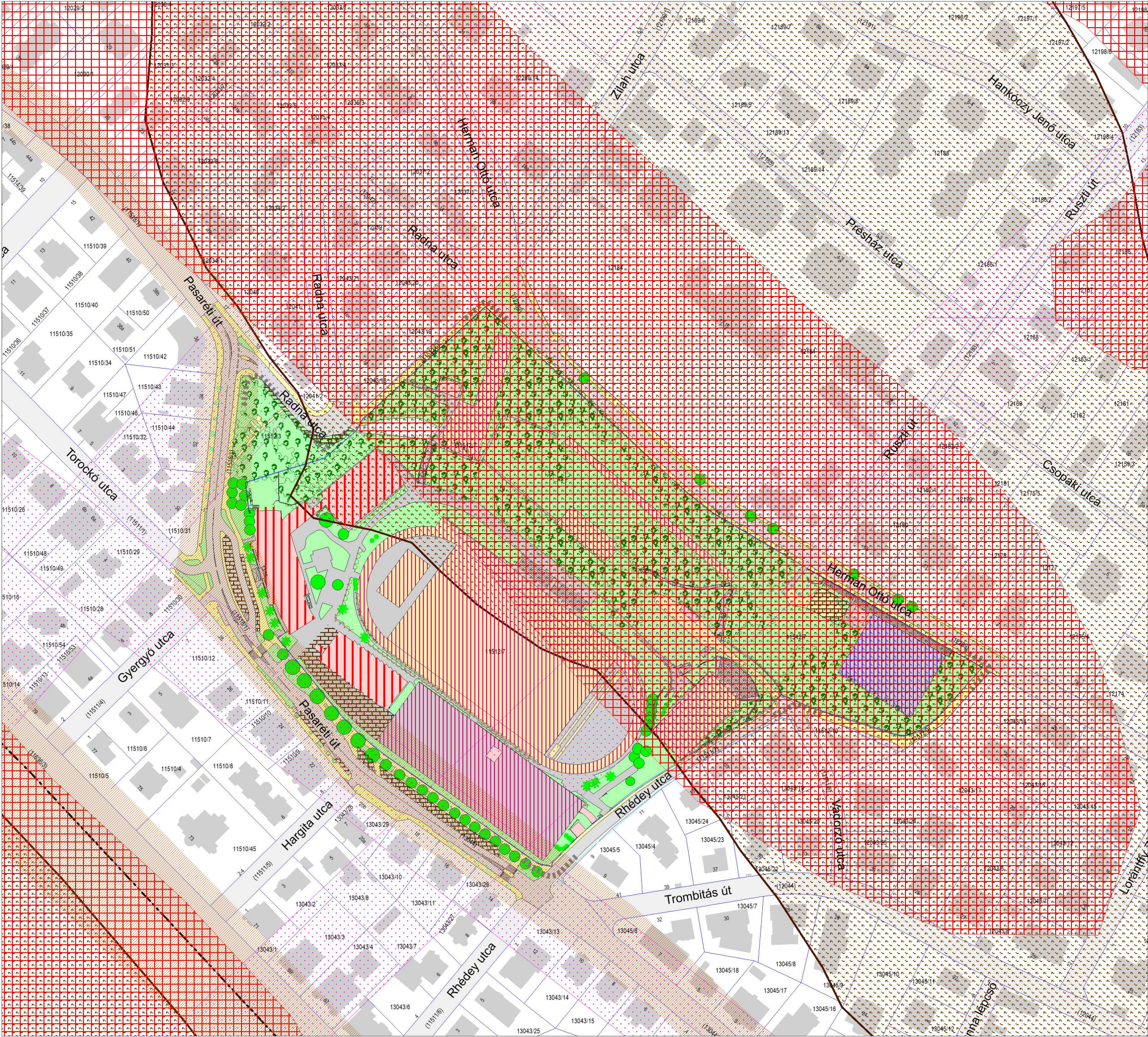
5. HULLADÉKKEZELÉS

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 nem 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.



BUDAPEST II.KERÜLET
VASAS PASARETI SPORTCENTRUM
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

	közlekedési ártalmakkal terhelt zóna
	jelentősebb felszíni parkolóterület
	sportcélú épület (csarnok, stb.)
	szabadtéri sportterületek
	mikrohullámú sávok (FSZKT)
	felszínmozgás veszélyes terület (FSZKT)
	csúszásveszélyes terület (Bp. TSZT2017)
	részben vízáteresztő belső burkolatok
	vízáró belső burkolatok
	egyedlied felmért lombos/tűlevelű fa
	rendszeresen nyírt sövények
	erdős faállományok lombfelülete
	intenzív zöldfelület
	közterületi járda
	közterületi út
	meglévő épület
	tervezési terület harára

tervráaj megnevezése	rajzszám V - Z - 1	lépték M = 1 : 2 . 0 0 0
KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA		
Készült az állami alapadatok felhasználásával		
tervezési fázis v i z s g á l a t		dátum 2 0 2 0 . 0 9 . 1 5 .
tervező Sólyom Rudolf TK 01-50853, K 01-5131	tervező 	

Katasztrófavédelem – Csúszásveszély

a Földtani szakvélemény (készítette: Oszvald Tamás geológus, földtani szakértő) legfontosabb megállapításai
a teljes Földtani szakvéleményt lásd az 1. mellékletben

1. FÖLDRAJZI – FÖLDTANI- MÉRNÖKGEOLÓGIAI LEÍRÁS

Pasarét városrész Sporttelep

Pasarét városrész, a Nagykovácsiban eredő és a Dunába torkolló Ördög-árok patak kiszélesedő völgyében, az Apáthy-szikla aljától a Városmajorig húzódó terület, melyet a Húvösvölgyi út és a Pasaréti út határol. Észak felől Rézmál, Törökvész, dél felől a Városmajor, Kútvölgy, Virányos, Szépilona és Lipótmező városrészekkel szomszédos. Az Ördög-árok patak ezen a szakaszon már felszín alatt, befedve folyik.

Az ÉNy – DK irányú Szilágyi Erzsébet fasor, mint beépített völgytalp és a Sportcentrum előtti útszakasz is, kb. 135 mBf magasságon, a Sportcentrum feletti Herman Ottó utca kb. 160 - 162 mBf, vagyis ezen a szakaszon kb. 25-27 m szintkülönbség van.

A sportcentrum területén működött a Kőszénbánya és Téglagyár Társulat Pesten (volt Drasche téglagyár) agyagfejtője 1880 – 1916 között. A bányászattal kialakított „öblözet” az lejtő szintvonal lefutásában is jól kirajzolódik.

Kiscelli Agyag Formáció

Az Ördögárok két oldalán, a felszínen a Kiscelli Agyag Formáció fellazult, mállott, deluviális, részben szoliflukciós aleurit (iszap szemcseméretű) anyaga található, illetve kisebb foltokban lejtőlösz. Természetesen az emberi tevékenység nyomai is megtalálhatók a felszíni képződmények között.

A terület meghatározó képződménye az Oligocén korú Kiscelli Agyag Formáció, melynek nagyon gazdag a földtani, de a mérnökgeológiai irodalma is, amiből a terület felszínmozgás veszélyességének megítélése szempontjából fontos elemeket foglaljuk csak össze.

A Kiscelli Agyag, a Tardi Agyagból fokozatosan fejlődik ki. Világosszürke, finomhomokos, agyagos, agyagmárgás aleuritből álló, bioturbált, nem laminites, 15–20% karbonátot tartalmaz. Agyag jól átszellőzött, 300–500 m mély, nyílttengeri, sekély batiális tengerfenéken rakódott le. Vastagsága 10–1000 m közötti. A rétegsor mélyebb tagozatába gradált és nem gradált finomhomokkő és agyagos aleurit rétegek települnek, amelyben előfordulhatnak sekélytengeri molluszkahéjak (Chlamys, Ostrea) tartalmazó, sziliciklasztos selfről származó kavicsos, homokos fluxoturbiditek, glaukonitos rétegek is. Bükkészék környékén több méter vastag tufa-betelepüléseket is tartalmaz. Jellemző dőlése csekély 2- 10° és dőlése általában az alaphegységtől kifelé, D-DK irányba mutat.

Fontos kiemelni, hogy a Kiscelli agyag sem földtani, sem mérnökgeológiai értelemben sem vehető homogén kőzettestnek!

A Dunántúli-középhegység DNY-ÉK vonalát követve jelentős területekről ismert. Vannak előfordulásai a Bakonyban, Észak Somogyban, de legkiterjedtebben a Budai-hegység és az Esztergomi-medencében fordul elő, illetve tovább az Északi-közép-hegységben. Budapest jelentős része alatt is fellelhető a Kiscelli agyag, a budai oldalon felszíni, felszínközeli előfordulásai vannak, míg a pesti oldalon a lezökkenve található.

Általában kis képlékenységgű, esetenként erősen homokos. Előfordulnak azonban nagyobb agyagtartalmú részek is. Az agyagalkotó ásvány nagy része illit, vagy ritkábban montmorillonit. A finom részek természetes állapotban koaguláltak, így a szokásos módon végrehajtott iszapolással meghatározott agyag alkotórészek mennyiségé csekély, esetenként csak 2-5 %. Ugyanakkor maximálisan peptizált állapotban a mikronnál kisebb

alkotórészek mennyiségére (agyag frakcióra) 20 - 40 % adódik.

A kiscelli agyag majdnem mindig karbonátos, a karbonátok gyakran igen finom eloszlásúak. Jellegzetes a magas vastartalom is, üde állapotban az agyag pirites, elmállva limonitos. Az agyag jellegzetes és többször leírt tulajdonsága a piritbomlás kapcsán fellepő szulfátképződés és az ezzel kapcsolatos duzzadás. Ez esetenként igen jelentős változást okozhat.

Hasonlóképpen kellemetlen duzzadást okoz a finom eloszlású mész is, mert ez a kristályos agyag ásványokat megbontja, amorffá alakítja. Így az agyagban a fedő rétegének eltávolítása után - víz okozta átnedvesedés nélkül is - a levegő hozzájutás hatására térfogatváltozás indul meg.

A Budai-hegység tektonikusan erősen igénybe vett, a törések fő iránya ÉK-DNy és ÉNy-DK. A mozgások – kisebb intenzitással - az oligocén óta a legújabb időkig folytatódtak, árkos, sasbérce szerkezeteket hozva létre. A tektonikus igénybevételek hatására a vízzáró agyag réteg erősen összetöredezett, a repedéseken keresztül vízáramlás indulhat meg a triász alap hegységből az agyagba és a víznyomás hatására fellépő semleges feszültség az állékonyságot rontja.

A Budai-hegységre is jellemző, hogy a területén igen erős volt az erózió. Az eróziós tevékenységet bizonyítja, hogy az ellenálló édesvízi mészkővel fedett részek környezetükből kiemelkedve maradtak. Emellett a Duna, illetve a patakok alámesták a lejtőoldalakat, elhabolták a lejtőlábakat. Eközben az agyag fedetlen, felszínközeli részei átalakultak, oxidálódtak. Az oxidált agyag szilárdsága jelentősen csökkent; morzsalékos mállott szerkezete vízérzékennyé, lassú mozgásra, megfolyósodásra hajlamosabbá teszi.

A kiscelli agyag kedvezőtlen tulajdonságaihoz hozzájárul, hogy fedőjében a lösz különböző változatai, illetve köves lejtőtörmelékreszek vannak, melyeknek agyagos része is morzsalékos, meszes, így összességében a fedő rétegek általában vízvezető jellegűek.

2. A HELYSZÍN FELSZÍNMOZGÁS TÖRTÉNETE

A terület földcsuszamlásainak a többszörös ismétlődés és a környék teljes beépítettsége miatt, gazdag irodalma van, amiből az alábbiakban csak a legfontosabbakat emelünk ki.

A Pasaréti út melletti Vasas pálya területén működött a Kőszénbánya és Téglagyár Társulat Pesten (volt Drasche téglagyár) agyagfejtője 1880 – 1916 között. Már a fejtés korai szakaszában 1882-ben megtörtént az első suvadás és sárfolyás, mely 160 m hosszú és 40 m széles volt. A felszínmozgás törmelékfejtőjének hossza a mozgást követően 80 m, melynek hossza a vízutánpótlás miatt megindult sárfolyás hatására 100 m-re nőtt. A bányászatot, illetve a téglagyártást a századforduló után nem sokkal befejezték, így Budapest kataszteri térképsorozata (1912) már a jelenleg ismerthez nagyon hasonló utca és telekkiosztást ábrázolja (1. ábra).

A bányaudvart határoló falakban újabb suvadások következtek be 1913, 1931 és 1933-ban. Ekkor a felette lévő terület már jelentősen beépített volt (közvetlenül a bánya fölött van: M. kir. szőlészeti közp. kísérleti állomás), ezért a Herman Ottó utcával párhuzamosan 8 m mélyen szivárgó épült.

1958-1959 telén újra kiterjedt mozgások indultak be és csak a nagy területre kiterjedő, 12 m mélységű mélyszivárgó hálózat elkészítése után stabilizálódott a terület.

3. A JELENLEGI ÁLLAPOT HELYSPECIFIKUS ÉRTÉKELÉSE

a felszínmozgás lehetséges kiváltó okai	helyspecifikus értékelés
<i>földrengés</i>	<i>Az Eurocod 8 szerint kell tervezni.</i>
<i>területhasználat megváltozása miatti beszivárgás megnövekedés (tarvágás, beépítés stb.)</i>	<i>Az elmúlt 20 évben a morfológiailag magasabban lévő területen a beépítettség nem, illetve alig változott.</i>
<i>jelentős átázás miatti tömegnövekedés</i>	<i>A mezőgazdasági kutatótelep telkén az épületek és a Herman Ottó utca közötti telekrész cca. 60-70 m mély és cca. 200 m hosszú nyílt terület, mely az egyik fő beszivárgási terület, de az innen érkező vizeket a korábban beépített szivárgók egyelőre eredményesen gyűjtik össze.</i>
<i>a felszín alatti vízáramlás megváltozása, vagy megváltoztatása (közmű árok, hálalap kiásása)</i>	<i>Az elmúlt 20 évben nem történt ilyen.</i>
<i>a lejtőben, vagy a lejtőlábba létesített bevágás</i>	<i>Az elmúlt 20 évben nem történt ilyen.</i>
<i>a lejtőre ráhordott föld miatti tömegnövekedés</i>	<i>Az elmúlt 20 évben nem történt ilyen.</i>
<i>közúti forgalom miatti passzív és dinamikus hatás</i>	<i>Egyelőre úgy tűnik, hogy a forgalmi terhelést bírja a beállt rézsű,</i>
<i>mind ezek kombinációja</i>	<i>Jelenleg a rézsűn elváltozás nem látható</i>
	<i>Az elmúlt 60 évben jelentősebb mozgásokat a területen nem jegyeztek föl, nem lettek ismertek. Így a Sportcentrum területén lévő rézsűkre, mint egyensúlyban lévő, beállt rézsűre lehet gondolni. Amelyen természetesen a lassú kúszásra jellemző deformációk azért láthatók!</i>

4. A TERVEZETT FEJLESZTÉS HATÁSA

A fentebbi felsorolásból a VASAS Pasaréti Sportcentrum Fejlesztési tanulmányterve (2020. július / 2020. december) szerinti új épületek és létesítmények a következő elemek módosulását fogják eredményezni:

- a területhasználat megváltozása miatti beszivárgás megváltozása (beépítés stb),
- a felszín alatti vízáramlás megváltozása, vagy megváltoztatása (közmű árok, hálalap kiásása)
- a lejtőben, vagy a lejtőlábba létesített bevágás,
- a lejtőre ráhordott föld miatti tömegnövekedés,
- közúti forgalom miatti passzív és dinamikus hatás,
- mind ezek kombinációja.

A VASAS Pasaréti Sportcentrum és környezete vonatkozásában a helyspecifikus egyedi építési feltételeket a konkrét fejlesztés előkészítése és az egyes létesítmények tervezése során – a komplex földtani, hidrogeológiai és mérnökgeológiai szakvélemény alapján – kell meghatározni. Javasolt a KÉSZ-ben rögzíteni ennek szükségességét.

Összefoglaló helyzetelemzés és helyzetértékelés

Probléma- és értéktérkép

1. HELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS

A helyzetelemzést és –értékelést komplex módon foglalja magába a Probléma- és értéktérkép leírása.

2. PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP



Probléma- és értéktérkép

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

A szakági vizsgálatok legfontosabb megállapításait probléma- és értéktérkép rajzolja össze.

Az intenzív beépítésű társasházak lakókörnyezetben megjelenő közel 6 hektáros sporttelep Herman Ottó utca felőli cca. 90-120 méter széles sávja csúszásveszélyes terület (cca. 3,2 ha), jelenleg beállt és stabil részü, nagyobb részét a stabilitást is elősegítő faállomány borítja.

A faállomány vegyes faj- és korösszetételű.

A tágabb helyszín a II. kerület Történeti villanegyede – a településképi rendelet szerint –, melynek településképileg meghatározó utcája a sporttelepet határoló és a közelmúltban megújult Pasaréti út és az arra merőlegesen érkező Gyergyó, Hargita és Rhédey utcák. Az utcaképet szabadonálló, jellemzően többszintes, vegyesen magas- és lapostetős lakóépületek (társasházak) alkotják, az utcákban jellemző a látványt és a hangulatot meghatározó kétoldali fasor.

A Pasaréti úton a fasor alkotta közterületi zöldfelületi rendszert kiegészíti a Radna utca leérkezésénél található faállományban gazdag, rendezett közhasználatú parkosított terület (kerületi önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan).

A Pasaréti úti térfalban a sporttelep megszakítja a ritmikusan ismétlődő épületek sorát, jelenleg a Rhédey utca és a vívócsarnok között a kerítés mögött szabad (sport)terület tárul fel.

A sporttelep meglévő épületállománya a műemléki védettség alatt álló főépületből, a volt teniszcsarnokból és az azokat összekötő folyosóépületből, továbbá a vívócsarnokból áll. A műemlék főépület tömege a Gyergyó utca tengelyére szervezett, a Pasaréti út kiszélesedése a főépület előtti teresedésként értelmezhető. A teresedéshez kapcsolódik, annak része a főépület rendezett, közhasználatú előkertje. A műemlék épületek a sporttelepen belül egy kellemes zsidongóteret ölelnek körbe, mely mind funkcionálisan, mind látványban fontos helyszíne a sporttelepnek.

Közterületi parkolás lehetősége ma biztosított a Pasaréti úton és a Herman Ottó utcában is, az előbbi kapacitástartalékkal gyakorlatilag nem rendelkezik, az utóbbi közterületszakaszon van még kapacitástartalék.

