



Korényi és Társai Építész Kft.

H-1124 Budapest, Sashegyi út 15. T: 4660 300, 3810 411

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET, KOMJÁDI UTCA -
ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR -
FRANKEL LEÓ ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**



TERVEZŐ:

**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ KFT.
1124 BUDAPEST, SASHEGYI ÚT 15.**

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET, KOMJÁDI UTCA - ÁRPÁD
FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ ÚT ÁLTAL
HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

dokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint

TARTALOMJEGYZÉK

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1. Az érintett terület rövid bemutatása	6. oldal
1.2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása	6. oldal
1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	21. oldal
1.4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	27. oldal
1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	28. oldal
1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai és követelményei	36. oldal
1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	38. oldal

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

T-1	Tervezési terület lehatárolása	
ÉKV-1	Területfelhasználás vizsgálata	M = 1:1000
ÉKV-2	Telekstruktúra vizsgálata – telekméret vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-3	Építmények vizsgálata – épületek funkció vizsgálata	M = 1:1000
ÉKV-4	Építmények vizsgálata – beépítési mód vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-5	Építmények vizsgálata – beépítési mérték vizsgálata	M = 1:1000
ÉKV-6	Építmények vizsgálata – szintterületi mutató vizsgálata	M = 1:1000
ÉKV-7	Építmények vizsgálata – épületek szintszám vizsgálata	M = 1:1000
ÉKV-8	Építmények vizsgálata – tetőidom vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-9	Építmények vizsgálata – épületállag vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-10	Épített környezet értékei– régészeti terület, védett régészeti terület	M = 1:1000
ÉKV-11	Épített környezet - szomszédos tömbök szintterületi mutató vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-12	Épített környezet - Építési övezetek	M = 1:1000
VRV-1	Hatályos KÉSZ kivonata	átnézeti
VRV-2	KÉSZ jelmagyarázat	-
VRV-3	Hatályos FRSZ kivonata	-
VRV-4	FRSZ szerinti általános beépítési sűrűségi érték számítása	m=1:1000
VRV-5	Hatályos párkánymagasság vizsgálata	m=1:1000
TTV-1	Táji és természeti adottságok vizsgálata	M=1:1000
KÖV-1	Közúti közlekedés vizsgálata	M=1:6000
KÖV-2	Közösségi közlekedés vizsgálata	M=1:6000

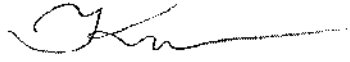
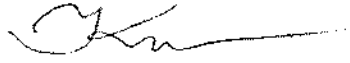
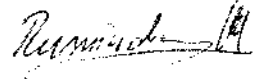
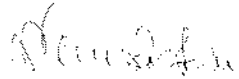
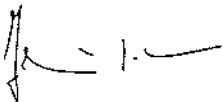
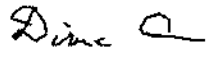
KÖV-3	Forgalomtechnika	M=1:1000
KV-V	Víziközművek - Ivóvízellátás vizsgálata	M=1:000
KV-CS	Víziközművek - Szennyvízelvezetés vizsgálata	M=1:1000
KV-VIL	Energiaközművek - Villamosenergiaellátás vizsgálata	M=1:1000
KV-G	Energiaközművek - Földgázellátás, Távhőellátás vizsgálata	M=1:1000
KV-H	Hírközlés vizsgálata	M=1:1000
E-0	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti
E-1	Épületek részletes vizsgálata -	átnézeti
E-2	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti
E-3	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti
E-4	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti
E-5	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti

2. A BEÉPÍTÉSI TERV

J-1	Beépítési javaslat	M=1:1000
J-2	Látványképek 1.	átnézeti
J-3	Látványképek	átnézeti
J-4	Önálló rendeltetési egységek számának számítása	átnézeti
KÖJ-1	Közlekedési javaslat	M=1:1000
KÖJ-2	Közúti közlekedés javaslat	M=1:6000
T-1	Szabályozási javaslat	M=1:2000

ALÁÍRÓLAP

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET, KOMJÁDI ÚT - ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Tervező:	Korényi és Társai Építész Kft. 1113 Budapest, Edömer u. 4.	
Városrendezés:	Korényi András TT1 01-2590	
	Ruzsinszky István É 01-4828	
	Nagy Csilla TT1 01-1210	
Zöldfelületek:	Nemes Zoltán	
Környezetvédelem	SZK1 01-5053	
Közlekedés:	Rhorer Ádám K1 1-01-3157	
Közművek:	Jordán Péter T-01-0088	
	Dima András T-01-8635	
	Benedek Péter VZT-13-16318	

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1. Az érintett terület rövid bemutatása

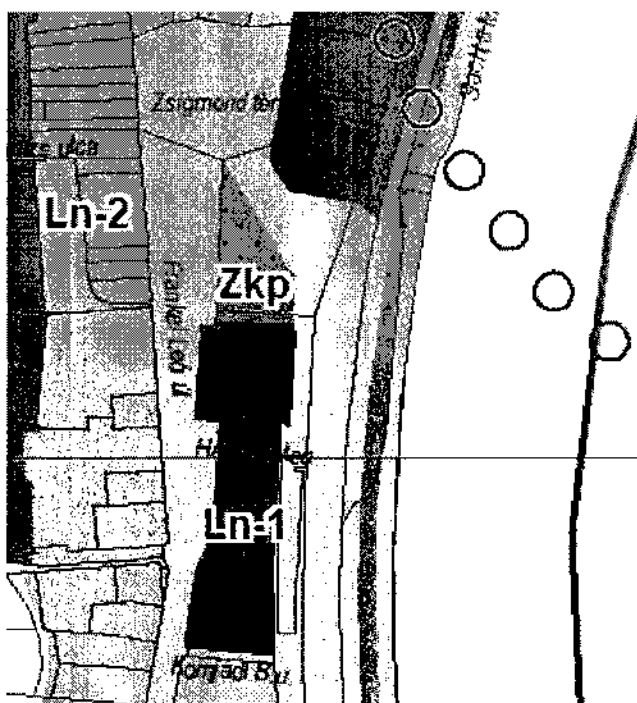
A tervezési terület Budapest Főváros II. kerület, Komjádi Béla utca - Árpád fejedelem útja - Zsigmond tér - Frankel Leo utca által határolt. A terület beépítése kialakult, zárt sorú, keretes. A Komjádi Béla utca 1. szám, hrsz.- 14566 alatti ingatlanon jelenleg egy F+2 emeletes, magastetőű épület helyezkedik el. Az épületre egy emelet+tetőtér beépítését tervezik, összesen 5 db kétszintes lakás építésével. A jelenleg érvényben lévő szabályozási paraméterek ezt nem teszik lehetővé. Jelen dokumentáció a tetőtér ráépítés megvalósíthatóságának lehetőségeit vizsgálja.

1.2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

1.2.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2015)

A TSZT az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény („Étv”). 2. § és 10. § alapján a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok figyelembevételével meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően rögzíti:

- az egyes településrészek felhasználási módját (tervezett területfelhasználási egységeit),
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.



A tervezési területet érintő területfelhasználási egységek:

Beépítésre szánt területek:

Ln-1 Nagyvárosias lakóterület.

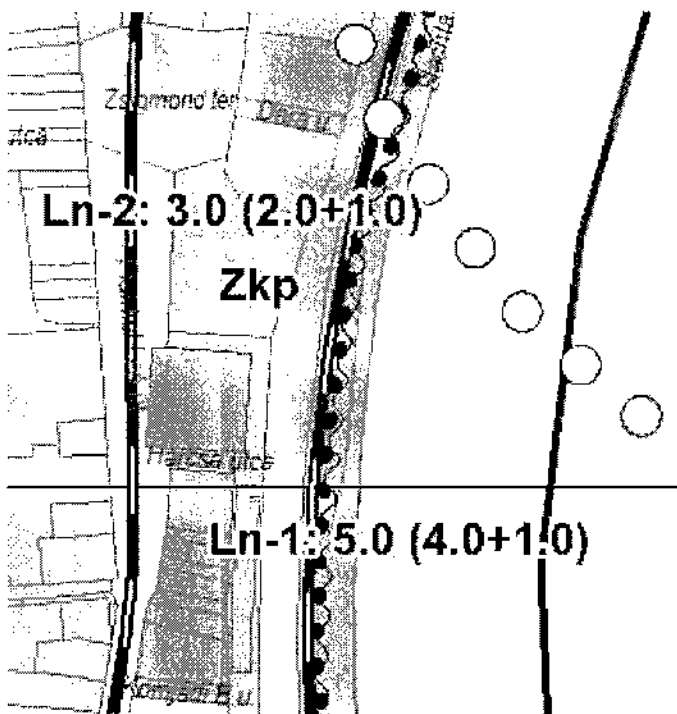
1.2.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat („FRSZ”).

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet („OTÉK”), valamint a TSZT előírásainak megfelelően:

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához

szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határoz meg.

Az FRSZ a tervek hierarchiájának megfelelően egyes a TSZT-ben meghatározott szabályozandó elemet rendelet szinten is rögzít.



Beépítésre szánt területek:

Ln-1 Nagyvárosias lakóterület.
Bsa:4,0 - Bsp:1,0

1.2.3. Hatályos HÉSZ 28/2019. (XI.27.) ÖK rendelet és TKR 45/2017. (XII. 20.)

A területre vonatkozóan jelenleg hatályos önkormányzati rendelet, Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzata már a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelete alapján készült.

Kivonat a HÉSZ-ből figyelemmel a tervezési területre vonatkozó releváns rendelkezésekre:

Az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései

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 értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a Hatodik rész kiegészítő előírásában meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

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 pincés szintjén, 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 raktáráépület,

d) nagykereskedelmi rendeltetés, -áruháza,

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.

(7) Az újépítésű, több mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább $2,0 \text{ m}^2$ -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:

a) a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kivéve a szabadonálló beépítési módú övezetekben,

b) a kerti épített tűzrakóhely, kivéve a szabadonálló beépítési módú övezetekben,

c) a kerti pavilon, kivéve az „Ln-2/AI” jelű és az „Ln-3” jelű építési övezetekben,

d) a legfeljebb 20 m^2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.

69. §

(1) A lapostetővel kialakított pinceszint vagy a mélygarázs feletti 50 m^2 -t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább felintenzív zöldtetőt kell létesíteni.

(2) A zárt sorú 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

a) az épületrész zárófödémének területe 50 m^2 -nél kisebb, vagy

b) az épületrész legalább felén üvegtető létesül.

(3) A földszinten a zárt sorú beépítésű építési övezetekben

a) 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;

b) teremgarázs csak akkor helyezhető el, ha az épület közterület felőli homlokzatán a közhasználat céljára szolgáló helyiségek (ide értve az irodát is), üzlethelyiségek, kirakatok össz hossza, (átjáró, nyílások, be- és kijáratok nélkül) legalább a homlokzathossz 50%-a,

c) nem létesíthető a közterület felé nyíló lakás, a 65. § rendelkezései betartásával,

d) legfeljebb két önálló ki-behajtó létesíthető.

(4) Nem létesíthető az utcafront felé magasföldszintes épület a zárt sorú beépítési módú építési övezetben a KÖu övezetbe sorolt közterületek mentén.

70. §

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

a) az udvari párkánymagasság az utcai járdavonaltól mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum $3,5$ méterrel haladhatja meg,

b) kétszintes tetőtéri beépítés nem létesíthető,

c) legfeljebb kétszintes tetőemelet létesíthető, és csak akkor, ha

ca) a két szint azonos befoglaló alapterületű, vagy legfeljebb 10%-ban tér el egymástól, és

cb) a tetőemelet feletti tetőtérbeépítés nem jön létre.

71. §

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

a) földszinti és emeleti teremgarázs nem alakítható ki a c) pont figyelembevételével;

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 beszámítók 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.

55.

Az Ln-1 jelű építési övezetek részletes előírásai

72. §

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

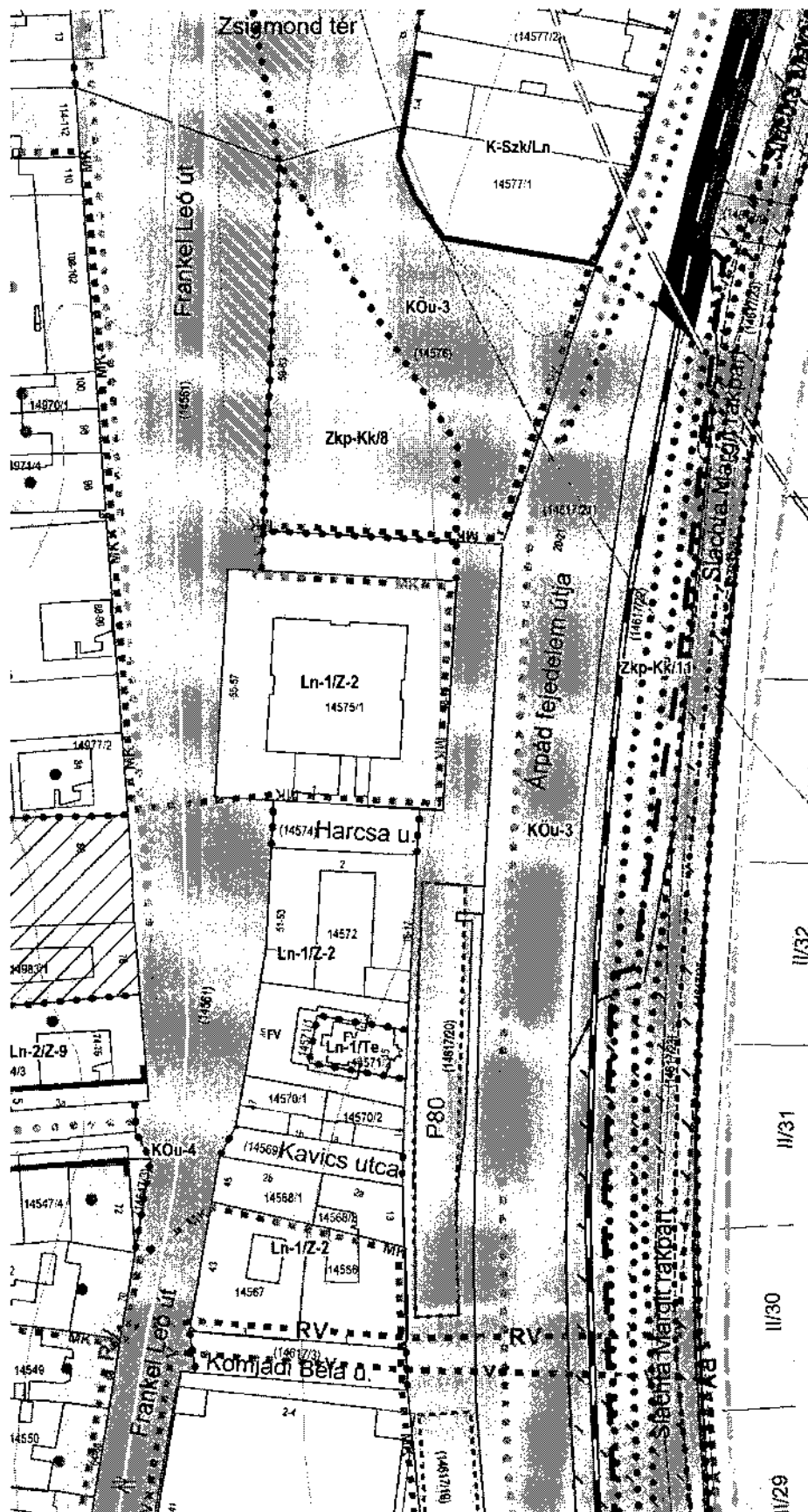
(2) Az Ln-1/Z-1 és az Ln-1/Z-2 építési övezet a 68. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a) épületköz létesíthető,

b) a kereskedelmi célú rendeltetés általános szintterülete telkenként legfeljebb 3.000 m² lehet.

(3) Az Ln-1/EI/Z-1 építési övezet a 68. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a) épületköz létesíthető;

b) a kereskedelmi célú rendeltetés általános szintterülete telkenként legfeljebb 500 m² lehet.

(4) Az Ln-1/Te építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.



Kivonat a TKR-ből figyelemmel a tervezési területre vonatkozó releváns rendelkezésekre:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2017. (XII. 20.)

önkormányzati rendelete a településkép védelméről

**A MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK ÁLTALÁNOS EGYEDI ÉPÍTÉSZETI TELEPÜLÉSKÉPI
KÖVETELMÉNYEI**

11. Az építmény tömegformálása

14. § Az építmény tömegformálására vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:

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,

b) az 1945 előtti, eredeti terveknek vagy az eredeti megvalósulási állapotnak megfelelő épülettömeg és tetőidom, mint eredeti architektúra visszaépítése megengedett, a KÉSZ építési helyre vonatkozó előírásainak együttes betartásával,

c) az alapvetően szimmetrián alapuló tömeg-, homlokzatképzéssel vagy nyílászárókiosztással megvalósult meglévő épületek esetén a rendezettséget, a szimmetriát, az ismétlődést megbontó egyedi átalakítások nem megengedettek.

12^o A tetőzet kialakítása

15. § (1) A magastetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:

a) a magastető tetőhéjalásaként a felsorolt anyagokon kívül más nem alkalmazható

aa) korcolt fémlemezfedés sziürke 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,

b) a magastetőn alkalmazott cserépfedés nem lehet műantikolt,

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.

(2) A lapostetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:

a) az új lapostető szigetelőrétege nem maradhat takaratlan,

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,

c) meglévő lapostető felújítása, a szigetelőlemez cseréje esetén az új szigetelőréteg

ca) nem maradhat takaratlan, kivéve, ha a takarásból adódó többletterhet az épület – tartószerkezeti szakvélemény alapján – nem bírja el, vagy ha a lapostető külső vízelvezetésű marad,

cb) takarásaként megengedett a kavics- vagy zuzalék terítés alkalmazása.

(3) Növényház, növénytermesztést szolgáló építmény – beleértve a sátrat is – a tetőzetének kialakítására nem alkalmazható anyag a fólia, ponyva, polikarbonát.

1.2.4. Épített környezet vizsgálata

Területfelhasználás

A tervezési területen belül a beépítés kialakult, jellemzően lakóépületek, a földszinten külön bejáratú kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű üzletekkel.

Telekstruktúra, telekméret

A tervezési területen belül a 400 és 200 m² között vannak. A területen belül egy nagyobb telek található a14575/1-es helyrajzi számon, ami 3000 m² felett van.

Tulajdonviszony vizsgálat

Az ingatlanok jellemzően magántulajdonban vannak. A tervezési területen belüli közterületek - Komjádi Béla utca, Kavics utca, Harcsa utca - a II. kerületi Önkormányzat tulajdonában van. Az Árpád fejedelem útja és a Zsigmond tér területe Fővárosi tulajdonban van, de az Árpád fejedelem mellett húzódó szervíz út kerületi tulajdon. A Frankel Leó út szintén a II. kerületi Önkormányzat tulajdona.

1.2.5 Zöldfelületi vizsgálatok

1.2.5.1. A meglévő zöldfelületi rendszer bemutatása

A tervezési terület teljes egészében zártisorúan beépített. Az épülettömböket jellemzően csak kicsi burkolt világító udvarok tagolják. Számottevő belső kertje csak a Frankel Leó út 55/57- Árpád fejedelem út 18/19 jelű épületeknek van. Itt díszfák, cserjesávok, gyepfelületek egyaránt díszítik az épített környezetet és növelik az egybefüggő, mintegy 300 m²-es belső udvar értékét.

1.2.5.2. Kapcsolódó közlekedési zöldfelületek

Frankel Leó út:

A Frankel Leó út tervezési területen kívüli, de érintkező, páros oldalán vegyes korú fák-ból álló, túlnyomórészt juharokból telepített fasor díszlik, mintegy 50 m hosszú útszakaszon. A tervezési területen belüli páratlan oldal csaknem teljesen fátlan, csupán az 55-57 jelű épület mellett van 3 db juharfából álló rövid fasor szakasz.

A 47-49 számú épületek járdáján jó állapotú, kulturált edényekbe ültetett, ápolt cserjesor díszlik. A Frankel Leó út melletti, a tervezési területen belüli parkolóhelyek fátlanok.

Zsigmond tér:

A tervezési terület északi széle a Zsigmond tér déli határoló útja. Itt 30-40 cm törzsmérőjű, jelentős lombfelülettel rendelkező juharfasor díszlik.

Árpád fejedelem útja:

Teljesen fátlan út, csupán a HÉV pálya melletti elválasztó sáv szegélyében található egy-két magról nőtt szórvány fa. A Komjádi Béla utca- Harcsa utca közötti parkolósáv teljesen fátlan, árnyékolatlan.

A Komjádi Béla utca, Kavics utca és a Harcsa utca rövid, keskeny, teljesen fátlan utcák.

Kapcsolódó közterületi zöldfelület

A tervezési területtől északra található a Zsigmond téri park, melyben fásított környezetben játszótér és pihenő területek egyaránt szolgálják a lakosságot.

1.2.6. Közlekedési kapcsolatok

Közüti közlekedés

A terület főúthálózati kapcsolata az Árpád fejedelem útja 2x2 forgalmi sávossal, a nyugati oldalon buszsávval.

A főút kapcsolatait a Komjádi Béla utcánál és a Zsigmond térenél összehangolt jelzőlámpás csomópontok biztosítják.

A főút forgalma 28000 E jármű/nap.

A terület felőli oldalon csatlakozik a Frankel Leó úthoz.

A Frankel Leó út közösségi közlekedési útvonal, a csatlakozó utcákhoz képest elsőbbséggel rendelkezik, ezt jelzőtábla szabályozza. A közúti forgalom szakaszosan igénybe veszi a villamos pályát, a Komjádi Béla utcától délre 30 km/h sebességkorlátozás van érvényben.

A Komjádi Béla utca kétirányú forgalmú kiszolgáló utca.

A tömbök közötti utcák közül a Kavics utca a Frankel Leó út felől megközelíthető zsákutca, a Harcsa utca kétirányú forgalmú az Árpád fejedelem útja szervíz útja és a Frankel Leó út között. A kiszolgáló utcák Tempó 30 övezetben vannak.

Közösségi közlekedés

A terület környékének gyorsvasúti vonala a H5 hév megállója a területtől 6 – 700 méterre, a Margit hídnál és a Szépvölgyi útnál van.

A területet érinti a Frankel Leó úton a budai fonódó villamos hálózat három viszonylata (17, 19, 41). Megállójuk a tömb déli határán a Komjádi Béla utcánál van.

Az Árpád fejedelem útján érinti a területet, a közvetlen pesti kapcsolatot is biztosító 9-es autóbusz járat. Megállója a Komjádi Béla utcánál van.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Buda fő, északi – déli irányú kerékpárútja a H5 hév pálya Duna felőli oldalán halad, így a területtel nincs közvetlen kapcsolata.

A közösségi közlekedési megállók gyalogos megközelítését az Árpád fejedelem útját és a Frankel Leó utat keresztező kijelölt gyalogos átkelőhelyek biztosítják.

Parkolás

A területen tömbön belüli parkolási lehetőség a Harcsa utca és a Zsigmond tér között van (18 fh). Közterületi parkoló van az Árpád fejedelem útja szerviz útjához kapcsolódva kétoldali merőleges beállással, a Harcsa utcától északra párhuzamos parkoló sávban.

A Frankel Leó úton a Kavics utca és Harcsa utca között északi egyirányú szervizúthoz kapcsolódó parkolóban, illetve a Frankel Leó út mentén parkoló sávban összesen 55 férőhely van.

1.2.7. Közművizsgálatok

A tervezési terület Budapest II. ker. Frankel Leó út. – Zsigmond tér – Árpád fejedelem útja – Komjádi u. által határolt területet jelenti.

A tervezési területet határoló utcákban a közművek kiépültek, ennek megfelelően rögzíthető, hogy az ingatlanok összközműves ellátottságúak.

A telepítési tanulmányterv közművesítési munkaréséhez néhány szakági helyszínrajz, valamint az e-közmű rendszeren fellelhető nyomvonalak álltak a rendelkezésre. A következőkben szakáganként ismertetjük a közműveket, azok hálózatát

1.2.7.1. Vízi-közművek

Vízellátás

A tervezési terület ivóvízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett hálózat biztosítja. A tervezési területet határoló utcákban, közterületeken körvezetékes hálózat üzemel.

