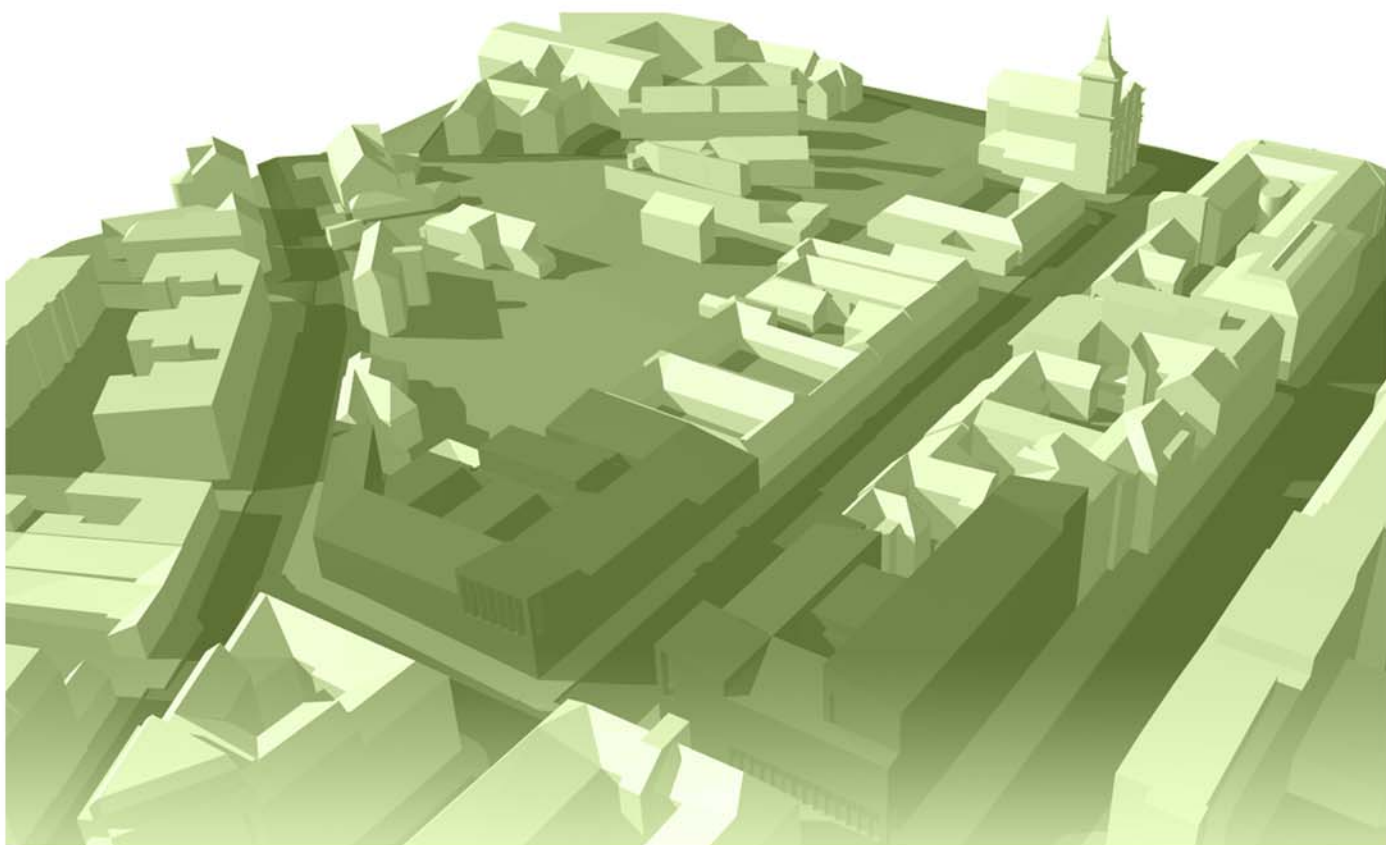




BUDAPEST II. KERÜLET

BÉCSI ÚT 12-18., LAJOS UTCA 8-14.
ÉS KÖRNYEZETE

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2021. március

Megbízó: Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV AKTUALIZÁLÁSA

2023. január

Megbízó: Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft.

VÉGLEGES DOKUMENTÁCIÓ

SZERZŐK

VÁROSRENDÉZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkay 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-Sípos Zsuzsa	okleveles településmérnök	TT 13 – 1481
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	
Lőrinczi Regina	tájrendező és kertépítő mérnök településmérnök gyakornok	
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

Források

- a V.T.Arch Építész Tervező Szervező Mérnöki Iroda Kft. által készített építészeti tervek: Bécsi Kapu 1. és 2. Irodaház, Bécsi út 12-18. és Lajos utca 8-14. (Megbízó: Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. adatszolgáltatása)
- II. Kerület Településfejlesztési Konceptió és Kerületi Építési Szabályzat és azok megalapozó és alátámasztó munkarészei
- Fővárosi Településszerkezeti Terv és Rendezési Szabályzat

Szerzői jogi nyilatkozat

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

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

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

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	4
BEVEZETÉS – A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA	7
I. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	8
II. A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	9
1. AZ ÁTFOGÓAN VIZSGÁLANDÓ TERÜLET	9
1.1. Városszerkezeti jelentőségű tengelyek, helyszínek és városszerkezeti hálózatok	9
1.2. Korlátozó tényezők, környezeti adottságok	22
1.3. Örökségi tényezők	25
2. A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁVAL ÉRINTETT TÖMBÖK	29
2.1. A helyi karaktert meghatározó adottságok	29
2.2. Közlekedési infrastruktúra	41
2.3. Zöldfelületi infrastruktúra	44
2.4. A fővárosi településrendezési eszközök (TSZT/FRSZ)	46
2.5. A Kerületi Településfejlesztési Konceptió és a Kerületi Építési Szabályzat	51
2.6. A Kerületi Településképi Rendelet	65
2.7. Fejlesztési és rendezési elvárások	70
III. BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ	76
1. A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA	76
1.1. Környezetalakítási terv	76
1.2. Látványok	77
1.3. A beépítés és a környezetalakítás ismertetése	79
2. A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT PARAMÉTEREK	85
IV. A KÉSZ MÓDOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA	86
1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK	86
2. ÁLTALÁNOS, ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ÉS EGYÉB ELŐÍRÁSOK	89
2.1. A KÉSZ általános előírásai 1-66.§	89
2.2. A Lajos utcai projektterület övezeti előírásai	90
2.3. A Bécsi úti projektterület övezeti előírásai	91
3. SZABÁLYOZÁSI TERV	92
V. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	93
1. A ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG EMELÉSÉNEK IGÉNYE ÉS INDOKLÁSA	93
1.1. Általános beépítési sűrűség	93
1.2. Az FRSZ 1. mellékletének módosítási javaslata	96
2. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK MEGHATÁROZÁSA	97
2.1. Építési övezetek struktúrája és beépítési paraméterei	97
2.2. A beépítési paraméterek megfeleltetése	99
2.3. Az építési övezetek szöveges előírásai	102
3. SZABÁLYOZÁSI TERV	106
4. KÉSZ 3. MELLÉKLET	109

VI.	VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK	110
1.	KÖZLEKEDÉS	110
1.1.	Megközelíthetőség, hálózati kapcsolatok	110
1.2.	Belső közlekedési lehetőségek, parkolás	111
1.3.	Közlekedési hatások	112
1.4.	Javaslatok	113
2.	KÖZMŰ	114
2.1.	Vízellátás	114
2.2.	Vízvezetés	115
2.3.	Energiaellátás	116
2.4.	Elektronikus hírközlés	118
3.	HUMÁNINFRASTRUKTÚRA	119
VII.	VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	120
1.	KÖRNYEZETVÉDELEM	120
1.1.	Környezeti zaj várható alakulása	120
1.2.	Levegőszennyezettség alakulása	120
1.3.	Talajok és felszín alatti vizek állapota	120
1.4.	Hulladékkezelés alakulása	121
2.	ZÖLDFELÜLETEK ALAKULÁSA	121
2.1.	Zöldfelületi előírások változásai	121
2.2.	Zöldfelületi értékek helyzetének kezelése	121
VIII.	ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK	122

Megjegyzés a 2022. évi aktualizálás tartalmára vonatkozóan:

Jelen Telepítési Tanulmányterv vizsgálati munkarésze 2020 májusában került lezárásra az alábbi kiegészítésekkel

- 2021 márciusában frissített elemek:
 - a TSZT/FRSZ 2021
 - TKR módosítás
- 2022 novemberében frissített elemek:
 - 2022-es telekalakulatok feltüntetése a vizsgálatban és ezzel összefüggő pontosítások
 - az újabb TKR módosítás – Ürömi utca 19. kerületi helyi védelem alá került – és az ezzel összefüggő pontosítások
 - a hatályos KÉSZ és TKR releváns előírásai a projektterületek új beépítési koncepciója alapján.

A 2022 novemberi aktualizálás célja, hogy csak a két projektterületre vonatkozó tartalmi elemeket rögzítse az új fejlesztői elképzelések szerint, melynek keretében az alábbiakra kerül sor:

- a Bécsi úti és a Lajos utcai projektterületre készített új építészeti koncepció integrálása
- az új építészeti koncepcióhoz illeszkedő új szabályozási javaslat megalkotása
- csak a két projektterület vonatkozásában az infrastrukturális igények, környezeti hatások, örökségi összefüggések szükség szerinti frissítése.

BEVEZETÉS – A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

FEJLESZTÉS

A Baldauf-Invest Kft. a II. kerületi egymással szemközt Bécsi út 12-18. szám alatti, cca. 2.886 m² összterületű ingatlanon és a Lajos utca 8-14. és a Bécsi út 7-11. szám alatti, cca. 2.038 m² összterületű ingatlanon irodaház-fejlesztést és vegyes kereskedelmi, szolgáltató funkciókat integráló fejlesztést szándékozik megvalósítani.

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS

A területre vonatkozó **28/2019. (XI. 27.) rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) 2019. december 31-én lépett hatályba.**

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

A jelen telepítési tanulmányterv tárgyát képező területek esetében a KÉSZ új övezeti besorolása alapján a beépítési paraméterek alapvetően megegyeznek a korábbi KVSZ biztosította lehetőségekkel. Ezek a hatályos lehetőségek nem vagy csak részben teszik lehetővé a fejlesztői szándékok megvalósítását. A nagyvárosias Lajos utcai projektterületen és a kisvárosias Bécsi úti projektterületen elsősorban a beépítési paraméterek olyan módosítása szükséges, mely biztosítja a foghíjterületek szomszédsághoz illeszkedő beépülését, lehetővé teszi a nagyvárosias és kisvárosias terület határán mindkét projektterületen a magasságváltást. Kezeleni szükséges továbbá a speciális sarokpozícióból következő szabályozási kérdéseket is mindkét projektterületen.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

A telepítési tanulmányterv arra tesz javaslatot, hogy a Bécsi út két oldalán egymással szemközt elhelyezkedő két jelentős méretű fejlesztési elképzelést a II. kerület településfejlesztési és -rendezési elképzeléseinek, szándékainak tükrében megvizsgálja, felvázolja azokat a KÉSZ módosítási irányokat és lehetőségeket, melyek a két projektterületen tervezett fejlesztéshez szükségesek. Ennek érdekében a telepítési tanulmányterv eredeti és jelen aktualizálás szerinti tartalmát a kerületi főépítész határozta meg.

Az eredeti telepítési tanulmánytervben a két tömbre és környezetére készültek városrendezési és szakági vizsgálatok, melyek feltárták, bemutatták az adottságokat és lehetőségeket. Bemutatásra kerültek a két tömbbel kapcsolatos fejlesztési és rendezési elvárások is.

Az eredeti telepítési tanulmányterv készítési folyamata (azon belül a 2020. decemberi online lakossági fórum) lehetőséget teremtett a kerületi önkormányzati elvárások megfogalmazására, melyek jelen aktualizált dokumentációban is külön kiemelve kerülnek szerepeltetésre a *fejlesztési és rendezési elvárások és a szabályozás során elérendő célok* rögzítésénél. Ezeket a telepítési tanulmányterv aktualizálása értelemszerűen továbbra is figyelembe veszi, az új szabályozási koncepció ennek megfelelően készült.

A telepítési tanulmányterv aktualizálásának célja, hogy az új fejlesztői elképzelések szerinti építészeti koncepciókat integrálja, megfelelő alátámasztást nyújtson az új KÉSZ módosítási javaslatokhoz, és egy a projektterületek fejlesztésére vonatkozó KÉSZ módosítási dokumentáció alapjául szolgáljon.

I. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

ELHELYEZKEDÉS ÉS JELENLEGI ÁLLAPOT

A fejlesztéssel érintett területek Budapest II. kerületének Újlak városrészében találhatók. A Bécsi út két oldalán húzódó két projektterület:

- a korábbi 14805/3, 14806/1, 14807/1 és 14807/2 helyrajzi számú telkek összevonásából létrejövő 14805/3 hrsz-ú ingatlant érintő, Lajos utca 8-14. szám alatti, valamint
- a korábbi 14820, 14823/1 helyrajzi számú telkek összevonásából létrejövő 14820 hrsz-ú ingatlant érintő, Bécsi út 12-18. szám alatti

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

A VIZSGÁLANDÓ TERÜLET KITERJESZTÉSE

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

Ennek megalapozása érdekében három méretében, kiterjedésében és jellegében is eltérő területi lehatárolás megállapítása szükséges, melyeken keresztül komplex vizsgálatokra nyílik lehetőség minden érintett szakágra kiterjedően, mely lehetővé teszi a tervezési és fejlesztési irányelvek pontosítását. Jelen telepítési tanulmányterv eltérő léptékben vizsgálendő területeinek lehatárolása a következő:

- az átfogóan vizsgálendő terület határa:
 - Szépvölgyi út – Lajos utca – Zsigmond tér – Ürömi utca,
- a szabályozás módosításával érintett tömbök területének határa:
 - Felhévizi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca – Cserfa utca – Ürömi utca,
- projektterületek:
 - Bécsi út 12-18. (14820 hrsz-ú telek),
 - Lajos utca 8-14. (14805/3 hrsz-ú telek).

A különböző helyzetelemző és helyzetértékelő vizsgálatok eredménye ebben a területi bontásban kerül bemutatásra.



A terület városon belüli elhelyezkedése
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



- átfogóan vizsgálendő terület határa
- szabályozás módosításával érintett tömbök határa
- projektterületek határa

Eltérő léptékben vizsgálendő területek lehatárolása
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

II. A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1. AZ ÁTFOGÓAN VIZSGÁLANDÓ TERÜLET

A Szépvölgyi út – Lajos utca – Zsigmond tér – Ürömi utca határolta terület releváns adottságainak értékelése és elemzése.

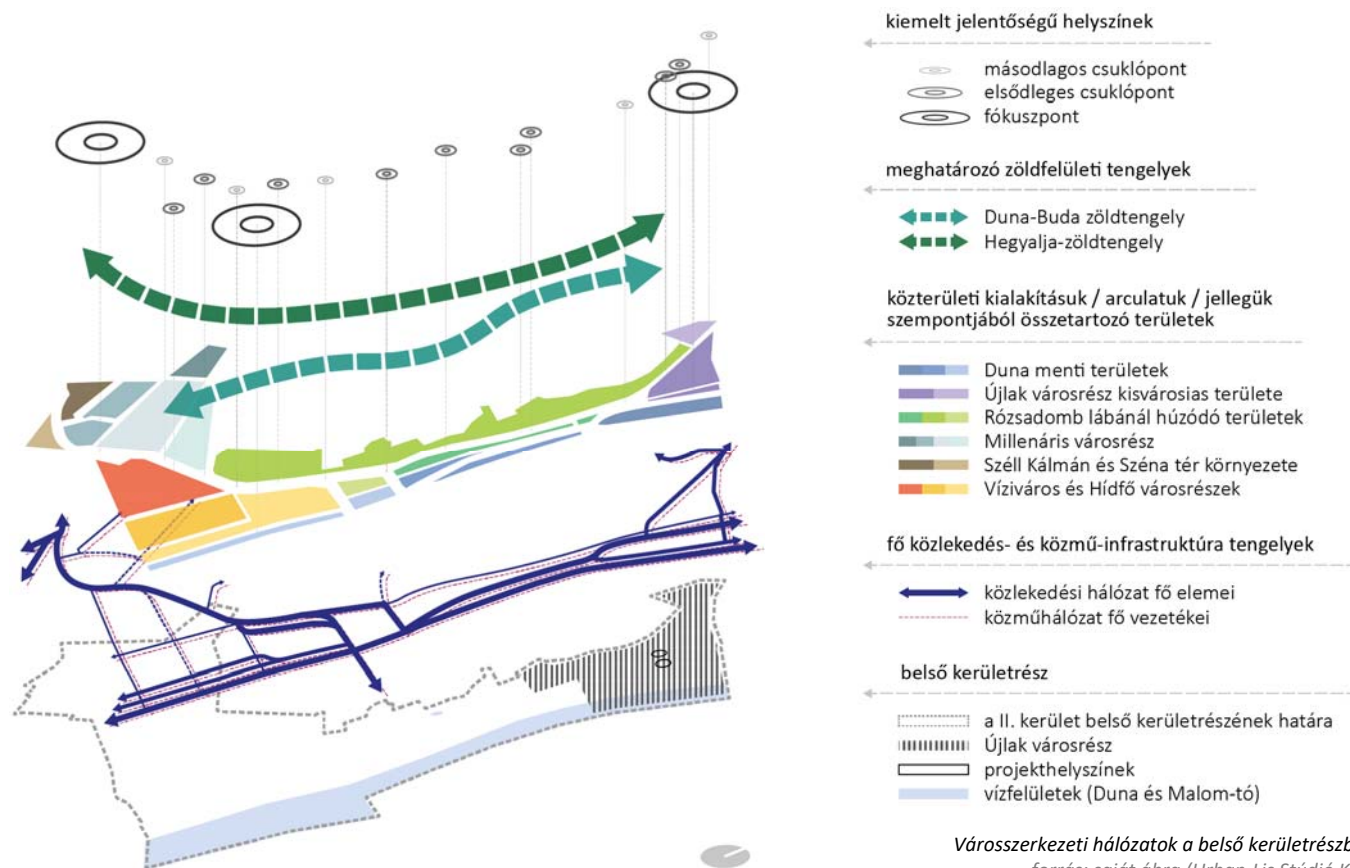
1.1. VÁROSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ TENGELYEK, HELYSZÍNEK ÉS VÁROSSZERKEZETI HÁLÓZATOK

VÁROSSZERKEZETI HÁLÓZATOK A BELSŐ KERÜLETRÉSZBEN

A kerület településfejlesztési koncepciója külön fókuszál a belső kerületrészre, annak fejlesztési irányát a zöldfelületek és a köztetek hálózatos megújításában határozza meg. A belső kerületrész magában foglalja a Margit körút – Frankel Leó út – Ürömi utca vonalától keletre eső területeket, a nyugat felőli kísérő tömböket és a Millenáris körüli tömböket, így a jelen telepítési tanulmányterv tárgyát képező Újlaki területeket is.

A belső kerületrész városszerkezeti hálózatainak struktúráinak átfogó értelmezése segíti a vizsgált Újlaki terület jövőképeinek, fejlesztési irányainak meghatározását is. Ezért szükség van ezeknek a városszerkezeti hálózatoknak a megismerésére és részletes tanulmányozására. Az összetett, komplex városi hálózatot alkotó épített és természeti környezet legfontosabb elemei:

- a zöldfelületi hálózat,
- a köztérhálózat,
- a közlekedési hálózat és
- a közműhálózat.



A különböző infrastruktúra hálózatok áthatják, sok esetben meghatározzák a helyi városszerkezetet, sűrűsödési és csomópontjaikban olyan funkcionális, illetve egyéb fókuszú, kiemelt jelentőségű helyszíneknek teret biztosítva, melyek köré szerveződve a környező területek működése is optimalizálható. Az egyes elemek helyi adottságainak rendszerezésével differenciált léptékben is meghatározhatóvá válik a vizsgált terület fejlődésének iránya, egyúttal a szabályozás módosításával érintett tömbök szükséges szabályozási eszköztára is kikristályosítható.

Az alábbiakban a vizsgált Újlaki terület a belső kerületrész városszerkezeti hálózatainak összefüggéseiben kerül bemutatásra.

A ZÖLDFELÜLETI HÁLÓZAT

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

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

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

A két érintett tömb környezetében számos magas zöldfelületi intenzitású köz- és közösségi terület húzódik. Északi irányban (már a III. kerület területén) a Kolosy tér és annak Duna irányú meghosszabbításában fásított köztérhűző húzódik, mely használati szempontból domináns kondicionáló értékekkel bír. Délen, a környező főutak csomópontjában, a rekreációs, reprezentációs és pihenő funkcióknak helyet adó Zsigmond téri közpark található. A Rózsadomb irányában, a domb oldalában a Kolozsvári Tamás utcai Panoráma Sportközpont és az ahhoz kapcsolódó játszótér sport és rekreációs területe rendelkezik még jelentős zöldfelületi intenzitással. A felsorolt, a zöldfelületi infrastruktúra vonatkozásában jelentős elemek a közelmúltban megújultak, minőségük kifogástalan.

A nem közösségi használatban lévő, jellemzően tömbbelsőben kialakult további, összefüggő hálózatot képező zöldfelületi elemekkel együtt vizsgálva a terület zöldfelületi rendszerének egyes elemei eltérő **funkcionális szerepeket** töltenek be. A Panoráma Sportközpont irányából jellemzően katasztrófavédelmi, jóléti-egészségügyi és ökológiai szerepkörrel bíró zöldfelületek jelentkezik, melyek a korábban említett kézzelfogható funkcióikon kívül a lokális csapadékvíz terhelés csökkentésére, a talaj védelmére, a települési környezet ökológiai rendszerének stabilizálására is hivatottak. A Zsigmond tér irányából ezeket pufferoló és közösségsszervező szerepkörű zöldfelületi hálózati elemek egészítik ki, melyek az előnytelen környezeti hatások (pl. zaj, por ártalom, stb.) mérséklése mellett társadalmi szempontból a helyi közösség belső kohéziójának erősödését is elősegíthetik.



Zöldfelületi szomszédsági viszonyok és a területeket összekapcsoló szerkezeti jelentőségű, zöldinfrastruktúra elemek
 forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



A zöldfelületi-hálózat kapcsolódó elemei
 forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. / Város-Teampannon Kft.

Az átfogóan vizsgálendő terület **zöldfelületi rendszerét** kisebb közhasználatú zöldfelületek, fasoros utcák és telken belüli zöldfelületek alakítják. A Bécsi út és Ürömi utca találkozásánál egy kisebb fásított terecske található, középkorú fákkal sűrűn betelepítve. Az Ürömi utca érintett szakaszán kétoldali fasor van, vegyes fafaj és korösszetétellel, igen változatos habitusformákkal (magas, terebélyes lombtól a kicsi gömbkoronás fákig vegyesen). A fasorban favermek vagy zöldsáv biztosítja a fák telepítését, mégis a fasorok kb. 30%-os arányban hiányosak. Az utca zöldsáv hiányos részei az Ürömi utca 23-29. és 55-59. közötti szakaszok.

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

A Szépvölgyi út a vizsgálati szakaszon alapvetően egyoldali fasoros utca (a II. kerületi oldal fásított). A szakaszon a légvezetékek miatt csak kis vagy közepes lombkoronájú fák, vagy rendszeresen metszett fák nevelhetők, jellemző fafaj a virágos kőris (*Fraxinus ornus* fajtái). A fák favermei jellemzően minimális méretűek. A fahiány kb. 15%-os. A fasor a 2021-es fővárosi TSZT-ben mint „Településkép-védelmi jelentőségű tervezett fasor” szerepel.

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

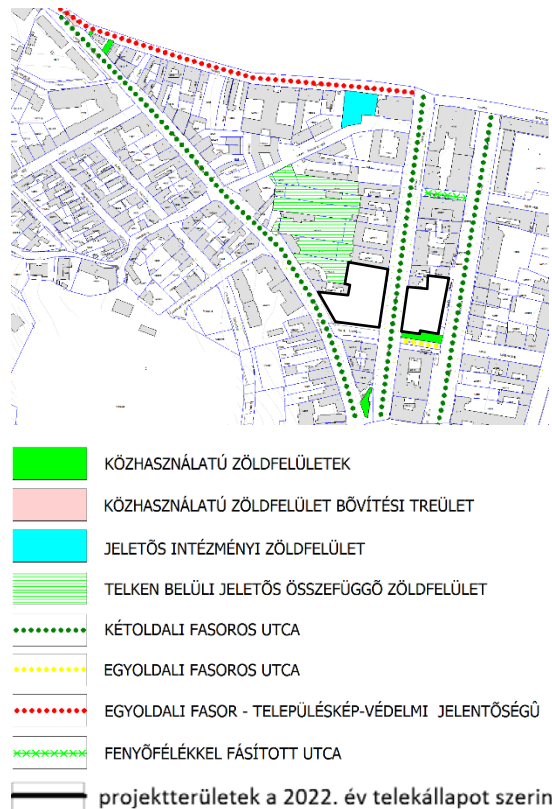
A Bécsi út kétoldali fasoros utca részben zöldsávba, részben favermekbe telepített utcafásítással. A fák kor, faj, lombkoronaforma és lombkoronaméret alapján is vegyes képet mutatnak. Az utca leginkább a közepes lombkoronájú fák telepítésére alkalmas. A fahiány alapvetően minimális, folyamatos pótlás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

A Lajos utca szintén kétoldali fasoros utca, jellemzően 50 év körüli fákkal, melyeket főleg magas kőris és fehér akácok jellemeznek, látványukban kellemes képet alkotva. A fák favermei egészen apró méretűek, sokszor a törzs is alig fér el bennük. Problémát okoz a fák között kijelölt gépjárműparkolás. A fahiány kb. 15%-os de vannak szakaszok, ahol vizsgálni kellene a fák telepíthetőségét.

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

A Sajka utca igen keskeny utca az ott lévő szálló miatt mégis megpróbálták néhány keskeny örökzölddel (hamisciprus) szakaszosan fásítani, ami az utcaszakasznak egyedi mediterrán hangulatot kölcsönöz a kockakő burkolattal és szegélyekkel.

Fátlan utcák: az Ürömi köz és a Felhévizi utca (a minimális szélesség miatt). Meghatározó, fákkal és cserjékkel benőtt zöldfelület található a Felhévizi utca – Bécsi út - Cserfa utca és Ürömi utca által határolt tömb belsejében, mely a tömb kb. 50%-át foglalja el. Kialakulásukhoz a hátsó telkek, telekrészek megközelítési, feltárási problémái járultak hozzá, ezek a telkek, telekrészek a lakóövezeti besorolásuk ellenére nem tudtak még hasznosulni.



A zöldfelületi-rendszer területi elemei
forrás: PERSOL 2000 Bt.

KÖZTÉRHÁLÓZAT

Szabadtér struktúra

A belső kerületrész szabadtérhálózatának elemei karakteresen elkülöníthetők a határoló térfalaik kialakult arcúata, a hozzájuk kapcsolódó térfalakkal alkotott térarányaik, helyzeti adottságaik (pl. domborzati viszonyok, dunai látványkapcsolatok stb.), közlekedési hálózatban betöltött funkcionális szerepkörük alapján.

A belső kerületrészt észak-déli irányban átszelő, összetartozó két területfüzér:

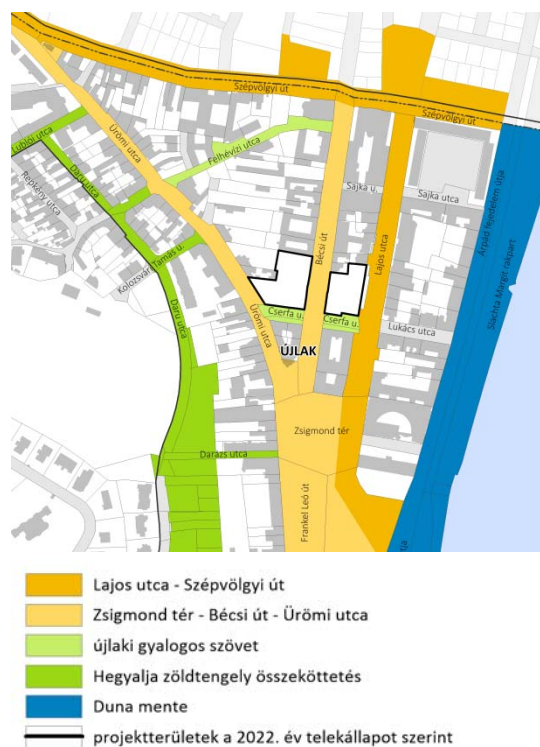
- a **Duna menti terület**, a Duna-parti közterületsáv és
- a **Hegyalja-zöldtengely**, a Szemlő-hegy és Rózsadomb lábánál húzódó, zöldterületeket és -felületeket egyaránt felfűző, jelenleg csak részben átjárható láncolat.

A fenti tengelyekbe ágyazva jelennek meg Újlak további, összetartozó szabadterei, melyek:

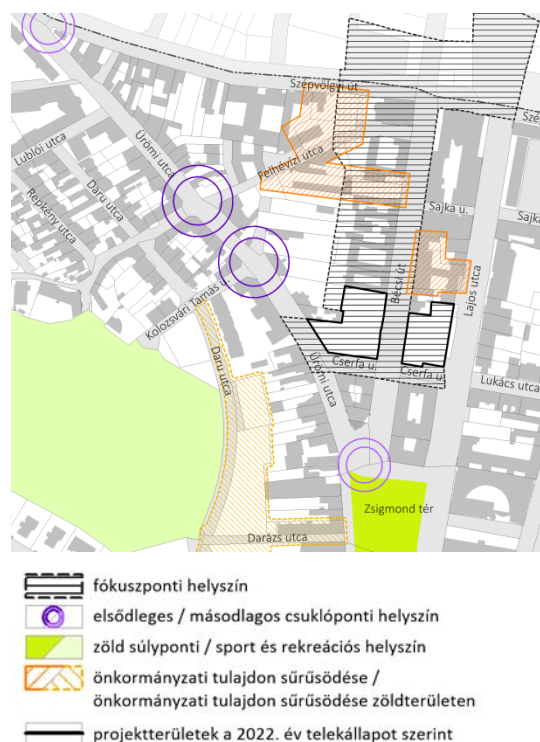
- a Szépvölgyi út – Lajos utca törtvonalú tengelye és teresedései,
- a Bécsi út – Zsigmond tér – Ürömi utca alkotta szabadtérsor és
- a Cserfa és Felhévizi utcák, mint a helyi gyalogos szövet részei.

Fókusz-, súly- és csuklóponthelyszínek

A II. kerület belső kerületrészeének jelentős fejlesztési potenciállal és vitalitással bír, **fókuszponti helyszíne** Újlakon a Bécsi út nyugati oldala, a Szépvölgyi út és a Cserfa utca tengelyei között húzódó, Bécsi úttal határos, egy telek mélységnyi területsáv, mely egységet tud alkotni a III. kerületi Kolosy téri központi helyszínnel. A déli irányban szomszédos Zsigmond tér a belső kerületrész zöldfelületi hálózatának **zöld súlyponti** helyszíne, mely a kapcsolódó gyalogos preferenciájú közterületi hálózatban zöldfelületi infrastrukturális szempontból is kiemelkedő szerepet tölt be. Az Ürömi utcán a Felhévizi és Kolozsvári Tamás utcai csomópontokban potenciális csuklópontok rajzolódhatnak ki, melyek a Hegyalja-zöldtengely Ürömi utcára történő leérkezésének pontjai lehetnek, illetve ezekből lehetséges a Panoráma Sportközpont gyalogos megközelítése is. Az, hogy a két utcakereszteződés közül melyik fogja majd betölteni az elsődleges csuklópont szerepet, azaz melyik lesz a nem motorizált közlekedési kapcsolatok helyszíne, az attól is függ, hogy az Ürömi utca és a Bécsi út közötti tömb hogyan fog átstrukturálódni. Az Ürömi utca nyugati, Szépvölgyi úti torkolata – a kápolna teresedése és az Ürömi utca – Bécsi út találkozási pontja – szintén fontos, de nem kizárólag gyalogos dominanciájú, **másodlagos csuklóponthelyszíne**.



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



Fókusz-, súly- és csuklóponthelyszínek
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

A fejlesztések szempontjából fókusz alá helyezendő helyszínek további, meghatározó szempontja az **önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok sűrűsödése**. Ilyen több, összefüggő telek alkotta gócpont található:

- a Sajka utca – Lajos utca – Cserfa utca – Bécsi út által határolt tömbben, közvetlenül a Lajos utcai projektterület északi szomszédságában
- a Szépvölgyi út mentén, az Újlaki templom szomszédságában, valamint a Felhévizi utca – Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca által határolt tömbben.

Köz és közösségi terek típusa, szerepe és használata

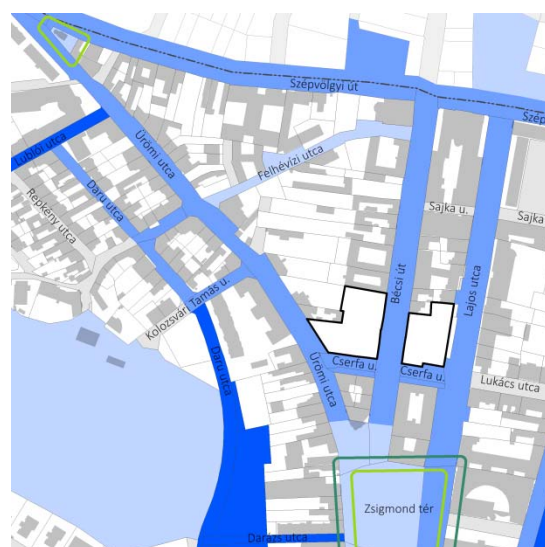
Az egyes közterek eltérő minősége alapján az átfogóan vizsgálandó újlaki terület frekventált urbánus tereként definiálható a Zsigmond tér – mely egyben a Duna felőli látvány szempontjából is fontos szereppel bír –, míg másik, kisebb teresedése, a Szépvölgyi út és Ürömi utcák csomópontjában található kápolna előtti teresedés a reprezentatívabb városi terek közé sorolható. Előbbi passzív és aktív pihenési lehetőségekkel egyaránt szolgál, közelmúltbéli fejlesztésével a kisgyermek számára célzott funkcionális bővülés tapasztalható (pl. játszótérfejlesztés, KRESZ park kialakítás, stb.). Utóbbi a megpihenés helyszíne, főleg eszmei értékkel bír. Mindkét terület zöldfelületekben gazdag.

Funkcionális és minőségi jellemzők

Közterületi és funkcionális minőségét tekintve épp a két kiemelten fontos észak-déli tengely, tehát a Duna menti terület és a Hegyalja-zöldtengely nem megfelelő állapotú. Szélességük, közlekedés forgalmi rendjük, zöldfelületi minőségük elmarad a jelen kor elvárásaitól. Az ezekhez közvetlenül kapcsolódó közterek állapota jellemzően megfelelő. Jó példaként a nemrég megújított Zsigmond tér és Felhévíz utca említhető.

A köztérhálózat menti átfogó területhasználat

Az átfogóan vizsgálandó terület **területhasználat**a alapvetően homogén, lakó dominanciájú, melyben intézményi **funkciók** jelenléte is megfigyelhető, főként a Szépvölgyi út mentén, és az ahhoz közelebb eső tömbrészekben. Összefüggő zöldfelülettel rendelkező, parkosított területek jellemzően a vizsgált területtől délre találhatók (Zsigmond tér, Mecenzéf utca menti Hegyalja-zöldtengely). A két projektterület mára, a korábbi beépítések elbontásával **használaton kívül** álló, beépítésre szánt területként jelentkezik a vizsgált területen. Azoktól északra a Felhévizi utca – Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca által határolt tömb beépített területe jelenleg jelentős részt **alulhasznosított**. A földszinti funkciók sűrűsödése a Lajos utca nyugati, a Bécsi út keleti és az Ürömi utca mindkét oldalán megfigyelhető. Kiemelkedő helyszín továbbá a Zsigmond tér környezete, melynek szinte minden térfala közönség számára nyitott földszinti funkciókban gazdag. A Bécsi út nyugati oldalának ilyen szempontból alacsony arányú kihasználtsága feltételezhetően összefüggésbe hozható az előregedett épületállománnyal.



- jól funkcionáló, magas minőségű
- megfeleően funkcionáló, kielégítő minőségű
- nem megfelelően funkcionáló, nem megfelelő minőségű
- aktív pihenés, rekreáció-sport / passzív pihenés
- projektterületek a 2022. év telekállapot szerint

Köztterek típusa, szerepe és funkcionális, minőségi jellemzői
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



- lakó
- intézményi
- keresk. és szolg.
- használaton kívüli
- projektterületek a 2022. év telekállapot szerint
- parkosított / rekreációs
- közmű
- közlekedés
- irodatengely

Az egyes funkciók területi dominanciája és jelenléte
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

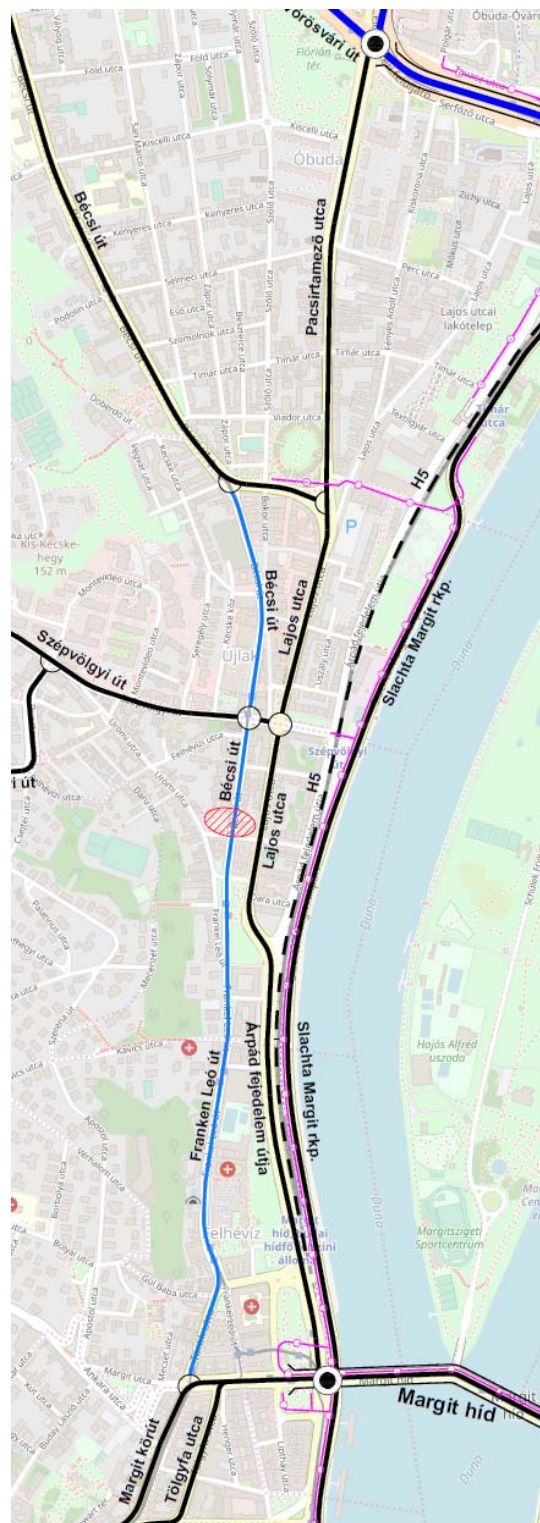
KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

Közlekedési szempontból a tervezési terület kiválóan megközelíthető helyszínen található. A II. és III. kerület határzónájában található ingatlanok mindkét kerülethez szervesen kapcsolódnak közúti és közösségi közlekedési hálózatukon keresztül. Az észak-déli irányban haladó Lajos utca Buda egyik legfontosabb közlekedési gerince (II. rendű főút), amely mind a szomszédos kerületekkel (III. és I.), mind a pesti oldal fontos területeivel kapcsolatban van. A közvetlen közúti kapcsolatot a nyomvonal meghosszabbításaként üzemelő Pacsirtamező utca és Árpád fejedelem útja jelentik, amelyek a legközelebbi Duna-hidakhoz (Margit híd és Árpád híd), valamint a II. kerület hegyoldali részeit feltáró utcákhoz (Szépvölgyi út, Pusztaszeri út) is eljuttatják a forgalmat. Hálózati szempontból jelentős közúti kapcsolatot jelent a Pacsirtamező utca közvetlen kapcsolódása a 10. és 11. sz. országos főutak belterületi szakaszaihoz (Bécsi út, Szentendrei út), mivel ezek az útszakaszok a vizsgált terület közvetlen térségi elérhetőségét is biztosítják.

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

A közlekedési hálózat közúti közlekedési szerepköreit tekintve a területet feltáró közterületek közül:

- **Lajos utca:** II. rendű városi főút (útkategória: B.IV.b.C.) – az útszakasz szinte teljes közterületi szélességében aszfalttal burkolt, 2x2 forgalmi sávval és kétoldali széles járdával kiépített útszakasz. A járdák egy sávjában szakaszonként párhuzamos parkolás megengedett. Egyes keresztszelvényekben fák is élnek. Az útszakaszt terhelő forgalom megfelel az út hálózati szerepének, csúcsórában a sávok telítettek és nagy a buszforgalom aránya. Kerékpározás nem jellemző az útszakaszon, de a területen kiépített intézményi hálózat miatt jelentős a gyalogosforgalom szinte az út teljes hosszában. A burkolatok állapota megfelelő.
- **Szépvölgyi út:** II. rendű városi főút (útkategória: B.IV.b.C.) – a kerülethatárként is szolgáló útszakasz a II. és III. kerület külsőbb részeinek legfontosabb levezető útja (Szépvölgy, Mátyáshegy, Pálvölgy, Remetehegy), amely az észak-déli irányú városi gerincutak mindegyikéhez nagy forgalmú csomópontokban csatlakozik. A Bécsi út és az Árpád fejedelem útja között 2x1 forgalmi sávval és (déli oldalán) egy buszsávval kiépített. Az útszakasz 2x1 forgalmi sáv kiépítettségű a Pusztaszeri úttól kifelé eső szakaszán. Kétoldali járdával, helyenként parkolósávval kiépített. Hálózati szerepének megfelelően nagy volumenű forgalom terheli. Az útszakasz forgalmának lefolyását befolyásolják a sűrűn elhelyezkedő csomópontok, a Bécsi út előtti buszvégállomás és a merőleges parkolósávok.



- I. rendű városi főút
- II. rendű városi főút
- Gyűjtőút
- HÉV vonal (felszínen)
- Kerékpárforgalmi létesítmény
- Főbb csomópont
- Főbb különbszintű csomópont
- Hídszerkezet
- Tervezési terület

Úthálózati ábra
forrás: Mobil City Kft.

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

A tervezési terület megközelítő úthálózatának többi eleme kiszolgáló út (útkategória: B.VI.d.D.). A tervezéssel leginkább érintett útszakaszok bemutatása a következő fejezetben látható. Az úthálózat nagy-forgalmú, fontos csomópontjai jellemzően jelzőlámpás forgalomirányítással kiépített, kanyarodásavokkal bővített, általánosan forgalmi torlódásokkal terhelt kereszteződések.

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

A tervezési területet kiszolgáló **közösségi közlekedési hálózatot** a menetrendszerinti buszjáratok és villamosjáratok jelentik, amelyek a városközponttal, Dél-Budával és a szomszédos kerületekkel való közvetlen kapcsolatot biztosítják. Ezek a közösségi közlekedési járatok közvetlenül kapcsolják a vizsgált területet METRÓ és HÉV-vonalakhoz, valamint a legnagyobb budapesti pályaudvarokhoz.

A közösségi közlekedés **autóbusz** viszonylatainak lokálisan kapcsolódó, jelentős részét is a Szépvölgyi út bonyolítja (29, 111, 65, 65A, 165). A Lajos utca szintén érintett (9, 29, 109, 111, 923, 934, 960). A Bécsi úton a fonódó **villamoshálózat** egyes viszonylatai (17, 19, 41) közlekednek. Térségi (és kerületközi) kapcsolatok szempontjából fontos a H5 **HÉV**-nyomvonal is, amely a vizsgált területtől kb. 150 m távolságban a Dunaparton halad és Észak-Budán túl, az egyik legfontosabb agglomerációs központ, Szentendre felé biztosít közvetlen összeköttetést. A legközelebbi villamos- és buszmegállók a Zsigmond téren, a tervezési területtől kb. 100 m távolságban találhatóak, a HÉV-megálló (Szépvölgyi út) kb. 450 m-re van.

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

A **fenntartható közlekedési módok** (a mobilitás „soft” eszközei) szempontjából a terület nem tekinthető megfelelően ellátottnak. Bár a gyalogosforgalom számára a legtöbb útszakasz mentén található kiépített járda, a **gyalogos** felületek állapota sok helyen elhanyagolt, nem megfelelő kialakítású és méretű. A közterületek felosztása (az *utak keresztszelvényi méreteinek aránya*) jellemzően nem a gyalogos forgalmat részesíti előnyben.



	Autóbusz útvonal
	Villamos vonal
	HÉV vonal
	Kerékpárforgalmi létesítmény
	Megállóhelyek
	Rágyalogási távolság (300m)
	projektterületek a 2022. év telekállapot szerint

Közösségi közlekedési hálózat
forrás: Mobil City Kft.

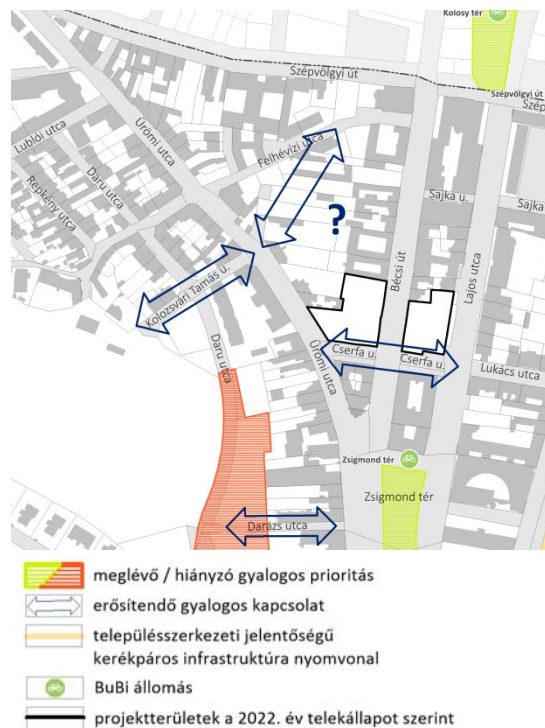
Az útszakaszok mellett számos, gyalogos forgalmat is vonzó intézmény, kereskedelmi és szolgáltató létesítmény is található, amelyekhez jelentős gyalogosforgalom irányul. A járdákon (gyakran legálisan) parkoló autók, a gyalogos létesítmények szűkös paraméterei és a nagy-forgalmú utak biztonságos keresztezésének hiánya (hosszú szakaszokon) különösen az oktatási intézmények szempontjából aggasztó jellemzők. A közlekedési csomópontokban is inkább a gépjárműforgalom szempontjainak érvényesülése, a hiányzó gyalogsközpontú geometria tapasztalható. Átfogó, gyalogosbarát rendszer, hálózat kialakítása még csak a hosszú távú tervekben szerepel. Annak során a Darázs utcai, Hegyalja-zöldtengely irányú kapcsolat erősítése célszerű lehet.

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

Az átfogóan vizsgálandó terület közvetett, Duna-parti szomszédságában településszerkezeti jelentőségű infrastruktúra nyomvonal húzódik, az EuroVelo 6 kerékpárút, mely forgalmát Budapest agglomerációja és az ahhoz kapcsolódó turisztikai kínálat is nagymértékben meghatározza. A BuBi közösségi bérbicikli hálózat állomásai szintén megtalálhatók a térségben, északi irányban a Kolosy térhez kapcsolódóan, míg déli irányban a Zsigmond téren.

Az újlaki terület **közterületi parkolás** szempontjából, a főváros többi részéhez hasonlóan terhelte terület, habár kapacitási tartalékokkal még rendelkezik: a Bécsi út – Frankel Leó út tengelyétől nyugatra húzódó területeken 82% körüli, míg attól keletre kb. 90%-os a kihasználtság. A teljes vizsgált hálózaton a parkolás díjfizetés ellenében lehetséges. Budapest Főváros Közgyűlésének 41/2022. (XI.7.) önkormányzati rendeletével a vizsgált területen és térségében a járművel való várakozás rendje és díjtétele egységesítésre került. A 2022. szeptember 5-ével érvénybeléptetett új szabályok értelmében a terület a „B” jelű várakozási övezetbe tartozik, ahol a fizetős parkolási intervallum munkanapokon 8:00 és 20:00 közé tehető, 3 órás időkorlátozással, óránként 450 forint megfizetése ellenében használható.

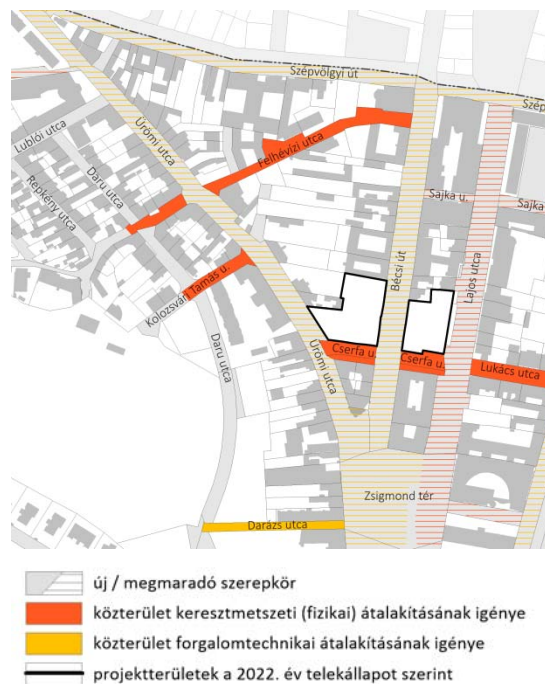
A közlekedési forgalmat bonyolító közterületi hálózat elemzése a helyi **közterületszakaszok szerepkörének értékelésére** és kiterjed. A hangsúly, azok várható alakulására helyeződik. A fő kérdés, hogy milyen mértékben jelentkeznek jelen formájukban megtartandó szerepkörű útszakaszok, illetve hol található az az közlekedési hálózati elemek, melyek esetében – a környező területek párhuzamos fejlesztésével – potenciálisan lehetőség mutatkozhat a közlekedési hálózatban betöltött mai használat átértékelésére. A sraffozott kitöltés a **megmaradó**, míg a teli az **új szerepkör** meghatározását igénylő közterületszakaszokat jelöli.



A helyi gyalogos és kerékpáros közlekedési hálózat elemei
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. / SpeciálTerv Kft.

ÖNKORMÁNYZATI ÜZEMELTETÉSŰ KÖZTERÜLETI PARKOLÓ-FÉRŐHELYEK			
Bécsi út	82 db	Cserfa utca	29 db
Felhévízi utca	33 db	Lajos utca	41 db
Szépvölgyi út	44 db	Ürömi utca	67 db
Zsigmond tér	43 db		

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



Közterületek közlekedési átalakítási igénye
forrás: Urban-Lis Stúdió Kft. / SpeciálTerv Kft.

Várhatóan az új szerepkör betöltésére is alkalmas útszakaszokon a világosabb sárgán jelölt közterületek esetében forgalomtechnikai beavatkozásokkal, míg a sötét narancsra színezett területek esetében a keresztmetszet optimalizálásával érhető el a gyalogospreferencia irányába mutató szerepkörváltás.

Újra a Felhévízi és Kolozsvári Tamás utca, illetve a Cserfa és Lukács utcák nyomvonala esetében merül fel a keresztmetszetre és a szerepkörre egyaránt kiterjedő beavatkozási igény, azok gyalogos jelentőségének erősítése céljából. A helyi gyalogos szövet további bővítését szolgálhatják a Darázs és Kavics utcák is, melyek esetében az új szerepkör elérése már forgalomtechnikai változtatásokkal is elérhető lehet.

