

.....(sz.) napirend

Előterjesztve:
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2022. május 24-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Törökvérszi út és Csatárka utcák találkozásánál lévő 15788/2 helyrajzi számú ingatlan területére készített Telepítési tanulmányterv elfogadásáról

Készítette:
Trummer Tamás főépítész

Egyeztetve:
Szabó Gyula alpolgármester

Látta:
dr. Szalai Tibor jegyző

.....
dr. Silye Tamás jegyzői igazgató

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

A II. kerületi Törökvéshi út és Csátárka utca találkozásánál lévő 15788/2 helyrajzi számú ingatlanon ideiglenes jelleggel már működő szabadtéri piac- és rendezvényterület állandó jellegű kialakítása kapcsán a terület tulajdonosa (MOL), illetve üzemeltetője (Pasa Piac Kft) megrendelte a Telepítési és Beépítési Tanulmánytervet (a továbbiakban: **TTT.**) Budapest Főváros Városerőépítési Tervező Kft-től.

A területen működő Hello Buda gasztroudvar képviseletében Potoczky Csaba jár el. A **TTT.** célja — a terület adottságainak és a településrendezési kötelezettségek és jogszabályok figyelembe vétele mellett — fejlesztési beavatkozások megfogalmazása, a hely hosszú távú működése érdekében.

A fejlesztési beavatkozások véglegesítéséhez a *Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **KÉSZ**) módosítása válik szükségessé az ún. fővárosi rendezési tervvel (TSZT és FRSZ) összhangban.

A **TTT.** a 2.6 cím alatt részletezi a fejlesztési elképzelést érintő fővárosi rendezési terv (TSZT és FRSZ) valamint a **KÉSZ** módosítási javaslatot miszerint a „... *A KÉSZ-ben a TSZT módosítási javaslattal összhangban, a közlekedési igények figyelembevételével kell a Csátárka út közterületét szabályozni ... A szabályozási terven indokolt kijelölni az építési helyet, meghatározva az előkertek méreteit, ahol a piac építményei jelenleg is állnak, illetve elhelyezhetők. A javasolt építési övezeti paraméterek a jelenlegi piac és rendezvényterület ...*” komfortos kialakítását biztosítják, de a telek további jelentősebb fejlesztését nem teszik lehetővé.

A Hello Buda képviselője 2022. április 28-án elektronikusan megküldte a **TTT.** –t.

A **TTT.** képezi az alapját a *Településrendezési Szerződés* (a továbbiakban: **TRSZ.**) megkötésének, melyben rögzítik a telek tulajdonosának és üzemeltetőjének közcélú felajánlásait. A **TRSZ.** elfogadásáról szóló döntés, a szerződő felek vállalásait tartalmazzák, a **TTT.** –vel összefüggésben szükségessé váló **KÉSZ** módosítás későbbi döntésekben lakossági előzetes egyeztetés és eredménye realizálható.

A fejlesztéssel érintett területre vonatkozó **KÉSZ** –módosítás *szándékáról* szóló döntés meghozatala — a változtatási szándékok Képviselő-testület részéről történő támogatása esetén — a folyamatok párhuzamosítása érdekében indokolt.

A közcélú felajánlások pontosítása folyamatban van. Az üzemeltetővel történt sorozatos egyeztetéseket követően a folyamat következő szakaszában többek között egy lakossági egyeztetés előkészítése zajlik.

Határozati javaslat

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **Törökvésvi út és Csatárka utca találkozásánál elhelyezkedő, a 15788/2 helyrajzi számú telket magába foglaló intézményi területfelhasználási egységre** vonatkozó, a határozati javaslat mellékletét képező Telepítési és Beépítési Tanulmánytervet elfogadja, a Településrendezési szerződés előkészítését megkezdi.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

2. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) számú önkormányzati rendelet **Törökvésvi út és Csatárka utca találkozásánál elhelyezkedő, a 15788/2 helyrajzi számú telket magába foglaló intézményi területfelhasználási egységre** vonatkozó módosításának megindításához, külső költségviselő bevonásával, az elfogadott Telepítési és Beépítési Tanulmánytervvel összhangban.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Budapest, 2022. május

Órsi Gergely
Polgármester

A határozati javaslat MELLÉKLETE

Budapest II. kerület Törökvésvi út és Csatárka utca találkozásánál elhelyezkedő, a 15788/2 helyrajzi számú telket magába foglaló intézményi területfelhasználási egységre készült Telepítési és Beépítési Tanulmányterv

lásd: külön dokumentumban

tartalom:

- Telepítési és Beépítési Tanulmányterv --- Budapest, 2022. február

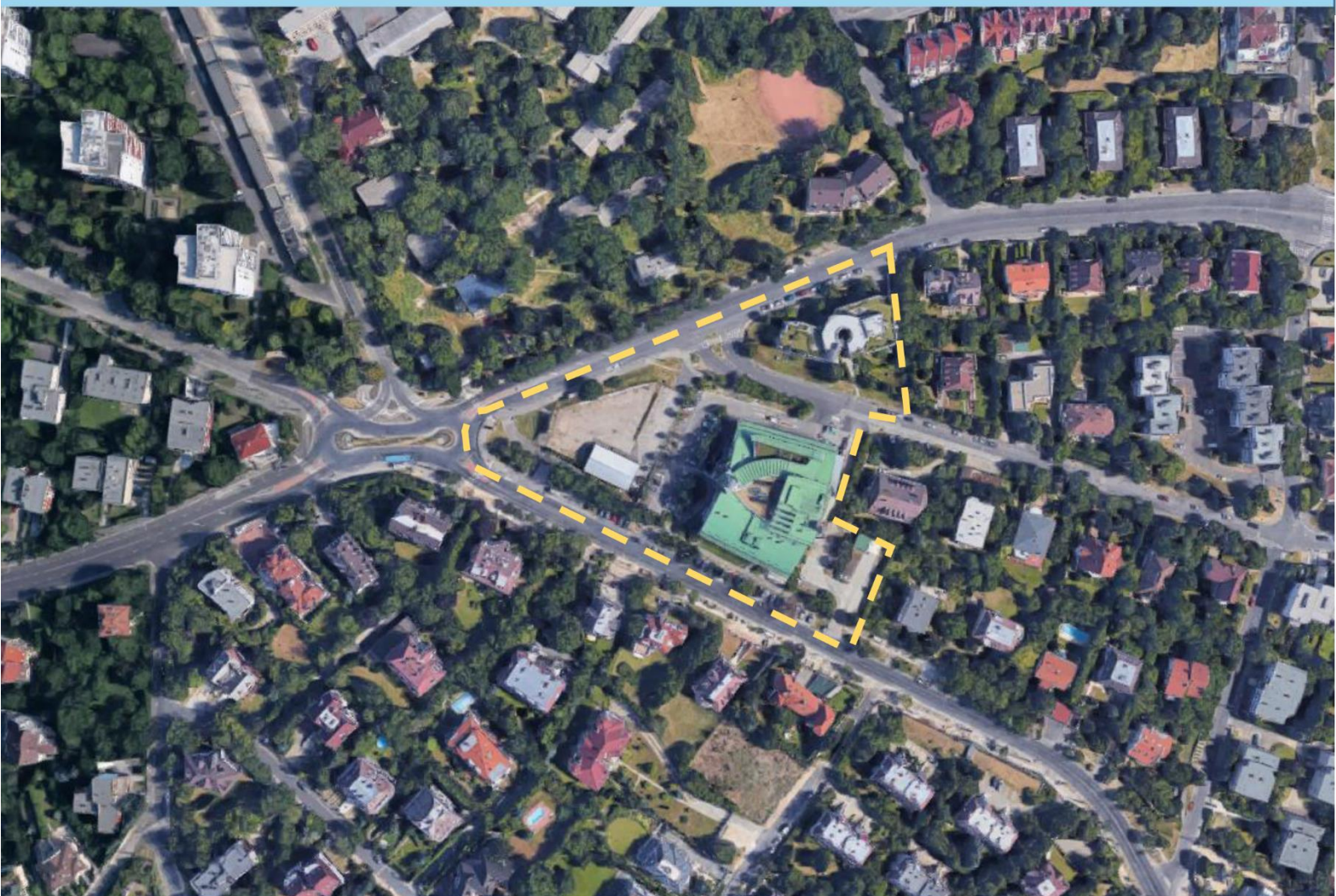
BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.

TEL.: 3175-318, FAX: 3173-296

TELEPÍTÉSI ÉS BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST II. KERÜLET, TÖRÖKVÉSZ ÚT – CSATÁRKA UTCA TALÁLKOZÁSÁNÁL
ELHELYEZKEDŐ, A 15788/2 HRSZ.-Ú TELKET MAGÁBA FOGLALÓ INTÉZMÉNYI
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGRE



Budapest, 2022. február

TELEPÍTÉSI ÉS BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST II. KERÜLET, TÖRÖKVÉSZ ÚT – CSATÁRKA UTCA TALÁLKOZÁSÁNÁL ELHELYEZKEDŐ, A
15788/2 HRSZ.-Ú TELKET MAGÁBA FOGLALÓ INTÉZMÉNYI TERÜLET FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGRE

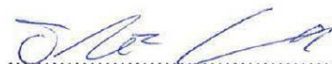
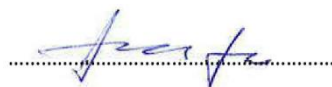
Városrendezés, építészet:

András István
TT, É/1 01-0525

Ökrös László
TT 01-6090

Tóth Péter
É/1 01-0422

Hugauf Marcell



Közlekedés:

Pető Zoltán
TKö 01-2321

Sztás Dániel

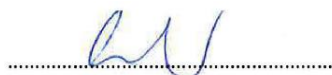
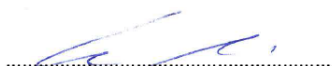


Vízellátás, csatornázás:

Szabó Krisztián
TV 01-16166

Energiaellátás, elektronikus hírközlés:

Orosz István
TE, TH 01-67717



Zöldfelület és környezetvédelem:

Tatai Zsombor
TK 11-0386



Ügyvezető:

Albrecht Ute



A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

A dokumentációban szereplő fotók forrása – amennyiben az külön nem kerül jelölésre – a BFVT Kft.

Budapest, 2022. február

BEVEZETÉS	5
1. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ.....	5
1.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	5
1.2. A vizsgált terület helyzete a településszerkezetben	5
1.3. A hatályos városfejlesztési dokumentumok vonatkozásai	6
1.4. A hatályos településrendezési eszközök (fővárosi és kerületi) vonatkozásai	8
1.5. Telekadottságok	15
1.6. Tulajdonvizsgálata	16
1.7. Építmények vizsgálata	16
1.8. Látványvizsgálat.....	17
1.9. Közlekedés vizsgálata.....	18
1.10. Közművizsgálat	23
1.11. Táji-, Zöldfelületi vizsgálat.....	29
1.12. Környezeti elemek állapotának vizsgálata	30
1.13. Katasztrófavédelem.....	31
2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	33
2.1. Beépítési javaslat	33
2.2.1. Közlekedési infrastruktúra	36
2.2.2. Közműfejlesztés.....	38
2.3. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	42
2.4. A beépítési tervhez kapcsolódó humáninfrastruktúra-fejlesztések	42
2.5. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek.....	42
2.6. TSZT és FRSZ, valamint KÉSZ módosítási javaslat.....	42
2.6.1. TSZT és FRSZ módosítás	42
2.6.2. KÉSZ módosítás.....	44
2.7. Az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítási terv	45

BEVEZETÉS

A telepítési és beépítési tanulmányterv készítésének célja, hogy javaslatot fogalmazzon meg a II. kerületi Törökvésvi út és Csátárka utcák találkozásánál lévő 15788/2 helyrajzi számú ingatlanon ideiglenes jelleggel már működő szabadtéri piac- és rendezvényterület állandó jellegű kialakítása kapcsán felmerülő, további településrendezési és fejlesztési beavatkozásokra. A tanulmányterv feltárja és bemutatja a terület adottságait, továbbá a vonatkozó hatályos jogszabályokból és településrendezési eszközökből származó kötelezettségeket, ezek figyelembevételével fogalmazza meg javaslatait.

Jelen tanulmányterv a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet vonatkozó tartalmi előírásai szerint készült.

1. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

1.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása



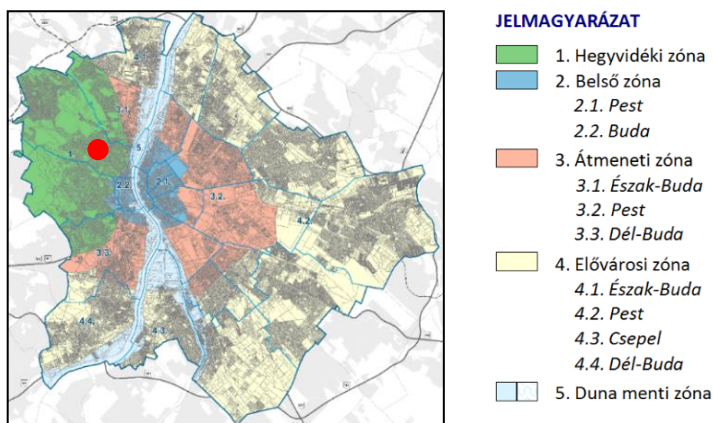
A tervezési terület határai a Törökvésvi út – Csátárka utca – 15785/11, 15785/14, a 15785/6 és a 15785/3 hrsz.-ú telkek. A két forgalmas főutca találkozásánál elhelyezkedő, mintegy 1,14 hektár nagyságú terület központi fekvésű, jól látható, könnyen megközelíthető.

A területen három beépítésre szánt telek helyezkedik el: a 15788/2 hrsz.-ú telek az alábbi telepítési és beépítési tanulmányterv és ezen alapuló településrendezési szerződés tartalma szerint kerül fejlesztésre, a másik két telken kialakult, rendezett állapotok vannak, fejlesztési tartálékkal nem rendelkeznek, fejlesztési szándék nem ismert.