Területhasználati anomáliaként jelentkezik a Rhédey utca és a Kass János lépcső mentén az a kialakult állapot, mely szerint az utcák igénybe veszik a sporttelep telkének területét is, egyes helyeken 3-3,5 méter szélességben. Kisebb mértékben ilyen utcaszakasz a Herman Ottó utcában is van.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

[illegible]

- | | | | | |
|--|---|-----------------|------------------------------|-------------------|
|  URBAN-11 STÚDIO KFT.
1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL.: +361 242 2057, +361 242 2257 | rajzszám | V - V - 12 | lejték
M = 1 : 2 0 0 0 | |
| | tervező megnevezése
<div style="text-align: center;">  </div> | | | |
| Készült az általm alapadatok felhasználásával
tervezési fázis | | | | |
| vizsgálat | | | dátum
2021. 02. 15 | |
| vezető tervező | tervező | tervező | tervező | gis |
| Liszky Krisztina | Vasárhelyi Kinga | Szczuka Levente | Fintha Matyas | Tarr-Sipos Zsuzsa |
| Krébesz András | | | | |
| TT/1 01-1455 | TT 01-3723 | TT 01-6111 | | |
| | | | TT 13-1481 | |

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A szabályozás módosításának célja, a tervezett fejlesztés ismertetése

1. A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

A 109 éves Vasas Sport Club 1947 óta működteti a Pasaréti Sportcentrumot, melynek területét az 1930-es évek végen alakították ki sporttelepként. A jelenleg rendelkezésre álló infrastruktúra a XXI. századi igényeket nem tudja kielégíteni sem a verseny-, sem az amatőr sport, sem az utánpótlásképzés számára. Ezért olyan fejlesztések szükségesek, melyek elsősorban a sportolás színvonalának emelését célozzák és nem a sportkapacitásokat növelik, tiszteletben tartva és megővve ezzel a sporttelepet az elmúlt 80 évben körülövő lakókörnyezet lehetőségét is.

A szabályozás módosításának célja, hogy olyan építészeti követelményeket határozzon meg, melyek a Vasas Pasaréti Sportcentrum fentiek szerinti fejlesztését lehetővé teszik, egyben biztosítják a műemlék épületek értékeinek megőrzését, és biztosítják továbbá a terület zöldfelületének és faállományának, a felszínmozgást megakadályozó és a stabilitást biztosító részűjének szükséges mértékű megőrzését, igénybevétel esetén a védelmi és biztonsági szempontok maximális érvényre jutását.

2. A TERVEZETT FEJLESZTÉS ISMERTETÉSE

Építészeti fejlesztési koncepció 2017-2020
készítette: Stúdió'100 Kft.

A Vasas SC megbízásából a Stúdió' 100 Kft. 2017-ben elkészítette a Vasas Pasaréti Sportcentrum távlati fejlesztési tervét az akkor megadott sportszakmai program alapján. Később a programelemek változtak, pontosodtak, variációk elemzésére is sor került.

A munka eredményeként 2020 júliusában készült el az új fejlesztési tanulmányterv. Az ebben foglalt és a sportszakmai program elvárásainak megfelelő építészeti javaslatok egyértelműen igényelték a hatályos építési szabályok módosítását, ezért a KÉSZ módosítására vonatkozó munka is elkezdődött.

Lakossági fórum 2020. október 5.

2020 októberében lakossági fórum keretében szólhattak hozzá a polgárok a Vasas Pasaréti Sportcentrum fejlesztési tanulmánytervéhez és annak településrendezési összefüggéseire. A fórum eredményeként a Vasas SC a sportszakmai programot racionalizálta és ennek megfelelően átdolgozásra került a tanulmányterv.

2.1. Építészeti fejlesztési tanulmányterv

Vasas Pasaréti Sportcentrum Fejlesztési tanulmányterv 2020. december
készítette: Stúdió'100 Kft.

A 2020 decemberében elkészült tanulmányterv Költségviselői adatszolgáltatásként kerül feldolgozásra és figyelembevételre jelen KÉSZ módosítási dokumentációban.

A tervezési program főbb elemei

A Vasas Pasaréti Sportcentrum fejlesztésének sportszakmai céljai:

- új kosárlabdacsarnok 1200 férőhelyes (600 fix és 600 mobil) lelátóval (NB I/A osztályú mérkőzésekre alkalmas kialakítás)
- új vívócsarnok 40 pásttal
- új teniszkлубház a meglévő tenispálya-kapacitás megőrzése mellett
- új futócsarnok bővített (legalább 50 fős) kapacitással
- a labdarúgó pálya fejlesztése (legalább szükséges pályaméret: D-F kategória és ülőhelyek száma: F kategória) és a futókörök számának növelése
- kiszolgáló háttérinfrastruktúra megfelelő bővítése:
 - sportorvosi, rehabilitációs központ

- üzemeltetési irodák
- raktárak.

A tanulmányterv nemcsak letelepíti és tervi formába önti a tervezési program szerinti funkciókat és nagyságrendeket, hanem választ ad a megvalósítás ütemezhetőségére is, úgy, hogy a megvalósítás során a sporttevékenység folyamatosan végezhető legyen a sporttelepen.



Vasas Pazarérti Sportcentrum Fejlesztési tanulmányterv 2020. december
készítette: Stúdió'100 Kft.

**I. ütem - Tenispályák – teniszkлуб és futócsarnok
– raktárak**

A Herman Ottó utca felőli telekhatár mentén a meglévő 2 tenispálya területének átépítésével és bővítésével összesen 8 pálya kerül kialakításra (összességében megegyezik a jelenlegi pályaszámmal) úgy, hogy 5 pálya a terepviszonyokhoz igazodva mélyebbre kerül, az utcára merőleges hossz tengellyel kialakított klubház és annak lelátója ezek felé a pályák felé „fordul”, mögötte kap helyet a 3 magasabb szinten kialakított pálya. A klubház érkezési szintje a magasabban lévő pályákkal egyezik meg, -1 szintje az alacsonyabban lévő pályákkal, -2 szintjéhez csatlakozik a futócsarnok és raktárak a pályák alatt, a sporttelep felől.



A klubház földszintjén recepció, üzlet, büfé, iroda, vizeshelyiségek kaptak helyet, -1 szintjén további iroda, öltözők, raktár és műhely, -2 szintjén öltöző, szertár, raktár, és bejárat a sporttelep felől.

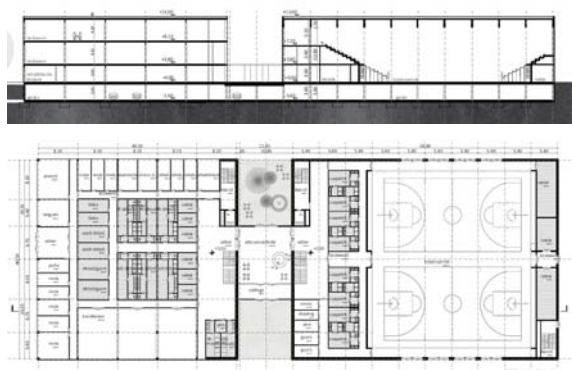
A -2 szinthez kapcsolódik a tenispályák alatt kialakított futócsarnok, mely futópályákból és edzőtermi részből áll, továbbá önálló gazdasági és kiszolgáló bejáráttal közelíthető meg a sporttelep karbantartó gépeinek helyet biztosító raktár.

A létesítmény megvalósulásával a Pasaréti út menti jelenlegi tenispályák helye felszabadul a fejlesztés II. üteme számára.



Vasas Pasaréti Sportcentrum Fejlesztési tanulmányterv
tenispályák és klubház – készítette: Stúdió'100 Kft.

II. ütem - Vívó- és kosárlabda csarnok



Vasas Pasaréti Sportcentrum Fejlesztési tanulmányterv
vívó- és kosárcsarnok – készítette: Stúdió'100 Kft.

A Pasaréti út menti teleksávban a telekhatár és a sportpálya, valamint a jelenlegi vívócsarnok és a Rhédey utca felőli telekhatár között kerül kialakításra az új kosárcsarnok és az új vívócsarnok fogadóépülettel összekötve, az épületegyüttes alatt mélygarázzsal.

A Rhédey utca felé eső részen kap helyet a kosárcsarnok terepszinten kialakított küzdőtérrel. Az 1200 férőhelyes lelátóval rendelkező kosárcsarnokban a 600 férőhelyes mobil lelátó visszahúzása esetén keresztben két szabályos kosárlabda gyakorlópálya alakítható ki. A fix lelátók alatt a küzdőtéri szinten csapatöltözők, egyéb kiszolgáló helyiségek (gyúró-, orvosi szoba stb.) és raktárak kapnak helyet.

A vívócsarnok F+2 szintes, a kosárcsarnokkal megegyező, cca. 13 méter magas épület, melynek földszintjén konditerem, öltözők, raktárak kaptak helyet, valamint a sporttelep felőli önálló bejárattal is megközelíthető, a sporttelep működését kiszolgáló irodarészleg és sportorvosi, rehabilitációs központ. Az első és a második emeleten 20-20 vívópást elhelyezésére alkalmas vívócsarnok és kondi-terület szertárakkal és klubszobával.

A kosár- és vívócsarnokot egy földszintes fogadóépület köti össze, mely a Pasaréti út felől önálló személybejárattal rendelkezik, és amely a labdarúgópálya felől is megközelíthető. Előcsarnok és büfé kap helyet a fogadóépületben.

A terepszint alatt az épületegyüttest a Pasaréti út felől megközelíthető mélygarázs köti össze, melyben a szükséges számú gépjármű elhelyezhető, a parkolóigény függvényében kialakítható egy- vagy kétszintes mélygarázs is. Ez a később aktuális sportszakmai és egyéb fejlesztői döntések függvényében lesz majd véglegesíthető.

Labdarúgó- és atlétikai pálya átépítése

A labdarúgó- és atlétikai pálya átépítésének célja, hogy a labdarúgópálya mérete megfeleljen a D-F kategóriának, a lelátóférőhelyek száma az F kategóriának (200 férőhely), a futókörök száma 4-ről 7-re növekedjen. A nagyobb területigény kialakítása a pálya körül jelentős tereprendezési vonzattal jár.

Meglévő megmaradó épületek és létesítménynek

A jelenlegi sportszékház és volt teniszcsarnok műemlék épületei megmaradnak a jelenlegivel megegyező funkcióikkal együtt. A jelenlegi vívócsarnok épülete a II. ütemű építkezés során meg kell, hogy maradjon, hiszen ezzel biztosítható a sporttelep építkezés közbeni folyamatos működése. Az épület távlati szerepe a későbbiekben tisztázható, a tervezés jelenlegi fázisában ennek eldöntése még nem aktuális.

A meglévő síiskola és a Rhédey utcai és a felső sportpálya helye, funkciója és kapacitása nem változik.

2.2. Környezetalakítási és komplex szakági elvárások

A fejlesztési tanulmányterv komplex szakági feldolgozása

A KÉSZ módosítás alátámasztásaként az építészeti fejlesztési tanulmányterv a szakági tervezők bevonásával került feldolgozásra. A városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi és környezeti összefüggések mellett a speciális helyszínre való tekintettel a földtani viszonyok is értékelésre kerültek.

A környezetalakítási javaslatnak figyelembe kell vennie az alábbi komplex szempontokat:

Új területek igénybevétele a sporttelepen belül

A sporttelepen belül új területhasználat, új sportpálya, egyéb létesítmény vagy új épület helyének megválasztása, kijelölése, régi használat megváltoztatása során

- lehetőleg el kell kerülni a csúszásveszélyes területet, amennyiben

annak igénybevétele szükséges akkor előzetesen meg kell határozni az igénybevétel egyedi feltételeit (a hatásterület kijelölésével és a stabilizálás műszaki megoldásának kidolgozásával), a saját és a szomszédság ingatlanjainak védelme érdekében,

- lehetőleg el kell kerülni a rézsű területét, amennyiben ez szükséges, a rézsű faállományának védelmére gondot kell fordítani, mérlegelni szükséges az igénybe venni kívánt fás terület méretét, a faállomány korösszetételét és egészségi állapotot (ehhez a faállomány részletes felmérése szükséges),
- törekedni kell a régi és új rendeltetések helytakarékos telepítésére, lehetőség szerint minél kevesebb önálló létesítménybe való integrálására,
- biztosítani kell a legkisebb zöldfelületi mértékre vonatkozó hatályos előírás szerinti 40%-os volument a sporttelep tervezett végállapotban is,
- figyelembe kell venni az új létesítményekkel keletkező zajhatásokat is a szomszédos lakókörnyezet éelhetőségének megőrzése érdekében pl. távolság megtartásával, zajárnyékot biztosító tereptárgyak vagy épületek mellé történő telepítéssel stb.

a sporttelep beépítésének volumene

A sporttelep fejlesztése során a végállapot beépítettséget csak a sportszakmailag valóban indokolt mértékig javasolt megemelni, és nem javasolt a különleges rekreációs területfelhasználásban országosan megengedett 40%-os beépítettség megközelítése. Ennek elfogadható mértéke a jelenlegi kialakult 6%-ról legfeljebb 20%-ra történő emelés.

a sporttelep működése és kiszolgálása

A sporttelep működtetése és kiszolgálása és az ehhez szükséges helybiztosítás kiemelten fontos, nagyban hozzájárul az eredményes sporttevékenységhez is, ezért

- a sporttelep belső közlekedési rendszerét komplex módon a tervezett végállapothoz kell igazítani, ennek során egyértelműen kell meghatározni és elkülöníteni a közönségforgalmat és a kiszolgáló forgalmat, az érkezési és elhagyási pontokat, megkülönböztetve a gyalogos-kerékpáros és személygépjármű, illetve az egyéb kiszolgáló gépjármű forgalmat, továbbá a pályakarbantartó járművek használatát,
- a tervezett végállapotban a rendelkezésre álló parkolási kapacitás ki kell, hogy elégítse a parkolási kötelezettséget, a parkolási rendszer ideális esetben reflektál a kétféle parkolási igényre: hosszabb várakozási idő szükséges pl. rendezvények, sportesemények közönségforgalma számára és rövidebb, gyors megállási lehetőség is szükséges a gyerekek számára tartott edzések esetében,
- az energiaigény jogszabályban meghatározott hányadának megújuló energiával történő biztosítása, és záportároló létesítése a fejlesztés során szükséges lesz, ezek méretezését, kialakítási módját és helyigényét is figyelembe kell venni.

megjelenés, látvány

A sporttelepen belül új épület, új sportpálya, egyéb létesítmény (pl.: lelátó, tereprendezés igényelte támfal, tereplépcső stb.) megjelenése, terepre illesztése során

- meg kell őrizni a ma meghatározó rálátásokat és feltárulásokat – ilyen a sporttelepről feltároló Körszálló látványa, és a Herman Ottó utca egyes szakaszairól mutakozó kilátások,
- az új elemeket a tájba kell illeszteni a harmonikus összkép érdekében – elsősorban a rézsűt érintő beavatkozások során kell

erre törekedni,

- a műemlékek épületegyüttesét és közvetlen környezetét (főépület előkertjét, a két épület közötti „zsibongóteret”) lehetőség szerint meg kell őrizni.

A Pasaréti út menti új térfal kialakítása során:

- a történeti villanegyed településképileg meghatározó utcájában a jellemző épülettípustól és épülettömegtől eltérő sportsarnokokat megfelelő építészeti eszközökkel (pl. tagolás) az utca keresztmetszeti téarányaihoz és az utcaképbe kell illeszteni,
- a közterületi fasort meg kell őrizni.

2.3. Környezetalakítási javaslatok, válaszok az elvárásokra



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

telepítés

A fejlesztési javaslat szerinti legnagyobb új épített tömeg, az F+2 szintes vívócsarnok és a nagybelmagasságú kosárcsarnok a Pasaréti út menti ma még beépítetlen területsávon kap helyet, mely ideális helyszín az építésre, mélygarázsszint(ek) kialakítására, hiszen a csúszásveszélyes területi lehatároláson kívül esik. Ezt a telepítést a jelenlegi tenispályák Herman Ottó utca mellé történő áthelyezése teszi lehetővé.



A tenispályák által igénybevett terület a légifotón
forrás: saját ábra (készítette: Urban-Lis Stúdió Kft.)

A tenispályák és a hozzájuk tartozó klubház és 200 fős lelátó csúszásveszélyes területen kerül kialakításra, ezért gondos körültekintéssel kell azokat kialakítani. A jelenlegi elképzelés szerint az e célból igénybevett terület részben a ma is tenispályaként működő faállománnyal nem rendelkező platón, és a részben egy faállománnyal csak kevésbé érintett részsű sávban (részben bevágásban, részben feltöltéssel) kap helyet. A Herman Ottó utca szintjéhez képest a klubház egyik oldalán lévő 3 pálya cca. 2,3 méterrel, a másik oldalán lévő 5 pálya tovább cca. 3,0 méterrel alacsonyabban van. Ez a telepítés igyekszik minél inkább igazodni a részhöz, egyben a mezőgazdasági kutatótelep irányába elhúzott és süllyesztett, továbbá a lakóterületek felé a klubház tömegével is védett telepítés legalább részlegesen tompítja a pálya használatából eredő zajhatását. A pályák alatti terület kihasználása a futócsarnok és a pályakarbantartást szolgáló raktárak számára teljesíti a helytakarékos és integrált telepítésre vonatkozó elvárásokat.



A bővített sportpálya által igénybevett terület a légifotón
forrás: saját ábra (készítette: Urban-Lis Stúdió Kft.)

A labdarúgó- és az atlétikai pálya bővítése, új a régivel megegyező kapacitású, 200 fős lelátó telepítése részben a csúszásveszélyes területen fog történni, ezért a tereprendezési feladatokat gondos körültekintéssel kell megtervezni és megvalósítani. A jelenlegi elképzelés szerint a pálya észak-keleti oldala menti kialakult részsűláb a bővítés során a helyén tud maradni, de az útfelület és a pálya közötti cca. 3,7 méteres szintkülönbség leküzdését újonnan megtervezett, a lelátót is integráló tereprendezéssel kell megoldani. Az új bővített területigényű atlétikai pálya és a Rhédey utcai sportpálya közötti cca. 5,0 méteres szintkülönbség leküzdése érdekében várhatóan új részsű és támfalrendszerben kell gondolkodni a csúszásveszélyes területen.

A részsű nagyobb északi része a felső sportpályával és a sískolával érintetlenül megmarad.

A Pasaréti út menti teleksávban a telekhatár és a sportpálya, valamint a jelenlegi vívócsarnok és a Rhédey utca felőli telekhatár között kerül kialakításra az új kosárcsarnok és az új vívócsarnok fogadóépülettel összekötve, az épületegyüttes alatt mélygarázssal.