KÖZMŰHÁLÓZAT

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

A területen haladó közművek jelentős hányadáról általánosan megállapítható, hogy régi építésű, ezt a vezetékek paramétere, anyaga is jelzi, bár pontosan a hálózatok elöregedettsége miatt az elmúlt időszakban az egyes közművek hálózati rekonstrukcióját a szolgáltatók előzetes ütemezés alapján, egymástól függetlenül végezték. Továbbá jelentősebb fejlesztési projektek, mint a fonódó villamos útvonala, a H5 HÉV pályarekonstrukció közvetlen, illetve közvetett hatásaikkal érintették a vizsgált terület térséget, amelyekhez kapcsolt beruházásban egy-egy utcaszakasz közműveinek egyidejű rekonstrukcióját is megvalósították. Azokon az útszakaszokon, ahol jelentősebb utat, úttestet érintő beruházás nem történt, a közművek meghibásodási gyakorisága miatt a közműszolgáltató előrehozott közmű rekonstrukciót nem végzett, ott továbbra is az elöregedett hálózatról biztosítják a közműellátást.

A vizsgált Bécsi út 12-18. telkek előtt a fonódó villamospálya kapcsán a közmű rekonstrukció megvalósításra került, a Lajos utca 8-14. alatti telkek előtt haladó közművek azonban felújításra várnak.

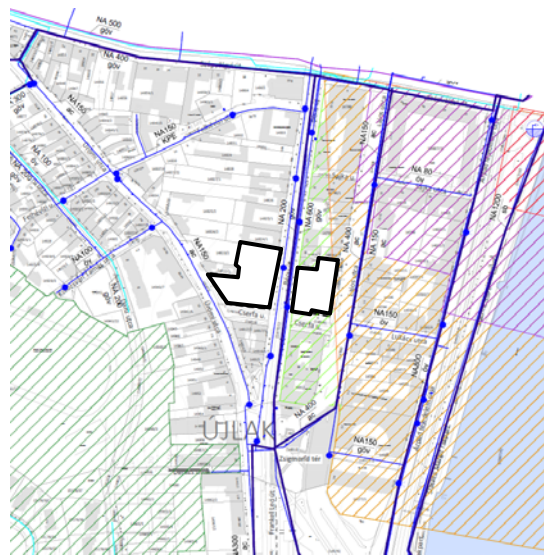
A közművek vizsgálata az E-közmű alapján készült, felhasználva a területet érintő településrendezési eszközök szakági munkarészeit, s azt kiegészítve a területet érintő fejlesztési projektek rendelkezésre álló fejlesztési javaslataival.

A főváros **vízellátását** a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A vízellátás vízbázisa a Duna, aminek vizét a Szentendrei-szigeten és a Duna északi partjain található parti szűrésű kutakkal termelik ki. Az onnan táplált gerincvezetékek szállítják a vizet, melyek közül néhány áthalad a II. kerület vizsgált városrészének területén is.

A Lajos utca – Cserfa utca – Ürömi utca – Szépvölgyi út által határolt terület közelében levő Budaújlaki vízbázis hidrogeológiai védőterülete eléri a vizsgált területet. A Bécsi út – Szépvölgyi út – Lajos utca – Zsigmond tér tömbökre rányúlik a vízbázis hidrogeológiai védőidomának külső védőterülete és „A” zónája, amelyre vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni. A Lajos utca 8-14. telkek észak-keleti sarkát érinti a vízbázis hidrogeológiai külső védőterülete. A vízbázis „A” zónája pedig a Bécsi út vizsgált területen belüli szakaszáig nyúlik. Ezek az érintettségek tényleges építési korlátozást nem okoznak, csak a szenny- és csapadékvíz elvezetésre vonatkozóan jelentenek szigorúbb követelményeket, részben a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendeletben, részben a vízbázis hidrogeológiai védőterületének kijelölési határozatában (FKI-KHO 8532-2/2017 számon) leírtak betartása szükséges.

A vizsgált terület hidrogeológiai adottsága, hogy vízminőség védelmi terület övezetén fekszik, amelyre vonatkozó 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben rögzített előírások, a szenny- és csapadékvíz elvezetésének szigorúan közcsatornás megoldását teszik szükségessé, továbbá a felszín alatti vizek védelméről alkotott 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25) KvVM rendelet szerint fokozottan érzékeny, azon belül kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi besorolású a vizsgált terület. A vizsgált telkek közvetlen környezetének vízellátásában Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett egységes vízellátó hálózat 01-es Budai alapzónája vesz részt, de az Ürömi út északi oldalának ellátásában már a 07-es Felsőjózsefhegyi zóna vesz részt. Az Ürömi utcán a 07-es zónához tartozó vezeték halad, így a Cserfa utca menti vizsgált telek ellátására a 07-es zóna felöli kapcsolat kiépítésének a lehetősége is rendelkezésre áll. Az egyes zónák ellátási körzetében a nyomásviszonyok megfelelőek mind az ivó-, mind pedig a tűzvíz ellátás szempontjából.

A vizsgált Lajos utca – Cserfa utca – Ürömi utca – Szépvölgyi út által határolt területet északi irányban határoló Szépvölgyi úton kelet-nyugat irányban a tágabb térség ellátását szolgáló gerincvezetékek haladnak végig párhuzamosan egymás mellett, észak-dél keresztmetszetben az 5-ös zóna NÁ 400-as GÖV vezetéke, 7-es zóna NÁ 500-as GÖV vezetéke, 5-ös zóna NÁ 300-as öv vezetéke. A Bécsi úton észak-dél irányban halad végig a szolgáltató 1-es zóna NÁ 600-as GÖV, valamint a Lajos utcán az 1-es zóna NÁ 400-as ac gerincvezetéke. A gerinc vízvezetékek mellett üzemi kábelek is haladnak, építési tevékenységnél, azok jelenlétére is számítani kell.



	Ivóvíz főnyomóvezeték (Budai alapzóna 01)
	Ivóvízelosztó vezeték (Budai alapzóna 01)
	Ivóvízelosztó vezeték (Felsőjózsefhegyi zóna 07)
	Ivóvízelosztó vezeték (Csatárkai zóna 05)
	Vízműkút
	Tűzcsap
	Budaújlaki vízvázis belső védőterület
	Budaújlaki vízvázis külső védőterület
	Budaújlaki vízvázis hidrogeológiai "A" védőterület
	Budaújlaki vízvázis hidrogeológiai "B" védőterület
	Hidrogeológiai "A" védőterület hatályos TSZT-ből átvéve
	Vízgyűjtőterület mederkarbantartó sávval
	projektterületek a 2022. év telekállapot szerint

Megjegyzés: A teljes tervezési terület a vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.

Vízellátás
forrás: KÉSZ Tervező Kft.

A Szépvölgyi úton, a Bécsi úton és a Lajos utcában a gerincvezetékek mellett, azzal párhuzamosan helyi fogyasztók ellátásának kiszolgálására az 1-es zónához tartozó elosztóvezetékek is haladnak, a Szépvölgyi úton NÁ 100-as öv, NÁ 150-es ac, a Bécsi úton NÁ 200-as GÖV, a Lajos utcában NÁ 150-es ac elosztóvezetékek. A kisebb utcákban kiépített vezetékek ezekről a helyi elosztóvezetésekről ágaznak le.

Az újabb építésű vezetékek már műanyag vagy GÖV csőből épültek, a régebbi építésű vezetékek ac vagy öv anyagúak. Ezeknél a vezetékeknél a csőanyag jelzi, hogy régi építésű.

A hálózatokra az előírások szerinti sűrűségben felszerelték a tűzcsapokat, ezzel biztosítva a megfelelő tűzvíz ellátás lehetőségét.

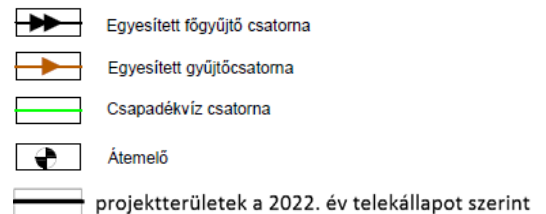
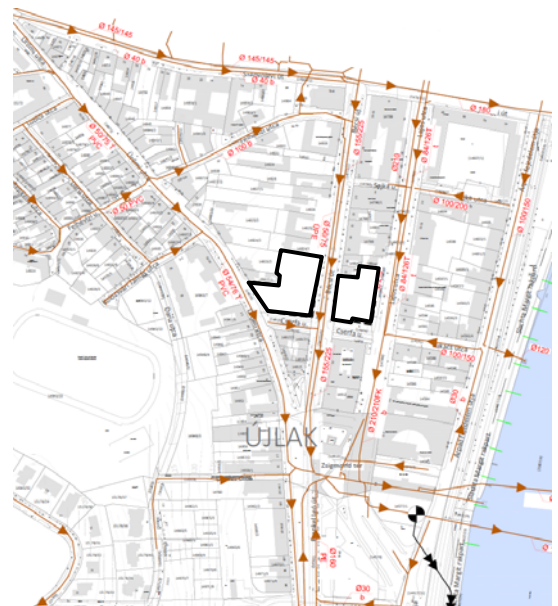
A vizsgált terület geológiai és hidrogeológiai adottsága, vízbázisok védelme indokolja a gondos **vízvezetés** megoldását.

A vizsgált területen kiépített vízvezető csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Az általa üzemeltetett hálózat régebbi építésű és egyesített rendszerű csatornákból áll. A terület topográfiai adottságainak megfelelően a terület körzetéből a szenny- és a csapadékvizeket szállító egyesített rendszerű csatornák a Duna irányába gravitálnak. A terület fő befogadója a Zsigmond téren üzemelő szivattyútelep, ahonnan a gyűjtőcsatornákkal összegyűjtött vizeket a budai főgyűjtő szállítja a Kelenföldi szivattyútelepre, ahonnan a Duna medre alatti átvezetésen juttatják a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre.

A budai főgyűjtő megépítése előtt is a Zsigmond téren üzemelő szennyvízátemelő műtárgy gyűjtötte össze az északi irányból érkező szennyvizeket és részben nyomóvezetéken szállították déli irányba tovább, a Kelenföldi átemelő állomásig, részben a Zsigmond tér vonalában kiépített dunai bevezetés árvízi átemelővel a túlfolyó vizek elvezetésének lehetőségét biztosította.

A vizsgált terület utcáiban a gyűjtőcsatornák üzemelnek, amelyekkel összegyűjtött vizeket a főgyűjtők szállítják tovább a Zsigmond téri átemelőig. A főgyűjtők észak-budai területekről érkező vizeket is szállítanak, így nagyobb paraméterrel haladnak keresztül a vizsgált területen. A Bécsi úton 50/75-ös csatorna és 155/225-ös gerinc főgyűjtőcsatorna halad. A Lajos utcában 210-es gerinc főgyűjtőcsatorna halad végig a vizsgált területen és vele párhuzamosan 84/126-os csatorna. A vizsgált területtől keletre, az Árpád fejedelem útján haladó 100/150-es gerinc gyűjtőcsatorna, a Lukács utcában kanyarodik a Lajos utca felé és a Lajos utcai gerinc főgyűjtőcsatorna szállítja tovább, az Árpád fejedelem út felől érkező vizeket is a Zsigmond téri átemelőhöz.

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



Vízvezetés
forrás: KÉSZ Tervező Kft.

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

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

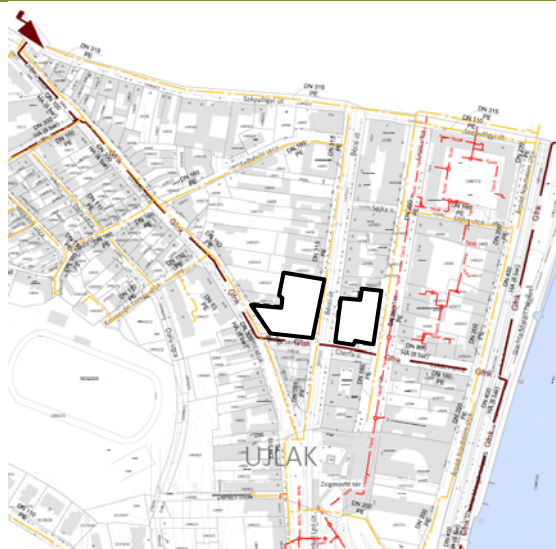
A **földgázellátást** a NKM Zrt. szolgáltatja. A vizsgált területen üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

A terület gázellátásának bázisa a területtől keletre az Árpád fejedelem útján haladó nagyközép-nyomású gázvezeték, amely az Árpád fejedelem útja – Lukács utca keresztezésénél elágazik. Az egyik ág a Slachta Margit rakparton halad tovább déli irányba, a másik ága a Lukács utca – Cserfa utca – Ürömi utcán halad tovább a Lublói utcáig, ahol ismét elágazik. Az egyik ága az Ürömi utcán halad tovább a Szépvölgyi út mentén üzemelő nyomásszabályozóig, a másik ága a Lublói utcán halad nyugati irányba tovább.

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

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

A vizsgált Lajos utca – Cserfa utca – Ürömi utca – Szépvölgyi út által határolt terület termikus energiaellátásában a **táv hőszolgáltatás** jelenleg nem vesz részt, de a Lajos utcán végighalad a Fővárosi Távfüttőművek Zrt. kezelésében levő távhőhálózat egyik vezetéke, mely az utca keleti oldala menti tömb néhány ingatlanjának az ellátását biztosítja. A hálózat kiépítése nem régi, a fonódó villamospálya építés kapcsán még korszerűsítésre is került, így a meglévő hálózat korszerűnek tekintendő.



-  Nagyközép-nyomású földgázvezeték
-  Kisnyomású földgázvezeték
-  Gáznyomáscsökkentő
-  Táv hővezeték (mélyvezetésű)
-  projektterületek a 2022. év telekállapot szerint

Földgáz- és távhőellátás
forrás: KÉSZ Tervező Kft.

A főváros kiépített **villamosenergia elosztóhálózatának** üzemeltetője az ELMŰ Elosztóhálózati Kft.. A vizsgált térség a szolgáltató 10 kV-os közép feszültségű elosztóhálózati rendszeréről ellátott területén fekszik.

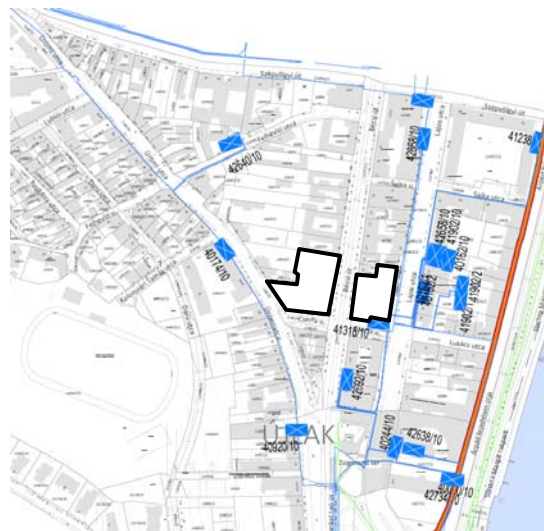
A vizsgált területen, észak-dél irányban végighalad a szolgáltató egyik főelosztó hálózati nyomvonala, a 132 kV-os hálózat földalatti elhelyezéssel épült. A bázisa a Kaszásdűlői 132/10 kV-os állomás, ahonnan induló 10 kV-os közép feszültségű kábelek fűzik fel és táplálják a vizsgált területen elhelyezett fogyasztói transzformátorokat. A kábelek földalatti elhelyezéssel a járdákban haladnak. A fogyasztói transzformátoroktól induló kisméretű elosztóhálózat is bár döntő hányadában földalatti elhelyezéssel épült, előfordulnak oszlopokon haladó kisméretű hálózati szakaszok is, amelyek föld alá történő átépítési igényével feltétlenül számolni kell.

A területen kiépített közvilágítás elsődlegesen közlekedésbiztonsági feladatokat lát el. A területen a közvilágításra önálló lámpatesteket helyeztek el, annak táp- és irányító kábelei részben földalatti elhelyezéssel haladnak, de jellemző a világítóttesteket tartó oszlopokra szerelt tápkábel hálózat is.

Budapest, benne a II. kerület, s így a vizsgált terület közszolgáltatásként igénybe vehető **vezetékes távközlési ellátását** jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó Budapest Krisztina primer központ a tervezési terület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vizsgált területen kiépített közszolgáltatói vezetékes távközlési hálózat és a műsorelosztó hálózat döntően földalatti elhelyezéssel, a járdákban halad, de föld feletti elhelyezésű szakaszok is előfordulnak. A hírközlési hálózatot több helyen is a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra szerelték. A terület utcáiban, a járdák alatt, a szolgáltatók tágabb térséget kiszolgáló alépítményei is keresztülhaladnak, jelentős helyfoglalással. A főbb utak járdái hírközlési hálózattal zsúfoltak. A közszolgáltatást nyújtó hálózatokon kívül egyéb iparági üzemeltetési és vezérlési kábelek is haladnak a területen, földalatti elhelyezéssel, a járdák alatt. Ezeknek aknáit és felszín feletti műtárgyaik jelzik jelenlétüket. A helyszíni bejárás során a Magyar Telekom Nyrt. mellett, a Magyar Posta, Novotron, BKK, MVM, Siemens, Vilati, Forgalmirányítás feliratú aknákat és műtárgyakat lehetett látni. A továbbtervezés során figyelembe kell venni a járdák alatti és feletti helyfoglalásukat.

A vezetékes elektronikus hírközlési ellátottságot tovább növeli a **vezeték nélküli szolgáltatások**, a mobil telefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A vizsgált területen valamennyi vezeték nélküli hírközlési szolgáltató (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone, stb) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A vizsgált területen épület tetőszerkezetére szerelt közcélú antennák előfordulnak. Önálló tartószerkezetre szerelt antenna a vizsgált területen nincs.



- 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat földkábel
- 10 kV-os villamosenergia földkábel
- BKV földkábel
- 0,4/10 kV-os transzformátor
- projektterületek a 2022. év telekállapot szerint

Villamosenergia ellátás
forrás: KÉSZ Tervező Kft.



- Hírközlési kábelhálózat (Telekom)
- VILATI vezetékhálózat
- Telenor antenna
- Telekom antenna
- Vodafone antenna
- projektterületek a 2022. év telekállapot szerint

Elektronikus hírközlés
forrás: KÉSZ Tervező Kft.

A közmű-infrastruktúra **rekonstrukciós igényének** meghatározása a felszín alatt húzódó elemek esetében az E-Közmű adatbázisa szerinti egyes minőségi jellemzők (pl. vezeték anyaga, paraméterei, stb.), míg a felszíni, közvilágítási berendezések esetén helyszíni szemrevételezés alapján történt. Jelen elemzés a földgáz, távhő és villamosenergia ellátó hálózat elemeire – a rendelkezésre álló adatok hiányában – nem, csak a vízellátó, csatorna és közvilágítási hálózatokra terjed ki.

Az átfogóan vizsgálandó terület közterületeinek nagyobb részén jellemzően a csatornahálózat igényel mihamarabbi rekonstrukciót, mely esetben a fő cél az egyesített csatornarendszer elválasztottá alakítása. Az észak-déli irányú Lajos utca és Bécsi út és az ehhez kapcsolódó, haránt irányú utak egyesített gyűjtőcsatornáit szorúlnak fejlesztésre.

Az Ürömi utca és az ahhoz nyugati irányból kapcsolódó utcahálózat ivóvíz elosztó vezeték hálózatának rekonstrukciója válhat a jövőben szükségessé, de ugyanez igaz a Szépvölgyi út egyes szakaszaira, továbbá a Lajos utca és a hozzá kapcsolódó Lukács utca egészére. A terület ivóvíz hálózat főnyomó vezetéke az Árpád fejedelem útja térszíni alatt húzódik, annak megújítása szintén szükséges lehet a jövőben.



- rekonstrukciót igénylő ivóvíz vezeték hálózat főnyomó / elosztó vezeték szakasza
- rekonstrukciót igénylő csatornahálózat egyesített főgyűjtő / gyűjtő csatorna szakasza
- közvilágítás technikai szempontból hiányos, jelenleg közvilágítással nem rendelkező közterület
- projektterületek a 2022. év telekállapot szerint

Közmű-infrastruktúra hálózati elemek rekonstrukciós igénye
forrás: KÉSZ Tervező Kft. / Urban-Lis Stúdió Kft.

1.2. KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK, KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK

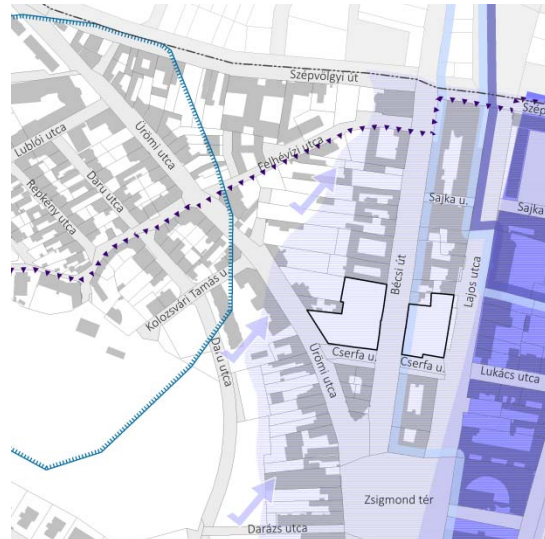
KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK ÉS ADOTTSÁGOK

Az átfogóan vizsgálandó terület északi, közvetett szomszédságában található a szomszédos III. kerületi Budaújlaki vízbázis és annak hidrogeológiai védőterülete.

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

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

Tájképvédelmi érintettség rögzített a terület Felhévizi utcától délre húzódó részein. A terület keleti határa, a Lajos utca egyben a Duna fakadóvízveszéllyel érintett területének határa is. A fentiek mellett megemlítendő még a **belső kerületrész átszellőzését biztosító területsáv** vizsgált területre való kiterjedése is.



- átszellőzést biztosító terület
- tájképvédelmi terület határa
- nyílt karsztos terület
- fakadóvízzel veszélyeztetett terület (110 m)
- hidrogeológiai „A” védőövezet határa / hidrogeológiai külső védőövezet határa
- projektterületek a 2022. év telekállapot szerint

Korlátozó tényezők és adottságok
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK

Zajhatás tekintetében az Ürömi utca, Bécsi út és a Lajos utca is határérték feletti zajterhelésű útvonal. A nappali és éjszakai határérték a területen 65 dB és 55 dB a hatályos jogszabályok értelmében. A tényleges zajterhelés a Lajos utcában nappal 75-78 dB, éjjel valamivel 70 dB feletti, ami a területen belül a legjelentősebb mértékű túllépést okozza (nappal 10-13 dB, éjjel 15-17 dB). Ez a mérték nagyon zavaró hatású az emberi tartózkodás szempontjából. A Bécsi út zajterhelése ettől csak kis mértékben, 1-3 dB-lel marad el, és még így is igen jelentősen határértéket meghaladó. Az Ürömi utca forgalma is jelentős, így az ottani zajterhelés is nappal 70-72 dB, míg éjjel 65 dB körüli, ami azt jelenti, hogy a nappali zajhatárérték túllépés is 10 dB alatt marad és éjjel még itt is 10 dB körül alakul. A Felhévizi utca, Sajka utca és Cserfa utcák forgalma ehhez képest minimális, ezen utcák esetében a főutakhoz csatlakozó 30m-en belüli részeken kell csak határérték feletti zajterheléssel számolni. A Szépvölgyi út mentén a Lajos utcával megegyező mértékű forgalom hatására hasonló zajterhelési mértékkel kell számolni. Az ilyen mértékű zajterhelés esetében a zajtól védendő funkciók tervezése a földszint és első emeleti magasságokban az utcafronti homlokzatok esetében ellenjavallt, illetve jelentős többlet zajszigetelés igény jelentkezik egyéb funkciók esetében is, a beltéri zajterhelési határértékek betarthatósága érdekében.

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

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

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

A terület légszennyezettségi besorolása a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet alapján a következő: légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő: Kéndioxid - E, Nitrogéndioxid - B, Szénmonoxid - D, PM10 - B, Benzol - E, Talajközeli ózon - O-I, PM10 Arzén (As) - F, PM10 Kadmium (Cd) - F, PM10 Nikkel (Ni) - F, PM10 Ólom (Pb) - F, PM10 benz(a)pirén (BaP) - B.



35 dB alatt	50 - 55 dB	70 - 75 dB
35 - 40 dB	55 - 60 dB	75 - 80 dB
40 - 45 dB	60 - 65 dB	80 dB felett
45 - 50 dB	65 - 70 dB	

Közúti közlekedési eredetű zajterhelés nappal és éjjel
forrás: Budapest Stratégiai Zajtérképe (2007.)

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

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

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

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

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

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

1.3. ÖRÖKSÉGI TÉNYEZŐK

RÖVID KIALAKULÁSTÖRTÉNET

A terület története releváns korabeli térképek elemzésével kerül bemutatásra. A XVIII. században a középkori Szentjakabfalva helyén létrejövő Újlak maihoz hasonló városszövege már felsejlik. Beazonosíthatók a Szépvölgyi és Bécsi utak, a Lajos és Ürömi utcák. Kismértékű eltérések persze megfigyelhetők. (pl. a haránt irányú és a hegyoldalra felvezető utcák még hiányoznak).

A nagyrészt betelepült, német ajkú, iparral, kereskedelemmel és szőlőműveléssel foglalkozó, egyre növekvő számú lakosság funkcionális bővülést is magával vonzott. A barokk templom 1746-1759 között épült (Hamon Kristóf, Nepauer Máté), elődjét bajor telepesek emelték a XVIII. század legelején. A ma már műemlék épületet fennállása során többször is felújították. Ma ismert toronysisakja Ybl Miklós műve.

Az 1838-as nagyárvíz eredményeként a Dunával közvetlen szomszédos tömbösor az árvíz okozta károk áldozatává vált, ahogy a Lajos utca nyugati oldali beépítésének egy része is (közte a Lajos utcai projektterület korabeli beépítésének keleti épületrészei is). Ekkorra kialakult a Cserfa és a Sajka utca, a Felhévizi utca csak a templomhoz kapcsolódó közterületi kezdeményként definiálható. Az Ürömi utcán nyíltszíni csatorna vezetett a Dunába.

A XIX. század második felében pusztító filoxéra járványt követően a hegyoldalak Ürömi utcáig lefutó szőlőterületeit új telektömbök és beépítés váltotta fel. A Felhévizi utcát megnyitották, a Lajos utcán a Frankel Leó út irányából kötőpályás nyomvonalon lóvasút működött. A terület észak-keleti szomszédságában gőzmalom épült. A szakrális épületekhez reprezentációs zöldfelületek tartoztak, a Zsigmond tér Szent háromság oszlopa már állt.

A XX. század végi kataszteri térkép már a maihoz hasonló beépítésről tanúskodik, mely sok helyszínen még alulhasznosított képet mutat (pl. Lajos utca 23-31., Bécsi út 25., stb.). Az intézményi jellegű funkciók még jelentősen kisebb számban képviseltették magukat, a Bécsi úttól nyugatra eső projektterület beépítése még megvan. A Lajos utcai projektterület – mára már elbontott – pontszerű beépítései még megfigyelhetők.



Magyarország - Első Katonai Felmérése (1782-1785)

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



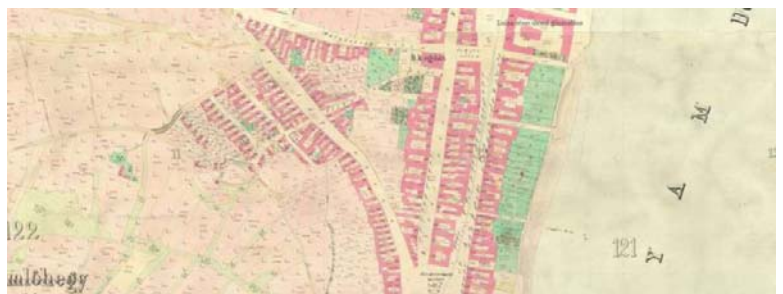
Magyar Királyság - Második katonai felmérés (1819-1869)

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



Pest-Buda-Óbuda áttekintő árvízterképe (1838)

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



Pest és Buda kataszteri térképsorozata (1867-1873)

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

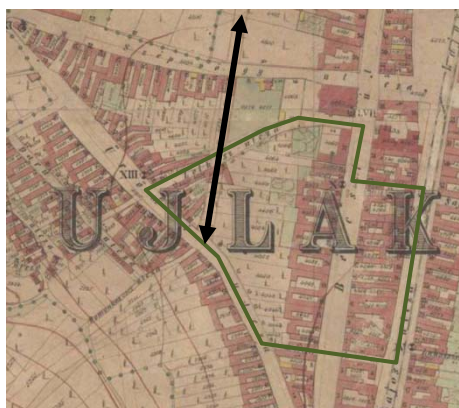


Budapest Főváros kataszteri térképe (1990)

forrás: <https://www.mepar.hu/mepar/>

A BÉCSI ÚT – CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA TÖMBJÉNEK „SZABÁLYOZÁSTÖRTÉNETE”

Budapest méterrendszerben készült kataszteri jellegű térképe - 1878



Budapest kataszteri térképsorozata – 1912 (1938-39-es bejegyzésekkel)



Budapest közigazgatási térképsorozata - 1945

forrás: <https://mapire.eu/hu/map/budapest>

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

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

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

VÉDETT ÖRÖKSÉGI ELEMÉK

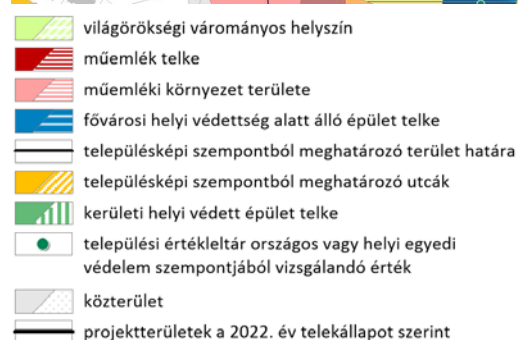
A terület a II. kerület Kisvárosias karakterű részén található, ahol a tömböket képző épületállomány zárt sorúsága mellett alacsonyabb szintszám jellemző. A XVIII. században a középkori Szentjakabfalva település helyén épült barokk templom és néhány barokk épület még ma is meghatározó eleme a városrésznek.

„Az újonnan megjelenő irodaházak mellett dominál a lakófunkció. A Bécsi út alacsonyabb beépítése a Zsigmond tér után fordul át egy nagyvárosiasabb szövetbe. A Zsigmond tér és Szépvölgyi út közötti szakaszon jelentős, időben is változatos emlékeanyaggal szolgáló régészeti terület húzódik. A Szemlő-hegy irányába emelkedő kacskaringós utcák építészeti képet mutatnak. Míg a Daru utcában a XVIII. század végén épült földszintes parasztházakat is találunk, ettől nem messze kisebb társasházak, és sokemeletes bérházak is megtalálhatók.”¹

Az **épített örökség védelme** szempontjából a Bécsi utat és az attól keletre húzódó tömböket érinti a római birodalom határai, a dunai limes szakasza **világörökségi várományos helyszín védőövezetének** lehatárolása. A Felhévizi utca északi és déli oldalán a templom és a plébánia, a Bécsi út és a Lajos utca között a korábbi újlaki iskola, valamint a Bécsi út 28. szám alatti lakóház **országos védelem alatt álló nyilvántartott műemlék**, melyek körül ex lege védett műemléki környezet található. A Zsigmond téren álló Szentháromság szobor szintén műemlék ex lege műemléki környezettel.

Az épített örökség védelmének területet érintő elemei

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



¹ Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 290/2017. (XII.20.) határozata Budapest Főváros II. kerület Településképi Arculati Kézikönyvéről

HELYRAJZI SZÁM	CÍM	TÖRZSSZÁM [AZONOSÍTÓ]	BÍRSÁG KATEGÓRIA	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK MEGNEVEZÉSE
14869	Szépvölgyi út 46. = Ürömi utca 59.	15203 [317]	II	kápolna
14865	Bécsi út 34. = Szépvölgyi út 8-10. = Felhévizi utca 1/a	15165 [245]	II.	Újlaki r. k. templom
14833	Bécsi út 32. = Felhévizi utca 2/a-b	16340 [18752]	I. b	Újlaki plébánia
14789	Bécsi út 27-35. = Szépvölgyi út 6. = Lajos utca 28-34.	16081 [11157]	II.	(a korábbi) Újlaki iskola
14828	Bécsi út 28.	16338 [18845]	II.	lakóház
(14813)	Zsigmond tér	15214 [322]	I. b	Szentháromság szobor

Műemlékek listája

forrás: OÉNY – Védett ingatlanok <https://oroksegyvedelem.e-epites.hu/>

(a korábbi) Újlaki iskola (ma Bécsi Corner Irodaház)



Bécsi út 28. szám alatti lakóház



Kápolna



Újlaki r. k. templom



Újlaki plébánia



Zsigmond téri Szentháromság szobor

forrás: Google Streetview

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

AZONOSÍTÓ SZÁM	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK MEGNEVEZÉSE	PROJEKTTERÜLET ÉRINTETTSÉG	
			BÉCSI ÚT	LAJOS UTCA
42718	fokozottan védett régészeti lelőhely	Budaújlak déli része	✓	✓
70015	régészeti lelőhely	Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál	✓	✓
54264	régészeti lelőhely	Bécsi út 12. – Ürömi út 11.	✓	✗
42719	régészeti lelőhely	Budaújlak északi része	a Cserfa utca telkeivel való kapcsolat miatt közvetve érintett	

Régészeti lelőhelyek területi érintettsége

forrás: OÉNY – Védett ingatlanok <https://oroksegyvedelem.e-epites.hu/>

Az átfogóan vizsgálendő tömb területe fővárosi védelemmel nem érintett.

Helyi területi vagy egyedi védelem szempontjából kerületi helyi védett érték két helyen is található: a szabályozási módosítással érintett területen az Ürömi utca 19. szám alatt (lakóház, hrsz.: 14824/2), míg az átfogóan vizsgált területen további egy helyszínen, a Bécsi út 1. - Lajos utca 2. - Zsigmond tér 8. szám alatt (szintén lakóház, hrsz.: 14812). A településkép védelmére irányuló rendelet² a Lajos utcától nyugatra húzódó, helyi közterületeket **településkép szempontjából kiemelkedő jelentőségű utcákként** rögzíti.



Ürömi utca 19. szám alatti kerületi helyi védett lakóház (hrsz.: 14824/2)

forrás: Google Streetview



Bécsi út 1. - Lajos utca 2. - Zsigmond tér 8. szám alatti kerületi helyi védett lakóház

forrás: Google Streetview

² Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

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

MEGNEVEZÉS	ÉPÍTÉSI IDŐ	ÉPÍTÉSI STÍLUS	ÉRTÉK	HRSZ	CÍM
lakó	XIX-XX. sz. fordulója	szecessziós	tömeg- és utcai homlokzat	14831	Felhévízi utca 6.
iroda (lakó)	1920-1930 körül	barokk	tömeg és utcai homlokzat kialakítása	14805/1	Bécsi út 13.
lakó	1920-1930 körül	eklektikus	tömeg és utcai homlokzat kialakítása	14804/1	Bécsi út 15.
irodaház (mérleggyár)	XIX. sz. utolsó harmada	eklektikus	utcai tömeg- és homlokzatkialakítás	14863/1	Felhévízi utca 3.
lakó	XVIII-XIX. sz.	barokk	homlokzati tömegalakítás	14858	Szépvölgyi út 24.
lakó	XVIII-XIX. sz.	barokk	tömegalakítás, ablaknyílás aránya, mérete	14857	Szépvölgyi út 26.
lakó	1930-as évek	modern	tömegalakítás, homlokzati nyílásosztás	14855	Szépvölgyi út 30.
iroda	-	-	-	14854	Szépvölgyi út 32.

= a szabályozás módosításával érintett tömbök javasolt épített értékei, ### = az átfogóan vizsgálandó terület további javasolt épített értékei

Az átfogóan vizsgált területen releváns, országos vagy helyi egyedi védelem szempontjából vizsgálandó érték

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

A Bécsi úti, a szabályozás módosításával érintett tömböket érintő két épület a projekthelyszínnel látványkapcsolatban áll, az utca túloldalán található.

A fentiek mellett a települési értékleltár Budapest Főváros II. kerületének Újlak kerületrészét a kerületi területi védelemre javasolt területek közé sorolja.

2. A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁVAL ÉRINTETT TÖMBÖK

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

2.1. A HELYI KARAKTERT MEGHATÁROZÓ ADOTTSÁGOK

TELEKSTRUKTÚRA

A két vizsgált tömb telekstruktúrája a geomorfológiai adottságokhoz alkalmazkodik, a telkek mérete és geometriája igen változatos. A Bécsi úttól nyugatra eső tömb kelet-nyugati irányú telekosztásának átmenő telkei sok helyütt még a XIX. század első feléig jellemző szőlőművelésre vezethetők vissza, az akkori állapotokat tükrözik. A délebbi telkek rendre már megosztottak. Ebben a tömbben a telekméret jellemzően 300 m² és 2 000 m² között alakul. A Bécsi úttal határos telkek egyes északi elemei ún. „nadrágszj” telekként jellemezhetők, melyek mélysége a telekszélesség többszöröse. A tömb Ürömi utca felőli, észak-nyugati sarkán – korábbi szabályozás következményeként létrejött – beékelődött közterületi telkek is megfigyelhetők. A Bécsi úttól keletre eső tömb telekosztása már a rendszerváltást követő fejlesztéseket is leképezi, az eredeti kisvárosias jellegű, 300 m²-t meg nem haladó telkeket fejlesztési projektekkel összefüggésben összevont, átmenő telkek is tarkítják. Utóbbiak mérete 1 000 m² és 1 300 m² között alakul. A két tömböt körülölelő telkek mérete és jellege a fentiekől részben eltérő, vegyes képet mutat. Főként az Ürömi és Lajos utcák mentén nagyobb, 4 000 m²-t is meghaladó telkek is találhatók. Az Ürömi utca további, érintett telkeinek mérete dominánsan 300 m² és 500 m² közötti. A Felhévizi utca északi oldalának telkei változatos méretűek. A Lajos utca keleti oldalán lévő telkek méretei jellemzően 500 m² és 1 000 m² között alakulnak, míg a Cserfa utca déli oldala egészen heterogén, minimuma 275 m², maximuma 1 750 m². A projekthelyszínek telekalakulatainak összevonásával a 14820 hrsz-ú telek területe 2 886 m², a 14805/3 hrsz-ú teleké pedig 2 035 m².

BEÉPÍTÉSI MÓD

A telkek beépítésének módja jellemzően zárt sorú. A nyugati tömb zárt sorúan beépített, melynek monotonitását a helyenként felfedezhető, a területen korábban jellemző oldalhatáros beépítés, továbbá egyes esetekben hézagosan zárt sorú kialakítás tarkítja (pl. plébánia épülete). Beépítetlen területek az érintett Bécsi úti projekterület déli telkén túlmenően a tömb északi oldalán, a Felhévizi utcához kapcsolódóan figyelhetők meg. A vizsgálattal érintett keleti tömb kétarcú, északi felén a beépítési mód zárt sorú, az épületek zárt sorúan csatlakoznak egymáshoz, déli felén a Lajos utcai projekterület telkei beépítetlenek, a tömb dél-nyugati sarokpozíciójában lévő ingatlan hézagosan zárt sorú beépítése a Bécsi út- Cserfa utca sarkán nem képez térfalat. A környező városszövet beépítési módja a fentiekkel koherens, dominánsan zárt sorú, melyben elvélve hézagosan zárt sorú beépítés is megfigyelhető a Cserfa utca mentén. A projekthelyszínek korábbi beépítéseinek elbontása napjainkra megtörtént, a fejlesztés tárgyát képező két telek beépítetlen.

Beépítés módja

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



Telekméret

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



Beépítés módja

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

BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK

A telkek beépítési mértéke a Duna felé haladva egyre növekvő értéket mutat. A Bécsi úttól nyugatra eső tömb telkeinek beépítettsége egymástól igen eltérő. Az Újlaki templom szomszédságában 45% - 50% közötti, attól dél felé haladva a négy, szinte átmenő telkek alacsonyabb (20%-30%) beépítettségű. Az azokkal nyugati és déli irányban szomszédos telkek vegyes beépítési mértékűek (13%-68%). A Bécsi úti projekthelysín (hrsz. 14820) beépítetlen.

A Bécsi úttól keletre húzódó tömb északi telkeinek beépítettsége jellemzően 55% és 75% között alakul. Ennél magasabb érték is megjelenik, a Sajka utcával határos telkek 97%-ban beépített. A Lajos utcai projekthelysín telke (hrsz. 14805/3) beépítetlen.

A környező tömbök vizsgálattal érintett telkeinek beépítési mértéke széles skálán mozog. A Felhévizi utca északi oldalán dominánsan 65% körüli beépítettség jellemző, de kisebb érték (33%) és beépítetlen telkek is megfigyelhetők. A Bécsi Corner beépítettsége 75%-os, a Lajos utca Duna felőli telkeinek beépítési mértéke 35% és 85% között alakul. A Cserfa utca déli oldalán homogén, átlag 85% beépítettség, míg az Ürömi utca mentén 40% és 90% közötti értékek jellemzők.

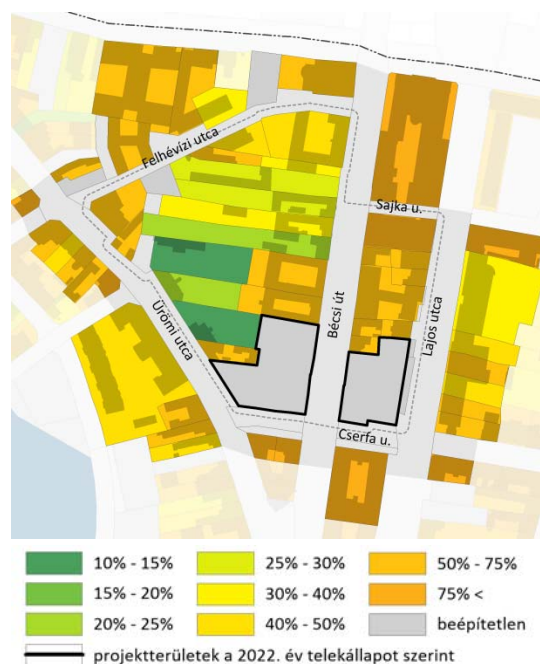
SZINTSZÁM

Az épületállomány szintszámainak tekintetében a jelenleg alulhasznosított és használaton kívüli két projektterület épp két, szintszámában és magasságában egymástól jelentősen eltérő beépítés határán húzódik. A nyugati tömb Bécsi út menti beépítése kivétel nélkül földszintes kialakítású. A Felhévizi utca mentén húzódó épületek szintszáma egy kivételtől eltekintve azonos. Az Ürömi utca irányába forduló épület szintszáma F+1+T. Az Ürömi utca térfalát változatos kialakítású, földszintes, egy- és kétemeletes épületek képzik, melyek tetőtere egyes esetekben a közelmúltban be lett építve.

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

A két tömb tágabb környezetében változatos szintszám értékek jellemzőek. A Felhévizi utca északi oldala mentén a két szintnél magasabb épületek dominálnak. A Sajka utca északi oldalának tömbbeépítése átlagban négyszintes. A Lajos utca keleti oldalán az épületek szintszáma F+3 és F+7 szint között alakul. A Cserfa utca déli oldalának közel homogén szintszám értékét (F+2 – F+3) a 14810 helyrajzi számú telkek F+5+T szintszáma töri meg, jelentősen a környező épületek fölé magasodva. Az Ürömi utca Rózsadomb felőli oldalának épületei változatos kialakításúak. Északi irányból tekintve a Felhévizi utca tengelyében F+2+T szintesek, attól lejtő irányban haladva ez az érték csökken, hogy a Kolozsvári Tamás utca két oldalán újra négyszintes formát öltön. A Cserfa utca tengelyében álló épületek egy- és kétszintesek.

A projekthelysínnek korábbi beépítéseinek elbontása napjainkra megtörtént, a fejlesztés tárgyát képező két telkek beépítetlen.



SZINTTERÜLETI MUTATÓK

Az általános szintterületi mutatók alakulása – ahogy a beépítés mértéke – keleti irányú sűrűsödést mutat. A Bécsi úttól nyugatra húzódó tömb, jellemzően földszintes beépítésével mindössze egy ingatlan esetében haladja meg az 1,0 szintterületi mutató értékét. A Felhévizi utca – Ürömi utca kereszteződésének keleti sarkában álló ingatlan szintterületi mutatója 1,5 értékű. A Bécsi úti projektterület (hrsz. 14820) jelenleg beépítetlen. A tömb átlag szintterületi mutató értéke: 0,41.

A Bécsi úttól keletre eső tömb telkeinek szintterületi mutatója vegyes képet mutat. A Sajka utcával határos ingatlanon 3,0 értékű, attól a Cserfa utca irányába haladva a kialakult beépítés alapján a kialakult szintterületi mutató minimuma 0,65 érték, a tömb maximuma 3,35 érték. A Lajos utcai projektterülettel szomszédos telkek szintterületi mutatója változó, 0,9 és 3,35 érték közötti. A Lajos utcai projektterület (hrsz. 14805/3) jelenleg beépítetlen. A tömb átlag szintterületi mutató értéke: 1,8.

A tömböket keretező térfalakat képző ingatlanok átlag szintterületi mutatója határoló térfalanként:

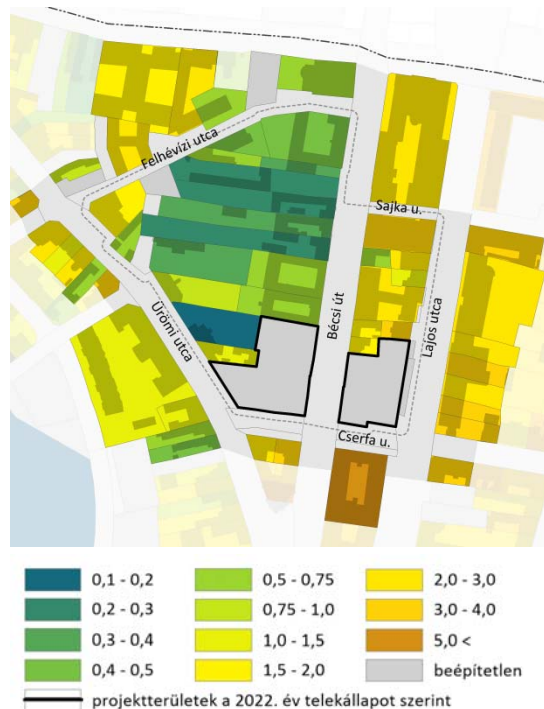
- a Felhévizi utca északi oldalán: 1,1
- a Sajka utca – Lajos utca törtvonalú tengely mentén: 3,0
- a Cserfa utca déli oldalán: 3,85
- az Ürömi utca nyugati oldalán: 1,7.

ÉPÜLETEK FUNKCIÓJA

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

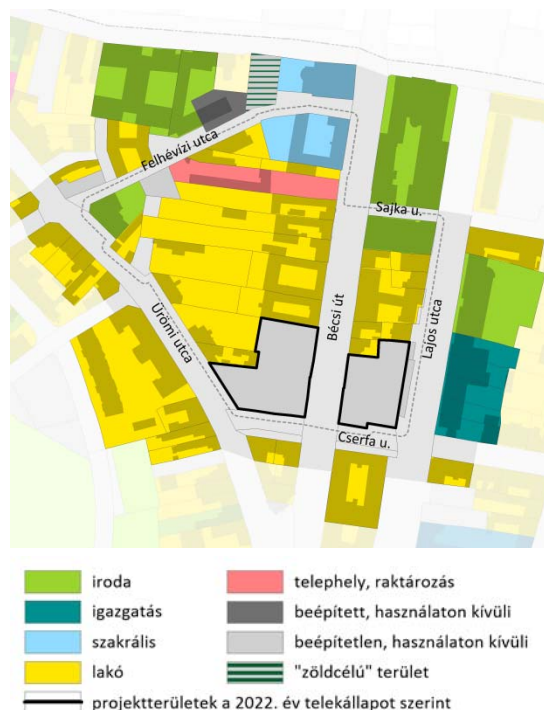
A nyugati tömb jelentős része lakhatás célját szolgálja, attól eltérő funkció csak a Felhévizi utcával szoros kapcsolatban álló telkek beépítése esetén tapasztalható, melyeknél vegyesen szakrális (Budapest Újlak Sarlós Boldogasszony Plébánia), raktározó, illetve iroda funkció jelenik meg. A Duna felőli tömbben lakótól eltérő funkció egyedül a Sajka utca menti irodaházként jelentkezik.

A környező tömbök vizsgálattal érintett épületeinek használata változatos. A Felhévizi utca mentén irodai és szakrális funkciók jellemzők, csupán az utca északi oldalának nyugati felén tapasztalható lakó funkció, míg a Felhévizi utca 3. szám alatti ingatlan épülete jelenleg használaton kívül áll. A Sajka utca északi tömbjében irodaház található, a Lajos utca keleti oldala vegyesen lakó, iroda és igazgatási intézményi funkciókat tartalmaz. A Cserfa utca déli oldalának beépítése lakó funkciójú, és ugyanez igaz az Ürömi utca Rózsadomb felőli térfalát képző épületekre is. A projektterületeken túl beépítetlen, használaton kívüli telek a Felhévizi utca páros és páratlan oldalán is húzódik, ezek a 7. és 10. szám alatti ingatlanok.



Szintterületi mutató

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



Funkciók

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

FÖLDSZINTI FUNKCIÓK

A két vizsgált tömb területén dominánsan a Bécsi út mentén és az ahhoz kapcsolódó, haránt irányú közterületeken (Sajka utca, Cserfa utca) figyelhető meg a **földszinti funkciókat** befogadó helyiségek jelenléte, melyek jellemzően szolgáltató és vendéglátó funkciókat töltenek be. A területen található földszinti helyiségek jellemzően akadálymentes közterületi kapcsolatokkal rendelkeznek. Ennek ellenére – a közterületi szabályozási szélességek tükrében – nem jellemző az egyes portálokhoz tartozó funkciók közterületi kitelepülése, az kizárólag a Cserfa utcától délre eső tömbökben, ott is csak a Bécsi útra nyíló földszinti funkciók esetén tapasztalható egy-két esetben. A vizsgálandó tömbök területén a II. kerületi önkormányzat bérbeadható földszinti helyiségekkel nem rendelkezik. A Bécsi út 21. és 25. szám alatti földszinti helyiségek üresek, használaton kívül állnak. A Lajos utca felől a keleti tömbben egy helyen – a 22. szám alatt – kereskedelmi funkció található a földszinten, míg attól délre – a 16. szám alatt – használaton kívüli földszinti helyiség van.

Az **alulhasznosított, földszinti helyiségek sűrűsödése** elsősorban a Bécsi út keleti oldalán jellemző – a már említett helyeken –, a Sajka utcához közel. További egy ilyen jellegű helyiség figyelhető meg az Ürömi utca Cserfa utca felőli végén.

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

A Cserfa utcától délre húzódó két tömb keleti elemének Zsigmond tér felőli oldalán a kerületi **önkormányzati érdekeltségű** – a VF2 Zrt. kezelésében lévő – **földszinti helyiségek sűrűsödése** is jellemző.