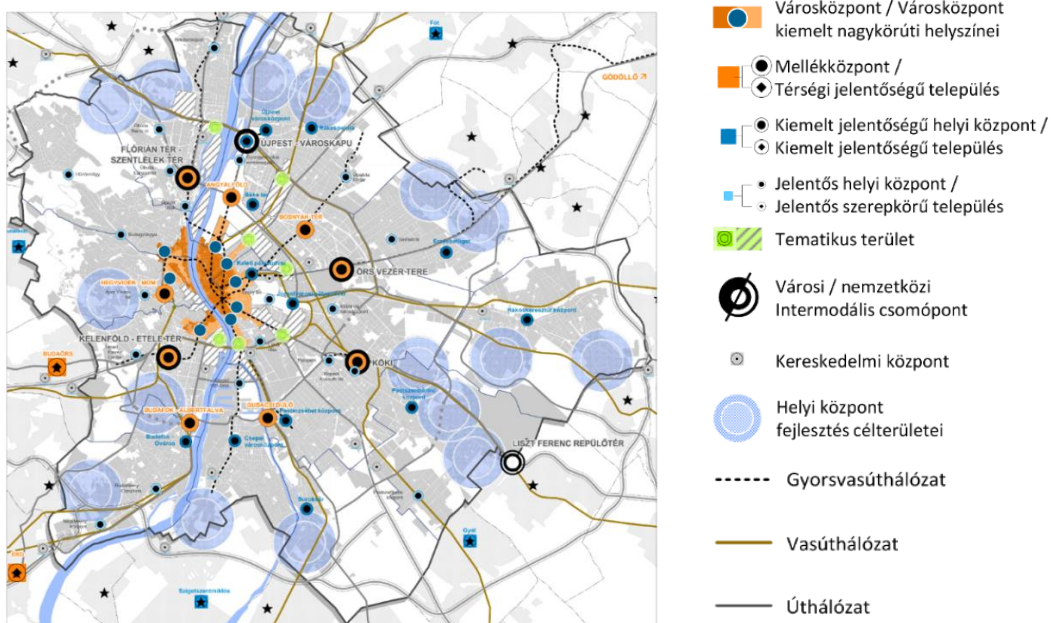
A 15785/5 helyrajzi számú ingatlanon a Rózsadomb Center Bevásárlóközpont, a 15785/15 helyrajzi számú ingatlanon irodaépület található. A tervezési területtől keletre és északra elhelyezkedő ingatlanok intézményi, távolabb kisvárosias területek. Nyugatra és délre szabadonálló nagyvárosias és laza beépítésű kertvárosias lakóterületek határolják.

1.2. A vizsgált terület helyzete a településszerkezetben

A tervezési terület Budapest főváros településszerkezeti terve zónarendszerének Hegyvidéki zónájában, annak szélén helyezkedik el. A zóna a város sajátos földrajzi tényezőkkel rendelkező területe, mely elsősorban lakóterületek és jelentős terjedelmű erdőterületek térsége, mely a belső zónához közvetlenül kapcsolódik. A tervezési terület a laza városias terület jellegzetességeit hordozza. Jelentős helyi, illetve nagyobb központ nem található a környéken, ennek tükrében a tervezési terület szolgáltatási funkcióval történő hasznosítása felértékelődik.



Budapest zónarendszere (forrás: TSZT)



Tervezett központrendszer (Forrás: Budapest 2030)

1.3. A hatályos városfejlesztési dokumentumok vonatkozásai

A tervezési területre a kétszintű önkormányzati rendszer, valamint a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több településfejlesztési dokumentum is vonatkozik:

- Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (továbbiakban: Budapest 2030),
- Otthon Budapest – Integrált Településfejlesztési Stratégia (továbbiakban: ITS),
- Budapest Főváros II. kerület – Településfejlesztési Koncepció
- Budapest Főváros II. kerület – Integrált Településfejlesztési Stratégia

Budapest 2030 (2013)

A főváros hatályos hosszú távú településfejlesztési koncepciója, a 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest 2030, ami Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát, meghatározza a hosszú távú célokat.

Az átfogó célok Budapest meglévő értékeire és sokszínűségére alapoznak, meghatározva azokat az irányokat, melyek az integrált fejlesztési elvek érvényesülése mellett Budapest jövőjének fejlesztési alapjait képezik:

- Érték- és tudáslapú, fenntartható gazdaság,
- Egészséges, harmonikus, sokszínű városi környezet,
- Javuló életminőség, harmonikus együttélés.

Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztési Stratégia

A 2021-2027-es időszakra szóló Otthon Budapest – Integrált Településfejlesztési Stratégiát (ITS) a Fővárosi Közgyűlés a 884/2021. (IV. 28.) Főv. Kgy. határozatával fogadta el. Az „Esélyteremtő Budapest” stratégiai célkitűzés alatt, a tervezési területre is vonatkoztatható kulcsfontosságú célként szerepel a közterek és szolgáltatások akadálymentes és biztonságos használata, a befogadó és együttműködő budapesti közösség építése, a „Zöld Budapest” alatt az egészséges utcák és városi terek, az energiahatékonyság növelése, klímavédelem, míg a „Nytott Budapest” alatt az együttműködésen alapuló városfejlesztés, a kommunikáció és városmarketing megújítása, az ügyfélközpontú városi szolgáltatásfejlesztés és a fenntartható turizmus, megújuló kulturális és rekreációs szolgáltatások.

Budapest II. kerület – Településfejlesztési Koncepció

Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat Képviselő-testülete a 198/2018 (IX.27.) határozattal fogadta el a kerület Településfejlesztési Koncepcióját. A koncepció figyelmet szentel a befektetések ösztönzésének, a helyi gazdaságfejlesztésnek, a területek helyzetbehozásának.

A kerület jövőképe szerint a fővároson belül a nívós lakóterületek ideális helyszíne, ahol a zöldövezeti lakóterületek presztízse magas, a városközponti területek lakóminősége kellemes.

A célok közt szerepel a piaci alapú „életmód szolgáltatások” spektrumának szélesítése, a köz- és a kerület kompetenciájába tartozó ellátó intézményhálózat fejlesztése – a „második és harmadik gazdaság” szereplőivel való együttműködés a feladatok megosztásában, az energiaszükséglet kielégítésében az alternatív megoldások arányának növelése, a kilátás- és a rálátás védelme a természeti és az épített környezetben, a minőségi közműfejlesztés és a lokális központok hálózatának fejlesztése.

A koncepciótérkép a tervezési területet és környékét helyi vonzáskörű lokális központként (magába foglalhat ellátó és piaci intézményt is jelöli (Rózsadomb központ), mely elérhetőségét és kialakulását a főúthálózati kapcsolat is támogatja.

Kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia

Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat Képviselő-testülete a 191/2015 (VI.25.) határozatával fogadta el a kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiáját. A koncepcióban megfogalmazott fejlesztési irányokhoz igazodva az ITS meghatározza a stratégiai célokhöz kapcsolódó beavatkozásokat.

A kerület közép távú (5-8 év), a tervezési területet is érintő céljai közt szerepel a pénzügyi, kereskedelmi és vendéglátó-ipari szolgáltatások fejlesztése, az idegenforgalom csökkentése, a közösségi közlekedés fejlesztése, a rendezett közterületek kialakítása, a környezeti terhelés csökkentése, a kulturális élet fellendítése, illetve a szabadidős szolgáltatások, sport és egészségnevelés.

Az akcióterületek közt a Középső dombvidék kerületrészben az AT4: Látó-hegy és környéke akcióterület tartalmazza a tervezési területet. A kerületrész egészéhez hasonlóan az akcióterület fejlesztéseit is a markáns kertvárosi karakterből adódó szükségletek határozzák meg.

Részletes célként került megfogalmazásra:

- az akcióterületen áthaladó, döntően hivatásforgalom zsúfoltságának és a torlódások csökkentése a csomópontok kapacitásbővítése révén (KC 2.1);

- a biztonságos gyalogos forgalom biztosítása (KC 2.2);
- a természeti értékek védelme és állapotmegóvása mellett a bennük rejlő idegenforgalmi potenciál kiaknázása (KC 3.2, KC 1.2);
- a lakófunkciót kiegészítő oktatási szolgáltatások fejlesztése (KC 4.3);
- az infrastrukturális feltételek biztosítása (KC 3.3).

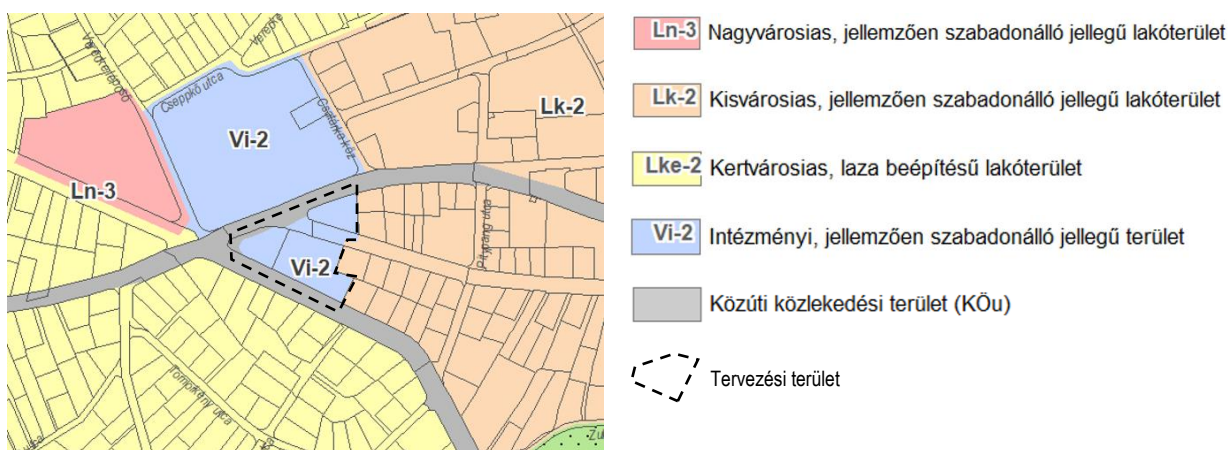
1.4. A hatályos településrendezési eszközök (fővárosi és kerületi) vonatkozásai

A Főváros hatályos településrendezési eszközei a város teljes közigazgatási területére készült, 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ).

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapján a tervezési terület *Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)* és *Közüti közlekedési terület (KÖu)* területfelhasználási egységekbe sorolt.



Területfelhasználás tervlap kivonat

A terv a Csatárka utca mentén a Köu jelű közlekedési terület kiszélesítését tartalmazza.

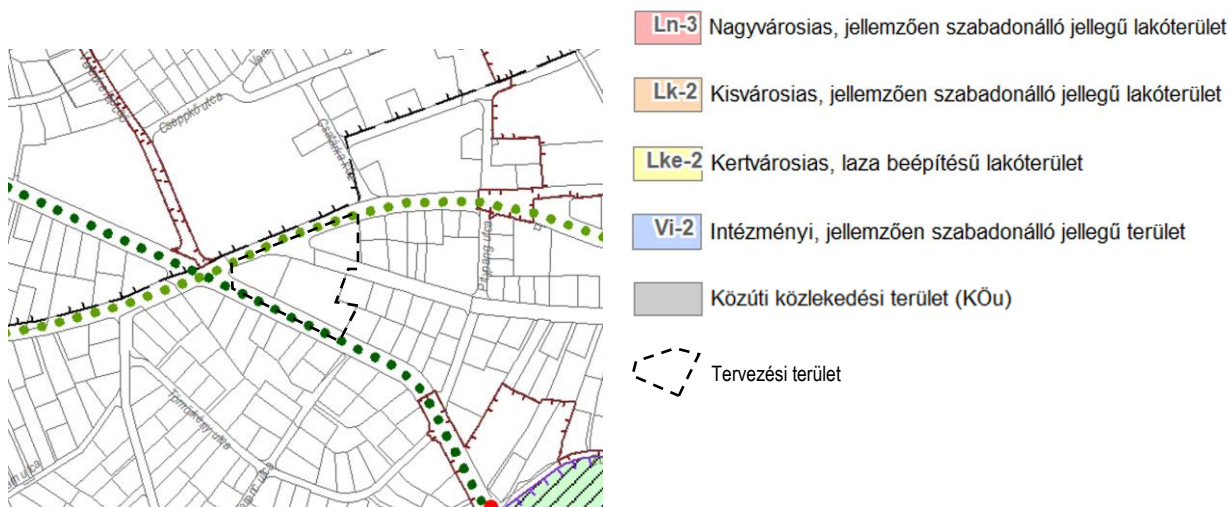
A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapján a tervezési területet *II. rendű főút* (Csatárka út és Kapy utca) és *Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút* (Törökvesz út) érinti.



Közüti közlekedési tervlap kivonat

A tervezési területet a TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme c. tervlapja szerint a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek és b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása nem érinti. A b) tervlap szerint a tervezési terület szomszédságában Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület (max. 9,0 beépítési magasság) található.

A TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem c. tervlapja szerint a Törökvész úton Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor, A Csátárka úton Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor található.

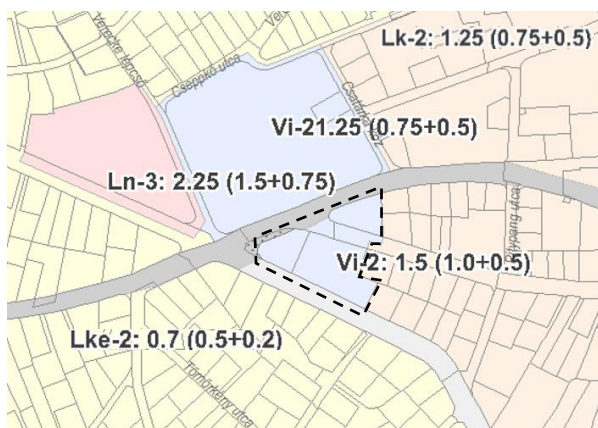


Területfelhasználás tervlap kivonat

Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározza a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra terület-biztosítási igényét.

Az FRSZ szerint a *beépítési sűrűség* kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek megfelelően az FRSZ bsá és a bsp értékei együtt képezik a bs beépítési sűrűség értéket. A bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára használható.