Az érintett utcákban kiépített vízvezetékek az alábbiak

- Frankel Leó út.

Komjádi és Kavics u. közötti szakaszon: NA200 göv az utca páros oldalán a szegély mellett

Kavics és Harcsa u. közötti szakaszon: NA200 göv az utca páratlan oldalán a szegély mellett

Harcsa u. és Zsigmond tér közötti szakaszon:

NA100 KPE vezeték a páratlan oldalon a telekhatártól mintegy 4-5 m-re

NA300 ac. vezeték a páros oldalon a telekhatártól mintegy 8 m-re

- Zsigmond tér NA 100KPE a tér felőli oldalon, a járda mellett
- Árpád fejedelem útja.

Komjádi és Kavics u. közötti szakaszon:

NA600 göv az utca páros oldalán a szegély mellett

NA 100 öv. a páros oldalon a telekhatártól mintegy 4 m-re

NA800 öv. az út másik oldalán a telekhatártól mintegy 13-14 m-re

Kavics és Harcsa u. közötti szakaszon:

NA600 göv az utca páros oldalán a szegély mellett

NA 100 öv. a páros oldalon a telekhatártól mintegy 4 m-re

NA800 öv. az út másik oldalán a telekhatártól változó távolságban 16-24

Harcsa u. és Zsigmond tér közötti szakaszon:

NA600 göv az utca páros oldalán a szegély mellett

NA 100 öv. a páros oldalon

NA800 öv. az út másik oldalán a telekhatártól változó távolságban 24-32

- Komjádi u. NA 100 öv. a páratlan oldalon a telekhatártól 3-4 m-es távolságban
- Kavics u.: NA100 göv. szinte az utca tengelyében
- Harcsa u.: NA100 KPE a páratlan oldalon a telekhatártól 3.5-4.5 m-re

A körvezetékes hálózatról minden érintett ingatlan vízbekötése megoldott, a tűzoltáshoz szükséges oltóvíz igényt a hálózat biztosítani tudja.

A Komjádi u. 1. sz. épület vízbekötése a Komjádi utcai vízvezetékről történik.

Csatornázás

A tervezési terület szenny- és csapadékvíz-elvezetését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett egyesített rendszerű hálózata biztosítja.

Az érintett utákban kiépített egyesített rendszerű csatornák az alábbiak

- Frankel Leó út.

Komjádi és Kavics u. közötti szakaszon: Ø50 PVC

Kavics és Harcsa u. közötti szakaszon: Ø60 PE

Harcsa u. és Zsigmond tér közötti szakaszon: Ø60 PE

- Zsigmond tér Ø30 b csatorna
- Árpád fejedelem útja.

Komjádi és Kavics u. közötti szakaszon: 2 db Ø30 b csatorna

Kavics és Harcsa u. közötti szakaszon: 2 db Ø30 b csatorna

Harcsa u. és Zsigmond tér közötti szakaszon: 2 db Ø30 b csatorna

- Komjádi u. 60/90 t/b csatorna

- Kavics u.:

két csatorna épült ki, az egyik Ø20 pvc, mely a páros oldalon a szegély mellett húzódik és Ø30 pvc-ben folytatódik, míg a másik az utca közel tengelyében Ø20 pvc, mely Ø25pvc-ben folytatódik.

Az előbbi csatornába csatlakozik a Komjádi u. 1.sz. épület szennyvize, mely az Árpád fejedelem útján épült ki és az épülettel párhuzamosan halad, attól, mintegy 2-2.5 m-re.

Ez a bekötőcsatorna Ø40 acél vezeték.

- Harcsa u.: Ø30 pvc

1.2.7.2. Energia- közművek

Villamosenergia-ellátás

- Frankel Leó út.

10 kV-os kábel mindkét oldali járdában

1 kV-os kábel szintén mindkét oldali járdában

Közvilágítás kábele

- Zsigmond tér

1 kV-os kábel a páratlan oldali járdában

közvilágítás kábele, mindkét oldali járdában

- Árpád fejedelem útja

120 kV-os kábel az épületek előtti járdában

10 kV-os kábel szintén az épületek előtti a járdában

1 kV-os kábel az épületek előtt a járdában

Közvilágítás kábele

- Komjádi u.

10 kV-os kábel a páros oldali járdában

1 kV-os kábel mindkét oldali járdában

közvilágítás kábele a páros oldalon a járdában

- Kavics u.:

10 kV-os kábel /2 db/ a páratlan oldali járdában

1 kV-os kábel mindkét oldali járdában

közvilágítás kábele a páratlan oldali járdában

- Harcsa u.:

1 kV-os kábel a páratlan oldali járdában, míg a páros oldalon csak rövid szakasz érintett

közvilágítás kábele az út szinte tengelyében, ami nem a szabványnak megfelelő

A Komjádi u. 1. sz. épület elektromos energia-ellátása a Komjádi utcai 1 kV-os kábelről történik, a csatlakozás a 3. sz. épület sarkához közel található.

1.2.7.3. Gázellátás

A tervezési terület gázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. által üzemeltett hálózat biztosítja. A tervezési területet határoló utcákban, közterületeken körvezetékes hálózat üzemel.

A körvezetékes hálózatról minden érintett ingatlan gázbekötése megoldott.

A Komjádi u. 1. sz. épület gázbekötése a Komjádi utcai gázvezetékéről történik

1.2.7.4. Távhőellátás

A tervezési terület egy részén kiépült a távhőellátás vezetéke melyet a BKM Budapesti Közművek Zrt. FŐTÁV Távhőszolgáltató biztosítja

Távhő vezeték az alábbi utcákban található

- Árpádfejedelem útján a Kavics utcáig, erről a vezetékről történik leágazás a
- Harcsa utcába
- Kavics utcába

A Komjádi utcában nincs távhővezeték.

1.2.7.5. Távközlés

- Frankel Leó út.
 - Magyar Telekom,
 - Vodafone
 - MVM Net
 - Antenna Hungaria kábelelei találhatóak
 - Zsigmond tér
 - Magyar Telekom,
 - Vodafone
 - MVM Net
 - Árpád fejedelem útja
 - Magyar Telekom
 - Nokia Siemens
- Komjádi u.
- Magyar Telekom

Antenna Hungária

Invitech

- Kavics u.: nincs
- Harcsa u.: Magyar Telekom

A Komjádi u. 1. sz. épülethez a Magyar Telekom kábele csatlakozik

1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Budapest Főváros II. kerület, Komjádi Béla utca 1. szám, hrsz.- 14566 alatti ingatlanon jelenleg egy F+2 emeletes, magastetős épület helyezkedik el. Az épületre egy emelet+tetőtér beépítését tervezik, összesen 5 db kétszintes lakás építésével.

A tervezett tetőtér az épület jelenlegi párkánymagasságát nem növeli, ugyanakkor a szomszédos tűzfalat letakarja, ezzel sokkal harmonikusabb utcaképet eredményez a Duna felé.

A jelenleg hatályos szabályozás szerint az épület általános szintterülete, már most jelentősen túllépi az övezetre előírt általános szintterület mértékét, így a tervezett emeletráépítés nem megvalósítható. Jelen dokumentációban azt igazoljuk, hogy a tervezett beruházás a környezetébe illeszkedik, az emeletráépítés nem teremt disszonanciát a szomszédos épületekkel, sőt, sokkal harmonikusabb képet eredményez. Ehhez szükséges a jelenleg hatályos szabályozási terv tömbre vonatkozó beépítési paraméterei tekintetében az általános szintterület megemelése.

A hatályos TKR-nek a tervezett emeletráépítés megfelel.

1.4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A tömb övezeti besorolása időrend szerint

- 1998 XII. 30-án hatályba lépett Átmeneti Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat szerint a tömb L1(01) építési övezeti besorolást kapott, az alábbi szabályozási mutatókkal:

max. beépíthetőség:	75%
max. szintterületi mutató:	5
min. zöldterület:	15%
max. épületmagasság:	25m
- 2007-ben módosításra került a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (2/2007.(I.18.) Az ingatlan L1-II-02 építési övezetbe került.

beépítés módja:	zárt sorú
max. beépíthetőség:	40%
szintterületi mutató:	2,4
min. zöldterület:	45%
max. épületmagasság:	22,5m

- A 28/2019. (XI.27.) sz. önkormányzati rendelet a tömböt Ln-1/Z-2 övezetbe sorolta. Ez a rendelet az ingatlan fejlesztési paramétereit nagymértékben korlátozza.

beépítés módja:	zárt sorú
min. zöldfelület:	45%
beépítés mértéke terepszint felett:	max. 40%
beépítés mértéke terepszint alatt:	max. 60%
szintterületi mutató általános:	2,65
szintterületi mutató parkolási:	1
épület legnagyobb magassága Pmu:	max. 20,0m
illetve Pmu Kavics u. és Zsigmond tér között:	21,0m

A területfelhasználási egységek paraméterei a Dunaparton a Komjádi utca és a Szépvölgyi út között, az FRSZ szerint:

- Komjádi utca és Zsigmond tér között:

Ln-1: 5,0 (4,0+1,0)
- Zsigmond tér és Szépvölgyi út között:

Ln-1: 4,5 (3,5+1,0)

A területfelhasználási egységek övezeti besorolása a Dunaparton a Komjádi utca és a Szépvölgyi út között az érvényes KÉSZ szerint:

- Komjádi utca és Zsigmond tér között:

Ln-1/Z-2	
beépítés módja:	zárt sorú
min. zöldfelület:	45%
beépítés mértéke terepszint felett:	max. 40%
beépítés mértéke terepszint alatt:	max. 60%
szintterületi mutató általános:	2,65
szintterületi mutató parkolási:	1,0
épület legnagyobb magassága Komjádi utca és Kavics utca között Pmu:	20,0m
Kavics utca és Zsigmond tér között Pmu:	21,0m
- Dara utca – Lukács utca között:

Ln-1/EI/Z-1	
beépítés módja:	zárt sorú
min. zöldfelület:	10%
beépítés mértéke terepszint felett:	max. 75%
beépítés mértéke terepszint alatt:	100%
szintterületi mutató általános:	4 (KH 0,5) A 4,5
szintterületi mutató parkolási:	2/PP1
épület legnagyobb magassága Pmu:	21,0m

- Lukács utca - Szépvölgyi út között:	Ln-1/Z-1
beépítés módja:	zárt sorú
min. zöldfelület:	15%
beépítés mértéke terepszint felett:	max. 75%
beépítés mértéke terepszint alatt:	100%
szintterületi mutató általános:	5,0
szintterületi mutató parkolási:	2,2/PP1
épület legnagyobb magassága Pmu:	21,0 m

A fenti adatokból kiderül, hogy az FRSZ szerint a hasonló jellegű, viszonylag kis telkes, zárt sorú beépítéseknel a Dunaparton a Komjádi utca – Zsigmond tér közötti területfelhasználási egységnél volt a magasabb az általános sűrűségi érték: 4,0, míg a Zsigmond tértől északra ez az általános sűrűségi érték 3,5 volt. Ezzel ellentétben - érthetetlen okokból - a KÉSZ szerinti általános szintterületi mutató a Komjádi utca - Zsigmond tér közötti területfelhasználási egységnél csak 2,65, a Zsigmond tértől északra pedig a Lukács utcáig 4,0 ill. 4,5, a Lukács utca – Szépvölgyi út között pedig 5,0.

Megvizsgáltuk, hogy a Komjádi utca – Zsigmond tér közötti területen jelenleg mennyi az általános sűrűségi érték:

bsá: 3,46

Ez azt jelenti, hogy a jelenlegi, meglévő általános sűrűségi érték: 3,46 , alatta van az FRSZ szerinti bsá: 4,0 értéknek.

Ezután megvizsgáltuk, hogy a meglévő állapot szerint mennyi a tényleges általános szintterületi mutató a Kavics utca és a Zsigmond tér között. Eszerint:

SZTM -á: 4,1 m²/m²

Ebből kiderül, hogy az érvényes szabályozási terv szerinti általános szintterületi mutató ésszerűtlenül alacsony: 2,65 m² /m²

A területfelhasználási egység jelenlegi beépítettsége és a tömbök kialakult állapota nem indokolja a szabályozási tervben meghatározott általános szintterületi mutatót, mert indokolatlanul korlátozza az ingatlanok fejlesztését.

Ezért javasoljuk új alövezet létrehozását az érintett ingatlanra, melyben az általános szintterületi mutató figyelembe veszi a kialakult állapotot, a szomszédos tömbök kialakult állapotához illeszkedést, az alábbiak szerint:

Ln-1/Z3

beépítés módja:	zárt sorú
telek legkisebb területe:	3000m ²
min. zöldfelület:	45%
beépítés mértéke terepszint felett:	max. 40%
beépítés mértéke terepszint alatt:	max. 60%
szintterületi mutató általános:	4,5
szintterületi mutató parkolási:	1,0
épület legnagyobb magassága a Komjádi utca és a Kavics utca között Pmu:	20,0m
épület legnagyobb magassága a Kavics utca és a Zsigmond tér között Pmu:	21,0m

Megjegyzés: a Pmu meghatározása megfelel a KÉSZ 3.sz.

melléklete szerinti utcai párkánymagasságnak,

így nem szükséges a 3. sz. melléklet módosítása

Az övezeti paraméterek megfelelően igazodnak a Dunaparton a Zsigmond tértől a Szépvölgyi útig terjedő beépítés szabályozási paramétereire, és az FRSZ-ben meghatározott általános sűrűségi értékekhez is.

A módosítás lehetővé teszi a Komjádi utca 1. szám alatt tervezett, meglévő épületre történő 1 szint + tetőtér megépítését 5 db 2 szintes lakás kialakítására.

Konkrétan megvizsgálva a tervezett állapotot:

Módosított szabályozási	Tervezett állapot	
	terv szerint	
beépítési mód:	zárt sorú	zárt sorú
telek legkisebb területe:	3000m ²	kialakult
minimális zöldfelület:	45%	kialakult
beépítés mértéke terepszint felett:	40%	kialakult
beépítés mértéke terepszint alatt:	60%	kialakult
szintterületi mutató általános:	4,5	4,17
szintterületi mutató parkolási:	1,0	-
épület legnagyobb magassága Pmu – utcai párkány magasság:	20m	kialakult

Fentiek alapján megállapítható, hogy a meglévő F + 2 szintes épületre tervezett 1 emelet + tetőtér megfelel a módosított szabályozási terv építési paramétereinek. A maximálisan létesíthető egységek száma a J-4 jelű rajz számításai szerint, ebben az épületben 50 db lehet. Mivel a jelenlegi állapot szerint 16 db lakás van, a tervezett 5 db lakással, ez 21 db-ra nő, megállapítható, hogy a bővítés megfelel a KÉSZ előírásainak.

A tervezett emeletráépítés a TKR.

1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

1.5.1. Közlekedési kapcsolatok

Közúti közlekedés

A területet és környezetét közúti fejlesztés nem érinti, a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

Közösségi közlekedés

A terület közvetlenül nem érinti közösségi közlekedési hálózatfejlesztés.

A budai fonódó villamos tervezett dél – budai meghosszabbítása és a H5 hév fejlesztése a kapcsolatokat közvetetten javítani fogja.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területet érintő kerékpáros és gyalogos hálózati fejlesztés nincs.

Parkolás

A Komjádi Béla utca 1. számú házban tervezett 5 többlet – lakáshoz a telken belül parkoló reálisan nem alakítható ki, ezért közterületi parkoló megváltásával elégíthető ki a parkolóigény.

1.5.2. Közműfejlesztés

A tervezési területen a Komjádi u. 1. sz. ingatlanon történne fejlesztés, ahol a meglévő épület bővítésére kerülne sor egy szint plusz tetőtér ráépítése történne.

Rögzítjük, hogy a tervezési területen - a fenti ismert fejlesztésen kívül is - bármely épület felújítására, átépítésére, esetleg bővítésére, illetve ingatlan beépítésére kerülne sor, minden esetben meg kell kérni az egyes közművállalatoktól az előzetes nyilatkozatot.

- Fővárosi Vízművektől az elvi nyilatkozatot, melyben rögzíteni kell a szociális(használati) és a tűzoltáshoz szükséges belső és külső tűzivíz igényt, ezek ismeretében adja meg a Fővárosi Vízművek az adott beépítéshez kapcsolódó feltételeket
- Fővárosi csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatását, melyben meg kell adni a meglévő és tervezett szennyvízmennyiséget. A tájékoztatóban rögzítik az ingatlan bekötésier vonatkozó feltételeket, valamint a csapadékvíz-elvezetéshez kapcsolódó kitételeket
- E-ON ELMŰ Hálózati Kft.-hez be kell nyújtani az igénybejelentést, melyre megküldik a Műszaki gazdasági tájékoztatót, rögzítve az ELMŰ által bevállalt feladatokat és azokhoz kapcsolódó költségeket.
- Az MVM Főgáz Földgázelosztó hálózati Kft.-hez szintén be kell majd nyújtani az elvi nyilatkozat kérelmet, tájékoztatásul a tervezett fejlesztést.

A tömbben várható a Komjádi u. 1. sz. épület egy szinttel plusz tetőtérrel történő emeletráépítése, az ehhez kapcsolódóan az alábbiakat rögzítjük.

1.5.2.1. Vízi-közművek

Vizellátás

Az épület meglévő vízbekötése a Komjádi utcai NA100 öv. vízvezetékről történik, a Ø25 mm-es bekötés a Komjádi u. 1-es és 3-as épület saroktól 7.6 m-re található

A tervezett 5 lakásos fejlesztés vízigényét 3 m³/nap vettük fel, ami várhatóan nem igényli a meglévő vízbekötés kiváltását. Amennyiben valamilyen oknál fogva a Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő bekötés kiváltását kérné, akkor javasoljuk a tervezett 5 lakáshoz kapcsolódóan egy – a meglévő ház belső gépészeti rendszerétől - teljesen független felszálló vezeték kiépítését.

A tűzoltáshoz szükséges belső oltóvízigény várhatóan nem fog változni, nem lesz szükség belső tűzivíz vezetékre. A Fővárosi Vízművekhez benyújtandó elvi nyilatkozat kérelemben a belső oltóvíz igény 0 kell legyen, amennyiben nem az, akkor a meglévő vízbekötést biztosan ki kell váltani.

Rögzíthető, hogy a várható fejlesztés nem igényel a meglévő hálózatokban fejlesztéseket.

Beruházónak számítania kell közműfejlesztési hozzájárulás megfizetésére, mely jelenleg 373.000.- Ft/m³ + áfa

Csatornázás

A Komjádi u. 1. sz. épületnek egy házi bekötőcsatornája van, mely az Árpád fejedelem útja felé esik. A járdában, az épülettel párhuzamosan húzódik egy Ø40 a. csatorna, mely a Kavics utcai Ø20 cm átmérőjű közcsontrába csatlakozik.

Kérdéses a meglévő bekötést az FCSM továbbra is megtartandóként fogja kezelni, vagy kérni fogja a házi bekötőcsatorna Árpád fejedelem útján lévő közcsontrába való átkötését.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt felé benyújtandó az előzetes nyilatkozat kérelem, melyben jelezni kell az 5 lakáshoz kapcsolódó 3 m³/nap keletkező szennyvízmennyiséget.

Fontos rögzíteni, hogy az elvi tájékoztató rögzíteni fogja az ingatlanról egyidejűleg elvezethető csapadékvíz mennyiséget és azt, hogy a többletet késleltetve, csapadékvíz-tározón keresztül lehet majd elvezetni. Jelenleg 30 perces tározási időt ad meg, ehhez kell a tározót méretezni.

A tározó ingatlanon belüli elhelyezése, biztos, hogy nehézséget fog jelenteni, számítani lehet 20-25 m³-es tározó szükségszerű kiépítésére.

A fejlesztések során a csapadékvíz mennyiség, a vízmérleg számításnál, a belső gépészet szerinti 4 éves 10 perces intenzitással kell számolni, ehhez kell majd a csapadékvíz tározó méretét megadni. Mindezt a későbbi tervezés fázisában kell pontosan meghatározni.

Rögzíthető, hogy a várható fejlesztés nem igényel a meglévő hálózatokban fejlesztéseket.

Beruházónak, amennyiben nem lakáscélú a beruházás, számítani kell közműfejlesztési mely jelenleg 539.000.- Ft/m³ + áfa. Amennyiben tovább értékesítésre szánt – lakáscélú beruházásról van szó, úgy az FCSM jelenleg eltekint a közműfejlesztés befizetésétől.

1.5.2.2. Energia- közművek

Villamosenergia-ellátás

A tervezési területet határoló közterületeken a hurokolt közép feszültségű 10 kV-os és 1 kV-os kisfeszültségű hálózatok kiépültek. Ugyanakkor 120 KV-os vezetékekkel is találkozunk.

A fogyasztók energia ellátása kisfeszültségen 0,4 kV-on történik, 10/04 kV-os transzformátorokkal.

Természetesen a továbbiakban az első lépésként meg kell kérni az igénybejelentőn keresztül az ELMŰ Hálózati Kft.-től a Műszaki Gazdasági Tájékoztató, mely rögzíteni fogja azokat a műszaki és gazdasági feltételeket, melyek a fejlesztéshez szükségesek.

Minden bizonnyal szükség lesz közműfejlesztési hozzájárulás megfizetésére

Gázellátás

A tervezési terület gázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. által üzemeltett hálózat biztosítja. A tervezési területet határoló utcákban, közterületeken körvezetékes hálózat üzemel.

A körvezetékes hálózatról minden érintett ingatlan gázbekötése megoldott.

Természetesen a továbbiakban az első lépés az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. -től megkérni az elvi nyilatkozat kérelmet, megadva a tervezett beépítés gázigényét.

A kérdés, hogy mikori a Komjádi u. 1. sz. épület gázbekötése, amennyiben már előregedett, akkor várható, hogy a fejlesztés során előírják a bekötővezeték cseréjét, kiváltását, de ez maga után vonhatja a teljes épület gázvezetékének cseréjét is. Ezt a későbbi tervezés során szükséges pontosítani, a Főgázzal leegyeztetni

Hírközlés

Főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. Budapest II. kerületének vezetékes távközlési ellátottsága teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A tervezési terület meglévő hírközlés kábeleit a **T-1 számú rajz** mutatja

A távközlési ellátottságát tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Budapest II. kerület területén valamennyi vezeték nélküli távszolgáltató (Telekom, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai és követelményei

1.6.1. Zöldfelületek rendezése

Közterületi zöldfelületek, fasorok

Frankel Leó út:

Javaslatot teszünk arra, hogy az út 47-53 számú épületei előtt a közutat és a parkolóhelyeket elválasztó sávban új fasor létesüljön. A telepítés előtt meg kell vizsgálni a közműhálózatok elhelyezkedését. A vonatkozó szabványok betarthatósága érdekében szükség lehet arra, hogy a fasori fák telepítése előtt védő berendezések, gyökérterelő lemezek kerüljenek beépítésre.

Árpád fejedelem útja:

Mindenképpen indokolt, hogy a mintegy 100 m hosszú fátlan útszakaszon a parkolóhelyek és a forgalmi pálya közötti elválasztó sávban új fasort telepítsenek. Ehhez javasoljuk várostűrő, közepesnél nem nagyobb lombkoronát nevelő fasori fa fajták telepítését.

Javasoljuk továbbá a két forgalmi irányú útpálya közötti aszfaltos elválasztó sáv burkolatának eltávolítását és kis növekedési erélyű talajtakaró cserjékkel történő betelepítését. Itt indokoltnak tartjuk automata öntözőhálózat létesítését is.

Harsa utca- Kavics utca- Komjádi Béla utca:

Keskeny, rövid utcák, fásításuk csak a forgalmi rendszer átalakításával, az utcák vegyes (gyalogos, kerékpáros, gépkocsi) forgalmi rendre történő átalakításával lehetséges.

Fenti javaslatok összhangban vannak a KSZT vonatkozó javaslataival.

Belső udvarok, lakókertek

A belső udvarok struktúrája a telepítési tanulmányterv szerint a tervezési területen belül nem kerül átalakításra. Ezért csak a kis udvarok pontszerű zöldítése, részletes udvarrendezési tervek alapján történő, esztétikai jellegű korrekciója képzelhető el.

1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tervezési terület beépítése kialakult. A tervezési területen a hatályos HÉSZ 5.a melléklete alapján nincs műemléki védelemmel érintett épület.