TULAJDONVISZONYOK

A Bécsi úttól nyugatra húzódó tömb tulajdoni állapotát tekintve jellemzően egyéb tulajdonnal érintett. A kerületi önkormányzat saját tulajdonnal rendelkezik a Bécsi út 30/a szám alatti telek és az Ürömi utca mentén a 17. és 21. szám alatti ingatlanok esetében. A Bécsi úttól keletre húzódó tömb telkei a 17-23. házszámú ingatlanoktól eltekintve kivétel nélkül egyéb tulajdonban vannak. A megjelölt ingatlanok közül a 17-21. szám teljes egészében, a 23. szám részben (~1/5-ében) kerületi önkormányzati tulajdonban van. A módosítással érintett tömböket határoló közterületek közül a fővárosi tulajdonban lévő Lajos utca kivételével az összes határoló közterület a II. kerületi Önkormányzat tulajdonában áll. A 14808 hrsz-ú telek a kerületi önkormányzatot kivett saját használatú út kivett megnevezésű telke. A környező tömbök vizsgált telkei dominánsan egyéb tulajdonban vannak.



földszinti funkció

- kereskedelem
- szolgáltatás
- vendéglátás
- használaton kívül

földszinti funkciók sűrűsödése alapján kiemelkedő potenciállal rendelkező terület

- alulhasznosított földszinti helyiségek sűrűsödése
- közterületi kitepülés potenciális helyszíne

telek beépítésének domináns funkciója

- iroda
- igazgatás
- szakrális
- lakó
- telephely, raktározás
- beépített, használaton kívüli
- beépítetlen, használaton kívüli
- "zöldcélú" terület

projektterületek a 2022. év telekállapot szerint

Épületek és földszintjeik funkcionális szerkezete
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



- fővárosi önkormányzati tulajdonú, illetve fővárosi önkormányzati tulajdonhányaddal érintett
- kerületi önkormányzati tulajdonú, illetve kerületi önkormányzati tulajdonhányaddal érintett
- egyéb tulajdonnal érintett
- nem közterületi / közterületi ingatlan
- projektterületek a 2022. év telekállapot szerint

Tulajdonviszonyok

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

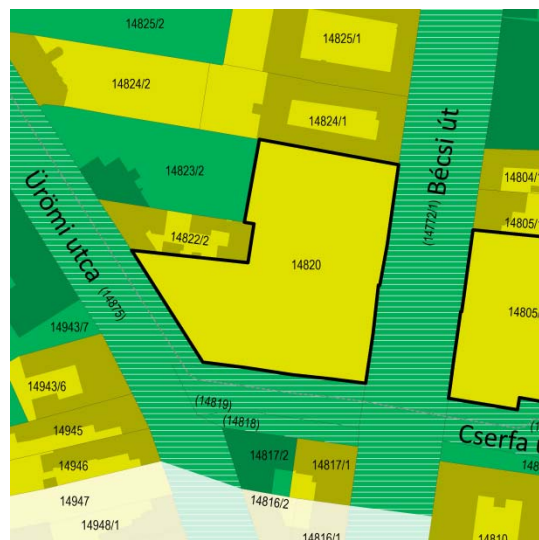
BÉCSI ÚT 12-18. (14820 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN) PROJEKTTERÜLET

HRSZ	TULAJDON	TULAJDONI HÁNYAD	TERÜLET (m ²)	HASZNÁLAT
14820	Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft.	1/1	2 885	használaton kívüli, beépítetlen terület

A projektterület telke a Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. tulajdonában áll.

Az észak-nyugati irányban az Ürömi utca mentén szomszédos 14822/2 helyrajzi számú telek magán tulajdonban áll. A szintén Ürömi utca mentén húzódó 14823/2 helyrajzi számú, kerületi védelem alatt álló ingatlan a kerületi önkormányzat tulajdonában áll. Az azzal északi irányban szomszédos további telkek (hrsz.: 14824/1 és 14824/2) egyéb – feltételezhetően magán – tulajdonban vannak.

A projektterület közterületi feltárását szolgáló telkek egytől-egyig a kerületi önkormányzat tulajdonát képezik.



- fővárosi önkormányzati tulajdonú, illetve fővárosi önkormányzati tulajdonhányaddal érintett
- kerületi önkormányzati tulajdonú, illetve kerületi önkormányzati tulajdonhányaddal érintett
- egyéb tulajdonnal érintett
- nem közterületi / közterületi ingatlan
- projektterületek a 2022. év telekállapot szerint

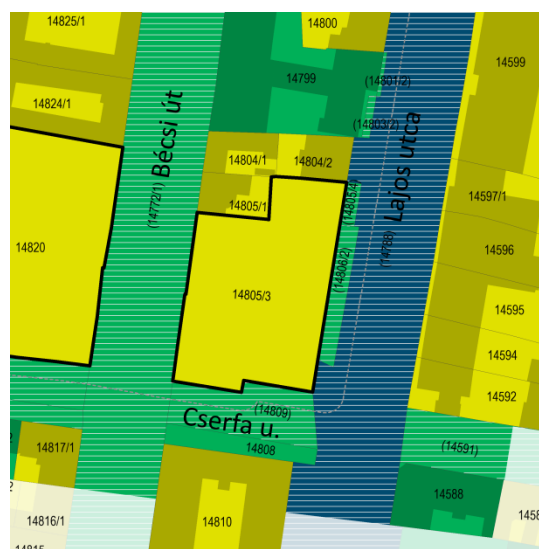
Tulajdonviszonyok a 14820 hrsz. projektterület környezetében
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

LAJOS UTCA 8-14. (14805/3 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN) PROJEKTTERÜLET

HRSZ	TULAJDON	TULAJDONI HÁNYAD	TERÜLET (m ²)	HASZNÁLAT
14805/3	Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft.	1/1	2 035	beépítetlen terület, őrzött parkoló és trafóház

A projektterület telke a Baldauf Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. tulajdonában áll.

A vizsgált területtől északra húzódó telkek (hrsz.: 14805/1, 14804/1 és 14804/2) magántulajdonban állnak. A Lajos utca (14788) helyrajzi számú, közterületi telke a fővárosi önkormányzat tulajdonában van, az attól nyugatra húzódó, a projektterület telkeivel közvetlen szomszédos, a természetben a Bécsi út 12-14. számhoz kapcsolódó két kisebb telek (hrsz.: 14805/4 és 14806/2) a kerületi önkormányzat tulajdonát képezi. A Cserfa utca irányából csatlakozó, kerületi önkormányzati tulajdonban lévő telkek közül a (14809) helyrajzi számú közterület, míg a 14808 helyrajzi számú telek kivett saját



- fővárosi önkormányzati tulajdonú, illetve fővárosi önkormányzati tulajdonhányaddal érintett
- kerületi önkormányzati tulajdonú, illetve kerületi önkormányzati tulajdonhányaddal érintett
- egyéb tulajdonnal érintett
- nem közterületi / közterületi ingatlan
- projektterületek a 2022. év telekállapot szerint

Tulajdonviszonyok a 14805/3 hrsz. projektterület környezetében
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

A TERÜLET BEMUTATÁSA FOTÓKON

A BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA – LAJOS UTCA – CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMBÖK



A Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömbök fotódokumentációja
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

Felhévizi utca



Bécsi úti csatlakozás
nyugat felé tekintve

1



Ürömi utcai csatlakozás
kelet felé tekintve

2

Ürömi utca



Felhévizi utcai csomópont
felől dél-keletre tekintve

3



Kolozsvár Tamás utcai csomópont
felől dél-keletre tekintve

4



Cserfa utcai csomópont
felől észak-nyugat felé tekintve

5

forrás: Google Streetview (2022. március)

Cserfa utca



Ürömi utcai csatlakozás
kelet felé tekintve

6



Bécsi úti csomópont
felől nyugatra, illetve keletre tekintve

7-8



Lajos utcai csatlakozás
nyugat felé tekintve

9

Lajos utca



Cserfa és Lukács utcai csomópont
felől észak felé tekintve

10



Sajka utcai csomópont
felől dél felé tekintve

11

Sajka utca



Lajos utcai csomópont
felől nyugat felé tekintve

12



Bécsi úti csatlakozás
kelet felé tekintve

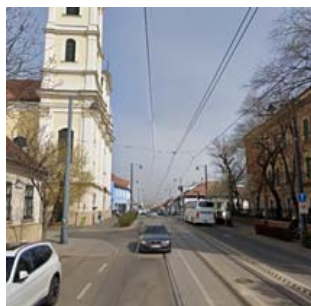
13

Bécsi út



Felhévizi utcai csomópont
felől dél felé tekintve

14



Sajka utca csatlakozástól
északra, illetve délre tekintve

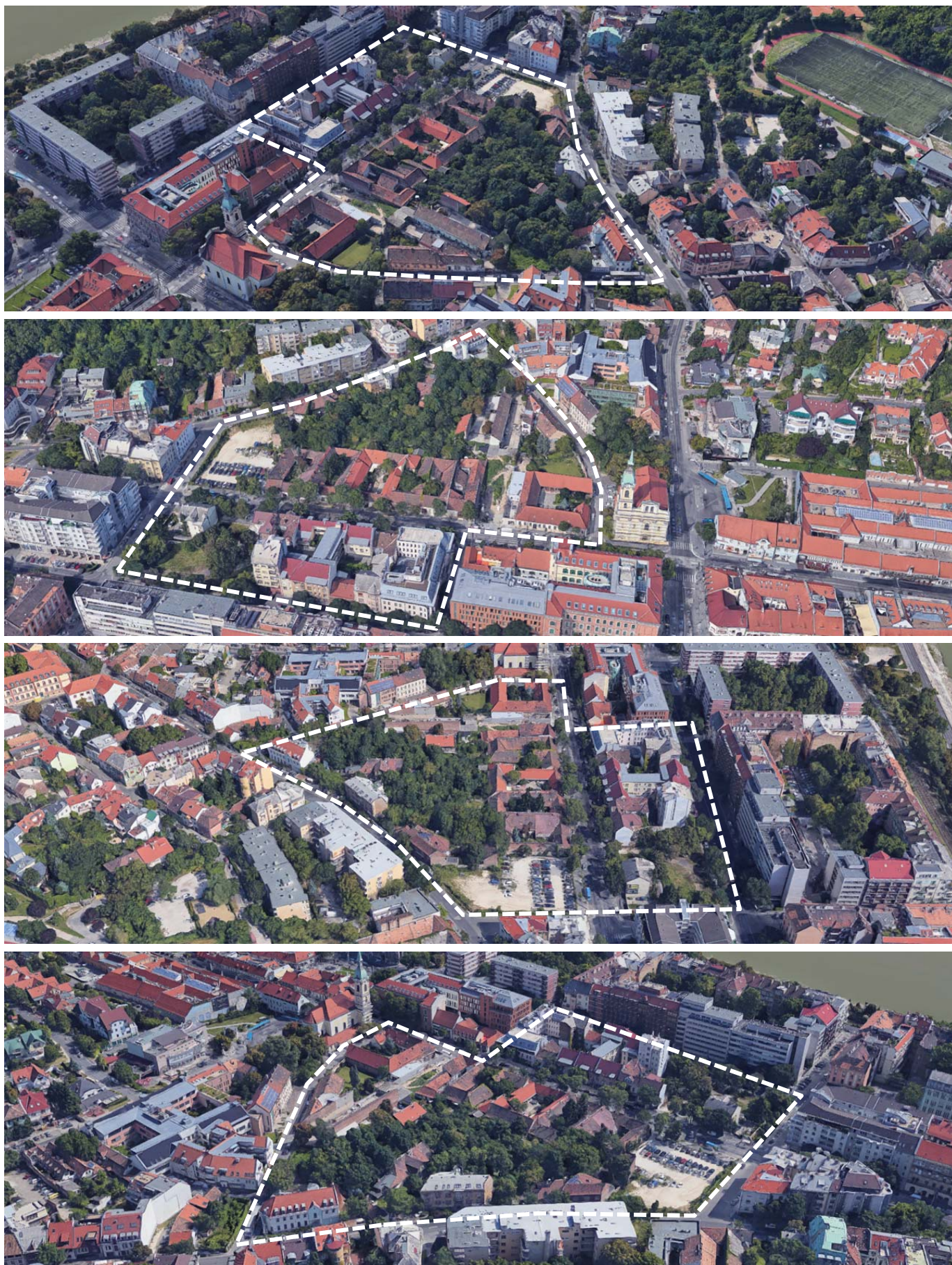
15-16



Cserfa utcai csomóponttól
észak felé tekintve

17

forrás: Google Streetview (2022. március)



A Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömbök madártávlati képeken
(észak felől, az óramutató járásának megfelelő irányban haladva)
forrás: Google Earth (2020. április)

BÉCSI ÚT 12-18. (14820 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN) PROJEKTERÜLET



A projekterület telke



Tömbön belüli szomszédos beépítések



Környező, szomszédos tömbök beépítése

A Bécsi úti projekterület és a kapcsolódó, illetve környező beépítések fotódokumentációja
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

A projekterület telke



Projekterület a Cserfa utca irányából
(Bécsi út 12-16. és Ürömi utca 11-13.)

1



Projekterület a Bécsi út irányából
(Bécsi út 12-14-16-18. szám)

2



Projekterület az Ürömi utca irányából
(Ürömi utca 11-13. szám)

3

Tömbön belüli szomszédos beépítések



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

4



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

5

forrás: Google Streetview (2022. március)

Környező, szomszédos tömbök beépítése



Cserfa utca (D-K) szomszédos beépítése
(Bécsi út 3-5. és Lajos utca 4-6. számok)

6



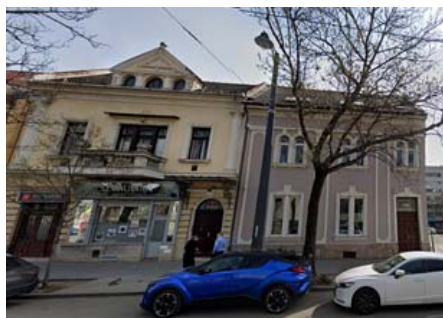
Cserfa utca (D) szomszédos beépítése
(Bécsi út 6-8. és Ürömi utca 7. számok)

7



Cserfa utca (NY) szomszédos beépítése
(Ürömi utca 20. és 22. számok)

8



Bécsi út (K) szomszédos beépítések
(Bécsi út 15-13. számok)

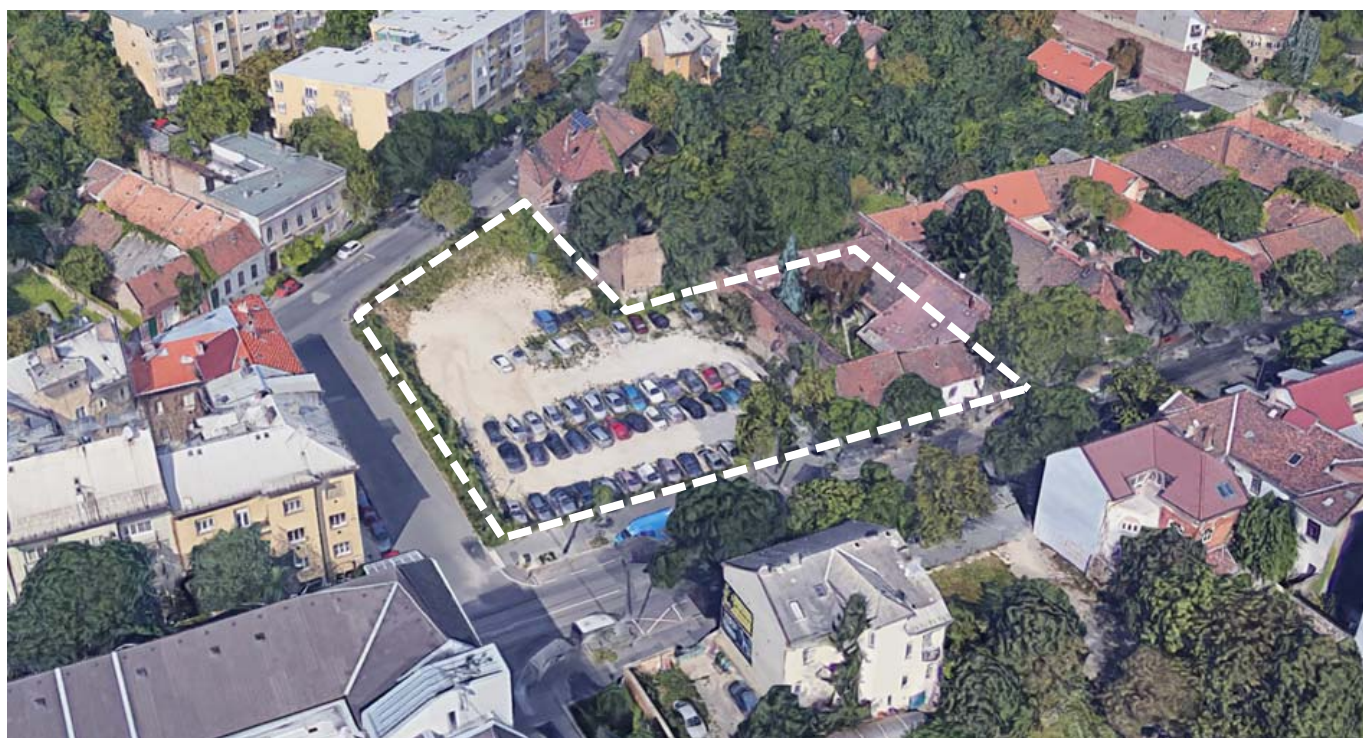
9



Bécsi út (K) szomszédos foghíjtelke
(Bécsi út 11-9-7. számok, a másik projekthelyszín része)

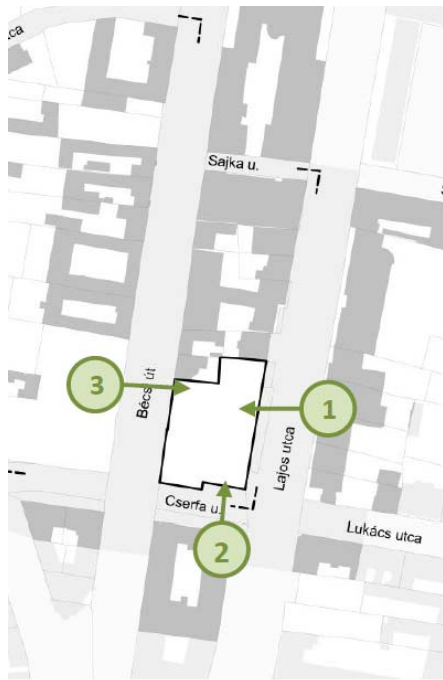
10

forrás: Google Streetview (2022. március)



A Bécsi úti projektterület madártávlati képen
(a Lajos, Cserfa és Lukács utcák csomópontjának irányából, kelet felől)
forrás: Google Earth (2020. április) – a fennmaradó beépítés azóta elbontásra került

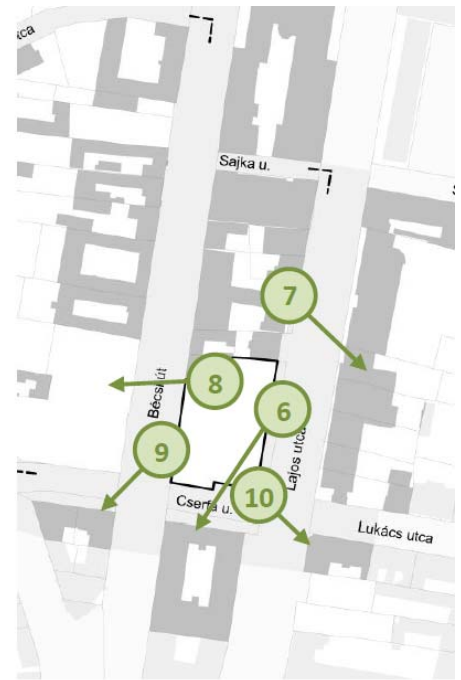
LAJOS UTCA 8-14. (14805/3 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN) PROJEKTTERÜLET



A projektterület telke



Tömbön belüli szomszédos beépítések



Környező, szomszédos tömbök beépítése

A Lajos utcai projektterület és a kapcsolódó, illetve környező beépítések fotódokumentációja
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

A projekthelyszín telke



Projektterület a Lajos utca irányából
(Lajos utca 8-10-12-14. számok)

1



Projektterület a Cserfa utca irányából
(Lajos utca 8-10. szám)

2



Projektterület a Bécsi út irányából
(Bécsi út 11-9-7. szám)

3

Tömbön belül értelmezhető szomszédos beépítések



A szomszédos Lajos utcai beépítés
(Lajos utca 16. és 18. számok)

4



A szomszédos Bécsi úti beépítés
(Bécsi út 13. szám)

5

forrás: Google Streetview (2022. március)

Környező, szomszédos tömbök beépítése



A Cserfa utca (D) szomszédos beépítése
(Bécsi út 3-5. és Lajos utca 4-6. számok)

6



A Lajos utca (K) szomszédos beépítése
(Lajos utca 11-19. számok)

7



A Bécsi út (NY) szomszédos beépítése
(a másik projekthelyszín része)

8

Környező, szomszédos tömbök beépítése



A Cserfa utca (D) szomszédos, dél-nyugati beépítése
(Ürömi utca 7. és Bécsi út 6-8. számok)

9



A Lukács utca szomszédos, dél-keleti beépítése
(Lukács utca 6. és Lajos utca 9. számok)

10

forrás: Google Streetview (2022. március)



A Lajos utcai projektterület madártávlati képen
(az Ürömi és Cserfa utcák csomópontjának irányából, nyugat felől)

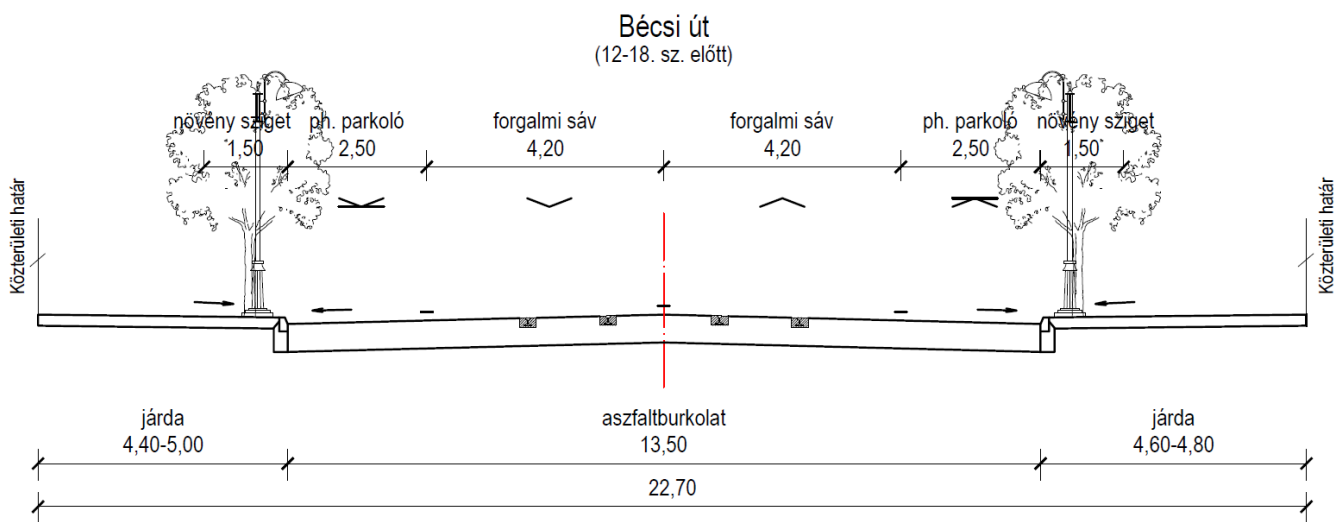
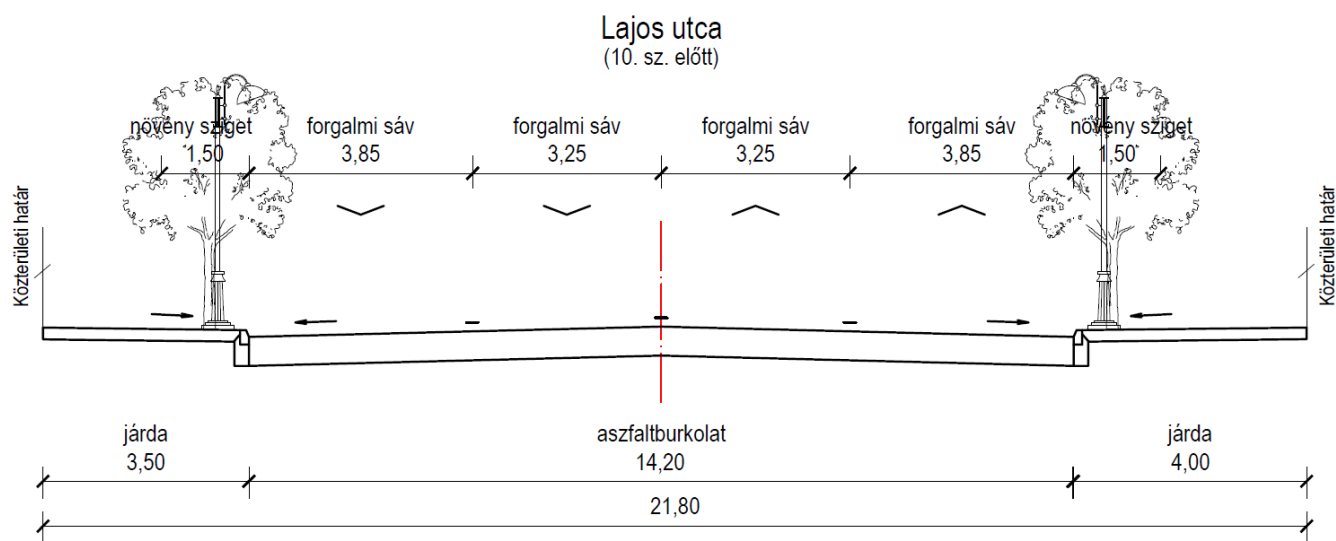
forrás: Google Earth (2020. április) – a fennmaradó beépítés azóta elbontásra került

2.2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A tervezési terület szempontjából kiemelten fontos terület a Lajos utca – Szépvölgyi út – Ürömi utca – Zsigmond tér közterületei által bezárt terület, amelyen belül viszonylag kevés, a területet tagoló kiszolgáló út halad. A nagyméretű, általánosan lakófunkcióval beépített terület nem járható át gyalogosok számára sem, ez erős hiányosság.

A területen áthaladó főutak és gyűjtőutak bemutatása az előző fejezetben történt. A tervezési terület mentén haladó szakaszaik jellemző keresztmetszévei az alábbiakban láthatók:

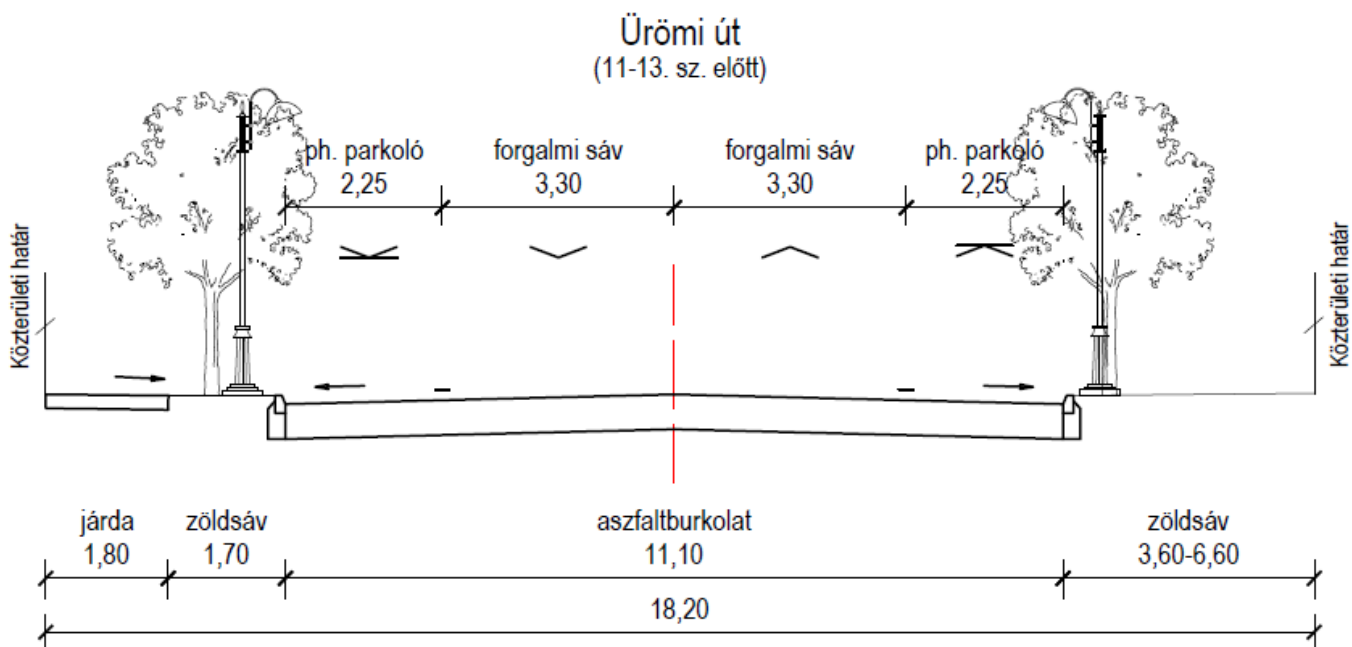
A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁVAL ÉRINTETT TERÜLET FŐ- ÉS GYŰJTŐÚTHÁLÓZATA



Jellemző keresztmetszvények
forrás: Mobil City Kft.

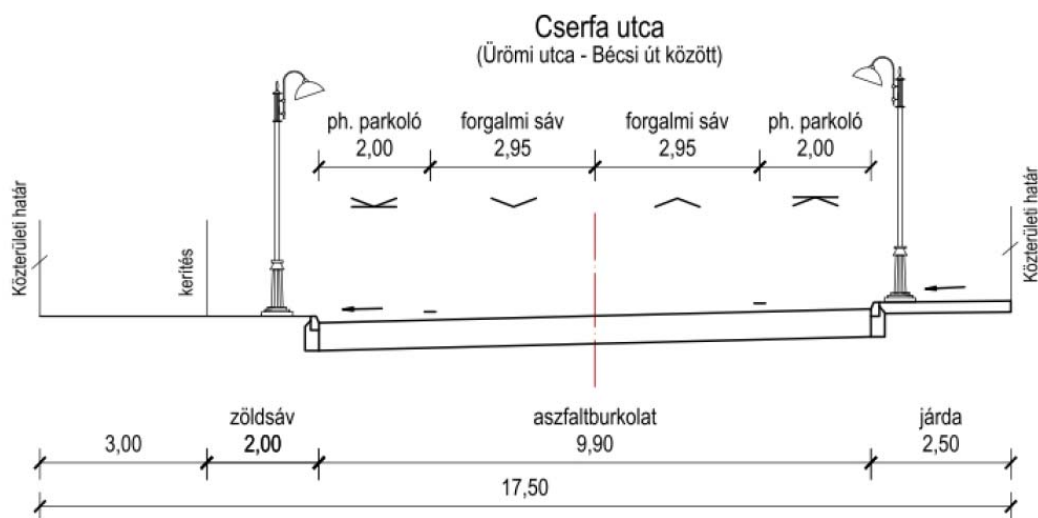
A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁVAL ÉRINTETT TERÜLET KISZOLGÁLÓ ÚTHÁLÓZATA

- **Ürömi utca:** a Bécsi út – Szépvölgyi út – Ürömi utca terület számára fontos feltáró út, ugyanakkor vonzó alternatívát jelenthet a Szigmond tér és a Szépvölgyi út között közlekedő forgalom számára a Bécsi út – Szépvölgyi út forgalmas nyomvonala között. Az Ürömi utca 2x1 forgalmi sávval, aszfaltburkolattal, kétoldali keskeny járdával kiépített útszakasz, szakaszonként zóldsávval. Majdnem teljes hosszában párhuzamos parkolósávokat jelöltek ki. Az útszakasz mentén főként lakóterületek találhatók. Az utcában 7,5 t súlykorlátozás van érvényben, kivéve 4 órás időtartamot egy nap alatt.

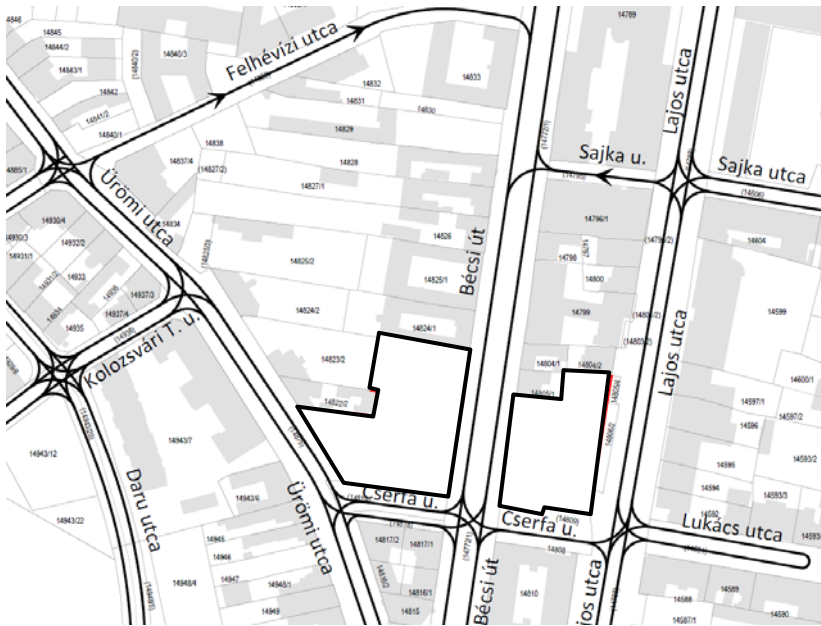


Jellemző keresztmetszelvény
forrás: Mobil City Kft.

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



Jellemző keresztmetszelvények
forrás: Mobil City Kft.



Környező úthálózat forgalmi rendje
forrás: Mobil City Kft.

A tervezési terület környezetében további fontos feltáró út a **Felhévizi utca**, amely a Szépvölgyi út – Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca által határolt nagyméretű terület egyetlen tagolást biztosító eleme. Az Ürömi utca és a Bécsi út között egyirányú forgalmi kapcsolatot vivő útszakasz szűk közterületi szélességében egyoldali keskeny járda, egyetlen forgalmi sáv és egy párhuzamos parkolósáv található. Bécsi úti végénél csak jobbra kanyarodás engedélyezett.

A Bécsi út és a Lajos utca között a vizsgált területen még egy lakóutca, a **Sajka utca** biztosít egyirányú (Bécsi út felé) közúti kapcsolatot. Egyetlen forgalmi sáv szélességű útszakasz, amelyet nagykockakő burkolattal és kétoldali keskeny járdával építettek ki. Egyik kereszteződésénél sincs korlátozva a kanyarodási lehetőség.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁVAL ÉRINTETT TERÜLETET MEGKÖZELÍTŐ ÚTHÁLÓZAT LEGFONTOSABB CSOMÓPONTJAI

- **Lajos utca – Szépvölgyi út:** jelzőlámpával irányított, nagyméretű, kanyarodósávokkal kiépített csomópont, jelentős buszforgalommal. Szinte minden kanyarodási irány megengedett (kivéve a Lajos utcából a Szépvölgyi útra való balra kanyarodás). A gyalogosok minden ágon kijelölt gyalogátkelőhelyen keresztezhetik az útszakaszokat, de a felfestések (a nagyarányú gyalogosforgalom ellenére) a minimális 3 m szélességűek. A gyalogosforgalom jelentős a kereszteződésben, mivel a csomópont közelében működő területhasználati funkciók (oktatási intézmény, kereskedelmi központ, számos közösségi közlekedési megállóhely, Duna-part közelsége) önmagukban is generálják a gyalogosforgalmat, nem csupán az átszállási lehetőségek miatt magas a gyalogosok száma.
- **Bécsi út – Szépvölgyi út:** jelzőlámpával irányított, korlátozott kanyarodásokat lehetővé tevő csomópont (Bécsi út – Szépvölgyi út nyugati ága között egyáltalán nincs kanyarodási lehetőség, balra kanyarodás egyetlen ágon sem engedett). A kereszteződés minden ágán kijelölt gyalogátkelőhely működik. A Bécsi út mindkét ágán villamosmegálló található. A csomópont beláthatóságát akadályozza a beépítés (pl. a műemléki templomépület) és forgalmi szempontból problémát jelent, hogy mindössze 70 m távolságban helyezkedik el a Lajos utca – Szépvölgyi út jellemzően torlódó csomópontjától, valamint a Szépvölgyi úti buszvégállomás fordulójának közvetlen közelsége.
- **Ürömi utca – Szépvölgyi út:** a jelzőlámpával irányított, kijelölt gyalogátkelőhelyekkel kiépített kereszteződés nagyméretű, rossz geometriájú csomópont, amely a jelentős forgalmat képviselő Szépvölgyi út – Pusztaszeri út kereszteződés közvetlen közelében található. A kereszteződés kiépítése olyan, hogy vonzó alternatívát kínál a hegy irányából érkező és dél felé igyekvő forgalom számára a Bécsi út – Szépvölgyi út forgalmi szempontból terhelt csomópontjának kikerülésére.

A tervezési terület közvetlen közelében fekvő, de forgalmi szempontból az előzőekhez képest kisebb jelentőségű, közúti jelzőtáblákkal irányított csomópontok a Cserfa utca kereszteződése a Lajos utcával, a Bécsi úttal és az Ürömi utcával. Mindhárom kereszteződésben a Cserfa utca az alárendelt utca („Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtáblák vannak kihelyezve) és minden csomópontban adott a minden irányú kanyarodás lehetősége. Az Ürömi utcánál és a Bécsi útnál a kereszteződés déli oldalán kijelölt gyalogátkelőhely biztosítja a gyalogos forgalom biztonságos átkelésének lehetőségét a főlérendelt útszakaszokon. A Cserfa utcában a gyalogosok számára keskeny felületek állnak csak rendelkezésre, pedig a főutakon átvezető közeli gyalogátkelőhelyek egy, a Duna menti zöldsáv felé irányuló gyalogos főirányt jelölnek ki. Ennek megfelelően az útszakasz forgalmi szerepének megváltoztatására, a kialakítás humanizálására, gyalogosközpontúvá tételére kellene törekedni. A tervezési terület beépítése idején jó lehetőség adódhat a határoló utca (Cserfa utca) keresztmetszeti átépítésére, szélesebb gyalogosfelület kiépítésére, zöldsáv telepítésére.

2.3. A ZÖLDFELÜLETI INFRASTRUKTÚRA

Az Ürömi utca érintett szakaszán kétoldali fasor van. A fafaj összetétel teljesen vegyes, jellemzőek a magas kőrisek, korai juharok és japán akácok, de más fajok, így 1-1 idős platán is található a szakaszon. Az utóbbi években frissen telepített fák jellemzően magas kőrisek és ezekből is akad pár az utcában. A fák jellemzően zöldsávokban vannak és csak helyenként kerültek favermekbe. Az utca keskenyebb szakaszain előfordul, hogy a zöld sávban a fákat cserjék, sövények helyettesítik.

Az Ürömi utca 23-29. számok között sem zöldsáv, sem fa nem található a keskeny utcaszélesség, illetve az utcai részre kialakított, az úttal merőleges parkoló állások miatt. A Felhévizi utca csaknem teljesen fátlan. Két zöld juhar található benne a Bécsi úti torkolatnál a templom mellett, ahol az utca kiszélesedik.

A Bécsi út kétoldali fasoros utca részben zöldsávba, részben favermekbe telepített utcafásítással. Jellemző a zöldsávokra, hogy azokban cserjék és sövények is megtalálhatók, ezzel gazdagítva a közterületi növényállományt. Az utcai sorfák többségükben magas kőrisek (*Fraxinus excelsior*) és japánakácok (*Sophora japonica*), de a korai juhar fajtákból és fehér akácból (*Robinia pseudoacacia*) is többféle megtalálható benne. A fák korösszetétele vegyes, de jellemző, a 30-50 éves állomány nagyarányú jelenléte. A fasorban a hiányokat jellemzően friss telepítésekkel pótolják, jobbra magas kőrissel. A fahiány kis mértékben jellemzi az utcát.

A Lajos utca szintén kétoldali fasoros utca jellemzően 50 év körüli fákkal, melyek között főleg magas kőris, japánakác és fehér akác dominál. Az jellemzően hasonló lombkoronát nevelő fajoknak köszönhetően egységes fásított utcaképet alkot a fasor. A fák szinte kizárólagosan favermekbe telepítettek. A favermek mérete minimális, és az utcában jellemző erőteljes járműfogalom jelentős környezeti terhelését a növényzet nehezen viseli. Ezt jelzi a 15% körüli fátlan favermek jelenléte. Problémát okoz a fák között kijelölt gépjárműparkolás. Az utca egyes szakaszain vizsgálni kellene a fák telepíthetőségét.

A Cserfa utca kettős képet mutat. A Bécsi út és Lajos utca közötti szakaszon az É-i oldala egy széles zöldfelületi sáv, egységes magas kőris fasorral, cserjesávval és gyönyörű gyepterülettel. A Lajos utcai végénél idős zöld juharral és fiatal fehér akáccal. A Bécsi út és Ürömi út közötti rész, fátlan. A tervezési terület felőli oldalon minimális kezeléssel, gyeper zöldsáv fa telepítésére alkalmas lenne.

Sajka utca igen keskeny utca az ott lévő hotel miatt a közterületre néhány keskeny örökzöldet telepítettek (hamisciprus), ezáltal fásított, zöld jelleget adva az utcának. A növény- és burkolatválasztás a kis utcának egyedi mediterrán hangulatot kölcsönöz.

Az építési telkeken fákkal benőtt, összefüggő zöldfelület található a Felhévizi utca – Bécsi út – Cserfa utca és Ürömi utca által határolt tömb belsejében, mely a tömb kb. 50%-át foglalja el. A belső részek nehezen megközelíthetők, de azokban számos szép habitusú értékes fa is található. Az alig használt tömbbelső az ebből fakadó sűrű és magas cserjeállomány is jellemzi, ami a megközelítési, feltárási problémák miatt a minimálisan használt vagy részben felhagyott telkeken buja növényzetet eredményezett. A telkek részletes egyedi feltárása során szükséges és lehetséges az értékes és megőrzésre javasolható fák és cserjefoltok felmérése. A nagy és egybefüggő zöld tömeg, jelentős környezeti kompenzáló hatású a térség (Ürömi út, Bécsi út és Lajos utca) közlekedési környezeti terhelésének vonatkozásában. A tömb telkei jellemzően magas zöldfelületi aránnyal rendelkeznek. Ezen két kivétel a Cserfa utcai sarkon lévő parkolóként hasznosított telek, valamint a Felhévizi utcáról nyíló önkormányzati tulajdonú, egykor gazdasági épület és betonozott udvara.

A Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca – Cserfa utca által határolt tömb jellemzően többszintes épületekkel zártan beépített. A telkeknek jellemzően kicsi, 20% alatti zöldfelületei vannak, melyekben 1-2 nagyobb fa található. A részletesen vizsgálandó Cserfa utca Lajos utca sarkán lévő telek egyedül beépítetlen és a felszíni parkolóként való hasznosíttatása miatt csak minimális méretű zöldfelülettel rendelkezik.

Bécsi úti projektterület

A projektterület déli telke jelenleg beépítetlen, murvaszórással burkolt parkolóként funkcionál.

A területen belül jelentősebb fa a Bécsi úti kerítés vonalában található, két 20-25 cm törzsátmérőjű korai juhar (*Acer platanoides*). Ezen kívül a Cserfa utcai és a Bécsi úti kerítés mentén van pár megvastagodó bálványfa (*Ailanthus altissima*) és zöld juhar (*Acer negundo*) gyomfa sarja/magonca, melyek jelenleg még kisméretűek, és a törzsátmérőben a fa minősítés határán vannak.

A mellékelt ábrán látható a terület és határoló közterületek faállománya, értékeléssel együtt.

A térség jelentős közlekedési eredetű terheltsége miatt a területen meglévő, nem gyomfák alapvetően értékesnek tekinthetők és megőrzésük javasolható.

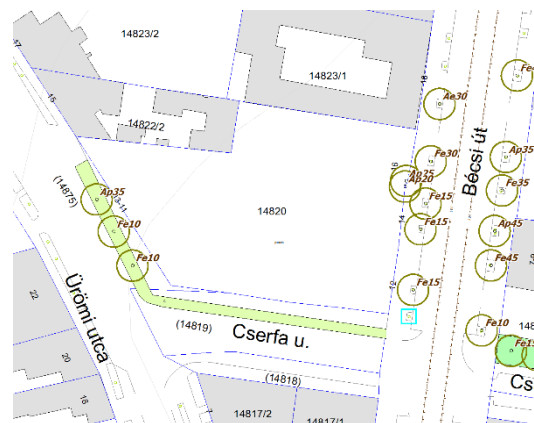
Lajos utcai projektterület

A terület jelenleg beépítetlen, murvaszórással burkolt parkolóként használják.

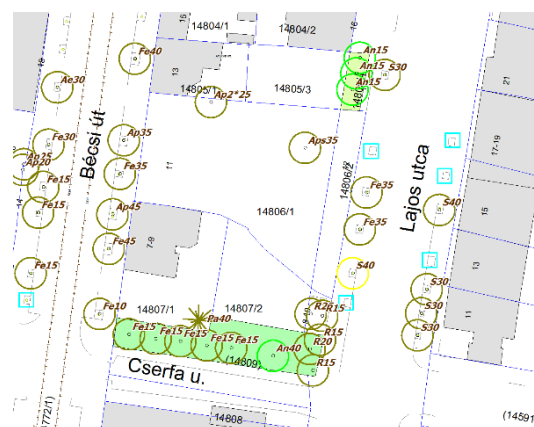
A területen belül jelentősebb fa a telek Lajos utcai felén található egy hegyi juhar (*Acer pseudoplatanus*) idős, kb. 50 éves szép lombkoronájú példánya. Ezen kívül a már a közterületen a Lajos utca 16. számú ház közelében (hrsz: 14805/4 területén) van 3 db zöld juhar (*Acer negundo*) gyomfa, 15-25 cm-es törzsátmérőjű, de megdőlt ferde törzsűek. A Cserfa utca - Lajos utca sarkán, már a közterületen van 5 db fehér akácfa (*Robinia pseudoacacia*), mely fák kicsit sűrű térállásúak, és jellemzően 15-30 cm törzsátmérőjűek, szépek, egészségesek. A telek Bécsi út 13. számmal közös határán van egy kéttörzsű korai juhar (*Acer platanoides*) 2*25 cm törzsátmérővel és arányos lombkoronával.

Kiemelendő, hogy a Lajos utca telek menti részén két faveremből is hiányzik a fa, míg egy harmadikban már kiszáradt fa található. A Lajos utca átellenes oldalán is épp három faverem fátlan, így a szakaszon a fapótlást időszerű elvégezni, de mindenképp szükséges a favermek méretének növelése is, a fák eredményes megeredése és megmaradása érdekében.

A térség jelentős közlekedési eredetű terheltsége miatt a területen meglévő, nem gyomfák alapvetően értékesnek tekinthetők, és megőrzésük javasolható.



Bécsi úti projektterület zöldfelületi elemei 2020



Lajos utcai projektterület zöldfelületi elemei 2020

forrás: PERSOL 2000 Bt.

2.4. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (TSZT/FRSZ)

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

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – TSZT

BUDAPEST FUNKCIONÁLIS SZERKEZETE

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

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

A szabályozás módosításával érintett tömbök a Kolosy tértől délre, de még annak vonzáskörzetében, a Bécsi út két oldalán helyezkednek el, arra predesztináltak, hogy a részét képezzék a kiemelt jelentőségű helyi központnak.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

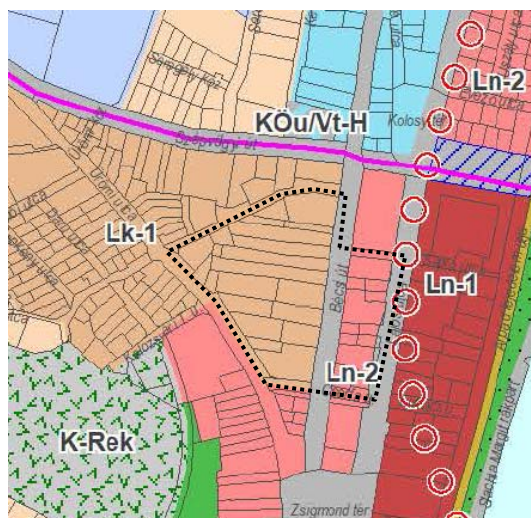
A főváros az egyes területszervekre vonatkozó, differenciált területfelhasználási egységek közül a Bécsi úttól nyugatra eső tömböt az „Lk-1” jelű, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű, míg a Bécsi úttól keletre eső tömböt az „Ln-2” jelű, nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület területfelhasználási egységben rögzíti. A tömböket határoló főutak közül a Bécsi út és a Lajos utca „KÖu” közúti közlekedési területbe sorolt.

A környező tömbök területfelhasználásába a vizsgált két tömb illeszkedik, szembejövő eltérést a Duna menti tömb sáv „Ln-1” jelű, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú lakóterület, továbbá a II. kerület közigazgatási területétől északra húzódó Óbuda-Újlaki területek mutatnak. Utóbbiak esetében a Kolosy teret övező beépítések területfelhasználata az ezen területen kialakult / kialakuló félbe lévő, kiemelt jelentőségű helyi központi terület határozza meg. Attól a Hegyvidék irányába tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek, míg a Duna irányában haladva „Ln-2” területfelhasználás húzódik.

Az összefüggő zöldfelületek jelenlétéről tanúskodó „Zkp” jelű közterek és közparkok, továbbá a nagyméretű zöldfelületeivel jelentős kondicionáló értéket képviselő „K-Rek” jelű nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek a vizsgált területtől kelet és nyugati irányban távolodva jelennek meg, a korábbi elemzések során már taglalt ún. Duna-Buda tengely és Hegyalja-zöldtengely hálózat és azokhoz kapcsolódó elemek formájában. A közlekedési infrastruktúra távlati helybiztosítása vonatkozásában a Lajos utca tengelyét érinti a tervezett (M5) gyorsvasúti



Budapest funkcionális szerkezete
forrás: TSZT-2021



Ln-2	nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes lakóterület
Lk-1	kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterület
KÖu	közúti közlekedési terület
Ln-1	nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú lakót.
Lk-2	kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület
Vt-H	kiemelt jelentőségű helyi központ területe
Zkp	közkert, közpark
K-Rek	nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület
KÖk	kötőpályás közlekedési terület
○○○	tervezett gyorsvasúti nyomvonal
///	közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás

1. Szerkezeti tervlap – Területfelhasználás
forrás: TSZT-2021

nyomvonal felszín alatt vezetett szakasza, továbbá megemlítenéd még a – már a III. kerület közigazgatási területét érintő – Kolosy tér Duna felőli oldalának közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás is, mely épp az előbb említett nyomvonallalhoz tartozó állomás helybiztosítását szolgálja.

KÖZLEKEDÉS

A területfelhasználás pontban már említett, a tervezett (M5) gyorsvasúti nyomvonal felszín alatt vezetett szakaszának hosszú távú közlekedésfejlesztési elemén túlmenően további tervezett elemek is rögzítettek a TSZT közlekedési tervlapján. A Szépvölgyi út Lajos utca és Árpád fejedelem útja közötti szakasza tervezett II. rendű főút.

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

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

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

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

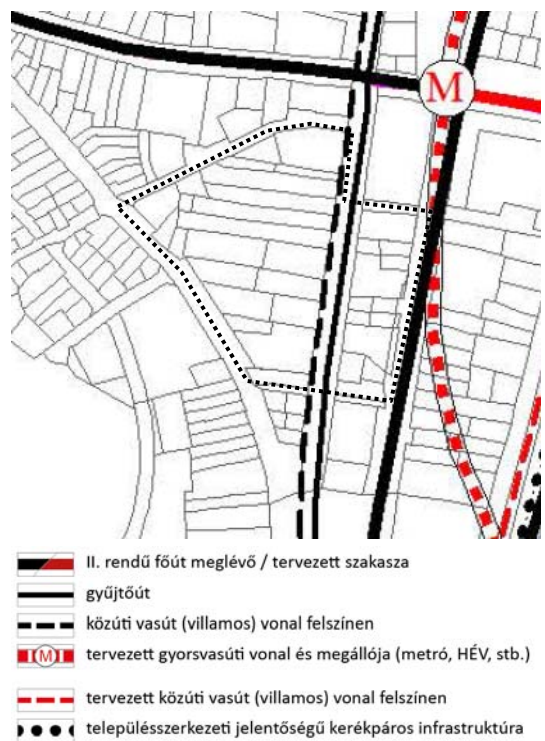
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

A Frankel Leó út – Bécsi út tengely telkeinek nyugati telekhatárán világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa húzódik, az attól a Duna irányában húzódó területek a „római birodalom határai, a dunai limes szakasza” védőövezet részét képezik.