A meglévő műemlék épületeket és közvetlen környezetüket változatlan formában őrzi meg a telepítés. A meglévő vívócsarnok épülete a korábbiakban ismertett okokból a fejlesztés megvalósításának időszakában meg kell, hogy maradjon. Az épület távlati szerepe sportszakmai célok és fejlesztői szándék függvényében a későbbiekben tisztázható a tervezés jelenlegi fázisában ennek eldöntése még nem aktuális. Ezért a környezetalakítási tervben meglévő, megmaradó sportcsarnokként kerül feltüntetésre.

egyes közműves területigények biztosítása

A közműfejlesztési javaslat felhívja a későbbi részletes tervezés figyelmét a csapadékvíz-elvezetés során szükséges záportározó(k) létesítésére. A környezetalakítási javaslat a sportpályák alatti kialakítást javasol, a zöldfelület megőrzése érdekében.

A közműfejlesztési javaslat felhívja a későbbi részletes tervezés figyelmét a megújuló energiaforrás alkalmazásának kötelezettségére. A napenergia hasznosítása a legkézenfekvőbb, melyhez feltételezhetően a meglévő-megmaradó és az új lapostetők igénybevétele is szükséges lesz.

a 40%-os zöldfelületi elvárás területigényének biztosítása



Zöldfelületek kimutatása

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

A tervezett végállapotban a zöldfelület-számítás alapján a hatályos előírás szerinti 40%-os érték biztosítható. A hatályos KÉSZ előírások alapján figyelembevételre kerültek:

- a teljesértékű zöldfelületek – területük 100%-ával
- a vízáteresztő gumi/műfű burkolatok (a meglévő megmaradó síiskola, a felső sportpálya, megmaradó futópálya és a tervezett labdarúgópálya) – területük 25%-ával
- a meglévő, megmaradó murvafelületek – területük 25%-ával,
- a zöldtető-felületek (a fogadóépület bejárata körüli pincszinti födémen) – területük 25%-ával.

A fentiek szerint számított összesített zöldfelület: 23.249 m²

A számítás igazolja, hogy a 40%-os zöldfelületi minimum előírása a javasolt KÉSZ módosítás során fenntartható és ennek betartásával a fejlesztés megvalósítható.

előírt 40% zöldfelület a teljes telekterületre		számított zöldfelület a végállapotban	
23.200 m ²	<	23.249 m ²	MEGFELEL

parkolási kötelezettség biztosítása

A parkolási kötelezettség számítására a Költségviselői adatszolgáltatások (jelenlegi használatok és nagyságrendek), a Vasas Pasaréti Sportcentrum Fejlesztési tanulmányterve (220. december), és a geodézia felmérés és a légifotó alapján becsülhető adatok figyelembevételével került sor.

A számítás a hatályos KÉSZ előírásainak felel meg.

Parkolási kötelezettség 190 férőhely.

VASAS Pasaréti Sportcentrum Fejlesztési Tanulmányterv 2020. december- kialakítandó személygépjármű parkolóférőhelyek száma a KÉSZ előírásai alapján										
épület / funkció	Fejlesztési Tanulmányterv alapján számított							KÉSZ alapján		
	terület (m2)		pályaférőhely (fő)		lelátóférőhely (fő)		többlet érték	előírt		számított parkolási kötelezettség változása (db)
	jelenlegi	tervezett	jelenlegi	tervezett	jelenlegi	tervezett		számítás alapja	számítás számértéke	
1. FŐÉPÜLET										
vendéglátás (étterem / büfé / kávézó)	335	335						bruttó alapterület minden megkezdett 5 m2	5	0
PASAMED orvosi központ	100	100						huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek nettó területének minden megkezdett 10 m2	10	0
sakk			10	10				minden 5 férőhely után	5	0
fitnesz és aerobik			35	35				minden 5 férőhely után	5	0
kosárlabda			40	40				minden 5 férőhely után	5	0
irodák	154	154						huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek nettó területének minden megkezdett 20 m2	20	0
2. VÍVÓCSARNOK (megmaradó sportcsarnok)										
vívóterem			100	100				minden 5 férőhely után	5	0
3. KOSÁRCSARNOK (volt teniszcsarnok)										
kosárlabdapálya			20	20	200	200		lelátó minden 15 férőhelye után	15	0
4. FUTÓFOLYÓSÓ (sátor) / ÚJ FUTÓFOLYÓSÓ (épületbe kerül)			30	50				minden 5 férőhely után	5	4
TELKEN BELÜLI KÜLSŐ FUNKCIÓK										
5. atlétikai- és labdarúgópálya					200	200		lelátó minden 15 férőhelye után	15	0
atlétikai pálya			200	250			50			
atlétikai- és labdarúgópálya			30	30			0			
6. kosárlabdapálya			20	20				fedetlen sportlétesítmény minden 15 férőhelye után	15	0
7. Rhédey utca melletti sportpálya			20	20				fedetlen sportlétesítmény minden 15 férőhelye után	15	0
8. felső sportpálya			10	10				fedetlen sportlétesítmény minden 15 férőhelye után	15	0
9. tenispályák lelátó (fenti 2 db, melyek helyén 8 új pálya lesz)			20	20	412	200	-212	lelátó minden 15 férőhelye után	15	-14,1
tenispályák férőhely (fenti 6 db, mely megszűnik)			24	0			-24	fedetlen sportlétesítmény minden 15 férőhelye után	15	-1,6
10. siiskola			50	50				fedetlen sportlétesítmény minden 15 férőhelye után	15	0
11. ÚJ KOSÁRLABDACARNOK + FOGADÓÉPÜLET										
férőhely			40	0	1200	1200		lelátó minden 15 férőhelye után	15	80
12. ÚJ VÍVÓCSARNOK										
pályaférőhely			200				200	minden 5 férőhely után	5	40
rehabilitációs központ		138					137,61	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek nettó területének minden megkezdett 10 m2	10	13,8
irodák		294					293,6	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek nettó területének minden megkezdett 20 m2	20	14,7
meglévő megőrzendő parkolászám										53
ÖSSZESEN										190



Környezetalakítási javaslat - részlet
forrás: saját ábra (készítette: Urban-Lis Stúdió Kft.)

A parkolási kötelezettség biztosítására az új vívó- és kosárcsarnok alatti mélygarázsban van elsődlegesen lehetőség, mely a Pasaréti út felől közelíthető meg a jelenlegi vívócsarnok előtti területen kialakított belső útról és rámpáról.

Az építészeti fejlesztési koncepcióban az egyes épületek alaprajzi elrendezése már kidolgozásra került, ez alapján megállapítható, hogy az új vívó- és kosárcsarnok alatti egy szinten cca. 155-160 személygépjármű helyezhető el. A -2 szint mélygarázként való igénybevétele esetén a lejutást biztosító rámpa helyigénye miatt ez a szám kisebb, cca. 140-145 férőhely.

parkoló elhelyezkedése	férőhely
-1 szint – teljes szint mélygarázs	cca. 140-145 db*
-2 szint – részleges mélygarázsszint	cca. 35-40 db
meglévő megmaradó felszíni parkoló:	
• sískolánál	13 db
• műemlék épületeknél	2 db
ÖSSZESEN	cca. 190-200 db

* A Vasas Pasaréti Sportcentrum Fejlesztési koncepciója (2020. december) alapján meghatározott nagyságrend

belső közlekedés A sporttelep személygépjárművel történő közönségforgalmi

közönségforgalom megközelítése és elhagyása a Pasaréti út felől, a jelenlegi kapu helyén kialakításra kerülő új kapun biztosítható. Innen rövid úton érhető el az új vívó- és kosárcsarnok alatti mélygarázs. Ez azt is jelenti, hogy a közönségforgalmi személygépjárművek a labdarúgópálya déli vonalánál beljebb nem mehetnek, az ellenőrző és biztonsági pont a kapu és a pálya közötti szakaszon kialakítható. Az ellenőrző ponttól beljebb a kiszolgáló útnyomvonal vegyesen szolgálja a sporttelepen belüli gyalogos és (kiszolgáló) gépjárműforgalmat.

Közönségforgalom számára személygépjárművel a Radna utca felőli kapun a sporttelep síiskolája közelíthető meg, itt egy 13 férőhelyes felszíni parkoló áll rendelkezésre, ahonnan a sporttelep belseje felé gépjárművel már tovább menni nem lehet a terepviszonyok és a belső útkialakítás miatt.

A sporttevékenység megkívánja a kisbuszos (csapat)szállítást, cca. 3-5 kisbusz elhelyezésére van lehetőség a labdarúgó pálya északi része közelében a belső út mentén, ahol a meglévő kosárcsarnok mellett van mód a kisbuszok megfordulására. Normálméretű buszok a fizikai adottságok miatt a sporttelepre nem tudnak bemenni.

A kerékpárok elhelyezése számára helybiztosítás mindhárom közönségforgalmi bejárat közelében megvalósítható. A Pasaréti kapu közelében lehetőség van a megmaradó sportcsarnok északi oldala mellett kerékpárok elhelyezésére. A Radna utcai kapu közelében a felszíni parkolóterület szükséges mértékű bővítésével alakítható ki igény szerint a férőhely, a Herman Ottó utca felőli bejárat közelében kerítés menti kialakítással van lehetőség kerékpár-elhelyezésre.

A gyalogos közönségforgalom a Pasaréti út felől három ponton érkezik: a műemlék székház főbejáratán, az új vívó- és kosárcsarnokot összekötő fogadóépület bejáratán, illetve a székház melletti kapun. Az első két bejárat épületbe vezet, ahonnan lehetőség van a sporttelep belső területére is kijutni, a székház épületből a zsibongótérre, az új fogadóépületből a sportpálya melletti teresedésre. A Radna utcai kapun a síiskola közelíthető meg, de tovább gyalogosan a sporttelep minden épülete és létesítménye elérhető. A Herman Ottó utca felőli kapun elsősorban a tenispályák és a klubház közelíthető meg gyalogosan, de a klubház lépcsőházán keresztül a sporttelep összes további létesítménye is elérhető.

gazdasági kiszolgálás A gazdasági és kiszolgáló megközelítést a Rhédey utca felőli két kapu szolgálja, ezek a jelenlegi helyükön maradnak. Az alsó kaput a kisebb kiszolgáló gépjárművek tudják használni, megfordulva ugyanitt hagyják el a területet. A felső kapu alkalmas bejárata tud lenni az esetlegesen szükséges nagyobb kiszolgálójárműveknek. A kapu közelében az útfelület kismértékű szélesítésével olyan manipulációs terület alakítható ki, ahol a kipakolás, a pályafenntartó és –karbantartó járművekre történő átrakodás megoldható, és ezen járművek már fel tudnak jutni a tenispályák alatti raktárhoz, és könnyen meg tudják közelíteni az egyéb sporttelepen belüli létesítményeket is. A felső kapun át érkező kiszolgáló gépjárművek a sporttelepen belüli egyirányú közlekedéssel a Pasaréti úti kapun tudják elhagyni a területet.

az elhelyezendő kerékpárok nagyságrendje Jelenleg a sporttelepre kerékpárral nem megengedett a bejövétel, kerékpár-elhelyezés céljából hely nincs kijelölve. A fejlesztés részeként ezt a hiányosságot a valós igényeknek megfelelően kell kiküszöbölni, lehetőség szerint ezzel is ösztönözve a sporttelepre való érkezés nem motorizált formáit.

VASAS Pasaréti Sportcentrum Fejlesztési Tanulmányterv 2020. december- elhelyezendő kerékpárok száma száma a KÉSZ előírásai alapján											
Fejlesztési Tanulmányterv alapján számított								KÉSZ alapján			
épület / funkció	terület (m ²)		pályaférőhely(fő)		lelátóférőhely (fő)		többlet érték	előírt		számított	
	jelenlegi	tervezett	jelenlegi	tervezett	jelenlegi	tervezett		számítás alapja	számítás számértéke	többlet-kerékpár (db)	a teljes tervezett állapotban (db)
1. FŐÉPÜLET											
vendéglátás (étterem / büfé / kávézó)	125	125						fogyasztóter nettó alapterület minden megkezdett 75 m ² után 2 db	37,5	0	3,3
PASAMED orvosi központ	75	75						ellátóterület nettó területének minden megkezdett 100 m ²	100	0	0,75
sakk			10	10				0 minden 10 férőhely után	10	0	1
fitnesz és aerobik			35	35				0 minden 10 férőhely után	10	0	3,5
kosárlabda			40	40				0 minden 10 férőhely után	10	0	4
irodák	154	154						nettó területének minden megkezdett 100 m ²	100	0	1,54
2. VÍVÓCSARNOK (megmaradó sportcsarnok)											
vívóterem			100	100				minden 10 férőhely után	10	0	10
3. KOSÁRCSARNOK (volt teniszcsarnok)											
kosárlabdapálya					200	200		0 minden 10 férőhely után	10	0	20
4. FUTÓFOLYOSÓ (sátor) / ÚJ FUTÓFOLYOSÓ (épületbe kerül)			30	50				20 minden 10 férőhely után	10	2	5
TELKEN BELÜLI KÜLSŐ FUNKCIÓK											
5. atlétikai- és labdarúgópálya					200	200		minden 10 férőhely után	10	0	20
atlétikai pálya			200	250			50				
labdarúgópálya			30	30			0				
6. kosárlabdapálya			20	20				0 minden 10 férőhely után	10	0	2
7. Rhédey utca melletti sportpálya			20	20				0 minden 10 férőhely után	10	0	2
8. felső sportpálya			10	10				0 minden 10 férőhely után	10	0	1
9. tenispályák lelátó (fenti 2 db, melyek helyén 8 új pálya lesz)			20	20	412	200	-212	minden 10 férőhely után	10	-21,2	20
tenispályák férőhely (lenti 6 db, mely megszűnik)			24	0			-24	minden 10 férőhely után	10	-2,4	0
10. siskola			50	50				0 minden 10 férőhely után	10	0	5
11. ÚJ KOSÁRLABDACSARNOK + FOGADÓÉPÜLET											
férőhely				40	0	1200	1200	minden 10 férőhely után	10	120	120
12. ÚJ VÍVÓCSARNOK											
pályaférőhely				200	0		200	minden 10 férőhely után	10	20	20
rehabilitációs központ		138						ellátóterület nettó területének minden megkezdett 100 m ²	100	1,38	1,38
irodák		294						nettó területének minden megkezdett 100 m ²	100	2,94	2,94
ÖSSZESEN										123	239
TÖBBLETKERÉKPÁROK 2/3-A										82	

A hatályos KÉSZ előírja meghatározott számú kerékpár elhelyezhetőségének biztosítását is telken belül. A sportrendeltetések esetében ez 10 férőhelyenként 1 kerékpár elhelyezését jelenti – az OTÉK-ban meghatározott mértékkel megegyezően – a tervezett végállapotban. Az így számított cca. 240 férőhely olyan nagyságrend lenne, mely nem reális elvárás, erre nem lesz igény. Ezért a kerékpárok számának meghatározására a KÉSZ módosítás azzal a javaslattal él, hogy csak a bővítésből és az új rendeltetésből erdő többletkerékpárok 2/3-ának elhelyezést kelljen biztosítani. Az elhelyezendő kerékpárok számítása erre vonatkozik. Ezen számítás alapján cca. 80-85 kerékpár elhelyezésének helybiztosítása válik szükségessé a telken belül.

Továbbra is indokolt, hogy a kerékpárokkal a sporttelep belső részére ne lehessen behajtani.

Az OTÉK-ban előírtnál engedékenyebb számítási mód OTÉK eltérést igényel, ennek indoklását lásd a vonatkozó fejezetben.

megjelenés, látvány

külső feltárulás

- nem emelkedik a műemlék főépületnél magasabbra,
- tagolt lesz, egybefüggő homlokzathossz nem haladja meg a főépület homlokzathosszát.

A Herman Ottó utca felől nem jelenik meg új térfal, meghatározó

épülettömeg, a süllyesztett kialakítás miatt.

belső feltárulás Az új épületek Pasaréti út menti elhelyezése a belülről feltáruló Körszálló látványát nem zavarják.

A zöldfelületben és faállományban gazdag részsűben új látványelemként megjelenő tenispályák, klubépület és futócsarnok a „ terepre ültetve” fog megmutatkozni.

Tájrendezési javaslatok, zöldfelületi rendszer fejlesztése

1. ZÖLDFELÜLETI FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

A Vasas sporttelep területén belül a tulajdonos szándéka és a fent ismertetett környezetalakítási javaslatok szerint jelentős átalakulás tervezett, melynek során a főbb zöldfelületi fejlesztési javaslatok a következők:

- A 40%-os zöldfelületi arány biztosítása az új koncepció szerint.
- A faállomány darabszámának legalább felét meg kell őrizni.
- A sporttelepen belül elsősorban a Rhédey uca felé eső telekhatár mentén, valamint a tenispályák és a focipályák közötti rézsűfelületeken biztosított leginkább fásításra alkalmas terület.
- Javasolt a Herman Otto utca, Radna utca és a Pasaréti út utca fasorainak kiegészítése, az adott utcákhoz illeszkedő fajtájú és méretű lombkoronát nevelő fakkal.
- Javasolt a Pasaréti út és Radna utca sarkán lévő parkosított területen a kialakult használat és növényállomány megőrzése.

2. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK ÉRINTETTSÉGE

A kidolgozott koncepció alapvetően a lehető leginkább figyelembe veszi a terület természeti, táji értékeit, és azokhoz igazodva fogalmaz meg javaslatokat a területen új épületek és sportpályák elhelyezésére. Kedvező, hogy újonnan építéssel érintett figyelembe veszik a terepadottságokat és alapvetően jelenlegi sportpályák helyén kerülnek kijelölésre, így a fakivágás is minimális mértékű. Ugyanez elmondható az újonnan kijelölt tenispályákra is, bár ott a fakivágás már nagyobb számú fát is érint. A koncepció fontos eleme, hogy a már kialakult értékesebb, jól beállt faállománnyal rendelkező területrészeket érintetlenül hagyja.

3. KÖZTERÜLETI FASOROK

A területre készült koncepcióterv a sporttelepet határoló utcák zöld sávjait nem érintik. Ennek lehetősége azonban adott, elsősorban a Radna utca és a Herman Ottó utca mentén. A Rhédey utca fásítása az utca keskeny volta miatt nem lehetséges. A Pasaréti úton alapvetően 1-1 kiöregedő, vagy beteg fa pótlása szükséges csak, de ezek a sporttelepen történő változásoktól teljesen függetleníthetők.