A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE

X-Y: 0.0 (0.0+0.0) Területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp)

bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános sűrűség

bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

KÖTELEZŐ ELEMELK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMELK
A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA

- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)
- Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2)
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
- Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)
- Tervezési terület

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMELK

KÖZÚTHÁLÓZATI ELEMELK TERÜLETE ÉS HÁLÓZATI SZEREPE

- II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-3)
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-4)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMELK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

- Tervezett közterület

FRSZ – 1. melléklet

Az FRSZ 1. melléklete a tervezési területen található területfelhasználási egységekre az alábbiak szerint határozza meg a beépítési sűrűség értékét /bs (bsá+bsp)/:

- Vi-2: 1,5 (1,0 + 0,5) - „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület”

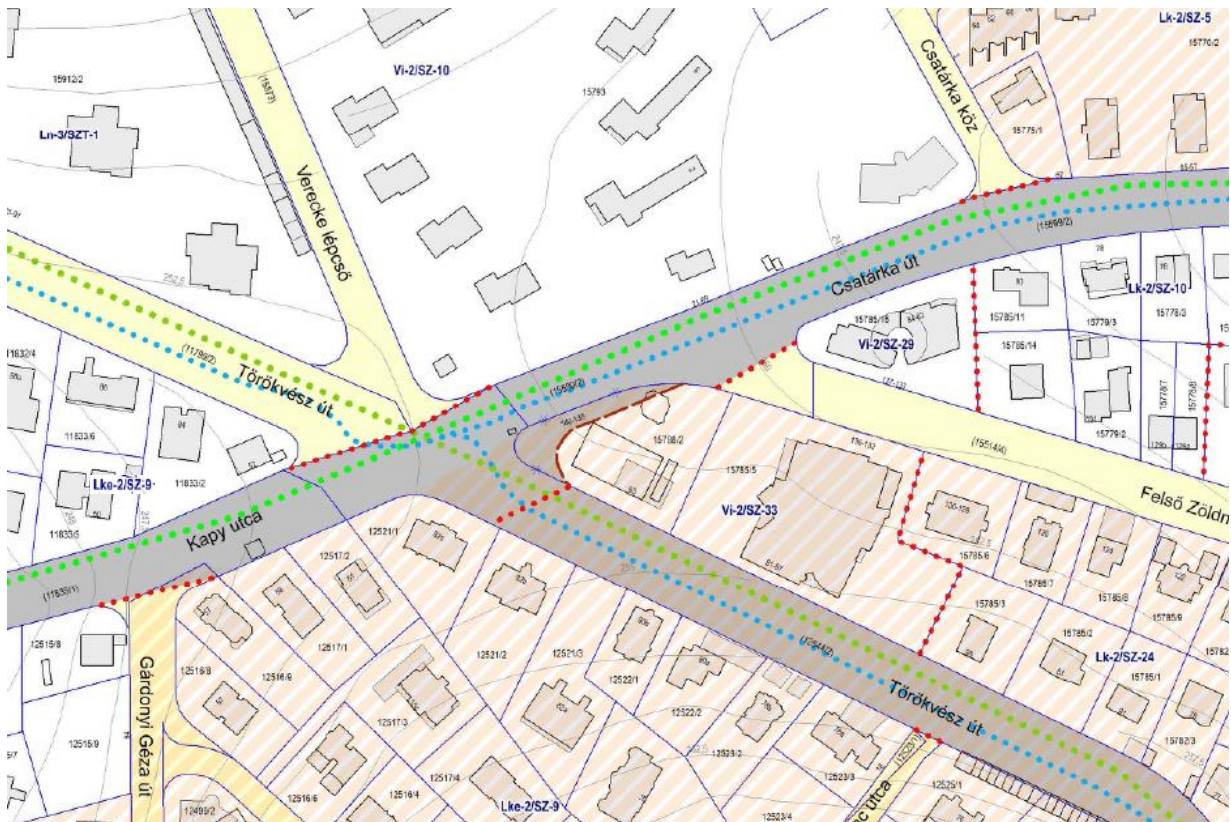
A TSZT-vel összhangban az FRSZ is tartalmazza a Csátrka utca mentén a Köu jelű közlekedési terület kiszélesítését.

Kerületi építési szabályzat

A tervezési területre a Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat képviselő-testületének a többször módosított 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelete (KÉSZ) vonatkozik. A KÉSZ-ek a fővárosi településrendezési eszközök – a KÉSZ-ek jóváhagyásakor hatályos állapotának – figyelembevételével, azokhoz illeszkedve készültek.

A KÉSZ 1. melléklete, a Szabályozási terv:

Budapest II. kerület, Törökvész út – Csátrka utca találkozásánál elhelyezkedő, a 15788/2 hrsz.-ú telket magába foglaló intézményi területfelhasználási egységre vonatkozó telepítési és beépítési tanulmányterv



KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

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

Hm - homlokzatmagasság
Pm - parkánymagasság

szabadterek

	fővárosi jelentőségű közlekedési terület
	kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)

a szabályozás szempontjából meghatározó egyes korlátozó elemek

barlang védelmi zónák

	"A" zóna
	"B*" zóna
	"B" zóna

alaptérképi elemek

	jelenlegi telekhatár
	földhivatali térképen szereplő épület (reambulálás alapján elbontott/nem létező épület)
	földhivatali térképen szereplő épület (reambulálás alapján meglévő épület)
	földhivatali térképen nem szereplő épület (reambulálás alapján meglévő épület)
	szintvonal
	helyrajzi szám

Budapest II. kerület, Törökvesz út – Csataárka utca találkozásánál elhelyezkedő, a 15788/2 hrsz.-ú telket magába foglaló intézményi területfelhasználási egységre vonatkozó telepítési és beépítési tanulmányterv

A tervezési terület a Vi-2/SZ-33 építési övezetbe esik.

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											10b.	táblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I		J	K	L	M	N	O
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület				
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb				
3.	Vi-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)			
4.							övzetcsoport	felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)				parkolási (m ² /m ²)		
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á		SZTM_p	Ém	Pmu v. H. v. Élp	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
9.	Vi-2/SZ-29	SZ	1000	20	30	70	15	25	0.4		0.3	7.5	-	x	x	x
13.	Vi-2/SZ-33	SZ	2000	-	-	50	10	15	0.2 /KH 0.5		0.1	6	-	x	x	x
6.	KÖu-3	-	-	-	-	-	0	0	-		-	-	-	-	-	-
10.	KÖu-4	-	-	-	-	-	0	0	-		-	-	-	-	-	-

További, vonatkozó KÉSZ rendelkezések:

„2. § E Rendelet alkalmazásában:

2. alapszintű növénytelepítési mérték

olyan növényekkel kialakított zöldfelület, melynek minden megkezdett 150 m²-re számítva legalább 1 db fa és legalább 40 db cserje jut, és a fennmaradó felület gyeppel, talajtakaró vagy ezek együttese;

45. zöldtető

a tetőkeret meghatározott vastagságú termőrétegű és növényállományú zöldfelülete.

60. § **A szintterületi mutató kedvezmény** mértéke és alkalmazásának szabályai közhasználat kialakítása esetén:

- a legnagyobb megengedett szintterületi mutató legfeljebb az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató kedvezmény értékével növelhető;
- a szintterületi mutató kedvezmény alkalmazásának feltétele a 14. §-ban meghatározott közhasználatú terület kialakítása;
- a b) pont szerinti szintterületi mutató kedvezménynek nem feltétele a közhasználatú terület Szabályozási Terven való jelölése.

61. § (1) A telekre előírt legkisebb **zöldfelületi arány**

- teljes értékű (alá nem épített) zöldfelülettel, vagy
- tetőkereti zöldtetővel, vagy
- az a) és b) pontban foglaltakkal együttesen biztosítható [7. melléklet 11. ábra].

(2) Az (1) bekezdés szerinti teljes értékű (alá nem épített) zöldfelület.

- területén a termőtalaj és az eredeti altalaj vagy talajképző közet között nem lehet más réteg vagy építmény, és
- területének minimum 50%-án biztosítani kell az alapszintű növénytelepítési mértéket.

(3) Az (1) bekezdés szerinti tetőkereti zöldtető esetében

- az OTÉK-ban meghatározott termőréteg vastagság, növényállomány-szerkezet és zöldtető jelleg alapján kell számolni,
- a kiültetésre kerülő növényzet fenntartásához szükséges szakszerű rétegtérrendet kell kialakítani az öntözés megfelelő biztosítása (öntözőrendszer telepítés) mellett.

(4) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számítása során

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

(5) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányba nem számítható be

- a) a burkolt környezetben létesülő 1 m² alatti zöldfelület,
- b) felszíni parkoló 2 m² alatti egybefüggő zöldfelületeinek területe, kivéve, ha azon belül fa kerül ültetésre,
- c) 3 méternél alacsonyabban fedett zöldfelület területe.

(6) A telek be nem épített és közlekedésre vagy egyéb más használatra igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(7) A telek előírt zöldfelülete utólag nem csökkenthető

- a) felszíni burkolat, a zöldfelületi arányba nem beszámítható szórt burkolat kialakításával,
- b) a zöldfelület csökkentését eredményező építmény, szerkezet elhelyezésével.

(8) Amennyiben a telek kialakult zöldfelületének területe kisebb, mint az övezetben előírt mérték, akkor bármilyen építmény, szerkezet, burkolat csak akkor létesíthető, ha a zöldfelület mértéke növelésre kerül az előírtak megfelelően és kialakításának módja megfelel a (2) és (3) bekezdéseknek.

(9) Amennyiben a telek kialakult zöldfelületének területe kisebb, mint az övezetben előírt mérték, és az előírt zöldfelület a kialakult beépítettség miatt már nem alakítható ki, akkor a telek beépített területébe be nem számítandó bármilyen építmény, szerkezet, burkolat a telekterület legfeljebb 5%-án létesíthető, és a már kialakult zöldfelület mérete nem csökkenhet, és kialakításának módja megfelel a (2) és (3) bekezdéseknek.

„111. § (1) A **Vi-1, a Vi-2 jelű intézményi területek 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) a Vi-1, a Vi-2 jelű építési övezetek
 - aa) általános előírásait rögzítő 112-115. §-sal, és
 - ab) a részletes előírásait rögzítő 116-119. §-sal, és
- b) a 2. melléklet 9. és 10. 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.

112. § (1) **Épület** - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) alapintézményi,
- b) intézményi, úgymint
 - ba) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - bb) hitéleti,
 - bc) kulturális,
 - bd) igazgatási, valamint
 - be) egyéb intézményi,

- c) irodai,
- d) szállás jellegű,
- e) kereskedelmi, szolgáltató,
- f) egyéb közhasználatot szolgáló,
- g) nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
- h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - ha) vendéglátó,
 - hb) sport,
 - hc) önálló parkolóház, mélygarázs,
 - hd) kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés - ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli -, valamint
 - he) 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) Lakásrendeltetés, vagy lakóépület az (1) bekezdésben felsoroltakon túl - kizárólag akkor létesíthető, ha az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi.

(3) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül

- a) kutatás, fejlesztés üzemi technológiájú épülete,
- b) jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló épület,
- c) a fő rendeltetést, vagy a főépületet kiegészítő kiszolgáló épület, kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi.

(4) A (1)-(3) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).

(5) Kereskedelmi rendeltetés

- a) általános esetben telkenként legfeljebb összesen 3.000 m² általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként szabályoz, lehetővé téve telkenként legfeljebb összesen 15.000 m² általános kereskedelmi rendeltetésű szintterület létesítését;
- b) lakásrendeltetést is lehetővé tevő építési övezetben - ha az építési övezet másként nem rendelkezik -
 - ba) csak az épület pinceszintjén, földszintjén, és első emeleti szintjén, és
 - bb) legfeljebb összesen 3.000 m² általános szintterülettel létesíthető;
- c) az épület egészén, vagy több emeleti szintjén akkor létesíthető, ha az építési övezet vagy Hatodik rész kiegészítő előírása kifejezetten lehetővé teszi.

(6) **Nem létesíthető**

- a) lakásrendeltetés létesítését lehetővé tevő építési övezetben 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;
- b) önálló üzemanyag-töltő állomás, autómosó, autószerelv - kivéve, ha az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi;
- c) új lakóépület vagy új lakás főhelyisége, valamint új alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá ottlakást biztosító szociális rendeltetés KÖU jelű övezet mentén;
- d) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület - kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja.

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

- 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 a megengedett legnagyobb beépítettséget - eltérő szabályozás hiányában - több főépületben szabad csak megvalósítani.

(7a) Az újépítésű, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 1,5 m²-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló, vagy közös helyiségben.

(8) Kiszolgáló épület kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(9) A Rendeletben általánosan megengedett 42.§ (1) bekezdés szerinti melléképítmények és 42.§ (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül a) **nem helyezhető el** – kivéve, ha az építési övezet részletes előírása lehetővé teszi –

aa) a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,

ab) kerti épített tűzrakóhely

b) elhelyezhető – kivéve, ha az építési övezet részletes előírása tiltja – a „Vi-2/SZ” jelű építési övezetekben **legfeljebb 2 db**

ba) kerti pavilon,

bb) legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.

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

a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása

aa) az épületen belül,

ab) az épület mélygarázsában,

ac) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy

ad) lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy előkerti támfalgarázsban történhet,

ae) felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a parkolási kötelezettségen és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;

b) amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor

ba) a beépítési mértékbe nem beszámító mélygarázs, vagy

bb) földszinti teremgarázs létesíthető a főépületen belül;

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

ca) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy

cb) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többlet parkoló céljából létesül és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

(2) A telek gépjárművel való megközelítésénél a sétálóutcaként kialakított közterületek, illetőleg közhasználat céljára átadott területek felől parkolóház, mélygarázs megközelítése csak ott és olyan mértékben megengedett, ahol az építési övezet, a Szabályozási Terv, vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása lehetővé teszi.

118. §

(1) A **Vi-2/SZ építési övezetek jellemzően intézmények**, ahol a beépítési mód - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel - szabadonálló.

(2) Lakásrendeltetesként csak szolgálati lakás létesíthető.”

1.5. Telekadottságok

A 15788/2 helyrajzi számú telek a földhivatali nyilvántartás szerint 2414 m² nagyságú. Környezetében hasonló nagyságú telkek találhatók, kivétel az északra elhelyezkedő telepszerű beépítés nagyméretű tömbtelkei. A tervezési terület szintterületi mutatója 0,24 m²/m². A szomszédos 15785/5 helyrajzi számú telek 5237 m² nagyságú, melyen a Rózsadomb Center Bevásárlóközpont helyezkedik el. A telek szintterületi mutatója 2,86 m²/m². A Felső-Zöldmáli út túloldalán elhelyezkedő irodaépületek telke (15785/15 hrsz.) 2027 m² nagyságú. A telek szintterületi mutatója 1,48 m²/m².

1.6. Tulajdonvizsgálata

A tervezési területen lévő, fejlesztéssel érintett 15788/2 hrsz.-ú telek a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. tulajdonát képezi. A telken lévő szabadtéri piac és rendezvényterület ideiglenes jelleggel bérleményként működik. A szomszédos 15785/5 és 15785/15 hrsz.-ú telek ugyancsak magántulajdonban vannak. A határoló közterületek, a 15599/2 hrsz.-ú Csatárka út és 12544/2 hrsz.-ú Törökvész út a II. kerületi önkormányzat tulajdonát képezik. Az érintett főutak fővárosi kezelésben vannak.