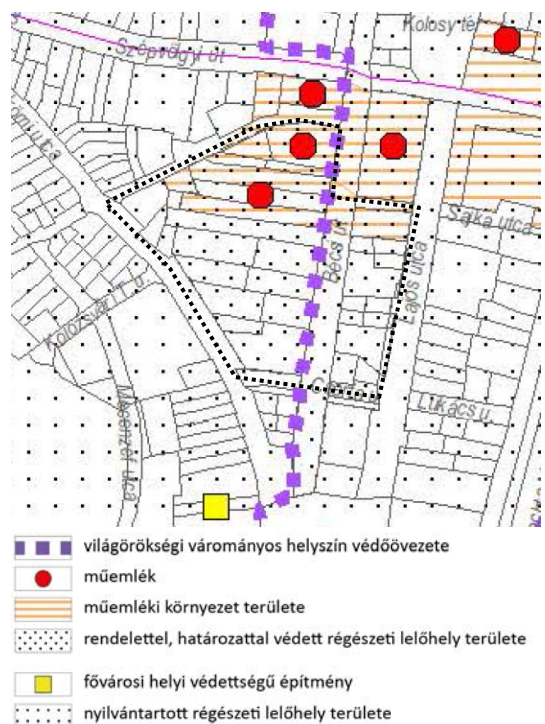
A két tömb területén két műemlék található. Mindkét művi érték a Felhévizi utca – Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca által határolt tömb északi végében található. Az egyik a Budapest – Újlak Sarlós Boldogasszony Plébánia, míg a másik a Bécsi út 28. szám alatt álló, lakóépület. Ezek környezetében további műemlékek találhatók az Újlaki Sarlós Boldogasszony Plébániatemplom, és volt Újlaki iskola. Ezek közvetlen szomszédságára a műemléki környezet területe kiterjed.

A vizsgálattal érintett tömbök területe rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely területével érintett, az azt környező területek nyilvántartott régészeti lelőhely területek.

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



2. Szerkezeti tervlap – Közlekedési infrastruktúra
forrás: TSZT-2021

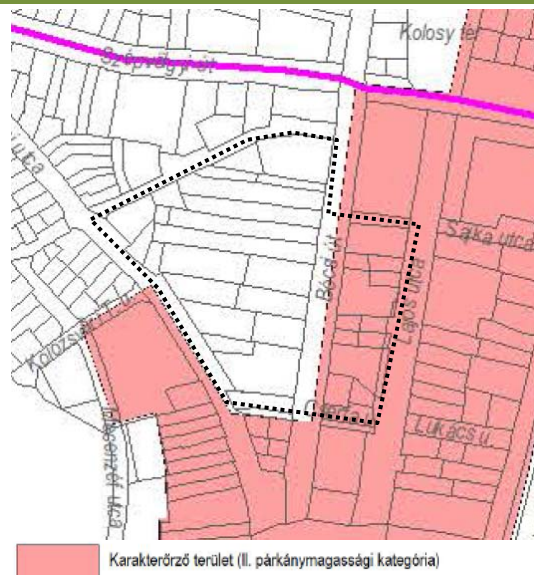


3.a. Szerkezeti tervlap – Az épített környezet értékeinek védelme – Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelem
forrás: TSZT-2021

A TSZT a Bécsi úttól keletre lévő tömböt a magassági szabályozást igénylő területek között rögzíti:

- karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória).

A Bécsi úttól nyugatra lévő tömb nem érintett a magassági szabályozás vonatkozásában.



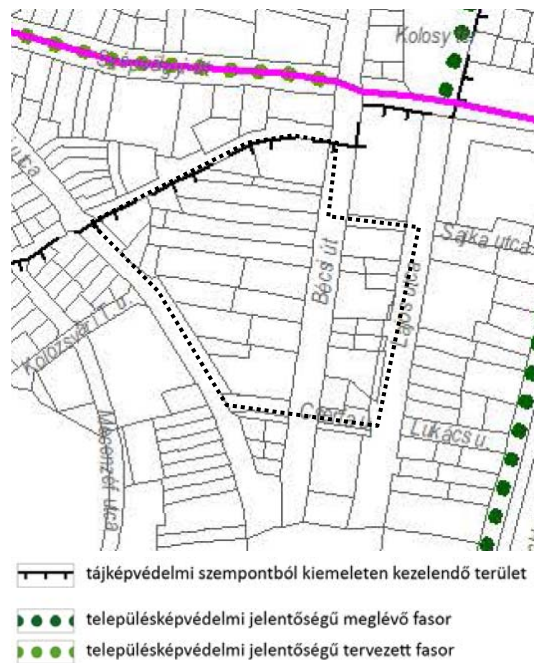
3.b. Szerkezeti tervlap – Az épített környezet értékeinek védelme – Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása
forrás: TSZT-2021

ZÖLDFELÜLET, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A Lajos utca – Szépvölgyi út – Bécsi út – Felhévizi utca tengely Duna felőli oldalán a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület húzódik, mely a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bír.

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

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



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

KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetvédelmi szempontból Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének 5. számú, Környezetvédelem című Szerkezeti tervlapja alapján:

- mindkét tömb a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik (KDVVÍZIG adatszolgáltatása alapján),
- a területtől dél-nyugatra húzódó Panoráma Sportközpont sport- és rekreációs terület, mint karsztos terület rögzített.



5. Szerkezeti tervlap – Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek
forrás: TSZT-2021

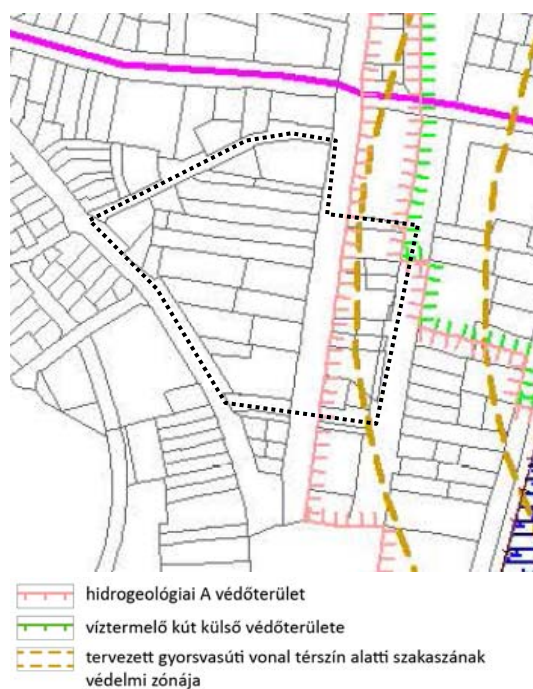
TOVÁBBI VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

Az egyéb védelmek és korlátozások szempontjából több országos vízminőség-védelmi övezet is érinti a két tömböt és környezetét.

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

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

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



6. Szerkezeti tervlap – Védelmi, korlátozási területek
forrás: TSZT-2021

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA – FRSZ

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÁGA ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK

Az FRSZ-2021 1. számú mellékletének tartalma nagyrészt megegyezik a Településszerkezeti Terv eszköztárával, annak ismertetése már megtörtént a TSZT-2021 vonatkozó tervlapjainak (területfelhasználás és közlekedési infrastruktúra) bemutatásakor.

A fővárosi rendezési szabályzatban meghatározásra került az egyes, lokálisan megjelenő területfelhasználási egységek (foltok) beépítési sűrűsége, mely

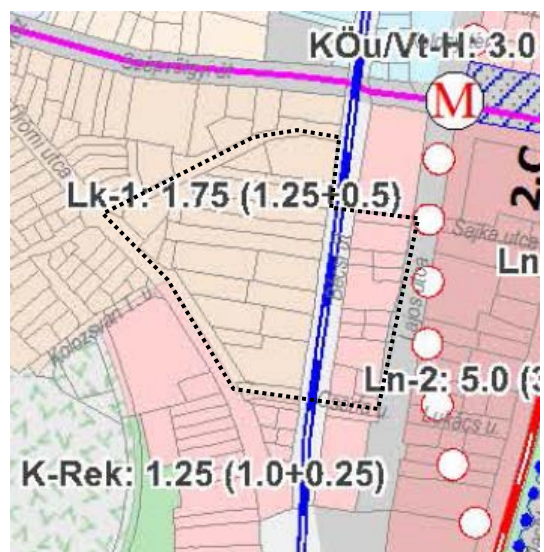
- a szabályozás módosításával érintett két tömb esetén:
 - a Felhévízi út – Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca által határolt, Lk-1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületen: **1.75** (1.25 általános + 0.5 parkolási), míg
 - a Sajka utca – Lajos utca – Cserfa utca – Bécsi út által határolt, Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületen: **5.0** (3.5 általános + 1.5 parkolási);
- a környező területek esetén:
 - Lk-2: 1.5 (1.0 + 0.5) □ Köu/Vt-H: 3.0 (2.0 + 1.0)
 - Lk-1: 1.75 (1.25 + 0.5) □ Ln-2: 3.0 (2.0 + 1.0)
 - K-Rek: 1.25 (1.0 + 0.25) □ Ln-1: 4.5 (3.5+1.0)

Az általános és a parkolási beépítési sűrűség jelenti a kerületi szintű építési szabályzatok számára azt a felső korlátot, melynek keretei között meghatározhatják az adott területfelhasználási egységen belüli építési övezetekben az általános és a parkolási szintterületi mutatókat. A szabályozás módosításával érintett mindkét tömb olyan területfelhasználási egység része (Lk-1 és Ln-2), melyekben az FRSZ biztosította kereteket szinte maximálisan kihasználja a hatályos kerületi építési szabályzat (KÉSZ). A tömbökben és projektterületeken felmerülő többletigény ezért várhatóan az FRSZ keretek előzetes emelését fogja igényelni. De az FRSZ sem emelheti ezeket az értékeket bármilyen magasra a TSZT 26. táblázata rögzíti ezeket az elvi maximum értékeket:

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

Megállapítható, hogy a szabályozás módosításával érintett konkrét tömböket magába foglaló

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



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

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

forrás: FRSZ-2021

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

TSZT 28. táblázat – beépítési sűrűség
forrás: TSZT-2021

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

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

A hatályos kerületi építési szabályzat az FRSZ-ben foglaltaknak megfelelően ezen a területen az utcai párkánymagasság vonalának meghatározásával rögzíti a beépítési magasságot. Az FRSZ-ből következő kötelezettsége nincs a kerületi építési szabályzatnak, de ugyanezt a magassági szabályozást alkalmazza a II. párkánymagassági kategóriához csatlakozó zárt sorúan beépített területeken is. Így a szabályozás módosításával érintett mindkét tömbben a KÉSZ az utcai párkánymagasság vonalát rögzíti.



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

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

forrás: FRSZ-2021

2.5. A KERÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)

KERÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

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

A KONCEPCIÓ CÉLRENDSZERE

A Konceptió meghatározza a kerület jövőképét:

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

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

9. cél: központi kerületrészt hálózatos zöld- és közterületi fejlesztése, forgalomcsillapítása, azon belül Bel-Buda városközpont, Újlak és a Fürdőnegyed kiemelt helyszíneként való kezelése

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

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

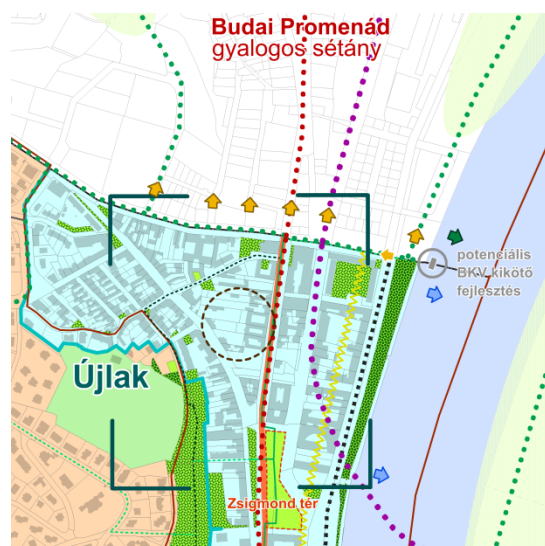
A KONCEPCIÓ TÉRKÉP

A központi kerületrész területén húzódó, a szabályozás módosításával érintett tömböket és azok tágabb környezetét a fenntartható közlekedés fejlesztési célok vonatkozásában tervezett településszerkezeti jelentőségű gyorsvasúti összeköttetés (M5 metró), illetve a budai promenád funkcionális erősítésének tengelye érinti. A Bécsi út a közelmúltban megvalósult fonódó villamoshálózat kapcsán műszaki infrastruktúráját tekintve megújult, de a tengely forgalmának bonyolítása szempontjából még átértékelést igényelhet. Kiemelt koncepcionális cél továbbá a Duna-parti sétány funkcionális erősítése – egyben a Duna várossal és annak lakosaival való kapcsolatának szorosabbra fűzése – és a környező, nagy kiterjedésű rekreációs helyszínek (pl. Kiscelli parkerdő, Hármashatár-hegy, Óbudai-sziget, stb.) kapcsolatát biztosító zöldfelületi tengelyek gyalogos prioritású erősítése is. A Szépvölgyi út tengelyében közigazgatásilag megosztott potenciális BKV hajókikötő fejlesztés realizálható hosszú távon.

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

A terület a kerület egyik koncentrált beavatkozás helyszíne, melyre további nagy hatást gyakorol a Felhévizi utca – Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca általa határolt tömbben megfigyelhető, kerületi tulajdon jelenléte, mely a későbbi fejlesztések és átalakulások kezdeményezése és közben tartása szempontjából jelentős potenciállal bír. (A kerületi tulajdon egy része már értékesítésre került a Koncepció készítése óta.)

A Koncepció térképe is kitér a zöldfelületek minőségére, mely változatos képet mutat a területen. A megújított, jó állapotú zöldfelületek (pl. Zsigmond tér) mellett egyaránt megtalálhatók átlagos, ezért fejleszthető, továbbá nem megfelelően reprezentált zöldfelületek. Előbbiek főleg a városrész északi és nyugati oldalain, míg utóbbiak a Duna-parton jellemzők, összefüggő zöldfelületi láncolat formájában. Az ezeket összekapcsoló, mikrostrukturális zöldfelületi tengelyek szintén lokalizálásra kerültek a területen. Azok alapján a legfontosabb ilyen zöldfelületi kapcsolat a Felhévizi utca tengelyében potenciálisan kialakításra vár és ugyanez mondható el a Hegyalja-zöldtengelyről is. A fejlesztési potenciállal bíró területek kapcsán elmondható, hogy Újlakon intenzívebb beépítést lehetővé tevő helyszínek is mutatkoznak, ennek tükrében a területen hosszú távon nagyobb számban fordulhatnak majd elő pontszerű beavatkozások.



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

Településfejlesztési Koncepció – Koncepció térkép

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

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

A központi kerületrész Újlak városrészének megújulása

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

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – KÉSZ

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

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

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

A területi típusú előírások részben az övezeti előírásokban, részben az egyes részterületek kiegészítő előírásaiban találhatók meg. Az alábbiakban azok a **legfontosabb releváns övezeti előírások kerülnek bemutatásra**, melyek a szabályozás módosításával érintett két tömbre vonatkoznak.

A KÉSZ 1. SZ. MELLÉKLETE, A SZABÁLYOZÁSI TERV VONATKOZÓ ELEMEI



KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- Vt-V/2 építési övezet/övezet jele
- 12 méretezés
- PP jelű parkolási szintterületi mutatójú ingatlan (2. melléklet szerint)

az építés helye és módja telken

- zöldfelület létesítése és helye
- jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület
- megtartandó fa, facsoport (egyes meghatározó helyszíneken)

térfalak szabályozása

- építési vonal

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ ELEM

a szabályozás szempontjából meghatározó egyes védelmi elemek

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

a szabályozás szempontjából meghatározó egyes korlátozó elemek

- nagyközépnymású földgázszállító vezeték és biztonsági övezete

egyes közlekedési létesítmények

- tervezett metró (ÉDRV) védőtávolsága FRSZ alapján

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

- javasolt telekhatár

közhasználat, közforgalom

- közforgalmú magánút kialakítható

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

szabadterek

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

közlekedési elemek

- meglévő villamos vonal

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

A BÉCSI ÚT – CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA ÁLTALA HATÁROLT TÖMB ÉS**A BÉCSI ÚTI PROJEKTTERÜLET HRSZ.: 14820 (A : 14820, 14823/1HRSZ-Ú INGATLANOK TELEKEGYESÍTÉSE UTÁN)**

A Bécsi út 12-14-16-18. számokat érintő projektterület az **Lk-1/Z-4** jelű, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló, zárt sorú beépítési módú kisvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolt. Az érintett tömb nyugati oldalának telkei **Lk-1/Z-2**, míg az újlaki plébánia telke **Lk-1/Z-7** jelű építési övezetbe tartozik.

KÉSZ NORMASZÖVEG**ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS****KÉSZ Lk-1 jelű kisvárosias övezetinek általános előírásai****77.§**

- (1) Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületek jellemzően zárt sorú, oldalhatáron álló vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
 - a) az Lk-1 jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő 78-80. §-sal, a részletes előírásait rögzítő 81-82. §-sal, és
 - b) a 2. melléklet 4. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.
- (3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a Hatodik rész kiegészítő előírásában meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

78.§

- (1) Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
 - a) lakás,
 - b) szállás jellegű,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) alapintézményi
 - e) intézményi, úgymint
 - ea) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - eb) hitéleti,
 - ec) kulturális,
 - ed) igazgatási, valamint
 - ee) egyéb intézményi,
 - f) irodai,
 - g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - ga) vendéglátó,
 - gb) sport,
 - gc) önálló parkolóház, mélygarázs,
 - gd) kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint
 - ge) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.
- (2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).

A projektterületre új építési övezet kerül majd meghatározásra.

Az új építési övezet meghatározása során az elvárt funkcionális célok és a fejlesztési elképzelések figyelembevételével kell majd kijelölni a létesíthető rendeltetések körét.

Az ismert fejlesztői elképzelések alapján nincs indok a létesíthető rendeltetések körének szűkítésére.

KÉSZ NORMASZÖVEG

ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS

- (3) Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó alapintézményi és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület általános szintterületének felét, kivéve
- az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint
 - az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein, valamint
 - a nem lakórendeltetés rendeltetésének magváltoztatása esetén.
- (4) Kereskedelmi rendeltetés
- csak az épület pincszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és
 - telkenként legfeljebb összesen 1.500 m² általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (5) Nem létesíthető
- lakás a közterület felé eső földszinti traktusban a telek homlokvonalától mért 3 méteres távolságon belül, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik,
 - a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, vagy a lakófunkciót zavaró hatású – a tárolást szolgáló vagy egyéb – nem zárt építmény,
 - önálló rendeltetési egységként üzemeltetett a raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,
 - üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerelv – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.
- (6) Az újjépítésű, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 2,0 m²-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (7) A telken – ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –, egy vagy több főépület helyezhető el az alábbiak betartásával:
- csak egy főépület helyezhető el, amennyiben a telek mérete nem éri el az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét,
 - az előírt legkisebb telekterület kétszeresénél nagyobb telken – eltérő szabályozás hiányában – a (8) bekezdés betartásával szabad csak egy vagy több főépületet megvalósítani.
- (8) Egy épület bruttó beépített alapterülete legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve
- az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint
 - ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik.
- (9) Kiszolgáló épület kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (10) A 42. § (1) bekezdés szerinti melléképítmények és a 42. § (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül – amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása – nem helyezhető el
- a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti pavilon.
 - a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.

79. §

- (1) A lapostetővel kialakított pincszinti vagy a mélygarázs feletti 50 m²-t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- (2) A zárt sorú beépítési módú építési övezetben a földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt

A projektterület új építési övezetében igényelhet pontosítást az előírás (pl. saroktelek esetében a „KÖu mentiség” egyértelműsítése).

A projektterület új építési övezetében az elvárt funkciók és a fejlesztői elképzelések igényelhetik a kereskedelem nagyságrendjének eltérő meghatározását.

Nem releváns előírás.

Az ismert fejlesztői elképzelések szerint a projektterületen lakáslétesítés nem tervezett.

Az ismert fejlesztői elképzelések szerint a projektterületen ezek a rendeltetések nem tervezettek.

Nem releváns előírás, lakáslétesítés nem tervezett.

A projektterület új építési övezetében a kialakítható legkisebb telekméret szükség szerint határozható meg.

Az ismert fejlesztői elképzelés szerint egy épület fog létesülni.

Az ismert fejlesztői elképzelés szerint kiszolgáló épület nem tervezett.

Nem releváns előírás, ezek a melléképítmények, kerti építmények nem tervezettek.

Az ismert fejlesztési elképzelés az előírás betartásával valósítható meg.

Az ismert fejlesztési elképzelés az előírás betartásával

KÉSZ NORMASZÖVEG

ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS

nem kell kialakítani, ha

- a) az épületrész zárófödémének területe 50 m²-nél kisebb, vagy
- b) az épületrész legalább felén üvegtető létesül.

- (3) Az utcavonalon álló épület földszintjén az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet, vagy üzlethelyiséget.

80. §

A 43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:

- a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
 - aa) az épület mélygarázsában,
 - ab) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
 - ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkert támfalgarázsban történhet,
 - ad) felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a parkolási kötelezettségen és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;
- b) amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
 - ba) a beépítési mértékbe nem beszámító mélygarázs, vagy
 - bb) földszinti teremgarázs

létesíthető a főépületen belül;

- c) meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az

- ca) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
- cb) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többletparkoló céljából

létesül, és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

KÉSZ Lk-1 jelű kisvárosias övezetinek részletes előírásai

82. §

- (1) Az Lk-1/Z jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – zárt sorú.

- (5) Az **Lk-1/Z-4** építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol megengedett az oldalszárnas épület-elhelyezés, amennyiben a telekmélység meghaladja a 30 métert, továbbá

- a) épület közterületre merőleges hossza nem haladhatja meg a 40 métert,
- b) ha a telek szélessége nem éri el a 18 métert, akkor
 - ba) az oldalszárnny az északi telekhatáron létesítendő,
 - bb) az oldalszárnny és a szemközti telekhatár közötti távolság – a telek homlokvonaltól a telekbelső felé számított 12 méteren túl – legalább az oldalszárnny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6,0 méternél,
- c) ha a telek szélessége eléri a 18 métert, akkor
 - ca) egy oldalszárnny létesítése esetén a b) pont előírásait kell betartani,
 - cb) két oldalszárnny is létesíthető az északi és a déli telekhatáron,
 - cc) az egymással szemközt létesülő oldalszárnnyak között a távolság legalább a magasabb oldalszárnny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6 méternél,
 - cd) zártudvaros épület-elhelyezés akkor megengedett, ha a hátsó épületszárnny és a hátsó telekhatár közötti távolság legalább a hátsó telekhatár felé néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke, de legalább 6 méter,
- d) épületköz saroktelken létesíthető.

valósítható meg.

Az ismert fejlesztési elképzelés az előírás betartásával valósítható meg.

Az ismert fejlesztői elképzelés az épület mélygarázsában fogja biztosítani az előírt parkolóhelyeket.

Az Lk-1/Z-4 építési övezet előírásai a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömb Bécsi út menti részére vonatkoznak beleértve a projektterületet is.

A projektterület új és önálló építési övezeti besorolást fog igényelni, így ezek az előírások nem relevánsak, és amennyiben szükséges, külön szöveges elírások is meghatározhatók lesznek.

Az érintett tömb építési övezeteinek paramétereit a KÉSZ 2. sz. melléklete rögzíti:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek													az épület	
			legkisebb					legnagyobb								legnagyobb	
3.	Lk-1		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egydi előírás alapján		
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ⁴)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _L v. Éip					
10.	Lk-1/Z-2	Z	800	-	-	25 / § 15	65 / § 100	65 / § 100	2	0.9	-	Pmu	240	-	-		
12.	Lk-1/Z-4	Z	-	-	-	25	50	75	1.5	0.75	-	Pmu	240	-	-		
15.	Lk-1/Z-7	Z	1000	-	-	20	70	100	1 /KH 0.5	0.3	-	Pmu	180	-	-		

Z = zárt sorú beépítési mód

Pmu = utcai párkány magasság

§ = előírásában szereplő feltétel szerint

KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)

§ = OTÉK eltéréssel

II. kerületi KÉSZ – 2. melléklet – Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok
forrás: II. kerület KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)

A SAJKA UTCA – LAJOS UTCA – CSERFA UTCA – BÉCSI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMB ÉS

A LAJOS UTCAI PROJEKTTERÜLET HRSZ.: 14805/3 (A 14805/3, 14806/1, 14807/1, 14807/2 HRSZ-Ú INGATLANOK
TELEKEGYESÍTÉSE UTÁN)

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

KÉSZ NORMASZÖVEG

ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS

KÉSZ Ln jelű nagyvárosias övezetnek általános előírásai

67. §

- (1) Az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias lakóterületek jellemzően zárt sorú vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
 - a) az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű építési övezetek
 - aa) általános előírásait rögzítő 68-71. §-sal,
 - ab) a részletes előírásait rögzítő 72-76. §-sal és
 - b) a 2. melléklet 1-3. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.
- (3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes érték az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a Hatodik rész kiegészítő előírásában meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

KÉSZ NORMASZÖVEG

ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS

68. §

(1) Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) lakás,
- b) szállás jellegű,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) alapintézményi,
- e) intézményi, úgymint
 - ea) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - eb) hitéleti,
 - ec) kulturális
 - ed) igazgatási, valamint
 - ee) egyéb intézményi,

f) irodai,

g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású

- ga) vendéglátó,
- gb) sport,
- gc) önálló parkolóház, mélygarázs,
- gd) kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint
- ge) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).

(3) Kereskedelmi rendeltetés

- a) csak az épület pincszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és
- b) telkenként legfeljebb összesen 2.500 m² általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(4) Nem létesíthető

- a) lakásrendeltetés olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik,
- b) a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység, vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, vagy a lakófunkciót zavaró hatású – a tárolást szolgáló vagy egyéb – nem zárt építmény,
- c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület,
- d) nagykereskedelmi rendeltetés, -áruház,
- e) üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerelv – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben –,

(5) A telken – ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –, egy vagy több főépület helyezhető el az alábbiak betartásával:

- a) csak egy főépület helyezhető el, amennyiben a telek mérete nem éri el az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét,
- b) az előírt legkisebb telekterület kétszeresénél nagyobb telken – eltérő szabályozás hiányában – a (6) bekezdés betartásával szabad csak egy vagy több főépületet megvalósítani.

(6) Egy épület bruttó beépített alapterülete legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve

- a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint
- b) ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik.

A projektterületre új építési övezet kerül majd meghatározásra.

Az új építési övezet meghatározása során az elvárt funkcionális célok és a fejlesztési elképzelések figyelembevételével kell majd kijelölni a létesíthető rendeltetések körét.

Az ismert fejlesztői elképzelések alapján nincs indok a létesíthető rendeltetések körének szűkítésére.

A projektterület övezetében az elvárt funkciók és a fejlesztői elképzelések igényelhetik a kereskedelem nagyságrendjének eltérő meghatározását.

Nem releváns előírás.

Az ismert fejlesztői elképzelések szerint a projektterületen lakáslétesítés nem tervezett.

Az ismert fejlesztői elképzelések szerint a projektterületen ezek a rendeltetések nem tervezettek.

A projektterület új építési övezetében a kialakítható legkisebb telekméret szükség szerint határozható meg.

Az ismert fejlesztői elképzelés szerint egy épület fog létesülni.

KÉSZ NORMASZÖVEG

ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS

- (7) Az újjépítésű, több mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 2,0 m²-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (8) Kiszolgáló épület kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (9) A 42.§ (1) bekezdés szerinti melléképítmények és a 42.§ (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül – amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása – nem helyezhető el:
- kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kivéve a szabadonálló beépítési módú övezetekben,
 - kerti épített tűzrakóhely, kivéve a szabadonálló beépítési módú övezetekben,
 - kerti pavilon, kivéve az „Ln-2/Al” jelű és az „Ln-3” jelű építési övezetekben,
 - a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.

69. §

- (1) A lapostetővel kialakított pincészet vagy a mélygarázs feletti 50 m²-t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- (2) A zártosorú beépítési módú építési övezetben földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha
- az épületrész zárófödémének területe 50 m²-nél kisebb, vagy
 - az épületrész legalább felén üvegtető létesül.
- (3) A földszinten a zártosorú beépítésű építési övezetekben
- az utcai homlokzat felé a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet vagy üzlethelyiséget, a b) pont szerinti kivétellel;
 - teremgarázs csak akkor helyezhető el, ha az épület közterület felőli homlokzatán a közhasználat céljára szolgáló helyiségek (ide értve az irodát is), üzlethelyiségek, kirakatok összhossza, (átjáró, nyílások, be- és kijáratok nélkül) legalább a homlokzathossz 50%-a,
 - nem létesíthető a közterület felé nyíló lakás, a 65. § rendelkezései betartásával,
 - legfeljebb két önálló ki-behajtó létesíthető.
- (4) Nem létesíthető az utcafront felé magasföldszintes épület a zártosorú beépítési módú építési övezetben a KÖu övezetbe sorolt közterületek mentén.

70. §

Az épület felső- és tetőszintjének kialakítása során – a beépítési magasság betartása mellett –:

- az udvari párkánymagasság az utcai járdavonaltól mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,
- kétszintes tetőtéri beépítés nem létesíthető,
- legfeljebb kétszintes tetőemelet létesíthető, és csak akkor, ha
 - a két szint azonos befoglaló alapterületű, vagy legfeljebb 10%-ban tér el egymástól, és
 - a tetőemelet felett tetőtérbeépítés nem jön létre.

71. §

- A 43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:
- földszinti és emeleti teremgarázs nem alakítható ki a c) pont figyelembevételével;

Nem releváns előírás, lakáslétesítés nem tervezett.

Az ismert fejlesztői elképzelés szerint kiszolgáló épület nem tervezett.

Nem releváns előírás, ezek a melléképítmények, kerti építmények nem tervezettek.

Az ismert fejlesztési elképzelés az előírás betartásával valósítható meg.

Az ismert fejlesztési elképzelés az előírás betartásával valósítható meg.

Az ismert fejlesztési elképzelés az előírás betartásával valósítható meg.

Az ismert fejlesztői elképzelés szerint nem tervezett

- a földszinten teremgarázs,
- lakáslétesítés

Az ismert fejlesztői elképzelés az előírást betartja, egy gépjármű ki-behajtó kerül létesítésre.

A projektterület vonatkozásában pontosítást igényel átmenő telek és eltérő Pmu esetén.

Az ismert fejlesztői elképzelés szerint tetőemeleti szintek nem tervezettek.

KÉSZ NORMASZÖVEG

ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS

- b) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
- ba) az épület mélygarázsában,
- bb) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
- bc) lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkert támfalgarázsban történhet,
- bd) felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a parkolási kötelezettségen és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;
- c) amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
- ca) a beépítési mértékbe nem beszámító mélygarázs, vagy
- cb) földszinti teremgarázs
- létesíthető a főépületen belül;
- d) meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
- da) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
- db) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többlet parkoló céljából
- létesül és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

Az ismert fejlesztői elképzelés az épület mélygarázsában fogja biztosítani az előírt parkolóhelyeket.

74.§

- (1) A Ln-2/Z és Ln-2/O jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – a jelölésnek megfelelően zártosrú vagy oldalhatáron álló.
- (3) Az alábbi építési övezetekre a 67-71. § övezeti rendelkezéseit kell betartani, továbbá épületköz és épülethézag is létesíthető:
- b) Ln-2/Z-3

A tömb egésze Ln-2/Z-3 építési övezetbe sorolt.

A projekterület új és önálló építési övezeti besorolást fog igényelni, így ezeken az előírásokon túl, amennyiben szükséges, külön szöveges előírások is meghatározhatók lesznek.

KÉSZ Ln-2/Z-3 övezeti előírások

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

2.b. táblázata rögzíti:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek								az épület					
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
3.	Ln-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egydi előírás alapján	
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ⁴)						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _i v. Élp			
12.	Ln-2/Z-3		Z	500	-	-	20	65	100	2	1.25 / PP 0.63	-	Pmu	60	-	-

Z = zártosrú beépítési mód

Pmu = utcai párkánymagasság

PP = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén

OTÉK eltéréssel

II. kerületi KÉSZ – 2. melléklet – Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok
forrás: II. kerület KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)

Magassági szabályok - Utcai párkánymagasság vonalának értéke (Pmu érték)

A KÉSZ 3. melléklete rögzíti a KÉSZ módosítással érintett két tömbben az utcai párkánymagasság vonalának értékeit, és a KÉSZ X. fejezete (62-65.§-ok) rögzítik a magassági szabályozás előírásait.

Az Ürömi utca és a Bécsi út közötti tömb esetében a KÉSZ módosítás során lehetőség van arra, hogy a beépítési magasság szabályozása ne a Pmu érték megadásával történjen, hanem egyéb beépítési magasság meghatározásával, mivel ezt a tömböt a TSZT (fővárosi településszerkezeti terv) nem rögzíti karakterőrző területként.

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



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

KÉSZ NORMASZÖVEG**Magassági szabályok****62. §**

(1) A megengedett legnagyobb beépítési magasság lehet

- a) az építési övezetben, övezetben meghatározott megengedett legnagyobb **épületmagasság (Ém érték)**
- b) a 3. mellékletben meghatározott utcai párkánymagasság vonalának (a továbbiakban: Pmu vonal) megengedett legnagyobb magassági értéke (a továbbiakban: *Pmu érték*).

(2) A beépítési magasságot együtt kell alkalmazni

- a) az **épület legmagasabb pontjának (Élp)** vagy a **lejtő felőli homlokzatmagasság (H_L)** értékének előírásával, ha azt az építési övezet, a **Hatodik rész kiegészítő előírása** vagy a

ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS

Az ismert fejlesztési elképzelés tükrében a Bécsi úti projektterületen újragondolható a magassági szabályozás eszközrendszere, a Lajos utcai projektterületen a Pmu szabályozást meg kell tartani.

A hatályos KÉSZ-ben mindkét projektterület Pmu értékkel szabályozott, és mindkét projektterületen 2-2 eltérő értékű Pmu került meghatározásra.

Bécsi úti projektterület: 7,5 m és 9 m,

Lajos utcai projektterület: 9 m és 18 m.

Az ismert fejlesztési elképzelés mindkét projektterületen meghaladja a hatályos Pmu értékeket.

A hatályos KÉSZ egyik projektterületre sem rögzít

KÉSZ NORMASZÖVEG

ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS

Szabályozási Terv meghatározza, és

- b) a Szabályozási Terven rögzített „magassági méretezés”-sel, továbbá
- c) az építési övezetben, a Szabályozási Terven és a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** rögzített egyéb magassági előírásokkal.

legmagasabb pontot vagy lejtő felőli homlokzatmagasságot.

Az előírások lehetővé teszik, hogy a KÉSZ módosítás szükség szerint pontosítsa a magassági szabályozást grafikusán és/vagy szövegesen.

63. § - 65. §

A Pmu vonal alkalmazásának részletszabályai nem kerülnek bemutatásra.

2. §

7. csatlakozó párkánymagasság

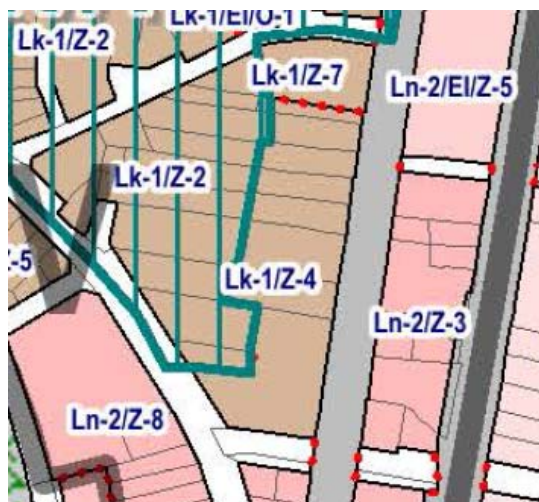
az épületcsatlakozástól számított, a homlokzat szélességének legalább 1/5-én, de minimum 3,0 méteres sávban mért párkánymagasság (lapostetős épületnél párkányvonal-magasság), vagy az ugyanezen szakaszon mért eltérő párkánymagasságok (lapostetős épületnél párkányvonal-magasságok) átlagos értéke;

Az ismert fejlesztési elképzelések csatlakozó építészeti megoldásait a KÉSZ 63-65. §-ainak a csatlakozó párkánymagasságra vonatkozó előírásaival össze kell vetni, és az építészeti megoldások kezelése érdekében további előírások lehetnek szükségesek a 62. § (2) c) pont alapján.

Zárt sorú beépítési mód és épület-elhelyezés a zárt sorú beépítési módban

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

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



II. kerületi KÉSZ – 1. függelék – Övezeti tervlap
forrás: II. kerület KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)

KÉSZ NORMASZÖVEG

ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS

Zárt sorú beépítési mód

29. §

- (1) A zárt sorú beépítési mód esetén – kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik – az építési helyet, és azon belül az épület-elhelyezést és épületkialakítást a (2) - (7) bekezdés és a 30. § szerint kell megállapítani.
- (3) Az előkert mélysége saroktelek esetén 0 méter.
- (6) Amennyiben az építési övezet előírása másként nem rendelkezik a zárt sorú beépítési módú építési övezetben az épület-elhelyezés típusa általános, melynek előírásait a 30. § rögzíti.

Lehetőség van az általános előírásoktól eltérő szabályok megfogalmazására a KÉSZ módosításban.

Mindkét projektterület saroktelek.

Mindkét projektterületen az épület-elhelyezés típusa általános.

Zárt sorú beépítési módban az általános épület-elhelyezés szabályai

KÉSZ NORMASZÖVEG

ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS

30. §

- (1) Az **épületcsatlakozás** (2) bekezdésben foglalt szabályait akkor kell alkalmazni, ha
- a) a meglévő szomszéd épület közterület felé néző vagy udvari homlokzatának *csatlakozó párkánymagassága* nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság 6,0 méterrel csökkentett értékénél,
 - b) a szomszéd telek határán álló meglévő tűzfal magassága nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság 3,0 méterrel csökkentett értékénél.
- (2) Az **az épületcsatlakozás** szabályai a következők [7. melléklet 3.a. és 3.b. ábra]:
- a) az épület közterület felé néző homlokzatának síkja a meglévő szomszéd épület közterület felé néző homlokzatának síkjától nem térhet el legalább 3,0 méter hosszon
 - b) a telek oldalhatára mentén a telek közterületi határvonalától (homlokvonaltól) számított 20 méteren belül a meglévő és csatlakozó szomszéd épület udvari homlokzatának síkjától legfeljebb 1,5 méterrel lehet eltérni legalább 3 méter hosszon,
 - c) a telek oldalhatára mentén a telek közterületi határvonalától (homlokvonaltól) számított 20 méteren túl tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telek oldalhatárán meglévő tűzfal áll, és amennyiben a meglévő tűzfal hossza
 - ca) legfeljebb a telekhatár hosszának 2/3-a, akkor a tűzfal hossza nem haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,
 - cb) meghaladja a telekhatár hosszának 2/3-át, akkor a tűzfal a telekhatár mentén végig kialakítható,
 - d) a telek hátsó határa mentén tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telek határán meglévő tűzfal áll, és amennyiben a meglévő tűzfal hossza
 - da) legfeljebb a telekhatár hosszának 2/3-a, akkor a tűzfal hossza nem haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,
 - db) meghaladja a telekhatár hosszának 2/3-át, akkor a tűzfal a telekhatár mentén végig kialakítható,
 - e) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó homlokzat *homlokzati síkjának* távolsága a szomszéd telek határán álló meglévő tűzfaltól legalább a telekhatárra néző homlokzat homlokzatmagasság értékének (F/L) kétharmada.
- (5) A homlokzattelepítés szabályai a következők:
- a) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó homlokzat *homlokzati síkjának* távolsága a telek (beépítetlen) oldal- vagy a hátsó határártól
 - aa) legalább a telekre vonatkozó legnagyobb beépítési magasság értékének fele, és
 - ab) nem lehet kisebb 6,0 méternél,
 - b) kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat *homlokzati síkjának* (vagy nem telekhatáron álló tűzfalának) távolsága a telek (beépítetlen) oldal- vagy a hátsó határártól
 - ba) legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékének harmada, és
 - bb) nem lehet kisebb
 - a 7,5 méter beépítési magasságot meg nem haladó építési övezetekben 4,0 méternél
 - egyéb építési övezetekben 6,0 méternél.
- (6) A **szomszédos telkeken egymással szemközt álló homlokzatokra** vonatkozó (7)-(8) bekezdésben foglalt szabályokat akkor kell betartani, ha a homlokzatok legalább 6,0 méter

Az alkalmazás feltételei mindkét projektterületre fennállnak, így az épületcsatlakozási szabályokat be kell tartani.

Mindkét ismert fejlesztési elképzelésben feltételezhetően teljesül.

A Bécsi úti projektterületen nem teljesül az Ürömi utca felől.

A Lajos utcai projektterületen nem teljesül a Lajos utca felől a földszinten.

A Bécsi úti projektterületen nem teljesül az Ürömi utca felől.

A Lajos utcai projektterületen nem teljesül a Lajos utca felől a földszinten.

Mindkét projektterület saroktelek, melynek nincs hátsó telekhatára.

De kezelni kell a Bécsi úti projektterület esetében azokat a telekhatárokat, melyek a szomszéd telek értelmezésében hátsó telekhatárok.

Egyik ismert fejlesztési javaslatban sincs ilyen szituáció.

A Lajos utcai projektterületen nem teljesül a Bécsi úti szomszéd viszonyában.

Bécsi úti projektterületen a 12 méteres beépítési magassággal számolva teljesül.

A Lajos utcai projektterület ismert fejlesztési javaslatában fordul elő ilyen szituáció, ahol az előírás feltételezhetően teljesül.

A Lajos utcai projektterület

KÉSZ NORMASZÖVEG

ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS

hosszon átfedésben vannak, és homlokzatmagasságaik különbsége nem haladja meg a 6,0 métert.

(7) A szomszédos telkeken egymással szemközt álló homlokzatok *homlokzati síkjai* közötti legkisebb távolság [7. melléklet 3.c. ábra]

a) legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékének kétharmada

aa) egy huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és egy kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat vagy tűzfal között,

ab) két kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat között, vagy

ac) egy kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és egy tűzfal között,

b) legalább a telepítési távolság értéke, ha mindkét homlokzat huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazza,

c) két tűzfal között tetszőleges.

(8) Az (7) bekezdés szerinti **legkisebb távolság megállapítása** során nem kell figyelembe venni a földszintes *kiszolgáló épületet*.

(9) Az **udvari homlokzat** kialakításának szabályai:

a) erkélyt, *zárterkélyt* és loggiát a telek oldalhatárától legalább 1,5 méteres távolságban szabad csak létesíteni,

b) nyílászáró csak akkor létesíthető a telek oldalhatárától számított 1,5 méteren belül, ha az adott falszakasz legalább 90°-os szöget zár be az oldalhatárral,

c) 1,80 méteres mellvédmagasságú nyílászáró az a) pontnál kisebb távolságban, vagy kisebb szög alatt álló falban is létesíthető,

d) a középszárny nyílászáróval rendelkező homlokzata ne zárjon be 60°-nál kisebb szöget a telek oldalhatárával az oldalhatárától számított 6,0 méteren belül.

(10) A telek közterület felőli részén épület 12 méter épületmélységgel minden esetben kialakítható.

ismert fejlesztési javaslatában feltételezhetően nagyobb a két homlokzatmagasság közötti különbség 6,0 méternél.

A Bécsi úti projektterület ismert fejlesztési elképzelésénél a telepítési távolság biztosított.

Mindkét ismert fejlesztési elképzelésben feltételezhetően teljesül.

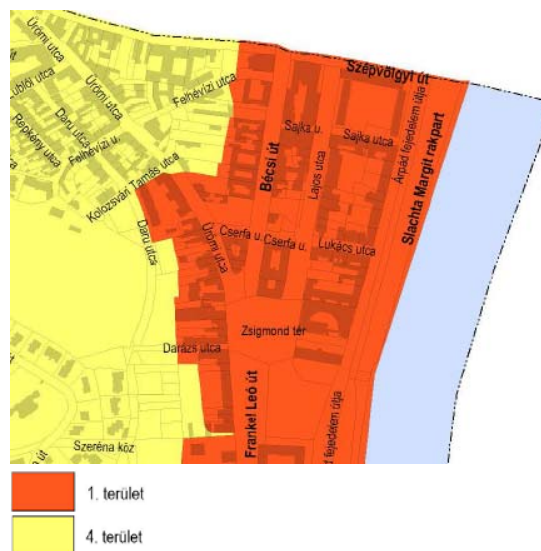
Parkolási előírások

A KÉSZ 4.a. melléklet rögzíti a parkolási kötelezettség eltérő szabályozású területeit.

A Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca tört vonalú tengelye mentén húzódó, azzal nyugati irányban határos első teleksortól a Duna medréig tartó terület – így mindkét projektterület – az ún. 1. sz. területen helyezkedik el, ennek megfelelően, a KÉSZ 4.b. mellékletének funkcióbontásban közölt értékei közül a táblázat „B” oszlopának parkolási kötelezettségi darabszámát kell legalább érvényesíteni.

Ezen területen a KÉSZ 43.§-ának előírása szerinti kötelező többletparkolóhelyeket is figyelembe kell venni.

A feni területlehatárolástól nyugatra húzódó terület – így a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömb nyugati fele – az ún. 4. sz. területen helyezkedik el, így a KÉSZ 4.b. mellékletének funkcióbontásban rögzített értékei közül a táblázat „E” oszlopának parkolási kötelezettségi darabszámát kell legalább érvényesíteni.



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

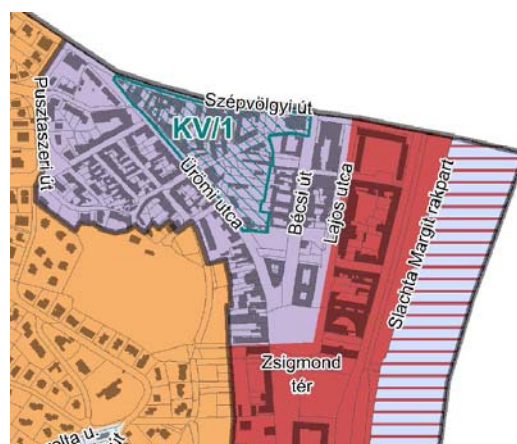
2.6. A KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

A kerületi építési szabályzatot kiegészíti a kerületi településképi rendelet (TKR), mely elsősorban az épületek kialakítására – anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására – vonatkozóan rögzíti a követelményrendszert. A két rendeletet – KÉSZ és TKR – együtt kell alkalmazni, az azokban foglalt előírásokat együttesen kell betartani. Ennek a kerületi rendeletnek is szükséges az áttekintése, mivel egyes előírások pontosítása, módosítása igényként felmerülhet. A telepítési tanulmányterv a KÉSZ módosítását alapozza meg, és annak egyes elemeit dolgozza ki, de a két érintett tömb komplex újragondolása a TKR főbb előírásainak áttekintése és értékelése nélkül nem lenne teljes.

A TKR-t a 45/2017.(XII.20.) Képviselő-testületi rendelettel hagyták jóvá, és azóta a 29/2020.(VII.8.) önkormányzati rendelettel, valamint a 19/2022.(V.31.) önkormányzati rendelettel módosították.

A TKR módosítás nem változtatott a Kisvárosias karakterű településképi szempontból meghatározó terület lehatárolásán, így továbbra is mindkét tömb ezen lehatároláson belül helyezkedik el. A TKR a Kisvárosias karakterű településképi szempontból meghatározó területen belül kijelöl egy KV/1 jelű részterületet, melybe beletartozik a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca által határolt tömb nyugati fele, de kívül esik rajta mind a Bécsi úti, mind a Lajos utcai projektterület.

A TKR módosítása rendszerezte és pontosította az általánosan előírt településképi követelményeket, kibővítette az egyes településképileg meghatározó területekre vonatkozó településképi követelményeket, ezen belül a Kisvárosias karakterű meghatározó terület előírásait. A TKR a meghatározó területeken belül kijelölt részterületekre vonatkozóan, az adott terület egyedi jellemzőinek figyelembevételével, további helyspecifikus követelményeket határoz meg, melyek a korábbi KVSZ-ben és szabályozási tervekben rögzített előírásokat éltetik tovább az új jogszabályi struktúrában.



Kisvárosias karakterű településképi szempontból meghatározó terület

településképi szempontból meghatározó terület részterülete

II. kerületi TKR – 2. melléklet - részlet

*A településképi szempontból meghatározó területek
és azok részterületei*

forrás: II. kerület TKR

TKR NORMASZÖVEG		ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS
Lajos utca – Cserfa utca – Bécsi út – Sajka utca által határolt tömb és a Lajos utcai projektterület	Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömb és a Bécsi úti projektterület	mindkét projektterület a Kisvárosias karakterű településképileg meghatározó területen van
TÖMEGFORMÁLÁS		
14.§ a) új épület vagy emeletráépítés esetén a tetőemelet homlokzati síkját többszörös lépcsőzéssel kialakítani nem megengedett, több egymás fölötti tetőemelet kialakítása esetén, azok homlokzati síkja egymástól nem térhet el,		A korábbi előíráshoz képest kevésbé szigorú, több mozgásteret ad az építészeti formálásnak. (módosítva a 29/2020.(VII.8.) önk. r-el)
TETŐZET		
magastető		
15.§ (1) A magastetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:		
a) a magastető tetőhéjalásaként a felsorolt anyagokon kívül más nem alkalmazható aa) korcolt fémlemezfedés szürke árnyalatban, ab) természetes palafedés, ac) égetett agyagcserép natúr, természetes téglavörös vagy az adott telektömbben jellemző eltérő színben, valamint ad) az aa)-ac) alpontokban foglalt tetőhéjalásokhoz tartozó kiegészítő anyagok,		A korábbi előírásokat pontosítja. (módosítva a 29/2020.(VII.8.) önk. r-el)
b) a magastetőn alkalmazott cserépfedés nem lehet műantikolt,		Megegyezik a korábbi előírással.
c) sem új, sem meglévő épületen nem létesíthetők egymástól eltérő héjalású magastető-felületek, nem beleértve a tetőhéjaláshoz tartozó kiegészítő anyagokat vagy a nyílászárók, lépcsőházak egyéb építészeti elemek magastető-felületből kiemelkedő kialakításánál szükséges eltérő anyagokat.		Újjonnan bekerült előírás. (módosítva a 29/2020.(VII.8.) önk. r-el)

TKR NORMASZÖVEG		ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS
Lajos utca – Cserfa utca – Bécsi út – Sajka utca által határolt tömb és a Lajos utcai projektterület	Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömb és a Bécsi úti projektterület	mindkét projektterület a Kisvárosias karakterű településképileg meghatározó területen van
lapostető		
15.§ (2) A lapostetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:		
a) az új lapostető szigetelőrétege nem maradhat takaratlan,		Megegyezik a korábbi előírással.
b) új épületen a kavics- vagy zuzalékterítéssel, vagy burkolattal (terasztető) kialakított összes lapostetőfelület nem haladhatja meg az épület összesített lapostetőfelületének felét, a fennmaradó részen zöldtetőn kívül más nem létesíthető,		Megegyezik a korábbi előírással.
HOMLOKZAT		
16.§ (1) A homlokzatfelületre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:		
a) a homlokzatfelület színezésére az alábbiakon kívül más szín alkalmazása nem megengedett aa) fehér, törtfehér, ab) ac) világosabb árnyalatú földszínek (a pasztell-sárga, -okker, -barna, -rozsdabarna,) ad) zöld kizárólag fafelületen,		A korábbi előírásokat pontosítja. (utoljára módosítva a 19/2022.(V.31.) ök. r-el)
b) a homlokzaton nem alkalmazható anyagok – kivéve a meglévő burkolat hiánypótlásának esetét – ba) műanyag, bb) ragasztott burkolat kialakításánál kőporcelán, szabálytalan formájú ciklop kő vagy kőlap, bc) pala,		Újonnan bekerült előírás TAK alapján. (utoljára módosítva a 19/2022.(V.31.) ök. r-el)
c) ragasztott kőburkolat kialakításánál 15 mm-nél kisebb vastagságú kőlap nem használható,		Újonnan bekerült előírás TAK alapján. (módosítva a 29/2020.(VII.8.) önk. r-el)
d) a homlokzatfelület a járdaszinttől mért 3 méteres magasságban nem alakítható ki anti-graffiti bevonat nélkül, amennyiben az az utca felől szabadon megközelíthető.		Újonnan bekerült előírás. (módosítva a 29/2020.(VII.8.) önk. r-el)
16.§ (2) A homlokzattagoló elemekre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:		Újonnan bekerült előírás. (módosítva a 29/2020.(VII.8.) önk. r-el)
a) a külön használt épületrészek homlokzatfelületeinek színe nem lehet eltérő, b) megengedett a homlokzati tagolások között az azonos szín eltérő árnyalatainak alkalmazása.		
16.§ (3) A nyílászárókra vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:		Újonnan bekerült előírás. (módosítva a 29/2020.(VII.8.) önk. r-el)
a) a nyílászárók színezésére nem alkalmazhatók rikító színek, és a fekete szín, b) egy épület esetében a nyílászárókon nem alkalmazható eltérő színezés és anyaghasználat, kivéve a bejárat, <i>portál</i> és azon belül kirakat, lépcsőház nyílászáróin, c) nyílászáró tüköruveggel nem alakítható ki, kivéve a diplomáciai testületek épületének nyílászáróin.		
16.§ (4) Üzlet portáljára és kereskedelmi rendeltetés földszinti homlokzati kialakítására vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:		Részben megegyezik a korábbi előírással, részben új előírás. (utoljára módosítva a 19/2022.(V.31.) ök. r-el)
b) önálló földszinti kereskedelmi rendeltetési egység közterület felé néző kirakatfelülete nem lehet kevesebb, mint a portál felületének fele, d) a járdaszinttől számított 2 méteres magasságig a portálon belüli kirakat üvegfelületének a bevilágítást biztosító áttetszősége nem szüntethető meg, áttetsző felület megszüntetése céljából nem fóliázható, nem festhető le, matricát, öntapadós felületet nem tartalmazhat, kivéve a portálon belüli üzletjelzés létesítésének esetében.		
16.§ (5) A lábazatra vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:		Újonnan bekerült előírás. (módosítva a 29/2020.(VII.8.) önk. r-el)
a) a lábazat színezése nem lehet diszharmonióban az épület színezésével és nem alakítható ki rikító színekkel, b) a lábazat színezése során a homlokzatfelület színeként alkalmazható színek sötétebb árnyalatainak, vagy a szürke árnyalatainak alkalmazásától, vagy a természetes lábazati burkolat saját színétől eltérni nem megengedett.		