4. A SPORTTELEP ÉS ZÖLDFELÜLETEI

A sporttelep területén a jelenlegi zöldfelületi fedettség alapján számítható zöldfelületi mutató 46 % (sportpályák vízáteresztően burkolt felületei nélkül). Az övezeti előírások szerint a minimális zöldfelületi érték 40%, ami a koncepció szerint teljesíthető a területen belül, azaz a koncepció betartja az övezeti előírásokat.

A koncepció alapján jelentősebb beavatkozások a terület jelentősebb értékű zöldfelületeit, faállományait nem érintik. Az új épületek döntően sportpályák helyén, jellemzően fátlan és növényborítás nélküli részekben valósulnak meg. Az új tenispályák érintenek fásított, és jelenleg zöldfelületekkel borított részeket, de ezek szerencsére a terület olyan részei, ahol kisebb értékű, többségében spontán megtelepedett gyomfa fajok találhatók, melyek kivágása nem jár jelentős zöldfelületi értékvesztéssel. A kivágás ténye miatt ugyanakkor javasolt, hogy lehetőség szerint minél több kivágott fa pótlásra kerüljön a sporttelepen belül. A sporttelepen belül a fák telepítésre leginkább alkalmas a Rhédey utca felé eső telekhatár menti terület, valamint a tenispályák és focipályák közötti, jellemzően rézsűs felületű zöldfelületek.

Utcai fasor kialakítása, telepítése, akkor van mód, ha a közműmentes élettér a fasor számára biztosítható.



Fásításra, fapótlásra alkalmas területek a sporttelepen belül
forrás: saját ábra (készítette: PERSOL 2000 Bt.)

Közlekedési javaslatok

1. TERVEZETT FEJLESZTÉSEK

A VASAS-pálya meglévő épületeinek meghagyásával további három új épület megvalósítása tervezett az ingatlanon belül. A Pasaréti út menti telekrészen egy új vívócsarnok és egy új kosárlabdacsarnok épül, a telek Herman Ottó utca menti keleti részén tenispályákat és egy futócsarnokot építenek.

A fejlesztésekhez tartozik még az új futócsarnokhoz vezető belső út kiépítése, amely mentén három kisbusz számára parkolóállásokat helyeznek el a sportpálya északi oldalán. A látogatóforgalom számára az új vívócsarnok alatt mélygarázsban biztosított lesz a parkolási lehetőség és összesen 80 kerékpártároló telepítése tervezett.

2. KÖZÚTI KAPCSOLATOK

2.1. Megközelítés

Az ingatlan közúti kapcsolatai nem változnak.

Megmarad a főbejárat a Pasaréti út felől, az 5. számú autóbusz megállója és a kijelölt gyalogátkelőhely között helyezkedik el. Javasoljuk a meglévő 4,00 m széles közúti bejáratot min. 6,00 m szélességű kapura cserélni, hogy ez emelkedő parkolószám miatt várhatóan megnövekvő forgalom biztonságosan tudja használni egyszerre kétirányban. Továbbra is működik majd a síiskolához tartozó Radna utcai bejárat is.

A gazdasági kiszolgáló forgalom számára használható lesz a főbejárat (személyautók, furgonok), de a nagyobb méretű (várhatóan ritkán érkező) teherforgalom behajtását a Rhédey utca északi végén található, meglévő kapubehajtó teszi lehetővé, ahonnan a gépjárművek a belső út használatával, folyamatosan lejtőn haladva érik el a főbejáratot, ahol elhagyhatják az ingatlant. Erre a megoldásra azért van szükség, mert a belső utakon nagyobb méretű tehergépjármű nem tud megfordulni.

A Rhédey utca déli végén meglévő kapu is megmarad és az új kosárlabdacsarnok gazdasági kiszolgálását biztosítja.

Annak érdekében, hogy a gazdasági kiszolgáló járművek könnyen és a környéken közlekedők megzavarása nélkül tudják elérni a Rhédey utcai gazdasági bejáratot, javasoljuk a Vadorzó utca és a Rhédey utca (Vadorzó utca – Pasaréti út közötti szakaszának) egyirányúsítását. Ez lehetővé tenné a magas közterületi parkolási igény további kielégítését is és (az útszakaszok rövidege miatt) nem kényszerítené nagy kerülőkre a járműveket. Megfontolandónak tartjuk a Herman Ottó utca (Zilah utca – Lorántffy Zsuzsanna utca közötti szakaszának) egyirányúsítását is, mert a használt és fizető övezetbe bevont párhuzamos parkolósáv mellett a kétirányú forgalom számára nagyon keskeny jelenleg a megmaradó burkolat. Az egyirányúsítás után szabályosan kijelölhető lenne a parkolósáv.

2.1. A sporttelepen belüli tervezett közlekedési felületek

A sportpálya telkén belül, a főbejárat után jobb oldalon, a vívócsarnok előtt található meglévő felszíni parkoló megszűnik. A helyén az új vívó- és kosárcsarnok alatti mélygarázs megközelítését biztosító rámpa épül. A rámpa minimális szélessége 6,00 m, kiemelt szegélyek között.

Az átépítésre kerülő sportpálya nyugati és északi oldalán haladó feltároló út felújítását és meghosszabbítását terveztük a futócsarnok

kiszolgálhatóságának érdekében. A főbejárat és a meglévő vívócsarnok mögött haladó, a sportpálya kiszolgálását biztosító 3,00 m széles kiszolgálóúttal 6,00 m széles úttestet terveztünk. A feltárási út további szakasza a sportpálya körül, a futókörrel párhuzamosan, attól 2,00 m távolságban 4,50 m széles burkolattal folytatódik, majd a futócsarnok/raktár irányába fordul 3,50 m széles, kb. 12,00 % hosszszelvényű útszakasszal.

A rámpa végén egy 6,00 m széles, enyhe lejtésű felületet alakítottunk ki, rakodási felületként, amely keleti végén az út eléri a Rhédey utca északi kapuját. A teherjárművek (belső megfordulási lehetőség hiányában) innen tudják elérni a sporttelepet. Mivel a futócsarnok és a raktárak a Herman Ottó utca irányából közvetlenül nem megközelíthetők a nagy szintkülönbség miatt, a nagyméretű kiszolgáló járművek ettől a kaputól, a kisebb járművek a főbejáratnál a feltárási úton haladva közelíthetik meg a hátsó teherbejáratot és a rakodási felületet.

A rakodási felület és a tervezett raktárak között egy 3,50 m széles, kb. 15,0% hosszszelvényű burkolatot terveztünk, hol a targoncák, pályafenntartó és karbantartó járművek még közlekedni képesek. Kisebb tehergépjárműveknek, furgonoknak lehetőségük van közvetlenül a raktárba beállni és ott rakodást végezni.

3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A VASAS-pálya korszerűsítéséhez kapcsolódóan nem tervezett változás a közösségi közlekedési megközelíthetőségben, a főbejárat mellett elhelyezkedő buszmegálló biztosítja a közvetlen közösségi közlekedési ellátást.

4. GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KAPCSOLATOK

gyalogosközlekedés

A gyalogosok számára a sportpálya területe mind a Pasaréti út felől (főbejáratnál), mind a Herman Ottó utca felől (tervezett klubház épületénél) megközelíthető lesz. Az ingatlanon belül vegyes használatú burkolatokon közlekedhetnek a gyalogosok is.

A közterületen nem terveztünk a gyalogosok számára burkolatfelületeket, mert a meglévő úthálózaton megfelelő és biztonságos járdák és átkelőhelyek működnek.

kerékpáros közlekedés

A kerékpárral érkezők számára összesen 80-85 kerékpártároló elhelyezését terveztük, a meglévő, megmaradó sportcsarnok és a sportpálya között elhelyezkedő 3 m széles területen. Javasoljuk a tárolók fedett kialakítását. Igény esetén további kerékpártárolók helyezhetők el a meglévő és tervezett épületek bejáratainak közelében.

elhelyezendő kerékpárok száma

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet (OTÉK) 7. sz. melléklete („Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása”) szerint az egyes meglévő és telepített funkciók figyelembe vételével számítva, a szükséges kerékpártárolók száma: 239 db.

Figyelembe véve a terepviszonyokat, a kialakult megközelítési módokat és a szemléletváltás eredményeként a közlekedési eszközhasználatban reálisan várható változásokat, szakmai szempontból támogatható az OTÉK szerinti kötelezettséghez képest a csökkentés az adott helyszínen. A javasolt helyszínrajzon feltüntetett kerékpártároló méretét reálisan 80-85 tárolóállásban határoztuk meg, de elhelyezhető 100 kerékpár is a kijelölt területen. Az ingatlan nagysága lehetőséget ad további tárolóállások helyének kijelölésére is, de azok megvalósítását csak az igények megjelenése esetén tartjuk szükségesnek.

5. PARKOLÁS

Az új vívócsarnok alatt tervezett mélygarázs és a megmaradó felszíni parkolók (Radna utca felől 13 férőhely, főépület mellett 2 férőhely) biztosítják majd a várakozási lehetőséget. A mélygarázshoz a főbejárat után közvetlenül nyíló kiszolgáló út vezet a meglévő vívócsarnok déli oldala mentén.

Javasoljuk, hogy a bejárat után a feltárási út csak a mélygarázshoz vezető kiszolgáló útig legyen közhasználatú, onnan csak engedéllyel lehessen az ingatlan más részeihez is eljutni gépjárművel. A meglévő kosárlabda csarnok közelében kisméretű autóbuszok (mikrobuszok) tárolására alkalmas 3 db parkolóhelyeket alakítottunk ki a feltárási út mentén.

Bár a mindennapi használat szempontjából jobb lenne több közhasználatú felszíni parkolót biztosítani, sajnos az ingatlanra tervezett új épületek helyfoglalása nem teszi ezt lehetővé. Mivel a mélygarázshoz vezető út a főbejárat közel csatlakozik a feltárási úthoz, a nagyobb forgalmú időszakokban a fenntartónak ügyelni kell az esetlegesen kialakuló torlódások, konfliktushelyzetek kezelésére.

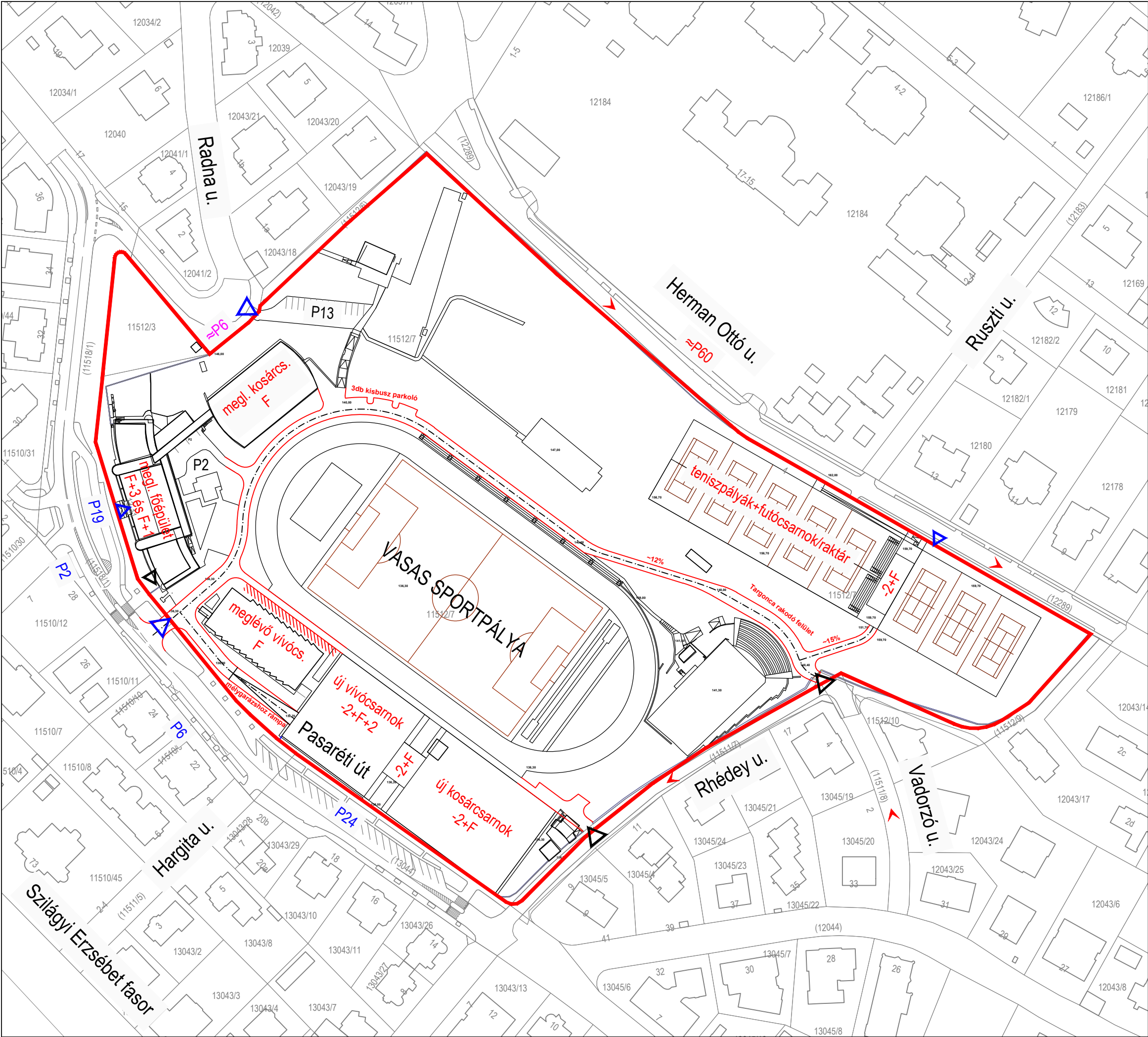
parkolási mérleg

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet (OTÉK) 4. sz. melléklete („Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása”) szerint az egyes meglévő és telepített funkciók figyelembe vételével számítva, a biztosítandó parkolóhelyek száma: 190 db (a részletes számítást a településrendezési munkarész tartalmazza).

A felszíni meglévő és megmaradó 15 parkolóhely mellett a mélygarázsban legalább 175 parkolóállást kell építeni.

6. VÁRHATÓ FORGALOMKELTÉS

A tervezett parkolóhelyek számából és használati módjából kiindulva feltételezhető, hogy hétköznapi délután (és versenyek idején) tapasztalható majd a legnagyobb forgalomkeltés. Reálisan megbecsülhető, hogy csúcsidőszakokban a rendelkezésre álló ph-ek 70%-a kb. 1 óra alatt használatba kerül, ez egy irányban 133 Ej/óra forgalomkeltést jelent, amely egyetlen forgalmi sáv kapacitásának 22%-a. Tekintetbe véve, hogy a pálya jelenleg is működik, hétköznapi délután jelentős forgalmat fogadva, kijelenthető, hogy a tervezett beruházás nem hoz létre a meglévőnél jóval hátrányosabb forgalmi helyzetet a környék úthálózatán, viszont a kiépítendő parkolóállások következtében a közterületi parkolás sokkal rendezettebbé válik majd a környéken.



BUDAPEST II.KERÜLET
VASAS PASARÉTI SPORTCENTRUM
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

	tervezési terület
	sportpályán belüli parkolóállások száma
	közterületen kiépített parkolóállások száma
	közterületen NEM kiépített park.áll.szám
	tervezett közterületi kiépített parkolóállás
	közönségforgalmi gépjárműbejárat
	közönségforgalmi személybejárat
	kiszolgáló / gazdasági gépjárműbejárat
	kiszolgáló / gazdasági személybejárat
	tervezett egyirányúsított útszakaszok
	tervezett burkolat
	tervezett kerékpártárolók helye

MOBIL CITY BT.
2131 GÖD, BODZA UTCA 2.

rajzszám
KT-1

lépték
M=1:1500

Készült az állami adatok felhasználásával

tervezési fázis
Vizsgálat

dátum
2021.02.10.

TERVEZETT BEÉPÍTÉS
ÉS BEAVATKOZÁS

tervező Macsinka Klára	tervező Szűcs Gergely	tervező Boldizsár Attila	tervező Kósa Roland	
KÉ-K, Tkó				

Közműfejlesztési javaslatok

1. KÖZMŰIGÉNYEK

A vizsgált terület jelenlegi beépítésének és hasznosításának részben változatlan megőrzésével, részben átépítésével, részben felszámolásával és új épület, új parkolók, új sportpályák elhelyezésével a telek korábbi funkcióját megtartva, hatékonyabb hasznosítását tervezik. A tervezett fejlesztés során az új beépítéssel érintett részen a jelenlegi beépítés teljes felszámolása tervezett, a meglevő felépítmények elbontásával egyidejűleg azok jelenlegi közműellátását is fel kell számolni, a funkciót veszített vezetékeket kibontással kell eltávolítani.

A beruházói szándékok alapján a terület hatékonyabb hasznosítására létesített új beépítési javaslat megvalósítására előzetesen készített tervek-vázlatok alapján, a területen összesen a megmaradó és tervezett cca. 20.500-21.000m² általános szintterület, valamint cca. 6.500m² parkoló szintterület építése lenne megvalósítható.

A tervezett új beépítés teljes közműellátását kell megoldani, ahogy a terület jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik és a hatályos helyi építési szabályzat is előírja. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell az ivóvízellátást, a közcsatornás szenny- és csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.

A tervezett beépítés teljes megvalósítása esetén, annak teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

vízigény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikusenergiaigény		
		teljes igény (közhálózatról biztosítandó)	megújulóval biztosítandó	földgázzal teljes igény (közhálózatról biztosítandó)	villamosenergiával (közhálózatról)	megújulóval biztosítandó
m3/nap	m3/nap	kW	kW	nm3/h	kW	kW
85	81	1 858	465	157	1130	283

Ezek az igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban, csak a továbbtervezés során a ténylegesen jelentkező igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok felülvizsgálatának, szükség esetén átépítésének, új csatlakozás kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is, melyekről szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

A telek jelenleg is rendelkezik lekötött közmű-kontingenssel és közműfejlesztési hozzájárulás csak a jelenlegi lekötött kontingens feletti igényekre kérhető, ezért fontos, hogy a szolgáltatók megkeresése csak a lekötött kontingens feletti igényekről történjen.

megújuló energiaforrás alkalmazásának kötelezettsége

A többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Előzetesen tájékoztatásul prognosztizált összesített világítási, technológiai és termikus energiaigény közel 3 MW, amelynek 25 %-át kell megújuló energiahordozó hasznosításával helyben termelt energiával ellátni. Napenergia hasznosítása esetén az energiatermelésre 2668 db 1,5 m²-es panel elhelyezésére lesz szükség. Ezzel mintegy 4000 m² panel felület létesítendő, amelynek elhelyezésére kb 5-6000 m²-nyi tetőfelületre lehet igény.