1.7. Építmények vizsgálata

A tervezési terület 15788/2 hrsz.-ú telekén ideiglenes építmények állnak. Az ideiglenes, könnyűszerkezetes építmények és egyedi acélszerkezettel kombinált konténerek összterülete 575 m², melyből a kereskedelmi funkciót betöltő építmények területe 182 m², a vendéglátásé 321 m², míg a kistermelői piaci építmények összterülete 41 m². Ezen kívül található illemhely és tároló funkciót betöltő építmény is. Az építmények földszintesek, némelyik konténer tetején terasz került kialakításra. A szomszédos telken (15785/5 hrsz.) a Rózsadomb Center Bevásárlóközpont helyezkedik el, melynek alapterülete 1861 m² nagyságú. Az épület 2 szintes mélygarázzsal és F + 5 szinttel¹ rendelkezik. Az összes építményszint ~15 000 m². A Felső-Zöldmáli út túloldalán elhelyezkedő 15785/15 helyrajzi számú telken irodaépületek állnak. Az épületek alapterülete 572 m². Az összes építményszint ~3000 m², az épület 2 szintes mélygarázzsal (52 fh.) és F + 2 szinttel rendelkezik.

A tervezési területet kertvárosias beépítésű, 3-4 szintes lakóépületek övezik, a körforgalmú csomópont átellenes oldalán négy darab 10 emeletes tömbház is áll.

A meglévő beépítettség és a zöldfelület mértéke:

	Telekméret (m ²)	Épületek összes alapterülete (m ²)	Jelenlegi beépítés mértéke (%)	Szintterületi mutató	Zöldfelület mértéke (%)	Telken belüli parkoló (db)
Meglévő mutatók 15788/2	2414	575	23,8	0,24	20	-
Meglévő mutatók 15785/5 (Rózsadomb Center Bevásárlóközpont)	5237	1861	35,5	2,86	14	200 ²
Meglévő mutatók 15785/15 (irodaház)	2027	572	28,2	1,48	68	52 ³

¹ <http://www.rozsadombcenter.hu/szintek>

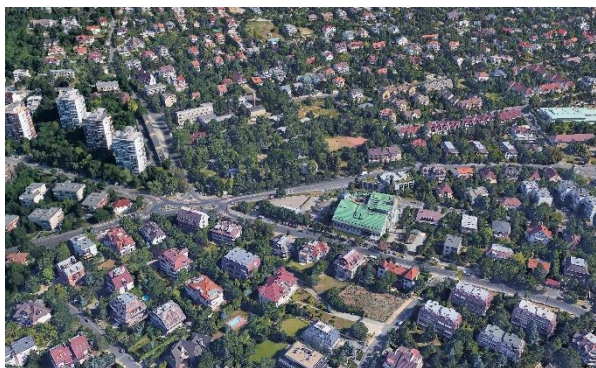
² <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/terstat/2012/06/sikos.pdf>

³ <http://irodainfo.com/kiado-iroda/csatarka-uti-irodahaz/319>

1.8. Látványvizsgálat

A forgalmas közlekedési csomópontban, fővárosi jelentőségű közlekedési területek találkozásánál elhelyezkedő tervezési területre északkelet irányból, a Csátárka út felől adódik rálátás. A terepbe bevágott z teraszon elhelyezkedő ideiglenes piac- és rendezvénytér kis tömegű építményei a Törökvéshi út felől takarva vannak. A városképi látványt a szomszédos bevásárlóközpont és az irodaház nagyobb épületeinek tömegei uralják. A tervezési területet kertvárosias beépítésű, 3-4 szintes lakóépületek övezik, de körforgalmú csomópont átellenes oldalán négy darab 10 emeletes tömbház is áll. Az épített elemek heterogén településképet eredményeznek, a csomópont környezetében.

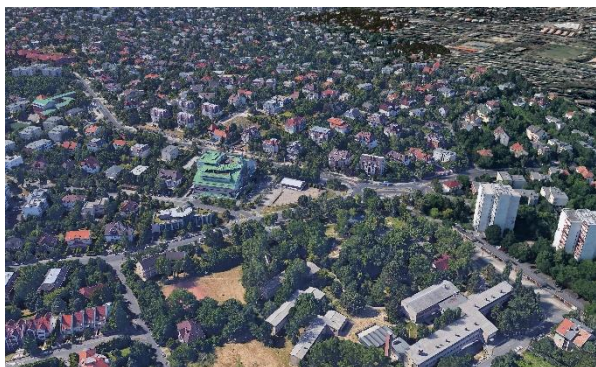
A piac telkén meglévő és azt szegélyező növényzet tölt be jelenleg utcaképet egységesítő szerepet. A piac ideiglenes jellegű építményeinek arculati megjelenése a Csátárka utca látványában játszik szerepet.



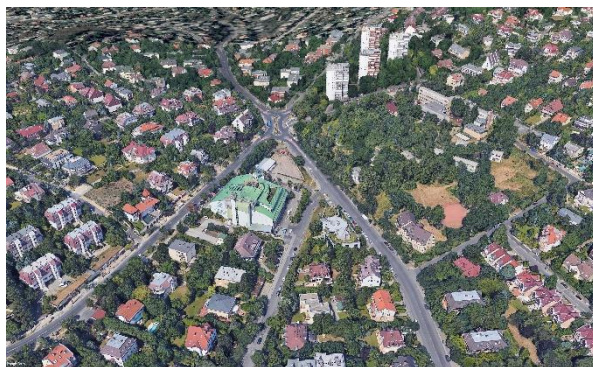
1. A tervezési terület észak felé (forrás: google.maps.com)



2. A tervezési terület kelet felé (forrás: google.maps.com)



3. A tervezési terület dél felé (forrás: google.maps.com)



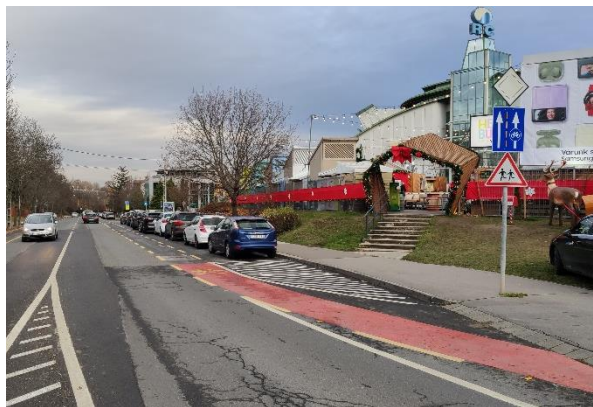
4. A tervezési terület nyugat felé (forrás: google.maps.com)



5. Piac az utcáról



6. A piac és környezete nyugati irányban



7. A piac és a csatárka utca



8. A piac a Kapy utca irányába fotózva



9. A piac és a csomópont

1.9. Közlekedés vizsgálata

Közúti közlekedés

Az intézményi építési övezetbe tartozó vizsgált terület a Törökvész út és a Csatárka utca csomópontja mellett terül el. A vizsgált területen belül található a tágabb környezet egyetlen bevásárlóközpontja, a Rózsadomb Center. A Törökvész út és a Csatárka utca kereszteződésében a korábbi jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontot 2012 őszén váltotta fel a jelenlegi jelzőtáblás forgalomszabályozású – egész Budapesten egyedi kialakításúnak tekinthető – dupla körforgalmú csomópont.



Dupla körforgalmú csomópont (Google Earth felvétele)

Budapest II. kerület, Törökvész út – Csatárka utca találkozásánál elhelyezkedő, a 15788/2 hrsz.-ú telket magába foglaló intézményi területfelhasználási egységre vonatkozó telepítési és beépítési tanulmányterv

A Kapy utca – Csatárka utca – Zöldlomb utca – Szépvölgyi út által alkotott II. rendű főút, amely Hűvösvölgy és Óbuda között biztosít körirányú kapcsolatot. A vizsgált szakaszon a Csatárka utca 2x1 forgalmi sávos kialakítású, irányhelyes kerékpársávokkal, továbbá a 15788/2 hrsz-ú ingatlan előtt az úttengellyel párhuzamos felállást biztosító parkolósávval rendelkezik. A főút 11.400 E/nap/2irány forgalmat bonyolít le (BKK, Egységes Forgalmi Modell 2020, a továbbiakban EFM 2020 szerint).



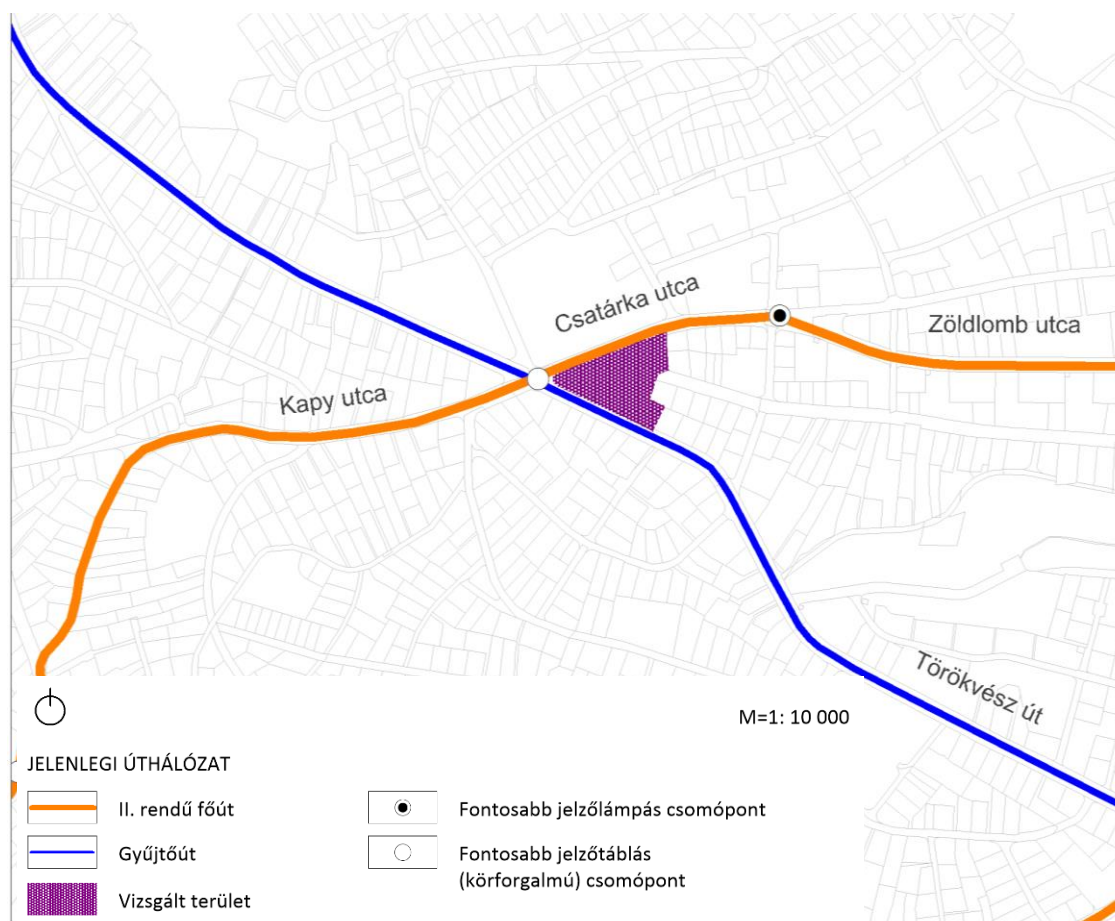
Csatárka utca keresztmetszeti kialakítása a tervezési terület északi oldalán



Törökvész út keresztmetszeti kialakítása a tervezési terület déli oldalán

Az ún. budai körúthoz csatlakozó Törökvész út a II. kerület lakóterületeinek legfontosabb sugárirányú gyűjtőútja, amely 2x1 forgalmi sávos keresztmetszettel és a 15788/2 hrsz-ú ingatlan előtt az úttengelyre merőleges felállást biztosító parkolósávval rendelkezik. A gyűjtőút forgalomterhelése 4.700 E/nap/2irány (EFM 2020).

A vizsgált terület és környezetének közúti közlekedését a Jelenlegi úthálózat, forgalomterhelését a Közúti forgalomnagyság című ábra szemlélteti.



Budapest II. kerület, Törökvész út – Csatárka utca találkozásánál elhelyezkedő, a 15788/2 hrsz.-ú telket magába foglaló intézményi területfelhasználási egységre vonatkozó telepítési és beépítési tanulmányterv



Közúti forgalomnagyság (forrás: EFM 2020)

Közösségi közlekedés

A vizsgált terület közösségi közlekedéssel megfelelően ellátottnak minősíthető, mivel mind a Törökvész úton, mind a Csatárka utcán autóbuszos közlekedés biztosítja az utazási igényeket. Az fő és gyűjtőúthálózat által meghatározott autóbusz viszonylatok a Batthyány térnél a metró, a Szépvölgyi útnál a HÉV elérését is lehetővé teszik.