TKR NORMASZÖVEG		ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS
Lajos utca – Cserfa utca – Bécsi út – Sajka utca által határolt tömb és a Lajos utcai projektterület	Bécsi út – Cserfa utca – Örömi utca – Felhévizi utca által határolt tömb és a Bécsi úti projektterület	mindkét projektterület a Kisvárosias karakterű településképileg meghatározó területen van
KIEGÉSZÍTŐ ELEMEEK		
23.§ az üzletjelzések előírásait rögzíti		Nem kerül részletezésre. A TKR rögzíti, hogy új épület esetében a homlokzati terven ki kell jelölni az üzletjelzés helyét, azaz tervezési fázisban kell ezt a témakört végiggondolni. (utoljára módosítva a 19/2022.(V.31.) ök. r-el)
EGYÉB MŰSZAKI BEREDEZÉSEK ELHELYEZÉSE		
24.§ (1) Szerelt kémény a) új épület esetén homlokzaton kívül nem létesíthető		(megállapítva a 29/2020.(VII.8.) önk. r-el)
24.§ (2) Elektromos vagy hőenergiát előállító közműpótló berendezés vagy műtárgy (pl.: napelem, napkollektor stb.) homlokzaton vagy önállóan tartószerkezeten (kertben) nem helyezhető el.		Megegyezik a korábbi előírással.
24.§ (3) Az elektromos vagy hőenergiát előállító közműpótló berendezés vagy műtárgy (pl.: napelem, napkollektor stb.)		
a) új magastetőn – a tetőfedésbe integráltan – történő elhelyezésekor aa) ne térjen el a tetőfedés modulméretétől, ab) ne hagyja figyelmen kívül a tető egyéb kellékeit, elemeit (pl.: tetőablak, kémény stb.)		Alapvetően megegyezik a korábbi előírással.
c) új vagy meglévő magastetőn történő elhelyezésekor ca) a telepítési szöge nem térhet el a magastető síkjától és hajlásszögétől, cb) magastető csanakanttyára és toronykiemelésre nem telepíthető, cd) magastető kontyolt felületén és sátozott egy felületén az összfelülete nem haladhatja meg az adott tetősík felületének harmadát, ce) egy adott tetőfelületen elhelyezett összfelülete nem haladhatja meg az adott tetősík felületének egyharmadát, kivéve ha az a héjalás rendszerében, annak elemeibe integrált megoldással bír, cf) ha az épület közterület felé néző magastetejére nem kerül napelem, napkollektor, akkor a többi tetőfelületen a napelem létesítéssel érintett felület mértéke meghaladhatja a ce) alpont szerinti mértéket és elérheti az adott tetőfelület 70%-át, kivéve Pesthidegkút-Ófalu meghatározó területén, cg) nem okozhat káprázást és tükröződést,		Alapvetően megegyezik a korábbi előírással.
d) új vagy meglévő lapostetőn történő elhelyezésekor a legmagasabb pontjának magassága nem haladhatja meg a tárgyi lapostető attikájának magasságát, kivéve, ha a hajlásszöge nem haladja meg a 10%-ot és 0,25 méternél jobban nem emelkedik a zárófedém legfelső rétege fölé.		Megegyezik a korábbi előírással.
24.§ (4) Napelemes tetőcserép korlátozás nélkül alkalmazható.		Megegyezik a korábbi előírással.
25.§ (2) Légkondicionáló vagy kültéri (külső térrel közvetlen kapcsolátú) egységet igénylő egyéb gépészeti berendezés meglévő épületen való utólagos elhelyezésére vagy központi klímaberendezés nélkül létesíthető új épületen való elhelyezésére vonatkozó előírások: ...		A légkondicionáló vagy egyéb gépészeti berendezés elhelyezésére vonatkozó előírásokat rögzíti – utólagos elhelyezés, illetve központi klímaberendezés nélkül létesíthető új épület esetében. (utoljára módosítva a 19/2022.(V.31.) ök. r-el) Nem kerül részletezésre. A központi klímaberendezés létesítésére vonatkozó előírást a KÉSZ rögzíti. <i>KÉSZ „23.§ (3) A 20-nál több lakást tartalmazó új épület, valamint a legalább 2.000 m² szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű főépület elhelyezése során központi klímaberendezést kell beépíteni. A helyi egyedi klímaberendezések utólagos elhelyezése ilyen épületek homlokzatán a TKR betartásával sem valósítható meg.”</i>

TKR NORMASZÖVEG		ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS
Lajos utca – Cserfa utca – Bécsi út – Sajka utca által határolt tömb és a Lajos utcai projektterület	Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömb és a Bécsi úti projektterület	mindkét projektterület a Kisvárosias karakterű településképileg meghatározó területen van
25.§ (3) Légkondicionáló vagy egyéb gépészeti rendszer kültéri egysége épületen kívül – nem épületre szerelve –, vagy önálló tartószerkezeten (kertben) felszín felett nem helyezhető el, még takartan sem, kivéve kukatároló oldalfalát.		Pontosítja a korábbi előírásokat. (módosítva a 19/2022.(V.31.) ök. r-el)
25.§ (6) Épület megvilágítására vagy díszkivilágítására szolgáló műszaki berendezések, világítótestek vagy homlokzatba, homlokzatburkolatba integrált világítóelemek a) nem alkalmazhatók lakóépületen vagy irodaépületen, kivéve ha az védett érték, b) az épület városképi megjelenését károsan nem befolyásolhatják, c) nem szolgálhatnak részleges homlokzati megvilágítást – kivéve a biztonsági és balesetvédelem esetét –, d) által okozott fényszennyezés nem zavarhatja sem az új épület, sem a környező épületek rendeltetésszerű használatát.		Pontosítja a korábbi előírásokat. (módosítva a 29/2020.(VII.8.) önk. r-el)
KISVÁROSIAKARAKTERŰ TELEPÜLÉSKÉPILEG MEGHATÁROZÓ TERÜLET		
magastető		
29.§ (2) A Kisvárosias karakterű meghatározó területen a magastetőre vonatkozó szabályok:		(módosítva a 29/2020.(VII.8.) önk. r-el)
a) magastető hajlásszöge – kivéve a zárt sorú épületcsatlakozás esetét – nem térhet el aa) általános esetben a 35-45° közötti értéktől , ab) a KÉSZ-ben Lk-1/Z-2 és Lk-1/Z-3 jelű építési övezetekbe sorolt területen a 30-45° közötti értéktől [KSZ-II-11 alapján],		Magastető esetén az általános értéket kell betartani mindkét projektterületen. MÓDOSÍTÁST IGÉNYEL mindkét projektterület vonatkozásában az ismert fejlesztési elképzelések ismeretében, melyek alacsony hajlásszögű magastetőt (félnyeregteretűt) alkalmaznak.
b) a közterület felőli épületszárny magastetejének gerinciránya nem térhet el az utcával párhuzamos kialakítástól , kivéve ba) a Lublói utca – Daru utca – Felhévizi utca Kilitás utca által határolt területet, ahol a KÉSZ együttes betartásával utcára merőleges gerincirány is kialakítható, bb) a szabadonálló beépítési módú építési övezetek területét, valamint bc) a védett épületeket,		Egyik projektterület sem tartozik a kivételek közé >> közterület felőli magastető épületszárny gerinciránya az utcával párhuzamos kell, hogy legyen.
c) a közterület felé néző magastető (homogén) tömegét megbontó alábbi építészeti elemek alkalmazása nem megengedett ca) álló tetőablak, cb) tetősík ablak egymás fölött két vagy több sorban, cc) tetősíkból kiugró terasz, vagy tetősíkba bevágott terasz, cd) tetőfelépítmény – a felvonó gépház, lépcsőház tetőkijárata kivételével –, ce) tetősíkban kialakított függőnyfal szerkezet,		A korábbi előírásokkal megegyező és kiegészített előírások.
d) a tetőhéjalás anyagaként a homlokzat anyaga is alkalmazható,		Újronnan bekerült előírás.
lapostető		
29.§ (3) A Kisvárosias karakterű meghatározó területen lapostető épület létesíthető.		A TKR egyértelműsíti ennek lehetőségét a Kisvárosias karakterű településképileg meghatározó területen, de a KV/1 jelű részterületen már nem teszi lehetővé [lásd alább 30.§ b)].
homlokzat		
29.§ (4) A Kisvárosias karakterű meghatározó területen a homlokzatkialakításra vonatkozó szabályok:		A Bécsi úti projektterület Cserfa utcai és Ürömi utcai homlokzatai nem tartoznak a kivételek közé >> így itt függőnyfalas üvegszerkezet nem alakítható ki – MÓDOSÍTÁST IGÉNYELHET, annak érdekében, hogy a saroktelkek beforduló homlokzatain is alkalmazni lehessen. Ez akkor válhat szükségessé, ha az építészeti koncepció számol a függőnyfalas homlokzatképzéssel, mint opcióval.
a) közterület felé néző homlokzaton aa) új függőnyfal, függőnyfalas üvegszerkezet nem alakítható ki, kivéve a Bécsi út és a Lajos utca mentén , ab) a lábazat anyaghasználata és felületképzése nem térhet el a nagy igénybevételnek ellenálló megoldásoktól,		
KV/1 jelű részterület		
30.§ A Kisvárosias karakterű meghatározó területen belül a KV/1 jelű, a Szépvölgyi út – Bécsi út – Felhévizi utca – Lk-1/Z-2 építési övezetbe sorolt terület keleti határa – Ürömi utca által határolt részterület egyedi építészeti településképi követelményei:		Nem tartozik bele egyik projektterület sem, ezért nem kerül részletezésre (módosítva a 29/2020.(VII.8.) önk. r-el)

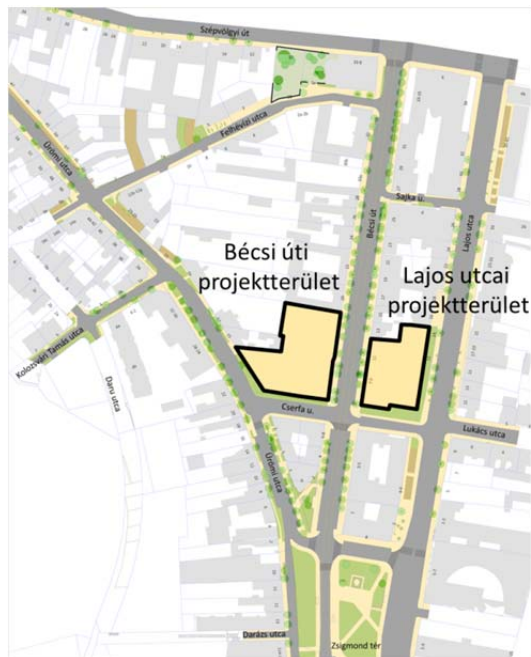
TKR NORMASZÖVEG		ÉRTÉKELÉS / ÉRTELMEZÉS															
Lajos utca – Cserfa utca – Bécsi út – Sajka utca által határolt tömb és a Lajos utcai projekterület	Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömb és a Bécsi úti projekterület	mindkét tömb a Kisvárosias karakterű településképileg meghatározó területen van															
TELEPÜLÉSKÉPILEG MEGHATÁROZÓ UTCÁK		beiktatva a 29/2020.(VII.8.) önk. r-el															
kerület ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak és egyéb műszaki berendezések elhelyezése		3.b. melléklet – a 45/2017.(XII.20.) ök. rend. – A településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok, nyomvonalak jegyzéke															
38/G.§ (5) A kerület közigazgatási területén a villamosenergia ellátás és vezetékes elektronikus hírközlés céljára közmű rekonstrukció során sem megengedett légkabel létesítése – kivéve, ha jogszabály kifejezetten megengedi vagy előírja – az alábbi területeken: a) a 3. mellékletben rögzített településképileg meghatározó utcákon, utcaszakaszokon,		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Szám</th><th>Helyszín</th><th>Hrsz</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TMU-14</td><td>Bécsi út</td><td>(14772/1)</td></tr> <tr> <td>TMU-35</td><td>Felhévizi utca</td><td>(14839), (14919)</td></tr> <tr> <td>TMU-107</td><td>Ürömi utca</td><td>(14875)</td></tr> <tr> <td>TMU-93</td><td>Szépvölgyi út</td><td>(14866/2), (14787/2)</td></tr> </tbody> </table>	Szám	Helyszín	Hrsz	TMU-14	Bécsi út	(14772/1)	TMU-35	Felhévizi utca	(14839), (14919)	TMU-107	Ürömi utca	(14875)	TMU-93	Szépvölgyi út	(14866/2), (14787/2)
Szám	Helyszín	Hrsz															
TMU-14	Bécsi út	(14772/1)															
TMU-35	Felhévizi utca	(14839), (14919)															
TMU-107	Ürömi utca	(14875)															
TMU-93	Szépvölgyi út	(14866/2), (14787/2)															
közmű, közvilágítás és közlekedés sajátos építményei		### = a szabályozás módosításával érintett tömbökhöz közvetlen kapcsolódó meghatározó utcák, ### = az átfogóan vizsgálendő terület további meghatározó utcái, utcaszakaszai															
38/I.§ (5) A 3. mellékletben rögzített településképileg meghatározó utcákra, utcaszakaszokra vonatkozó további szabályok: b) a közterületi járdák alatti vezetéktárolás ba) során közös aknát kell létesíteni, amennyiben a több külön szolgáltató által üzemeltetett hálózat kerül lefektetésre, bb) befejezése után a burkolatot a járda járófelületének teljes szélességében kell helyreállítani, c) a közvilágítási oszlopok és a tömegközlekedés vezetéktartó oszlopai az egyes utcákban végig azonos kivitelűek vagy legalább azonos megjelenésűek legyenek, illeszkedve a környezet építészeti arculatához, d) a közterületen utak, járdák és egybefüggő gyalogosfelületek kialakítása során da) a burkolat színezése nem lehet terrakotta vagy műantikolt hatású, db) a burkolat anyagaként nem alkalmazható mészkő a Duna és a part menti tömbsáv közé eső utcákban, utcaszakaszokon, dc) a járdavédelemre szolgáló parkolást akadályozó fémpoller, oszlopsor, kőbaba az egyes utcákban végig azonos kivitelű legyen, dd) biztosítani kell a köztárgyak és utcabútorok egységes megjelenését, forma- és színvilágát.																	
KILÁTÓPONTOK ÉS LÁTVÁNYSÁVJUK		(megállapítva a 29/2020.(VII.8.) önk. r-el)															
Kilátópontok látványsávja		3.c. melléklet – a 45/2017.(XII.20.) ök. rend. – Kilátópontok és látványsávjuk, valamint a településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok, nyomvonalak lehatárolása A térképmellékleten az alábbi két kilátópont és annak látványsávja hozható összefüggésbe a vizsgált területtel:															
13.§ A településképi szempontból meghatározó területek 3. melléklet szerinti kilátópontjainak látványsávjában a KÉSZ-ben a) a beépítési magasságot, és b) az építmények telepítésére vonatkozó szabályozási eszközöket és előírásokat úgy kell meghatározni, hogy azok biztosítsák a feltárolt látvány megőrzését, a kilátásban megjelenő új építészeti elemek a feltárolt sziluett és horizont látványát ne csorbítsák, a horizont fölé ne emelkedjenek.		■ József-hegyi kilátó Újlak felé letekintve a víztározó medence építménye körüli növényzet miatt nem lehet rálátni a projekthelyszínre ■ Mecenzéf utca Újlak felé letekintve – a tervezett magassági értékektől függően – megjelenhet a beépítés															
A véleményezés részletes szempontjai																	
43.§ A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell c) a településképi szempontból meghatározó területek 3. mellékletben rögzített kilátópontjaiból való feltárolás esetén azt, hogy az épület vagy építmény illeszkedik-e a településképi vagy utcaképi, és, hogy a kilátópontból feltárolt sziluett és horizont látványát nem csorbítja-e ca) telepítésével, cb) tömegformálásával és formavilágával, cc) anyaghasználatával, cd) színezésével.																	
KERÜLETI IDEIGLENES VÉDELEM																	
A vizsgált tömbben és annak közvetlen szomszédságában Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2022.(IX.30.) önkormányzati rendelete szerinti kerületi ideiglenes védelem nem rögzített.		nem érintett															

2.7. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI ELVÁRÁSOK

A PROJEKTTERÜLETEK

A **Bécsi úti projektterület** a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömb déli részén helyezkedik el. A tömböt előregedett épületállomány, „nadrágszíjtelkek”, bizonytalan megközelítési, feltárási adottságok jellemzik. Egyes előregedett, elszlömösödött épületek bontása már spontán elindult, és telekösszevonások is történtek már. Mindezek jelzik a tömb átalakulási, megújulási potenciálját. Az izgalmas sarokpozícióban lévő projektterület fejlesztése a tömb és a határoló közterek megújulására fontos „beindító hatással” lehet, ezért szükséges a fejlesztési elvárások rögzítése.

A **Lajos utcai projektterület** a Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca – Cserfa utca által határolt tömb déli részén található. A tömb mind telekstruktúrájában, mind épületállományában „beálltnak” tekinthető, azaz nincs indoka és szükségessége sem a tömbszerkezet megváltoztatásának. A projektterület fejlesztésével a tömb „befejezhető”, azaz a hiányzó Lajos utcai térfalszakasz beépül, a Bécsi út és Cserfa utca felől térfalszakaszok beépülnek, megújulnak, ezek indokolják a fejlesztési elvárások rögzítését.



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

A két projektterület egymáshoz való közelsége és az azonos fejlesztői háttér záloga lehet annak, hogy a térséget is inspiráló, a városépítészeti, építészeti, funkcionális elvárásokra jó válaszokat adó, egymásra reflektáló projektek valósuljanak meg.

Funkcionális elvárás mindkét projektterületen, hogy irodai dominanciával vegyes funkciómix valósuljon meg. A vegyes funkció lehet: vendéglátás, kereskedelem, különféle szolgáltatások stb. a környező lakóközönség számára.

A **földszinti funkciók** tekintetében elvárásként szükséges megfogalmazni, hogy a Bécsi úti projektterületen üzlethelyiségek, esetleg vendéglátó helyiségek kialakítása kívánatos, lehetőség szerint oly módon, hogy azok kitelepülése is biztosítható legyen. Ezt indokolja, hogy a Bécsi út mentén a Cserfa utcától délre mindkét oldalon jelen van a földszinti kereskedelem és szolgáltatás, ennek folytatása a Cserfa utcától északra és befordulva a Cserfa utcába is, mindenképpen indokolt a sarokpozícióban lévő projektterületen. Ez lendületet adhat a hasonló földszinti funkciók megtelepülésének a Bécsi út Cserfa utca és Kolosy tér közötti szakaszán, ezek ma csak a keleti oldalon vannak jelen, visszafogott vitalitással.

A Lajos utcai projektterületen a földszinti funkciók tekintetében hasonló elvárások fogalmazhatók meg, bár az eltérő utcaszakaszokon a kereskedelem és szolgáltatás kialakult helyzete eltérő. A Lajos utca kialakult állapotában jelenleg szinte egyáltalán nem jelenik meg földszinti kereskedelem és szolgáltatás a Cserfa utca és a Sajka utca közötti szakaszon, a Bécsi út felől és a Cserfa utca felől az adottságok kifejezetten kedvezőek a kitelepülés szempontjából. Az építészeti alaprajzi elrendezésnél ezt javasolt figyelembe venni.

A fentiek megfontolása alapján önkormányzati elvárás és fejlesztői szándék a funkcionális vegyesség kialakítása a projektterületeken.

A 2020. decemberi online lakossági fórum hozzászólásai alapján a lakóközönséget szolgáló kereskedelmi és szolgáltató funkciók erősítése találkozik a lakossági igényekkel.

2021-BEN RÖGZÍTETT ÖNKORMÁNYZATI ELVÁRÁS (LAKOSSÁGI FÓRUM FIGYELEMBEVÉTELÉVEL)

A **városépítészeti, építészeti elvárások** vezérelve a környezetbe való illeszkedés kell, hogy legyen, melynek fogódzói az egyes utcákkal, utcaszakaszokkal kapcsolatban kerülnek részletes kifejtésre a két projektterületre vonatkozóan. A két projektterület vonatkozásában az alábbi megfontolásokat szükséges szem előtt tartani:

- A Lajos utca nyugati térfalának jellemző magassága és a Bécsi út keleti térfalának jellemző magassága között több épületszintnyi különbség van. A Lajos utca felől F+4 vagy magasabb épületek állnak, a Bécsi út felől F+1+TT szintes épületek.

A Lajos utcai projekt több kis telek egyesítésével kialakított sarok telken valósul meg, azaz a Bécsi útra és a Lajos utcára néző homlokzata is lesz, ez azt jelenti, hogy az épület kubatúráját ezekhez a magassági adottságokhoz kell illeszteni, a Bécsi út felől kevesebb, a Lajos utca felől több szint alakítható ki, az átmenetet a cca. 40 méter mélységű telken és a Cserfa utca mentén kell megoldani.



forrás: Google Earth Pro

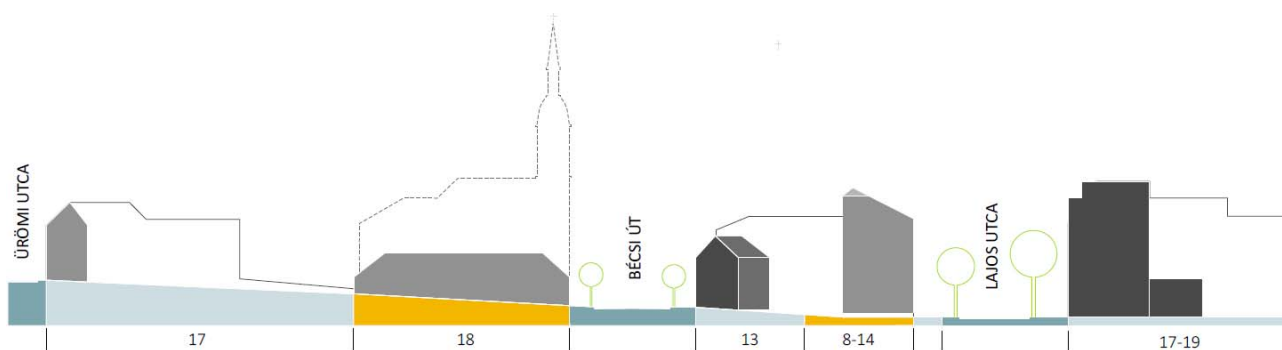
A fentiek megfontolása alapján önkormányzati elvárás és fejlesztői szándék a Lajos utcai projektterületen a Lajos utca és a Bécsi út eltérő beépítési magasságához való illeszkedés.

2021-BEN RÖGZÍTETT ÖNKORMÁNYZATI ELVÁRÁS (LAKOSSÁGI FÓRUM FIGYELEMBEVÉTELÉVEL)

- A Bécsi út és a Cserfa utca kereszteződésében találkozó tömbök beépítési jellemzői igen eltérőek. A dél-keleti tömbben az F+5+TE szint, a dél-nyugati tömbben F+3 szint az adottság. Ebben a szituációban kell a Bécsi úti projektnek átmenetet képeznie a sokszintes nagyvárosias épületek és a Bécsi úti távlati F+1+TT szintes térfala, valamint az Ürömi utca heterogén magasságú térfalai között.
- Az Ürömi utca és a Bécsi út mindkét oldalán jellemző a hagyományos, inkább kisvárosias magastetős kialakítás, a Lajos utca nyugati oldala már inkább nagyvárosias, de még mindig hagyományos magastetős kialakítású, a Lajos utca keleti oldalán nagyvárosias, modern formavilágú épületek állnak. A két projektterület mindhárom formavilágot összeköti. A Lajos utcai projektterület Lajos utca felőli oldalán mindenképpen indokolt a modern építészeti formavilág megjelenítése, a Bécsi úti projektterületen létjogosultsága van a modern és a hagyományos építészeti elemek alkalmazásának is.

A fentiek megfontolása alapján önkormányzati elvárás és fejlesztői szándék a Bécsi úti projektterületen a „magassági átmenet” biztosítása és fejlesztői szándék a modern építészeti formavilág megjelenítése.

2021-BEN RÖGZÍTETT ÖNKORMÁNYZATI ELVÁRÁS (LAKOSSÁGI FÓRUM FIGYELEMBEVÉTELÉVEL)



Az illeszkedési kihívás – eltérő karakterű beépítések az Ürömi utca, Bécsi út és Lajos utca mentén
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

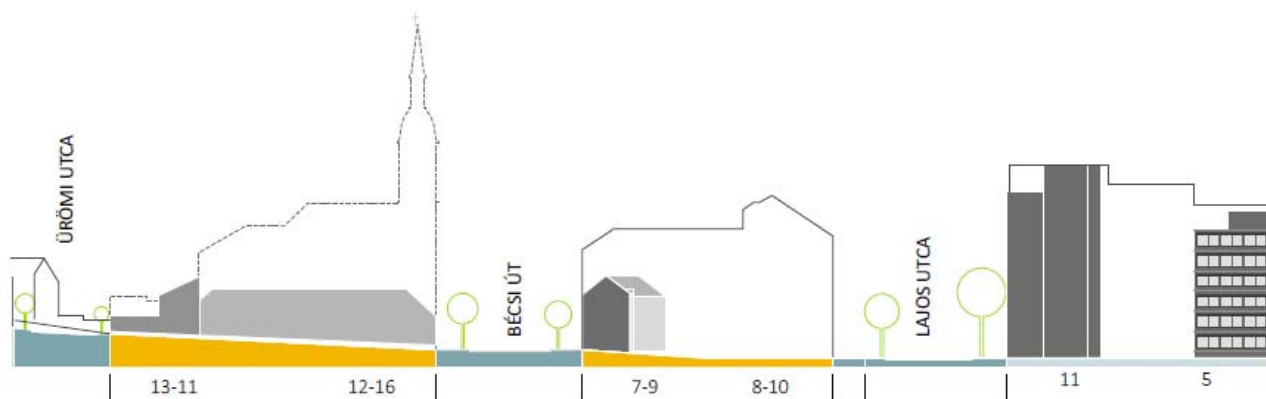
CSERFA UTCA

A Cserfa utca teljes hosszában – az Ürömi utcától a Lajos utcáig – az északi térfalat a Bécsi úti és a Lajos utcai projektterületek beépülése fogja létrehozni, ez nagy lehetőség arra, hogy a létrejövő térfalakkal együtt legalább az utca északi oldalán a közterületek is megújuljanak és kellemes gyalogos preferenciájú felületek is létrejöjjenek, melyeket kitelepülő földszinti funkciók kísérhetnek. A jelenlegi utcakép és a helyszínrajz mutatja, hogy hiányzik az északi térfal és a gyalogosfelületek. Az utca újraértelmezésének kulcspontjai:



Cserfa utca hiányzó északi térfala
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

- A Lukács utca északi térfalsíkjának „tartása” javasolt a Cserfa utca mentén.
- Az Ürömi utca és a Bécsi út közötti szakaszon a kialakult közterületi szélességen belül célszerű a gyalogosbarát felületek bővítése, esetleg a földszinti funkciók kitelepülésének megteremtése, közterületi fasor telepítése.
- A Bécsi úton javasolt új gyalogátkelő kialakítása a Cserfa utca északi oldalán is, ezzel téve folyamatossá a megújuló északi oldali gyalogközlekedést.
- A Bécsi út és Lajos utca között szabályozási vonal alkalmazásával „egyeneseíthető ki a közterületi telekhatár, melynek mentén a végleges térfal létrehozható. A kialakult közterületi szélességgel kiváló lehetőség biztosítható a gyalogosbarát felületek kialakítására a meglévő zöldfelületi elemek (sövény, fasor) integrálásával, és bővítésével.



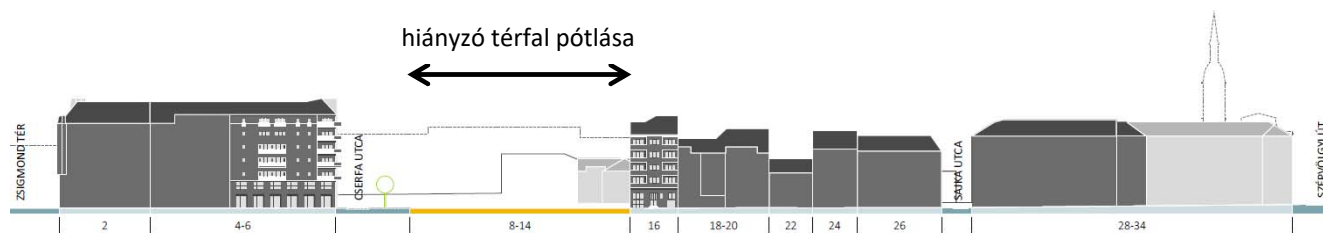
Cserfa utca északi oldal – kialakult állapot
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

A fentiek megfontolása alapján önkormányzati elvárás és fejlesztői szándék, hogy készüljön egy egységes közterületalakítási terv a Cserfa utca Lajos utca és Ürömi utca közötti szakaszára összhangban a két projektterületre készülő tervekkel.

2021-BEN RÖGZÍTETT ÖNKORMÁNYZATI ELVÁRÁS (LAKOSSÁGI FÓRUM FIGYELEMBEVÉTELÉVEL)

LAJOS UTCA

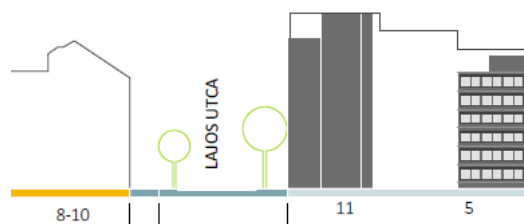
A Lajos utca Cserfa utca és Sajka utca közötti szakaszának cca. 40%-án hiányzik a nyugati térfal. A Lajos utcai projektterület beépülésével ki fog egészülni és teljessé fog válni a Zsigmond tértől a Szépvölgyi útig tartó térfal, melynek fő jellemzője, hogy a Zsigmond tér felől cca. 20-21 méteres párkánymagasságú épületek, a Szépvölgyi út felől cca. 15-16 méteres párkánymagasságú épületek alkotják. Az épületállomány „beállt”-nak tekinthető, ez alapján az újonnan létesülő térfalszakasz a Zsigmond tér felőli magasabb épületekhez fog térben és látványban kapcsolódni.



Lajos utca nyugati oldal – kialakult állapot
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

A hiányzó térfal megkomponálásának városépítészeti elvárásai:

- Magassági értelemben a déli magasabb térfalszakaszhoz való illeszkedésnek van létjogosultsága, ezt erősíti a Lajos utca keresztmetszete is, ahol az újonnan létesülő térfallal szemben F+6 szintes épületek állnak.
- Az új épületkubus modern formavilága indokolható, a projektterülettel szemben, a Lajos utca keleti oldalán modern épületek találhatók.
- Korábbi szabályozás alapján a projektterület közterületi határa követi a Lajos utca nyugati térfalának a Sajka utcától



Lajos utca metszet – kialakult állapot
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

cca. 60 méterre kezdődő „hátrahúzott” vonalát. Ennek köszönhetően az új épület homlokzata előtt a járdaszélesség kedvezően alakítható a gyalogospreferencia és a földszinti funkciók kitelepülése szempontjából. E tekintetben figyelembe kell venni, hogy a Lajos utcában nem jellemző a földszinti üzlethelyiségek jelenléte, de kisebb mértékben mégiscsak megtalálhatók a Cserfa utcától délre.

- El kell kerülni azt a közterületi kialakítást, ami a Cserfa utcától délre található, az útpálya és a homlokzat közötti széles felületen megengedett a közterületi parkolás, mely a gyalogos használatot zavarja.

A fentiek megfontolása alapján önkormányzati elvárás és fejlesztői szándék a Lajos utcában a hiányzó térfal pótlása az utca déli szakaszára jellemző magasságú beépítéssel.

2021-BEN RÖGZÍTETT ÖNKORMÁNYZATI ELVÁRÁS (LAKOSSÁGI FÓRUM FIGYELEMBEVÉTELÉVEL)

BÉCSI ÚT

A Bécsi út Cserfa utca és Felhévizi utca közötti nyugati térfala előbb vagy utóbb át fog alakulni, a jelenlegi földszintes épületállomány sem műszaki sem egyéb szempontból nem felel már meg a mai kor követelményeinek. Az átalakulás, megújulás folyamatának időbeli lefolyása nem megjósolható, ahogy az sem, hogy ez az átalakulás egyenként vagy szakaszosan – egyszerre több egymás melletti telken – fog-e megtörténni.

A távlati térfal helyére vonatkozó elvárások meghatározásához az alábbi megfontolásokat érdemes elemezni:

- A Bécsi út ezen szakasza része a Budai Promenádnak gyalogos sétánynak, és ennek erősítésére irányuló kerületi koncepcionális elképzelések, szándékok is ismertek. Ez alapján indokolt lehet az utcaszakasz mentén a gyalogosfelületek preferálása, melynek értelmet a kereskedelmi, szolgáltató földszinti funkciók adhatnak. Jelenleg is megfigyelhető a Kolosy téri kereskedelmi, szolgáltató funkciók visszafogott kisugárzása a Bécsi út már kialakult, „beálltnak” tekinthető keleti oldalán.
- A 4,5 méteres jelenlegi járdaszélességen belül kellemesen alakíthatók, javíthatók a gyalogos lehetőségek, de jelentősebb közterületi kitelepülésre nem ad lehetőséget. Ez elvben felvethetné a gyalogosfelület szélesítésének és a térfal hátrahúzásának gondolatát, de ez több anomáliával is járna, ráadásul a hátrahúzott és/vagy árkádós kialakítás nem jellemző a hagyományos Újlaki beépítésre (lásd a városrész III. kerületi területeit is).
- **A Bécsi út nyugati oldalán a beépítési vonal eredeti helyen való megtartása a célszerű és indokolt.** Ez biztosítja, hogy az épületállomány lecserélődésének átmeneti időszakában is „rendet teremtsen” maga körül a térfalsík. A térfal helyét egyébként északon a műemlék épületek (templom, plébánia Bécsi út 28.), délen a Cserfa utca túloldalán beépült tömb hosszú távon megmaradó épületei határozzák meg.



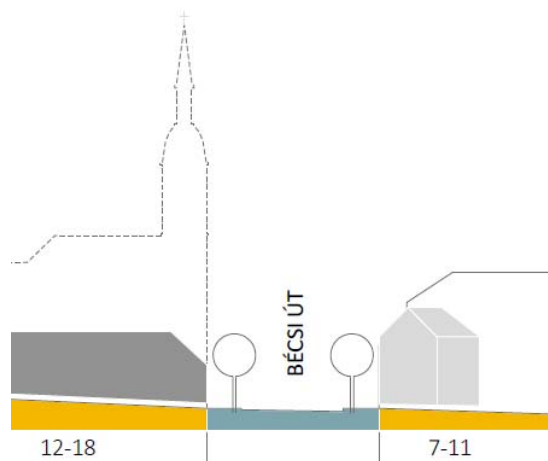
Bécsi út nyugati térfal – beépítési vonal elemzése
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

A fentiek megfontolása alapján önkormányzati elvárás és fejlesztői szándék, hogy a Bécsi úti térfal a jelenlegi helyén újuljon meg.

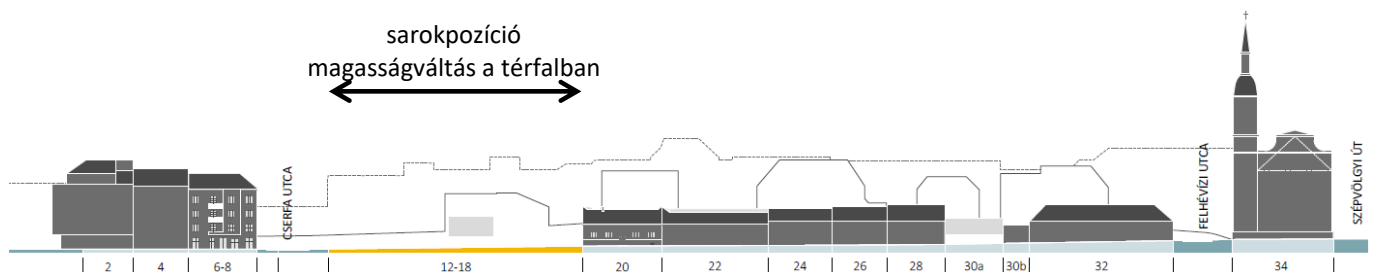
2021-BEN RÖGZÍTETT ÖNKORMÁNYZATI ELVÁRÁS (LAKOSSÁGI FÓRUM FIGYELEMBEVÉTELÉVEL)

A távlati térfal magasságára vonatkozó elvárások meghatározásához az alábbi megfontolásokat érdemes elemezni:

- A mai földszintes térfal magasságának emelkedését a hatályos építési szabályok lehetővé teszik 7,5 méter párkánymagasságig, ennek és további emelése megfontolható, ezt indokolja a Bécsi út keresztmetszete, ahol a keleti oldalon jellemzően F+1+TT szintes, cca. 9 méter magas párkánnyal kialakított épületek alkotják a térfalat. A nyugati oldalon az ehhez igazodó új magasság esetében egyfelől építészeti kell majd kezelni a megmaradó földszintes műemlék épületekhez való illeszkedést, másfelől a Cserfa utcától délre kirajzolódó F+3 és F+4 szintes épületekhez való magassági átmenetet is biztosítani kell az utcaszakasz déli végén – a Bécsi úti projektterületen –, ahol indokolt a térfal további emelése.
- A Bécsi út – Cserfa utca sarok beépítésének nagy kihívása, hogy építészeti választ adjon a Bécsi út nyugati térfalának magasságváltására, erre a hagyományos kisvárosias megjelenéstől eltérő építészeti formavilág is reflektálni tud.

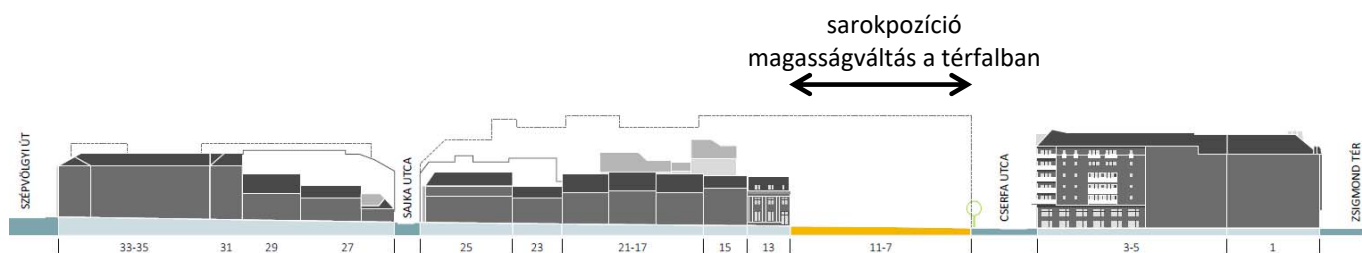


Bécsi út keresztmetszet
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



Bécsi út nyugati térfal
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

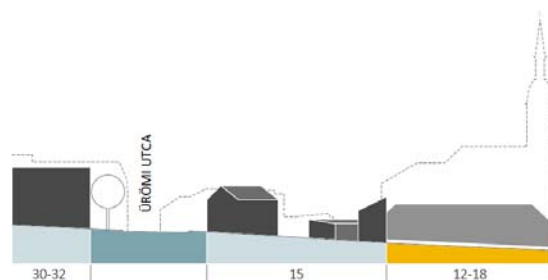
A Bécsi út keleti térfala a Sajka utca és a Cserfa utca között jellemzően F+1+TT szintes és cca. 9 méter magas párkánnyal kialakított, a Sajka utcától északra a térfalmagasság az F szintestől a F+2 szintesig emelkedik, a Cserfa utcától délre a Zsigmond térig egy F+5+TT szintes modern épület és egy F+3 szintes régi épület alkotja a térfalat. A Lajos utcai projektterület beépítésének részeként építészeti választ kell adni Bécsi út keleti térfalának magasságváltására.



Bécsi út keleti térfal
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

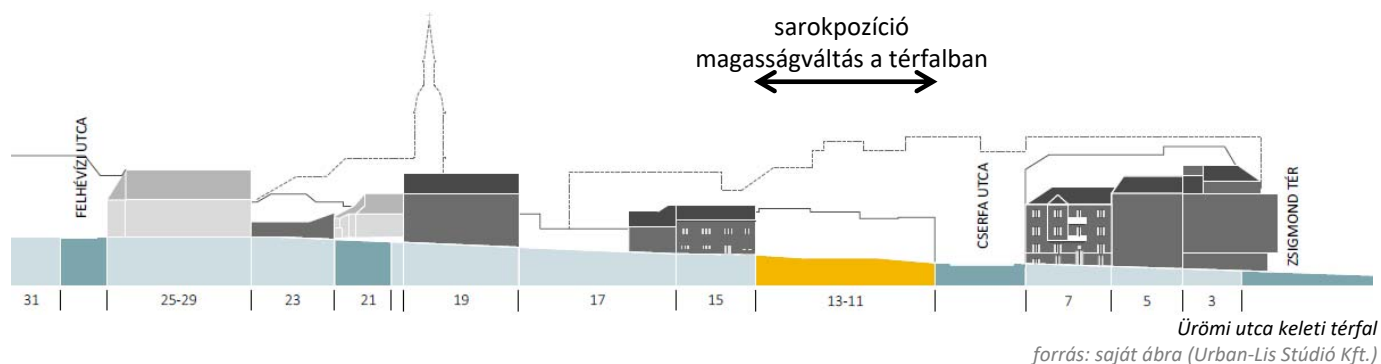
ÜRÖMI UTCA

Az Ürömi utca Felhévízi utca és Cserfa utca közötti szakaszán a keleti térfalat alkotó épületek között szabad terek mutatkoznak, melyek részben épületközként értelmezhetők, részben a beépítetlenségből adódnak. A nyugati térfal zártabb, az épületek jellemzően magasabbak. Az Ürömi utca keresztmetszete alapján kirajzolódó, a tereplejtést követő épületmagasságok jövőbeli megőrzése célszerűnek mutatkozik.



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

Ugyanakkor a keleti térfal jelenlegi utcaképe azt is megmutatja, hogy a Cserfa utcától délre álló már inkább nagyvárosias F+3 és F+4 szintes épületek irányába is biztosítani szükséges az átmenetet. Ennek helyszíne a Bécsi úti projektterület, ahol már a hatályos építési előírások is lehetővé teszik az utca északi részéhez képest magasabb épület létesítését, mellyel a magassági átmenet biztosítható.



III. BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

1. A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA

1.1. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV



Készült
a V.T.Arch Építész Tervező Szervező Mérnöki Iroda Kft.
tervei alapján.

Beépítési koncepció

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



beépítési séma

meglévő épület

kialakult telek



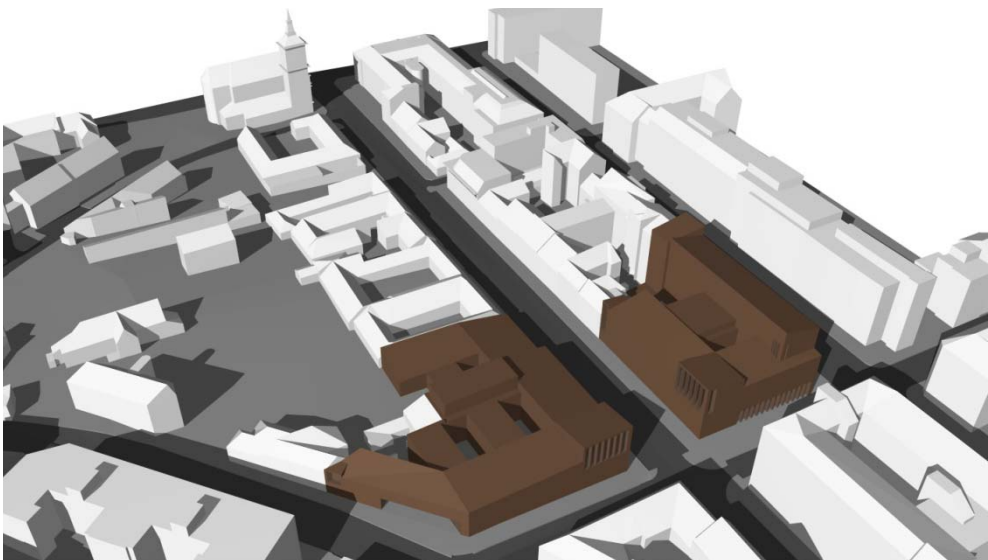
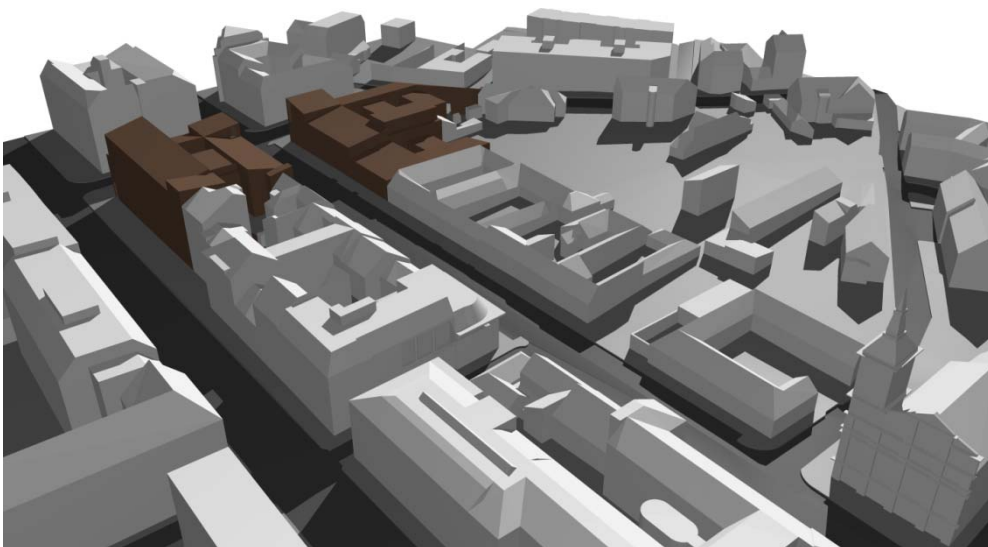
személybejárat / egyéb kapu

mélygarázs bejárat

útfelület / járdafelület / közterületi fa

1.2. LÁTVÁNYOK

A KÖRNYEZET MADÁRTÁVLATBÓL

*Bécsi út dél felől**Ürömi utca felől**Bécsi út észak felől*

Beépítési koncepció – madártávlati nézetek
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

ÉPÍTÉSZETI LÁTVÁNYTERVEK



Bécsi út dél felől



Lajos utca felőli madártávlat



Ürömi utca felőli madártávlat

Építészeti látványtervek

forrás: V.T.Arch Építész Iroda Kft.

1.3. A BEÉPÍTÉS ÉS A KÖRNYEZETALAKÍTÁS ISMERTETÉSE

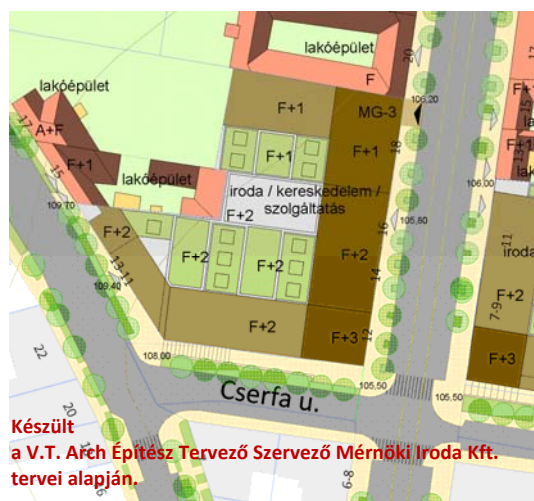
A BÉCSI ÚTI PROJEKTERÜLET

A beépítési koncepció a Bécsi úti projekterületen a V.T. Arch Építész Tervező Szervező Mérnöki Iroda Kft. építészeti koncepciótervében foglaltaknak megfelelő épülettömeget tüntet fel.

Közterületek / Térfalak

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

A Cserfa utca felől a beépítés vonala a térszínen a közterületi telekhatáron áll. A közterület cca. 17 méteres szélességén belül, az új beépítés mellett kényelmes gyalogosfelületek, és fasorral gazdagított zóldsáv alakítható ki, a párhuzamos parkolósáv az útfelület déli oldalán megőrizhető. Az új épület mellett a közterület északi oldala mentén



Beépítési séma

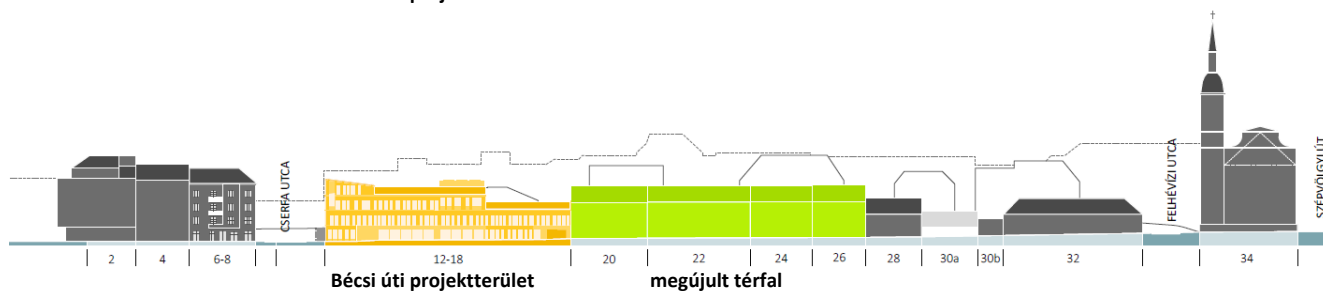
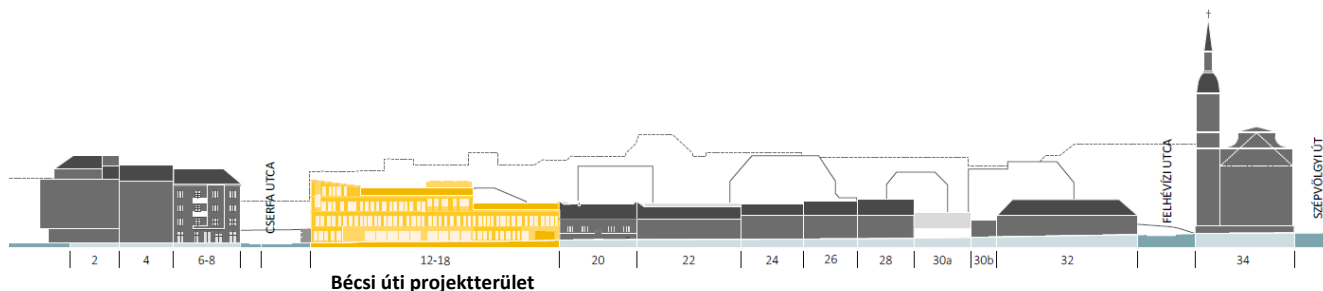
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

át kell hidalni a Bécsi út és az Ürömi utca közötti cca. 2,5 méteres szintkülönbséget is, a Bécsi út felől a térfal cca. 2/3 hosszán a gyalogos felület a Bécsi út szintjén marad, ahonnan a földszinti üzletek megközelíthetők, majd egy tereplépcső vezet fel az Ürömi utca szintjére.