Bár az energiaigények 25%-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

2. VÍZELLÁTÁS

A vizsgált területre javasolt új beépítések továbbtervezése során már a ténylegesen szükséges vízigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. Az előzetesen prognosztizált 85 m³/nap vízigényt várhatóan a szolgáltató a kiépített hálózati rendszeréről jelentősebb külső hálózat és bázis kapacitás, fejlesztési igény nélkül ki tudja elégíteni.

A vizsgált terület közüzemű vezetékes ivóvízellátó rendszerét üzemeltető Fővárosi Vízművek Zrt.-vel kell az új igények szolgáltatására új megállapodást kötni.

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján, a területen üzemelő hálózat vezetékei részben a 8. sz. un Vári zóna és a 9. sz. un Lipóti zóna hálózati rendszeréhez tartoznak. A Lipóti zónához tartozó NÁ 200-as göv gerincvezeték a Radna utca nyomvonalán áthalad a területen, a terület közvetlen ellátásában nem vesz részt. Az arról táplált, Herman Ottó utcában haladó NÁ 150-es göv vezetékről látják el a Herman Ottó utca menti fogyasztókat. A Herman Ottó utcai vezetékről ágazik le a Rhédey utcai NÁ 150-es göv vezeték, amelyről az utca menti ingatlanokat ellátják.

A fejlesztésre tervezett telek dél-nyugati oldalát határoló Pasaréti úton a 8. Vári rendszerhez tartozó NÁ 150-es KPE vezeték halad, amelyről a sporttelep jelenlegi ellátását is kiépítették.

A térségben üzemelő hálózatok vezetékeinek korszerű (göv, KPE) anyaga jelzi, hogy a vezetékek nem öregek, azok felújítása megtörtént.

Az új igények alapján a szolgáltatóval egyeztetve ki kell jelölni az új közhálózati csatlakozási helyeket, amelyre célszerű a korábbi csatlakozási helyek igénybevétele, annak a szükséges korszerűsítésének a megoldásával, vagy új csatlakozási helyek kiépítésével, vizsgálva a megfelelő hálózati nyomás biztosításának igényét is. A területen belül új belső elosztóhálózatot kell kiépíteni.

2.1. Tűzivízellátás

A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátásmódját megtervezni. A kiépítendő új hálózati szakaszokra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok elhelyezését is meg kell oldani. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igény kielégítésére helyben tűzivíz tárolót kell létesíteni.

2.2. Locsolóvíz-ellátás

A vizsgált területen részben a zöldfelület, részben a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartása jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek

beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

3. VÍZELVEZETÉS

A terület térségében a vízvezetéshez tartozó szolgáltatói feladatokat a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. látja el. A vizsgált terület a szolgáltató egyesített rendszerű vízvezetésű területén fekszik, ennek ellenére területen belül elválasztott rendszerű vízvezetés kiépítése szükséges, mivel néhány éven belül ilyen előírások születése várható. Ezért új fejlesztési területen belül elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni, annak ellenére, hogy a közhálózati csatlakozása jelenleg a kiépített egyesített rendszerű hálózatra történik.

3.1. Szennyvízelvezetés

A vizsgált telek javasolt új beépítésének továbbtervezése során, már a ténylegesen meghatározható várhatóan keletkező szennyvízmennyiségek ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A vízellátásnál leírtakkal azonosan, az előzetesen prognosztizált 81 m³/nap keletkező szennyvíz mennyiséget várhatóan a szolgáltató a kiépített hálózati rendszerébe, annak jelentősebb külső hálózat és bázis kapacitás fejlesztési igény nélkül fogadni tudja.

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a vizsgált területet határoló utcákban üzemelő egyesített rendszerű csatornák, a térség topográfiai adottságának megfelelően a gravitáció segítségével részben a Herman Ottó utcán keleti, részben a Pasaréti úton szintén keleti irányába szállítják a vizeket. Mindkét irányból a vizek befogadója a Szilágyi Erzsébet fasor mellett haladó, majd a Városmajoron áthaladó 470/470 paraméterű főgyűjtőként, egyesített rendszerrel haladó Ördög-árok, amely a vizeket továbbszállítja a Budai főgyűjtőbe. A főgyűjtőn keresztül érkezik a Kelenföldi átemelő telepre, ahonnan a Duna medre alatti átvezetéssel érkezik a Csepeli központi szennyvíztelepre.

A terület mentén haladó gerinc főgyűjtők várhatóan a többlet szennyvizeket fogadni tudják. A többlet szennyvíz elvezetését, fogadását a szolgáltatóval kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően várhatóan fogadni fogja a szolgáltató, a területen üzemelő gravitációs csatornahálózatra történő csatlakozás kiépítését követően. A szolgáltatóval egyeztetve ki kell jelölni a közhálózati csatlakozási helyeket, amelyre célszerű a korábbi csatlakozási helyek igénybevétele, annak a szükséges korszerűsítésének a megoldásával, vagy új csatlakozási helyek kiépítésével.

3.1. Csapadékvíz-elvezetés

A vizsgált terület korábban is beépített volt, a korábbi hasznosítása mellett jelentkező csapadékvíz elvezetési igényeket a kiépített közhálózat fogadni tudta. Az új javaslat megvalósításával a telek burkoltsági aránya növekszik, amely többlet csapadékvíz elvezetési igényeket jelent.

A vízvezető hálózati rendszer fogadóképessége korlátozott, ezért a többlet elvezetendő csapadékvíz közvetlen közhálózatba vezetésére nincs, illetve korlátozott a lehetőség. Ezért számolni kell a telken belüli helyi záportároló létesítésének igényére, amelyből a vizet késleltetve és fékezetten szabad kivezetni, a megállapodásban kötött előírásoknak megfelelően.

A telek korábbi burkoltságát véve figyelembe és a korábbi előírásoknak megfelelő csapadékkéntességgel (150 l/sec,ha) és 15 perces csapadékeseménnyel számolva a területről 668 m³/csapadékesemény víz továbbvezetését biztosította a kiépített vízvezető hálózat. Ennek a vízvezetési igénynek a befogadó hálózati kapacitásának a megléte továbbra is figyelembe vehető.

A tervezett intenzívebb területhasználat, a burkoltsági arány növekedése és a megváltozott és a méretezésre javasolt csapadékinтенzitás (300 l/sec,ha) hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége eléri az 1600 m³-t, s figyelembe véve a kiépített rendelkezésre állónak tekinthető befogadó kapacitási lehetőségét, telken belül 1000 m³-es helyi záportároló létesítés igényével kell számolni, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a vizet a közhálózatba kivezetni.

A vízelvezető rendszer tervezésénél azonban célszerű előregondolással a klímaváltozás hatására előforduló szélsőséges, ún. szupercellás csapadékesemény előfordulására is számolni. Ha a beruházó támogatja a szupercellás csapadékeseményre való felkészülést, akkor 1000 m³-t meghaladó 1500 m³-es záportároló létesítésével 450 l/sec,ha csapadékinтенzitású villámárvíz esetén várható vízelöntéstől is meg tudja védeni a telket.

A záportárolót lehet több kisebb tárolóként kivitelezni, a továbbvezetés lehetőségéhez igazodva, amelyről a szolgáltatóval kell egyeztetni.

4. ENERGIAELLÁTÁS

A vizsgált átépítésre javasolt terület energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a területen a korszerű termikus ellátást biztosítja.

A villamosenergiát, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A tervezett új épületek termikus célú energiaellátása a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve, a földgáz hasznosításával oldható meg. A termikus energiaellátásban a megújuló energiahordozó szélesebb szerepre is előirányozható, villamosenergiával együtt a komplex termikus energiaellátást is kielégíthetik és az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ezzel az energiaellátási struktúrával is a teljes közműellátás követelménye teljesíthető. A továbbtervezés során a beruházó választhatja meg, hogy milyen energiaellátási struktúrával biztosítja az ellátást.

Az energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók hasznosítása. Erre elsődlegesen a nap energiája hasznosítható és a hasznosítás megoldására előírások is kötelezik.

4.1. Villamosenergia-ellátás

A vizsgált területre javasolt új beépítések továbbtervezése során már a ténylegesen meghatározott villamosenergia igény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. Az előzetesen prognosztizált világítási és technológiai célú villamosenergia igény 1858 kW, amelyhez hozzáadódik 1130 kW igény, ha a beruházó a termikus energiaellátásban nagyobb szerepet ad a villamosenergiának. Figyelembe véve a telek számára lekötött jelenlegi villamosenergia kapacitást, a többlet igényt várhatóan a szolgáltató a kiépített hálózati rendszeréről jelentősebb külső hálózat és bázis kapacitás-fejlesztési igény nélkül ki tudja elégíteni.

A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A vizsgált területen üzemelő villamosenergia hálózati rendszert az ELMŰ Hálózati Kft. üzemelteti.

A jelentkező új villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. A területen belül üzemelő

transzformátor állomás marad az ellátás bázisa. A meglevő kapacitás kiterhelését követően helyben kell a kapacitás-bővítést megoldani. Amennyiben a közhálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást az igénynövekedés meghaladja, a szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldani.

A telken belül üzemelő transzformátor állomástól telken belül új elosztó hálózatot kell építeni és a hálózatfektetés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiahordozóval történő energiatermelés igényét is. Az energiatermelés napenergia hasznosítás esetén időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra alkalmassá kell tenni.

A vizsgált területen belül az új beépítéséhez új belső feltárási úthálózat létesítése is várható, amelynek térvilágítását az útépítéssel együtt ki kell építeni.

4.1. Földgázellátás

A vizsgált terület térségében a földgázellátás lehetősége rendelkezésre áll.

A helyzetfeltárási vizsgálatok szerint a vizsgált telek és a tágabb térségének ellátási gerince a nagyközép-nyomású gerinchálózat, amelynek egyik vezetéke DN 100-as HA paraméterrel, a Szilágyi Erzsébet fasort keresztezve, a Gyergyó utcán áthaladva érkezik a Pasaréti útra, majd azon továbbhalad a 11512/3 hrsz-ú park területén elhelyezett földbe süllyesztett körzeti nyomáscsökkentő állomáshoz.

A nyomáscsökkentőtől induló kisnyomású elosztóhálózat egyik nyomvonalára halad végig a Pasaréti úton DN 200-as PE paraméterrel és táplálja a térség utcáiban kiépített elosztóhálózatot. A nyomáscsökkentőtől önálló bekötést építettek a Pasaréti út irányába a sport telep ellátására.

A tervezett új beépítés termikus energiaigényét, ha kizárólag földgáz hasznosításával terveznék megoldani, akkor az új beépítések továbbtervezése során már a ténylegesen meghatározott földgázigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató kiépített hálózati rendszere és a kiépített csatlakozási helyek rendelkezésre állnak, a szolgáltatóval kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja az ellátást.

Az előzetesen prognosztizált 157 nm³/h földgázigényt várhatóan a szolgáltató a kiépített hálózati rendszeréről jelentősebb külső hálózat és bázis kapacitás-fejlesztési igény nélkül ki tudja elégíteni.

A rendelkezésre álló csatlakozási helyekről a tervezett gázt igénylő épületekhez új belső elosztóhálózatot kell építeni.

5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

5.1. Vezetékes hírközlés

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

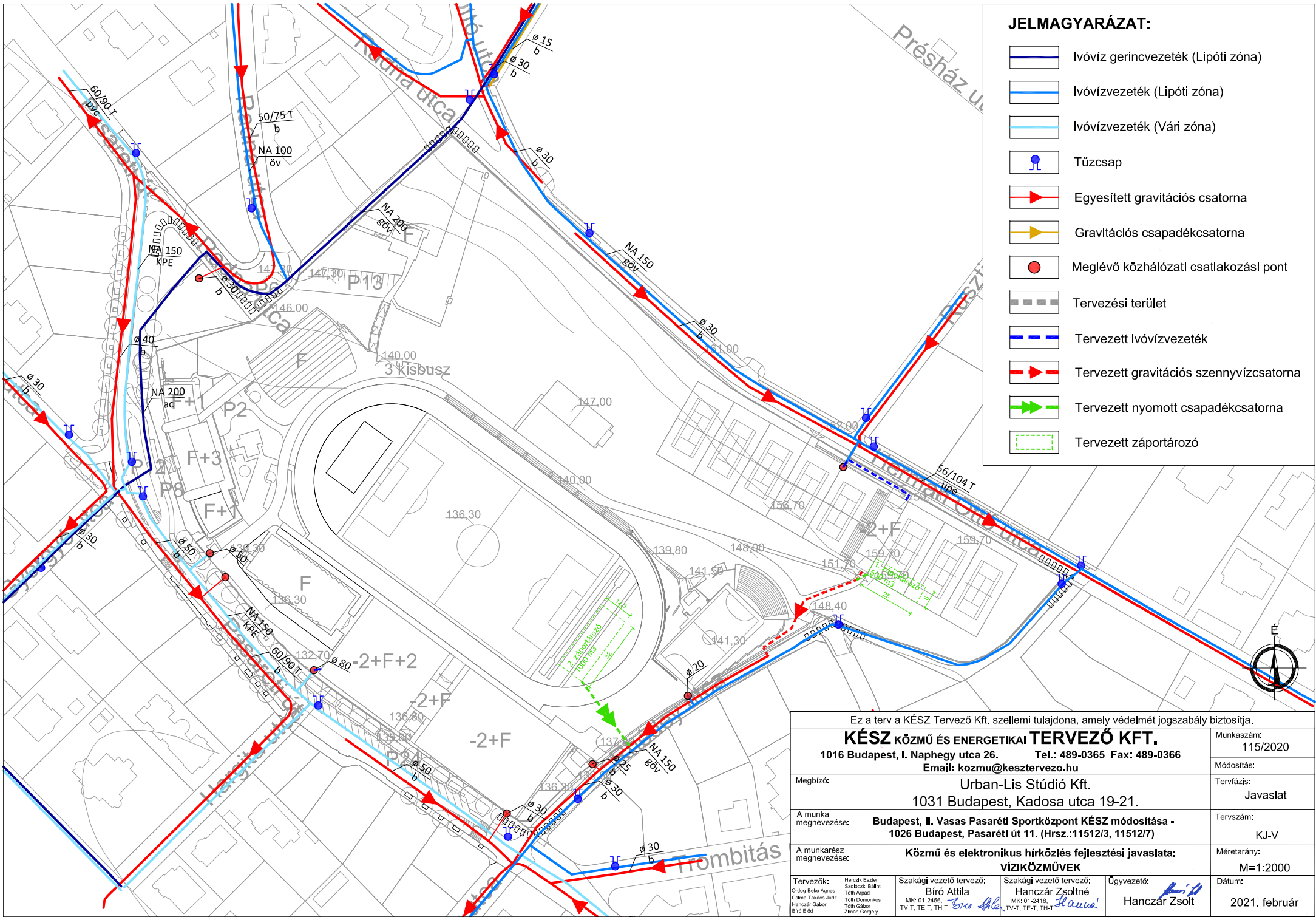
A hírközlési hálózatok a vizsgált területet határoló utcák járdáiban alépitménybe és/vagy kábelbe, valamint föld felett fektetve haladnak. Jelentős kábelkötegek haladnak a Pasaréti út mindkét oldali járdájában a Radna utca nyomvonalán, a Herman Ottó utca észak-keleti oldalán haladó

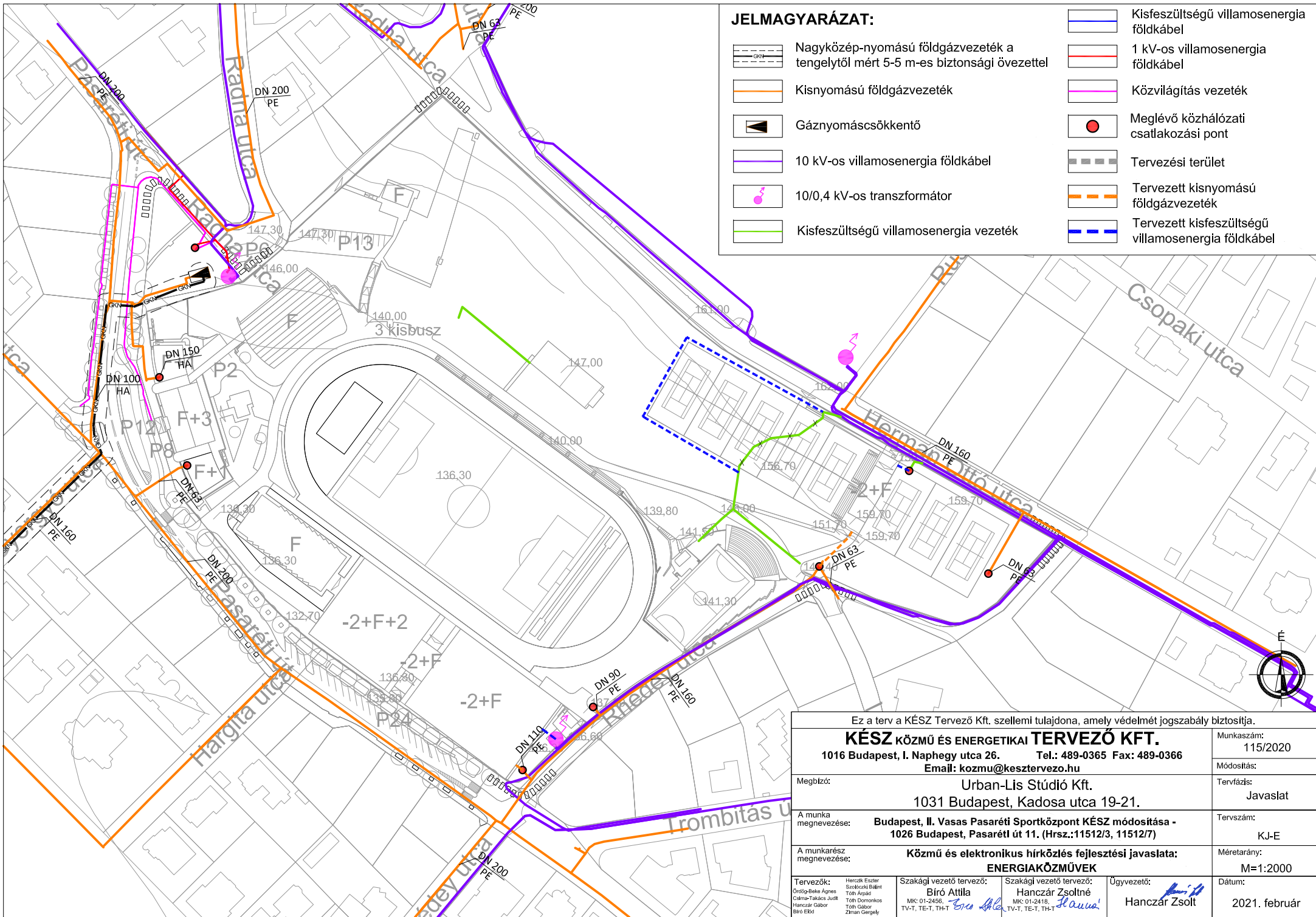
járdában és a Rhédey utca déli járdájában. A Herman Ottó utca sporttelep felőli oldalán és a Rhédey utca deli oldalán föld felett, oszlopokra fektetve halad a hálózat. Az E-közmű nyilvántartása szerint a kábelkötegekben a Vodafone, a Digi és a Magyar Telekom kábele haladnak.