A tömböt határoló közutakon az alábbi autóbusz járatok érhetőek el:

Típus	Járatszám	Végállomás 1	Végállomás 2	Követési idő csúcsidőben (perc)
autóbusz	11	Batthyány tér	Nagybányai út	3-7
autóbusz	29	Szentlélek tér	Hűvösvölgy	9-10
autóbusz	111	Batthyány tér	Óbuda, Bogdáni út	10

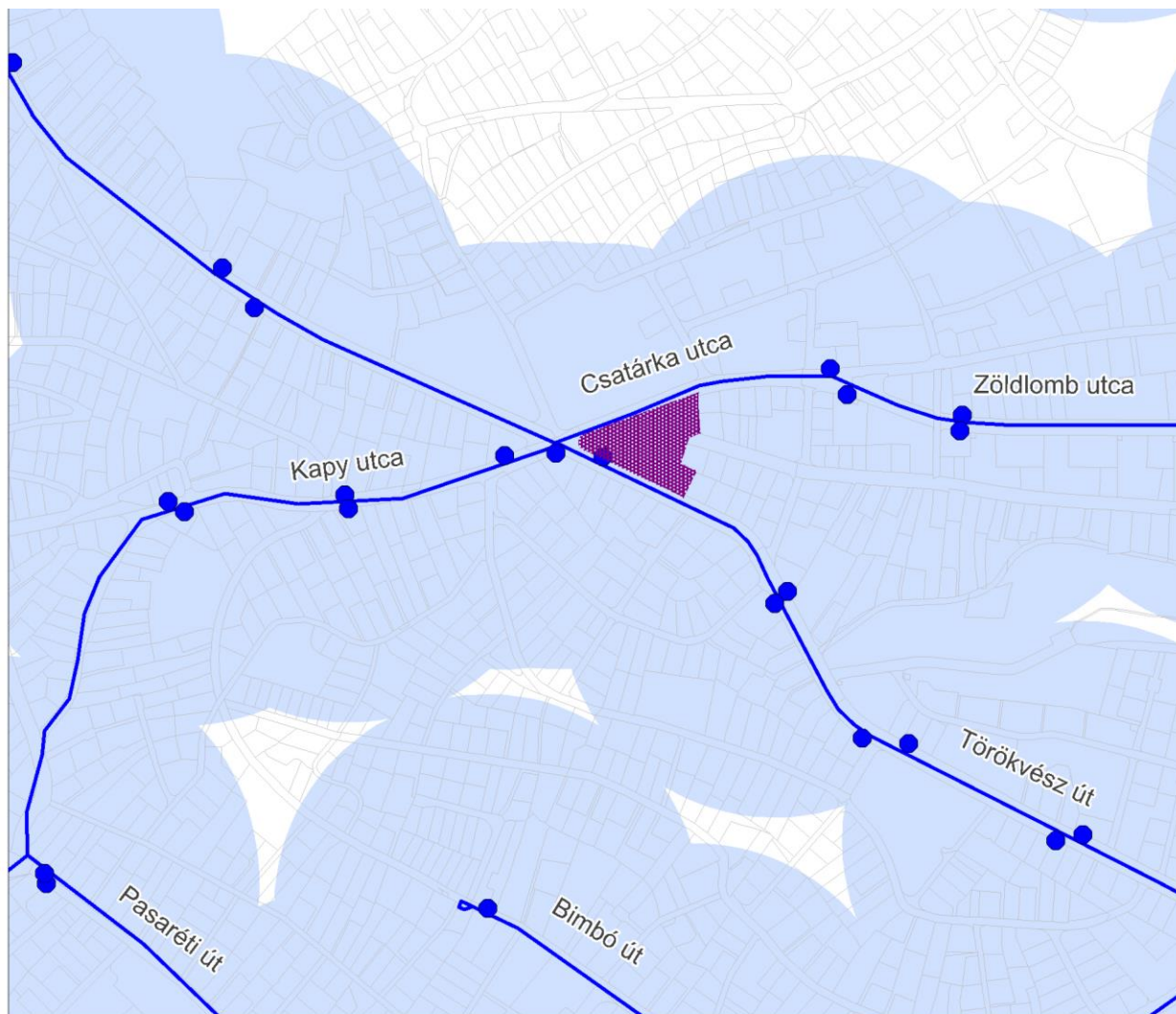
A vizsgált terület és környezetének közösségi közlekedési kapcsolatait a „Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat”, a közösségi közlekedési forgalomterhelését a „Közösségi közlekedési forgalomnagyság” című ábra szemlélteti.



Törökvész utcai autóbussz-megálló

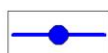


Autóbussz-megálló a körforgalomban



M=1: 10 000

JELENLEGI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT



Autóbussz vonala és megállója

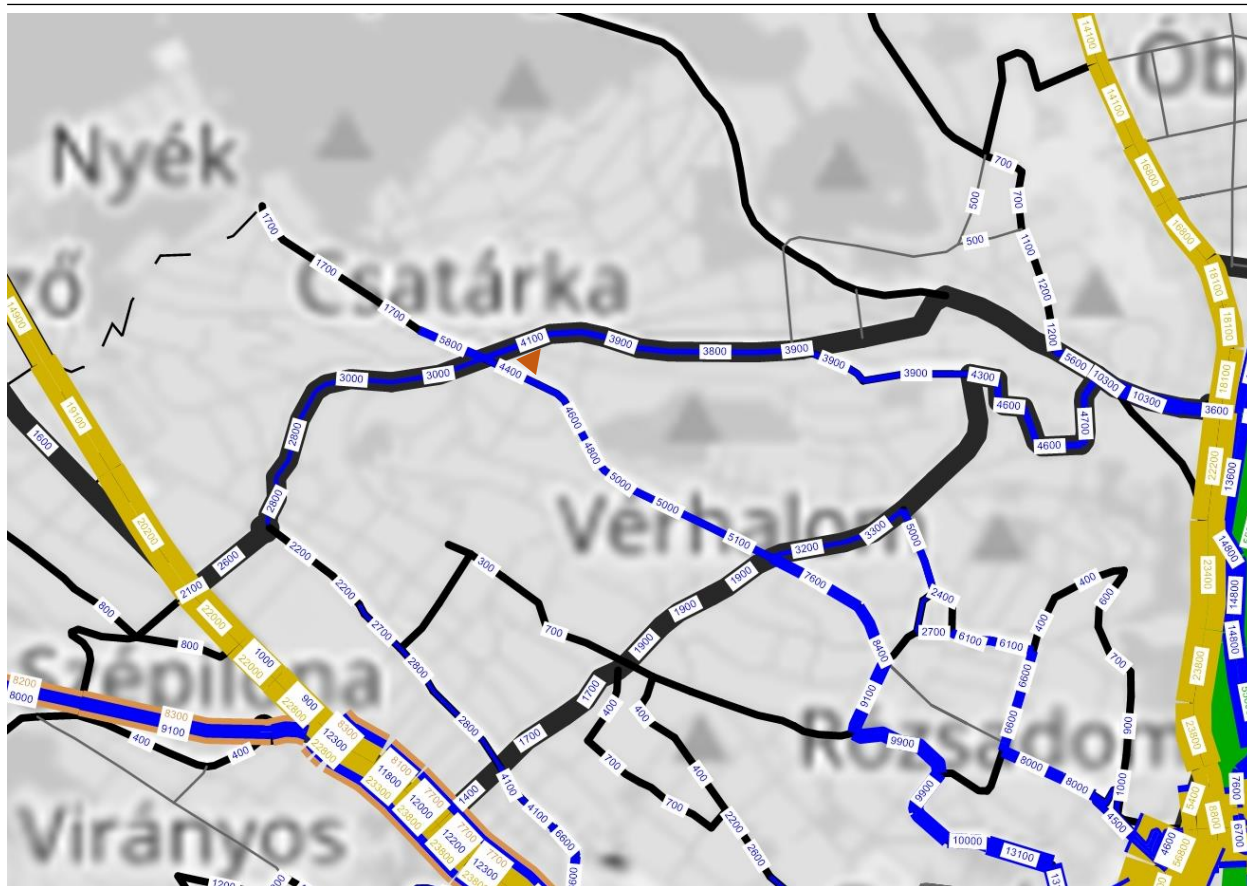


Vizsgált terület



Közúti közösségi közlekedés
lefedettsége (300 m)

Budapest II. kerület, Törökvész út – Csatárka utca találkozásánál elhelyezkedő, a 15788/2 hrsz.-ú telket magába foglaló intézményi területfelhasználási egységre vonatkozó telepítési és beépítési tanulmányterv



Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

A vizsgált területet határoló közterületeken kiépültek a gyalogos közlekedés létesítményei, a Csatárka utca déli oldali járdája azonban részlegesen a 15788/2 hrsz.-ú ingatlan területén helyezkedik el. A közúti csomópontokban a biztonságos gyalogos átvezetést kijelölt gyalogos átkelőhelyek segítik.

A vizsgált terület környezetében a legnagyobb gyalogos forgalmat vonzó létesítmény a Rózsadomb Center és az autóbusz-megállók.

A terület kerékpáros infrastruktúráját egyelőre a Csatárka utcán kialakított irányhelyes kerékpár sávok jelentik. A Bubi közbringa-rendszer nem érinti a vizsgált területet.

Parkolás

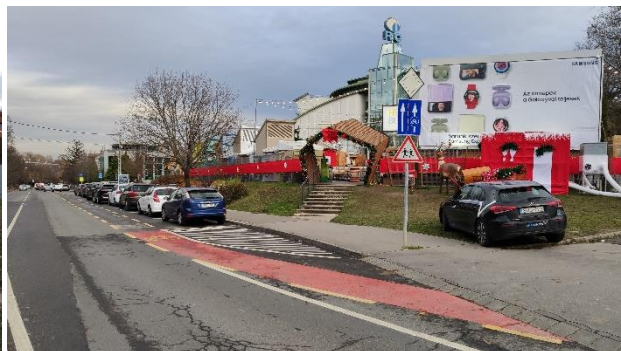
A vizsgált területet határoló utakon mindenütt jelen van a közterületi parkolás. A Csatárka utca déli oldalán 9 db közterületi parkoló található, a Törökvész út északi oldala mentén mintegy 5 db várakozóhely létesült. A vizsgált terület nem tartozik korlátozott várakozási övezetbe.

A vizsgált terület belül a legjelentősebb parkoló kapacitással a Rózsadomb Center rendelkezik, telken belül felszínen mintegy 50 db parkolóhely található, mélygarázsban további, megközelítőleg 110 db férőhely került kialakításra. A 15785/15 hrsz.-ú ingatlan esetében a rendeltetésszerű használathoz szükséges férőhelyek az épület mélygarázsában biztosítottak.

A 15788/2 hrsz.-ú telek területén a meglévő piac és rendezvény funkció kapcsán nem került sor telken belül parkoló kialakítására, a Zöldmáli úthoz kapcsolódó kapubehajtón keresztül az áruszállítás azonban telken belül biztosított. A vizsgált 15788/2 hrsz.-ú telek környezetében, a távolabbi közterületi parkolók használata helyett – kényelmi szempontok alapján – a gyalogos burkolatokon és zöldfelületeken is megjelenik a személygépjármű parkolás.



Parkolási viszonyok a „Hello Buda” északi bejáratánál



Parkolási viszonyok a körforgalom mellett

Parkolás szempontjából a vizsgált területen Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (IX.27) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról van érvényben jelenleg, amelynek 4.b. Melléklet: A személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség c. táblázata állapítja meg a személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok telken belüli elhelyezésének előírásait.

1.10. Közművizsgálat

Vízellátás

A terület térségének vízellátásáról az 5. számú Csatárka nyomászóna vezetékei gondoskodnak. A nyomászóna betápláló gépháza a Budaújlak-Csatárka gépház, amelynek beépített névleges kapacitása 1.200 m³/h és ellennyomó medencéi a Ruthén utcai medence (2 x 1.500 m³) és a Csatárkai medence (2 x 600 m³). Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A terület közelében található nagyobb átmérőjű főnyomóvezetékek a következők:

- Felső Zöldmáli út – Csatárka út – Törökvész út nyomvonalon: DN 300-as méretű, öntött vas és KPE anyagú főnyomóvezeték,
- Felső Zöldmáli út – Csatárka út – Verecke lépcső nyomvonalon: DN 400-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték.

A terület és környezetének elosztóhálózata (DN < 300) jellemzően DN 200-as és DN 150-es mérettel épült ki, anyagát tekintve pedig gömbgrafitos öntött vas, öntött vas, KPE, eternit és PVC

A területen és térségében ipari vízvezeték nem található. A területet vízbázis védőterületek (belső, külső, hidrogeológiai „A”, hidrogeológiai „B”) nem érintik, valamint nem érinti a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt vízminőség-védelmi terület övezete sem.

A területet határoló utcákban és a környékén föld alatti és föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzvíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy nem található olyan terület, amely területet nem fedne le a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete.



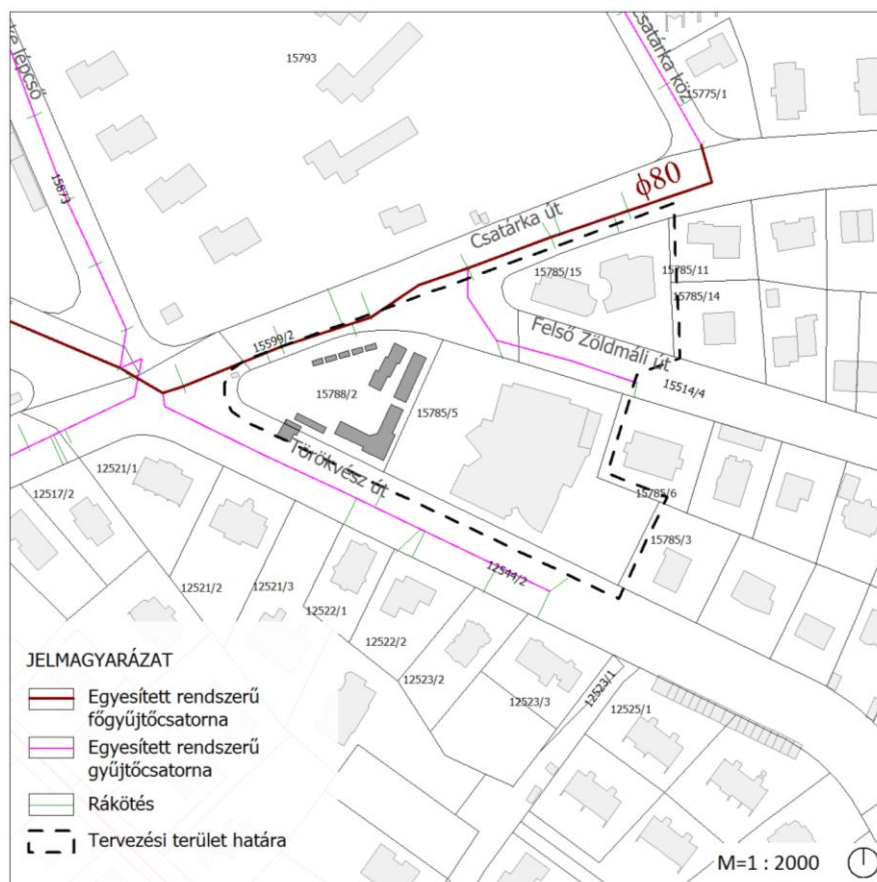
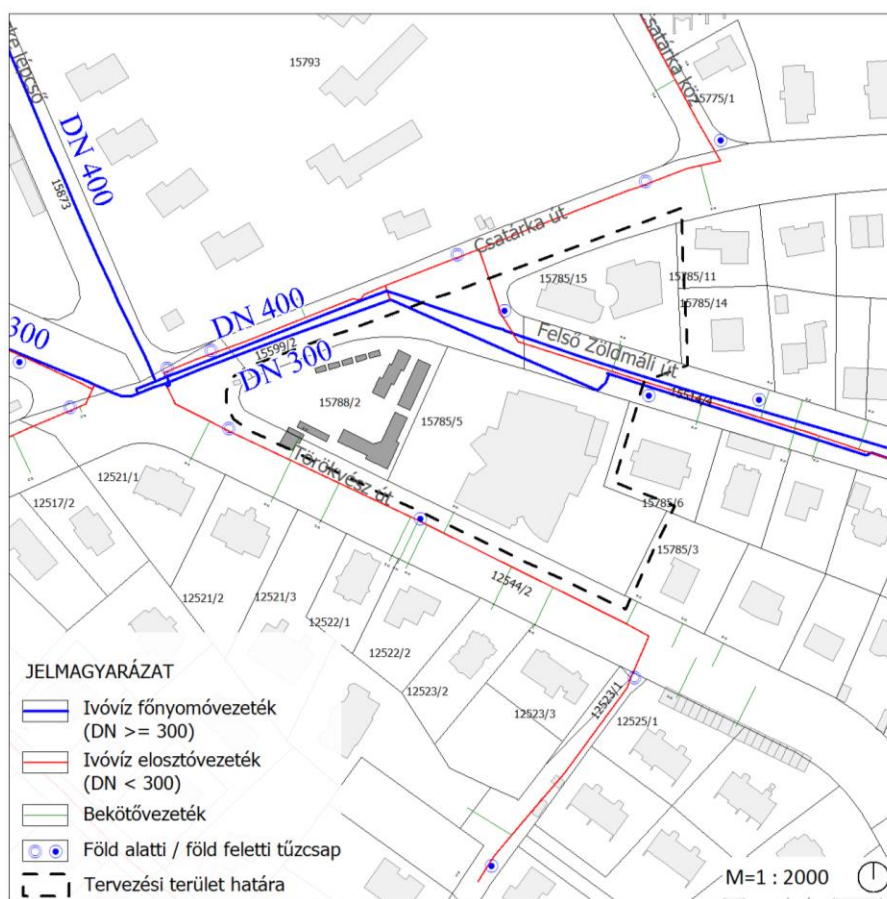
Földalatti és föld feletti tűzcsap kialakítása a terület környezetében

Csatornázás

A terület és térségének a csapadék- és szennyvíz összegyűjtése egyesített rendszerű csatornahálózattal történik, mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. Az egyesített csatornahálózatok által összegyűjtött vizek befogadója a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep, ahol a szennyvizek megtisztításra kerülnek.