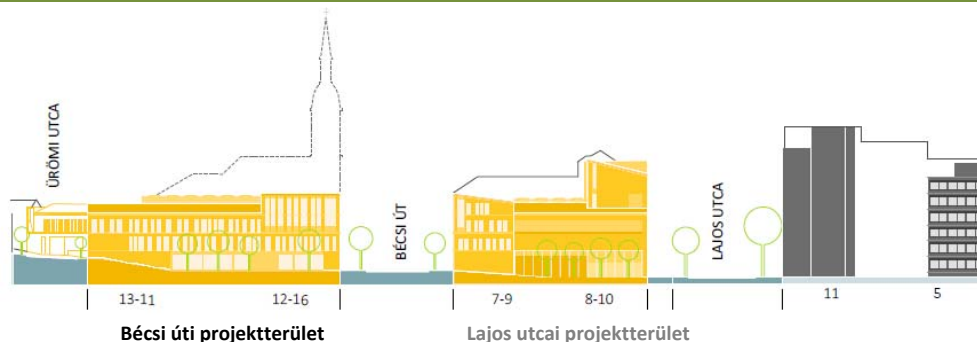
Az Ürömi utca felől az F+1 szintes térfal a közterületi határon áll, a Bécsi úthoz képest cca. egy szinttel magasabban lévő térszínen egy nyitott, részben fedett teresedés szolgál az innen megközelíthető kereskedelmi egységek előteréül.

Tömegformálás

A sarokpozícióban lévő új beépítés tömegképzése részben hagyományos kisvárosias elemeket alkalmaz, részben ettől eltérő építészeti formákat is használ, melynek létjogosultságát a Bécsi úti térfalban szükséges magasságváltás is indokolja. A hagyományt követik az utcával párhuzamos épületszárnyak a Bécsi út és a Cserfa utca felől, az utcával párhuzamos párkányvonalak, melyek magassági eltérése a korábbi telekstruktúrát is érzékeltetni tudja a Bécsi út felől (az északi szakaszon F+1 szintes, cca. 7,5-8 méter, a déli szakaszon F+2 szintes cca. 11,5-12 méter). A jellemző kisvárosias tetőformától eltérő, a közterületek felé lejtő alacsony hajlásszögű magastető mellett erőteljesebben jelenik meg a magassági átkötést biztosító sarokkiemelés a Cserfa utca és a Bécsi út sarkán. A sarokkiemeléستől nyugatra a Cserfa és az Ürömi utca felőli párkány azonos magasságban fut körbe, az Ürömi utcában izgalmas, a felülről is „átlyukasztott” épülettömeg jelenik meg, a meglévő szomszédos beépítéshez a csatlakozást építészeti hangsúlyelem oldja meg. A homlokzatok téglarchitektúrája a tágabb szomszédságban (Bécsi út, Szépvölgyi út, Lajos utca) található régi és új intézménytípusú épületekkel rokon.



Bécsi út nyugati utcakép – kialakult térfalban / megújult, megemelt (cca. 9 méteres párkánymagassággal) szomszédos térfalban
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



Cserfa utca északi utcakép
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

Funkcionális elrendezés

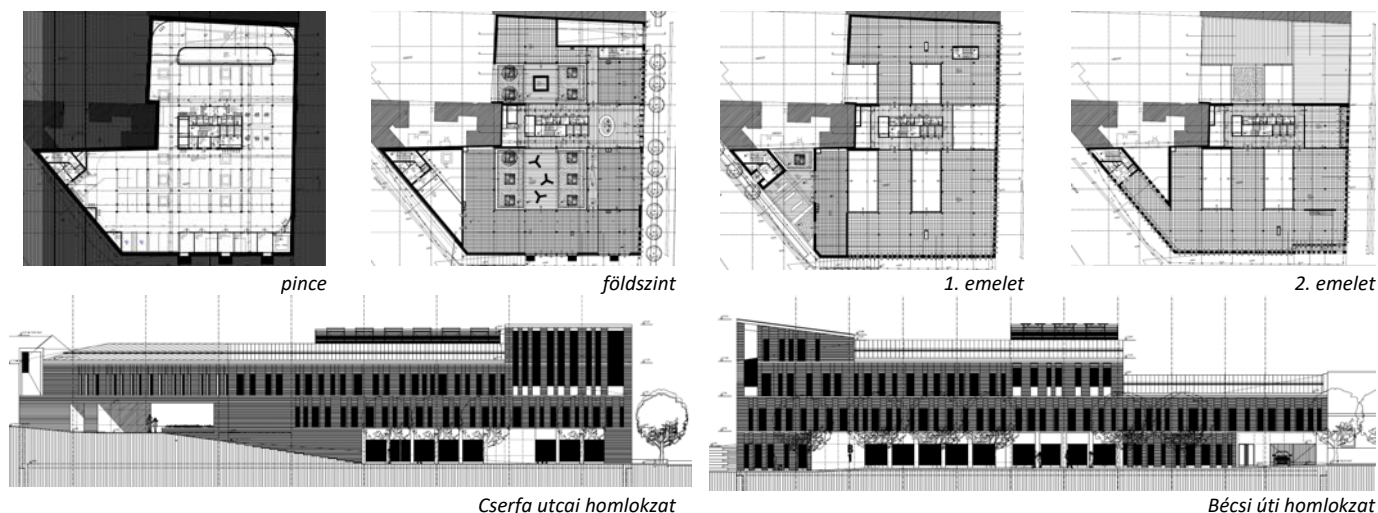
A terepszint alatt az épület 3 mélygarázsszintje került kialakításra, a szintek közötti és a gépjárműves megközelítést biztosító rámpák az északi épületszárnyban helyezkednek el. A telek homlokvonalának középtengelyében, a Bécsi útra merőleges udvari épületszárnyban kapott helyett a központi vertikális közlekedőmag és az irodaház Bécsi út felől megközelíthető előcsarnoka, a közlekedőmag 3 mélygarázsszinten és a terepszint felett F+2 szinten szolgálja ki az épületet. A Bécsi útra merőleges épületszárnyától északra és délre egy-egy belső udvar köré szerveződnek a földszinten az üzletek, az emeleti szinteken az irodák. Az északi udvar körül F+1 szintes a beépítés, a földszinten a Bécsi út felől üzlet, és a mélygarázslejárát kapott helyet, az északi épületszárnyban kisebb iroda, az emeleten, mind a Bécsi út felől, mind az északi épületszárnyban irodaterület található. A déli udvar körül a földszinten üzletek kaptak helyet mindhárom közterület felől, az 1. emeleten a Bécsi út és a Cserfa utca felől már irodák, az Ürömi utca felől még üzlet, a 2. emeleten már csak irodák kaptak helyet. A Bécsi út és Cserfa utca sarkán a 2. emeleti irodaterület egy belső lépcsővel megközelíthető irodaterülettel egészül ki. A két földszinti belső udvar légtereit az emeleti szinteken észak-déli tengellyel kialakított, az irodaterületekhez kapcsolódó átkötő épületszárnyak tagolják. Vertikális közlekedőmag kapott helyet az Ürömi utcai épületszárnyban is, mely elsősorban a gazdasági kiszolgálást biztosítja.

Fontosabb beépítési adatok*

beépített terület terepszint alatt:	2 886 m ²	beépített terület terepszint felett:	2 056 m ²
összes parkolási szintterület:	7 536 m ²	összes általános szintterület:	7 231 m ²
mélygarázsszintek száma:	3 db	nettó kereskedelmi terület**	1 142 m ²
parkolóhelyek száma:	(52+68+70=)190 db	nettó irodaterület**	2 744 m ²

*: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása

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



Bécsi utcai homlokzat
Építészeti tervek
forrás: V.T. Arch. Építész Iroda Kft.

Parkolómérleg

A Bécsi úti projektterület a KÉSZ 4.a. melléklete szerint az 1. területbe sorolt, és a 4.b. melléklet szerint kell meghatározni a parkolási kötelezettségét, melyet az alábbi táblázat foglal össze:

	A	B	C	D	E	F
1.	FUNKCIÓ	1. TERÜLET*	2. TERÜLET	3. TERÜLET	4. TERÜLET	5. TERÜLET
2.		parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)
5.	Kereskedelmi, egység árusítótérének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 20m ² , e fölött minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után 1000 m ² bruttó szintterülettel	0,75	0,75	1	1	1
19.	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	1	1	1	1	1
parkolási kötelezettség (db): gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettség						
*: az 1. területen belül figyelembe kell venni a 43. § előírása szerinti kötelező többletparkolóhelyeket is						

ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK

	terv szerinti nettó terület* (m ²)	Schell&Core szorzó**	irodatér /árusítótér nettó alapterülete (m ²)	osztószám***	parkolási kötelezettség (db)	kötelező többlet-parkolóhely**** (db)	létesítendő parkolóhely (db)
iroda	2 744	0,8	2 195	20	110	11	122
kereskedelem	1 142	0,6	685	20 /40	20	2	22
ÖSSZESEN					130	14	144

*: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása

**: a szabályozási javaslat szerint Schell&Core tervezési esetén alkalmazható szorzó (lásd a szabályozási koncepciót)

***: a KÉSZ 4.b. melléklet 5. és 19. sorok és B oszlop szerinti értékek

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

A 3 szintes mélygarázsban 190 db parkolóhely került kialakításra, ez kielégíti a parkolási kötelezettséget és a kötelező többletparkolóhelyeket is.

A parkolási előírások szerint létesítendő parkolóhelyeken felül további 46 db parkolóhely áll rendelkezésre.

A Bécsi úti projektterületen a KÉSZ 4.c. melléklet (OTÉK-kal megegyező) szerint szükséges meghatározni az elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számát, az alábbi táblázat szerint:

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

ELHELYEZENDŐ KERÉKPÁROK

	terv szerinti nettó terület* (m ²)	Schell&Core szorzó**	irodatér /árusítótér nettó alapterülete (m ²)	osztószám***	elhelyezendő kerékpárok száma (db)
iroda	2 744	0,8	2 195	100	22
kereskedelem	1 142	0,6	685	75	10
ÖSSZESEN					32

*: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása

**: a szabályozási javaslat szerint Schell&Core tervezési esetén alkalmazható szorzó (lásd a szabályozási koncepciót)

***: a KÉSZ 4.c. melléklet 4. és 10. sorok alapján

A 3. szintes mélygarázsban 55 db kerékpár helyezhető el, ez kielégíti az előírást.

A LAJOS UTCAI PROJEKTTERÜLET

A beépítési koncepció a Lajos utcai projektterületen a V.T. Arch Építész Tervező Szervező Mérnöki Iroda Kft. építészeti koncepciótervében foglaltaknak megfelelő épülettömeget tüntet fel.

Közterületek / Térfalak

A **Bécsi út és a Lajos utca felől** a térfal a közterületi határon, a **Cserfa utca felől** a javasolt közterületi határon áll. A **Cserfa és a Lajos utca sarokpozíciójában**, a Lajos utca terepszintjén helyezkedik el az irodaház előcsarnoka melynek a Cserfa utcán kialakított árkádos épületrész felől nyílik a gyalogos főbejárata, de a Lajos utca felől is biztosított a megközelítése. A Cserfa utca cca. 17 méteres közterületi szélességén belül, az új beépítés mellett kényelmes gyalogosfelületek, és fasorral gazdagított zöldsáv alakítható ki, a párhuzamos parkolósávok az útfelület mindkét oldalán megőrizhetők. A Lajos utca és a Bécsi út közötti cca. 1,3-1,5 méteres szintkülönbség a Bécsi út felől tereplépcsővel hidalható át.

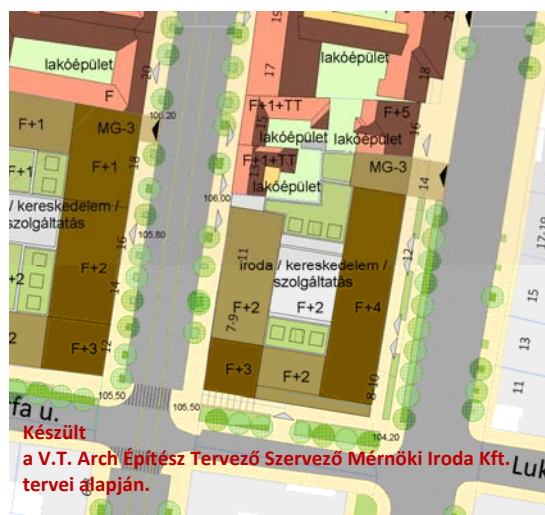
A **Lajos utcai** térfalszakasz középső részéről közelíthető meg gyalogosan a kereskedelmi egység, a térfal északi végén került kialakításra a 3 szintes mélygarázs lejárata és a kereskedelem gazdasági kiszolgálása. A térfal mentén a meglévő fasor megőrizhető, kiegészíthető, a cca. 8 méter széles járdafelület zöldfelületekkel tagolható.

A **Bécsi út felőli** térfal északi végén kapott helyet az irodaház második személybejárata. A Bécsi út és a Lajos utca közötti szintkülönbség miatt a földszinti kereskedelem járószintje a Bécsi úti térszín alatt van, ezért a Bécsi út felől a kereskedelmi épületrész nem közelíthető meg.

Tömegformálás

A tömegformálás nagy kihívása a Bécsi út felőli F+1+TT szintes kisvárosias térfalhoz és a Lajos utca felőli F+4(5) szintes térfalhoz való illeszkedés és a kettő közötti átmenet a mindössze cca. 40 méter hosszú Cserfa utca mentén. Ennek megfelelően a Lajos utca mentén az F+4 szintes, alacsony hajlásszögű magastetővel fedett épületszárny párkányvonala végig azonos magasságban fut, és a szomszédhoz megemelt párkányú építészeti elemmel kapcsolódik, az épületszárny tömege nem fordul be a Cserfa utcába. A Bécsi úttal és a Cserfa utcával párhuzamos épületszárnyak F+2 szintesek, a közterületek felé lejtő alacsony hajlásszögű és párkánymagasságú félnyereg tetővel, a két utca találkozásánál háromszintes sarokkiemeléssel. A sarokkiemelés alacsony hajlásszögű tetősíkja a Lajos utca irányába lejt. A Cserfa utca menti épületszárny árkádos része a Lajos utcai épületszárny elé fut és összekapcsolja az alacsonyabb és a magasabb épülettömegeket. A telek belső részét egy F+2 szintes keresztzárny osztja északi és déli udvarra.

A homlokzatok téglarchitektúrája a tágabb szomszédságban (Bécsi út, Szépvölgyi út, Lajos utca) található régi és új intézménytípusú épületekkel rokon.



Beépítési séma

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



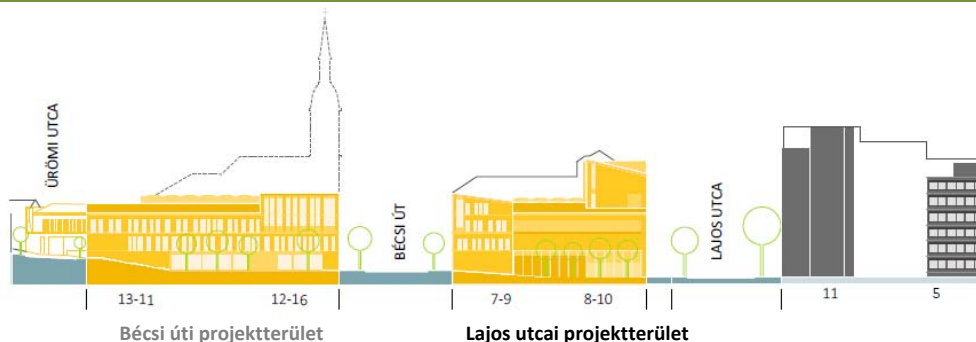
Bécsi út keleti térfal

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



Lajos utca nyugati térfal

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



Cserfa utca északi utcakép
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

Funkcionális elrendezés

A terepszint alatt az épület 3 mélygarázsszintje került kialakításra, a megközelítést biztosító rámpa a Lajos utcai északi szomszéd melletti épületrészben helyezkedik el, a szintek közötti rámpák az épület közepén észak-dél irányban. A földszinten a Bécsi úttal párhuzamos épületszárny, a Lajos utcai épületszárny észak felőli cca. 2/3-a és a keresztszárny kereskedelmi funkcióknak ad helyet, az üzletterületet a Lajos utca felőli gyalogos bejárat felőli előtérből vertikális közlekedőmag (lépcső/felvonó) köti össze a három mélygarázsszinttel (a közlekedőmag az emeleti szintekre nem vezet fel. A földszinten az irodaház előcsarnoka és vertikális közlekedői kerültek még kialakításra: a főbejárat és az előcsarnok a Cserfa utca és a Lajos utca sarkán, a második személybejárat a Bécsi úti épületszárny északi végén. Az előcsarnok Lajos utca felőli részén található a lépcsőház és a felvonók, melyek lefelé a garázsszintekhez, felfelé a 4 szint irodateréhez vezetnek.

Fontosabb beépítési adatok*

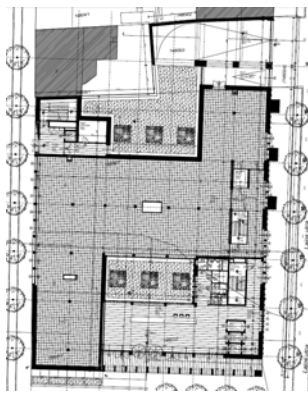
beépített terület terepszint alatt:	2 053 m ²	beépített terület terepszint felett:	1 741 m ²
összes parkolási szintterület:	4 686 m ²	összes általános szintterület:	7 553 m ²
mélygarázsszintek száma:	3 db	nettó kereskedelmi terület**	858 m ²
parkolóhelyek száma:	(39+48+50)=137 db	nettó irodaterület**	2 954 m ²

*: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása

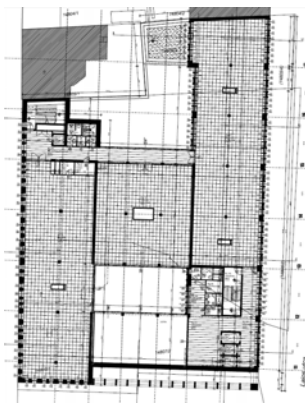
** : Schell&Core tervezés szerint (helyiségkiosztás és válaszfalak nélkül)



pince



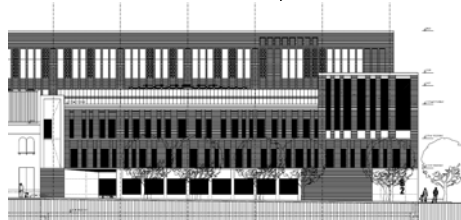
földszint



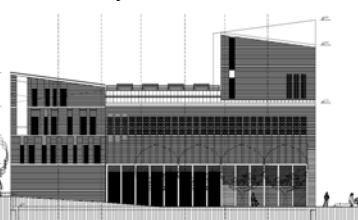
1. emelet



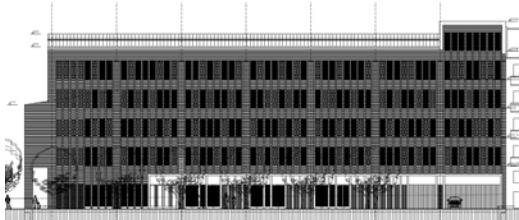
2. emelet



Bécsi úti homlokzat



Cserfa utcai homlokzat



Lajos utcai homlokzat

Építészeti tervek

forrás: V.T. Arch. Építész Iroda Kft.

Parkolómérleg

A Lajos utcai projektterület a KÉSZ 4.a. melléklete szerint az 1. területbe sorolt, és a 4.b. melléklet szerint kell meghatározni a parkolási kötelezettségét, melyet az alábbi táblázat foglal össze:

	A	B	C	D	E	F
1.	FUNKCIÓ	1. TERÜLET*	2. TERÜLET	3. TERÜLET	4. TERÜLET	5. TERÜLET
2.		parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)
5.	Kereskedelmi, egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 20m ² , e fölött minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után 1000 m ² bruttó szintterülettől	0,75	0,75	1	1	1
19.	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	1	1	1	1	1
parkolási kötelezettség (db): gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettség						
*: az 1. területen belül figyelembe kell venni a 43. § előírása szerinti kötelező többletparkolóhelyeket is						

ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK

	terv szerinti nettó terület *(m ²)	Schell&Core szorzó**	irodatér /árusítóter nettó alapterülete (m ²)	osztószám***	parkolási kötelezettség (db)	kötelező többlet-parkolóhely**** (db)	létesítendő parkolóhely (db)
iroda	2 954	0,8	2 363	20	119	12	131
kereskedelem	858	0,6	515	20 /40	16	2	18
ÖSSZESEN					135	14	149

*: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása

**: a szabályozási javaslat szerint Schell&Core tervezési esetén alkalmazható szorzó (lásd a szabályozási koncepciót)

***: a KÉSZ 4.b. melléklet 5. és 19. sorok és B oszlop szerinti értékek

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

A 3 szintes mélygarázsban 137 db parkolóhely került kialakításra, ez kielégíti a parkolási kötelezettséget, de a kötelező többletparkolóhelyekből 12 db férőhellyel kevesebb fér el.

A Bécsi úti projektterületre tervezett épületben a saját parkolási kötelezettségen és a saját kötelező többletparkolóhelyeken felül 46 db parkolóhely áll még rendelkezésre. Ezért a szabályozási javaslat tartalmazza, hogy a kötelező többletparkolóhelyek a telken kívül is elhelyezhetők legyenek a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belüli saját ingatlanon, az ott meglévő vagy létesülő épület rendeltetése szerint meghatározott és kialakított parkolóhelyeken túli további parkolóhelyek kialakításával.

A Lajos utcai projektterületen a KÉSZ 4.c. melléklet (OTÉK-kal megegyező) szerint szükséges meghatározni az elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számát, az alábbi táblázat szerint:

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

ELHELYEZENDŐ KERÉKPÁROK

	terv szerinti nettó terület* (m ²)	Schell&Core szorzó**	irodatér /árusítóter nettó alapterülete (m ²)	osztószám***	elhelyezendő kerékpárok száma (db)
iroda	2 954	0,8	2 363	100	24
kereskedelem	858	0,6	515	75	7
ÖSSZESEN					31

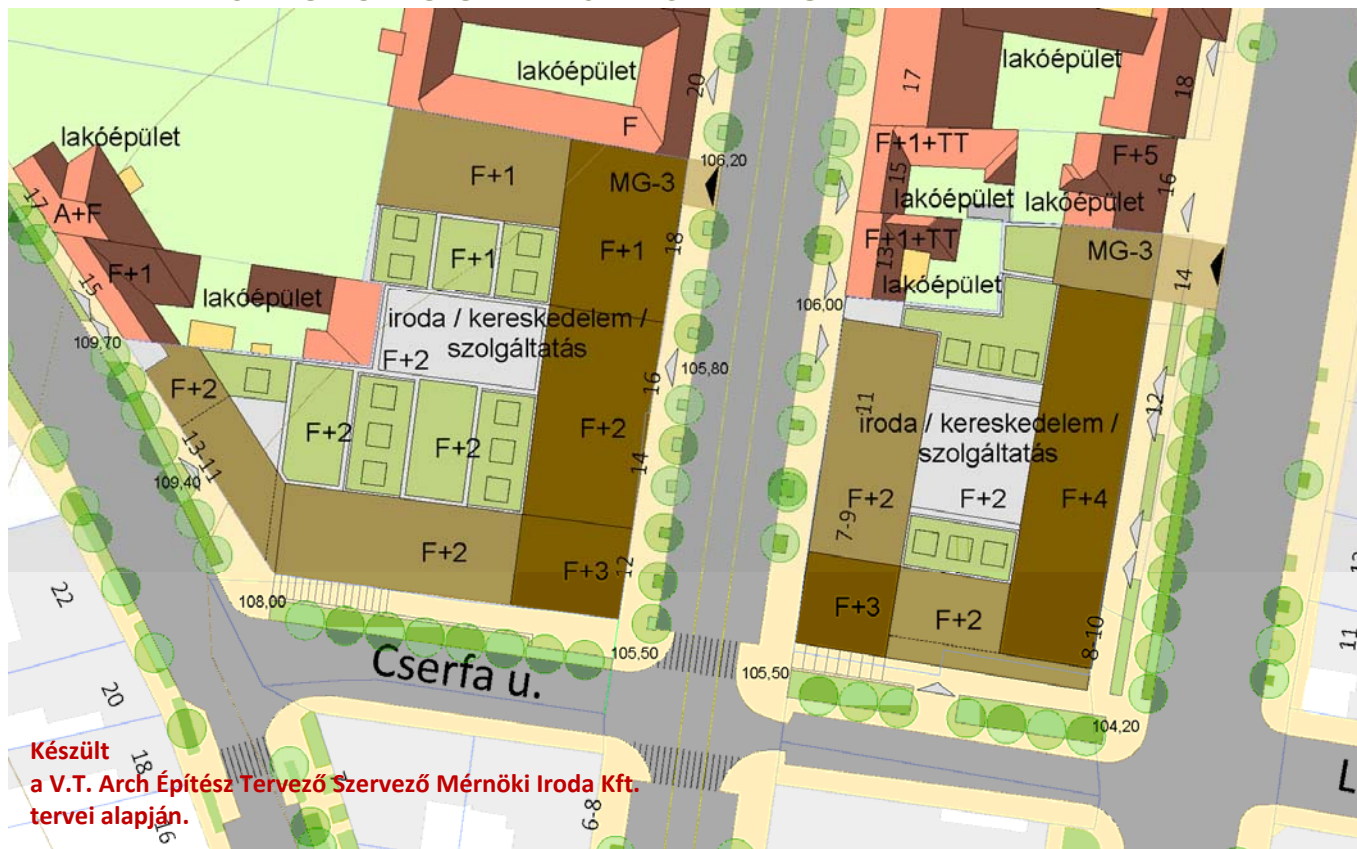
*: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása

**: a szabályozási javaslat szerint Schell&Core tervezési esetén alkalmazható szorzó (lásd a szabályozási koncepciót)

***: a KÉSZ 4.c. melléklet 4. és 10. sorok alapján

A 3. szintes mélygarázsban 40 db kerékpár helyezhető el, ez kielégíti az előírást.

2. A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ ALAPJÁN SZÁMÍTOTT PARAMÉTEREK



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

megnevezés	telekterület m ²	beépített terület TF* m ²	beépítési mérték TF %	beépített terület TA* m ²	beépítési mérték TA %	általános szintterület * m ²	általános szintterületi mutató
Bécsi úti projektterület	2 886	2 051	71	2 886	100	7 231	2,5
Lajos utcai projektterület	2 053	1 739	84,7	2 053	100	7 533	3,67
*: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása							
TA / TF: terepszint alatti / feletti							

A két projektterület beépítési javaslatai alapján a beépítés mértéke és intenzitása vonatkozásában az alábbiak rögzíthetők:

- **A Lajos utcai projektterület** a nagyvárosias területfelhasználásba tartozik, ahhoz, hogy megfeleljen meg a nagyvárosias elvárásoknak a beépítés mértéke, és a szomszédságnak megfelelő magassággal épülhessen be a hiányzó Lajos utcai térfal, a jelenleginél nagyobb intenzitást biztosító paraméterekre van szükség.
- **A Bécsi úti projektterület** zárt sorú beépítésű intenzív beépítést igénylő kisvárosias területen található, ahol a speciális, három oldalról közterülettel határolt, sarokpozíció indokolja a jelenleginél nagyobb intenzitást biztosító paramétereket. Ezek biztosíthatják a hosszú térfalszakaszok elvárt magassággal történő beépítését, és a magassági illeszkedést a Cserfa utcától délre található tömb épületeihez.

A fentiek az övezetképzés számára mutatnak irányt. Az övezetmódosítás során elvárt célokat a következő fejezet fogja részletezni.

IV. A KÉSZ MÓDOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK

A LAJOS UTCAI PROJEKTERÜLET

A Lajos utcai projektterület jelenlegi övezeti besorolása: Ln-2/Z-3, ahol a terepszint feletti és a terepszint alatti beépítési mérték: 65% és 100%. A jelenleg hatályos általános szintterületi mutató 2, a parkolási szintterületi mutató 1,25. Ez alapján megállapítható, hogy

- az általános szintterületi mutató kihasználásával (és a 65%-os beépítési mérték kihasználásával) cca. 3 szintes épület létesíthető, és
- a parkolási szintterületi mutató kihasználásával gyakorlatilag egy szintes mélygarázs alakítható ki.

Egy háromszintes épület a Lajos utca felől azonban torz térfalat tud csak eredményezni, hiszen itt F+3, F+4 emeletes, azaz 4-5 szintes épületek állnak, az utcai párkánymagasság hatályos értéke 18 méter, mely elvben a 4-5 szintes térfalat irányoz elő.



Lajos utcai projekt terület
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

Megállapítható tehát, hogy a beépítési mértékre vonatkozó paraméterek és a szintterületre vonatkozó paraméterek együttes alkalmazásával a Lajos utcai projektterület és különösen a Lajos utca menti hiányzó térfalszakasz nem építhető be megfelelően, mert vagy nem fogja elérni a beépítés a kívánt magasságot a Lajos utca felől, vagy a hiányzó térfalszakasznak csak egy része lesz beépíthető az elvárt magassággal.

Fentiek indokolják, hogy a Lajos utcai projektterület új építési övezetbe kerüljön, ahol mind a beépítés mértéke, mind az általános és a parkolási szintterületi mutatók magasabban kerülnek meghatározásra annak érdekében, hogy az elvárt nagyvárosias megjelenés kialakítható legyen. A beépítési mérték célértéke 85%, az általános szintterületi mutató célértéke 3,75, a parkolási szintterületi mutató célértéke 2,5. Az emelt szintterületi mutatók esetében vizsgálni szükséges az FRSZ biztosította beépítési sűrűség összefüggéseit is. Megállapítható, hogy az Ln-2 területfelhasználási egységre meghatározott általános és parkolási beépítési sűrűségben (bsá és bsp) van annyi tartalék, mely lehetővé teszi a KÉSZ számára az értékek megemelését.

A további övezeti paraméterek vonatkozásában a zöldfelületi minimum 10%-ra történő pontosítása szükséges a megemelt beépítési mérték miatt. Az 500 m²-es telekminimum előírást célszerű megemelni, és újra kell gondolni a telken létesíthető főépületek számával összefüggésben. A beépítési magasság esetében a Pmu előírás alkalmazása megőrzendő, a rendelkezésre álló adatok lehetővé teszik a Balti feletti magassággal történő rögzítést: a Bécsi út felől 118 mBf, a Lajos utca felől 125 mBf. Az értékek, és az alkalmazásukra vonatkozó szabályok lehetővé teszik a Cserfa utcától délre eső magasabb térfalakhoz való illeszkedést. A maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek száma tekintetében az általános szintterület osztószáma újragondolandó a megemelt szintterületi mutató miatt.

ÚJ ÖVEZET SZÜKSÉGES A LAJOS UTCAI PROJEKTERÜLETRE

paraméter	hatályos érték	célérték	megjegyzés
beépítési mód	Z	Z	változatlan
legkisebb telekterület (m ²)	500	- / 1.200	emelés
legkisebb telekszélesség (m)	-	-	változatlan
legkisebb telekmélység (m)	-	-	változatlan
legkisebb zöldfelületi arány (%)	20	10	csökkentés
legnagyobb beépítési mérték terepszint felett (%)	65	85*	emelés

paraméter	hatályos érték	célérték	megjegyzés
legnagyobb beépítési mérték terepszint alatt (%)	100	100	változatlan
legnagyobb általános szintterületi mutató (m ² /m ²)	2	3,75	emelés
legnagyobb parkolási szintterületi mutató (m ² /m ²)	1,25/PP0,63	2,5	emelés
Pmu érték	3. melléklet szerint	3. melléklet szerint	az övezeti előírásban Balti feletti magassági értékben kerül meghatározásra
maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek száma általános szintterület osztószáma	60	cca. 90	az emelt érték cca. változatlan darabszámot biztosít

***OTÉK-tól való eltérést igényelő értékek.** (A 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletben foglaltaktól való eltéréshez az állami főépítész hozzájárulása szükséges, melyet a KÉSZ módosítása során adhat meg. A hatályos OTÉK 2. számú melléklete alapján az Ln nagyvárosias területen a megengedett legnagyobb beépítési mérték nem haladhatja meg a 80%-ot)

A BÉCSI ÚTI PROJEKTTERÜLET

A Bécsi úti projektterület jelenlegi övezeti besorolása: Lk-1/Z-4, ahol a terepszint feletti és a terepszint alatti beépítési mérték: 50% és 75%. A beépítési javaslat alapján mindkét érték növelése indokolt. A hatályos általános szintterületi mutató 1,5 értékű, a parkolási szintterületi mutató 0,75 értékű. Az intenzitással kapcsolatos megfontolások alapján ezeknek az értékeknek az emelése indokolt és a parkolási szintterületi mutató meghatározásánál egyfelől az általánosan létesíthető szintterület kiszolgálásához szükséges mértéket, másfelől a terepszint alatti beépítési mérték és a műszakilag reálisan létesíthető mélygarázsszintek száma közötti összefüggést is figyelembe kell venni. Mind a beépítési mérték, mind a szintterület tekintetében javasolt még figyelembe venni a saroktelek geometriai adottságait is (3 oldalról közterülettel határolt, így hosszú térfal kialakítása szükséges).



Bécsi úti projekt terület
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

A terepszint feletti és alatti beépítési mérték célértéke 75% és 100%. Az általános és a parkolási szintterületi mutató célértéke 2,5(+1,75) és 1 érték. A javasolt általános szintterületi mutató célértékében a „+1,75” érték csak egyes meghatározott funkciókra vehető majd igénybe, célja a nagyobb parkolóigényű funkciók létesítésének biztosítása, azaz elsősorban a parkolás, gépészet, közlekedési, egyéb a parkolást kiszolgáló funkciók számíthatók majd bele.

A megemelt beépítési mértéknek megfelelően, arányosan csökkenteni szükséges a zöldfelületi minimum előírt értékét.

A beépítési magasság tekintetében, nemcsak a magasság értéke és mértéke, hanem az alkalmazásra kerülő szabályozástechnika módja is újraértelmezhető (utcai párkánymagassági érték meghatározása helyett, részben vagy egészben pl. homlokzatmagasság vagy épületmagasság meghatározása, vagy ezek együttesével történő szabályozás).

A maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek száma – amennyiben nincs eltérő önkormányzati szándék – megőrzendő.

ÚJ ÖVEZET SZÜKSÉGES A BÉCSI ÚTI PROJEKTTERÜLETRE

paraméter	hatályos érték	célérték	megjegyzés
beépítési mód	Z	Z	változatlan
legkisebb telekterület (m ²)	-	-	változatlan
legkisebb telekszélesség (m)	-	-	változatlan
legkisebb telekmélység (m)	-	-	változatlan
legkisebb zöldfelületi arány (%)	25	15*	csökkentés
legnagyobb beépítési mérték terepszint felett (%)	50	75*	emelés

paraméter	hatályos érték	célérték	megjegyzés
legnagyobb beépítési mérték terepszint alatt (%)	75	100	emelés
legnagyobb általános szintterületi mutató (m ² /m ²)	1,5	2,5** / §1,75**	emelés
legnagyobb parkolási szintterületi mutató (m ² /m ²)	0,75	1	emelés
Pmu érték	3. melléklet szerint	Épületmagasság: 14 méter* / §	az épületmagasság mellett a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca mentén az utca felőli homlokzatmagasságok meghatározása, és az épület legmagasabb pontjának meghatározása is indokolt
maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek száma általános szintterület osztószáma	240	§	a jelenleg hatályos paraméterek alapján cca. 18 db önálló rendeltetési egység létesíthető, ennek megőrzése övezeti előírásként javasolt.

***OTÉK-tól való eltérést igényelő értékek.** (A 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletben foglaltaktól való eltéréshez az állami főépítész hozzájárulása szükséges, melyet a KÉSZ módosítása során adhat meg. A hatályos OTÉK 2. számú melléklete alapján az Lk kisvárosias területen a megengedett legnagyobb beépítési mérték nem haladhatja meg a 60%-ot, a legkisebb zöldfelület nem lehet kevesebb 20%-nál, a beépítési magasság nem lehet nagyobb 12,5 méternél.)

****Előzetes FRSZ módosítást igénylő értékek.** (Az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet módosítása az általános és beépítési sűrűség (bsá) értékek vonatkozásában külön eljárásban lehetséges, ez figyelembe kell, hogy vegye a teljes területfelhasználási egység összefüggéseit is. Az FRSZ módosítását a II. kerületi Önkormányzat kezdeményezheti a Fővárosnál egy önálló erre vonatkozó dokumentációval, mely tartalmazza a módosítást és annak indoklását. A Főváros dönt arról, hogy a kerületi kezdeményezés alapján elindítja-e a saját FRSZ rendeletének módosítását. Ez a KÉSZ módosítástól különálló, önálló FRSZ módosítási eljárás keretében lehetséges, melynek jogszabályban rögzített menetrendje van, alapvetően ez határozza meg az eljárás időigényét.

FRSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY

A FRSZ-ben rögzített Lk-1 területfelhasználási egységben

- a bsá általános beépítési sűrűség: 1,25, és
- a bsp parkolási beépítési sűrűség: 0,5.

A hatályos KÉSZ alátámasztó munkarésze, mely a fővárosi településrendezési terveknek – TSZT/FRSZ – való megfelelést rögzíti, megállapítja, hogy az Lk-1 területfelhasználási egységen belüli bsá és bsp értékeket a KÉSZ gyakorlatilag 97-98%-ban kihasználja.

Az Lk-1 területfelhasználási egységben

- a „bsá tartalék”: 3.090 m², és
- a „bsp tartalék”: 1.104 m².



1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek
forrás: FRSZ-2021

Bécsi út - Cserfa utca - Ürömi utca - Felhévizi utca által határolt tömb a projektterület hatályos építési övezete											
	övezet területe m ²	beépítési mérték %TF	beépíthe- tő terület m ² TF	beépítési mérték %TA	beépíthető terület m ² TA	ásztm	kedvez- mény ásztm	létesíthető ász m ²	psztm	pszt többlet szorzó*	létesíthető pszt m ²
Lk-1/Z-4	2 886	50%	1 443	75%	2 165	1,50	-	4 329	0,75	1,10	2 381

Bécsi út - Cserfa utca - Ürömi utca - Felhévizi utca által határolt tömb a projektterület javasolt építési övezete											
	övezet területe m ²	beépítési mérték %TF	beépíthe- tő terület m ² TF	beépítési mérték %TA	beépíthető terület m ² TA	ásztm	kedvez- mény ásztm	létesíthető ász m ²	psztm	pszt többlet szorzó*	létesíthető pszt m ²
Lk-1/Z-12	2 886	75%	2 165	100%	2 886	2,5+ §1,75	-	7 215 + 5 051 = 12 266	1,00	1,10	3 175

ásztm: általános szintterületi mutató

ászt: általános szintterület

psztm: parkolási szintterületi mutató

pszt: parkolási szintterület

*: a hatályos KÉSZ 43.§ (2) szerinti kötelező többletparkolók területigénye miatt szükséges szorzó

Az eddig bemutatottak alapján az alábbiak állapíthatók meg:

- Az új Lk-1/Z-12 építési övezetben a javasolt általános szintterületi mutató alapján általános szintterületi többletre van szükség: $12\,266 - 4\,329 = 7\,937\text{ m}^2$ (a táblázatokban lila színnel jelölt értékek), ez a többlet már igényli az előzetes FRSZ módosítást a bsá érték emelését), mivel az Lk-1 területfelhasználási egység bsá tartaléka $3\,090\text{ m}^2$.
- Az új Lk-1/Z-12 építési övezetben a javasolt parkolási szintterületi mutató alapján olyan mértékű parkolási szintterületi többletre van szükség: $3\,175 - 2\,381 = 794\text{ m}^2$ (a táblázatokban narancsszínnel jelölt értékek), mely nem igényel előzetes FRSZ módosítást, mivel az Lk-1 területfelhasználási egység bsp tartaléka 1.104 m^2 .

A FRSZ módosítás során a területfelhasználási egység egésze tekintetében szükséges majd meghatározni az általános beépítési sűrűség (bsá) emelésének mértékét.

2. ÁLTALÁNOS, ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ÉS EGYÉB ELŐÍRÁSOK

2.1. A KÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 1-66. §

A KÉSZ általános előírásrendszerét mind a két projektterület vonatkozásában szükséges részletesen értékelni. A legtöbb általános előírást akkor kell betartani, ha az övezeti vagy a kiegészítő részterületi előírás, vagy a szabályozási terv eltérően nem rendelkezik attól. Ebből következik, hogy a két területre vonatkozó szabályozási célokat meg kell vizsgálni, hogy mely esetben szükségesek a KÉSZ általános előírásaitól eltérően rendelkezni. Az alábbiakban a legfontosabb témakörök kerülnek kifejtésre.

A KÉSZ 24-39. §-ai rendelkeznek az épület elhelyezésére vonatkozó szabályokról, ezen belül a zárt sorú építési helyről és azon belül az épület-elhelyezésről és az épületek egymáshoz való csatlakozásáról. A szabályozás módosítása során a szükséges esetekben meg kell határozni vagy a szabályozási terven, vagy az övezeti előírásban, hol szükséges és milyen mértékben az eltérés az általános építési helytől és épület-elhelyezéstől, ennek érdekében a szabályozás során elérendő célok a következők:

- A zárt sorú beépítési módban az építési helyet az általános előírások – eltérő övezeti vagy egyéb rendelkezés hiányában – a telek egészének területén határozzák meg. A beépítési javaslatok alapján indokolt ennek fenntartása mindkét projektterület esetében. Az építési hely tekintetében az általános előírásoktól eltérő elemeket a szabályozási terven lehet meghatározni, a szabályozási terv jelkulcsában rendelkezésre álló kötelező szabályozási elemek ehhez kellő mozgásteret és rugalmasságot biztosítanak.
- A zárt sorú beépítési módban az épületek szomszédsági viszonyait részletes csatlakozási szabályok rögzítik (alaprajzi és magassági vonatkozásban is), melyek figyelembe veszik a meglévő épületeket. Az ezekről való eltérést az építési övezeti előírások között lehet rögzíteni, erre szükség lehet mindkét projektterület esetében például a szomszédos telkek beépítésének viszonyában, vagy az eltérő utcai párkánymagasságok esetében.
- Az általános előírások rendelkeznek arról, hogy épületköz abban az építési övezetben alakítható ki, ahol arról az építési övezet rendelkezik. A beépítési javaslatok épületköz kialakításával nem számolnak, ugyanakkor ennek a lehetőségnek a megadása mindkét projektterületen indokolható, az építészeti tömegképzés lehetőségeit gazdagítja.

A KÉSZ 43-47. §-ai és 4. melléklete rendelkeznek a járművek elhelyezéséről, ezen belül a személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettségről és a kötelező többletparkolóhelyekről. Az építési övezeti vagy részterületi előírások elvben eltérően is meghatározhatják a parkolási kötelezettséget. Indokolt övezeti előírásokkal figyelembe venni a Schell&Core tervezési szisztémát, amikor az engedélyezési tervfázisban a konkrét bérlok ismeretének hiányában az iroda és kereskedelmi szinteken a parkolási kötelezettséget csökkentő válaszfalak, kiszolgáló- és raktárhelyiségek stb. még nem kerülnek betervezésre.

A KÉSZ 57.§-a és 2. mellékletének paramétertáblázatai együttesen rendelkeznek a telken maximálisan létesíthető rendeltetési egységek számáról. Mindkét területen az általános szintterületre vonatkozó osztószámmal kerül meghatározásra ez az érték. A földszinti kereskedelmi, szolgáltató funkciók támogatása érdekében a Ln jelű nagyvárosias lakóterületen ebbe nem kell beszámítani az utca felől önálló bejárattal rendelkező földszinti önálló rendeltetési egységeket.

- A Lajos utcai projektterületen a jelenlegi övezeti besorolás szerint ez az érték $60 \gg$ azaz cca. 68 önálló rendeltetési egység alakítható ki, mely ez új övezeti besorolásban is várhatóan elegendő lesz. Az osztószám újragondolása szükséges lesz a megemelt szintterületi mutató miatt.
- A Bécsi úti projektterületen – a jelenlegi övezeti besorolások szerint ez az érték 240. Az új övezetekben az osztószám újragondolása szükséges az új szintterületi mutatók függvényében, egyszerűbb megoldás lehet az övezeti előírások

között rögzíteni a darabszámot.

A KÉSZ 62-65. §-ai és a 3. melléklete együttesen rendelkeznek a beépítési magasságról, az utcai párkánymagasságról, és a zárt sorú beépítési módban a magassági illeszkedés szabályairól. Mindkét területen a hatályos előírások a beépítési magasságot az utcai párkánymagasság vonalának meghatározásával rögzítik. A utcai párkánymagasság eszközének alkalmazása az Lajos utcai projektterületen nem változtatható meg, a Bécsi úti projektterületen nem feltétlenül indokolt ennek megváltoztatása, de lehet létjogosultsága más szabályozási eszköz alkalmazásának is.

- Az utcai párkánymagasság alkalmazására vonatkozó részletes szabályok kiterjednek a magassági illeszkedés témakörére a zárt sorú csatlakozásban. Az előírások lehetőséget adnak arra, hogy a szabályozási terv a magassági csatlakozást ettől eltérően határozza meg.
- A Bécsi út mentén a jelenlegi térfal lecserélődésének záloga, hogy az átalakulás fázisában ne kelljen a meglévő földszintes épületekhez magasságilag „lelépcsőzni”. Amennyiben szükséges, erre vonatkozó előírások pl. a *magassági méretezés* vagy a *szöveges szabályozási elem* stb. határozhatók meg a szabályozás terven.

A KÉSZ 66. §-a rendelkezik a földszinti lakások létesíthetőségéről, a lakóhelyiségek padlóvonalának magasságáról. Szakmailag javasolt, hogy továbbra is megengedett maradjon a lakáslétesítés lehetősége mind a két területen – függetlenül a Bécsi úti és a Lajos utcai projektterület aktuális fejlesztői koncepciójától –, ezért a földszinti lakáslétesítés és lakóhelyiség padlóvonalának magassága mind a két területen értékelést kíván.

- A nagyvárosias Lajos utcai projektterületen 6,0 méternél alacsonyabban nem alakítható ki lakóhelyiség, melynek megváltoztatása nem indokolt.
- A kisvárosias „Bécsi úti projektterületen a Bécsi út felől 1,5 méternél, a Cserfa utca felől 1,0 méternél alacsonyabban nem alakítható ki lakóhelyiség (előkert hiányában). A saroktelekre vonatkozóan a két előírás közül a magasabbat kell betartani, nem indokolt ennek megváltoztatása.

2.2. A LAJOS UTCAI PROJEKTTERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

A KÉSZ Ln jelű nagyvárosias övezetinek általános előírásai

A KÉSZ 67-71. §-ai rendelkeznek az Ln jelű övezetekre vonatkozó általános előírásokról. Ezek az előírások szintén lehetővé teszik, hogy a konkrét övezeti előírás eltérjen, vagy szűkítsen.

- Az Ln jelű övezetekben általánosan létesíthető rendeltetések körét szélesen határozza meg a KÉSZ. A Lajos utcai projektterületen ennek szűkítése szakmailag nem indokolt.
- Az Ln jelű övezetekben – eltérő övezeti előírás hiányában – a telkenként létesíthető kereskedelmi rendeltetés nem haladhatja meg a 2.500m^2 -t. Szükség esetén ennek mértéke a Lajos utcai projektterületen pontosítható, javasolt tisztázni, hogy fejlesztői oldalról felmerülhet-e ilyen igény. A jelenlegi tervkoncepció szerint ennél több kereskedelmi rendeltetés létesítésére nincs fejlesztői szándék.
- Az Ln jelű övezetek általános előírása rögzíti, hogy hány főépület létesíthető egy telken, és hogy egy épület bruttó beépített alapterülete nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszeresét. E tekintetben a Lajos utcai projektterületre vonatkozó övezetképzés során összhangba kell hozni a telekminimum paraméterértékét és az egy főépület bruttó alapterületére vonatkozó előírást. (A jelenleg a Lajos utcai projektterületre hatályos 500m^2 -es telekminimum alapján az épület bruttó alapterülete nem haladhatná meg a 650m^2 -t, mely jelentős mértékben elmarad a fejlesztő szándékától.)
- Az Ln jelű övezetek általános előírásai rögzítik, hogy az udvari párkánymagasság legfeljebb egy szinttel haladhatja meg az utca felőli Pmu értéket. Ennek pontosítása az „átmenő telek” pozíció és a két utca Pmu értéke (jelenlegi értékek: 18 m és 9 m) közötti nagy különbség miatt mindenképpen igényelni fogja a külön övezeti előírásban való pontosítást.

A Lajos utcai projektterület potenciális konkrét övezeti előírásai

Az eddigiekben már több témakör is megjelölésre került, melyek kezelése konkrét övezeti előírásokkal lehetséges. Ezért a szabályozás módosítása során cél, hogy a Lajos utcai projektterületre meghatározásra kerülő új övezetnek ne csak új paramétersor tartozzon, hanem konkrét övezeti előírások is, melyek az általánostól eltérő összes előírást magukba tudják majd foglalni.

2.3. A BÉCSI ÚTI PROJEKTTERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

A KÉSZ Lk-1 jelű kisvárosias övezetinek általános előírásai

A KÉSZ 77-80. §-ai rendelkeznek az Lk-1 jelű övezetekre vonatkozó általános előírásokról. Ezek az előírások szintén lehetővé teszik, hogy a konkrét övezeti előírás eltérjen, vagy szűkítsen.

- Az Lk-1 jelű övezetekben általánosan létesíthető rendeltetések körét szélesen határozza meg a KÉSZ. A Bécsi úti projektterületen ennek szűkítése szakmailag nem indokolt.
- Az Lk-1 jelű övezetek általános előírásai rögzítik, hogy – eltérő övezeti előírás hiányában – a rendeltetések összesített szintterülete – a lakás vagy a közfeladatot ellátó intézmény kivételével – nem haladhatja meg az épület általános szintterületének felét, kivéve, ha a telek KÖu jelű övezet mentén helyezkedik el. Ez azt jelenti, hogy az épületek általános szintterületének legalább felén lakást (vagy esetleg közfeladatot ellátó intézményt) kell létesíteni. A Bécsi úti projektterületen ez biztos, hogy nem indokolt, itt inkább a vegyes irodai intézményi funkciókat javasolt preferálni a lakásokkal szemben. Ez alapvetően biztosított, mivel a Bécsi úti projektterület A Bécsi út KÖu jelű övezete mentén helyezkedik el, de a Cserfa utca és Ürömi utca sarokpozíciójában – a saroktelek vonatkozásában a lehetőség „elbizonytalanodik”, ezért szükséges lesz övezeti előírásként ennek pontosítása.
- Az Lk-1 jelű övezetekben – eltérő övezeti előírás hiányában – a telkenként létesíthető kereskedelmi rendeltetés nem haladhatja meg a 1.500m²-t. Szükség esetén ennek mértéke pontosítható fölfelé és lefelé is. A jelenlegi tervkoncepció szerint ennél több kereskedelmi rendeltetés létesítésére nincs fejlesztői szándék.
- Az Lk-1 jelű övezetek általános előírásai rögzítik, hogy – eltérő övezeti előírás hiányában – nem létesíthető lakás a közterület felé eső földszinti traktusban a telek homlokvonalától mért 3 méter távolságon belül. Ennek az előírásnak a fenntartása a Bécsi úti projektterület esetében indokolt.