A szolgáltatók a szolgáltatásra rendelkezésre állnak. Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, az igénylővel kötött szerződés alapján a szolgáltatók az egyéni megállapodás szerint biztosítják a szolgáltatást. A kiépítendő új hálózatok csak föld alatti elhelyezéssel építhetők.

5.1. Vezeték nélküli hírközlés

A helyzetfeltáró vizsgálatok szerint a vizsgált területen belül, közcélú vezetékek nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés nem üzemel, tágabb térségben üzemelő létesítményekkel a Telecom, Telenor, Vodafone kedvező vételi lehetőséget tud biztosítani jelenleg és a jövőben is.





Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:
115/2020

Módosítás:

Megbízó:

Urban-Lis Stúdió Kft.
1031 Budapest, Kadosa utca 19-21.

Tervfázis:
Javaslat

A munka
megnevezése:

Budapest, II. Vasas Pasaréti Sportközpont KÉSZ módosítása -
1026 Budapest, Pasaréti út 11. (Hrsz.:11512/3, 11512/7)

Tervszám:
KJ-E

A munkarész
megnevezése:

Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslata:
ENERGIAKÖZMŰVEK

Méretarány:
M=1:2000

Tervezők:

Herczik Eszter

Szabó Zoltán

Szabó Zoltán

Ügyvezető:

Hanczár Zsolt

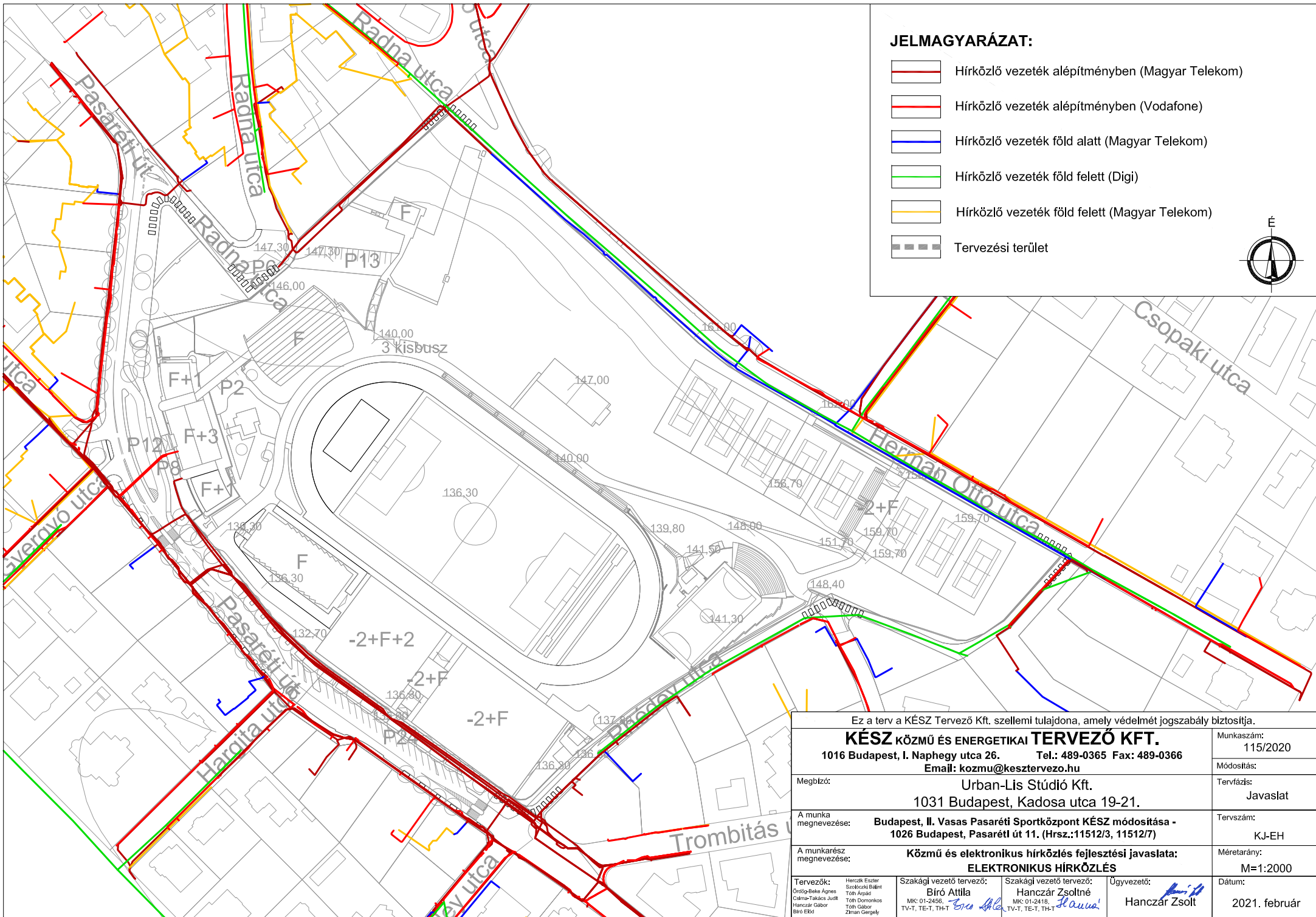
Dátum:

2021. február

Bíró Attila

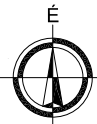
Hanczár Zsoltné

Hanczár Zsolt



JELMAGYARÁZAT:

- Hírközlő vezeték alépitményben (Magyar Telekom)
- Hírközlő vezeték alépitményben (Vodafone)
- Hírközlő vezeték föld alatt (Magyar Telekom)
- Hírközlő vezeték föld felett (Digi)
- Hírközlő vezeték föld felett (Magyar Telekom)
- Tervezési terület



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366
Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:
115/2020

Módosítás:

Megbízó: Urban-Lis Stúdió Kft.
1031 Budapest, Kadosa utca 19-21.

Tervfázis:
Javaslat

A munka megnevezése: Budapest, II. Vasas Pasaréti Sportközpont KÉSZ módosítása -
1026 Budapest, Pasaréti út 11. (Hrsz.:11512/3, 11512/7)

Tervszám:
KJ-EH

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslata:
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Méretarány:
M=1:2000

Tervezők:
Órós-Béke Agnes
Csalma-Takács Judit
Hancsár Gábor
Bíró Erika

Szakági vezető tervező:
Bíró Attila
MK: 01-2456
TV-T, TE-T, TH-T

Szakági vezető tervező:
Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418
TV-T, TE-T, TH-T

Ügyvezető:
Hanczár Zsolt

Dátum:
2021. február

Környezeti hatások

1. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

A Vasas sporttelep területén belül a tulajdonos szándéka és a fent ismertetett környezet alakítási javaslatok szerint jelentős átalakulás tervezett, melynek során a főbb zöldfelületi fejlesztési javaslatok a következők:

- A sporttelep Herman Ottó utca menti csúszásveszélyes részének igénybevétele (sportpálya, épület létesítése stb.) egyedi, helyspecifikus feltételek alapján lehetséges, melyeknek komplex földtani, hidrogeológiai és mérnökgeológiai szakvéleményen kell alapulniuk a stabilizálási eljárás megválasztása érdekében.
- Az energiaigények biztosítása helyi emisszió nélkül (villamos energia hasznosítása esetleg helyi energiaforrások igénybe vételi lehetőségeinek kihasználása – napelemes helyi energiatermelés, földhős hasznosítása stb. – különös tekintettel a sportlétesítmények lapos és ferde tetőinek hasznosítására).
- Az új épületek energetikai méretezése a minimális energiaigény érdekében. (Elérhető legjobb technológiai alkalmazása.)
- Új sport- és közlekedő felületek részben vízáteresztő jellegű kialakítása és a burkolat felületekhez megfelelően méretezett felszíni vízelvezetés biztosítása.
- Javasolható a csapadékvizek számára a feltöltésre kerülő területek alatt olyan átmeneti víztározók létesítése, melyekből a csapadékszegény időszakokban a zöldfelületek, gyepek sportpályák öntözési igénye is legalább részlegesen biztosítható.

2. TALAJ ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK – CSÚSZÁSVESZÉLY

A terület fő problémája, hogy annak nagy része felszínmozgás által veszélyeztetett. A sporttelep Herman Ottó utca felé eső, rézsús felületei különösen kitettek a felszínmozgás problémáinak. A mozgások csökkentése érdekében sikeresen alakítottak ki talajvíz szivárogtató és elvezető rendszert ezen a részen, aminek jó működését bizonyítja, hogy az elmúlt közel 50 évben jelentős felszínmozgást nem tapasztaltak. A felszínmozgás csökkenését szolgálja ezen rézsúfelületek sűrű fa és cserjetelepítése is mely a rézsúk állékonyságát jelentősen növelik és a talajvíz párologtatásában is jelentős a szerepük. Ezen a területrészen minden a felszínt, a szivárogtató és vízelvezető rendszert érintő beavatkozást csak szaktervezők bevonásával és a lehető legnagyobb körültekintéssel és a felszínmozgás veszélyt szinten tartó vagy csökkentő beavatkozásokkal javasolt csak érinteni. Ezen a területrészen a növényállomány is csak a természetes pótlás, kiöregedés ifjítás érdekében javasolt cserélni, kivágni, majd pótolni.

A telephely felszínmozgással veszélyeztetett részén, a koncepció alapján, a tenispályák számának növelése tervezett, ami csak korlátozott beavatkozást jelent a területen belül. A tereprendezés során a terület állékonyságának fenntartása mellett javasolható csak a pályák alatti feltöltések és támfalrendszerek kialakítása.

3. LEVEGŐTISZTASÁG MEGŐRZÉSE

A térség levegőminősége alapvetően kedvezőnek mondható. A fő szennyezőnek a közlekedés és a lakossági fűtés kibocsátása számít a térségben. Jelentős a járműszennyezés a Szilágyi Erzsébet fasorban, mely a II. és XII. kerületnek is egyik legfőbb közlekedési útvonala. Ezzel párhuzamos részben menekülő útként is funkcionál a Pasaréti út, amely

szintén számottevő forgalmú és a Vasas sporttelep, mint célpont is meghatározó forgalmat vonz a területre, amit tovább növel a térség szűkös parkoló számából eredő „parkoló forgalom” hatás is (járművek azon mozgása, amit csak a szabad parkolóhely keresése miatt tesznek meg).

A koncepció alapján a terület forgalma várhatóan tovább nőhet, a sporttelep kínálja többlet funkciók és az egyenletesebb kihasználtságot biztosító zárt sportlétesítmények révén. Ugyanakkor a sporttelepen belül jelentős számú parkolóhely jön majd létre, amely oldani tudja majd a jelenlegi parkolási nehézségeket. Ez által a térségben a parkolóhelyek rendelkezésre állása mindenképp kedvezőbb lesz, és a telephelyre érkezők is számíthatnak a megnövekedett kapacitású, területen belüli parkolási lehetőséggel.

A terepszint alatti területen jelentősebb gépjármű parkolók szellőztetői viszont szinte bizonyosan olyan pontokként fognak a területen megjelenni, ahol a szellőztetés révén lokálisan jelentősebb emisszió koncentráció fog megjelenni. Ezért javasolt, hogy parkoló szintek szellőztetéséhez olyan műszaki megoldást válasszani, mellyel a helyi szennyezőanyag koncentrációk kialakulása csökkenthető.

A térség másik fő légszennyezője a lakosság és az intézmények fűtési emissziója. A kibocsátás mértéke erősen függ a fűtendő épület hőtechnikai paramétereitől, az alkalmazott fűtési technológiától és fűtőanyagtól. Az új épületek esetében igen szigorú és korszerű hőtechnikai követelményeknek kell a megvalósuló épületnek megfelelni, így azok várhatóan minimális többlet emissziót jelentenek csak a területen. A többlet emisszió viszont jelentősen csökkenthető lokálisan a mai drágább, de sokszor szennyezésmentes technológiák alkalmazásával. A létesítmény többi részeire is kiterjedő fűtésrendszer átalakítás esetén akár a meglévő emissziók is csökkenthetők. Mindezekhez részletes igényfelmérés alapján készülő szaktervek és a megfelelő technológiák megválasztása szükséges.

4. ZAJVÉDELEM JAVÍTÁSA

Zajvédelmi szempontból két jelentős területtel kell foglalkozni. Az egyik a sporttelep környéki utak forgalmából eredő zajterhelés. Ez alapvetően problémaként a Pasaréti út mentén jelentkezik, mint II. rendű főút mellett. Az út forgalma a sporttelep forgalom vonzása révén várhatóan annak ellenére is nőni fog, hogy nem csak a gépjármű, hanem a kerékpáros megközelítésére vonatkozóan is részletes javaslatok születtek a környezetalakítási és közlekedési fejezetben. Tudomásul kell venni, hogy ezen alternatív közlekedési formák csak lassabban, a területet használók általános tudatformálódása révén fog megváltozni, és ahhoz is szükséges a megfelelő feltételek előzetes megteremtése. A zajhelyzet hosszú távú kedvező irányú változása a közlekedési járművek technológiájának jelentős változásától (elektromos és kerékpáros mobilitás) várható csak.

A másik, sokkal nehezebben számszerűsíthető zajhatás a területen belüli sportolási tevékenységből eredő zajterhelés, ami a környező lakóterületeket éri. Ezen zajhatás igen változó és jelentősen függ a szabadtéri pályákon folyó sportolási tevékenységtől. A sporttelep Pasaréti út felé eső részén megépülő épületek ebben az irányban mindenképpen zajárnyékolóként fognak megjelenni, azaz a telephelytől D-i, D-NY-i és NY-i irányokban elhelyezkedő területek esetében számítani lehet arra, hogy a sportolási tevékenységből eredő zajterhelés mértéke csökkenni fog. A többi irányban a zajterhelés mértékének változására nem kell számítani. Várhatóan továbbra is a Rhédey utca menti épületek lesznek a leginkább ilyen típusú zajjal terheltek. A teniszpályák Herman

Ottó utca menti frontra történő telepítése a zajterhelés szempontjából nem lesz számottevő hatású, különös tekintettel arra, hogy azok késő ősztől kora tavaszig sátozott fedettséget is kapnak így ezen időszakban szinte nem kell számolni a zajkibocsátásukkal.

5. HULLADÉKKEZELÉS

A koncepció szerinti épületbővítés a sporttelep hulladékgazdálkodására nem lesz hatással. A területen keletkező hulladékok kezelése és elszállítása a jelenlegi módon fog történni.

A telephelyen belül igen jelentős mennyiségű zöldhulladék keletkezik, melyek gyűjtése jelenleg a Herman Ottó utca menti tenispályák alatti területen történik. Javasolható, hogy itt egy kisebb telephelyi komposztáló létesüljön elsősorban a telepen képződő kaszálék és aprított nyesedék komposztálására, amely anyagok a zöldfelületek fenntartásához a telephelyen belül újrahasznosítható lenne.

6. A VÁROSI KLÍMA HATÁSAINAK CSÖKKENTÉSE

A területen a városi klíma hatásai kis mértékben érzékelhetők. A meghatározó kiterjedésű zöldfelületű és jelentős faállományú sporttelep, és a szomszédos lakóterületek növényállománya képes a városi klíma hatásait kompenzálni. A hegy völgy irányú légmozgás is friss és tiszta levegőt szállít a területre, ami szintén a városi klíma kedvezőtlen hatásait csökkentő tényező.

A kedvező adottságok megőrzését célozza a fejlesztési elképzelés szerinti telepítés, mely a részsű zöldfelületének és faállományának döntő részét érintetlenül hagyja. A fakivágással járó fejlesztési elemek megvalósítása során javasolt a lehetőség szerinti fapótlás is, melyre a Herman Ottó utca menti meglévő és új tenispályák alatti részsűsávban van leginkább mód a tenispályák és a focipályák közötti részen. Itt a részben gyepes vagy esetleg cserjés részfelületek alkalmasak lennének fák telepítésére is, ami a lombtömeg, asszimiláló felület növelésén kívül a sportpályák kismértékű zajárnyékolását is javítaná. További fásításra alkalmas még a sporttelepnek a Rhédey utca alsó szakasza menti területsávja, ahol a lehetőségek szerint a kerítés mentén nagyobb számú fa telepítése is lehetséges lenne, ami itt szintén zajárnyékoló hatással is rendelkezne a Rhédey utca túlsó oldala felé.

A szabályozási koncepció

1. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK MEGHATÁROZÁSA

1.1. Az építési övezetek struktúrája és beépítési paraméterei

két építési övezet A módosítással érintett területet a hatályos KÉSZ egy építési övezetbe, a K-Rek/SZ-Sp2 jelű különleges rekreációs övezetbe sorolja. A szabályozás módosítása két építési övezet kialakítását javasolja:

- a 11512/7 ingatlanon az építési övezet paramétereinek újonnan történő meghatározásával biztosítható a fejlesztés,
- a 11512/3 ingatlanon alapvetően a hatályos építési övezet paramétereinek megtartásával biztosítható a parkosított terület távlati megőrzése.

K-Rek/SZ-Sp2 Az építési övezet paraméterei úgy kerültek meghatározásra, hogy a sporttelep fejlesztésének megvalósíthatósága mellett biztosítva legyen a terület integritása, egyben tartása is. Ezért a javasolt telekminimum nem teszi lehetővé az ingatlan megosztását, a sportrendeltetés távlati megőrzését is szolgálja a sportfunkció megtartására vonatkozó előírás.

K-Rek/SZ-P Az új építési övezet csak a parkosított területre fog kiterjedni a paraméterei alapvetően megegyeznek a hatályos övezettel. Javasolt a telekminimum 1000 m²-ben való meghatározása, hogy a telket ne lehessen megosztani. A parkosított területre vonatkozóan nem indokolt fenntartani a legkisebb zöldfelületi arányra vonatkozó kedvezményes értéket (mely a Vasas ingatlan területén található sportpályákra vonatkozott eredetileg.)