A terület és közelében a Törökvész út – Csatárka út nyomvonalon található csak főgyűjtőcsatorna, amely egyesített rendszerű, Ø80-as méretű és beton anyagú.

A környező egyesített rendszerű csatornák (főgyűjtőcsatorna és gyűjtőcsatornák) gravitációs jellegűek, átemelő a közelben nem található.



Villamosenergia-ellátás

A vizsgált terület ellátását a Virányos 120/10 kV-os alállomás biztosítja. A Csatárka út – Kapy út nyomvonalon 120 kV-os földkábeles nyomvonal üzemel, amely a Kaszásdűlő alállomás és Riadó utca 7. között létesült. A 10 kV-os földkábelek a vizsgálati terület közterületein kiépültek, amelyekről ellátottak a fogyasztói igényeket biztosító 10/0,4 kV-os transzformátorok. Ilyen transzformátor üzemel a bevásárlóközpontban, épületen belül elhelyezve, illetve a Felső Zöldmáli út – Csatárka út sarkán pincében elhelyezve. A Csatárka út – Verecke lépcső sarkán építhetők 10/0,4 kV-os transzformátor üzemel.

A kifesztültségű erőátviteli és közvilágítási hálózat a térségben vegyes képet mutat, többségében földkábeles kivitelű, de szigetelt szabadvezetékes szakaszok is üzemelnek.

Gázellátás

A térség gázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. elosztóhálózata biztosítja. A Törökvész úton DN 150 HA méretű nagyközépnomású gázvezeték üzemel, amely a Törökvész út – Verecke lépcső sarkán elhelyezett lemezhasas hálózati nyomásszabályzót táplálja meg. Az innét induló DN 315 PE kisnyomású gázvezeték a Csatárka úton halad tovább, a Törökvész úton DN 200 PE, a felső Zöldmáli úton DN 160 PE mérettel létesült és látja el közvetlenül a fogyasztókat földgázzal.

A gázvezetékek biztonsági övezetére vonatkozó előírások magasabb rendű jogszabályban rögzítettek. A földgáz elosztóvezetékek és azok környezetének zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítása érdekében biztonsági övezetet kell megállapítani, melyet a bányakapitányság határozatban rögzít. A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) Korm. rendelet tartalmazza többek között a biztonsági övezetben tiltott tevékenységeket.

Távhőellátás

A vizsgált területen és közelében a távhőellátás vezetékei nem épültek ki.

Elektronikus hírközlés**Vezetékes elektronikus hírközlés**

A térség a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik. A térségi felhasználókat a Krisztina EWSD host Pusztaszeri RSS kihelyezett fokozat szolgálja ki kültéri elosztós rendszerű, rézkábelrel kiépített hálózaton keresztül. A kiépült hálózat jellemzően földalatti kivitelű, alépítményben elhelyezett kábeles rendszerű, az egyes ingatlanok önálló csatlakozással rendelkeznek. A hagyományos rézkábelrel kiépült hálózat mellett számos optikai kábeles fejlesztés és kiépítés is történt. A Magyar Telekom alépítmény hálózata a Csatárka út – Kapy utca nyomvonalon létesült. Léghálós távközlési hálózat a Törökvész úton és a Felső Zöldmáli úton üzemel.

A fejlesztések eredményeként a digitális KTV hálózat ma már az összes távközlési szolgáltatás nyújtására képes, beleértve a hang- és az adatátvitel csomagkapcsolt átvitelt is, köszönhetően a hálózat kétirányúságának és a hibrid optikai-koaxiális hálózatok elterjedésének. A nagyobb KTV szolgáltatók saját optikai gerinchálózattal rendelkeznek, így a forgalom egy részét saját hálózataikon belül igyekeznek tartani és csak egy felsőbb koncentrált ponton létesítenek kapcsolást más szolgáltatók hálózatával.

A Vodafone Magyarország Zrt. (korábban: UPC Magyarország Kft.) alépítményben elhelyezett koaxiális hálózata a Csatárka úton épült ki.

A DIGI Kft. optikai kábelhálózata a Csatárka út – Felső Zöldmáli út nyomvonalon, valamint a Törökvész úton épült ki.

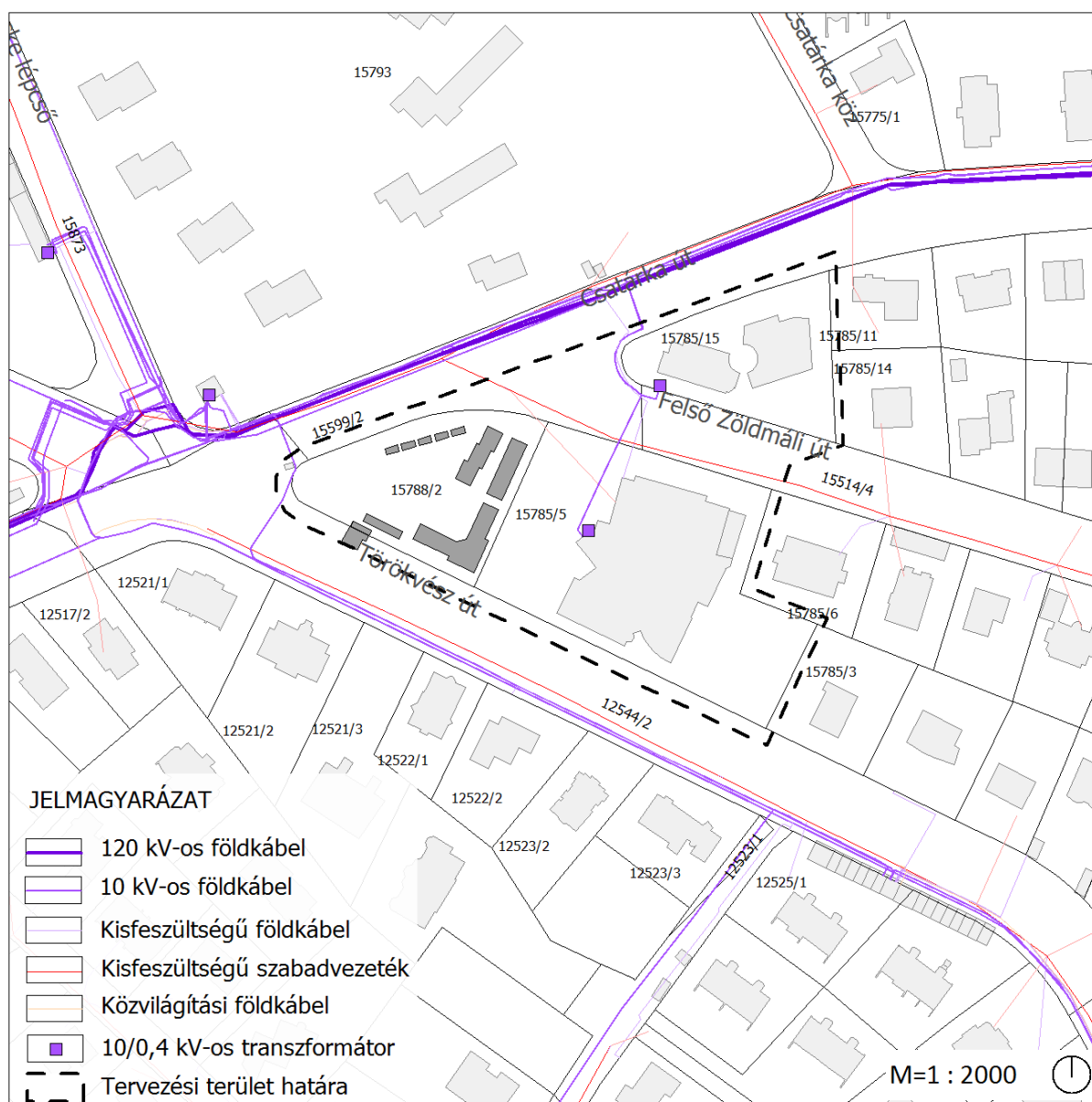
Az Invitech optikai gerince a Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út nyomvonalon léghálószerűen létesült.

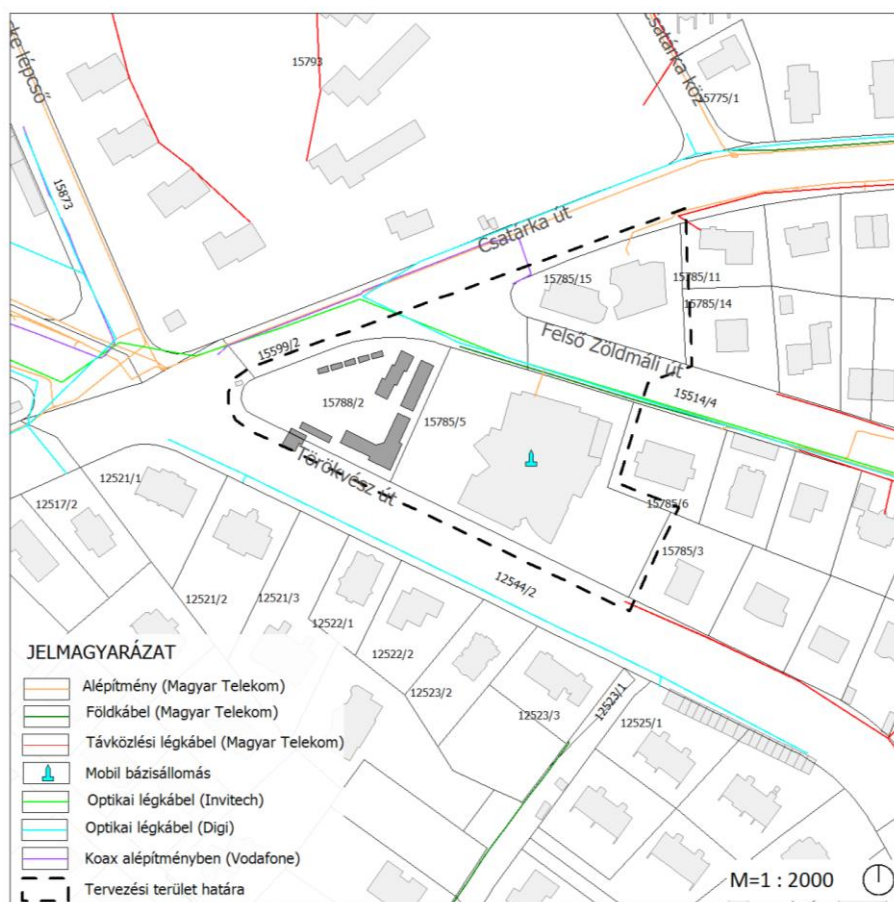
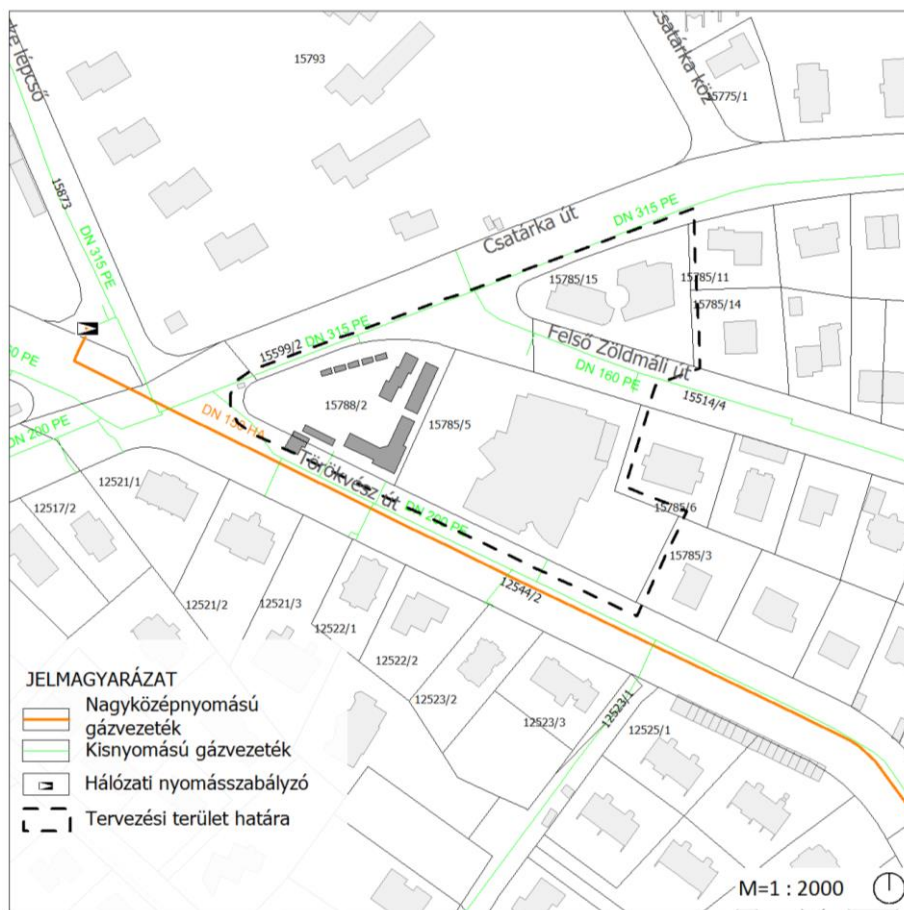
Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes ellátáson kívül a kerületben a mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat, amelyek a vizsgálati területen is megtalálhatóak, a bevásárlóközpont tetőszerkezetén elhelyezve. A vizsgálati területen és térségében valamennyi mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült.