A 14566 és 14567 hrsz-ú ingatlanok a Komjádi Béla utcában, a szomszédos Komjádi Uszoda és Császár Fürdő műemléki védelemmel érintett épületegyüttesének szomszédsága miatt műemléki környezettel érintettek.

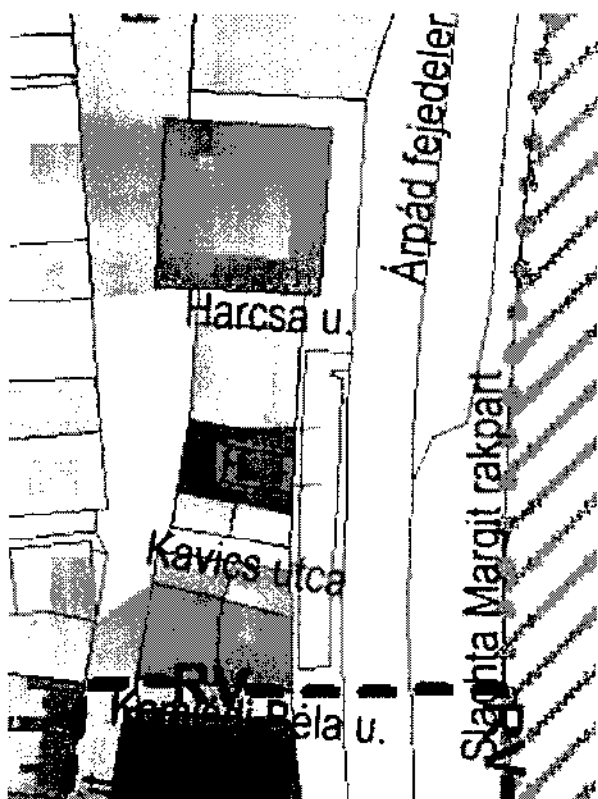
A 14575/1-es hrsz-ú ingatlan, mivel a Zsigmond tér műemléki védelemmel érintett, műemléki környezettel érintett ingatlan.

A 14571/1-es hrsz-ú ingatlan Fővárosi védettség alatt van.

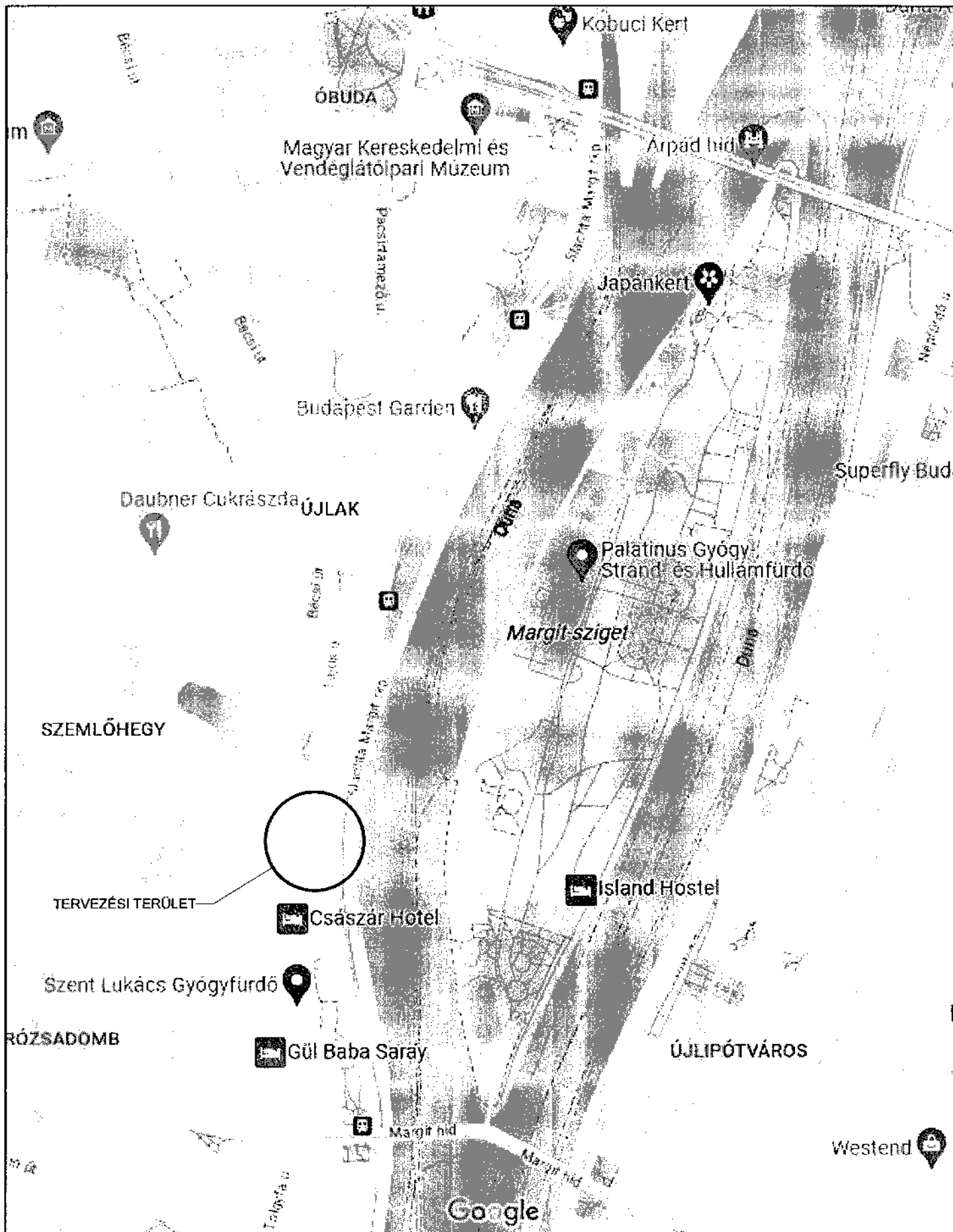
A budai oldalon a Duna-part épületei a Margit hídig tartoznak a világörökség része. A tervezési terület ezen kívül található.

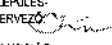
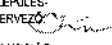
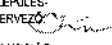
Az emeletráépítéssel érintett 14566 hrsz-ú ingatlan a műemléki környezettel érintett ingatlan, ezért a tervezés folyamán fokozottan szükséges az érintett engedélyező hatóságokkal való egyeztetés.

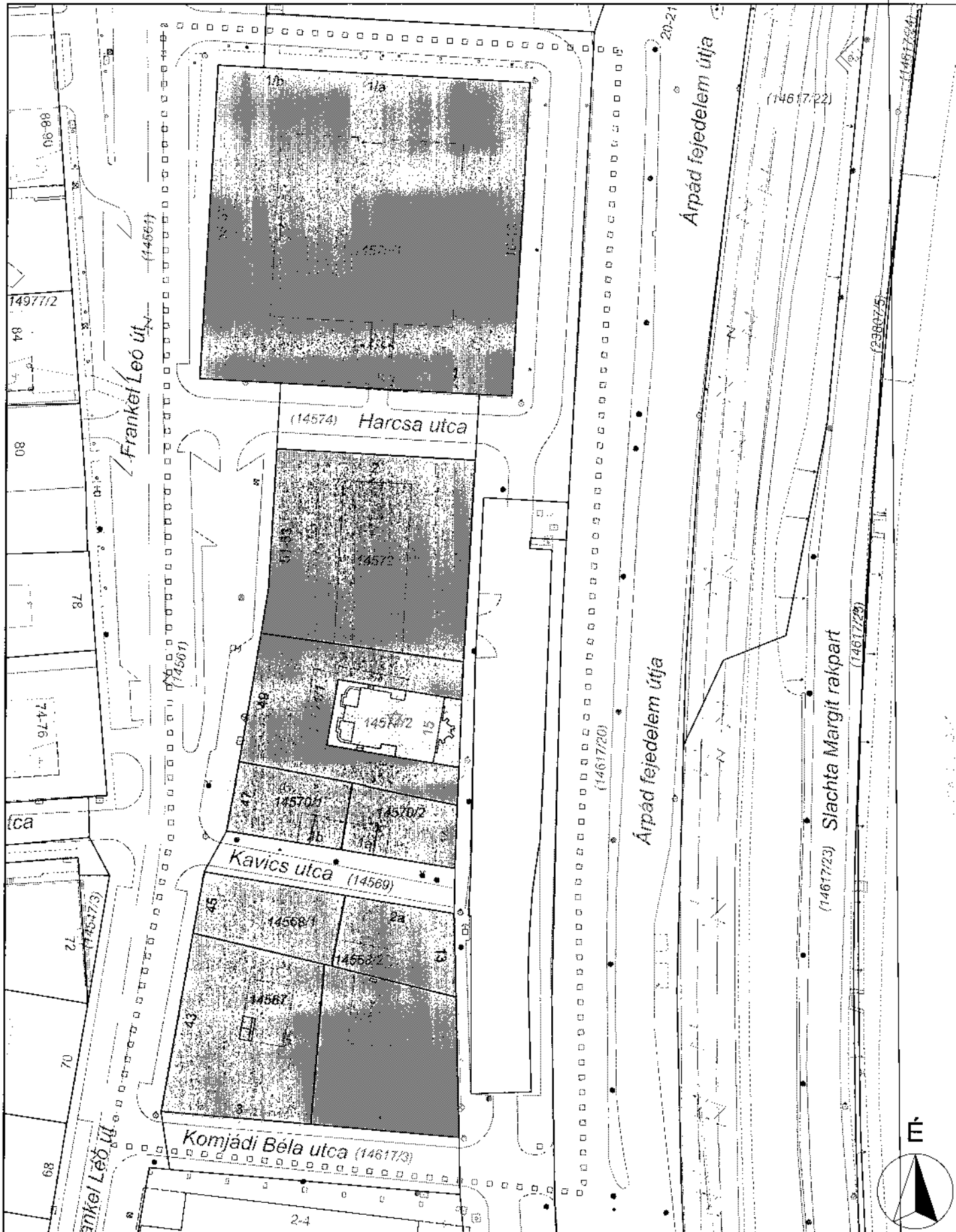
Kivonat a HÉSZ 28/2019. (XI.27.) ÖK rendeletének 5.b mellékletéből



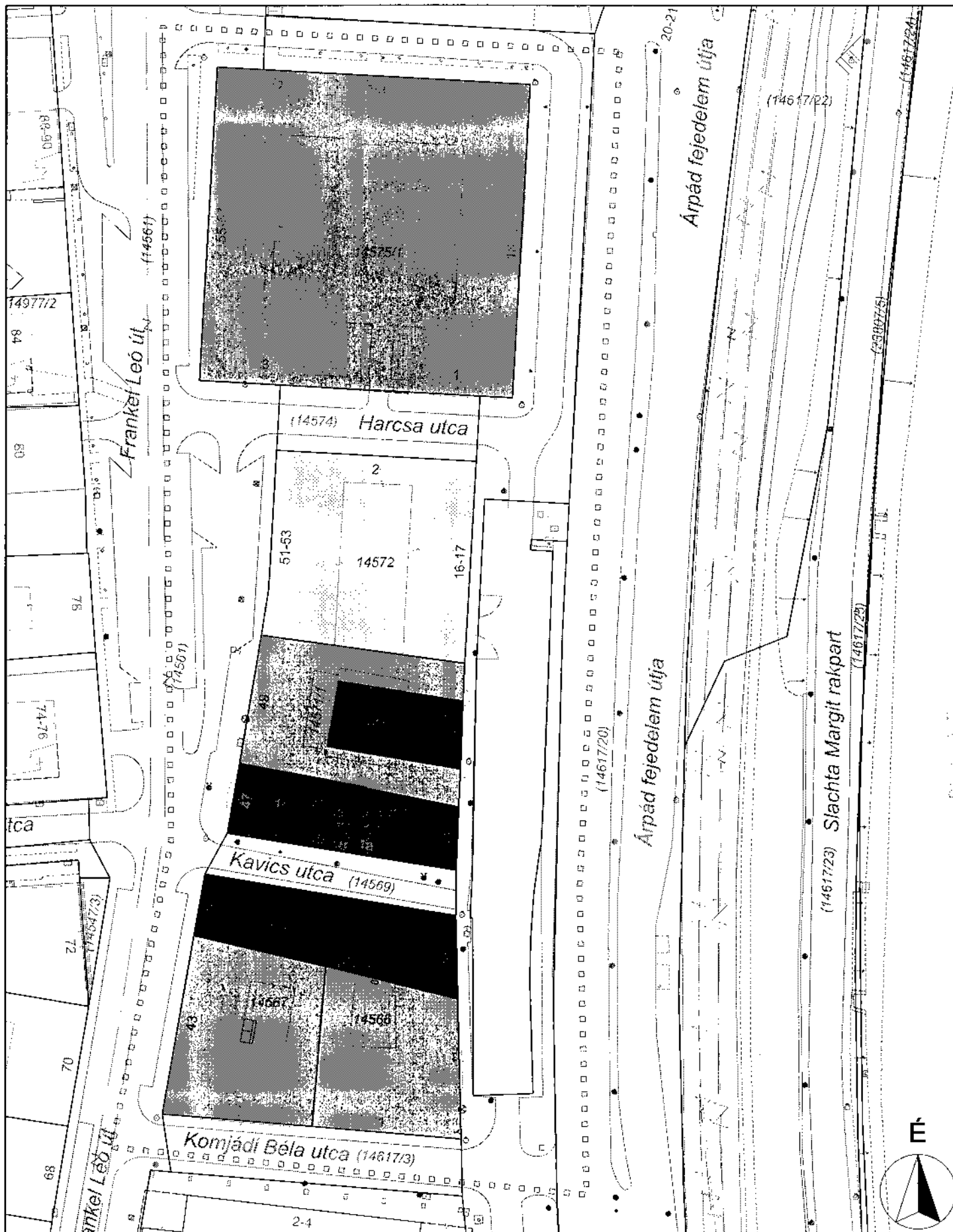
	műemléki védelemmel érintett telek
	műemléki környezettel érintett telek
	fővárosi egyedi védetségű építmény telke
	fővárosi egyedi védetségű épületegyüttes telke
	kerületi helyi védett terület
	kerületi helyi védett értékek
	védetté nyilvánított régészeti lelőhely
	nyilvánított régészeti lelőhely

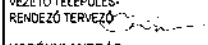
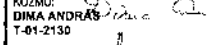


JELMAGYARÁZAT	TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.								
	TERVEZÉSI TERÜLET								
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	<table> <tr> <td data-bbox="853 2016 1077 2083"> RAJZ CÍME: TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA </td><td data-bbox="1077 2016 1551 2083"> RAJZ SZÁMA: T-1 </td></tr> <tr> <td data-bbox="853 2083 1077 2217"> VEZETŐ TELERÖLÉS: RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/05 </td><td data-bbox="1077 2083 1551 2217"> <table> <tr> <td data-bbox="1077 2083 1300 2217"> KÖZMŰ: DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318 </td><td data-bbox="1300 2083 1551 2217"> KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ADÁM K1 1-01-3157 </td></tr> <tr> <td data-bbox="1077 2083 1300 2217"> LÉPTÉK: M=1:0,895 </td><td data-bbox="1300 2083 1551 2217"> DÁTUM: 2023. május </td></tr> </table> </td></tr> </table>	RAJZ CÍME: TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA	RAJZ SZÁMA: T-1	VEZETŐ TELERÖLÉS: RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/05	<table> <tr> <td data-bbox="1077 2083 1300 2217"> KÖZMŰ: DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318 </td><td data-bbox="1300 2083 1551 2217"> KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ADÁM K1 1-01-3157 </td></tr> <tr> <td data-bbox="1077 2083 1300 2217"> LÉPTÉK: M=1:0,895 </td><td data-bbox="1300 2083 1551 2217"> DÁTUM: 2023. május </td></tr> </table>	KÖZMŰ: DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ADÁM K1 1-01-3157	LÉPTÉK: M=1:0,895	DÁTUM: 2023. május
RAJZ CÍME: TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA	RAJZ SZÁMA: T-1								
VEZETŐ TELERÖLÉS: RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/05	<table> <tr> <td data-bbox="1077 2083 1300 2217"> KÖZMŰ: DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318 </td><td data-bbox="1300 2083 1551 2217"> KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ADÁM K1 1-01-3157 </td></tr> <tr> <td data-bbox="1077 2083 1300 2217"> LÉPTÉK: M=1:0,895 </td><td data-bbox="1300 2083 1551 2217"> DÁTUM: 2023. május </td></tr> </table>	KÖZMŰ: DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ADÁM K1 1-01-3157	LÉPTÉK: M=1:0,895	DÁTUM: 2023. május				
KÖZMŰ: DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ADÁM K1 1-01-3157								
LÉPTÉK: M=1:0,895	DÁTUM: 2023. május								



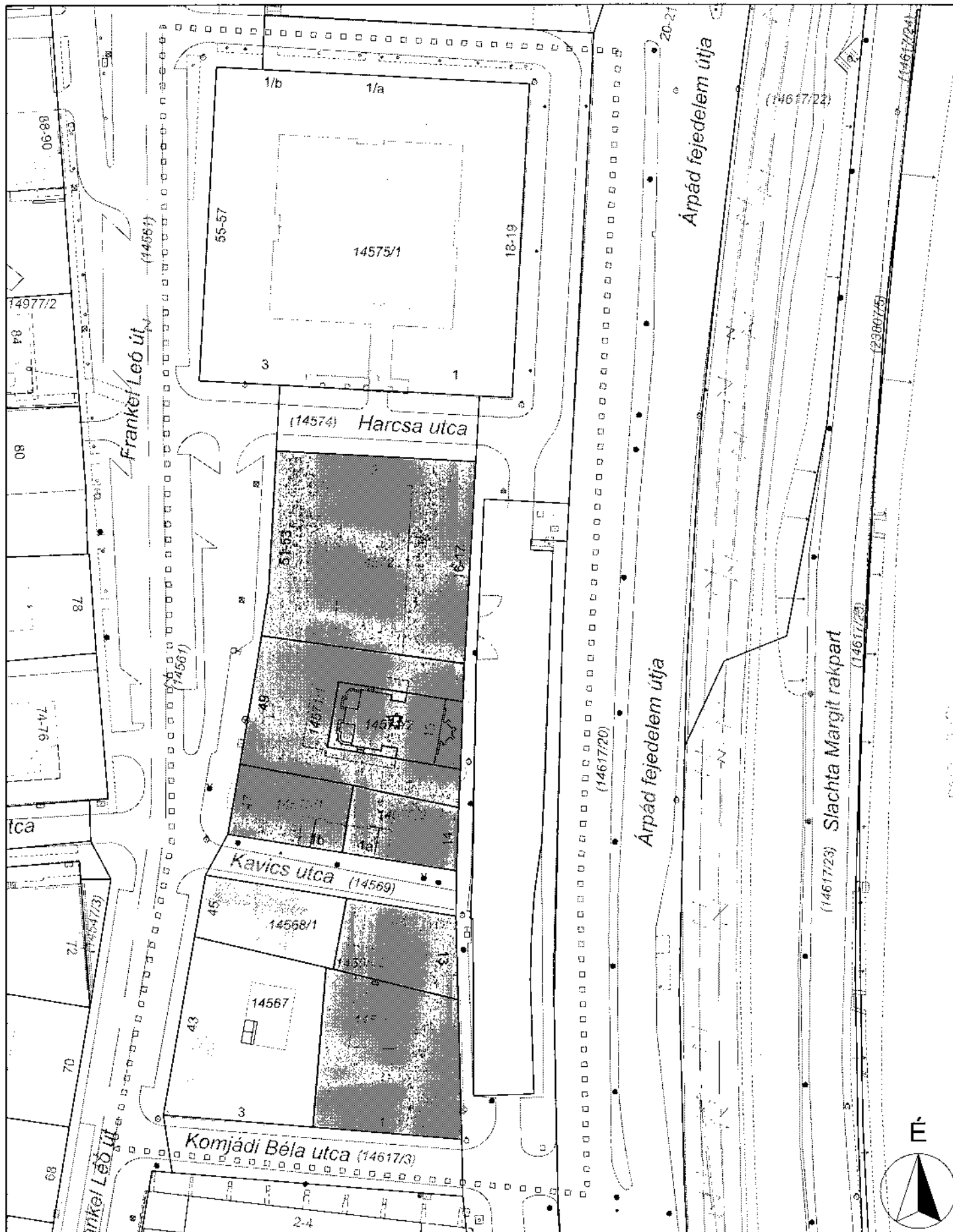
JELMAGYARÁZAT Tervezési terület határa Telekhatár Helyrajzi szám Építmény Színvonal Útszegély Ln-1/2-2 Nagyvárosias lakóterület Ln-1/7e Nagyvárosias lakóterület - hitéleti rendeltetés		TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA TERÜLETTELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA	
RAJZ CÍME: TERÜLETTELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA		RAJZ SZÁMA: ÉKV-1	
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01		KÖZMŰ: DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2128 BENEDEK PÉTER VZ1-13-16316	
NAGY CSILLA TT1 01-2130/06		KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ADÁM K1 1-01-3157	
		LEPTÉK: M=1:1000 DÁTUM: 2023. május	



JELMAGYARÁZAT Tervezési terület határa Telekhatár Helyrajzi szám Építmény Szintvonal Útszegély 4 001 - 5 000 m² 3 001 - 4 000 m² 2 001 - 3 000 m² 1 001 - 2 000 m² 501 - 1 000 m² 1 - 500 m²		TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124, Budapest, Sashegyi út 15.	
		ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	
RAJZ CÍME: TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA-TELEKMÉRET VIZSGÁLAT		RAJZ SZÁMA: ÉKV-2	
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 91-2590/01		KÖZMŰ:  DINA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	KÖRNYEZET-TERVEZŐ:  NEMES ZOLTÁN SZK1 91-5053 KÖZLEKEDÉS:  RÓBERT ÁDÁM K1 1-01-3157
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		LEPTÉK: M=1:1000	DÁTUM: 2023. május



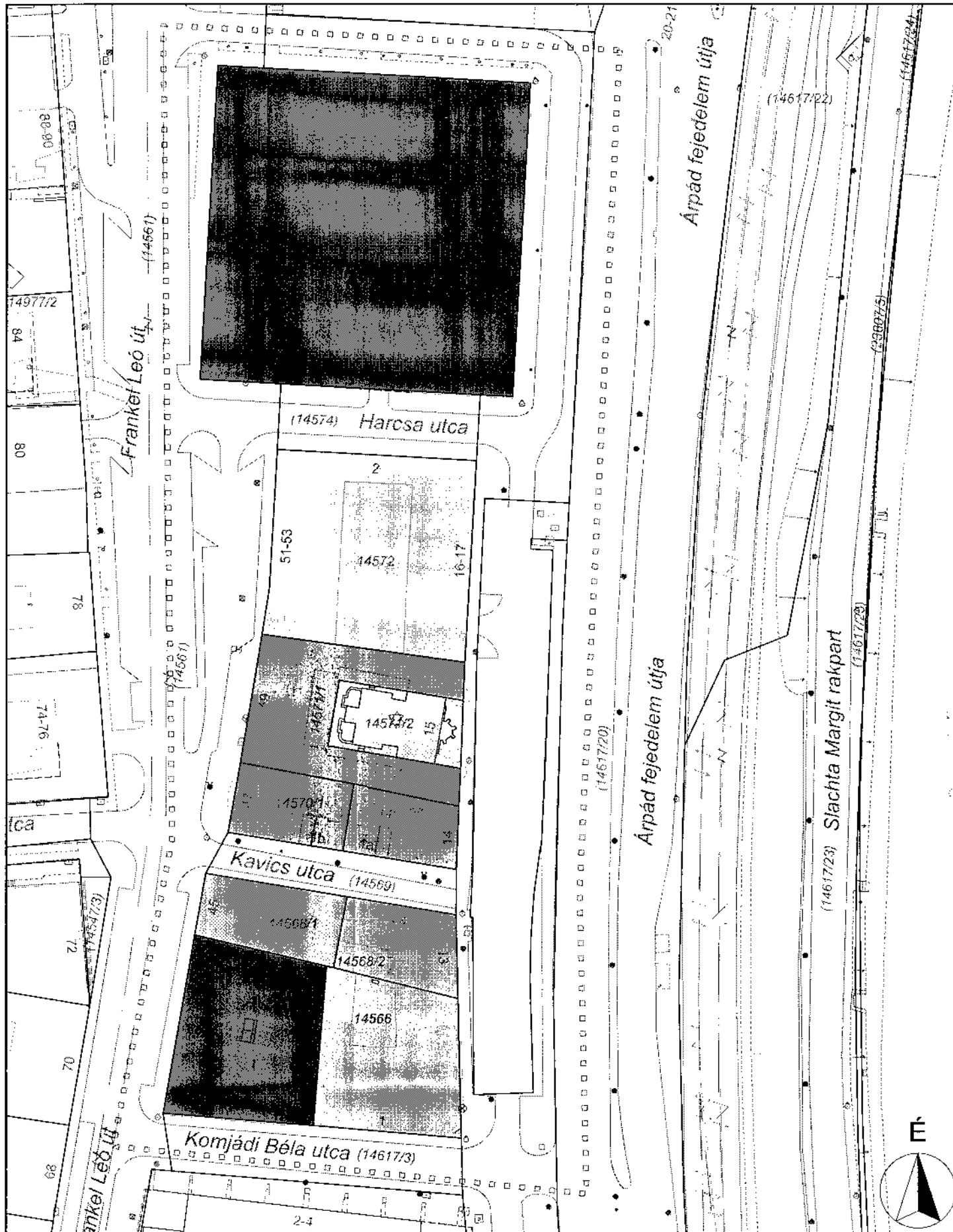
JELMAGYARÁZAT □ □ Tervezési terület határa □ □ Imaház /zsinagóga/ □ □ Telekhatár □ □ Lakóépület □ □ Helyrajzi szám □ □ Vádépület □ □ Építmény □ □ Színvonal □ □ Útszegély		TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	
RAJZ CÍME: ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETEK FUNKCIÓ VIZSGÁLATA		RAJZ SZÁMA: ÉKV-3	
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2580/01		KÖZMŰ:  DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2128 BENEDEK PÉTER VZT-13-15318	
NAGY CSILLA TT1 01-1210/06		KÖRNYEZET:  MEMES ZOLTÁN SZKI 01-5053 KÖZLEKEDÉS:  RHORER ÁDÁM K1 1-01-3157	
LEPTÉK: M=1:1000		DÁTUM: 2023. május	