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											12.	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 RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek									az épület				
			legkisebb			legnagyobb						legnagyobb				
3.	K-Rek		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	P _{mu} v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.							övzetcsoport									felett (%)
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	P _{mu} v. H _l v. Élp				
11.	K-Rek/SZ-Sp2	SZ	50000-	-	-	90- 40	520	520	0.050.4	0.050.2	7.5/ 15.5	HL:9.5-	x	x	x	
13.	K-Rek/SZ-P	SZ	1000	-	-	90	5	5	0.05	0.05	5	-	x	x	x	
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés		Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ = szabadonálló O = oldalhatáron álló Z = zárt sorú		AI = alapintézmény EI = intézmény domináns Te = templom Sp = sportpálya Á = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút		A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén S = saroktelek esetén PP = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§ = előírásban szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)		Ém = épületmagasság P _{mu} = utcai párkánymagasság H _l = lejtő felőli homlokzatmagasság Élp = épület legmagasabb pontja § = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint				
megjegyzés:												OTÉK eltéréssel				
												FRSZ 20. § (2) alapján				

1.2. A K-Rek/SZ-Sp2 építési övezet javasolt új beépítési paramétereinek megfelelése

Megfelelés az OTÉK szerinti előírásoknak

Az OTÉK 2. számú melléklete rögzíti a „beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit”. A különleges területfelhasználás és a különleges építési övezet vonatkozásában a megengedett legnagyobb beépítési mérték és a legkisebb zöldfelület előírásainak kell megfelelnie a K-Rek/SZ-Sp2 építési övezetnek. (A beépítési sűrűség tekintetében az FRSZ a mértékadó.)

OTÉK-ban előírt paraméter típusa	OTÉK szerint előírt érték	K-Rek/SZ-Sp2 javasolt paraméter	
megengedett legnagyobb beépítési mérték	40%	20%	MEGFELEL
legkisebb zöldfelület	40%	40%	MEGFELEL

A K-Rek /SZ-Sp2 építési övezetben az új megengedett legnagyobb beépítési mérték célértéke: 20%, az új legkisebb zöldfelületi arány célértéke: 40%.

Megfelel az OTÉK előírásainak.

Megfelelés az FRSZ szerinti beépítési sűrűségnek

Az FRSZ 1. melléklete rögzíti a K-Rek területfelhasználási egységre vonatkozó általános és a parkolási beépítési sűrűséget, melyek alapján számítható a területfelhasználási egységen belül összesen létesíthető általános és parkolási szintterület. Ezen keretek között kell tartani a területfelhasználási egységen belül kijelölt építési övezetekben összesen létesíthető általános és parkolási szintterületeket.

A K-Rek/SZ-P építési övezet szintterületi mutatói nem változnak a jelenleg hatályos értékekhez képest.

A K-Rek/SZ-Sp2 építési övezet szintterületi mutatói megemelésre kerülnek az FRSZ kereteken belül.

területfelhasználás/ építési övezet	terület (m ²)	bsá/ általános szintterületi mutató	általános szintterület (m ²)		
K-Rek területfelhasználási egység	62.687	0,5	31.344		
K-Rek/SZ-P	1.228	0,05	61		
K-Rek/SZ-Sp2	58.002	0,4	23.201		MEGFELEL
összesen a két építési övezetben			23.262	< 31.344	MEGFELEL

A K-Rek /SZ-Sp2 építési övezetben az új általános szintterületi mutató javasolt célértéke: 0,4.

Megfelel az FRSZ bsá értékének.

területfelhasználás/ építési övezet	terület (m ²)	bsp/ parkolási szintterületi mutató	parkolási szintterület (m ²)		
K-Rek területfelhasználási egység	62.687	0,25	15.672		
K-Rek/SZ-P	1.228	0,05	61		
K-Rek/SZ-Sp2	58.002	0,2	11.600		MEGFELEL
összesen a két építési övezetben			11.660	< 15.672	MEGFELEL

A K-Rek /SZ-Sp2 építési övezetben az új parkolási szintterületi mutató javasolt célértéke: 0,2.

Megfelel az FRSZ bsp értékének.

1.3. Az építési övezetek szöveges előírásai

A hatályos KÉSZ 124. § (2) bekezdése a K-Rek/SZ-Sp1 és a K-Rek/SZ-Sp2 építési övezetekre – azaz a Kolozsvári Tamás utcai sporttelepre és a Vasas sporttelepre a parkosított területtel együtt – határozza meg az építési övezeti előírásokat:

- a sportfunkció megtartásának kötelezettségét,
- a létesíthető funkciók körét,
- a paramétertáblázatban szereplő alacsonyabb zöldfelületi mérték alkalmazási feltételét (gumi és műfü burkolat esetén).

A 124.§ (2) bekezdés a továbbiakban csak a Kolozsvári Tamás utca sporttelepre (K-Rek/SZ-Sp1) fog vonatkozni.

Az érintett területen a két építési övezet megkülönböztetése az övezeti előírások differenciálására ad lehetőséget. A 124.§ két új bekezdésében kerülnek rögzítésre az új előírások:

- a (2a) bekezdésben sporttelepre (K-Rek/SZ-Sp2) vonatkozóan,
- az (5) bekezdésben a sporttelep melletti parkosított területre (K-Rek/SZ-P) vonatkozóan.

A K-Rek/SZ-P övezet előírásai

A K-Rek/SZ-P építési övezte területén

- a közhasználatot fenn kell tartani,
- a létesíthető funkciók körét a valós használathoz igazítva szükséges szűkíteni: kizárólag szabadtéri játszótérre, fitness eszközök elhelyezésére és a terület fenntartásához szükséges rendeltetés céljára létesíthető épületre,
- a felszíni parkoló létesítésének lehetőségét ki kell zárni.

A K-Rek/SZ-Sp2 övezet előírásai

rendeltetések / funkciók

A K-Rek/Sz-Sp2 építési övezet előírásai rögzítik a sporttelep fejlesztése során betartandó előírásokat.

A jelenleg hatályos előírással megegyezően rögzítésre kerül

- a sportfunkció megtartásának kötelezettsége, és
- a K-Rek jelű övezetekben általánosan megengedett funkciók létesíthetősége.

faállomány

Meg kell őrizni a jelenlegi faállomány egyedszámának legalább kétharmadát.

A sporttelep jelentős faállománnyal rendelkezik, a területhasználat során ezt úgy kell figyelembe venni, hogy lehetőség szerint a faállománnyal nem vagy csak gyéren rendelkező területeket szabad újonnan igénybe venni. Az előírás a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról szóló 34/2020.(IX.25.) önkormányzati rendelet együttes betartásával biztosítja a faállomány védelmét.

csúszásveszélyes terület

A csúszásveszély és felszínmozgás megelőzése, a saját és a szomszédos ingatlanok védelme érdekében a KÉSZ vonatkozó – és a sporttelep egész területére kötelező – általános előírásain túl, a sporttelep rézsúját érintő csúszásveszélyes területre vonatkozóan javasolt további előírások rögzítése is.

A Szabályozási Terven feltüntetésre kerülő csúszásveszélyes terület igénybevétele egyedi feltételek betartásával megengedett, ezen egyedi feltételeket földtani, hidrogeológiai, mérnökgeológiai – szükség szerint mérésen alapuló – adatok és viszonyok figyelembevételével kell meghatározni, és be kell tartani

- a használat megváltoztatása,
- építési tevékenység végzése,
- terepkialakítás megváltoztatás (tereprendezés) és
- építmény rendeltetésének megváltoztatása

során is.

Az egyedi feltételeknek, az adott igénybevétel vonatkozásában, ki kell terjedniük

- a hatásterület kijelölésére és
- a stabilizálás műszaki megoldásának kidolgozására

A csúszásveszélyes terület védelme érdekében ezen területen belül a terepszint alatti és a terepszint feletti beépítési mérték együttes értéke nem haladhatja meg a telekterület 5%-át.

(A csúszás- és a felszínmozgásveszély jelentős mértékben érinti a sporttelepet, ezért a KÉSZ módosítás alátámasztásának részeként földtani szakvélemény is készült. Lásd 1. melléklet.)

elő- és oldalkert Megengedett az elő- és oldalkertben a meglévő épületek, építmények építményrészek megtartása, újonnan is elhelyezhető a kerítéssel egybeépített portaépület és közműlétesítmény, az épület, építmény megközelítését biztosító lépcső, lejtő és annak támfala vagy a csúszásveszély miatt szükséges stabilizálás műszaki megoldásainak építménye.

A közel 6 hektáros sporttelep működtetése (ellenőrzött kapuk, közmű-infrastruktúra stb.) és a csúszás, felszínmozgás megelőzése igényli az előírásokat.

A Herman Ottó utca mentén a kerítés egy jelentős szakaszon a közterületi telekhatárnál beljebb áll, ezért az 5 méteres előkerti szakaszon új épület vagy sportlétesítmény a kerítést 3 méternél jobban nem közelítheti meg az utca szabadonálló, előkertes jellemző karakterének védelme érdekében.

A Körömczy Zsuzsa lépcső felőli 20 méter mély előkertben a faállomány egyedszáma nem csökkenthető, azaz esetlegesen indokolt fakivágás esetén a területen belül pótolni szükséges a fát, kivéve, ha a csúszásveszély miatt szükséges stabilizálás műszaki megoldása azt indokolja.

magasság Az építési övezeti paraméterek az épületmagasságot 7,5 méterben határozzák meg, a lejtő felőli homlokzatmagasság 9,5 méterben került maximálásra. A Pasaréti út mentén a fejlesztés igényli az ennél magasabb épületmagasságot, ezért a 2. mellékletben a 15 méter is rögzítésre kerül, mely az övezeti előírás alapján kizárólag a Szabályozási Terven jelölt lehatároláson belül alkalmazható. A szöveges előírás rögzíti, hogy ezen lehatároláson belül a lejtő felőli homlokzatmagasságra vonatkozó előírást nem kell figyelembe venni és az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 151,0 mBf értéket (az OTÉK-ban foglaltakon és a gépészeti berendezések zajvédelmét vagy takarását biztosító építészeti elemen kívül).

építményhez kötött – geodéziai pontositandó – irányadó szabályozási vonal A Szabályozási Terven feltüntetésre kerülő irányadó szabályozási vonalra vonatkozó előírás biztosítja annak lehetőségét, hogy az utcák számára a szükséges közterület kialakítható legyen. Amennyiben erre sor kerül, az új közterületi határ a kialakult kerítés vonalában alakítandó ki.

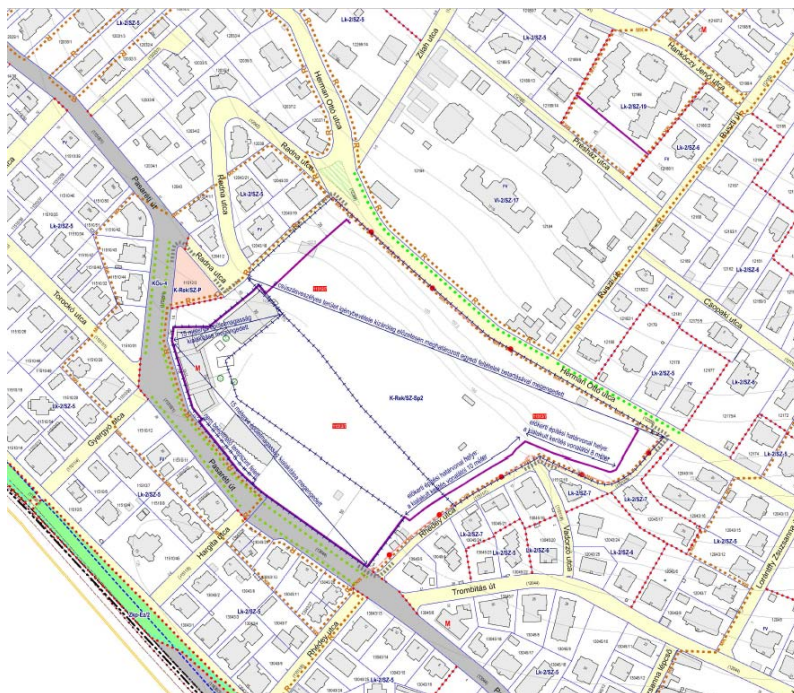
(Az irányadó szabályozási vonal nem kötelező, a telek akkor is rendezettnek tekintendő, ha a szabályozási vonal szerinti telekalakítás elmarad.)

közhasználat A közterületi telekhatár és a telken belüli kerítésszakasz vagy a műemlék székház utcai homlokzata közötti telekrész közhasználatú, itt továbbra is fenn kell tartani a közhasználatot. A műemlék székház esetében ennek indoka és célja a reprezentatív előkert megőrzése. A Rhédey utca, a Kass János lépcső, a Herman Ottó utca mentén a kialakult keresztmetszeti

	adottságok további biztosítása, fenntartása indokolt, ezért a közhasználatú terület kizárólag e célra használható.
kerékpár elhelyezés	A telken belül elhelyezendő kerékpárok számát az övezeti előírás rögzíti, a személygépjárművekhez hasonlóan csak a bővítésből, az átalakításból vagy az új rendeltetésből eredő többletkerékpárok meghatározott részére kell biztosítani az elhelyezhetőséget. A nagyságrend a valós és valósan várható igényekhez igazodik. Az elhelyezendő kerékpárok számának az OTÉK-ban előírtnál engedékenyebb meghatározása OTÉK-tól való eltérést igényel, ennek indoklását lásd a vonatkozó fejezetben. A kerékpártárolók számára a helybiztosítás kizárólag a terepfelszínen, vagy épületen belül a földszinten alakítható ki, a Pasaréti út felőli kaputól, bejáratától biztonságos és akadálymentes megközelíthezőséggel.
autóbusz elhelyezés	A sporttelep fizikai adottságainak és a tervezett működés-működtetés szempontjainak figyelembevételével került meghatározásra, hogy legalább 3 db, egyenként legalább 9 férőhelyes kisbusz elhelyezésének helybiztosításáról kell gondoskodni. A jelenlegi kialakult terepadottságok és területhasználat következtében városi/távolsági buszok nem tudnak bemenni a sporttelepre. Ezek a viszonyok a fejlesztés során sem változtathatók meg (pl. tereprendezéssel minél kevésbé szabad csak beavatkozni a jelenleg stabil terepviszonyokba), ezért csak a kisbuszokra vonatkozóan írható elő elhelyezési kötelezettség.
felszíni parkoló	Felszíni parkoló létesíthető, melynek fásításáról is gondoskodni kell, kivéve, ha terepszint alatti beépítés azt nem teszi lehetővé. A KÉSZ 123. §-a alapján a felszíni parkoló létesíthetőségéről az övezetben szükséges rendelkezni, továbbá a parkolók felszíni elhelyezhetőségét a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításról szóló 198/2016.(VII.13.) Korm. rendelet is biztosítja.
gépjármű bejáratok száma	A gépjármű-közlekedésre alkalmas utcák felőli telekhatárok mentén a kialakult gépjármű bejáratok száma nem növelhető. Az előírás a lakóterület, a lakóutcák védelmét szolgálja.

2. SZABÁLYOZÁSI TERV

Szabályozási Terv módosítási javaslatok



Építési övezet jele / építési övezet határa

..... építési övezet/övezet határa

Vt-V/2 építési övezet/övezet jele

Építési határvonal

..... építési határvonal
(előkerter-, oldalkerter-, hátsókerter építési határvonal)

Szöveges szabályozási elem a csúszásveszélyes területen

..... szöveges szabályozási elem

2.1. Kötelező szabályozási tervi elemek

A Szabályozási Terv feltünteti a tömbben a két új építési övezet jelét és azok határát:

- K-Rek/SZ-Sp2
- K-Rek/SZ-P.

A Szabályozási Terv építési határvonal alkalmazásával jelöli ki az általánosan előírttól eltérő méretű elő- és oldalkertet. (A szabadonálló beépítési módban az általánosan előírt előkert mélysége 5 méter.)

A Pasaréti út mentén – a Rhédey utcától a műemlék székházig – az előkert mélysége 0, azaz nem kell előkertet tartani. Ennek indoka, hogy a nagy atlétikai- és labdarúgópálya közötti területsáv a legalkalmasabb a biztonságos építkezésre, az ide kerülő épületeket és a pályabővítést a kialakult rézsútláb és a Pasaréti úti telekhatár között kell megoldani.

Az általánosan előírt méretnél nagyobb távolságra került kijelölésre az építési határvonal a parkosított terület, a Radna utca és Körmöczy Zsuzsa lépcső, valamint a Rhédey utca és a Kass János lépcső felől. Ennek indokai:

- a szomszéd lakókörnyezettől való távolság megtartása (új funkció, látvány, zaj tekintetében)
- a meglévő növényzet, faállomány védelme.

A Herman Ottó utca mentén nincs jelölve előkerter építési határvonal, itt a szabadonálló beépítési módban általános előírt 5 métert kell betartani.

A hatályos KÉSZ 5.a. melléklete rögzíti a csúszásveszélyes területek lehatárolását megegyezően a TSZT-ben a Magyar állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján jelöltekkel. A Szabályozási Terven feltüntetésre kerül a csúszásveszélyes területnek a 11512/7 hrsz-ú ingatlanra, a sporttelepre eső része a „szöveges szabályozási elemmel”, az alábbi felirattal: „a csúszásveszélyes terület igénybevétele kizárólag előzetesen meghatározott egyedi feltételek betartásával megengedett”. A jelölés célja, hogy a lehatároláson belülről vonatkozóan, a felszínmozgás és a csúszás megelőzésének céljából – a fent már ismertetett – építési övezeti előírások területi érvényessége egyértelműen azonosítható legyen.