Mind a vezetékes, mind a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében a szolgáltatók hálózataik fejlesztését új igények megfelelésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából saját beruházásban végzik.

A megfelelő minőségű mobil szolgáltatás biztosítására a belső, magasabb beépítésű területeken épületek homlokzatára, tetőszerkezetére helyezik el az antennákat. A mobil ellátás piaci alapokon és saját szolgáltatói előírásokon létesül, amelynek a törvényi háttere biztosított.



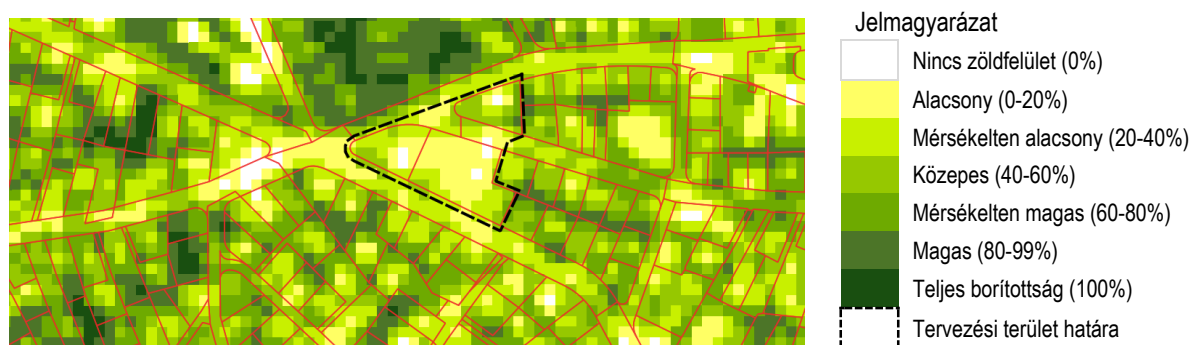


Budapest II. kerület, Törökvész út – Csatárka utca találkozásánál elhelyezkedő, a 15788/2 hrsz.-ú telket magába foglaló intézményi területfelhasználási egységre vonatkozó telepítési és beépítési tanulmányterv

borítottságának minősége (tényleges biológiai aktivitása). Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával. (Pl. egy zárt lomkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken.)

A zöldfelületi intenzitás vizsgálata a Greenscope Kft. legfrissebb, 2020-ban közölt kutatási eredményeinek felhasználásával történt, amely a 2020-as elemzésekhez a Sentinel műhold 2019-2021 vegetációs időszakában rögzített műholdfelvételeinek felhasználásával készült. Az elemzések alapján megállapítható, hogy a vizsgált térség zöldfelület-intenzitása alacsony, 0-40% közötti értéket mutat, a teljes telekterület zöldfelület-intenzitása összességében 22% körüli.

A teljes teleknek csak kis része (20%) fedett biológiailag aktív – zöld – felülettel, inkább a parkolók, valamint a közlekedési vagy szabadtéri piac, vásár és rendezvények lebonyolítására szolgáló burkolt felületek dominálnak.



A vizsgált terület és környezetének zöldfelületi intenzitása

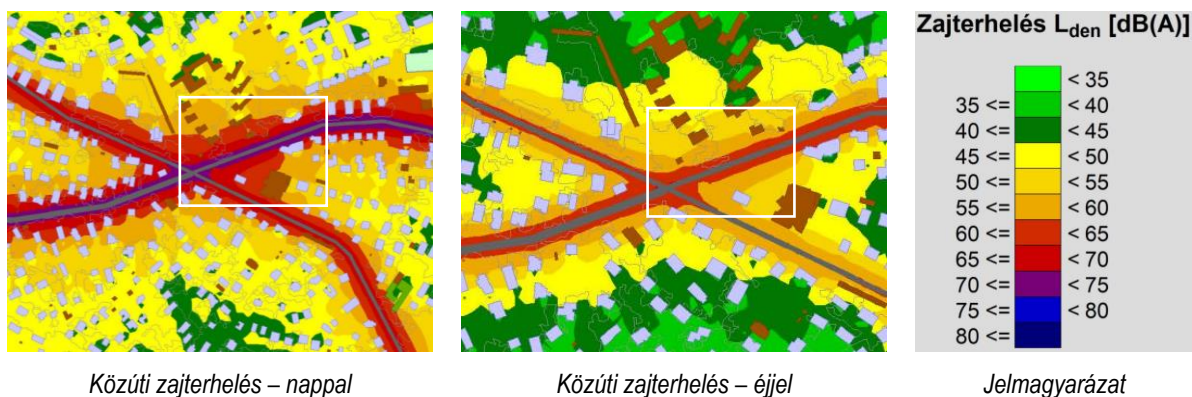
1.12. Környezeti elemek állapotának vizsgálata

Levegőminőség

A terület a „Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomeráció része a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet szerint. A térségi háttérterhelésen kívül a területen elsősorban – közúti – közlekedési eredetű légszennyezés regisztrálható. A vizsgálati területhez „legközelebb” lévő mérőállomás a Széna téri automata mérőállomás. A távolság okán e mérőállomás adatai a vizsgálati területen nem relevánsak. A Törökvész út és Csatárka út forgalma és környező lakóterületek szilárd tüzelése emittál légszennyező anyagokat, de a térségben jellemző északnyugati széljárás a hegyvidék felől frissíti a terület levegőjét. A 4/2011. (I. 14.) VM rendeletben foglalt határértékeket a terhelés az út mentén kedvezőtlen időjárási helyzetben elérheti. A levegőszennyezést a közlekedés miatt főként a szálló por (PM10, PM2,5), a szén-monoxid (CO) és nitrogén-oxidok (NOX) magas koncentrációja okozhatja. A vizsgálati területen vannak növényzettel fedettlen vagy burkolatlan felületek, melyek porképző felületként működnek.

Zajterhelés

A terület zajterhelésére vonatkozó legfrissebb adatokat a 2017 őszén elkészült Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép szolgáltatja. A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet, a stratégiai küszöbértékeket a 280/2004 (X.20.) Korm. rendelet tartalmazza. A területre vonatkozó határértékek nappal 65 dB, éjszaka pedig 55 dB. A terület zajterhelését a Törökvész úton és a Csatárka út jellemző jelentős közúti forgalom határozza meg határértéket meghaladó terheléssel.



Földtani és vízföldtani viszonyok

A térség homokos alapkőzetét mesterséges feltöltések borítják. A terület talajállapotára vonatkozóan nem áll rendelkezésre információ, ismert talajszennyezettség nem érinti. A hatályos TSZT szerint a területet országos vízminőség-védelmi terület, karsztos terület övezete, valamint barlang védőövezete közvetlenül nem érinti, mindazonáltal karsztos területek és barlang védőövezete a tervezési területhez viszonyítva 200 m-en belül található.

Hulladékkezelés

A területen a jelenlegi tevékenységekből fakadóan kommunális hulladék keletkezik, melynek gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként az FKF Nonprofit Zrt. végzi.

1.13. Katasztrófavédelem

Építésföldtani korlátozások

Felszínmozgás veszélyes, alábányászott, illetve feltöltött terület nem található a vizsgált területen. A Budai-hegyvidék sziluettérzékeny terület, a tájképvédelmi terület övezete egészen a Csatárka utcáig húzódik, a tervezési területet ugyanakkor már nem érinti.

Tevékenységből fakadó korlátozások

A tervezési területen és környezetében a 219/2011. (X. 20.) Korm. rendeletben foglalt veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek nincsenek, és azok veszélyességi zónája sem érinti a területet.

Árvízveszély

A területen és környezetében felszíni víz, mely árvízveszélyt jelenthetne nem található.



Környezetállapot és közlekedés vizsgálata

Budapest II. kerület, Törökvész út – Csátárka utca találkozásánál elhelyezkedő, a 15788/2 hrsz.-ú telket magába foglaló intézményi területfelhasználási egységre vonatkozó telepítési és beépítési tanulmányterv

2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezési területre vonatkozó javasolt változások, a TSZT/FRSZ módosítás és a KÉSZ módosítás is, csak a Vi-2/SZ-33 jelű építési övezetbe sorolt 15788/2 hrsz.-ú telket érintik. A szomszédos, azonos építési övezetbe sorolt 15788/5 hrsz.-ú telek nem rendelkezik fejlesztési tartalékokkal, kialakult állapotúnak tekintett, a Vi-2/SZ-29 jelű építési övezetbe sorolt irodaház ugyancsak kialakultnak tekintett.

A tanulmányterv az itt kialakult szabadtéri piac és rendezvényterület megtartását és kisebb mértékű fejlesztését, állandó jellegű működésének feltételeit biztosító szükséges városrendezési kereteket fogalmazza meg. A beépítési javaslat – a megbízói igények szerint – a vizsgált telken a piac jelenlegi lekerített állapotát megtartva, az építmények megtartását és további hasznosítását tartalmazza.

A tervjavaslat figyelembe veszi, hogy a közlekedés nem igényel további közterület-szélesítést, emiatt lehetséges és indokolt a Csatárka út hatályos tervekben lévő szabályozás módosítása, új telekhatár kijelölése.

2.1. Beépítési javaslat

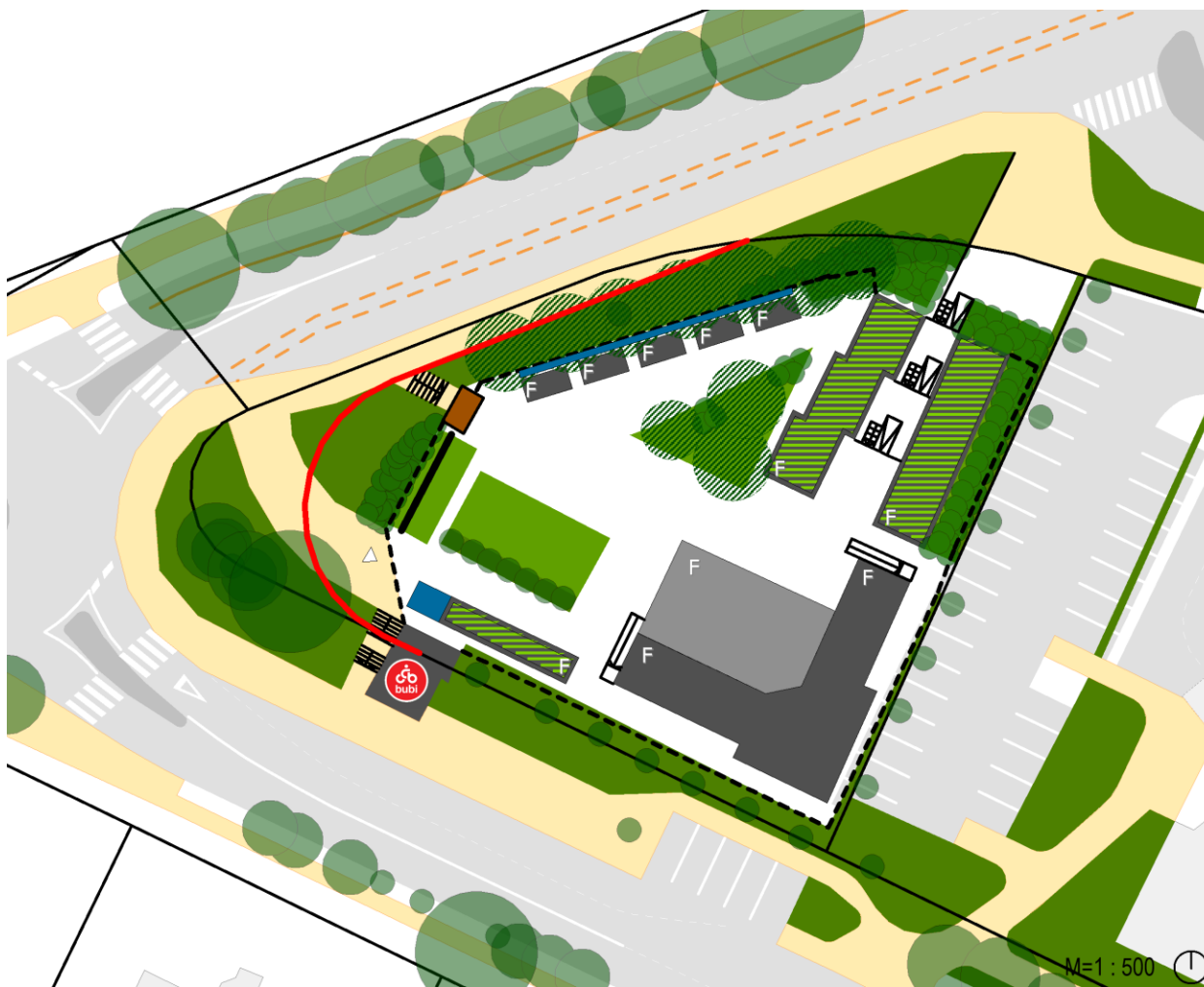
A 15788/2 hrsz.-ú telek jelenleg rendezetlen, mivel a TSZT/FRSZ -el összhangban lévő KÉSZ-ben szereplő szabályozási vonal (közterület és beépítésre szánt terület közötti vonal) érinti, amely a Csatárka út közterületének szélesítését hivatott biztosítani, továbbá egy terepszint alatti építmény nyúlik ki a Törökvész utca közterületére, ezek rendezésére ad javaslatot a tanulmányterv. Kihasnálva, hogy a közlekedési infrastruktúra fejlesztési igényei lecsökkentek, a hatályos TSZT-ben rögzítettél nagyobb Vi jelű területfelhasználási egység kijelölése, a KÉSZ-ben nagyobb építési telek kialakítása javasolt. A terv szerinti, javasolt új telek nagysága, mintegy 2191 m².

Az eredeti telekméret csökkenése és a meglévő piaci építmények megtartása mellett így is nő a beépítettség mértéke. Ennek értékét javasolt úgy meghatározni a KÉSZ-ben, hogy tegye lehetővé akár a létesítmény működést javító minimális mértékű bővítését is.

A piacterületet lehatároló kerítés és annak helye, valamint a bejáratí kapuépítmény helye nem változik, a meglévő zöldfelületek megtartásra kerülnek, a piacterületen belül kisebb mértékben növelhetők.