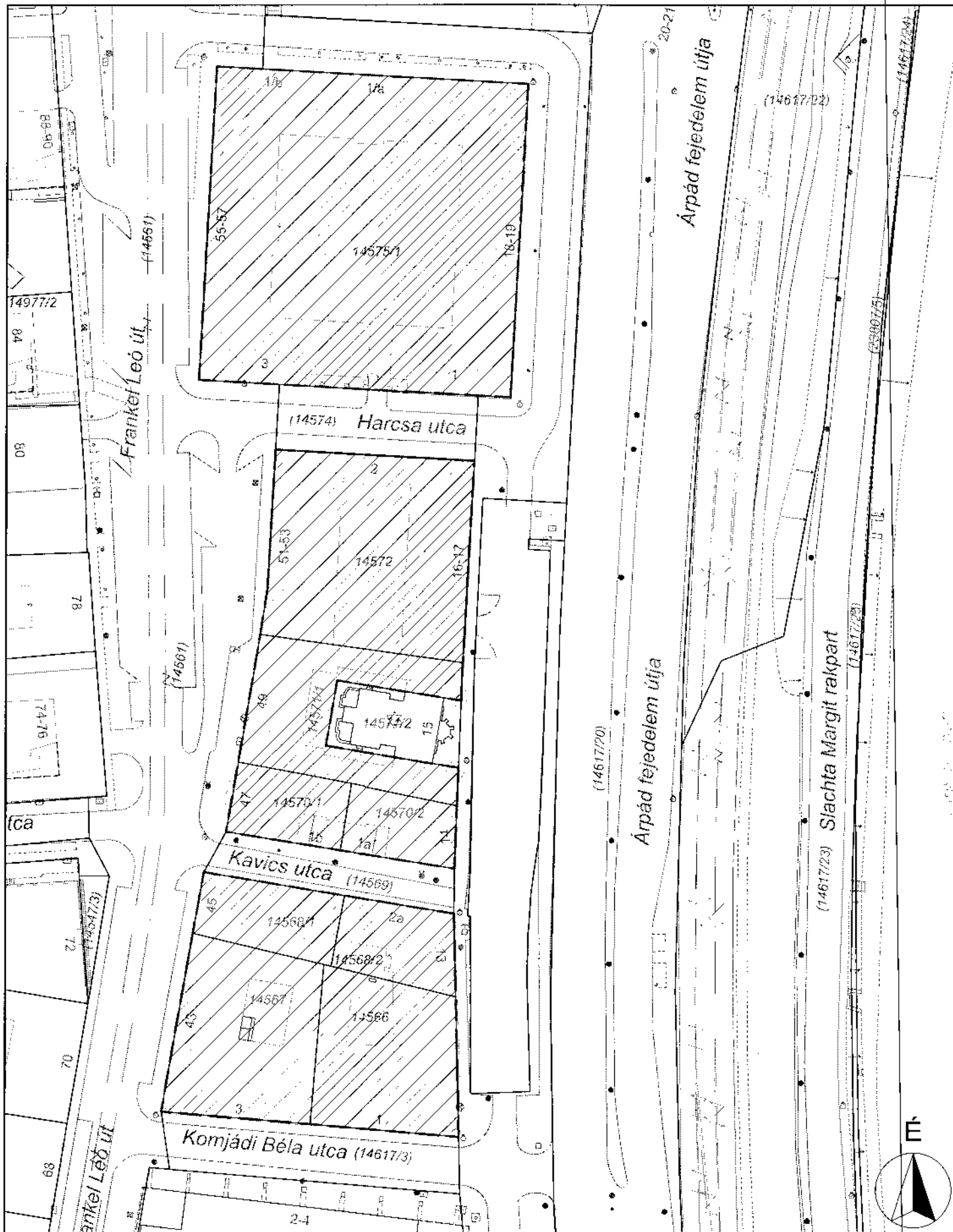
JELMAGYARÁZAT Tervezési terület határa Telekhatár Helyrajzi szám Építmény Szintvonal Útszegély Zárt sorú - zárt udvaros beépítés Zárt sorú - keretes beépítés Zárt sorú - udvar nélküli beépítés		TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA RAJZ CÍME: ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLATA RAJZ SZÁMA: ÉKV-4			
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2560/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/05	KÖZMŰ: DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RHÓKER ÁDÁM K1 1-61-3157	LEPTÉK: M=1:1000 DÁTUM: 2023. május

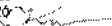
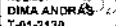
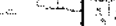
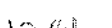
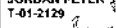
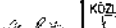


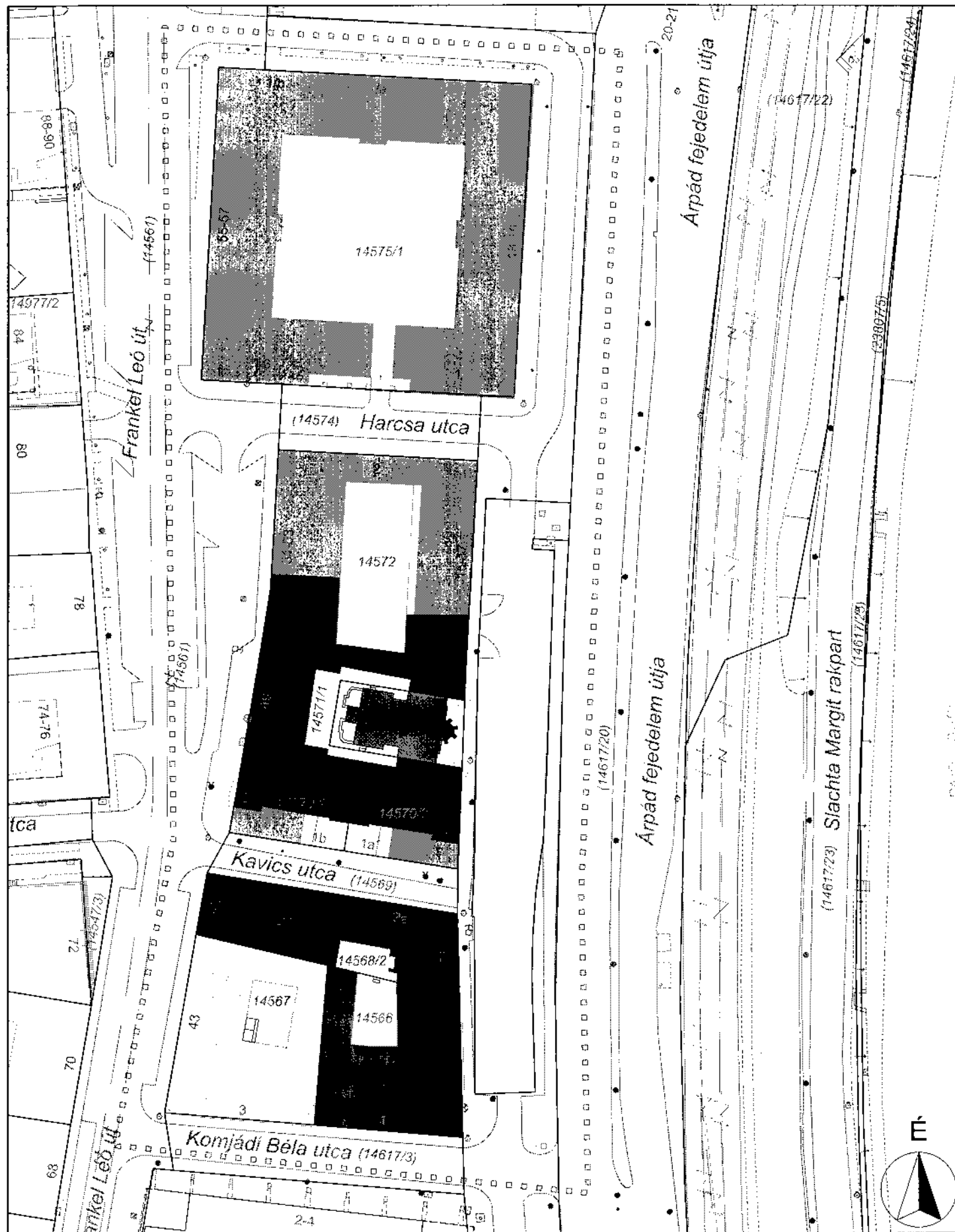
JELMAGYARAZAT Tervezési terület határa Teltekhatár Helyrajzi szám Építmény Szintvonal Útszegély	90 - 100 % 80 - 90 % 70 - 80 % 60 - 70 % 50 - 60 % 40 - 50 % 30 - 40 % 20 - 30 % 0 - 20 %	TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA
RAJZ CÍME: ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLATA	RAJZ SZÁMA: ÉKV-5	ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLATA
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ DIMÁZS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-0253 KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ADÁM K1 1-01-3157 LÉPTÉK: M=1:1000 DÁTUM: 2023. május



JELMAGYARÁZAT				TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
 Tervezési terület határa	 6 - 10	 0,5 - 1	ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA		
 Telekhatár	 5 - 6	 0,01 - 0,5			
 Helyrajzi szám	 4 - 5		ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLATA		
 Építmény	 3 - 4				
 Színtvonal	 2 - 3		RAJZ CÍME:		RAJZ SZÁMA:
 Ütszegély	 1 - 2		ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLATA		ÉKV-6
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE			VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:  DIMA ANDORÁS T-01-2130		KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053
			KÖRÉNYI ANDRÁS TT1 01-2580/01		
			JORDÁN PÉTER T-01-2129		KÖZLEKEDÉS:  RHÓRER ÁDÁM K1 1-01-3157
			NAGY CSILLA TT1 01-1210/06		
			 BENEDEK PÉTER VZT-13-16315		DÁTUM: 2023. május



JELMAGYARAZAT		TERVEZŐ:		 KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.			
Tervezési terület határa Telekhatár Helyrajzi szám Építmény Sántvonal Útszegély Területfelhasználási egység területe Összes általános szintterületi mutató (SZTM-á): összes szintterület / területfelhasználási egység összes területe 38.548 / 9.389 = 4,1		ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA					
		RAJZ CÍME:		SZINTTERÜLETI MUTATÓ SZÁMÍTÁSA MEGLÉVŐ ÁLLAPOT SZERINT		RAJZ SZÁMA: ÉKV-7	
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01		KÖZMŰ  DIMA ANDRÁS T-01-2130		KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN SZKI 01-5053	LEPTÉK: M=1:1000
		 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06		 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318		KÖZLEKEDÉS:  RHÓRER ADÁM K1 1-01-3157	DÁTUM: 2023. május



JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa		fsz + 7 szint		fsz + 1 szint
	Telekhatár		fsz + 6 szint		
	Helyrajzi szám		fsz + 5 szint		
	Építmény		fsz + 4 szint		
	Színvonal		fsz + 3 szint		
	Ütszegély		fsz + 2 szint		

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETEK
SZINTSZÁM VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

ÉKV-8

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
RENDEZŐ TERVEZŐ
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2580/01

NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
DIMA ANDRÁS
T-01-2130

JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-15318

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
SZK1 01-5053

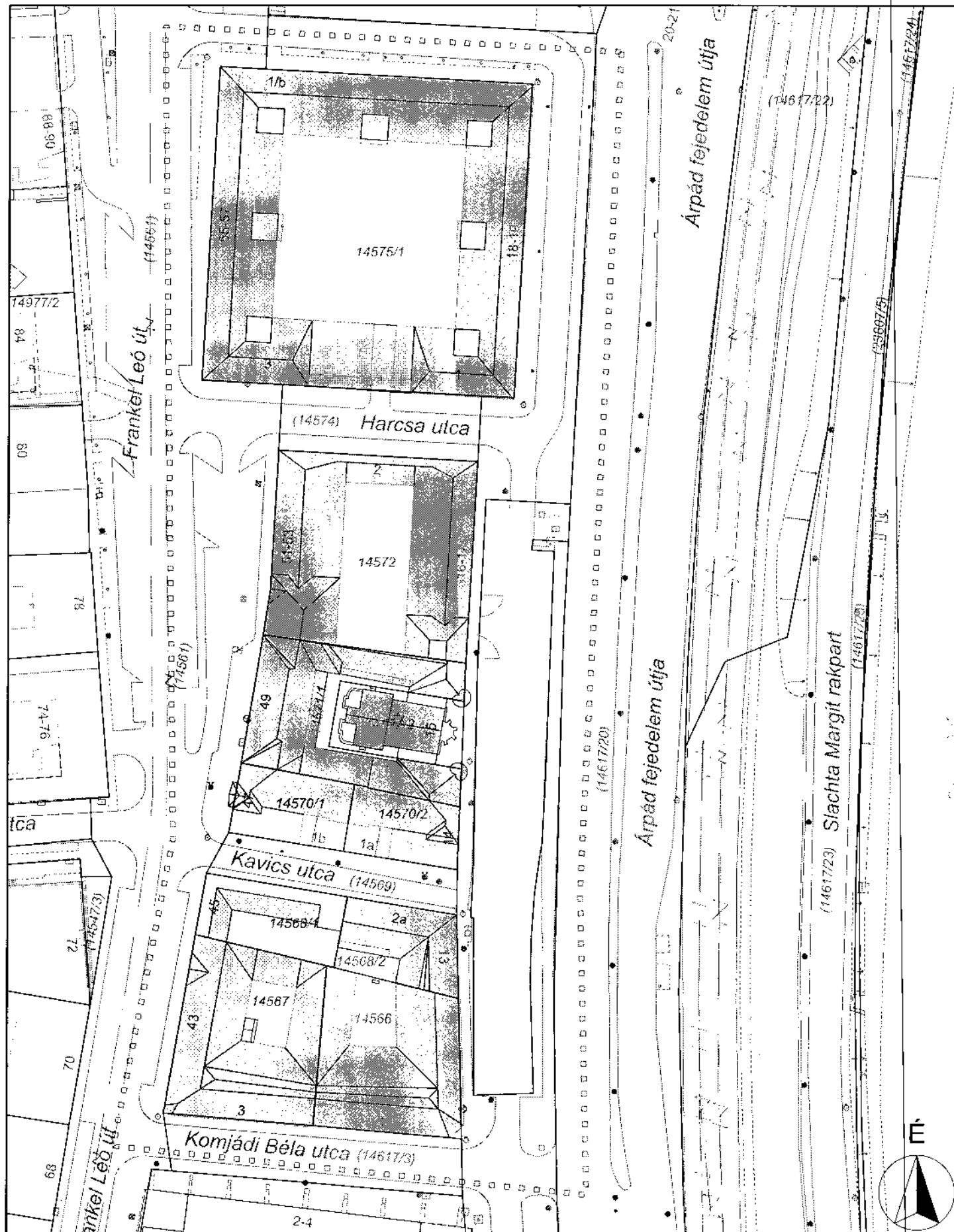
KÖZLEKEDÉS:
RHÖRER ADÁM
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

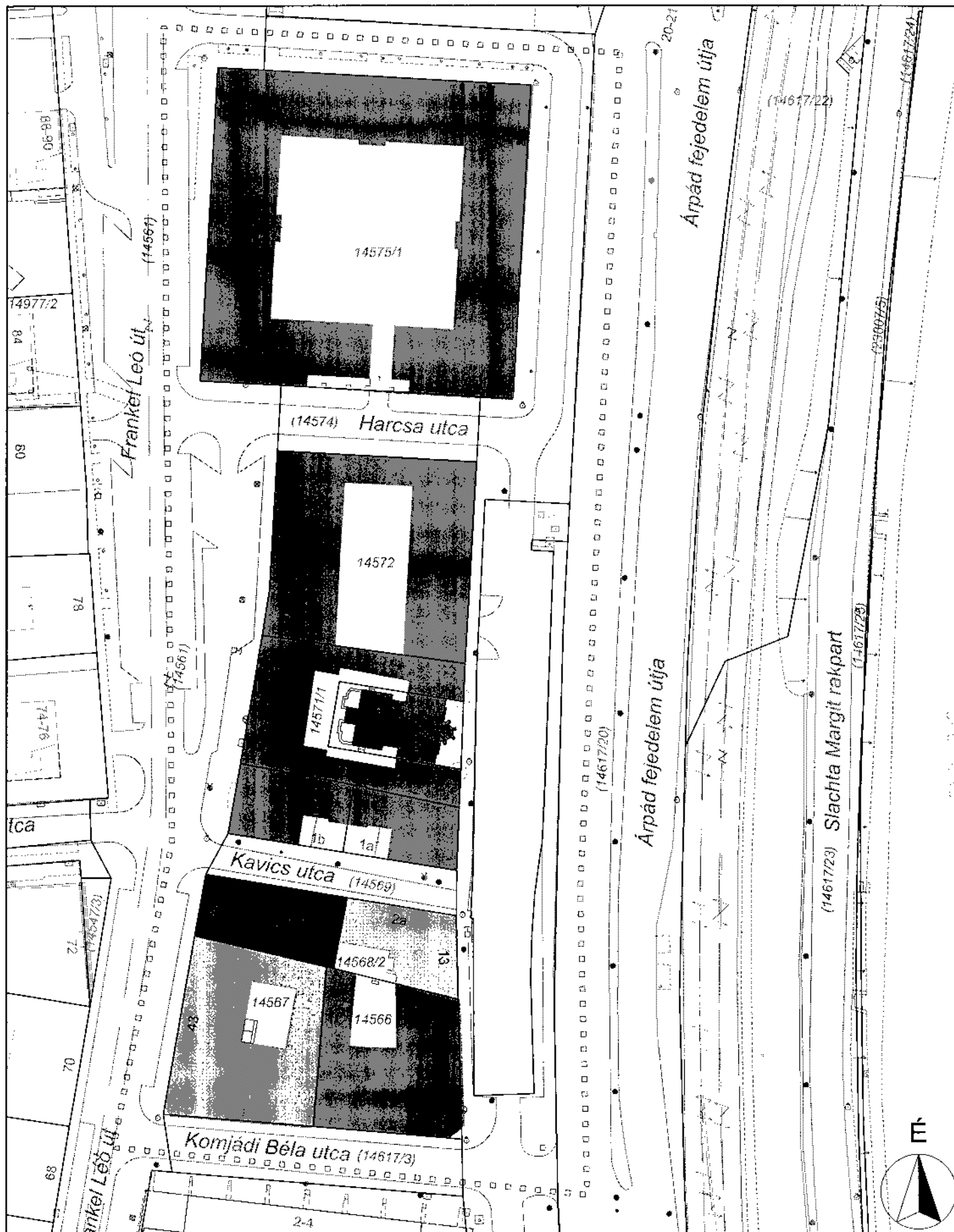
M=1:1000

DÁTUM:

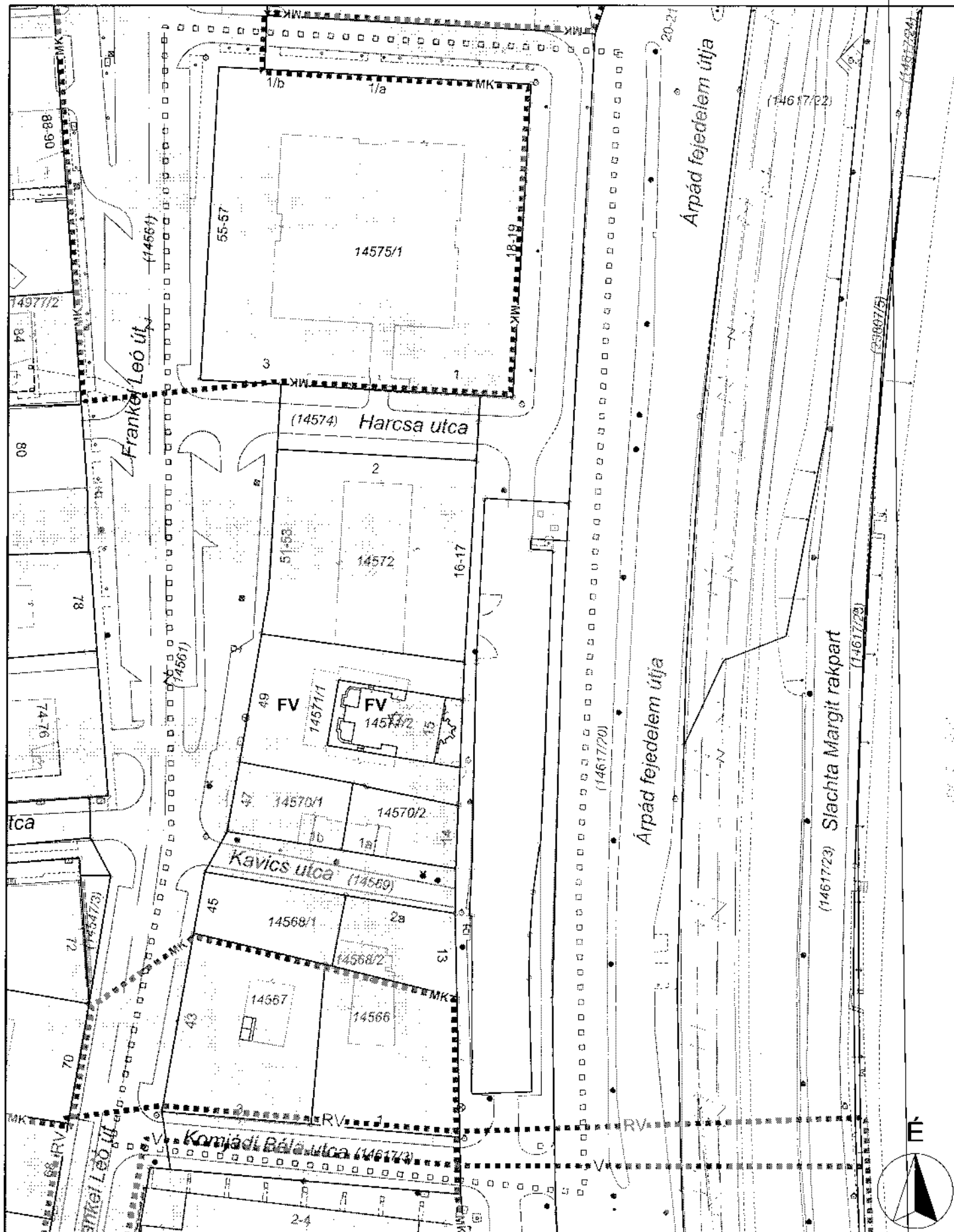
2023. május



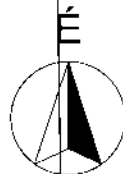
JELMAGYARÁZAT Tervezési terület határa Lapostetős épület Telekhalár Magastetős épület Helyrajzi szám Építmény Színvonal Útszegély		TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.			
		ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA			
RAJZ CÍME: ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-TETŐIDOM VIZSGÁLAT		RAJZ SZÁMA: ÉKV-9			
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 MAGY CSILLA TT1 01-1219/02	KÖZMŰ: DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2128 BENEDEK PÉTER VZT-13-16316	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 61-5053 KÖZLEKEDÉS: RHORER ADÁM K1 1-61-3157	LÉPTÉK: M=1:1000
		DÁTUM: 2023. május			