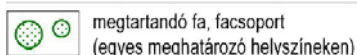
Szöveges szabályozási elem a 15 méteres épületmagasság területén



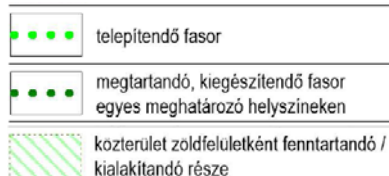
Szöveges szabályozási elem a terepszint felett nem beépíthető területen



Megtartandó fa, facsoport



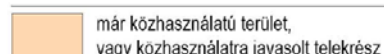
Közterületi zöldfelületek



Építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal



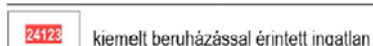
Már közhasználatú terület



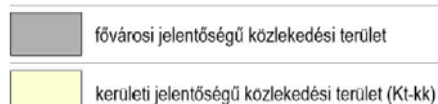
Értékvédelem



Kiemelt beruházással érintett ingatlan



Közlekedési területek



A meglévő műemlék épületek kialakult magassága (székház legmagasabb pontja cca. 15,5 méter, volt teniszcsarnok legmagasabb pontja cca. 12 méter) és a fejlesztési elképzelések indokolják és szükségessé teszik az épületmagasság 15 méterben való meghatározását a Pasaréti út és a Radna utca mentén. Az emelt mértékű épületmagasság területi érvényességét „szöveges szabályozási elem” rögzíti. Értelemszerűen a lehatárolás területén kívül a KÉSZ 2. mellékletében meghatározott alacsonyabb paraméter és a lejtő felőli homlokzatra előírt paraméter tartandó be.

A Pasaréti út mentén a meglévő műemlék épülettől délre a meglévő vívócsarnok épülete előtt a telekhatártól számított 5 méteres mélységben a kijelölt területsáv terepszint felett nem építhető be, csak terepszint alatt.

A geodéziai felmérés lehetővé teszi, hogy a műemlék épületek által körülölelt teresedésben álló három – a zöldfelületi vizsgálat alapján értékes – faegyed feltüntetésre kerüljön, mint megtartandó fa.

A közterületi zöldfelületekre vonatkozóan a Szabályozási Terv jelkulcsának több eleme is alkalmazásra kerül. A geodézia felmérés és a közterületi faállomány zöldfelületi vizsgálata alapján a módosítás javasolja az alábbiakat:

- a Pasaréti út mentén mindkét oldalon a megtartandó, kiegészítendő fasor jelölést,
- a Herman Ottó utca északi oldalán a telepítendő fasor jelölést,
- a Herman Ottó utca – Radna utca – Zilah utca találkozásánál a kialakult zöldfelületet.

2.2. Javasolt szabályozási tervi elemek

A javasolt szabályozási elem a Rhédey utca, a Kass János lépcső és a Herman Ottó utca mentén az utcák számára szükséges közterület kialakíthatóságának lehetőségét biztosítja a kialakult kerítés vonalában.

(Az irányadó szabályozási vonal nem kötelező, a telek akkor is rendezettnek tekintendő, ha a szabályozási vonal szerinti telekalakítás elmarad.)

A kialakult állapotok szerint közhasználatú és parkosított területen, a 11512/3 hrsz-ú ingatlanon a közhasználat jelölése indokolt a Szabályozási terven.

2.3. Más jogszabály által elrendelt kötelező elemek

A Szabályozási Terv más jogszabály által elrendelt kötelező elemeket is feltüntet, az érintett területen az alábbiakat:

- a műemlék telke,
- a műemléki környezet, és
- a nyilvántartott régészeti lelőhely.

2.4. Tájékoztató elemek

A hatályos Szabályozási Terv a sporttelep telkén tájékoztató elemként tünteti fel a

- kiemelt beruházással érintett ingatlan

jelölést, ennek fenntartása továbbra is indokolt.

A Szabályozási Terv tájékoztató jelleggel elkülönülő színnel tünteti fel a Pasaréti út fővárosi jelentőségű közlekedési területét és a többi kerületi jelentőségű közlekedési területet.

OTÉK-tól való eltérések indoklása

1. AZ OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS LEHETŐSÉGE

az országos településrendezési és építési
követelményekről

szóló

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

OTÉK

OTÉK 111. §

„(1) Az e rendelet II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket – a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével – a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv 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.”

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 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált
településfejlesztési stratégiáról
és a településrendezési eszközökről, valamint
egyes településrendezési sajátos
jogintézményekről

szóló

314/202 (XI.8) kormányrendelet (Trk)

Trk 28. §

„(3) A településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 111. §-ában **felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal,** a 40. § (8) bekezdése szerinti esetben a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszter **záró szakmai véleményében hozzájárul.**”

A fenti jogszabályok alapján a KÉSZ eltérhet az OTÉK településrendezési fejezeteiben (II–III. fejezetek – 6–49.§) foglalt településrendezési követelmények rendelkezéseitől, amennyiben az állami főépítész az eljárás során záróvéleményében ahhoz hozzájárul.

2. AZ OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS ESETEI

A II. Kerületi Építési Szabályzat jelen módosítása igényli az OTÉK-tól való eltérést:

- a telken belül elhelyezendő kerékpárok számának vonatkozásában, és
- a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számítása tekintetében.

Az utóbbi esetben KÉSZ egy hatályos, a II. kerület egész – a DÉSZ területen kívüli – területére vonatkozó előírásáról van szó, melynek hatályos tartalma és javasolt kiegészítése nem a VASAS Pazaréti Sportcentrum fejlesztése érdekében került rögzítésre, hanem általános érvénnyel.

3. ÚJ ELŐÍRÁS A TELKEN BELÜL ELHELYEZENDŐ KERÉKPÁROK SZÁMÁRA

A K-Rek/SZ-Sp2 építési övezetben, mely egy ingatlant (hrsz.: 11512/7) érint, a telken belül elhelyezendő kerékpárok számát az OTÉK-ban előírtnál megengedőbb mértékben javasolja meghatározni.

javasolt előírás [A K-Rek/SZ-Sp2 építési övezet területén]

A telken belül csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő – a 4.c. melléklet szerint számított – többlet kerékpárok legalább 2/3-ának helybiztosításáról szükséges gondoskodni, a meglévő kerékpártároló helyek számának megtartása mellett.

3.1. Az OTÉK-tól való eltérés indoklása

OTÉK 42.§ (5)

„A telken a 7. számú melléklet szerint számított kerékpár elhelyezését kell biztosítani minden olyan rendeltetésű építményhez, ahol rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.”

OTÉK 7. melléklet

„Az építmények rendeltetészerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása”

Az OTÉK 7. mellékletének táblázata határozza meg az egyes rendeltetések függvényében a telken belül elhelyezendő kerékpárok számát. (A hatályos KÉSZ vonatkozó 4.c. melléklete az OTÉK 7. mellékletében foglaltakkal megegyező értékeket rögzít.)

A Vasas Pasaréti Sportcentrum fejlesztési elképzeléseinek tervezett végállapotában az OTÉK 7. melléklete szerint számítva 240 kerékpár elhelyezését kellene telken belül biztosítani. Ez a nagyságrend elsősorban a sportolás célját szolgáló egységre vonatkozó „minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db” előírásból tevődik össze.

A 240 kerékpár elhelyezése nem reális elvárás és nem is lesz rá igény.

Mivel az OTÉK csak a gépjárművek (személygépjármű, autóbusz) esetében teszi lehetővé a helyi építési szabályzat számára, hogy eltérő rendelkezéseket hozzon, ezért a kerékpárok számára vonatkozó OTÉK-nál megengedőbb előírás OTÉK eltérést igényel.

3.2. Kialakult állapot

a megengedőbb előírást a kialakult helyzet indokolja

Jelenleg a VASAS sporttelepre kerékpárral bemenni nem megengedett, a házirendben is rögzített tiltást a kialakult állapotok és a kialakult területhasználat indokolják:

- a terepadottságok a sporttelepen belül,
- a kialakult belső közlekedési rend és forgalombiztonság, és
- a sporttevékenység biztonságos végzése.

A kialakult működés szerint az érkező közönségforgalom összetétele nem igényel ilyen mértékű kerékpár-elhelyezést:

- jellemző a közösségi közlekedéssel való érkezés (a sporttelep és környezete közösségi közlekedéssel való ellátottsága 100%-os, teljeskörű, rendelkezésre áll autóbusz és közúti vasút is),
- jellemző a személyautóval történő érkezés,
- a sporttelep kerékpáros elérési távolságán belül a jellemző domborzati viszonyok nem kedveznek ennek a közlekedési eszköznek, kiépített kerékpáros infrastruktúra – a Szilágyi Erzsébet fasoron kívül – nincs a városrész meredekebb részein (domborzati és geometriai adottságok miatt)
- ilyen mértékű igény a kerékpárok elhelyezésére jelenleg sem mutatkozik a területen.

A VASAS SC sportpálya-működtetési tapasztalatai alapján is megállapítható, hogy nem mutatkozik ilyen mértékű igény a kerékpáros megközelítésre.

3.3. Közérdek

a megengedőbb előírás közérdeket nem sért

A megengedőbb – kevesebb kerékpár telken belüli elhelyezését előíró – rendelkezés közérdeket nem sért.

A javasolt megengedőbb előírás szerint cca. 80 kerékpár elhelyezésének telken belüli biztosítása lesz előírva a K-Rek/SZ-Sp2 építési övezetben. Ez azt jelenti, hogy a Vasas Pasaréti Sportcentrum területén a ma egyáltalán nem biztosított funkció számára újonnan – a fejlesztés részeként – jelentős nagyságrendben kell helyet biztosítani. Ez egy olyan nagyságrend amely elő tudja segíteni és egyben ki is tudja elégíteni a szemléletváltás eredményeként a közlekedésszükségletben valóban várható változásokat, a kerékpárhasználat arányának növekedését.

Ezzel a megengedőbb előírás megfelelően fogja szolgálni a közérdekként is rögzíthető közlekedési szemléletváltás célját. Elő tudja majd segíteni a kerékpárhasználatot is, az adott terület lehetőségeinek és adottságainak megfelelő mértékben.

3.4. OTÉK 31.§ (1)

a megengedőbb előírás segíti a 31.§ (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülését

„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.”

Az építmények elhelyezésére vonatkozó OTÉK előírás értelemszerűen betartandó, a 31.§ (1) szerinti településrendezési kérdésekben a hatályos KÉSZ és jelen módosítási javaslatai megfelelő garanciát nyújtanak.

A kerékpár-elhelyezésre vonatkozó OTÉK-nál megengedőbb előírás józan és reális mértékű és területigényű meghatározása kifejezetten elő segíti a területen a geológiai, hidrológiai és terepadottságok védelmét, hiszen a közel 6 hektáros terület cca. fele csúszásveszélyes, ahol a kialakult jelenleg stabil rézsű igénybevétele csak a legszükségesebb mértékben célszerű, ez felel meg a környezet- és tájvédelmi, továbbá a biztonsági követelményeknek is. Az érzékeny területen a fejlesztés nagyságrendjét, az egyes rendeltetések és funkciók területigényét reális méretek között kell tartani.

4. A LEGKISEBB ZÖLDFELÜLETI ARÁNY SZÁMÍTÁSA

KÉSZ 61.§ (4)

A KÉSZ területi hatályára vonatkozó, a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításáról rendelkező hatályos előírás és annak javasolt kiegészítése igényli az OTÉK eltérést, mivel az abban foglaltaknál megengedőbb előírásokat tartalmaz.

hatályos előírás a javasolt kiegészítéssel

[A kerület területén – a DÉSZ terület kivételével –]

„61.§ (4) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számítása során

- a gyephezagos burkolatú felület területének 10%-a,
- a gyeprácsos felület területének 75%-a, parkoló esetén 50%-a,
- a vízfelület az OTÉK-ban meghatározott jellege szerinti mértékben,
- murva, felület területének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig, továbbá
- a közösségi használatú játszótér vagy sportpálya vízáteresztő kialakítású gumi (rekortán), vagy műfü vagy salak burkolatú felületének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig számítható be.”

4.1. Az OTÉK-tól való eltérés indoklása

OTÉK 1. melléklet

Az OTÉK meghatározza a „telek zöldfelülete” fogalmat.

„113. Telek zöldfelülete: a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.”

OTÉK 9/A.§

Az OTÉK 9/A.§ rögzíti, hogy a telekre előírt legkisebb zöldfelületbe a tetőkert és a vízfelület hogyan számítható be. Ezek a felületek a „telek zöldfelülete” fogalomnak nem felelnek meg, a beszámíthatóságról és annak mértékéről ezért rendelkezik az OTÉK.

Az OTÉK-ba 2020-ban beiktatott 9/B.§ rögzíti, hogy a gyepráccsal

„A telekre – ideértve az építési telket is – előírt legkisebb zöldfelületbe a tetőkert és a vízfelület az 5. számú melléklet szerint számítható be.”

OTÉK 9/B.§

„A műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 30%-a számítható be a telekre, építési telekre előírt zöldfelületbe.”
(2020-ben beiktatva)

a) a gyephézagos burkolatú felület területének 10%-a

kialakított felület milyen mértékben számítható be a telekre előírt zöldfelületbe. A gyepráccsal kialakított felület megfelel a „telek zöldfelülete” fogalomnak.

A KÉSZ 61.§ (4) bekezdés a) és b) valamint d) és e) pontjai esetében szükséges az OTÉK-tól való eltérés vagy azért mert az adott felület nem felel meg a „telek zöldfelülete” fogalomnak, vagy azért, mert az OTÉK az adott felület összterületének beszámíthatóságát maximálja.

4.2. Az egyes KÉSZ előírások

A gyephézagos felület a „telek zöldfelülete” fogalomnak megfelel.

Az OTÉK a beszámíthatóság mértékére nem rögzít előírást ezért szükséges az OTÉK eltérés.

Az OTÉK eltérés indoklása:

- a 10%-os arányban történő beszámíthatóság a KVSZ korábbi előírásával megegyezik [KVSZ 6.§ (9) a)],
- a KÉSZ megalkotása során a KVSZ előírások megőrzése volt a cél.

b) a gyeprácsos felület területének 75%-a, parkoló esetén 50%-a

A gyeprácsos felület a „telek zöldfelülete” fogalomnak megfelel.

Az OTÉK a beszámíthatóság mértékét 2020-ban iktatta be, a KÉSZ készítésekor nem rögzített előírást. Mivel az új OTÉK előírás szigorúbb, mint a KÉSZ előírás, az utólagos OTÉK eltérés szükséges.

Az OTÉK eltérés indoklása:

- a 75/50%-os arányban történő beszámíthatóság a KVSZ korábbi előírásával megegyezik [KVSZ 6.§ (9) b)],
- a KÉSZ megalkotása során a KVSZ előírások megőrzése volt a cél.

d) murva, felület területének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig

A murva felület a „telek zöldfelülete” fogalomnak nem felel meg.

Az OTÉK eltérés indoklása:

- a korábbi TKR a nem szilárd burkolatokra vonatkozóan ilyen tartalmú előírást rögzített, ebből a KÉSZ csak a murva felületet éltette tovább és a mértéken is szigorított [a TKR előírás a BVKSZ 3.§ (5) bekezdésén alapult, mely a nem szilárd – azaz vízáteresztő – burkolatok legkisebb zöldfelületbe történő beszámítását meghatározott mértékig megengedte],
- a KÉSZ megalkotása során a TKR-ből átemelésre kerültek a zöldfelület számításával összefüggő általános előírások.

e) a közösségi használatú játszótér vagy sportpálya vízáteresztő kialakítású gumi (rekortán), vagy műfü vagy salak burkolatú felületének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig

A vízáteresztő kialakítású gumi (rekortán), műfü vagy salak a „telek zöldfelülete” fogalomnak nem felel meg.

Az OTÉK eltérés indoklása:

- a korábbi TKR a közhasználatú műfü burkolatú sportpályák területének zöldfelületbe történő beszámítását megengedte, a KÉSZ a vízáteresztő gumi és műfü burkolatok esetében élteti tovább ezt a lehetőséget és egyben a beszámíthatóság mértékét is korlátozza [a TKR előírás a BVKSZ 3.§ (5) bekezdésén alapult, mely a nem szilárd – azaz vízáteresztő – burkolatok legkisebb zöldfelületbe történő beszámítását meghatározott mértékig megengedte],
- a KÉSZ megalkotása során a TKR-ből átemelésre kerültek a zöldfelület számításával összefüggő általános előírások,
- vízáteresztést a burkolatok biztosítják, így a talaj vízháztartása szempontjából részben hasznosuló felületekről van szó,
- a XXI. századi műanyag és gumi burkolatokkal nyújtható elvárt sportszakmai színvonal és biztonság a sportpályákon és

játszótereken, biztosítható a nagy igénybevételnek kitett sport- és játszófelületek gazdaságos működtetése,

- a közösségi érdek a sportpályák és játszóterek fejlesztésének elősegítése a kerület egész területén,
- a KÉSZ-ben megalkotott „közösségi használatú játszóter, sportpálya” fogalom garanciát biztosít, arra vonatkozóan, hogy az engedmény a közösséget szolgáló esetekben és közösségi helyszíneken (óvoda, iskola, játszóter, sport- és rekreációs helyszín) kerül alkalmazásra

(KÉSZ 2.§ 27. közösségi használatú játszóter, sportpálya: közterületen vagy közhasználatú területen, továbbá oktatási, szociális és sport-rekreációs intézmény telkén lévő játszóterület vagy sportterület),

- jelen KÉSZ módosítás javasolja a salak burkolat beemelését az előírásba, erre is vonatkoztatható, hogy vízáteresztő, nem szilárd burkolat, melynek alkalmazását sok esetben sportszakmai szempontok indokolják, ezért a közösségi használatú sportpályákon való alkalmazása esetén a zöldfelületbe való korlátozott beszámíthatósága indokolt.

4.3. Kialakult állapot

a megengedőbb előírást a kialakult helyzet indokolja

A megengedőbb előírásoknak a korábbi KVSZ-ben és TKR-ben megvoltak az előzményei. A KÉSZ készítése során ennek a kialakult szabályrendszernek a továbbbélteése történt meg a szükséges pontosításokkal.

Számos esetben óvodák, iskolák, sportközpontok, rekreációs területek kialakult kertje, udvara indokolja az eltérést a fejleszthetőség érdekében.

4.4. Közérdek

a megengedőbb előírás közérdeket nem sért

A megengedőbb rendelkezés közérdeket nem sért.

Jelenleg ezeket az előírásokat alkalmazzák a II. kerületben, így továbbbéltezésük a jogalkalmazók számára folytonosságot biztosít.

Az e) pont kifejezetten köz- és közösségi érdeket preferál (lásd a 4.1. pontban részletezve).

4.5. OTÉK 31.§ (1)

a megengedőbb előírás segíti a 31.§ (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülését

„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.”

Az építmények elhelyezésére vonatkozó OTÉK előírás értelemszerűen betartandó, a 31.§ (1) szerinti településrendezési kérdésekben a hatályos KÉSZ és jelen módosítási javaslatai megfelelő garanciát nyújtanak.

Az engedmény részben olyan burkolatokat érint, melyek alkalmazása egészségbiztonsági és baleset-megelőzési szempontból preferálandó.

Az engedmény csak vízáteresztő burkolatok és felületek esetére vonatkozik, ezek a talaj vízháztartása szempontjából hasznosuló felületek.