A Bécsi úti projekt terület potenciális konkrét övezeti előírásai

Az eddigiekben már több témakör is megjelölésre került, melyek kezelése konkrét övezeti előírásokkal lehetséges. Ezért a szabályozás módosítása során cél, hogy a Bécsi úti projektterületre meghatározásra kerülő új övezethez ne csak új paramétersor tartozzon, hanem konkrét övezeti előírások is, melyek az általánostól eltérő összes előírást magukba tudják majd foglalni.

Magasságszabályozás a Bécsi úti projektterületen

A szabályozási koncepció csak a projektterületre tesz módosítási javaslatokat, így magasság vonatkozásában azzal a feltételezéssel él, hogy a szomszédos telkeken a 7,5 m Pmu érték marad (vagy esetleg épületmagasságként kerül meghatározásra).

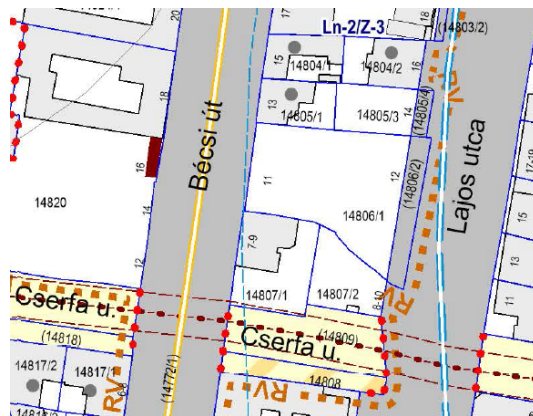
A Bécsi úti térfal megújulását, lecserélődését várhatóan a projektterülettől északra is új szabályozás fogja meghatározni, melynek tartalmi elemei még nem ismertek teljeskörűen, de elképzelhető, hogy a 7,5 méteres magasság megemelésre kerül. Egy emelt beépítési magasságú térfalhoz a Bécsi úti projektterület szabályozása az alábbiak figyelembevételével igazítható majd hozzá:

- A szomszédos (emelt) beépítési magassághoz csatlakozó párkánymagassággal kell csatlakozni, mely egy meghatározott mértékben eltérhet a szomszédos beépítési magasságtól.
- Az emelt beépítési magassághoz való csatlakozás szabályozása várhatóan elvben lehetővé teszi a Bécsi úti projektterületen is egy magasabb térfal végigvezetését. Ezzel összefüggésben jogosan merül fel az általános szintterületi mutató magasabb értékben való meghatározása a Bécsi úti projektterületen, a magasabb térfal elvi kialakíthatósága érdekében.
- Várhatóan szükségessé válik, hogy a Bécsi úti projektterület telkének homlokvonalai mentén a Szabályozási Terv eltérő homlokzatmagasságokat határozzon meg.

3. SZABÁLYOZÁSI TERV

A Lajos utcai projektterület szabályozási tervi módosításai

- A Lajos utcai projektterületen szükséges az új övezet feltüntetése: *építési övezet határa, építési övezet jele.*
- A térfalak pozíciójának meghatározása érdekében szükséges a Cserfa utcában szabályozási vonal és irányadó szabályozási vonal alkalmazásával „kiegyenesíteni” a telek közterületi határát.
- A közterületi fasorokkal és zöldfelületekkel kapcsolatban javasolt rögzíteni
 - a *megtartandó, kiegészítendő fasorokat*: a Bécsi út, a Lajos utca és a Cserfa utca mentén,
 - a *közterület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része* jelölést a Cserfa utca mentén.

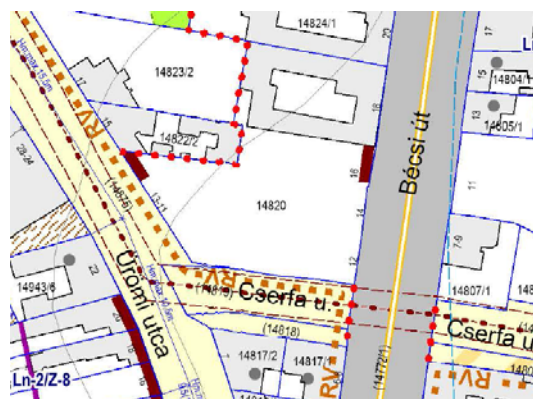


A KÉSZ 1. sz. melléklet – Szabályozási terv 24. szelvénye
forrás: II. kerületi KÉSZ (Urban-Lis Stúdió Kft.)

A Bécsi úti projektterület szabályozási tervi módosításai

Kötelező szabályozási elemek

- A Bécsi úti projektterületen szükséges az új övezet feltüntetése: *építési övezet határa, építési övezet jele.*
- A Bécsi úti projektterület közterületi határai mentén a *magassági méretezés* alkalmazásával a KÉSZ szöveges csatlakozási szabályai pontosíthatók az adott területen, amennyiben ez szükséges lesz.
- A közterületi fasorokkal és zöldfelületekkel kapcsolatban javasolt rögzíteni
 - a *megtartandó, kiegészítendő fasorokat*: a Bécsi út és az Ürömi utca mentén,
 - a *telepítendő fasorokat*: a Cserfa utca mentén.



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

V. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1. AZ ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG EMELÉSÉNEK IGÉNYE ÉS INDOKLÁSA

A FRSZ-ben rögzített Lk-1 területfelhasználási egységben

- az általános beépítési sűrűség: 1,25, és
- a bsp parkolási beépítési sűrűség: 0,5.

A hatályos KÉSZ alátámasztó munkarésze, mely a fővárosi településrendezési terveknek – TSZT/FRSZ – való megfelelést rögzíti, megállapítja, hogy az Lk-1 területfelhasználási egységen belüli bsá és bsp értékeket a hatályos KÉSZ gyakorlatilag 97-98%-ban kihasználja. Megállapítható, hogy az Lk-1 területfelhasználási egység nem rendelkezik fejlesztési tartalékkal.

A Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca sarokpozíciójában lévő projektterület előzőekben bemutatott fejlesztési elképzelésén túl ismert, hogy a tömb többi része is megújulás, átalakulás előtt áll, miközben az Lk-1 jelű területfelhasználási egység területének egészen is számos helyen mutatkozik fejlesztési nehézség.

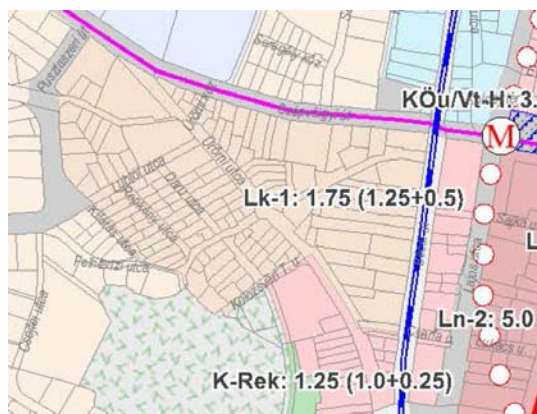
Az alábbiakban bemutatásra kerül a bsá emelésre vonatkozó javaslat, mely nemcsak a KÉSZ módosítással érintett tömbön belül a projektterület igényeinek kielégítését célozza, hanem az Lk-1 jelű területfelhasználási egység egészen mutatkozó anomáliák rendezésére is javaslatot tesz.

1.1. ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG

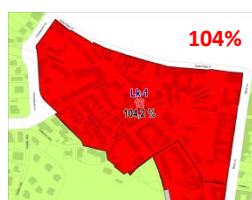
A RÉGI KVSZ SZINTTERÜLETI MUTATÓIT NEM TUDTA MEGŐRIZNI A KÉSZ AZ FRSZ KERETEK KÖZÖTT

A régi KVSZ építési övezteiben biztosított szintterületi mutatók alapján számított összes szintterület nem volt megőrizhető a KÉSZ készítése során, mivel az FRSZ bsá értéke alapján biztosított keretek ennek gátat szabtak. A régi KVSZ alapján számított összesített szintterület 104%-az FRSZ bsá értéke alapján számított összes általános szintterületnek. A KÉSZ alapján számított összesített általános szintterület 97%-ban használja ki az FRSZ bsá értéke alapján számított összes általános szintterületet.

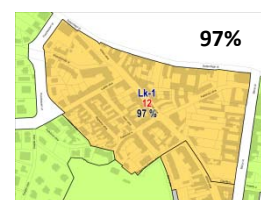
ANOMÁLIA A KIALAKULT BEÉPÍTÉS ÉS AZ FRSZ KERETEK KÖZÖTT



FRSZ 1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek
forrás: FRSZ-2017



A régi KVSZ és a FRSZ közötti arány



A hatályos KÉSZ és az FRSZ közötti arány

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

Lk-1/... - övezeti jel

% - KÉSZ alapján számított ászrt és vizsgálat alapján becsült ászrt aránya

m2 - KÉSZ alapján számított általános szintterület (ászrt)

m2 - vizsgálat alapján becsült általános szintterület (ászrt)

■ - megfelelő érték (95% alatt)

■ - megfelelő érték (95-100%)

■ - nem megfelelő érték (100% fölött)

■ - KÉSZ szintterületi mutatót nem határoz meg (kialakult templomok)

5.1. - övezeti lehatárolás számozása

A hatályos KÉSZ és a vizsgálat alapján becsült kialakult állapot közötti arány

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

A vizsgálat alapján becsült általános szintterület nagysága a pirossal jelzett övezetek területén meghaladja, a sárgával jelzett övezet területén gyakorlatilag eléri, a zölddel jelzett övezetek területén nem éri el az adott építési övezetben biztosított általános szintterületi mutató alapján számítható maximális általános szintterületet.

A térkép jól kirajzolja, hogy az Ürömi utcától nyugatra eső jellemzően kialakult beépítéssel rendelkező tömbök számára az FRSZ keretek között nem biztosítható még a kialakult állapotnak megfelelő általános szintterületi mutató sem. Ez azt jelenti, hogy egy-egy épület lecserélése esetén már a kialakult utcakép visszaállítása is problémát okozhat. Az Ürömi utca – Szépvölgyi út – Bécsi út – Felhévizi utca közötti terület kihasználtsága is magas (88%-105% közötti), ez a terület részben már megújult, azonban egyes telkek még átalakulás, megújulás előtt állnak, melyek számára belátható időn belül szükséges lesz fejlesztési lehetőség biztosítása. A Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömb jelenleg alulhasznosított, előregedett jellemzően földszintes épületállománnyal rendelkezik, mely sem műszaki sem egyéb szempontból nem felel már meg a mai kor követelményeinek, az FRSZ keretek között biztosítható általános szintterületi mutatók azonban megnehezítik a megújulást, a sarokpozícióban lévő Bécsi úti projekthelyszínen pedig nem teszik lehetővé az építésszerű kívánatos beépítést.

A fentiek táblázatos formában is bemutatásra kerülnek. (A kedvezményes szintterületi mutatók figyelembevételével)

Az Lk1- területfelhasználási egységen belül az általános beépítési sűrűség és az általános szintterületi mutatók viszonya kihasználtsága a kialakult állapot és hatályos övezeti struktúra alapján							
	területfelhasználás jele	területfelhasználási egység területe m ²	FRSZ bsá	FRSZ alapján számított ászt m ²	területfelhasználási egység kihasználtsága		
					KÉSZ övezetek alapján	kialakult állapot alapján	
	Lk-1	95 004	1,25	118 755	97%	86%	
sorszám	övezet jele	övezet területe m ²	KÉSZ ászt m	A / KH után járó többlet áaszt m	KÉSZ alapján számított áaszt m ²	vizsgálat alapján becsült áaszt m ²	övezet kihasználtsága (A / KH nélkül)
1	Lk-1/Z-1	745	2,00		1 490	1 319	89%
2.1	Lk-1/Z-2	12 450	2,00		24 900	22 741	91%
2.2	Lk-1/Z-2	10 462	2,00		20 924	6 365	30%
3	Lk-1/Z-3	1 977	1,50		2 966	3 136	106%
4	Lk-1/Z-4*	8 221	1,50		12 332	5 855	47%
5.1	Lk-1/Z-5	5 286	1,75		9 251	10 006	108%
5.2	Lk-1/Z-5	3 179	1,75		5 563	7 198	129%
6.1	Lk-1/Z-6	3 955	1,25		4 944	7 133	144%
6.2	Lk-1/Z-6	4 404	1,25		5 505	5 482	100%
7	Lk-1/Z-7	1 775	1,00	0,50	2 663	1 604	90%
8.1	Lk-1/Z-8	4 560	0,75		3 420	4 356	127%
8.2	Lk-1/Z-8	5 038	0,75		3 779	7 931	210%
9	Lk-1/Z-9	4 565	0,95	0,05	4 565	5 679	131%
10	Lk-1/Z-10	2 562	0,75	0,75	3 843	2 031	106%
11	Lk-1/AI/Z-1	3 011	2,00		6 022	7 151	119%
12	Lk-1/EI/O-1	702	0,05		35	0	0%
13	Lk-1/SZ-1	2 351	0,75		1 763	2 242	127%
14.1	Lk-1/Te	1 156			1 568	1 568	
14.2	Lk-1/Te	268			132	132	
	ÖSSZESÍTVE:	76 667			115 663	101 929	

bsá általános beépítési sűrűség

asztm / áaszt általános szintterületi mutató / általános szintterület

A / KH alapintézmény / közhasználat

Lk-1/Z-4* Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömb építési övezete

Lk-1/Z-4* a kialakult állapot alapján az övezet kihasználtsága meghaladja az általános szintterületi mutató alapján biztosított keretet

Lk-1/Z-4* a Bécsi úti projekterület hatályos építési övezete

JAVASLAT A BSÁ ÉRTÉK EMELÉSÉRE

Az Lk-1 területfelhasználási egységen a bsá javasolt célértéke 1,5

hatályos bsá: 1,25

A bsá érték 0,25-el való megemelése (+23.751 m²) biztosítani tudja a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömbben a Bécsi úti projektterületen a megújulás számára a szükséges mértékű nagyságrendet. Egyben lehetőséget teremt arra is, hogy szükség esetén a tömb többi részén és a területfelhasználási egység jellemzően már kialakult beépítéssel rendelkező részén a jelenleg mutatkozó anomáliák legalább részben feloldhatók váljanak, és a kisebb fejlesztési mozgástér is biztosítható legyen.

Az alábbi táblázat arra tesz javaslatot, hogy potenciálisan hogyan „osztható szét” a bsá érték emelésével rendelkezésre álló általános szintterület többlet. (Igény szerint más elosztás is lehetséges.) A bsá emeléssel optimálisabb, a kialakult beépítéshez és a jelentkező fejlesztési mozgástér igényekhez jobban illeszkedő általános szintterületi mutatók határozhatók meg.

Az Lk-1 területfelhasználási egységben az 1,5-re emelt bsá érték mellett a potenciálisan módosítható szintterületi mutatók							
	területfelhasználás jele	területfelhasználási egység területe m ²	javasolt bsá		javasolt bsá alapján számított ászt m ²		területfelhasználási egység kihasználtsága
	Lk-1	95 004	1,5		142 506		99,15%
sorszám	övezet / terület jele	övezet / terület területe m ²	javasolt ásztm	kedvezmény alapján járó ászt m ²	javasolt ásztm alapján számított ászt m ²	vizsgálat alapján becsült ászt m ²	övezet kihasználtsága
1	Lk-1/Z-1	745	2,00		1 490	1 319	89%
2.1	Lk-1/Z-2	12 450	2,00		24 900	22 741	91%
2.2	Lk-1/Z-2	10 462	2,00		20 924	6 365	30%
3	Lk-1/Z-3	1 977	1,50		2 966	3 136	106%
4	Lk-1/Z-4 kisebb területtel	5 335	2,00		16 442	5 855	36%
5.1	Lk-1/Z-5	5 286	2,00		10 572	10 006	95%
5.2	Lk-1/Z-5	3 179	2,00		6 358	7 198	113%
6.1	Lk-1/Z-6	3 955	1,50		5 933	7 133	120%
6.2	Lk-1/Z-6	4 404	1,50		6 606	5 482	83%
7	Lk-1/Z-7	1 775	1,00	0,50	2 663	1 604	60%
8.1	Lk-1/Z-8	4 560	1,00		4 560	4 356	96%
8.2	Lk-1/Z-8	5 038	1,00		5 038	7 931	157%
9	Lk-1/Z-9	4 565	1,25		5 706	5 679	100%
10	Lk-1/Z-10	2 562	1,50		3 843	2 031	53%
11	Lk-1/AI/Z-1	3 011	2,50		7 528	7 151	95%
12	Lk-1/EI/O-1	702	0,05		35	0	0%
13	Lk-1/SZ-1	2 351	0,75		1 763	2 242	127%
14.1	Lk-1/Te	1 156			1 568	1 568	
14.2	Lk-1/Te	268			132	132	
15.	Lk-1/Z-12* - új építési övezet (Lk- 1/Z-4-ből)	2 886	4,25		12 266		
		76 667			141 292	101 929	

bsá általános beépítési sűrűség

ásztm / ászt általános szintterületi mutató / általános szintterület

	Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömb meglévő építési övezete
	Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömbön belül a projektterület új építési övezete

* az új építési övezet számozása, majd a KÉSZ módosítás során véglegesíthető

	a kialakult állapot alapján az övezet kihasználtsága meghaladja az általános szintterületi mutató alapján biztosított keretet
	(hatályos értékhez képest) változatlan általános szintterületi mutató érték
	(hatályos értékhez képest) potenciálisan megemelhető általános szintterületi mutató érték

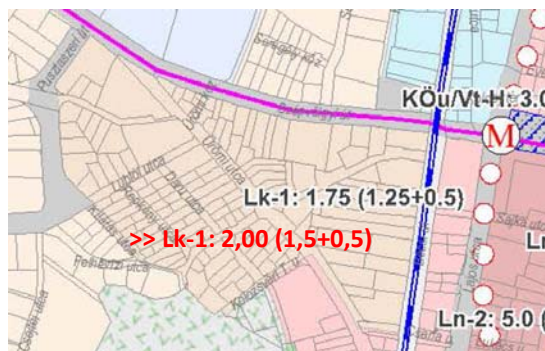
A Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt tömb jelen KÉSZ módosítása során csak a projektterület új Lk-1/Z-12 építési övezetének területén történhet meg az általános szintterületi mutató emelése, mely összesen cca. 9 380 m² szintterületi többlet aktiválását jelenti. A fennmaradó (23 751 – 9 380=) 14 371 m² általános szintterület a kerület számára tartalékol szolgát, a későbbiekben felhasználható majd a területfelhasználási egység területén jelenlévő anomáliák oldására kerületi döntések alapján.

1.2. AZ FRSZ 1. MELLÉKLETÉNEK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A módosítási javaslat megfelel a Fővárosi TSZT-ben rögzített és az OTÉK-tól való eltérési engedély alapján meghatározott Lk-1 területfelhasználásra vonatkozó maximális értékeknek:

területfelhasználási egység	bs	bsá	bsp
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület Lk-1	1,25-2,75*	0,75-2,0	0,5-0,75

*ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján



Javaslat az FRSZ módosítására

2. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK MEGHATÁROZÁSA

2.1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK STRUKTÚRÁJA ÉS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI

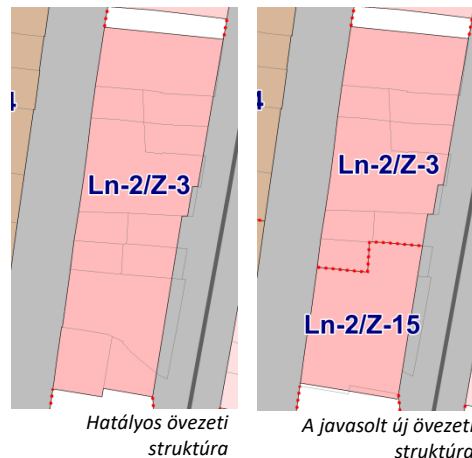
A LAJOS UTCA – CSERFA UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

A hatályos KÉSZ a nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű tömböt egy építési övezetbe sorolja: Ln-2/Z-3. A szabályozási koncepció azt javasolja, hogy a jelenleg fejlesztés előtt álló terület rész önálló építési övezetbe kerüljön, ez teszi lehetővé a fejlesztés biztosítását és a városképi szempontból hiányzó Bécsi út és Lajos utca felőli térfalszakaszok kiépülését.

A javasolt új övezet jele: Ln-2/Z-15.

Az új övezet beépítési módja zártosú marad, a telekminimum megemelése biztosítja, hogy a fejlesztési terület – a jelenlegi Megbízói szándék szerint – egy telekként, egy fejlesztésként valósuljon meg.

A terepszint alatti beépítési mérték nem változik, 100%, de a parkolási szintterület meghatározása oly módon történik, hogy 3 szint mélygarázs kialakíthatóvá válnon.



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

A terepszint feletti beépítési mérték és az általános szintterületi mutató emelése teszi lehetővé, hogy az elvárt, a szomszédsághoz illeszkedő, magassággal épülhessen be a ma még hiányzó Lajos utcai térfalszakasz és egyben biztosítja a fejlesztés volumenét is. (A 85%-os terepszint feletti beépítési mérték OTÉK eltérést igényel.)

A zöldfelületi minimum 10%-ban való meghatározását a 100%-os terepszint alatti beépítési mérték megőrzése indokolja.

A beépítési magasság továbbra is Pmu érték megadásával kerül rögzítésre a KÉSZ 3. mellékletében, az értékek megemelésre kerülnek és balti feletti értékben kerülnek számszerűsítésre övezeti előírásként. A Cserfa utcától délre található beépítéshez való illeszkedés, építészeti hangsúly kialakíthatósága érdekében: a Bécsi út felől 118 mBf, a Lajos utca felől 125 mBf.

A maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek meghatározására szolgáló osztószám megemelésre kerül annak érdekében, hogy az emelt szintterületi mutató mellett is cca. azonos rendeltetési egység szám legyen létesíthető.

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										2b.		táblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek									az épület				
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb				
3.	Ln-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.							övezetcsoport	felett (%)	alatt (%)	általános (m ² /m ²)						parkolási (m ² /m ²)
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H _L v. Élp				
12.	Ln-2/Z-3	Z	500	-	-	20	65	100	2	1.25 / PP 0.63	-	Pmu	60	-	-	
	Ln-2/Z-15	Z	1200			10	85	100	3,75	2,5	-	Pmu	90	-	-	
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés		Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásában szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter					
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zártosú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság							
		Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/1	= 57. § (4) a) szerint					
		Á	= jelentős állomás					§	= előírás szerint	§/2	= 57. § (4) b) szerint					
		P	= parkoló	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	= előírás szerint					
		B	= benzinkút							megjegyzés:		OTÉK eltérése				
										FRSZ 20. § (2) alapján						

A BÉCSI ÚT – CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

A szabályozási koncepció azt javasolja, hogy a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca sarkán elhelyezkedő projektterület a 3 közterülettel határolt sarokpozíció miatt kerüljön önálló építési övezetbe.

A javasolt új övezet jele: Lk-1/Z-12.

Az új építési övezet beépítési módja zárt sorú és a telek legkisebb területe nem kerül meghatározásra.

A beépítési paraméterek emelését a speciális (3 oldalról közterülettel határolt) sarokpozíció indokolja. Kisvárosias övezetben az OTÉK 60%-ban maximálja a beépítési mértéket, ezért a szabályozási koncepció vonatkozó 75%-os javaslata igényelni fogja az OTÉK-tól való eltérést is. A terepszint alatti beépítési mérték javasolt értéke 100%. A szintterületi mutatók emelése illeszkedik a beépítési mértékekhez (általános szintterületi mutató: 2,5+1,75, parkolási szintterületi mutató: 1,0), együttesen teszik lehetővé a projektterületen a Bécsi út mentén a nagyobb parkolóigényű rendeltetések – iroda, szolgáltatás, kereskedelem – elhelyezhetőségét és a szükséges parkolószám kialakíthatóságát.

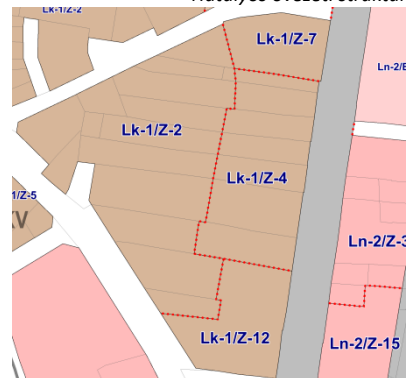
A zöldfelületi minimum javasolt 15%-os értéke OTÉK eltérést fog igényelni. (100%-os terepszint alatti beépítés esetén zöldtetővel lesz teljesíthető.)

A beépítési magasság épületmagasságként (14 m), továbbá szövegesen és a Szabályozási Terven kerül meghatározásra. (Az épületmagasságra való áttérés önkormányzati elvárás.)

A maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek száma osztószám helyett egyedi előírással kerül meghatározásra annak érdekében, hogy az emelt szintterületi mutató mellett is cca. azonos önálló rendeltetési egység darabszám legyen létesíthető.



Hatályos övezeti struktúra



A javasolt új övezeti struktúra

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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										4.	táblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek								az épület				
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb				
3.	Lk-1		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyei előírás alapján
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)					
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H _L v. Élp			
12.	Lk-1/Z-4	Z	-	-	-	25	50	75	1.5	0.75	-	Pmu	240	-	-
	Lk-1/Z-12	Z	-	-	-	15	75	100	2,5 / § 1,75	1	14 / §	-	-	-	§
	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 P = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				§ = előírásban szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)		Ém = épületmagasság Pmu = 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		

2.2. A BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK MEGFELELŐSÉGE

OTÉK-NAK VALÓ MEGFELELÉS

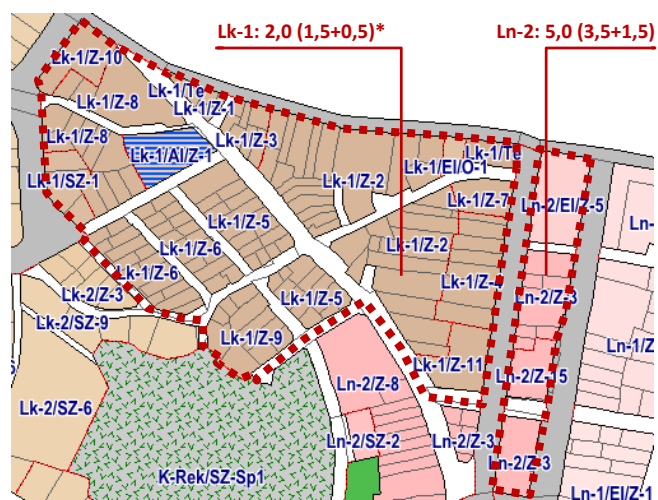
Az OTÉK 2. számú melléklete rögzíti a „beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit”. A Ln-2 és az Lk-1 területfelhasználás és építési övezet vonatkozásában a megengedett legnagyobb beépítési mérték, a legkisebb zöldfelület és a megengedett legnagyobb beépítési magasság előírásainak kell megfelelnie a szabályozási koncepcióban javasolt új övezeteknek.

Az OTÉK 2. számú mellékletének való megfelelés						
Megengedett legnagyobb beépítettség						
övezet	OTÉK szerinti érték	javasolt paraméter			megfelelés	
Ln-2/Z-15	80%	85%			OTÉK eltérés	
Lk-1/Z-12	60%	75%			OTÉK eltérés	
Legkisebb zöldfelületi minimum						
övezet	OTÉK szerinti érték	javasolt paraméter			megfelelés	
Ln-2/Z-15	10%	10%			MEGFELEL	
Lk-1/Z-12	20%	15%			OTÉK eltérés	
Megengedett legnagyobb beépítési magasság						
övezet	OTÉK szerinti érték	javasolt paraméter			megfelelés	
Ln-2/Z-15	12,5m<	Pmu egyedi előírás szerint 118 mBf - Bécsi út felől és a Cserhalom utca mentén a homlokvonal felezőpontjáig (12,0-13,8 m közötti magasság) (OTÉK eltéréssel engedélyezett a 12,5 méternél kisebb érték)		Pmu egyedi előírás szerint 125 mBf– a Lajos utca felől és a Cserhalom utca mentén a homlokvonal felezőpontjáig (20,8 m)	2019-es OTÉK eltérési engedély alapján	MEGFELEL
Lk-1/Z-12	<12,5m	Épületmagasság: 14 m			OTÉK eltérés	
		Bécsi út felől	Hm: 13 m	Hm:9 m	OTÉK eltérés	MEGFELEL
		Cserfa utca felől Hm: 13 m			OTÉK eltérés	
		Ürömi utca felől Hm:9 m			MEGFELEL	

Mindkét építési övezetben szükséges OTÉK eltérés. Mindkét övezet egy-egy korábbi telkek összevonással létrejött, sarokpozícióban lévő ingatlanra terjed ki. A beépítési mérték és a zöldminimum vonatkozásában a saroktelek általánostól eltérő geometriai összefüggései indokolják az OTÉK-tól eltérő értékek meghatározását. A kisvárosias övezetben a beépítési magasság egyes értékeinek OTÉK-ban megengedettnél magasabb meghatározása a szomszédos nagyvárosias övezetthez és kialakult nagyvárosias beépítéshez való illeszkedést szolgálja, a nagyvonalúbb építészeti megfogalmazást teszi lehetővé.

FRSZ-NEK VALÓ MEGFELELÉS

Az FRSZ 1. melléklete rögzíti a Ln-2 és az Lk-1 területfelhasználási egységre vonatkozó általános és 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.



* előzetes FRSZ módosítás – bsá emelés után

KÉSZ övezetek a javasolt új övezetekkel
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

A JAVASOLT LN-2/Z-15 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET MEGFELELŐSÉGE

Az FRSZ általános beépítési sűrűségének való megfelelés – Ln-2/Z-15					
területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsá / általános szintterületi mutató	általános szintterület (m ²)		
Ln-2 területfelhasználási egység	13 657	3,5	47 799,5		
Ln-2/Z-3	6 461	2	12 922		
Ln-2/EI/Z-5	4 011	3,5 / KH0,5	16 044		
Ln-2/Z-15	2 053	3,75	7 699		MEGFELEL
összesen			36 665	< 47 799,5	MEGFELEL

Az FRSZ parkolási beépítési sűrűségének való megfelelés – Ln-2/Z-15					
területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsp / parkolási szintterületi mutató	parkolási szintterület (m ²)		
Ln-2 területfelhasználási egység	13 657	1,5	20 485,5		
Ln-2/Z-3	6 461	1,25 / PP 0,63	6 623		
Ln-2/EI/Z-5	4 011	2,5 / PP 1	4 011		
Ln-2/Z-15	2 053	2,5	5 133		MEGFELEL
összesen			15 767	< 20 485,5	MEGFELEL

PP jelű parkolási szintterületi mutatóval érintett terület

Ln-2/Z-3 övezetben: 2.343 m²Ln-2/EI/Z-5 övezetben: 4.011 m²

**A javasolt Ln-2/Z-15 építési övezetben
az általános szintterületi mutató célértéke: 3,75
a parkolási szintterületi mutató célértéke: 2,5.**

Megfelel az FRSZ-nek.

A JAVASOLT LK-1/Z-12 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET MEGFELELŐSÉGE

Az 1. pontban részletesen bemutatottak szerint a szabályozási koncepció az FRSZ általános beépítési sűrűségének (bsá) emelését javasolja. Az előzetes FRSZ módosítás teheti majd lehetővé az Lk-1/Z-12 jelű építési övezetben a szabályozási koncepció által javasolt általános szintterületi mutatókat.

Az FRSZ általános beépítési sűrűségének való megfelelés – Lk-1/Z-12					
területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsá / általános szintterületi mutató	általános szintterület (m ²)		
Lk-1 területfelhasználási egység	95 004	1,5*	142 506		
Lk-1/Z-1	745	2,00	1 490		
Lk-1/Z-2	12 450	2,00	24 900		
Lk-1/Z-2	10 462	2,00	20 924		
Lk-1/Z-3	1 977	1,50	2 966		
Lk-1/Z-4	5 335	1,50	8 002		
Lk-1/Z-5	5 286	1,75	9 251		
Lk-1/Z-5	3 179	1,75	5 563		
Lk-1/Z-6	3 955	1,25	4 944		
Lk-1/Z-6	4 404	1,25	5 505		
Lk-1/Z-7	1 775	1,00/ KH0,5	2 663		
Lk-1/Z-8	4 560	0,75	3 420		
Lk-1/Z-8	5 038	0,75	3 779		
Lk-1/Z-9	4 565	0,95	4 565		
Lk-1/Z-10	2 562	0,75	3 843		
Lk-1/AI/Z-1	3 011	2,00	6 022		
Lk-1/EI/O-1	702	0,05	35		

Az FRSZ általános beépítési sűrűségének való megfelelés – Lk-1/Z-12					
területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsá / általános szintterületi mutató	általános szintterület (m ²)		
Lk-1 területfelhasználási egység	95 004	1,5*	142 506		
Lk-1/SZ-1	2 351	0,75	1 763		
Lk-1/Te	1 156		1 568		
Lk-1/Te	268		132		
Lk-1/Z-12	2 886	4 ,25(2 ,5/ § 1,75)	12 266		MEGFELEL
összesen			123 600	< 142 506	MEGFELEL

*előzetes FRSZ módosítás – bsá emelés után

Az FRSZ parkolási beépítési sűrűségének való megfelelés – Lk-1/Z-12					
területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsp / parkolási szintterületi mutató	parkolási szintterület (m ²)		
Lk-1 területfelhasználási egység	95 004	0,5	47 502		
Lk-1/Z-1	745	0,90	671		
Lk-1/Z-2	12 450	0,90	11 205		
Lk-1/Z-2	10 462	0,90 x1,1*	10 357		
Lk-1/Z-3	1 977	0,90	1 779		
Lk-1/Z-4	5 335	0,75x1,1*	4 401		
Lk-1/Z-5	5 286	0,45	2 379		
Lk-1/Z-5	3 179	0,45	1 431		
Lk-1/Z-6	3 955	0,40	1 582		
Lk-1/Z-6	4 404	0,40	1 762		
Lk-1/Z-7	1 775	0,30x1,1*	586		
Lk-1/Z-8	4 560	0,30	1 368		
Lk-1/Z-8	5 038	0,30	1 511		
Lk-1/Z-9	4 565	0,30	1 370		
Lk-1/Z-10	2 562	0,30	769		
Lk-1/AI/Z-1	3 011	0,70	2 108		
Lk-1/EI/O-1	702	0,05	35		
Lk-1/SZ-1	2 351	0,30	705		
Lk-1/Te	1 156		0		
Lk-1/Te	268		0		
Lk-1/Z-12	2 886	1	2 886		MEGFELEL
összesen			46 904	< 47.502	MEGFELEL

*többszorzó az 1. parkolási területen

A javasolt Lk-1/Z-12 építési övezetben
az általános szintterületi mutató célértéke: 4,25 (2,5/§1,75).
a parkolási szintterületi mutató célértéke: 1.
Előzetes FRSZ módosítás után megfelelő értékek.

Az FRSZ sem az Ln-2, sem az Lk-1 területfelhasználási egységre nem határoz meg zöldfelületi átlagértéket, így arra vonatkozó igazolásra nincs szükség.

2.3. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SZÖVEGES ELŐÍRÁSAI

hatályos normaszöveg	javasolt normaszöveg	indoklás
54. Az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései		
70.§ Az épület felső- és tetőszintjének kialakítása során – a beépítési magasság betartása mellett –	70.§ Az épület felső- és tetőszintjének kialakítása során – a beépítési magasság betartása mellett –	A Bécsi út és a Lajos utca közötti átmenő telek esetében hatályos előírás értelmezése anomáliákat vethet fel, ezért javasolt az új övezeti előírásban ennek egyértelműsítése.
a) az udvari párkánymagasság az utcai járdavonaltól mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,	a) az udvari párkánymagasság az utcai járdavonaltól mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg – ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –,	
55. Az Ln-1 jelű építési övezetek részletes előírásai		
74.§		
(7) Az Ln-2/Z-15 építési övezet a 68. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol		
a) épületköz létesíthető;		
b) az általános épület-elhelyezés és épületcsatlakozás általánostól eltérő szabályai a következők:		
ba) földszintes épületrész a szomszéd telekhatárhoz tűzfalasan csatlakozhat az építési helynek a Szabályozási Terven jelölt, terepszint felett kizárólag földszinten beépíthető részén,		
bb) ahol a telekmélység nem éri el a 22 métert a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó udvari homlokzat homlokzati síkjának távolsága a telek beépítetlen határától legfeljebb a telekre vonatkozó legnagyobb		
Az új Ln-2/Z-15 építési övezet integrálásra kerül a KÉSZ normaszövegébe.		
Az előírás lehetővé teszi az eltérést a 30.§ (2) b) és c) pontban foglaltaktól. A Lajos utcai csatlakozásnál, a kismélységű (alig 20 méter) telekrészen szükséges, a meglévő falazott, tömör kerítésszakaszok mentén. A meglévő kerítés magassága változó cca. 2-3 méter, egyes helyeken ennél is magasabb. (Lásd a fotót.)		
		
A Lajos utcai járdavonal: 104,2 mBf, a bemért legnagyobb kerítésmagasság: 108,8 mBf >>> Legnagyobb kerítésmagasság: 108,8 mBf – 104,2 mBf = 4,6 méter		
Az előírás lehetővé teszi az eltérést a 30.§ (5) a) pontban foglaltaktól. A Lajos utcai csatlakozásnál a Bécsi út felőli szomszéd viszony kezelése érdekében szükséges.		

hatályos normaszöveg	javasolt normaszöveg	indoklás
	beépítési magasság értékének harmadára csökkenthető a telepítési távolság betartása mellett.	
	bc) a 70.§ a) pontja szerinti udvari párkánymagasság betartása során a Bécsi út és a Lajos utca felőli Pmu értéket az átmenő- vagy saroktelek felezővonaláig kell betartani;	A 70.§ a) bekezdés egyértelműsítése átmenő telek esetében.
	c) az építési hely Szabályozási Terven jelölt terepszint felett kizárólag földszinten beépíthető részén az épület(rész) legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 107,50mBf értéket,	A kismélységű (alig 20 méter) telekrész indokolja a telekhatárok menti épület-elhelyezés általánostól eltérő lehetőségét, melyre vonatkozóan célszerű magassági megkötés rögzítése. (Lásd a ba) alpont indoklását.) $107,5 \text{ mBf} - 104,2 \text{ mBf} = 3,3 \text{ méter}$
	d) az egyedi magassági szabályok a következők:	A 62.§ (2) c) pont alapján meghatározásra kerülő szabályok.
	da) a 3. mellékletben az utcai párkánymagasság vonalának „§” jelöléssel rögzített Pmu értéke	
	- 118 mBf a Bécsi út mentén és befordulva a Cserfa utca mentén a telek homlokvonalának felezőpontjáig,	
	- 125 mBf a Lajos utca mentén és befordulva a Cserfa utca mentén a telek homlokvonalának felezőpontjáig,	
	db) a da) alpont szerinti magassággal meghatározott Pmu vonalak függetlenek a járdavonaltól,	
	dc) a Cserfa utca mentén kizárólag a 118mBf Pmu értékű magassági idom síkjai fölé megengedett a túlnyúlás, melynek	
	- hossza nem haladhatja meg a Cserfa utcai teljes homlokzathossz 1/3-át,	
	- magassága nem haladhatja meg a 122 mBf értéket,	
	de) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 128 mBf értéket,	A Lajos utca felőli magassági idomon belül sem emelkedhet ezen érték fölé az épület.
	df) ha az új épület párkánymagassága és a szomszéd épület <i>csatlakozó párkánymagassága</i> közötti átmenet építészeti hangsúlyképzéssel történik, nem kell figyelembe venni a 65.§ (3) a) pontot;	Illeszkedési szabály.
	e) a <i>parkolási kötelezettség</i> és a kerékpár elhelyezési kötelezettség értékének meghatározása során, ha a tervezés Schell&Core szisztéma	A 43.§ (1) alapján eltérő parkolási kötelezettség meghatározása.

hatályos normaszöveg	javasolt normaszöveg	indoklás
	szerint történik és ezért a 4.b. és 4.c. mellékletek szerint a számítás alapjául szolgáló helyiség(típus) alapterülete nem határozható meg, akkor a számítás alapjául az adott funkció összesített alapterületének az alábbiakban meghatározott hányadát kell figyelembe venni: ea) a kereskedelmi funkció esetén 60%, eb) egyéb funkció esetén 80%. f) a 43.§ (2) bekezdés szerinti kötelező többletparkolóhelyek a telken kívül is biztosíthatók, amennyiben a létesítés helye és módja megfelel a 43.§ (8) a) pontban foglaltaknak.	A 43.§ (2) alapján eltérő előírás a kötelező többletparkolóhelyekre.

59. Az Lk-1 jelű építési övezetek részletes előírásai

82.§

82.§

(8a) Az **Lk-1/Z-12** építési övezet a **78. §-ban** meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

A szabályozási koncepció szerint az Lk-1/Z-12 építési övezet új előírásai kerülnek rögzítésre a (8a) bekezdésben.

- a) épületköz létesíthető;
- b) a 2. mellékletben „§” jellel meghatározott *általános szintterületi mutató* kizárólag az 59.§ (7) bekezdés szerint a parkoláshoz szükséges szintterület továbbá gépészeti, közlekedési szintterület kialakítására vehető igénybe terepszint alatt;
- c) legfeljebb 18 db önálló rendeltetési egység alakítható ki;
- d) a 78.§ (3) b) pont előírásának megfelel az a saroktelek, melynek legalább az egyik határoló közterülete KÖu jelű övezetbe sorolt;
- e) az általános épület-elhelyezés és épületcsatlakozás általánostól eltérő szabályai a következők:
 - ea) az Ürömi utca mentén a 30.§ (2) b) pont szerinti 1,5 métert a telek homlokvonalára merőlegesen kell mérni,
 - eb) a telek oldalhatára mentén – a 30. § (2) c) ponttól eltérően – tűzfal
 - ott állhat, ahol a szomszéd telek oldalhatárán is tűzfal áll, és
 - hossza a szomszéd tűzfal hosszától legfeljebb 1,5 méterrel térhet el,
 - ec) telek egyéb telekhatára mentén tűzfal
 - ott, ahol a szomszéd telek határán is tűzfal áll, annak hossza mentén

Megegyezik a hatályos paraméterek alapján számított értékkel.

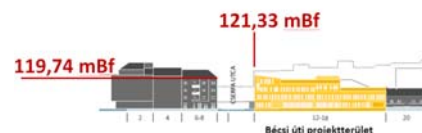
A 78.§ (3) b) pontosítása – a nem lakás és alapintézmény rendeltetések nagyságrendjére vonatkozó előírás egyértelművé tétele.

A szomszéd épület udvari homlokzatához való csatlakozás előírásának pontosítása. Az Ürömi utcai csatlakozásnál szükséges.

Az Ürömi utca felőli oldalhatár kezelése.

Az Ürömi utca felőli szomszéd telkek hátsó telekhatárainak kezelése.

hatályos normaszöveg	javasolt normaszöveg	indoklás
	és azt legfeljebb 1,5 méterrel meghaladva alakítható ki,	
	- ott, ahol a szomszéd telek határán nem áll tűzfal, legfeljebb 14 méter hosszúságban alakítható ki, ha magassága nem haladja meg a 10 métert és a szomszéd telek beépítése legalább 20 méterre van;	
	f) az egyedi magassági szabályok a következők:	A 62.§ (2) c) pont alapján meghatározásra kerülő szabályok.
	fa) az épületmagasságot a Szabályozási Terven rögzített maximális homlokzatmagassági értékekkel együtt kell betartani:	Ezek F/L értékek, így azon belül építészeti hangsúlyok, kiemelések kialakíthatók.
	- az Ürömi utca felől 9 méter,	
	- a Cserfa utca felől 13 méter,	
	- a Bécsi út felől 13 méter és 9 méter,	
	fb) a Bécsi út felőli 9 méteres maximális homlokzatmagasságot a Szabályozási Terven jelölt 22 méter hosszon kell betartani úgy, hogy az építészeti kialakítás során a 22 métertől $\pm 1,5$ méteres eltérés megengedett,	Cél a régi telekosztás ritmusának megjelenítése az utcai térfalban. A régi telek homlokvonalaának hossza cca. 22 méter volt, a szabályozási javaslat nem „merevíti be” ezt a konkrét értéket, hanem a 20,5-23,5 méter között biztosít mozgásteret a térfal építészeti kialakításához.
	fc) épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 122 mBf értéket,	Az épület egészére vonatkozó előírás, mely nem haladja meg Cserfa utca déli oldalán a nagyvárosias övezetben lévő épület kalkulált gerincmagasságát.
	fd) az épület <i>csatlakozó párkánymagassága</i> legfeljebb $\pm 1,50$ méterrel térhet el a szomszéd telekre vonatkozó beépítési magasságtól, de nem lehet kevesebb 7,5 méternél,	
	g) a <i>parkolási kötelezettség</i> és a kerékpár elhelyezési kötelezettség értékének meghatározása során, ha a tervezés Schell&Core szisztéma szerint történik és ezért a 4.b. és 4.c. mellékletek szerint a számítás alapjául szolgáló helyiség(típus) alapterülete nem határozható meg, akkor a számítás alapjául az adott funkció összesített alapterületének az alábbiakban meghatározott hányadát kell figyelembe venni:	
	ga) a kereskedelmi funkció esetén 60%,	
	gb) egyéb funkció esetén 80%.	



Illeszkedési szabály. a Bécsi út és az Ürömi utca felől is betartandó, a 1,5 méteres eltérés lehetősége az építészeti hangsúlyképzéssel történő csatlakozást is lehetővé teszi (Ürömi utca felőli csatlakozás).

A 43.§ (1) alapján eltérő parkolási kötelezettség meghatározása.

3. SZABÁLYOZÁSI TERV

A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA – KÉSZ 1. MELLÉKLET



A javasolt Szabályozási Terv
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

A Szabályozási Terv mindkét érintett tömbben a projektterületek vonatkozásában feltünteteti az új övezeti struktúrát, az építési övezetek jeleit és azok határát.

A Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca által határolt tömb új építési övezete:

- Lk-1/Z-12.

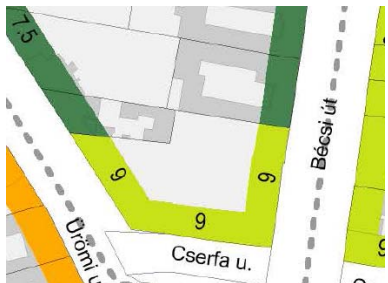
A Lajos utca – Cserfa utca – Bécsi út – Sajka utca által határolt tömb új építési övezete:

- Ln-2/Z-15.

Szabályozási vonal került rögzítésre a Cserfa utca északi oldala mentén a Bécsi út és a Lajos utca közötti szakasz nyugati felén. Célja, a Cserfa utca északi közterületi határának kiegyenesítése, egyben olyan közterületi határvonal meghatározása a Bécsi út és a Lajos utca között, melynek mentén a Cserfa utca északi térfalának síkja az Ürömi utca és a Bécsi út közötti térfalsíkkal összhangban alakítható ki. (Ez a csatlakozó irányadó szabályozási vonallal együttesen biztosítható.)



A hrsz.: 14820 ingatlan közterület felől kialakításra kerülő homlokzataira vonatkozóan került alkalmazásra a magassági méretezés, mely a három közterület (Bécsi út, Cserfa utca, Ürömi utca) felől határozza meg a maximális homlokzatmagasság értékét. (Ennek a szabályozási elemnek az alkalmazása azzal is jár, hogy a KÉSZ Pmu értékeket rögzítő 3. mellékletéről az ingatlanokat érintő Pmu érték törlésre kerül, mivel a tömb nem tartozik a FRSZ által II. párkánymagassági kategóriába sorolt területbe, ezért ennek nincs akadálya. A KÉSZ 3. mellékletén javasolt módosítás megfelel a hasonló – nem Pmu-val meghatározott – esetekben a mellékleten máshol is alkalmazásra kerülő jelöléssel.)



Hatályos KÉSZ 3. melléklet



A javasolt KÉSZ 3. melléklet
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

Az építési hely kizárólag földszinten beépíthető része az Ln-2/Z-15 építési övezetben kerül rögzítésre a szomszédos telekhatárok mentén cca. 65 m² területen azért, hogy az alig 20 méteres telekmélységű területre az épületkialakítást (a mélygarázs megközelítését) megkönnyítse. (Az építési

	építési övezet/övezet határa
	építési övezet/övezet jele

	szabályozási vonal
--	--------------------

	magassági méretezés
Hm - homlokzatmagasság Pm - párkánymagasság	

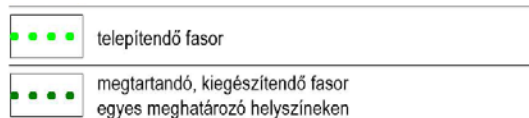
	az építési hely része, mely terepszint felett kizárólag földszinten építhető be
--	---

hey kizárólag földszinten beépíthető része meglévő falazott, tömör kerítésszakaszok mentén kerül kijelölésre.)

A Cserfa utca Bécsi út és Lajos utca közötti szakaszán a közterület északi oldalán került kijelölésre a „közterület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része”, mely részben a kialakult állapot megőrzését célozza, részben az ehhez a kialakult állapothoz méltó módon csatlakozó új közterületalakítást irányozza elő.

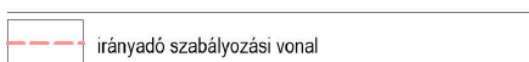
A Szabályozási Terv módosítási javaslata a fasorok vonatkozásában az alábbi:

- „*megtartandó, kiegészítendő fasor*” jelölés javasolt a Lajos utca, a Bécsi út, az Ürömi utca érintett szakaszán, a Cserfa utca északi oldalán a Bécsi út és a Lajos utca között,
- „*telepítendő fasor*” jelölés javasolt a Cserfa utca északi oldalán a Bécsi út és az Ürömi utca között.



JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

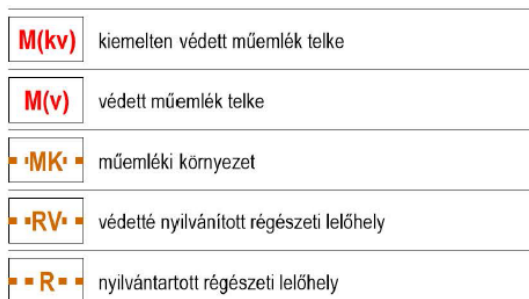
Irányadó szabályozási vonal kerül rögzítésre a Cserfa utca északi oldala mentén a Bécsi út és a Lajos utca közötti szakasz keleti felén. Célja a Cserfa utca északi közterületi határának kiegyenesítése, egyben olyan közterületi határvonal meghatározása a Bécsi út és a Lajos utca között, melynek mentén a Cserfa utca északi térfalának síkja az Ürömi utca és a Bécsi út közötti térfalsíkkal összhangban alakítható ki. (Ez a csatlakozó szabályozási vonallal együttesen biztosítható. / A jelenlegi közterületi trafó bővített kapacitással az építési telken, és az új épületen belül kerül majd kialakításra.)



MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ ELEMÉK

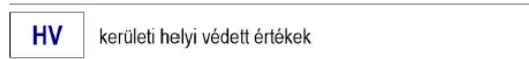
A hatállyal megegyező módon a Szabályozási Terv feltünteti a más jogszabály alapján védett elemeket:

- kiemelten védett műemlék telke,
- védett műemlék telke,
- műemléki környezet,
- védetté nyilvánított régészeti lelőhely,
- a nyilvántartott régészeti lelőhely.

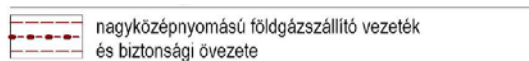


A Szabályozási Terven szükséges feltüntetni a TKR-ben levédett hrsz.:14824/2 ingatlant:

- kerületi helyi védett érték.

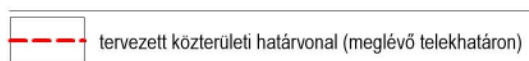


A hatályos Szabályozási Terv feltünteti a Cserfa utcában és az Ürömi utcában a nagyközépnomású földgázszállító vezeték és biztonsági övezetét, értelemszerűen ennek fenntartása továbbra is indokolt.



TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

A Cserfa utca déli oldalán a Bécsi út és a Lajos utca közötti szakaszon feltüntetésre kerül a tervezett közterületi határvonal jelölés, mivel a hrsz.: 14808 ingatlan egyelőre még nincs közterületi státuszban, a tulajdoni lapja szerint kerületi önkormányzati tulajdonban lévő „kivett saját használatú út”.



A hatályossal megegyező módon a Szabályozási Terv tájékoztató jelleggel elkülönülő színnel tünteti fel a Bécsi út és a Lajos utca fővárosi jelentőségű közlekedési területét és a többi kerületi jelentőségű közlekedési területet.

A hatályossal megegyező módon a Szabályozási Terv jelöli a Bécsi úti meglévő villamosvonalat.

	fővárosi jelentőségű közlekedési terület
	kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)
	meglévő villamos vonal

4. KÉSZ 3. MELLÉKLET

AZ UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA – KÉSZ 3. MELLÉKLET



A javasolt KÉSZ 3. melléklet
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

(MEGJEGYZÉS: A módosítási javaslat csak a két projekterületre vonatkozik, a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhívási utca által határolt tömb KÉSZ módosítása során a tömb projekterületen kívüli részén is lehetséges a Pmu szabályozástól eltérő magassági szabályozás)

PMU ÉRTÉKEK

Javasolt bevezetni a Pmu értékekre vonatkozóan egy olyan jelölést, mely a normaszövegben rögzítésre kerülő egyedi előírásokra utal. Ez pl. lehetővé teszi, hogy a magasságok geodéziai felmérés alapján Balti feletti értékben kerüljenek meghatározásra, és egyéb előírások megfogalmazásának lehetőségét is biztosítja.

	§ - egyedi előírás szerint
--	----------------------------

VI. VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

A telepítési tanulmányterv aktualizálása két projektterülettel foglalkozik, az ezekre javasolt fejlesztések vonatkozásában kerülnek meghatározásra a közlekedési és közmű infrastrukturális igények.

LAJOS UTCAI PROJEKTTERÜLET

- várható új általános szintterület: cca. 7 699 m²
- várható új parkolási szintterület: cca. 5 132 m²
- 3 szintes mélygarázs 137 db parkolóhellyel
- iroda és földszinti vegyes (kereskedelmi-szolgáltató) funkció.

BÉCSI ÚTI PROJEKTTERÜLET

- várható új általános szintterület: cca. 7 215 m²
- várható új parkolási szintterület: cca. 7 936 m²
- 3 szintes mélygarázs 190 db parkolóhellyel
- iroda és földszinti vegyes (kereskedelmi-szolgáltató) funkció.

Az új (aktualizált) fejlesztői elképzelések szerint a két projektterület összesített adatai az általános szintterület vonatkozásában gyakorlatilag azonosak, a parkolási szintterület és a parkolóhelyek vonatkozásában kismértékben alacsonyabbak, mint a korábbi építészeti koncepciók adatai.

Az eredeti telepítési tanulmányterv, mind a közlekedés, mind a közművek tekintetében rögzítette, hogy a többletforgalmat a környező úthálózat be tudja fogadni, a közműigények várhatóan a rendelkezésre álló hálózatokról biztosíthatók. Így megállapítható, hogy a nagyságrendjükben azonos új építészeti elképzelések infrastrukturális igényeit a meglévő úthálózat és közműhálózat várhatóan biztosítani tudja.

1. KÖZLEKEDÉS

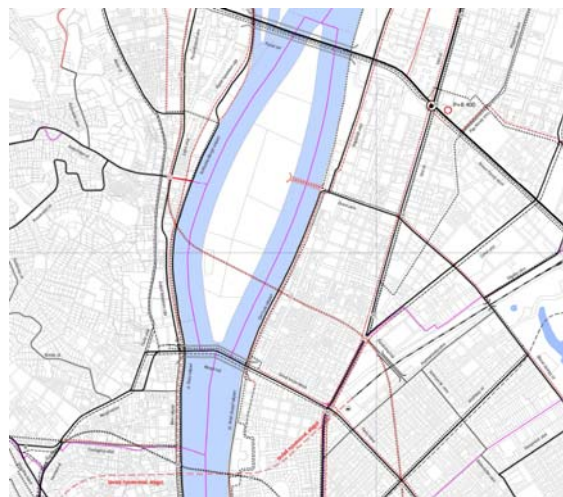
1.1. MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Közlekedési szempontból a Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca által határolt terület és azon belül a két projektterület kiválóan megközelíthető helyszínen található. A II. és III. kerület határzónájában található ingatlanok mindkét kerülethez és a főváros távolabbi részeihez is szervesen kapcsolódnak közúti és közösségi közlekedési hálózatukon keresztül.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A kiszolgáló közösségi közlekedési hálózatnak része a tervezési területek közvetlen közelében elhaladó villamosvonal és a közelben található HÉV-vonal is. Ezek a kötőpályás kapcsolatok a területek fenntartható módon történő megközelítését segítik, így a generált forgalom is várhatóan kisebb lesz, mint ha csupán buszjáratok közlekednének a környéken.

A főváros szerkezeti tervének közlekedési tervlapja jelentős közösségi közlekedési fejlesztéseket mutat az elkövetkezendő időszakban. A tervezési területeket közvetlenül fogja érinteni a Szentendrei és Csepeli HÉV-vonalak összekötésével létrejövő metró-vonal, amelynek egyik megállója a Szépvölgyi út Árpád Fejedelem úti csomópontja közelében tervezett. Ezzel a fejlesztéssel párhuzamosan a jelenlegi HÉV-vonal helyén villamosvonal épül majd a Duna-parton.



Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 2021 – Közlekedési infrastruktúra

KERÉKPÁRFORGALMI HÁLÓZAT

A környék kerékpárforgalmi hálózatában nem tervezett változtatás a közeljövőben, ugyanakkor a kerékpárforgalmi igények növekedése tapasztalható a főváros ezen területén is. A II. kerület 2017-ben készült Kerékpárforgalmi Hálózati Terve nem tartalmazta a tervezési területeket. A Magyar Kerékpáros Klub általános javaslatai között sorolta fel a nagyforgalmú főutak

csomópontjainak kerékpárosbarát fejlesztését, valamint a Zsigmond tér és a Margit-híd budai hídfőjének önálló kerékpáros infrastruktúrával (kerékpárúttal, vagy kerékpársávvval) való összekötését.

Minden új beruházás építésénél szükséges az OTÉK által előírt kerékpártámaszok elhelyezése és a kerékpáros közlekedés elősegítése a műszaki megoldások tervezése során.

GYALOGOSBARÁT FEJLESZTÉS

A tervezési területek környékének gyalogosbarát fejlesztése szükséges a közeljövőben, többek között a tervezett funkciók által vonzott gyalogosforgalom biztonsága érdekében is. Bár a tervezési terület mellett haladó főutak (Lajos utca, Bécsi út) közterületi szélessége a jelenlegi közúti és parkoló kapacitás megtartása mellett nem teszi lehetővé a gyalogjárdák szélesítését, az újjáépülő szakaszokon a gyalogosok számára eltérő burkolattípusok építésével, a közutak keresztezésének biztonságos megoldásával fejleszthető a gyalogosbarát megközelítés.

A projektterületeken a két új beruházás által érintett Cserfa utca a II. kerületi Településfejlesztési Konceptióban és az arra támaszkodó KÖZTÉR fejlesztési tanulmányban megfogalmazottak szerint gyalogsközpontú, forgalomcsillapított útszakasz lesz a jövőben. A közterületi szélesség mindkét érintett szakasz északi oldalán megengedi a gyalogosok számára kijelölt felületek kialakítását, szélesítését, ez nem érinti a forgalmi sávokat, és a közterületi parkolóhelyek túlnyomó része is megőrizhető. A Cserfa utca Ürömi utca és a Bécsi út közötti szakaszának északi oldalán a közterület kialakítás esetleg igényli a cca. 9-10 közterületi parkoló megszüntetését, ezek száma projektterület mélygarázsában a parkolási kötelezettségen felül visszapótolható. Jelenleg a gyalogosok számára keskeny felületek állnak csak rendelkezésre, pedig a főutakon átvetető közeli gyalogátkelőhelyek egy, a Duna menti zöldsáv felé irányuló gyalogos főirányt jelölnek ki. Ennek megfelelően az útszakasz forgalmi szerepének megváltoztatására, a kialakítás humanizálására, gyalogsközpontúvá tételére kell törekedni. A tervezési terület beépítése idején jó lehetőség adódik a Cserfa utca keresztmetszeti átépítésére, szélesebb gyalogosfelület kiépítésére, zöldsáv telepítésére. Az úthálózat forgalmi kapcsolatai lehetővé teszik azt is, hogy az útszakaszok korlátozott forgalommal (csak célforgalom megengedhető) működjenek tovább.

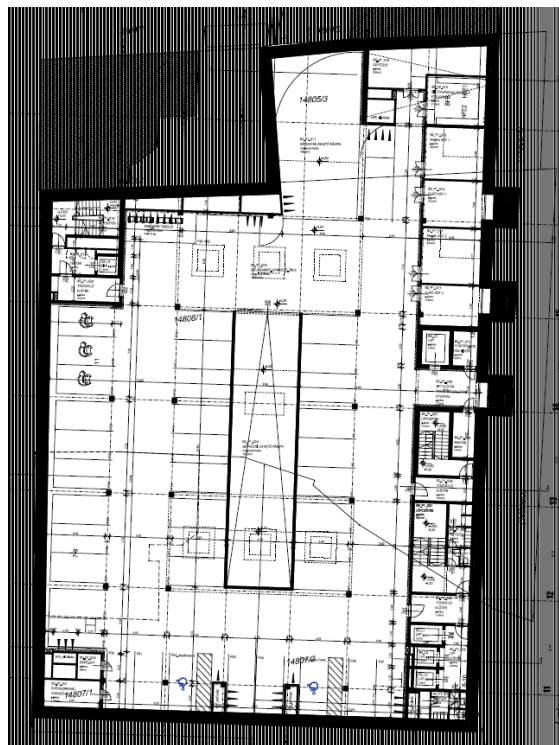
1.2. BELSŐ KÖZLEKEDÉSI LEHETŐSÉGEK, PARKOLÁS

LAJOS UTCAI PROJEKTTERÜLET

A tervezett irodaépület gyalogos bejáratai a Cserfa utca és a Lajos utca, valamint a Bécsi út irányából, közúti kapcsolata a Lajos utca felől biztosítható. A Lajos utca felől a be- és kihajtás csak jobbra kanyarodásokkal képzelhető el a 2x2 forgalmi sávú útkeresztmetszelen és a forgalmi terhelés miatt. A Cserfa utca jelenleg is egyirányú forgalommal terhelte, amennyiben az útszakaszt csak célforgalom fogja terhelni, tovább javul a forgalmi helyzet. Javasolt a teljes Cserfa utcai forgalmi rend felülvizsgálata, a keresztmetszet átépítése (humanizálása) az új épület építésével együtt.

A háromszintes mélygarázsban a szintek közötti gépjárműves közlekedést az épület alaprajzában közepére tervezett egyenes rámpa biztosítja. Az összesen 137 db (39+48+50) merőleges parkolóállásból szintenként két-két parkoló a mozgáskorlátozottak számára van fenntartva, és három-három parkoló elektromos töltővel tervezett.

A létesítendő parkolóférőhelyek számát a KÉSZ határozza meg, mely szerint az előírt parkolási kötelezettség 135 db parkoló, és 14 db kötelező többletparkolóhely. A kötelező többletparkolóhelyek egy része (12 db parkolóhely) a Bécsi úti projektterület mélygarázsában kerül majd elhelyezésre. A parkolási mérleget lásd a beépítési koncepció bemutatásánál. A megfelelő (OTÉK által meghatározott) számú kerékpártároló elhelyezése biztosított a mélygarázsszinteken.



Lajos utcai projektterület – tervezett mélygarázsszint
forrás: V.T. Arch Építész Iroda Kft.

BÉCSI ÚTI PROJEKTERÜLET

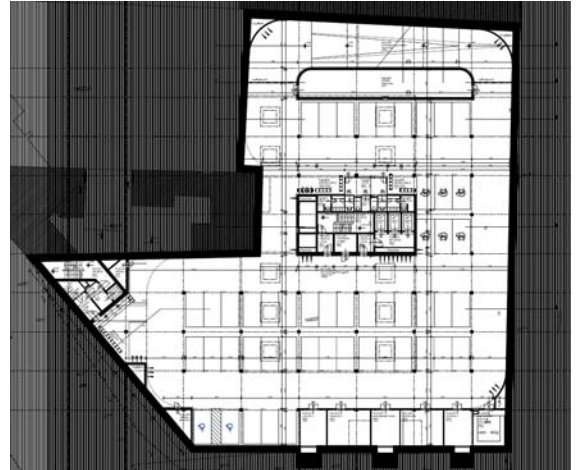
A tervezett vegyes funkciójú épület fő gyalogos bejárata a Bécsi út felől kerül kialakításra, a földszinti üzletek és szolgáltatások megközelítése elvben mindhárom közterület felől lehetséges, a tervezés későbbi fázisában véglegesedik. Ezért javasolható, hogy a Cserfa utca közterülete is (a kerületi fejlesztési koncepciónak megfelelően) épüljön át gyalogosbarát kialakítású utcává. A Cserfa utca északi oldalán a jelenlegi útpálya széle és a telekhatár között cca. 5 méter széles sáv fasoros zóldsáv, gyalogos felület biztonságos kialakítását is lehetővé teszi. Csak egyirányú forgalom megengedésével, vagy csak célforgalom beengedésével tovább növekszik a gyalogosok biztonsága és javul az erre járók komfortérzete. A környező úthálózat kiépítettsége lehetővé teszi a Cserfa utcából potenciálisan kiszorított gépjárműforgalom befogadását.

Tekintettel a Bécsi út jellemző forgalmára és a villamosforgalomra, közlekedésbiztonsági szempontból erősen támogatott a közúti kapcsolat helyének az építészeti terveknek megfelelő elhelyezése, a Cserfa utcai csomóponttól legtávolabbi ponton. Az Ürömi utcára és a Cserfa utcára semmiképpen nem javasoljuk közúti kapcsolat nyitását. A Bécsi úti kijáratnál kizárólag jobbra kanyarodások megengedése javasolt.

A háromszintes mélygarázsban elhelyezésre kerülő 190 db (52+68+70) merőleges beállású parkolóhely rámpákon közelíthető meg a földszinti bejáratától. Minden szinten 6-6 elektromos töltőhely és 2-2 mozgáskorlátozottak számára fenntartott parkoló kapott helyet.

A létesítendő parkolóférőhelyek számát a KÉSZ határozza meg, mely szerint az előírt parkolási kötelezettség 130 db parkoló, és 14 db

kötelező többletparkolóhely. Az előírt parkolóhely számon felüli 46 férőhely alkalmas arra, hogy szükség szerint biztosítsa a Lajos utca projekterület kötelező többletparkolóinak helyét, illetve a Cserfa utca közterületi átalakításával esetlegesen megszűnő parkolóinak pótlását. A megfelelő (OTÉK által meghatározott) számú kerékpártároló elhelyezése biztosított a mélygarázsszinteken.



Bécsi úti projekterület – tervezett mélygarázsszint
forrás: V.T. Arch Építész Iroda Kft.

1.3. KÖZLEKEDÉSI HATÁSOK

A terület fejlesztése esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

- a tervezett fejlesztés megközelítési lehetőségei a meglévő hálózatok szempontjából, azok fejlesztési szükségessége a forgalomkeltés számszerűsítésével (közúti, közösségi közlekedési, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok),
- parkolási lehetőségek, várható igények kezelése.

Elfogadva, hogy a forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók lesznek és a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából számoljuk, a legfontosabb az elhelyezendő parkolási igény meghatározása, ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat. A forgalomkeltést a II. Kerületi Építési Szabályzatban előírt parkolóhelyek számából, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátságokat figyelembe véve lehet számolni.

Amennyiben a meglévő hálózatok kapacitása nem elegendő az új megjelenő forgalom lebonyolítására, a közlekedésbiztonság fenntartása és a hálózatok működőképességének megőrzése érdekében közlekedési fejlesztéseket kell előírni. Ezek – nagyobb beruházások esetén – csak részletes közlekedési hatástanulmány birtokában határozhatók meg.

Tekintettel arra, hogy a tervezett beruházások helyszíne közösségi közlekedéssel 100 %-osan ellátott terület, az új beépítések által keltett gépjárműforgalom várhatóan kisebb lesz, mint egy hasonló nagyságú, de külső kerületben épülő beruházás esetén lenne. Jelentős arányú lesz mind az irodai, mind az egyéb vegyes funkció (kereskedelem, szolgáltatás) esetén a nem gépjárművel érkezők aránya. A kereskedelmi-szolgáltató funkciókat többségében az irodai funkciókat is használók, vagy a gyalog érkezők veszik majd igénybe. A tervezett funkciókhoz autóval érkezők általában nem rövid ideig parkolnak itt, vagyis a forgalomkeltés kisebb lesz, mint a rövid idejű várakozások esetén lenne.

Az OTÉK szerint elvárt számú kerékpártároló elhelyezését az épületek bejáratainak közelében, lehetőleg fedett helyen

szükséges megoldani.

LAJOS UTCAI PROJEKTERÜLET – VÁRHATÓ FORGALOMKELTÉS

Az új fejlesztői elképzelés szerint az új épületben kevesebb parkoló tervezett, mint a 2020-as építészeti változatban.

A jelenlegi felszíni 50-60 parkolóhely helyett 137 parkolóállás épül a mélygarázsokban, ez 87 új parkolóhelyet jelent a forgalomkeltés számolásánál (ez kevesebb, mint az eredeti telepítési tanulmányterv szerinti fejlesztői elképzelés). Mivel az irodaházhoz érkezők többsége várhatóan a reggeli csúcspontban érkezik és valószínűleg a délután folyamán időben jobban elhúzódik a hazaindulás, a keltett többletforgalmat az alábbiak szerint becsülhetjük (90 %-os kihasználtságot és 5 óra átlagos benntartózkodást figyelembe véve):

$F_k = 87 \times 0,9 \times 0,2 = 16 \text{ Ejm/h/irány mértékadó óraforgalom.}$

Feltételezve, hogy a legrosszabb eset a reggeli csúcsóra, amikor a parkolóhelyek 40 %-a egy óra alatt megtelik, a csúcsóra-forgalom

$F = 87 \times 0,4 = 35 \text{ Ejm/csúcsóra (befelé).}$

Az értékek alacsonyabbak az eredeti telepítési tanulmányterv fejlesztői elképzelése alapján kalkulált értékeknél. Így kijelenthető, hogy a többletforgalom befogadására a környező úthálózat könnyen képes lesz, különösen a közvetlen kapcsolatot biztosító Lajos utca.

A Lajos utcai projekterület esetében a többletforgalom befogadására a környező úthálózat alkalmas.

BÉCSI ÚTI PROJEKTERÜLET – VÁRHATÓ FORGALOMKELTÉS

Az új fejlesztői elképzelés szerint az új épületben kevesebb parkoló tervezett, mint a 2020-as építészeti változatban.

A tervezési területen jelenleg a már megkezdett terepszint alatti földmunkák miatt már nincs parkolás, korábban cca. 70 gépjármű számára állt rendelkezésre felszíni parkolóterület. Az új épületegyüttesben 190 db parkolóállás megvalósítása tervezett. A 120 db parkolóhelytöbblet nagy része irodai funkcióhoz tartozik, ezért (a biztonság javára törekedve) 90 %-os kihasználtságot és 5 óra átlagos benntartózkodást figyelembe véve:

$F = 120 \times 0,9 \times 0,2 = 22 \text{ gjm/óra/irány többletforgalom várható a környező úthálózaton (mértékadó óraforgalom).}$

Másik előrebecslési módszer lehet, ha (legrosszabb esethez) feltételezzük, hogy a többletforgalom 40 %-a egyetlen óra alatt érkezik (mondjuk a reggel 8 és 9 h közötti csúcsforgalmi időszakban) a mélygarázshoz, így csúcsórai forgalomként az alábbiakat számolhatjuk:

$120 \times 0,4 = 48 \text{ gjm/óra/irány}$

Az értékek alacsonyabbak az eredeti telepítési tanulmányterv fejlesztői elképzelése alapján kalkulált értékeknél. Így kijelenthető, hogy a többletforgalom befogadására a környező úthálózat alkalmas, amely még csúcsforgalom esetén is befogadható a Bécsi úton, amelyet a legjobban terhel majd.

A Bécsi úti projekterület esetében a többletforgalom befogadására a környező úthálózat alkalmas.

A fenti számítások szerint távlatban, amikor mindkét fejlesztési terület megépül és megindul a forgalom, a generált többletforgalom várhatóan akadályoztatás nélkül eloszlik a környező úthálózaton. Az M5 metróvonal és a Duna-parti villamosvonal üzembe helyezése után még kisebb arányú gépjárműhasználat és ebből eredően kisebb forgalomkeltés várható a vizsgált területek környezetében.

1.4. JAVASLATOK

A fentiek alapján az alábbi megállapítások tehetők:

- mindkét projekterületen a gyalogosforgalmi megközelítést biztonságos és vonzó módon szükséges kialakítani,
- a kerékpáros megközelítés elősegítése érdekében megfelelő számú kerékpártárolóról kell gondoskodni, és javasolt nem csupán a mélygarázsban, de az épületek bejáratának közelében is,
- törekedni kell az új mélygarázsok egy részének közforgalom számára való átadására is,
- az új épületekbe betelepülő funkciók üzemeltetői felé legyen elvárás a fenntartható közlekedési eszközökkel való megközelítés népszerűsítése, esetleg mobilitási pont kialakítása.

2. KÖZMŰ

A telepítési tanulmányterv Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca által határolt két tömbben a Lajos utcai és a Bécsi úti jelenleg beépítetlen projektterületeken határozta meg a várható fejlesztéseket.

A két projektterületen (Lajos utcai és Bécsi úti) összesen megjelenő általános szintterület cca. 14 914 m², iroda és vegyes (kereskedelmi-szolgáltató) funkciók, valamint a parkolási szintterület cca. 13 068 m², mely az általános szintterület vonatkozásában gyakorlatilag azonos, a parkolási szintterület vonatkozásában kismértékben alacsonyabb, mint a korábbi, 2020-as építészeti koncepciók szerinti adatok.

A vizsgált területen jelenleg a teljes közműellátás biztosított. A kiépített közhálózatok a feltáró úthálózatban haladnak. Az egyes telkek rendelkeznek a teljes közműellátáshoz szükséges közműbekötésekkel. Az elbontásra kerülő épületeknél a korábbi közműellátást szolgáló hálózatokat a telken belüli hálózati kapcsolatokat fel kell számolni, funkciót veszített vezetékeket kibontással kell eltávolítani és azok hálózati csatlakozásait szakszerűen le kell zárni.

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

Az eredeti telepítési tanulmányterv a közművek tekintetében rögzítette, hogy a két projektterület közműigényei várhatóan a rendelkezésre álló hálózatokról biztosíthatók. Így megállapítható, hogy a nagyságrendjükben azonos új építészeti elképzelések közműigényeit a meglévő közműhálózat várhatóan biztosítani tudja.

A szolgáltatók felé azonban a továbbtervezés során a ténylegesen meghatározott igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása. Elsődlegesen a meglévő közhálózati csatlakozások igénybe vétele javasolt, annak műszaki állapota és a paraméterei felülvizsgálatával, de igény esetén a szolgáltatóval egyeztetve új bekötés építése is megoldható. A várható igények kielégítésének további feltétele a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitásának a biztosítása, amelyhez vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval. A megállapodásokban a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az egyes telkek jelenleg is rendelkeznek lekötött közmű-kontingenssel és közműfejlesztési hozzájárulást, csak a jelenlegi lekötött kontingens feletti igényekre kérhető.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006.(V.24.) TNM rendelet előírásának megfelelően, új beépítés esetén az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

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

2.1. VÍZELLÁTÁS

IVÓVÍZELLÁTÁS

A vizsgált területre tervezett új beépítések továbbtervezése során, már a ténylegesen meghatározott vízigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni.

A vízigény várhatóan jelentősebb külső hálózat és bázisfejlesztési igény nélkül a határoló utcákban már kiépített vízellátó hálózatról biztosítható.

A vizsgált terület közüzemű vezetékes ivóvízellátó rendszerét üzemeltető Fővárosi Vízművek Zrt.-vel egyeztetve kell kijelölni a közhálózati csatlakozási és fogyasztásmérő helyeket, amelyre célszerű a korábbi csatlakozási helyek igénybevétele, azoknak a szükséges korszerűsítésének a megoldásával, de várhatóan nincs akadálya, igény, kérés esetén új csatlakozási helyek kialakításának sem.

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a vizsgált Lajos utca- Cserfa utca-Ürömi utca-Szépvölgyi út által határolt területet északi irányban határoló Szépvölgyi úton kelet-nyugat irányban tágabb térség ellátását szolgáló gerincvezetékek haladnak végig párhuzamosan egymás mellett, észak-dél keresztmetszetben az 5-ös zóna NÁ 400-as GÖV vezetéke, 7-es zóna NÁ 500-as GÖV vezetéke, 5-ös zóna NÁ 300-as öv vezetéke. A Bécsi úton észak-dél irányban halad végig a szolgáltató 1-es zóna NÁ 600-as GÖV, valamint a Lajos utcán az 1-es zóna NÁ 400-as ac gerincvezetéke. A gerinc vízvezetékek mellett üzemi kábelek is haladnak, építési tevékenységnél, azok jelenlétére is számolni kell.

A Szépvölgyi úton, a Bécsi úton és a Lajos utcában a gerincvezetékek mellett, azzal párhuzamosan helyi fogyasztók ellátásának kiszolgálására az 1-es zónához tartozó elosztóvezetékek is haladnak, a Szépvölgyi úton NÁ 100-as öv, NÁ 150-es ac, a Bécsi úton NÁ 200-as GÖV, a Lajos utcában NÁ 150-es ac elosztóvezetékek. A kisebb utcákban kiépített vezetékek ezekről a helyi elosztóvezetésekről ágaznak le.

Az újabb építésű vezetékek már műanyag, vagy GÖV csőből épültek, a régebbi építésű vezetékek ac, vagy öv anyagúak. Ezeknél a vezetékeknél a csőanyag jelzi, hogy régi építésű, ezért ezek rekonstrukciójának az igénye még várható.

TÜZIVÉZELLÁTÁS

A tűzivíz ellátás biztosításához szükséges műszaki megoldás meghatározása a továbbtervezés feladata lesz. A Bécsi úton haladó nagyobb paraméterű vezeték jelentősebb tűzivíz vételezési lehetőséget biztosít. A Katasztrófavédelmi Hatósággal és a Fővárosi Vízművekkel való egyeztetés alapján lehet majd eldönteni, hogy mennyi tűzivíz vételezhető a közhálózatról és mennyit kell telken belül helyi tároló létesítésével biztosítani.

LOCSOLÓVÍZ-ELLÁTÁS

A telkek zöldfelületének locsolóvíz ellátásához és a burkolt közlekedési felületek tisztántartásához is vízellátás szükséges. Ehhez nem szükséges ivóvíz minőségű vízellátás. A fenntartási költségek csökkentése érdekében, a nem ivóvíz minőségű vízigényt célszerű lenne saját vízbeszerzésről kielégíteni. A saját vízbeszerzésre célszerű házi kutakat létesíteni. Fel kell hívni a figyelmet, hogy a házi kutak létesítése is engedély köteles.

2.2. VÍZELVEZETÉS

A vízelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt látja el. A vizsgált telkek a szolgáltató egyesített rendszerű vízelvezetésű területén fekszik. Meg kell említeni, hogy a tervezett felszín alatti építések, az előzetesen tervezett háromszintes mélyparkoló padlószintje a közcsatorna hálózat folyásfenék szintje alatt lesz, így a mélyebben fekvő szintekről a vízelvezetésre az épületgépészet keretében helyi átemelő műtárgyak igényével is kell számolni.

A vízelvezetés keretében a felszín alatti vizek, rétegvizek elvezetésének megoldására is figyelmet kell fordítani. A rétegvizek útját nem szabad elzárni és a magasabb talajvízállás előfordulására is fel kell készülni.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

A vizsgált telkek javasolt új hasznosításának továbbtervezése során, a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvízmennyiségek ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni.

A keletkező szennyvíz mennyiséget a szolgáltató várhatóan külső hálózat és bázisfejlesztési igény nélkül fogadni fogja.

A vizsgált terület egyesített rendszerű szennyvízgyűjtő hálózatát üzemeltető Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A helyzetfeltáró vizsgálatokban rögzítettek szerint a terület fő befogadója a Zsigmond téren üzemelő szivattyú-telep, ahonnan a gyűjtőcsatornákkal összegyűjtött vizeket a budai főgyűjtő szállítja a Kelenföldi szivattyútelepre, ahonnan a Duna medre alatti átvezetésen juttatják a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre.

A vizsgált terület utcáiban a gyűjtőcsatornák üzemelnek, amelyekkel összegyűjtött vizeket a főgyűjtők szállítják tovább a Zsigmond téri átemelőig. A főgyűjtők észak-budai területekről érkező vizeket is szállítanak, így nagyobb paraméterrel haladnak keresztül a vizsgált területen. A Bécsi úton 50/75-ös csatorna és 155/225-ös gerinc főgyűjtőcsatorna halad. A Lajos utcában 210-es gerinc főgyűjtőcsatorna halad végig a vizsgált területen és vele párhuzamosan 84/126-os csatorna. A vizsgált területtől keletre, az Árpád fejedelem útján haladó 100/150-es gerinc gyűjtőcsatorna, a Lukács utcában kanyarodik a Lajos utca felé és a Lajos utcai gerinc főgyűjtőcsatorna szállítja tovább, az Árpád fejedelem út felől érkező vizeket is a Zsigmond téri átemelőhöz.

A csatornák közül, amelyek nagy beruházás keretében (budai főgyűjtő építéskor, fonódó villamos építéskor) átépítésre

kerültek, azok műszaki állapota megfelelő, a nagy beruházásokkal nem érintett utcákban a csatornák előregedő állapotban vannak.

Meg kell említeni, hogy a ma még egyesített rendszerű vízelvezetés elválasztottá történő átépítési-átalakítási igénye hosszabb távon nem lesz elkerülhető. Az elválasztottá tétel lehetőségét segíti, hogy a csapadékvizek befogadására a közelben haladó Duna rendelkezésre áll és korábban, a budai főgyűjtő megépítése előtt zápor kiömlőként több dunai bevezetés üzemelt, amely csapadékvizek bevezetésére kedvezően hasznosítható.

A tervezett beruházásoknál a szolgáltatóval egyeztetve kell kijelölni a közhálózati csatlakozási helyeket, amelyre célszerű a korábbi csatlakozási helyek igénybevétele, azok szükséges korszerűsítésének a megoldásával, de várhatóan nincs akadálya, igény, kérés esetén új csatlakozási helyek kialakításának sem.

CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELEM

A vizsgált telkeken a burkolt felületek aránya várhatóan növekedni fog, ezért és a jelentősen megnövekedett csapadékinzintizások hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is nő. A kivezetendő csapadékvíz befogadója a közhálózaton haladó egyesített rendszerű csatorna, amely a jelenlegi meghaladó mennyiséget a zavarmentes továbbszállítás érdekében nem tud. A közcsatorna hálózatot üzemeltető Fővárosi Csatornázási Művek Zrt-vel kell a vízbevezetés lehetőségeiről és feltételeiről megállapodni és annak teljesítési lehetőségére, ha szükséges a csapadékvizek helyi vízviszattartását is ki kell építeni. A helyi záportározókból a vizet késleltetve és fékezetten szabad kivezetni, a megállapodásban kötött előírásoknak megfelelően.

A területtől keletre haladó Duna mederben tartását a kiépített védelme biztosítja, a területet így árvízi veszélyeztetés nem érinti. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az elsőrendű védvonal mentett oldalán a 110 m-es sávban a fakadóvíz előfordulásával kell számolni, ez a sáv a vizsgált területet a Lajos utca mentén éri el, annak a Lajos utca Duna felőli oldalának a telekhatáráig tart. Így a vizsgált területen belül a fakadóvíz veszéllyel már nem kell számolni, de annak közelségét figyelembe kell venni, különösen felszín alatti építkezések szigetelésének megoldását érintően.

2.3. ENERGIAELLÁTÁS

A vizsgált átépítésre javasolt terület ingatlanjainak energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A Lajos utcán végighaladó távhőhálózat, a vizsgált tömb ellátásában jelenleg nem vesz részt, de a hálózathoz a csatlakozási lehetőség biztosított. A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a területen a korszerű termikus ellátást biztosítja.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A tervezett új épületek termikus célú energiaellátása a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve, akár a távhő, akár a földgáz hasznosításával, vagy akár a villamosenergia termikus célú hasznosításával megoldható. A továbbtervezés során a beruházó választhatja meg, hogy a vezetékes energiahordozók közül melyik hasznosítását választja.

Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkenheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. Erre elsődlegesen a nap energiája hasznosítható és a hasznosítás megoldására előírások is kötelezik. A továbbtervezés során így a beruházó döntheti el, hogy a termikus energiaellátását milyen energiahordozóra, hordozókra támaszkodással tervezi biztosítani. A döntésénél meghatározó feltétel, hogy a terület környezeti állapota nem romolhat. Ezt a döntést a beruházás tényleges megvalósításakor célszerű meghozni.

VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A vizsgált területre javasolt új beépítések ténylegesen meghatározott villamosenergia igényének ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató az egyes beruházások tényleges igénybejelentésére nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A terület mentén haladó főelosztó- és gerinc elosztó hálózatok közelsége a várható igények kielégítésére kedvező adottságnak tekinthető. A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a vizsgált területen üzemelő villamosenergia hálózati rendszert az ELMŰ Hálózati Kft. üzemelteti. A vizsgált terület villamosenergia ellátásának bázisa a Kaszásdűlői 132/10 kV-os alállomás, ahonnan induló 10 kV-os középvezetékű kábelek fűzik fel és táplálják a vizsgált területen elhelyezett fogyasztói transzformátorokat. A kábelek földalatti elhelyezéssel a járdákban haladnak. A fogyasztói transzformátoroktól induló kismegfeszítésű elosztóhálózat is bár döntő hányadában földalatti elhelyezéssel épült, előfordulnak oszlopokon haladó

kisfeszültségű hálózati szakaszok is.

A ténylegesen jelentkező 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. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

A villamosenergia-igényeket várhatóan a szolgáltató a kiépített hálózati rendszeréről ki tudja elégíteni.

Ha a tervezett új beépítés termikus energiaellátásában, a fűtés-hűtés megoldásában a beruházó nagyobb szerepet igényel villamosenergia ellátástól, akkor több új transzformátortelepítés igénye is felmerülhet, erről a továbbtervezés során lehet dönteni.

Új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló fotovoltaikus energiatermelés igényét is. A fotovoltaikus energiatermelés időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A vizsgálatok alapján a vizsgált terület térségében a földgázellátás lehetősége rendelkezésre áll. A tervezett új hasznosítás termikus energiaigényét, ha kizárólag földgáz hasznosításával terveznék megoldani, annak sem lenne akadálya a vizsgált területet határoló utcákon haladó kisnyomású vezetékekről való ellátással.

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a terület gázellátásának bázisa a területtől keletre az Árpád fejedelem útján haladó nagyközép-nyomású gázvezeték, amely az Árpád fejedelem útja-Lukács utca keresztezésénél elágazik. Az egyik ág a Slachta Margit rakparton halad tovább déli irányba, a másik ág a Lukács utca- Cserfa utca-Ürömi úton halad tovább a Lublói utcáig, ahol ismét elágazik. Az egyik ág a Ürömi úton halad tovább a Szépvölgyi út mentén üzemelő nyomásszabályozóig, a másik ág a Lublói utcán halad nyugati irányba tovább.

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

A vizsgált területre tervezett új beépítések továbbtervezése során, már a ténylegesen eldöntött energiasztruktúra alapján meghatározott földgázigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni.

A földgázigényt a szolgáltató várhatóan jelentősebb külső hálózat és bázisfejlesztési igény nélkül a határoló utcákban már kiépített hálózatról biztosítani tudja.

Az egyes beruházásokhoz, hasonlóan a többi közműellátási megoldáshoz, a szolgáltatóval egyeztetve kell kijelölni a közhálózati csatlakozási helyeket, amelyre célszerű a korábbi csatlakozási helyek igénybevétele, azoknak a szükséges korszerűsítésének a megoldásával, de várhatóan nincs akadálya, igény, kérés esetén új csatlakozási helyek kialakításának sem.

A terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett is fenntarthatóság javítását szolgálja a megújuló energiahordozó hasznosítása.

TÁVHŐELLÁTÁS

A terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett a távhő is, mint vezetékes energiahordozó rendelkezésre áll. A továbbtervezés során ezirányú igény jelentkezését a szolgáltató egyedileg vizsgálja meg és határozza meg a szolgáltatás vállalásának műszaki-gazdasági feltételeit. Az ellátás lehetőségét a területen áthaladó kiépített hálózata biztosítja.

A javasolt új beépítések megvalósítása során az egyes épületek tervezésekor már a ténylegesen meghatározott hőszükséglet ismeretében lehet a szolgáltatót megkeresni. A területen áthaladó hőelosztó hálózatot a Fővárosi Távfűtőművek Zrt. üzemelteti. Az új hőigények alapján, amennyiben a beruházó a termikus energia ellátásának energiahordozójaként a távhőt választja, akkor a szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás feltételei rögzíthetők.

A szolgáltató kiépített hálózati rendszere rendelkezésre áll, a vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően biztosítani tudja.

MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, A KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki (7/2006.[V.24.] TNM rendelet). Budapest területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Budapest térségében a 1800-1900 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új beépítésű telken a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosításra a naperőmű panelek alkalmazhatók. A meglévő épület hasznosításával a napenergia passzív hasznosítása növénytelepítéssel fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek az épület tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terhelhetőségének vizsgálatánál ezt az igényt is figyelembe kell venni.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás, vagy a távhőellátás bekötése akár feleslegessé is válhat.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél, így kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

2.4. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató szabad kiválasztásával, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezeték nélküli ellátásra kiépített és tágabb térségben elhelyezett antennák a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Új vezetékek nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a kerület TKR-je szabályozza.

3. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA

A Bécsi út és a Lajos utcai projektterületeken iroda és ehhez kapcsolódó kiegészítő vegyes funkciók tervezettek.

- **A tervezett funkcióknak a kerület hatáskörébe tartozó humáninfrastruktúra fejlesztési vonzata / igénye nincs.**
- **Az újonnan megjelenő irodahasználók számára a projekteken belül a szükséges kiszolgáló infrastruktúra (kereskedelem, vendéglátás, egyéb szolgáltatás) biztosítható, biztosítandó, így az újonnan megjelenő irodahasználók nem fogják a környék kialakult kereskedelmi és szolgáltató infrastruktúráját terhelni.**
- **A projektterületeken újonnan megjelenő kereskedelmi / szolgáltató vegyes funkciók a környező lakóközönség kiszolgálásában is szerepet fognak kapni.**

VII. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

1. KÖRNYEZETVÉDELEM

1.1. KÖRNYEZETI ZAJ VÁRHATÓ ALAKULÁSA

A tervezési terület mentén és környezetében valamennyi út jelentős forgalmú, és határérték feletti zajterhelésű. Legjelentősebb zajterheléssel a Lajos utca és a Szépvölgyi út esetében kell számolni, de a Bécsi út és az Ürömi utca mentén is határérték feletti a zajterhelés éjjel és nappal. A zajterhelés fő forrása valamennyi utca esetében az átmenő járműforgalom. A tervezett szabályozási módosítások révén a projekterületeken növekedni fognak a beépítési paraméterek, ezeknek a következtében számolni kell a terület vonzott forgalmának növekedésével. (A beépítési paraméterek változása nélkül is nőne a terület vonzott forgalma, mivel jelenleg is sok a területen belül a beépítetlen, vagy a jelenlegi beépítési lehetőségeket ki nem használó ingatlan.) A Lajos utcai és a Bécsi úti projekterületeken elsősorban iroda, kereskedelem és egyéb vegyes szolgáltatási funkciók megjelenésével lehet számolni, a jelentősebb környezeti terheléshez is igazodóan.

A vonzott forgalom növekedése óhatatlanul a terület zajterhelését fogja növelni, attól függően, hogy hol, milyen jellegű forgalmak tényleges realizálódása történik meg a két projekterület beépülésével. Tapasztalatok alapján a Lajos utcában és a Bécsi úton a jelenleg is igen jelentős zajterhelés a két projekterület beépülésével már csak kis mértékben, 0,3-0,7 dB értékkel fog növekedni, ami az ott meglévő zajterhelési viszonyokhoz képest már minimális, alig érzékelhető hatású lesz. Különösen a Lajos utcai és Bécsi utcai homlokzatok esetében gondot kell fordítani az új épületek műszaki kialakítására a zajtól védett belső terekben a beltéri zajterhelési határértékek biztosítása érdekében. A szomszédságban a meglévő épületállomány vonatkozásában a jelentős, indokolt, zajméréssel alátámasztott zajpanaszok esetén javasolt az utcafronti nyílászárók fokozott zajgátlású típusokra cserélése, lehetőség szerint a cserék elősegítése. A közterületi növényállomány fejlesztése is javasolt a meglévő zajpanaszok csökkentésére (fasorok telepítése, fasorhiányok pótlása, a zöldsávok cserjeállományának növelése).

30 év feletti időtávon a járművek technológiai váltásából eredően a zajterhelés csökkenése várható, de csak az elektromobilitás széles elterjedése hatásaként valamint az egyéb nem személygépkocsihoz kötődő közlekedési formák jelentősebb térhódítása esetében.

1.2. LEVEGŐSZENNYEZETTSÉG ALAKULÁSA

A térség légszennyezettségi állapotában két fő meghatározó elemmel kell számolni. Nagyonbbrészt az utakat használó járművek emissziójával, kisebb részben az épületek fűtési emissziójával. A növekvő beépítettség ellenére a fűtési emissziók jelentősebb növekedésére nem kell számtani, ami elsősorban az új építési technológiáknak, fűtési rendszereknek és az ezeket előíró szigorú követelményeknek is köszönhető. (Az alulhasznosított szomszédság megújulásával, a területen ma meglévő nagyobb számú korszerűtlen épület és fűtési rendszer kiváltása révén akár a helyi emissziók csökkenése sem zárható ki hosszú távon.)

A járműforgalom növekedése következtében viszont a járművek kibocsátásából eredő légszennyező komponensek koncentrációinak növekedésével kell középtávon mindenképp számolni. Hosszú, 20-30 éves távlatban ezek csökkenése is elképzelhető, a járműpark elektromos meghajtásúvá válásának köszönhetően. Ez a technológiai váltás érzékelhető hatásúvá válása a járműpark tömeges cseréje esetében várható.

A terület szempontjából figyelembe kell venni azt a kedvező adottságot, hogy az a Főváros fő átszellőzési sávja mellett található. Az átszellőzési sáv a Lajos utca vonaláig ér. A szomszédos területek hatékony levegőcseréjét segíti elő ez a sáv, ami a területre mindig hűvös, oxigéndús, tiszta levegőt szállít, ezzel gyorsítva a légcserét, a helyi szennyezőanyag koncentrációk hígulását.

1.3. TALAJOK ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK ÁLLAPOTA

A területen az új építéssel érintett részeken a talajok humuszos részének döntő hányada nem őrizhető meg. A humuszos termőréteg szakszerű letermelés esetében kisebb részben a területen belüli, nagyobb részben a területen kívüli zöldfelületek kialakításában hasznosítható legkönnyebben.

A terület beépítése során a területen esetleg meglévő ismeretlen szennyezések feltárára kerülhetnek és ennek következtében a kármentesítés, kárenyhítés megtörténhet, ami a talajok és különösen a talajvizek szempontjából kifejezetten üdvözlendő és kedvező változás.

A területet érinti a Budaújlaki ivóvízbázis külső és hidrogeológiai 'A' védőövezete. A külső védőövezet a Duna felől a Lajos utcai épületekig, míg a hidrogeológiai 'A' védőövezet a Bécsi út középvezetékig terjedő területeket érinti. A Bécsi út és a Lajos utca közötti sávban, tehát a Lajos utcai projektterületen, a hatályos (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről) rendeletben rögzítettek betartandók a beépítés során.

A terület Ny-i széle az Ürömi utca mentén nyílt karsztos területek közé sorolt. Ezeken a területeken és a vízbázis érintett védőövezeti területein egyformán fontos hatásként jelenik meg a csapadékvizek kisebb mértékű talajba szivárgása a nagyobb beépítettség következtében. A talajba el nem szivárgó vizek a talajvizekből hiányozni fognak, míg a felszíni csapadékvíz elvezetésben többletként fog megjelenni, ami akár a vízlevezető kapacitások bővítését is igényelheti.

A nagyobb volumenű terepszint alatti beépítések a talajvíz áramlásra lehetnek hatással, amit minden projekt esetében külön is vizsgálni kell. Szakszerű, előrelátó tervezéssel és műszaki megoldásokkal kell elkerülni a talajvíz áramlás kedvezőtlen változását, hogy az a meglévő/megmaradó épületeknél ne okozzon károkat, károsodásokat még időszakosan sem.

1.4. HULLADÉKKEZELÉS ALAKULÁSA

Az új beépítések és funkciók révén a kommunális és szolgáltató tevékenységekhez kötődő hulladékmennyiségek növekvő mértékű keletkezésével kell a területen számolni. Termelési és jelentős mennyiségű veszélyes hulladékok képződése a jövőben sem várható a tervezett funkciók alapján. A lakossági kommunális hulladékok gyűjtése és elszállítása a területen a fővárosra jellemző szelektív hulladékgyűjtési rendszerrel együtt biztosított az FKF Zrt által. Az új irodák és szolgáltató egységek önálló szelektív hulladékgyűjtési módokkal gyűjtik a rájuk jellemző hulladékfajtákat és a speciális hulladékok kezelésére jogosult vállalkozásokkal szállítatják el és kezeltetik majd a hulladékaikat a vonatkozó környezetvédelmi előírások szerint.

2. ZÖLDFELÜLETEK ALAKULÁSA

2.2. ZÖLDFELÜLETI ELŐÍRÁSOK VÁLTOZÁSAI

A terület új övezeti struktúrájában az előírt zöldfelületi minimumok változnak, kismértékben csökkennek igazodva a beépítési mértékekhez. A Lajos utcai projektterület új építési övezetében 20%-ról 10%-ra csökken a zöldminimum. Itt a hatályos előírással megegyezően továbbra is lehetőség van a 100%-os terepszint alatti beépítésre, tehát a 10% zöldfelületi minimumot tetőkerti kialakítással kell biztosítani. A Bécsi úti projektterület új építési övezetében 25%-ról 15%-ra csökken a zöldminimum, mivel lehetőség lesz a terepszint alatt a 100%-os beépítésre. Ez tetőkertekkel lesz biztosítható.

Mindkét projektterület esetében a zöldtetők OTÉK szerinti beszámíthatóságának következtében az előírt mértéknél nagyobb felületen biztosítja majd a telekbelsőben a zöldtetős kialakítást. Ez a jelenlegi zöldfelület nélküli állapotokhoz képest kedvezőbb végállapotot jelent.

2.3. ZÖLDFELÜLETI ÉRTÉKEK HELYZETÉNEK KEZELÉSE

Bécsi út - Sajka u. - Lajos utca –Cserfa utcai tömb

A Lajos utcai projektterület zárt sorú keretes jellegű beépítéssel épül be. A Lajos utca felé a széles járda közterület zöldítését és a környezeti izolációs távolság növelését tudja biztosítani. A Lajos utcai projektterület beépítésekor fakivágásra csak minimálisan kerül sor, alapvetően a területen lévő gyomfák kivágására fog megtörténni. A tömböt határoló utcák fásíthatósága megmarad és várhatóan a fasor hiányok is pótlásra kerülnek, ami kedvező városképi alakulást eredményez.

A Cserfa utca északi széles zöldfelületi sávja megmarad és a Lajos utcai vége is rendezetté válik.

Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utcai tömb

A Bécsi úti projektterületen egy vegyes szolgáltató funkciókat is magába foglaló irodaház létesülne. A Cserfa utca északi oldalán fasor telepítésére lesz lehetőség a másik tervezési tömbhöz hasonlóan zöldfelületi sávval, ami növeli a közterületi zöldfelületek nagyságát.

VIII. ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK

MŰEMLÉKEK ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

A Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca – Lajos utca által határolt területen két műemlék épület áll:

- Bécs út 32. szám – plébániaépület,
- Bécsi út 28. szám lakóépület.

A műemléki környezet a Bécsi út mentén a 26. házsámtól északi irányban a Szépvölgyi út III. kerületi oldalára nyúlik át, a Felhévizi utca mentén, az északi oldalon magába foglalja a templomot és a mögötte lévő ingatlant, a déli oldalon a 2a.-10. házsámtig terjedő ingatlanokat.

A Bécsi úti projektterület beépülése közvetlenül nem érinti sem a műemlék épületeket, sem a műemléki környezetet.

KERÜLETI VÉDELEM, VÉDETT ÉRTÉKEK, TELEPÜLÉSKÉPILEG MEGHATÁROZÓ UTCÁK

A Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca – Lajos utca által határolt területen a kerületi településképi rendelet szerint kerületi egyedi védelem alatt áll:

- Ürömi utca 19. szám – lakóépület.

A Bécsi úti projektterület beépülése közvetlenül nem érinti a kerületi egyedi védelem alatt álló épületet.

A kerületi településképi rendelet *településképileg meghatározó utcaként* rögzíti az alábbiakat:

- Bécsi út,
- Ürömi utca
- Felhévizi utca.

A településképi rendelet a meghatározó utcák közterületeinek kialakítására vonatkozóan határoz meg előírásokat (pl. léghábelek tiltása, közmű rekonstrukciók, vezetékektetés stb.).

Jelen esetben a két egymással szemközti beépítetlen projektterület fejlesztésével a Bécsi úti térfalak látványa, a Budai Promenáád ezen szakaszának utcakepe meghatározó mértékben fog megújulni, megváltozni, ezért a térfalakot alkotó épületek tömegformálása és anyaghasználatá is kiemelt fontossággal bír.

HAGYOMÁNYOS ÚJLAKI UTCAKÉP

Örökségi érték a hagyományos újlaki utcakép, az utcaképet alkotó épülettípusok, különösen a Budai Promenáád (Bécsi út) mentén és környezetében. Ennek lehetőségét továbbra is biztosítja a telepítési tanulmányterv szabályozási koncepciója, mely a Bécsi út keleti oldalán fenntartja az utcai légtéraránnyal és párkánymagassággal történő szabályozást, a Bécsi út nyugati oldalán homlokzatmagasságok rögzítésével szabályoz. Mindkét alkalmazásra javasolt szabályozási eszköz mozgásteret biztosít a sarokpozícióban lévő projektterületeken a szükséges magasságváltás építészeti megformálásához (illeszkedés a Cserfa utcától délre lévő nagyvárosias beépítéshez).

A szabályozás az ennél részletesebb épületformálásra (magastető / lapostető stb.) nem tud kiterjedni, erre a kerületi településképi rendeletben van lehetőség.

Jelenleg a hatályos településképi rendelet szerint mindkét projektterület a Kisvárosias településképileg meghatározó területen belül helyezkedik el, ahol

- egyaránt megengedett a magastető és a lapostető épületkialakítás is, de a magastetők vonatkozásában elő van írva, hogy annak hajlásszöge nem térhet el a 35-45°-tól, ami azt jelenti, hogy a telepítési tanulmánytervben bemutatott fejlesztői építészeti koncepcióban alkalmazott alacsony hajlásszögű (5-15°) magastető alkalmazhatósága a településképi rendelet előzetes módosítását igényli;
- a homlokzati anyaghasználatra vonatkozóan nincs megkötés, így a fejlesztői építészeti koncepcióban alkalmazott téglarchitektúra megfelel az előírásnak, és túl ezen illeszkedik a tágabb szomszédság intézményi típusú téglarchitektúrák épületeihez, melyek között vannak régi és új építésűek is;
- a magastető héjalásaként alkalmazható anyagok körét a településképi rendelet meghatározza, a fejlesztői építészeti koncepcióban megjelenő fémlemezfedés, ennek megfelel.