JELMAGYARÁZAT □ Tervezési terület határa □ Telekhatár □ Helyrajz szám □ Építmény □ Szintvonal □ Útszegély □ avult állagú épület □ rossz állagú épület □ közepes állagú épület □ jó állagú épület □ új állagú épület		TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETÁLLAG VIZSGÁLAT	
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-2121/006		KÖZMŰ: DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	
KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZKI 01-0953 KÖZLEKEDES RHÖRER ADÁM KI 1-01-3157		RAJZ SZÁMA: ÉKV-10 LÉPTÉK: M=1:1000 DÁTUM: 2023. május	



JELMAGYARÁZAT Tervezési terület határa Telekhatár Helyrajzi szám Építmény Színvonal Útszegély műemléki környezet védtetté nyilvánított régészeti lelőhely világörökségi terület FV fővárosi helyi védettségű építmény karakterező terület (pl. parkánymagassági kategória)		TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA RAJZ CÍME: ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI - ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME RAJZ SZÁMA: ÉKV-11	
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/05 KÖZMŰ: DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318 KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ÁDÁM K1 1-01-3157 LÉPTÉK: M=1:1000 DATUM: 2023. május	



JELMAGYARÁZAT	TERVEZŐ:	 KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		
	TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA			
	RAJZ CÍME:	HATÁLYOS KÉSZ VIZSGÁLATA		RAJZ SZÁMA: VRV-1
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5052 KÖZLEKEDÉS: RHORÉR ADÁM K1 1-01-3137	LÉPTÉK: M=1:1000 DÁTUM: 2023. május
	MAGY CSILLA ZT1 01-1210/09			

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

	szabályozási vonal
	FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
	építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
	építész övezet/övezet határa
	építész övezet/övezet jele
	méretezés
	magassági méretezés

Hm - homokszalmagasság
Pm - pátkánymagasság

szöveges szabályozási elem és felirata/
egyéb előírása

PP jelű parkolási szaniterületi műtatói ingatlan
(2. melléklet szerint)

az építés helye és módja a telen

előírástól eltérő építési határvonal, vagy építési hely
(egyéb telepítési vonatkozó előírások figyelembevétele)

- F - ... meghatározott szintszámmal
- ...% meghatározott arányban
- max. ... m meghatározott magassággal
- (EM épületmagasság / PM pátkánymagasság / HM homokszalmagasság / CLP legmagasabb pont)
- "S" egyéb előírás szerinti

Építhető be

zöldfelületi hasznosítás és helye

terfalak szabályozása

egyéb építésre kijelölt hely

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ ELEM

a szabályozás szempontjából meghatározó egyes
védelmi elemek

műemléki környezet

védetté nyilvánított régészeti lelőhely

nyilvántartott régészeti lelőhely

fővárosi helyi védettségű építmény

fővárosi helyi védettségű épülethely

kerületi helyi védett értéket

kerületi helyi védett terület

a szabályozás szempontjából meghatározó egyes
korlátozó elemek
barlangi védelmi zónák
(DINPI 2018-as felülvizsgálata és adatszolgáltatása alapján)

"A" zóna

"B" zóna

"B" zóna

egyes meghatározó köznevelési (kapott adatszolgáltatás alapján)

egyes környezeti tényezők

egyes közlekedési létesítmények

Kikötő számára ászárföldi parthasználat nem biztosított
a gyalogos megközelítés hiánya miatt (DESZ alapján)

Hajóközlekedési szempontból a kapcsolódó parthasználaton
a kikötői parthasználati terv (FRSZ alapján)

helikopter leszállóhely

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

közhasználat, közforgalom

közlekedés, közut

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

szabadterek

szajós jogintézmény, egyéb előírás

közlekedési elemek

alaptérképi elemek

JELMAGYARAZAT

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK
VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

KÉSZ JELMAGYARAZAT

RAJZ SZÁMA:

VRV-2

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ

RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS

TT 1-2590/01

NAGY CSILLA

TT 1-1210/05

KÖZMŰ

DIMA ANDRÁS

T-01-2130

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-12-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHOERER ADÁM

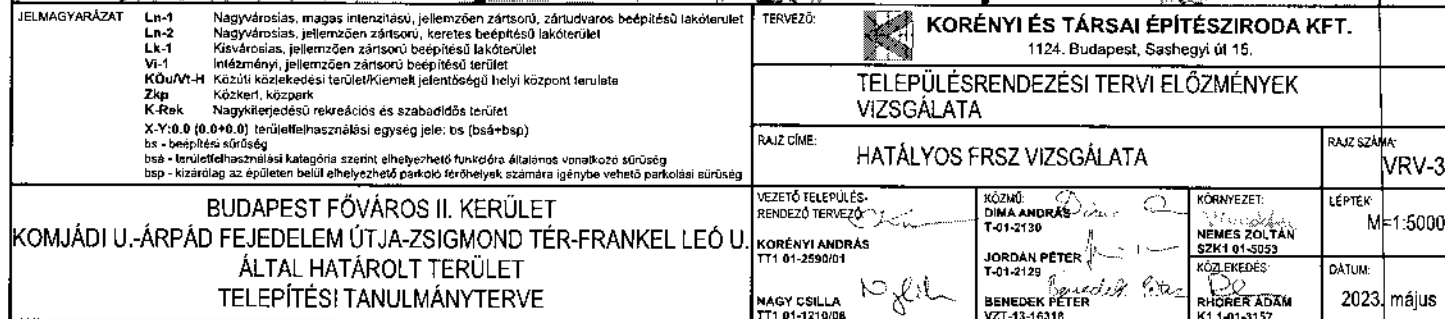
K1.1-01-3157

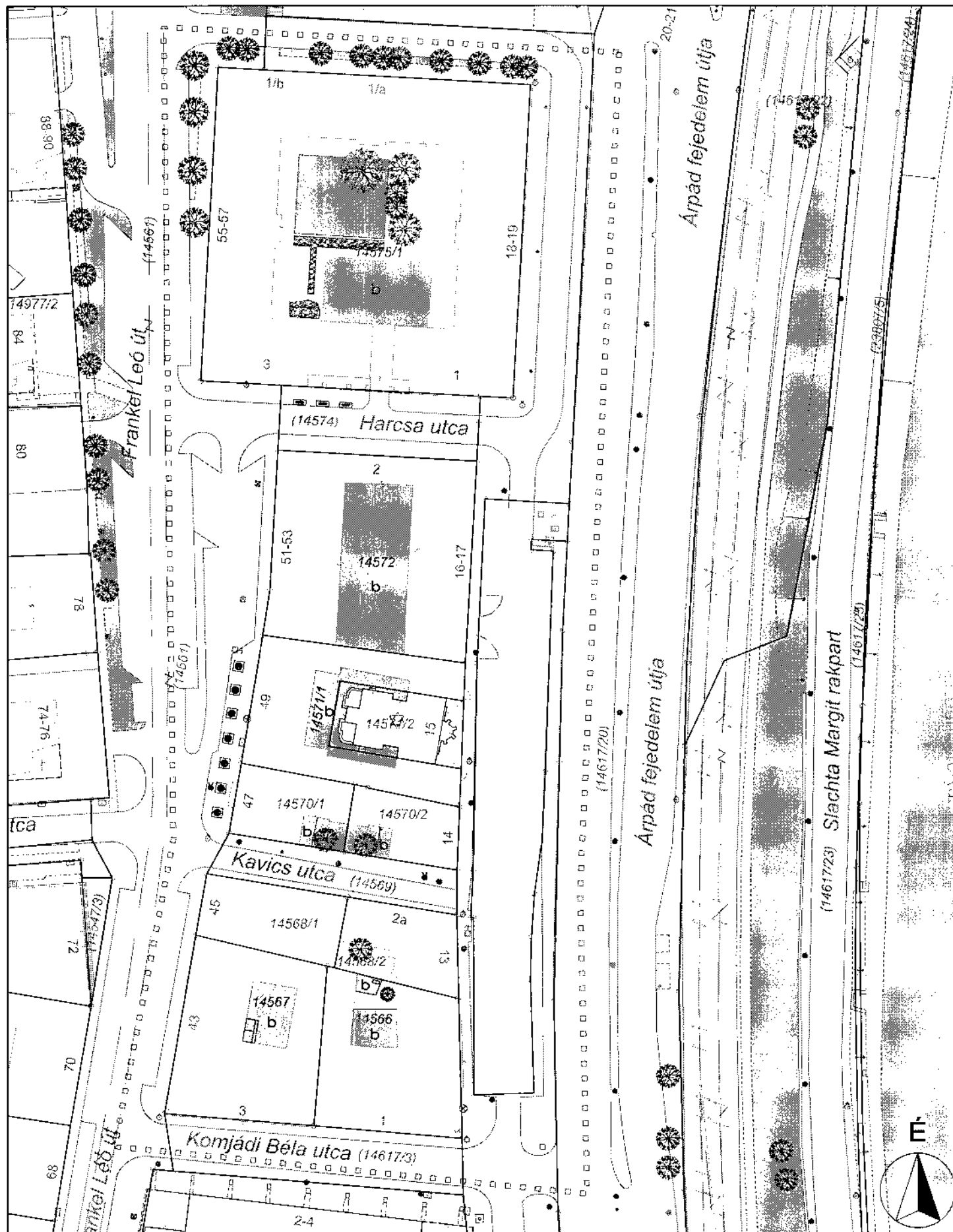
LÉPTÉK

M=

DÁTUM

2023. május





JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa		Meglévő fa		Burkolat
	Telekhatár		Gyepes zöldfelület		
	Helyrajzi szám		Park		
	Építmény		Cserje		
	Színvonal		Edényes fa		
	Ütszegély		Virágláda		

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLAT

RAJZ SZÁMA:

TTV-1

VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:

KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA TT1 01-2590/01

KOZMÓ DIMA ANDRÁS

T-01-2130

JORDÁN PÉTER T-01-2129

BENEDEK PÉTER VZT-13-16318

KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-S053

KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ADÁM

K1 01-S157

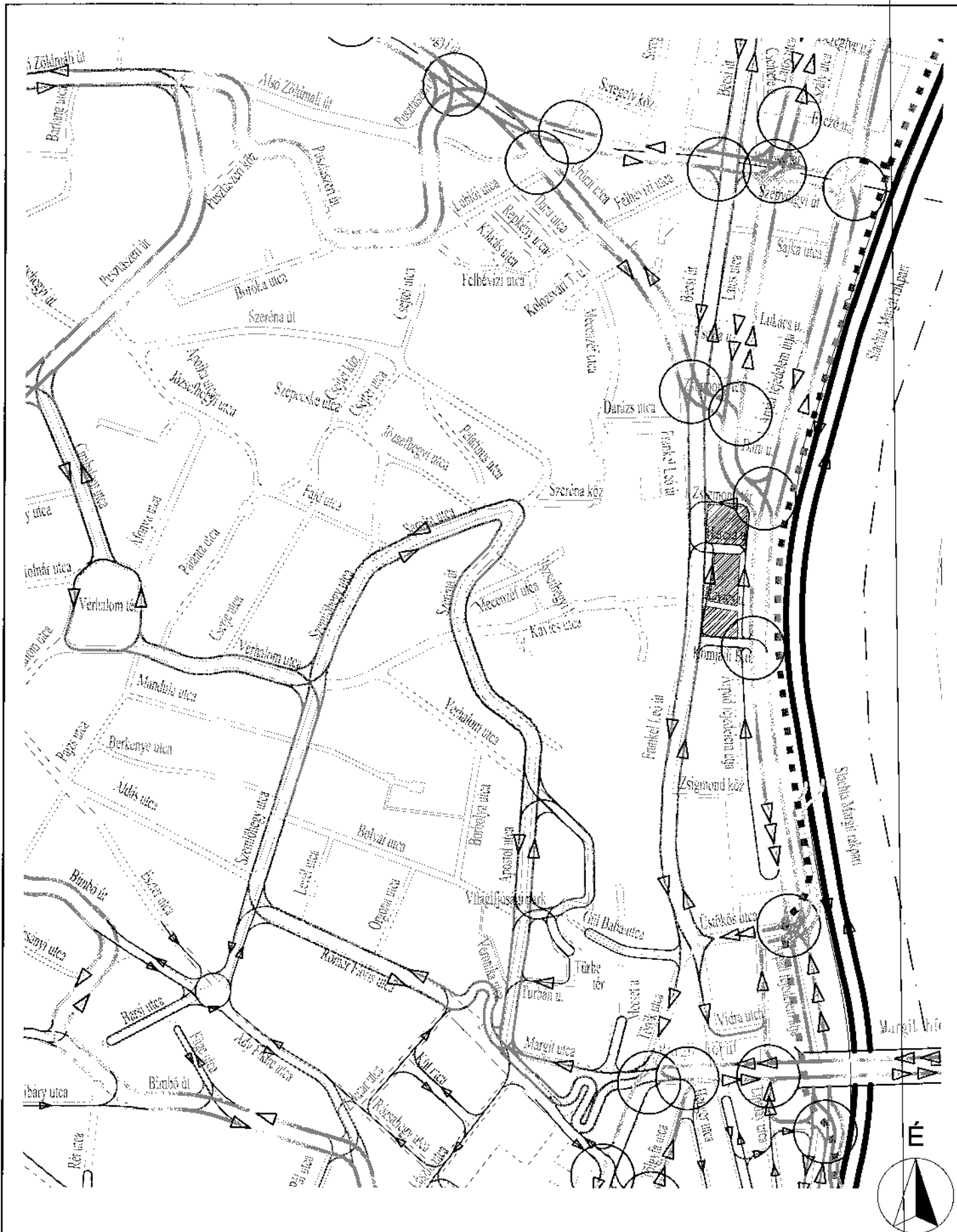
LÉPTÉK:

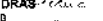
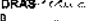
M=1:1000

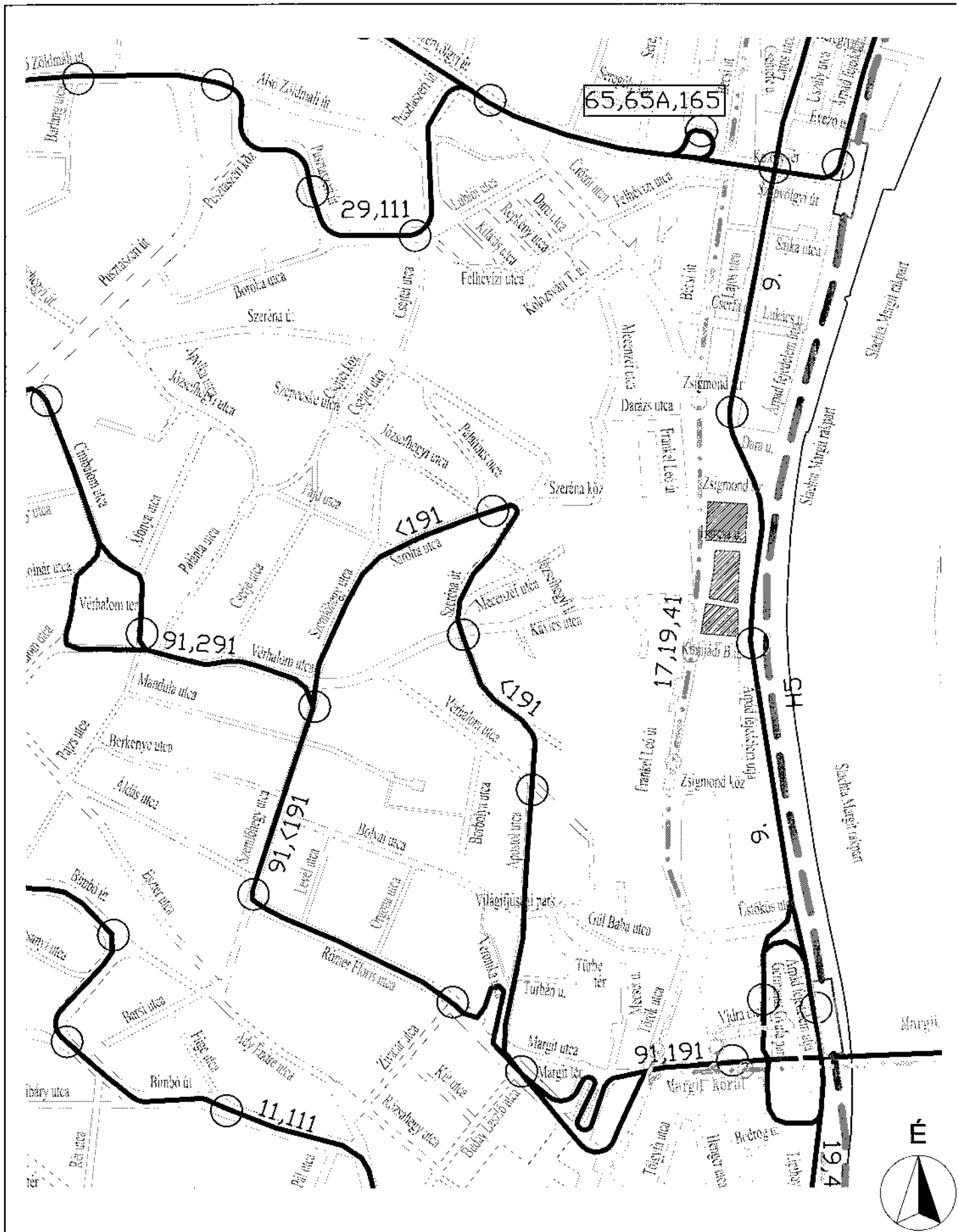
DATUM:

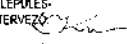
2023. május

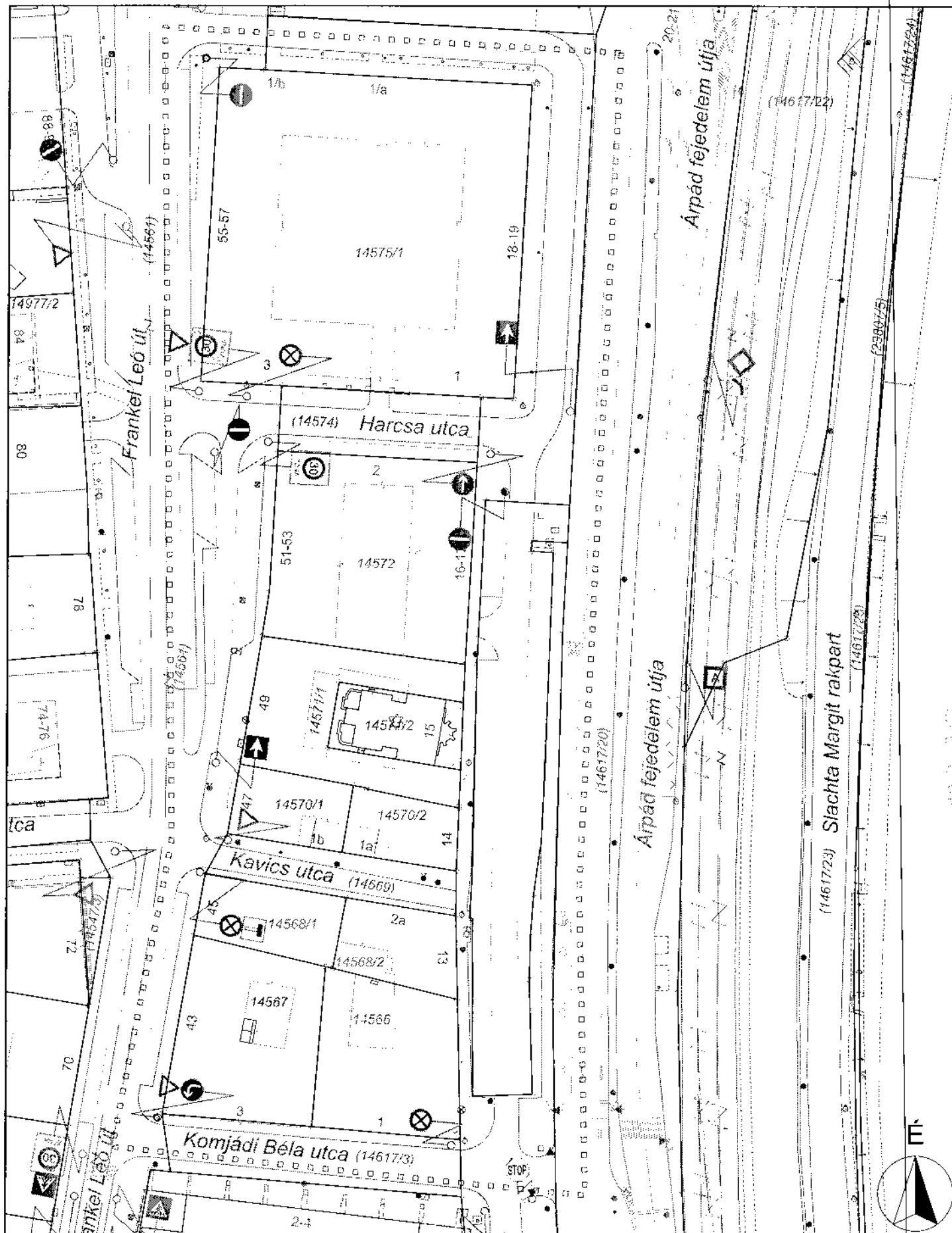
**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**



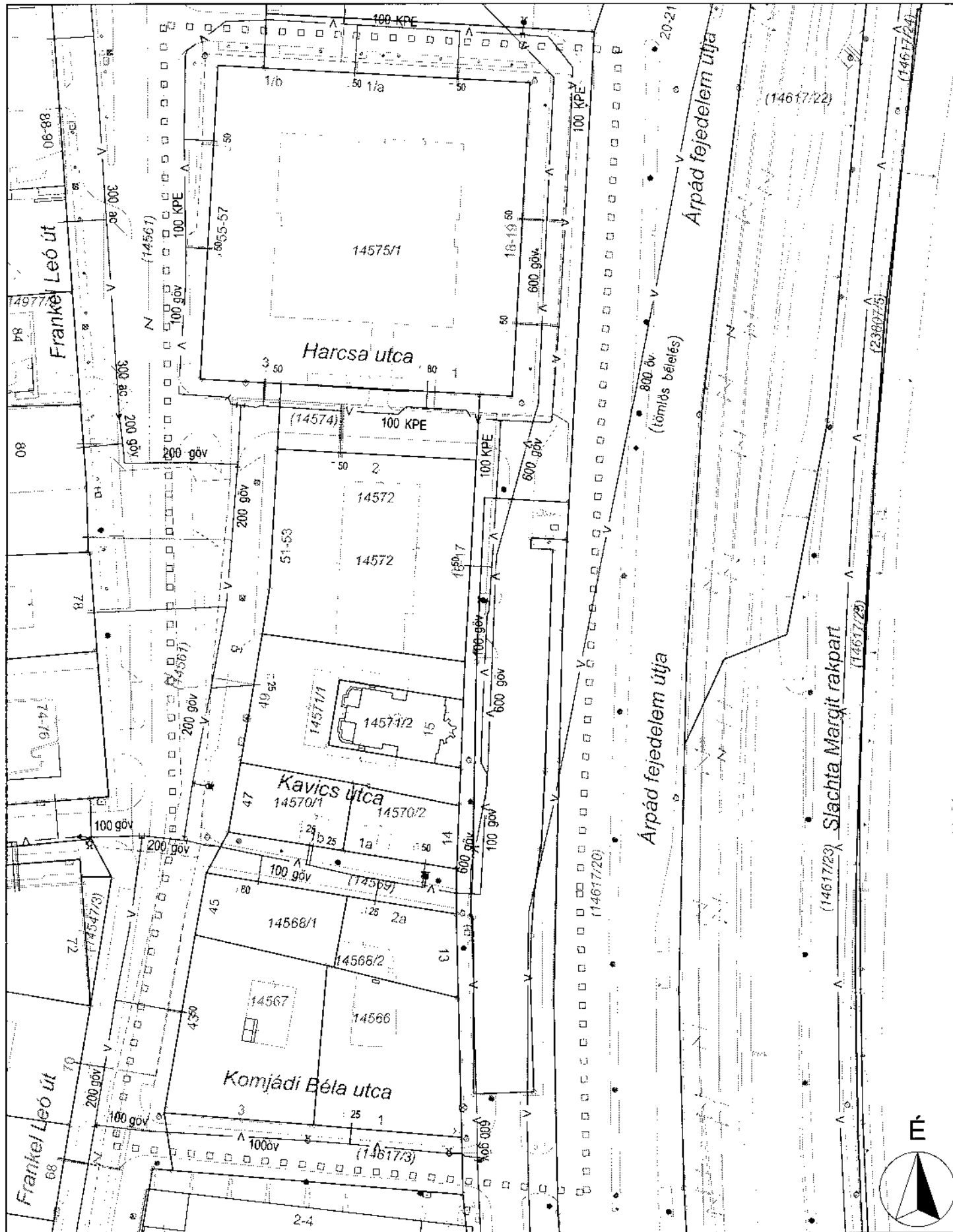
JELMAGYARÁZAT					TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.									
					KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA									
tervezési terület	elsőrendű főút	másodrendű főút	gyűjtő út	kiszolgáló út										
						KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA								
kerékpáros útvonal	jelzőlámpás csp.													
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE					VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ:  DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖRNYEZET:  NÉMES ZOLTÁN SZK1 01-5053	LEPTÉK:	M=					
					MAGY CSILLA VZT-13-16318 	 JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS:  BENEK PÁL VZT-13-16318	DÁTUM:						
												RHOER ADÁM KI 1-01-3157	2023. május	



JELMAGYARÁZAT		TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
 tervezési terület	 HÉV vonal	 autóbusz vonal	 villamos vonal
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA	
		RAJZ CÍME: KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA	RAJZ SZÁMA: KÖV-2
		VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2550/01	KÖZMŰ DIMA ANDRÁS T-01-2130
		NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖRNYEZETI:  NEMES ZOLTÁN SZK1 01-9993
		JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS  RHÖRER ADÁM K1 1-01-3157
		BENEDEK PÉTER VZT-13-16218	LÉPTÉK: M=1:1, 1:1,333
			DÁTUM: 2023. május



JELMAGYARÁZAT - Tervezési terület határa - Telekhatár - Helyrajzi szám - Építmény - Színtvonal - Útszegély - Közlekedési tábla - Gyalogosforgalmi lámpa - Forgalmirányító lámpa - Útburkolati jel - Gyalogátlaklátny BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA RAJZ CÍME: FORGALOMTECHNIKA RAJZ SZÁMA: KÖV-3 VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ: DIMA ANDRÁS T-01-2139 KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-0953 KÖZLEKEDÉS: JORDÁN PÉTER T-01-2129 KÖRNYEZET: BENEK PÁTER VZT-13-16318 LÉPTÉK: M=1:1000 DÁTUM: 2023. május			
---	--	---	--	--	--



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Színvonal
- Útszegély
- Vízvezeték
- Vízvezeték

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

VÍZIKÖZMŰVEK - IVÓVÍZELLÁTÁS VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

KV-V

VEZETŐ TELEPÜLÉS:

RENDEZŐ TERVEZŐ:

KORÉNYI ANDRÁS

TT1 01-250/01

NAGY CSILLA

TT1 01-1210/05

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS

T-01-2130

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZ1-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHÖRER ADÁM

K1 1-01-3157

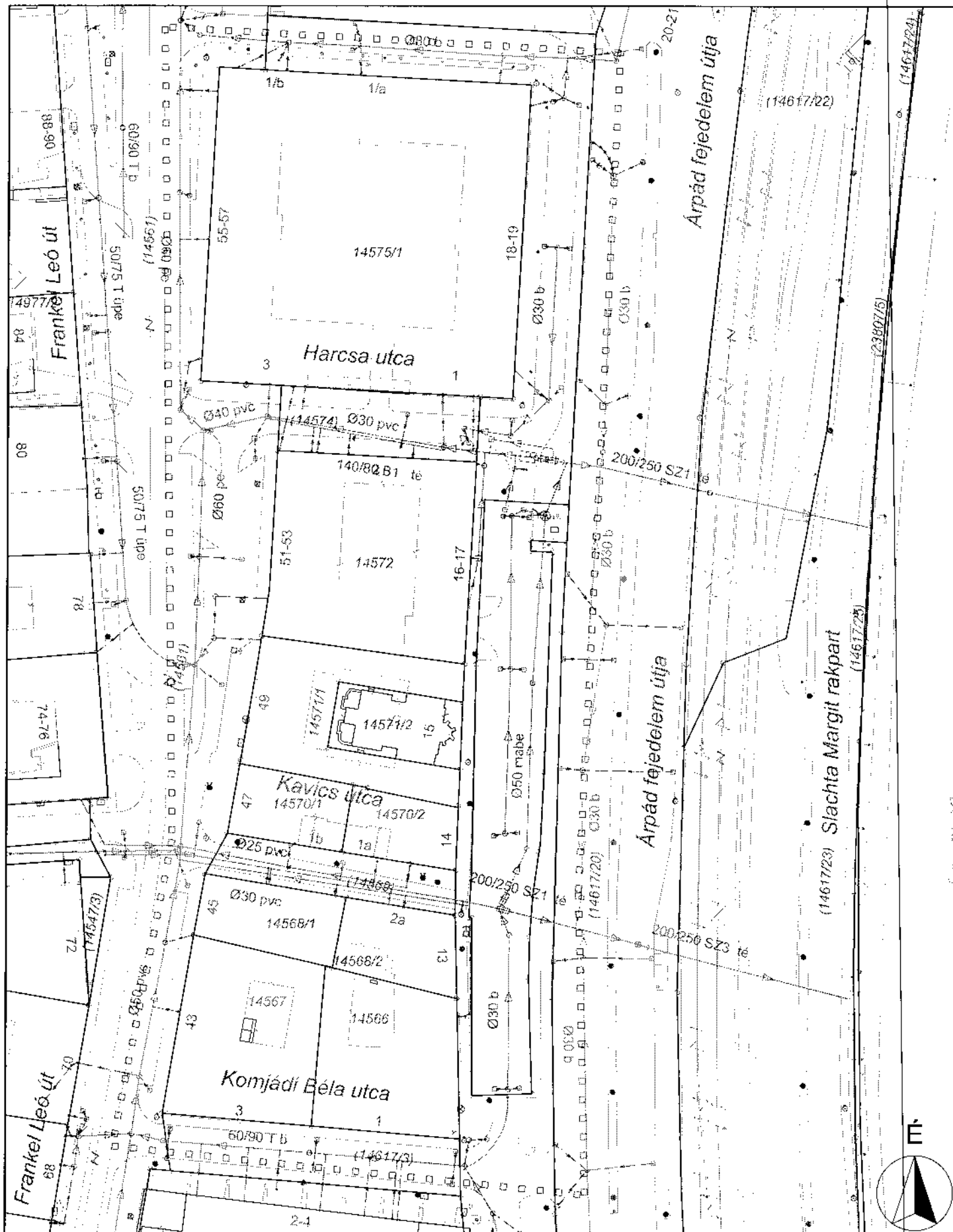
LEPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

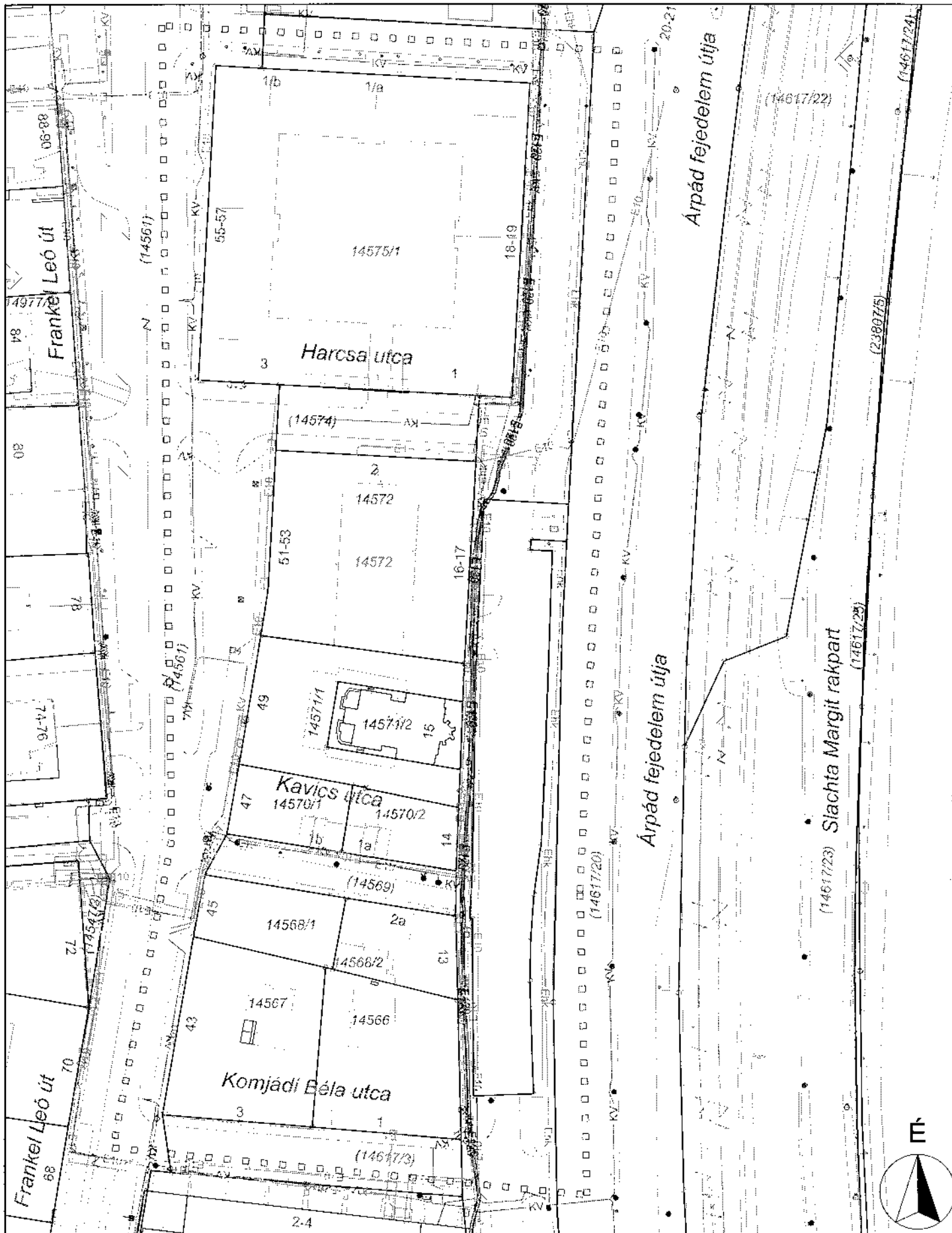
2023. május

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



JELMAGYARÁZAT Tervezési terület határa Telekhatár Helyrajzi szám Építmény Szintvonal Útszegély Egyesített rendszerű csatorna Bekötőcsatorna Csapadékcsoatorna		TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA		RAJZ CÍME: VÍZIKÖZMŰVEK - SZENNYVÍZ ELVEZETÉS VIZSGÁLATA	
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06		KÖZMŰ: DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	
KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RHÖRÉR ADÁM K1 1-01-3157		RAJZ SZÁMA: KV-CS LEPTÉK: M=1:1000 DÁTUM: 2023. május	

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET
 KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa		KIF elektromos földkábel
	Telekhatár		KÖF elektromos földkábel
	Helyrajzi szám		NAF elektromos földkábel
	Építmény		Közüklátás földkábel
	Színvonal		Elektromos hálókábel
	Útszegély		

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

**ENERGIAKÖZMŰVEK - VILLAMOSENERGIA
ELLÁTÁS VIZSGÁLATA**

RAJZ SZÁMA:

KV-VIL

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
RENDEZŐ TERVEZŐ
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2560/01

NAGY CSILLA
TT1 01-212/005

KÖZMŰ:
DIMA ANDRÁS
T-01-2130

JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:
RHÖRER ADÁM
K1 1-01-3157

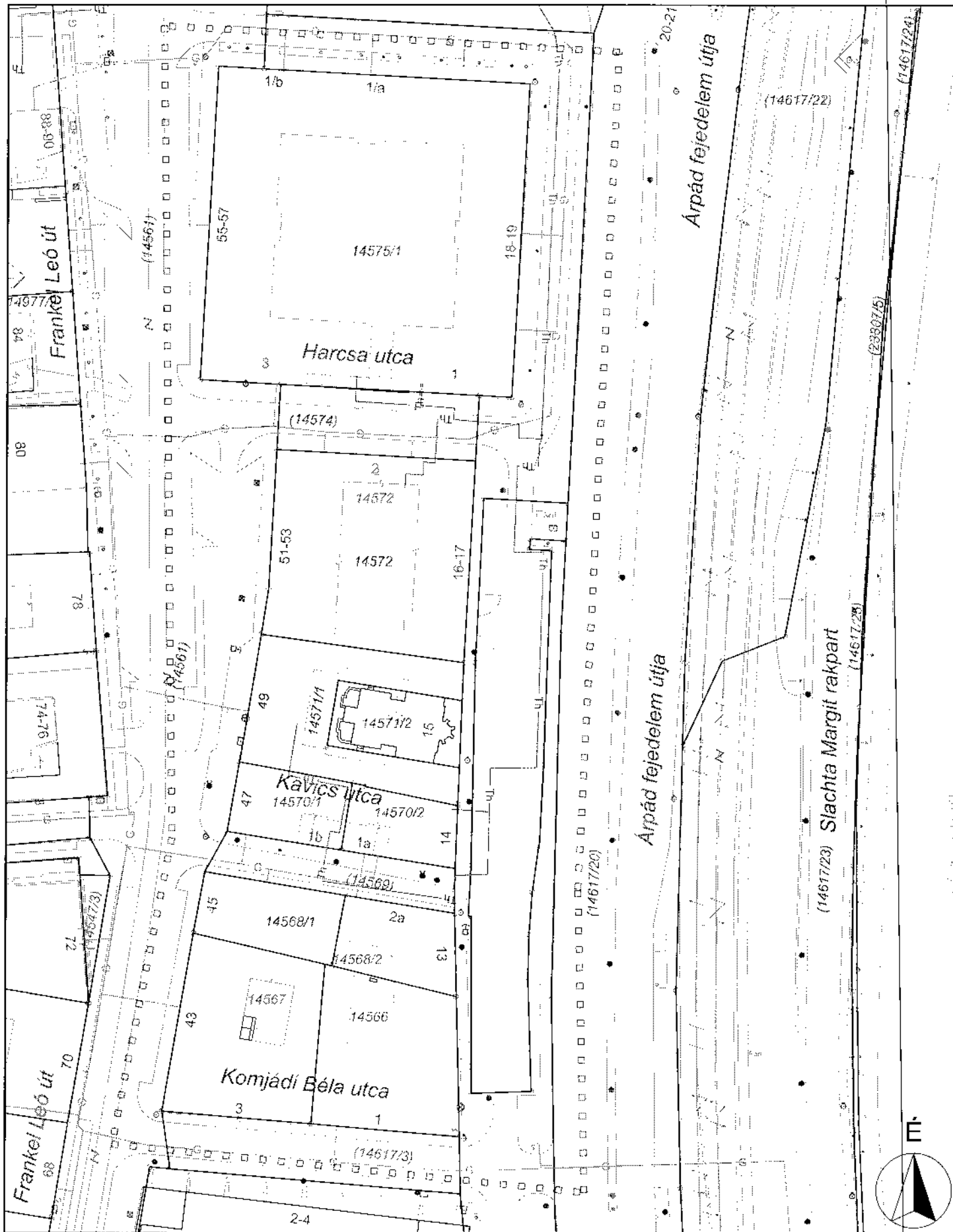
LÉPTÉK:

M=1:1000

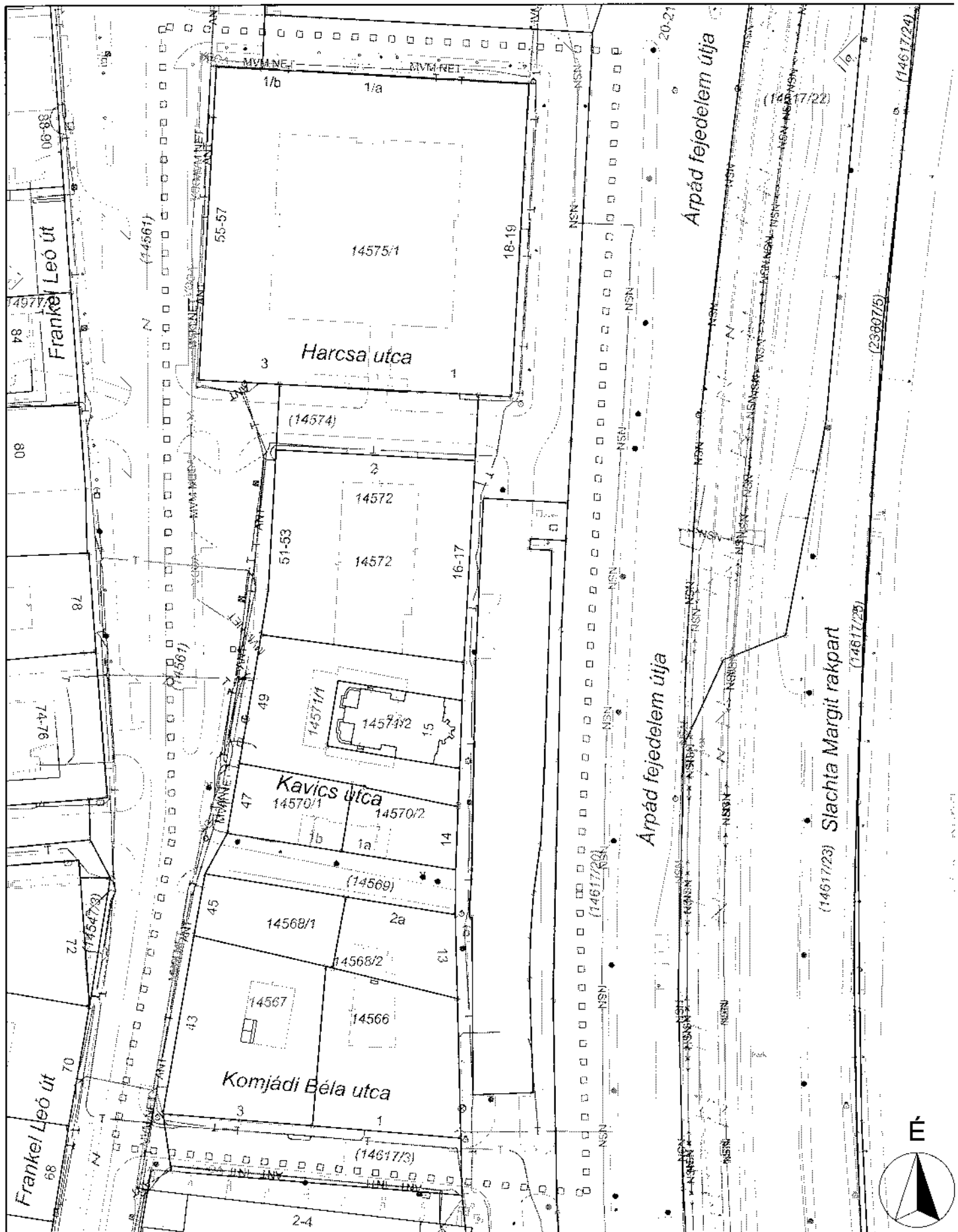
DÁTUM:

2023. május

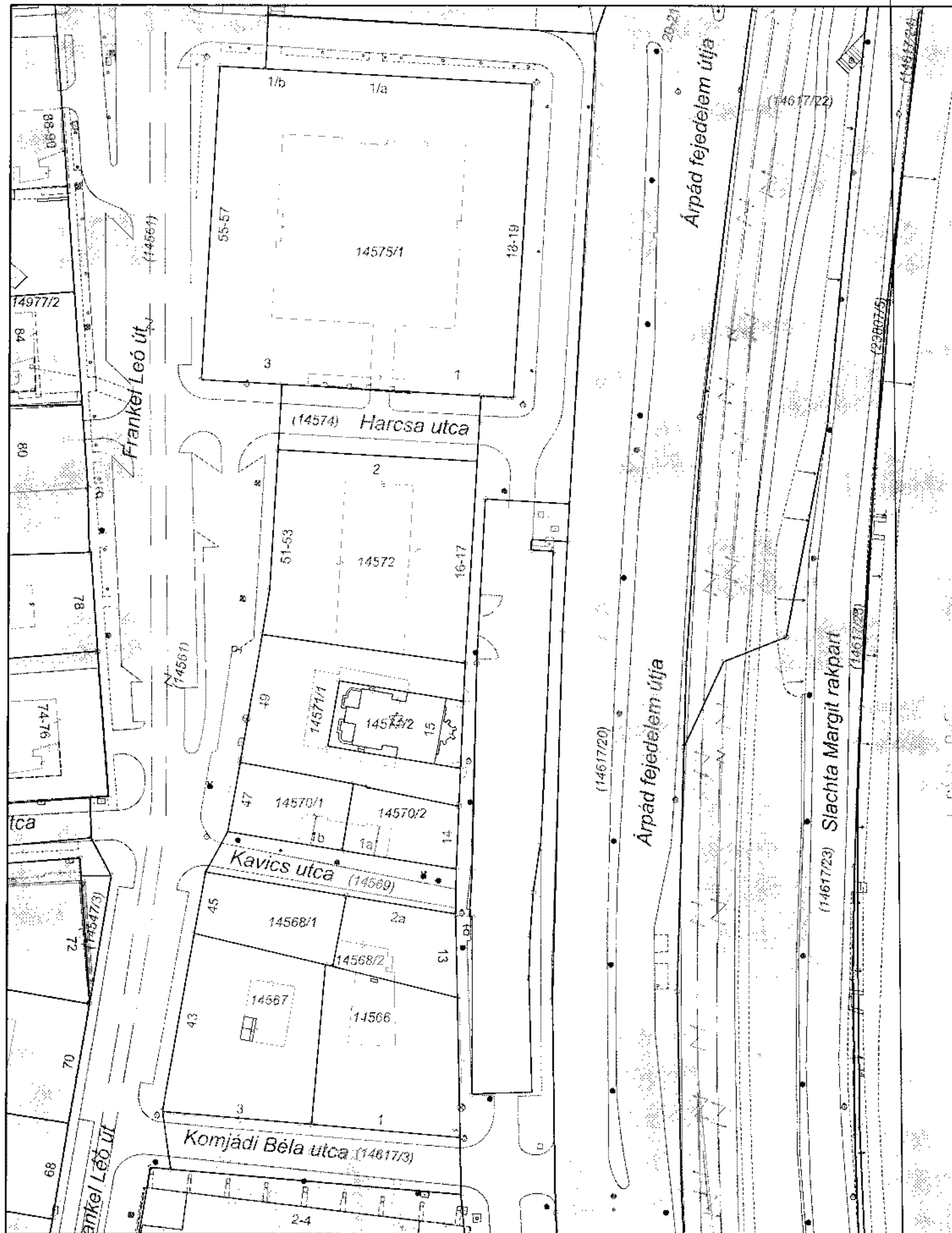




JELMAGYARÁZAT □ Tervezési terület határa — Gázvezeték □ Telekhatár — Távfűtő vezetékek □ Helyrajzi szám □ Építmény □ Színlínia □ Ülszegély		TERVEZŐ: ✗ KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA		ENERGIA - FÖLDGÁZ ELLÁTÁS VIZSGÁLATA	
RAJZ CÍME: BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		RAJZ SZÁMA: KV-G	
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2580/01		KÖZMŰ: DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	
NAGY CSILLA TT1 01-1210/06		KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RHORER ADÁM K1 1-01-3157	
LEPTÉK: M=1:1000		DÁTUM: 2023. május	



JELMAGYARÁZAT □ Tervezési terület határa — Telekom földkábel — Nokia Siemens Network légvezeték □ Telekhatár — Telekom földkábel — Vodafone földkábel □ Helyrajzi szám — Invitech földkábel □ Építmény — MVM-NET földkábel — NSN Nokia Siemens Network földkábel □ Szintvonal — □ Útszegély —
--



JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ÁTTEKINTŐ HELYSZÍNRAJZ

RAJZ SZÁMA:

E-0

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
RENDEZŐ TERVEZŐ
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA
TT1 01-1210/05

KÖZVÜ: DIMA ANDRÁS
T-01-2130

JORDÁN PÉTER
T-01-2129

BENEDEK PÉTER
VZT-13-16316

KÖRNYEZET:
NÉMES ZOLTÁN
SZK1 01-5053

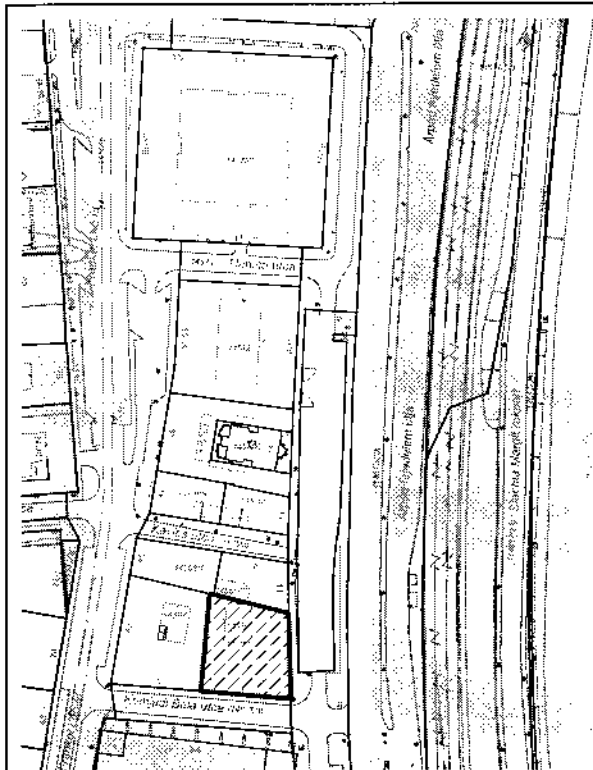
KÖZLEKEDÉS:
RHÖRER ADÁM
K1 1-01-3157

LEPTÉK:

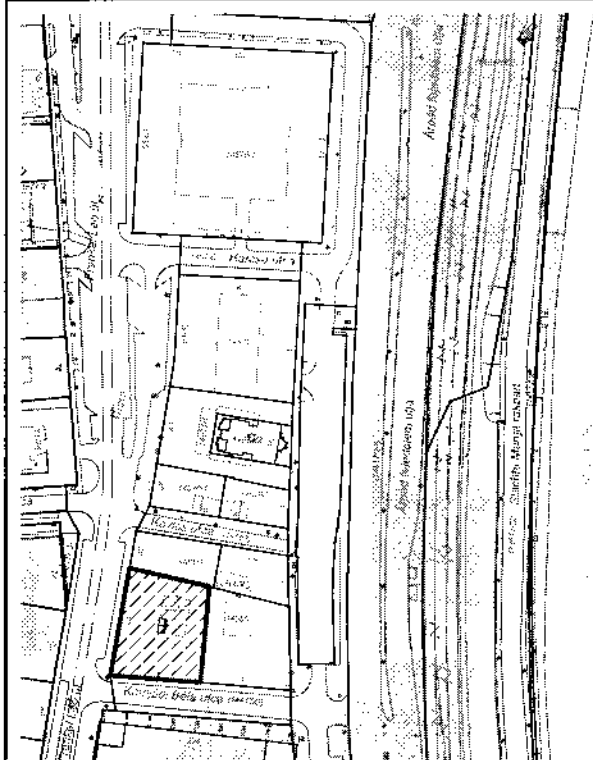
M=1:1000

DÁTUM:

2023. május

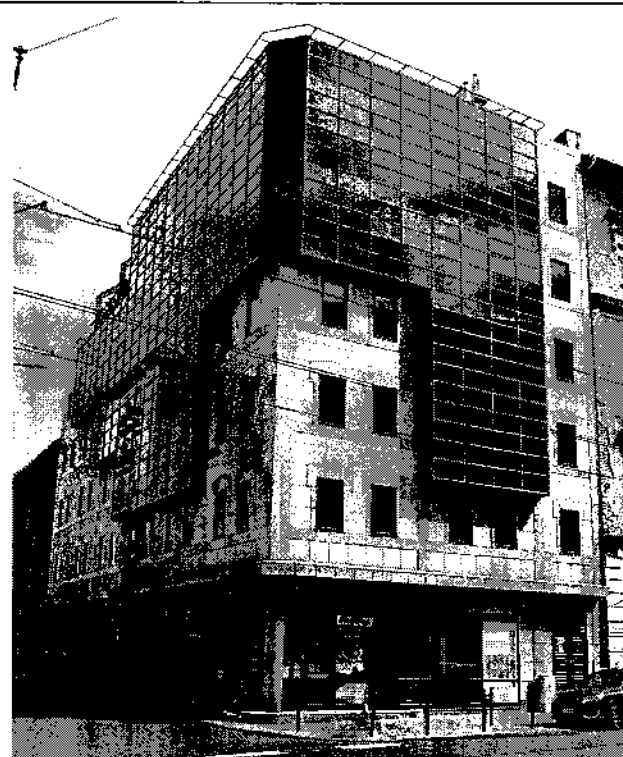
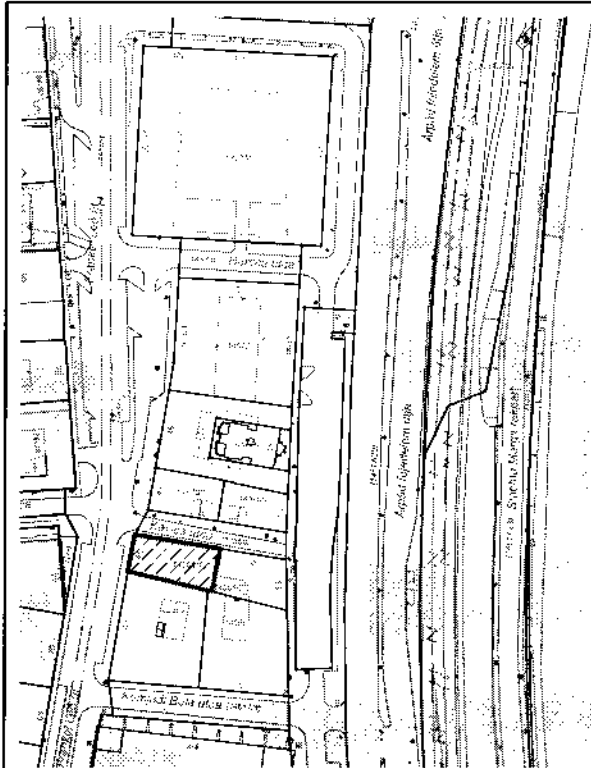


ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KOMJÁDI BÉLA UTCA 1.	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 2 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14566	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	840 m ²	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	2,60
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - ZÁRT UDVAROS		

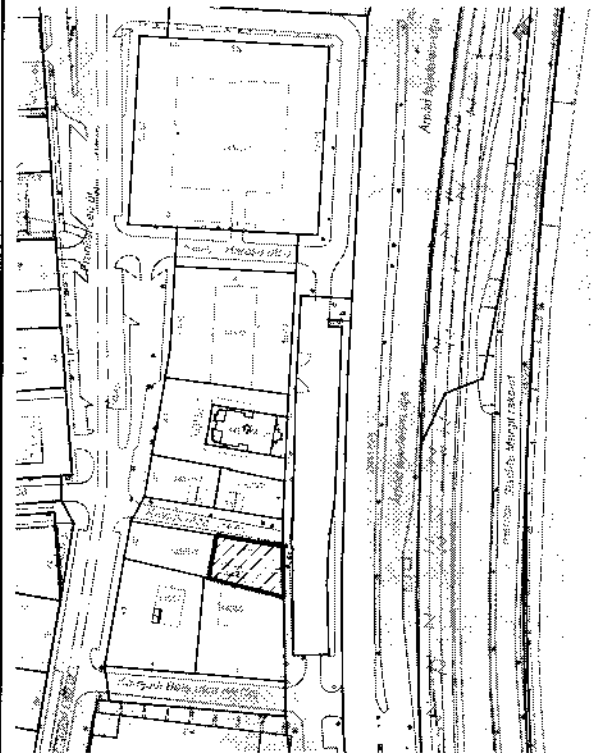


ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KOMJÁDI BÉLA UTCA 3. /Frankel Leó út 43./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 3 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14567	ÁLLAPOT:	KÖZEPES
TELEK TERÜLETE:	962 m ²	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	3,58
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - KERETES BEÉPÍTÉS		

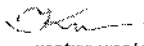
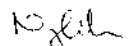
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U. - ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	DÁTUM: 2023. május
		ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA	RAJZ SZÁMA:
		VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDÉZŐ TERVEZŐ  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2592/01	E-1

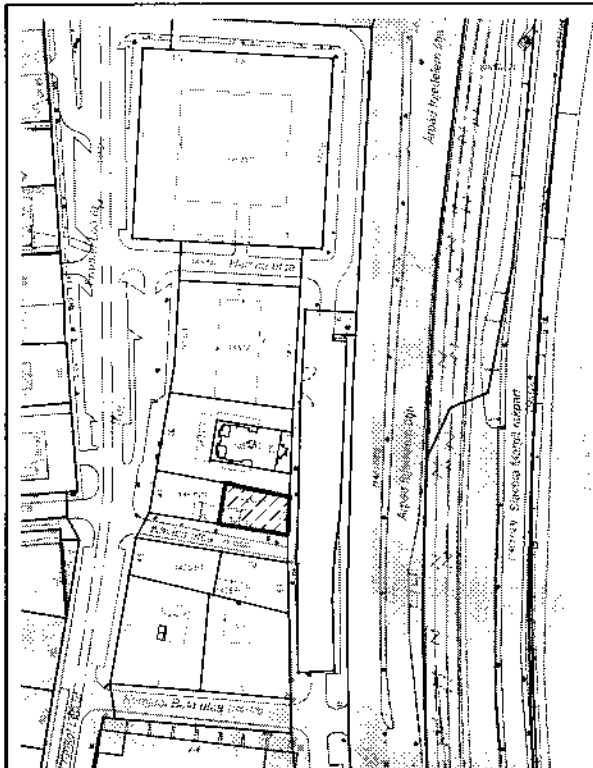


ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KAVICS UTCA 2/b. /Frankel Leó út 45./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 7 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14568/1	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	381 m ²	TETŐFORMA:	LAPOSTETŐ / MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	IRODAÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	6,35
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		

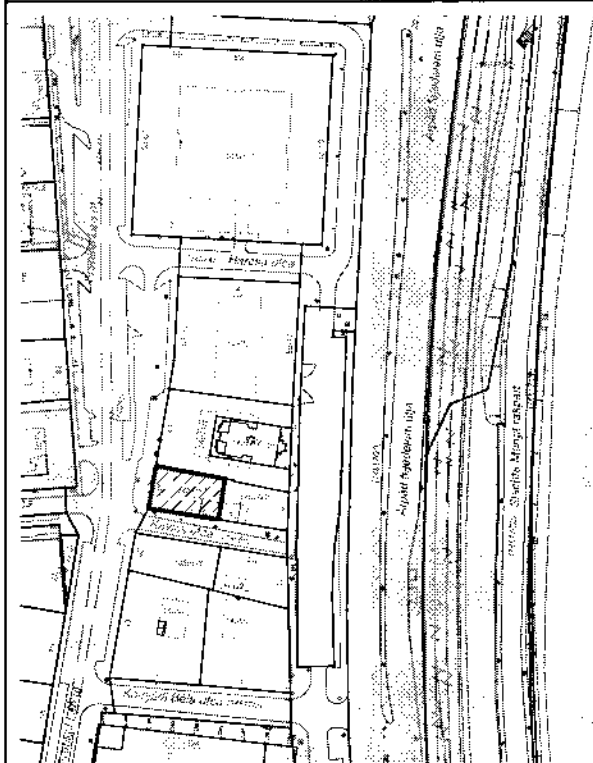


ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KAVICS UTCA 2/a. /Árpád fejedelem útja 13./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 2 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14568/2	ÁLLAPOT:	KÖZEPES
TELEK TERÜLETE:	365 m ²	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	2,45
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - ZÁRT UDVAROS		

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U. - ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	TERVEZŐ:	 KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
	ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA		DÁTUM 2023. május
	VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDEZŐ TERVEZŐ:		RAJZ SZÁMA
	 KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2580/01		 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06
			E-2



ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KAVICS UTCA 1/a. /Árpád fejedelem útja 14./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 6 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14570/2	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	288 m ²	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ / LAPOSTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	5,6
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		



ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KAVICS UTCA 1/b. /Frankel Leó ú 47./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 6 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14570/1	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	319 m ²	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ / LAPOSTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	5,72
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET
KOMJÁDI U. - ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA -
ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA

VEZETŐ TELEPÜLÉSPRENEDZŐ TERVEZŐ:

Korényi András
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01

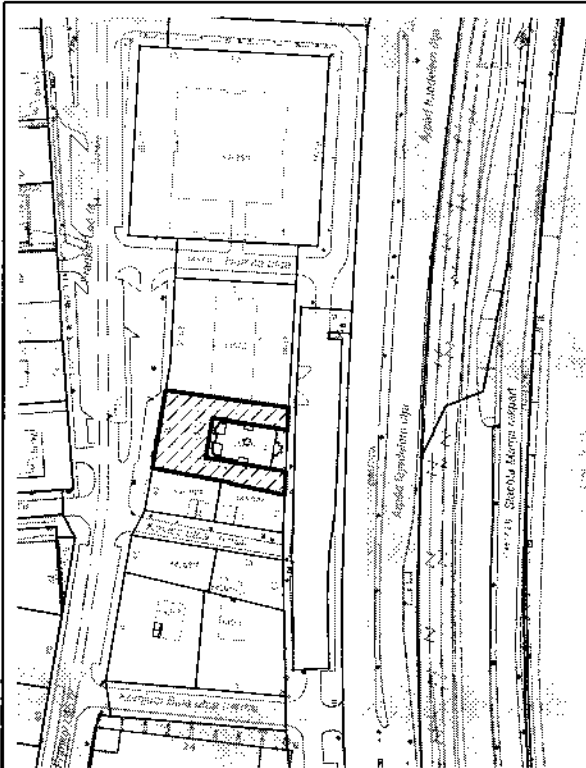
Nagy Csilla
NAGY CSILLA
TT1 01-1219/06

DÁTUM:

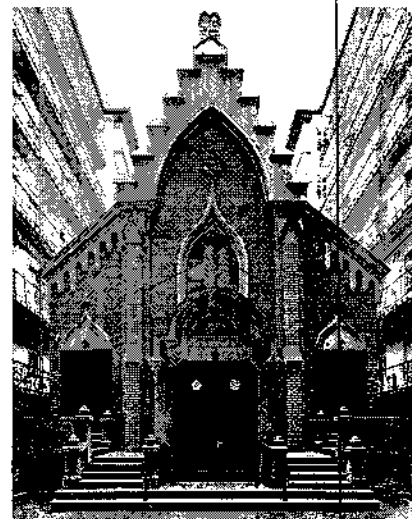
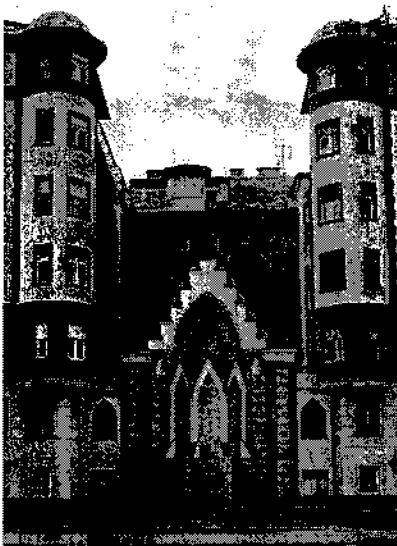
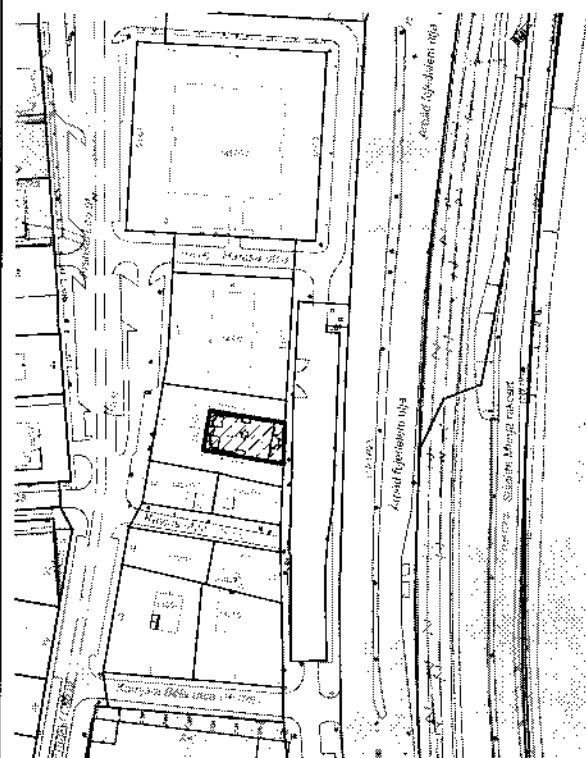
2023. május

RAJZ SZÁMA:

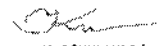
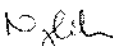
E-3

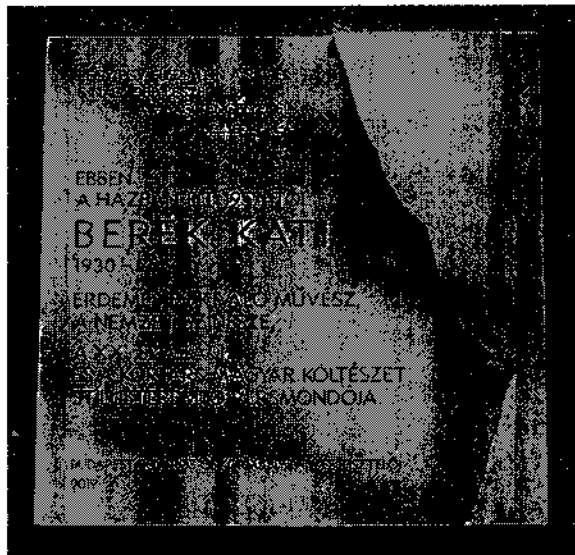
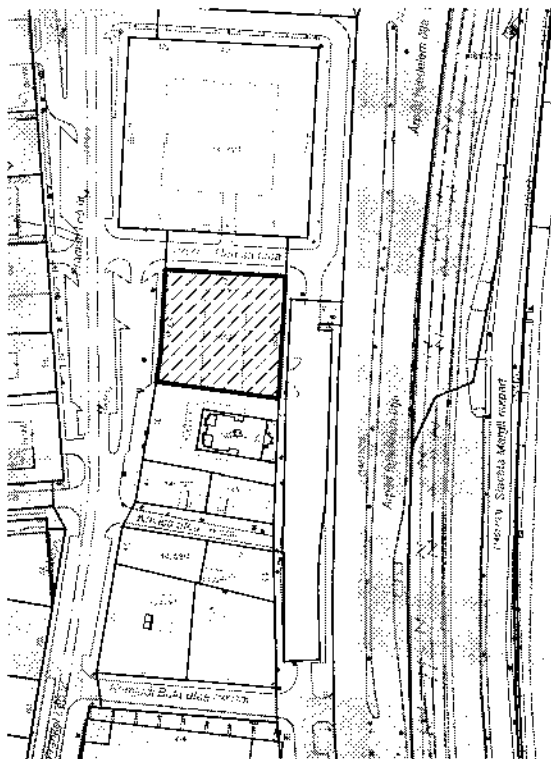


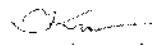
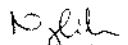
ÉPÜLET CÍME:	II. ker. FRANKEL LEÓ ÚT 49.	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 6 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14571/1	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	806 m ²	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	5,84
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		

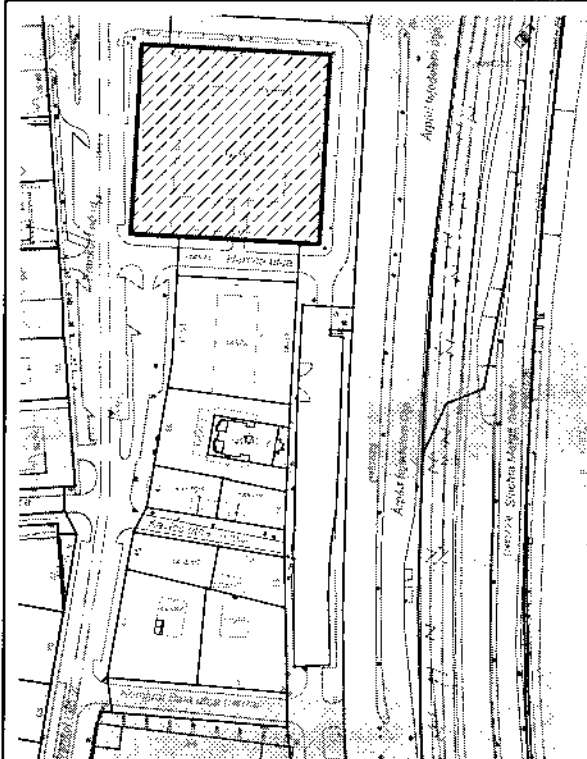


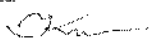
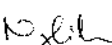
ÉPÜLET CÍME:	II. ker. FRANKEL LEÓ ÚT 49.	SZINTSZÁM:	FÖLDSZINT + EMELET /kiszat/
HELYRAJZI SZÁM:	14571/2	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	345 m ²	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	IMAHÁZ /ZSINAGÓGA/	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	0,63
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		

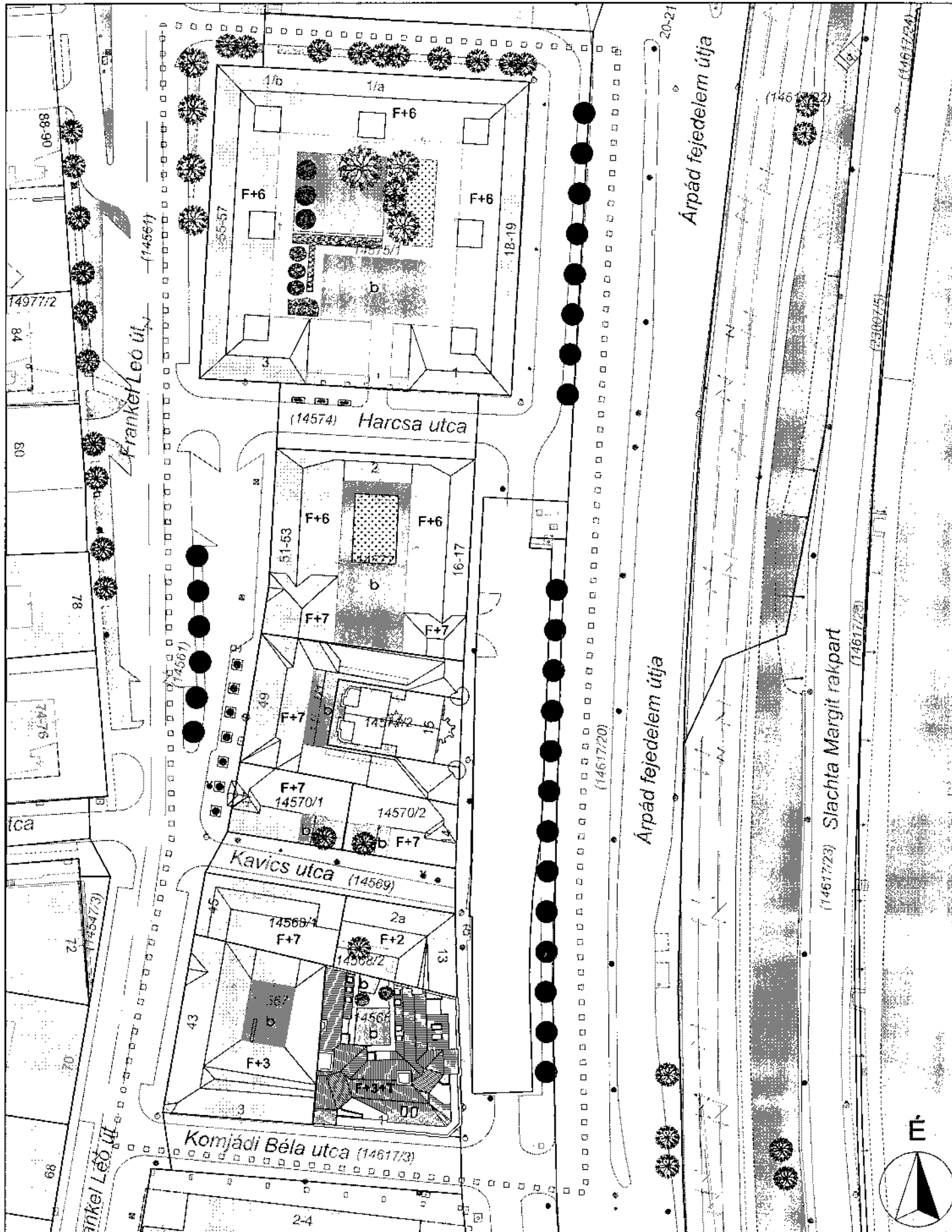
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U. - ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	DÁTUM: 2023. május
		ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA	RAJZ SZÁMA:
		VEZETŐ TELEPÜLÉSSZERVEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	 NAGY CSILLA TT1 01-5210/06
			E-4



ÉPÜLET CÍME:	II. ker. HARCSA UTCA 2. /Frankel Leó út 51-53./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 5(6) EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14572	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	1538 m ²	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	4,3
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - ZÁRT UDVAROS		
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U. - ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		TERVEZŐ:	 KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.
		ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA	DÁTUM: 2023. május
		VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDÉZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	RAJZ SZÁMA:  NAGY CSILLA TT1 01-1210/06



ÉPÜLET CÍME:	II. ker. HARCSA UTCA 1-3. /Frankel Leó út 55-57./	SZINTSZÁM:	PINCE + MAGASFÖLDSZINT + 5 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14575/1	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	3890 m ²	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	3,81
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - KERETES BEÉPÍTÉS		
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U. - ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		TERVEZŐ:	 KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.
		ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA	DÁTUM: 2023. május
		VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDÉZŐ TERVEZŐ:	RAJZ SZÁMA:
		 KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-23590/01	 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06



JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa		Tervezett épület		Virágláda
	Telekhatár		Tervezett zöldfelület		Burkolat
	Helyrajzi szám		Meglévő fa		Gyepes zöldfelület
	Építmény		Tervezett fa		Park
	Színvonal		Cserje		Tervezett zöldfelület
	Útszegély		Edényes fa		

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

RAJZ CÍME:

BEÉPÍTÉSI TERV ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

RAJZ SZÁMA:

J-1

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2580/01

NAGY CSILLA
TT1 01-2580/06

KÖZMŰ:
DIMA ANDRÁS
T-01-2130
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-12-16316

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
SZK1 01-5053
KÖZLEKEDÉS:
RHÖRER ADÁM
K1 1-01-3157

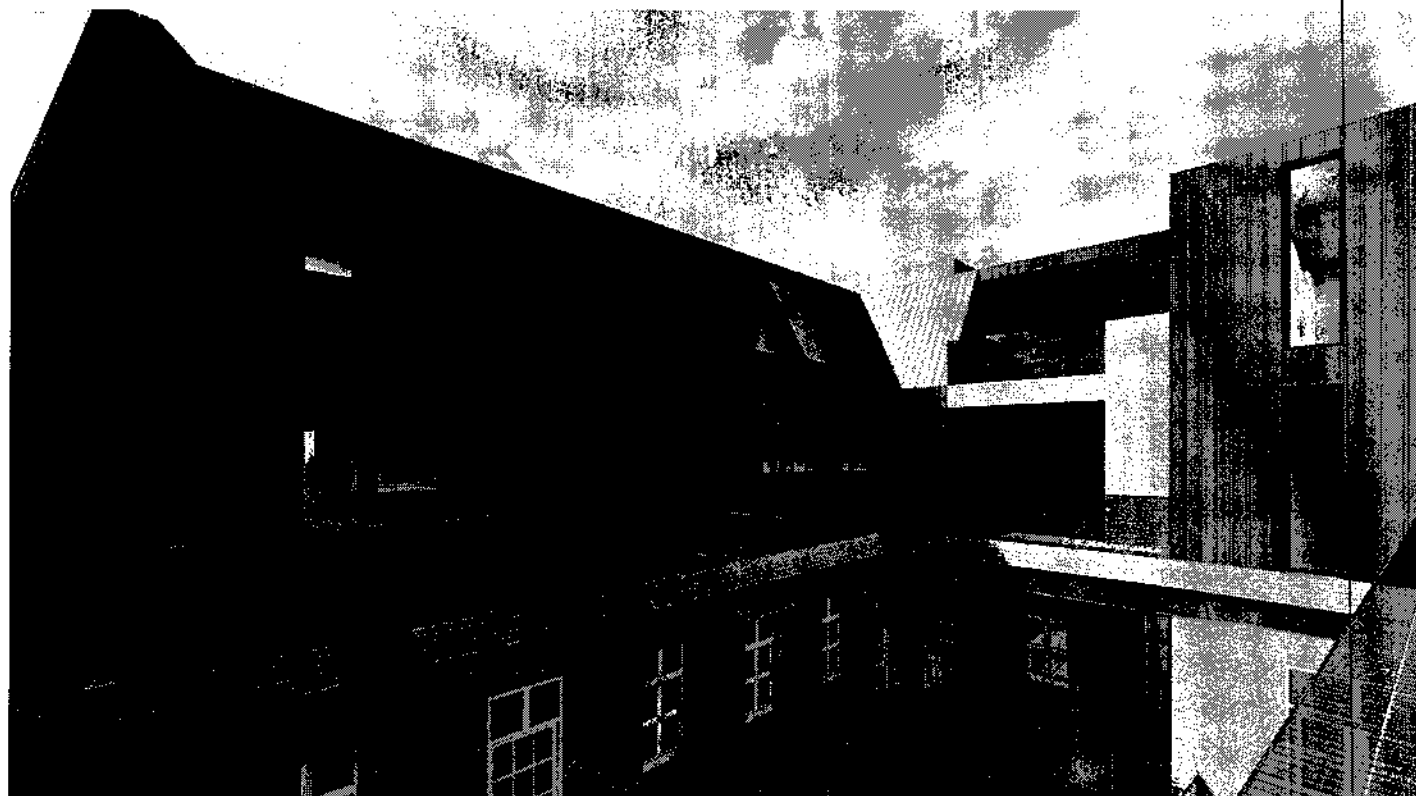
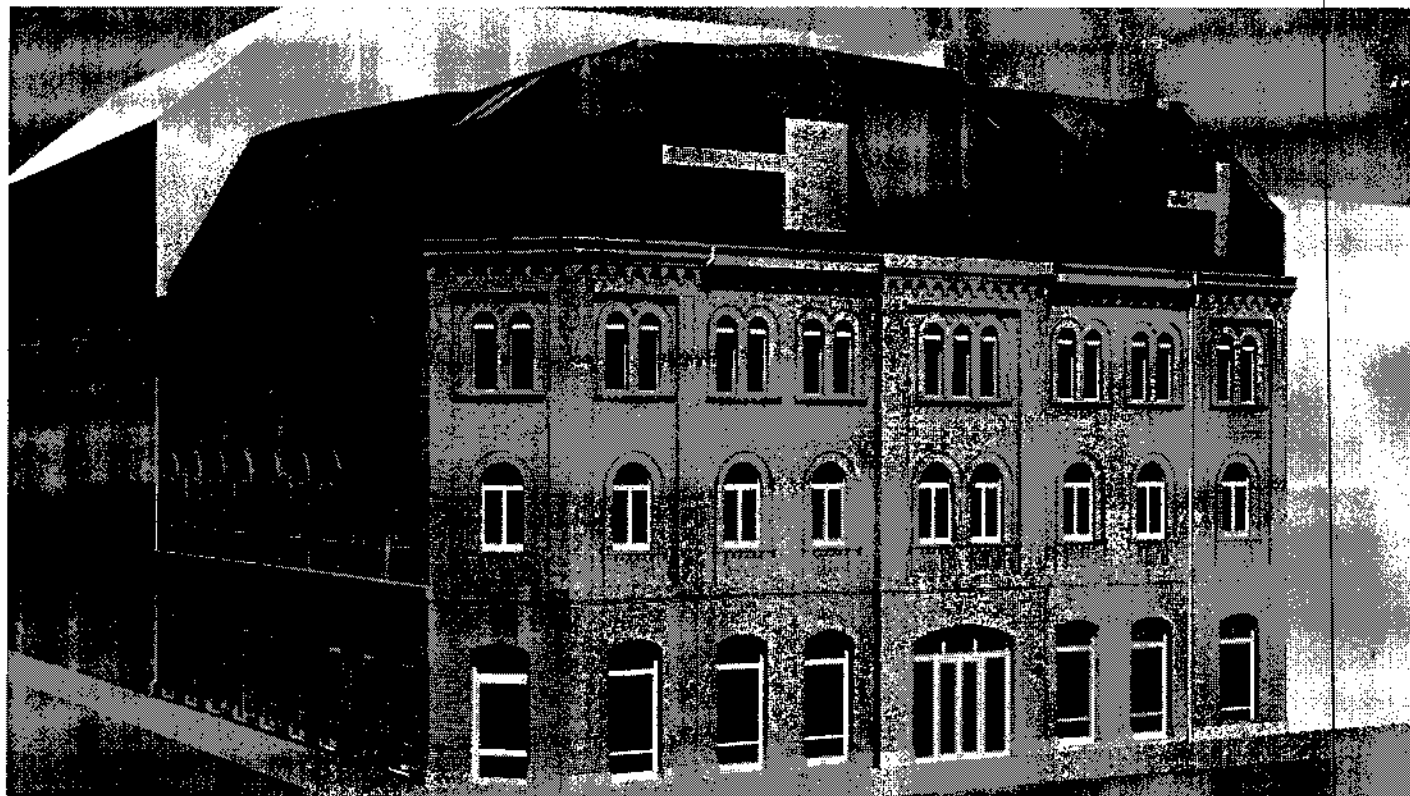
LÉPTÉK:

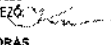
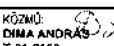
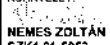
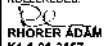
M=1:1000

DATUM:

2023. május

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



JELMAGYARÁZAT	TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.			
	TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV			
	RAJZ CÍME: LÁTVÁNYKÉPEK 1.		RAJZ SZÁMA: J-2	
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ:  DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129  BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS:  RHÖRER ÁDÁM K1 1-01-3157	LÉPTÉK:
	NAGY CSILLA TT1 01-1216/06		DATUM: 2023. május	



JELMAGYARAZAT

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

RAJZ CÍME:

LÁTVÁNYKÉPEK 2.

RAJZ SZÁMA:

J-3

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
RENDEZŐ TERVEZŐ
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA
TT1 01-1218/06

KÖZMŰ:
DIMA ANDRÁS
T-01-2130

JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

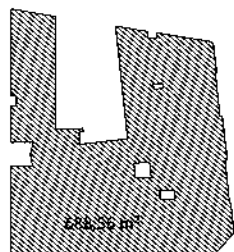
KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
SZK1 01-S053

KÖZLEKEDÉS:
RHÖRER ADÁM
K1 1-01-3137

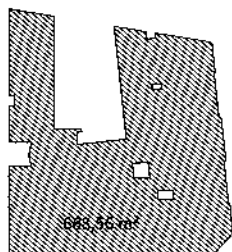
LEPTÉK:

DÁTUM:
2023. május

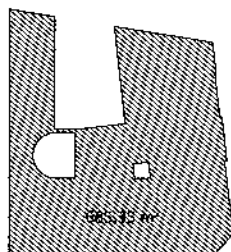
Maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számának számítása



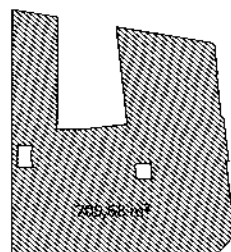
2.emelet



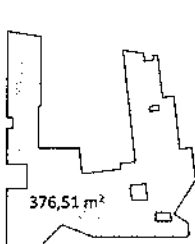
1.emelet



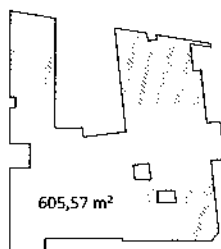
Földszint



Pince



4.emelet
1.9 m alatti



3.emelet

Telek területe: 839 m²

Pince	709,68 m ²
Földszint	688,35 m ²
1. emelet	688,56 m ²
2. emelet	688,56 m ²
3. emelet	605,57 m ²
4. emelet	376,51 m ²
sínterület:	3754,23 m ²

Lakásszám:

Meglévő állapot: 16 db

Tervezett új lakás: 5 db

összesen: 21 db

Tárolók területe:

21 x 12 m² = 252 m²

Bruttó általános szintterület: 3.754,23 - 252 = 3.502,23 m²

Szintterületi mutató: 3.502,23 / 839 = 4,17

Maximálisan elhelyezhető lakásszám: 3.502,23 / 70 = 50,03 → 50 db

A tervezett állapot szerint 21 db lakás lesz az épületben, így megfelel a jelenlegi KÉSZ-nek.

JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

RAJZ CÍME:

ÖNÁLLÓ RENDELTELESI EGYSÉGEK
SZÁMÁNAK SZÁMÍTÁSA

RAJZ SZÁMA:

J-4

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
RENDEZŐ TERVEZŐ
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
DIMA ANDRÁS
T-01-2130

JORDÁN PÉTER
T-01-2129

BENEDEK PÉTER
VZT-13-16316

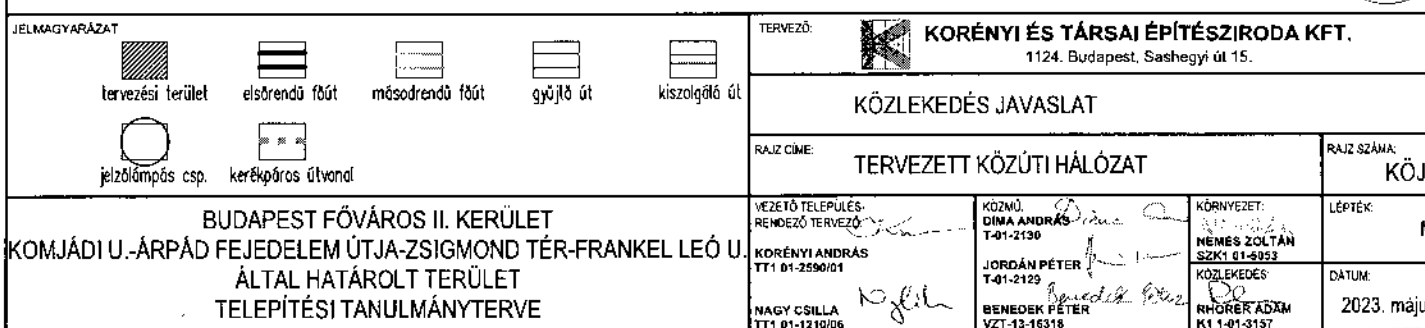
KÖRNYEZET:
NÉMES ZOLTÁN
SZK1 01-5053

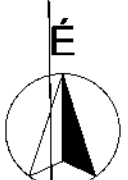
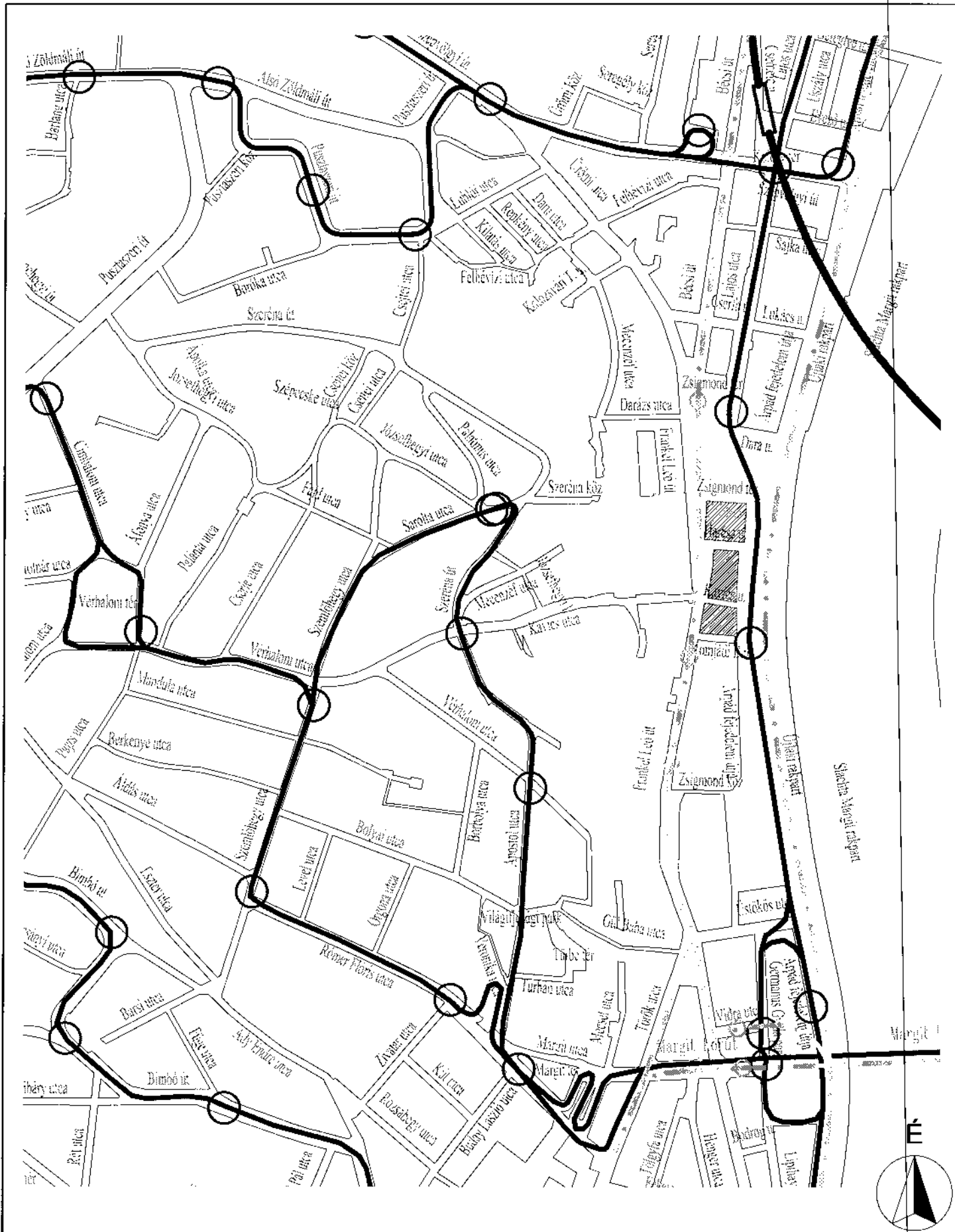
KÖZLEKEDÉS:
RHÖRER ADÁM
K1 1-01-3157

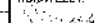
LÉPTÉK:

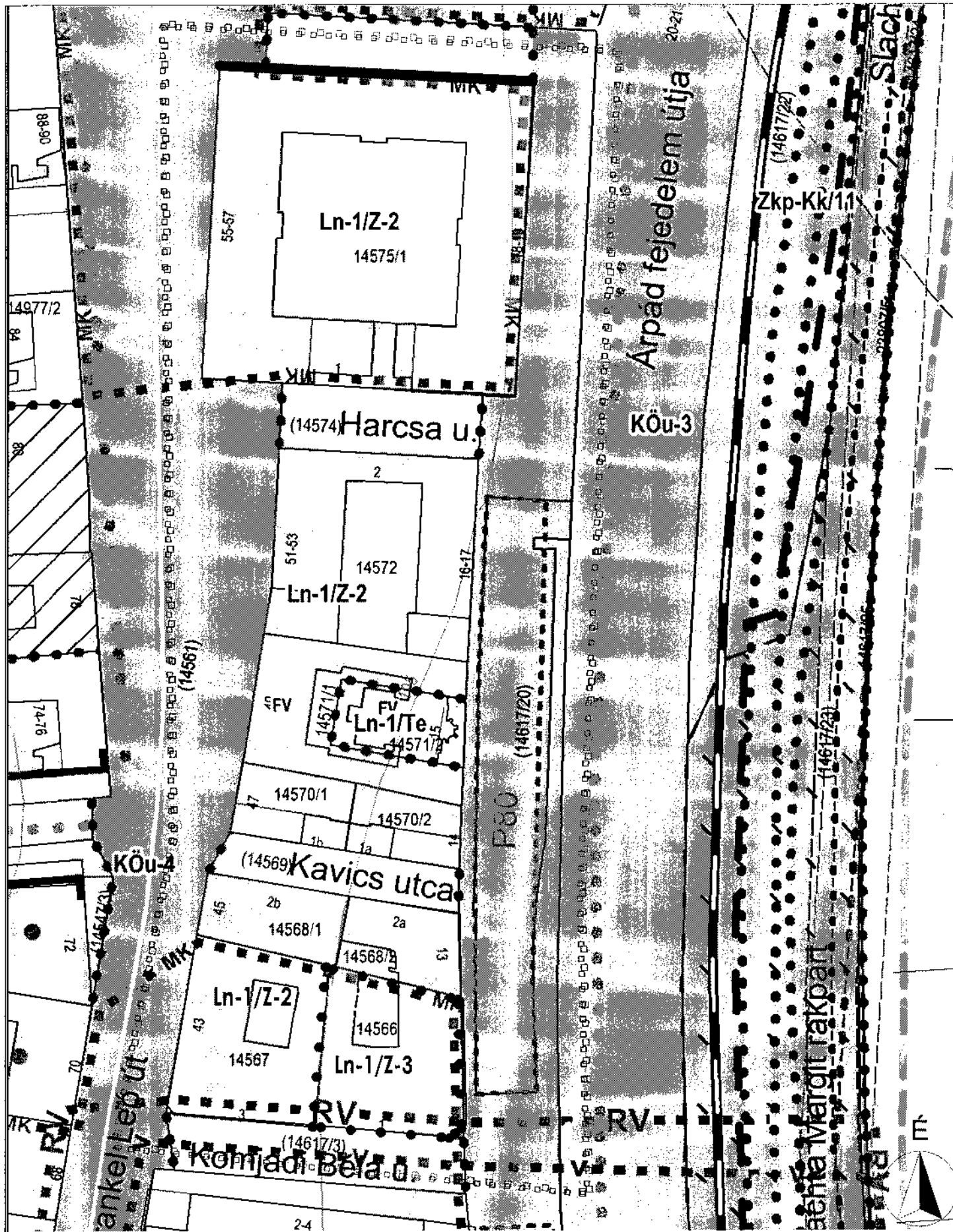
DÁTUM:

2023. május





JELMAGYARÁZAT  tervezési terület  gyorsvasút vonal  autóbusz vonal  közúti vasút vonal				TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.											
				KÖZLEKEDÉS JAVASLAT											
				RAJZ CÍME: TERVEZETT KÖZÖSSÉGI HÁLÓZAT				RAJZ SZÁMA: KÖJ-2							
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE								VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01		KÖZMŰ:  DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129		KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053		LEPTÉK: M=	
								NAGY CSILLA TT1 01-1210/06		 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318		KÖZLEKEDÉS:  RHORER ÁDÁM K1 1-01-3137		DÁTUM: 2023. május	



JELMAGYARAZAT Tervezési terület határa Talekhatár Helyrajzi szám Építmény Szintvonal Útszegély		TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
Ln-1/Z-3 Ln-1 Nagyvárosias lakóterület zártsági beépítés telek legkisebb területe: 3000 m² telek min. zöldterülete: 45% beépítés terepszint felett: 40% beépítés terepszint alatt: 60% általános szintterületi mutató: 4,5 m²/m² parkolási szintterületi mutató: 1,0 m²/m²		TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV RAJZ CÍME: SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT RAJZ SZÁMA: T-1	
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		VEZETŐ TELEPÍTÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-259001	KÖZMŰ DIMENZIÓK: T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-12-16318
		KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZKI 01-9953 KÖZLEKEDÉS RHÖRER ADÁM K1-1-01-137	LEPTÉK: M=1:1000 DATUM: 2023. május