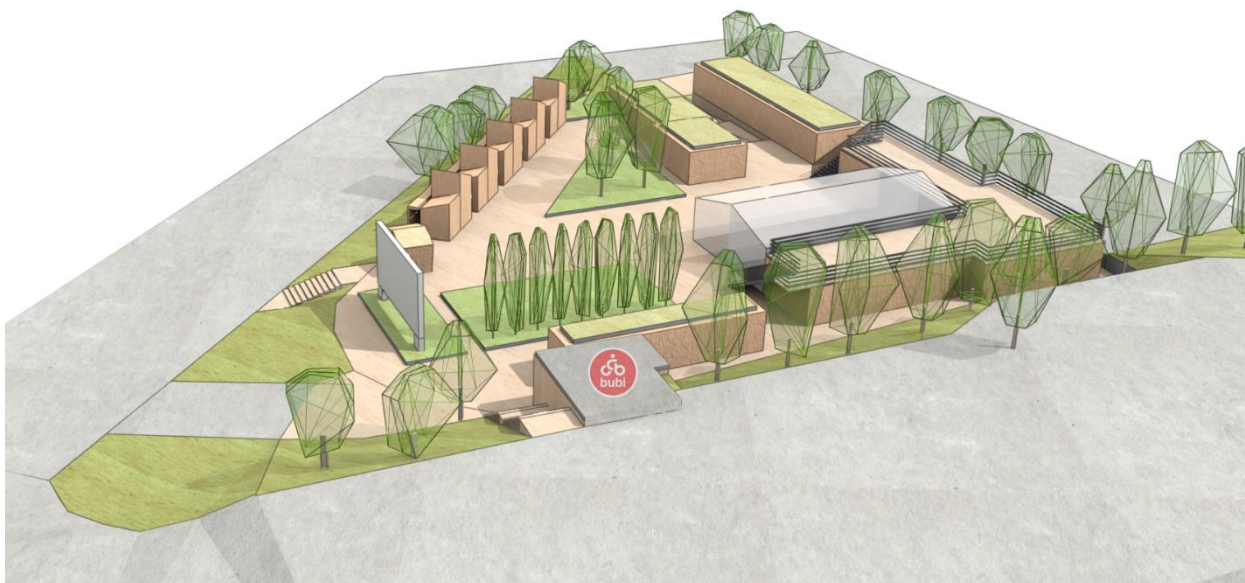
A Törökvészí út közterülete alá benyúló építmény használatához a tulajdonos kerületi önkormányzat és a fejlesztő megállapodása szükséges. A piac az építmény terepszint alatti helyiségeit tárolás céljára hasznosítaná, önkormányzati elképzelés szerint tetején mikroMobilitási pont létesülne.

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT – JAVASOLT ÚJ TELEKHATÁR

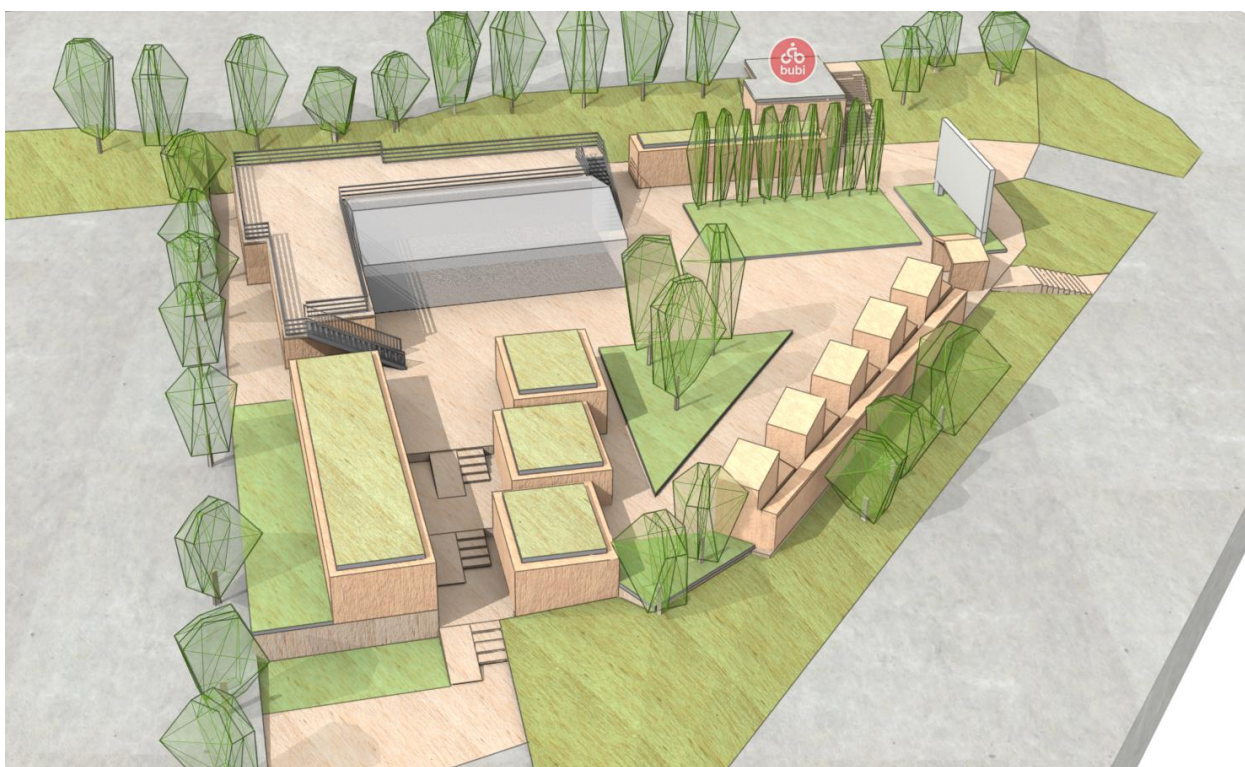


JELMAGYARÁZAT

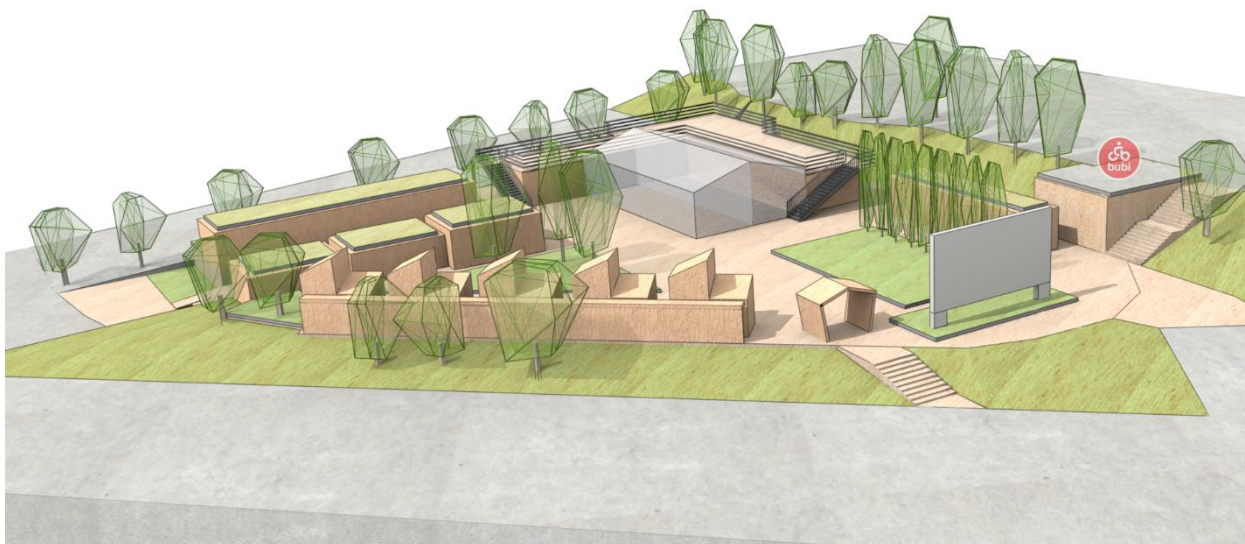
	Meglévő telekhatár		Tervezett építmények
	Javasolt új telekhatár		Tervezett zöldfelületek
	Kerítés		Tervezett zöldtető
	Piac meglévő építményei		Tervezett fa
	Üvegtető		Tervezett cserje
	Hello Wood kapu		Vetítő
	Gépkocsi bejárat		Mikromobilitási pont



Látványterv a Törökvész út felől



Látványterv a Felső Zöldmáli út felől



Látványterv a Csátárka út felől

	Telekméret (m ²)	Építmények összes alapterülete (m ²)	Beépítés mértéke (%)	Zöldfelület mértéke (%)	Telken belüli parkoló (db)
A beépítési terv szerinti, a tervezett telekre vetített mutatók:	2191	608	28	30	-

A javasolt méretű új telken a piac megtartása mellett 30% körüli beépítettségi érték alakítható ki, a zöldfelületi arány pedig, csak nagyon erőltetve (pl. zöldtetők, zöldfalak alkalmazásával) alakítható ki legfeljebb 30% körüli arányban. Így ennek értéke nem éri el az OTÉK szerinti, intézményi vegyes területre meghatározott legkisebb zöldfelületi arányt (a be nem épített terület 50%-át), ezért a KÉSZ-ben alacsonyabb paraméter-érték előírása indokolt, amelyhez OTÉK-tól való eltérést szükséges.

2.2. A beépítési tervhez kapcsolódó szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra igények

2.2.1 Közlekedési infrastruktúra

Közúti közlekedés

A 15788/2 hrsz.-ú ingatlan elérését közvetlenül biztosító Zöldmáli út kiépült, a határoló fő és gyűjtőút hálózati elemek esetében fejlesztés nem tervezett, azok megfelelő megközelítési lehetőséget biztosítanak a meglévő piac és rendezvény terület rendeltetés, valamint a távlati, az övezeti besorolásnak megfelelő intézményi beépítés számára is.

A mintegy 10 éve körforgalmúvá átépült Törökvész – Csátárka út csomópont esetében sem ismert közlekedésfejlesztési szándék jelenleg. Tárgyi ingatlan jelenlegi használatától vagy jövőbeni beépítésétől függetlenül, a fő- és gyűjtő utak forgalomterhelésének növekedése esetén egy jövőben elképzelhető kapacitív (spirál

körforgalomra történő) átépítés, vagy a kerékpáros infrastruktúra átvezetése miatt a csomóponti terület bővítése. Azonban a Csátárka utca szélesítésére vonatkozó – a TSZT is megjelenő – bővítési szándék már felesleges, a területbiztosítás felülvizsgálata javasolt oly módon, hogy a Csátárka utca déli járdája – lásd vizsgálat 1.2.7 fejezetet – kerüljön közterületre. (A körforgalom átépítésének tárgyában egyeztetés történt a Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóságával.)

Közösségi közlekedés

A Rózsadomb Center figyelembevételével az üzemeltetett autóbusz hálózat bővítése, a nagyterjedésű lakóterülettel körbevett 15788/2 hrsz-ú ingatlan jelenlegi piacként és rendezvény területként történő használata, vagy végleges intézményi területként történő beépítése esetén sem szükséges. A meglévő közösségi közlekedési infrastruktúra továbbra is megfelelő szolgáltatást biztosít a terület számára.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A térségben a gyalogos infrastruktúra teljes egészében rendelkezésre áll, bővítése nem várható. A Csátárka utca déli járdája esetében a közterületi elhelyezés biztosítása javasolt.

Tárgyi ingatlan jelenlegi piacként és rendezvény területként történő használata, vagy végleges intézményi területként történő beépítése esetén fejlesztése nem szükséges, mivel az autóbuszmegállók elérése jó színvonalon biztosított.

A hegyvidéki környezet figyelembevételével kedvező magassági vonalvezetéssel rendelkező Törökvész úton közép vagy hosszú kerékpáros infrastruktúra kiépítése várható, amihez a szükséges közterület rendelkezésre áll.

Tárgyi ingatlan jelenlegi piacként és rendezvény területként történő használata vagy végleges intézményi területként történő beépítése csak indokoltabbá teszi a kerékpáros hálózat fejlesztését.

A közlekedési és parkolási rend

A terület jellemzően a hétvégék kisebb forgalmú napjaiban és a hétköznapi délutáni-esti időszakaiban látogatott. A 15788/2 hrsz-ú telek jelenlegi piacként és rendezvény területként történő használata esetében a közterületek forgalmi a parkolási rendjében változás nem javasolt.

A jelenleg ideiglenes piac és rendezvény területként funkcionáló meglévő beépítés állandósításához mindenképp meg kell tartani a telken belüli árurakodás lehetőségét és a határoló közterületeken a meglévő parkolóhelyeket.

Az egyetlen telket elfoglaló, ezért lokális jelentőségű piac és rendezvény terület meglévő beépítésének eléréséhez a lakosság részben az autóbuszos közösségi közlekedést veszi igénybe, a megjelenő gépjármű célforgalom igényeit a közterületek ingatlanos határos szakaszain található 14 személygépjármű várakozóhely szolgálja, ez a kapacitás a vizsgálat 1.9. fejezete alapján megfelel. Az esetlegesen megjelenő többlet gépjármű elhelyezési igény a távolabbi közterületi parkolókat és a szomszédos Rózsadomb Centerben parkoló kihasználatlan kapacitását is – díjfizetés ellenében – igénybe veheti.

A fentiek figyelembevételével a 15788/2 hrsz-ú ingatlan parkolási helyzete – a beépítéshez kapcsolódó parkolási igény a KÉSZ vonatkozó előírásai szerint mintegy 19 várakozóhely – a 38/2001 (X.24.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselőtestületének önkormányzati rendelete a gépjármű várakozóhelyek megváltásáról alapján – vagy azt előzetesen, kis mértékben célirányosan módosítva – rendezhető, amely lehetővé teszi „az engedélyezésre benyújtott építészeti megoldástól független műszaki okból nem lehetséges” esetekben a pénzbeli megváltást. A telek már meglévő beépítése és zöldfelülete ugyanis nem teszi lehetővé továbbra sem telken belüli parkolók létesítését, tehát fennáll a rendelet által biztosított kivétel: „aa) ha a már meglévő épület miatt sem a teleknek, sem az épületnek újabb gépjármű várakozóhely kialakításra különben alkalmas részei a közútról nem közelíthetők meg;”.

A kerékpáros célforgalom számára a KÉSZ vonatkozó előírásainak megfelelően, a telken belüli gyalogos térburkolaton kell elhelyezni a szükséges számú kerékpártárolót, a jelenlegi piac és rendezvény terület beépítéséhez kapcsolódóan

– a vizsgálati munkarész 1.9. fejezetének figyelembevételével – mintegy 10 darabot, a hatályos, többször módosított 28/2019 (XI.27.) önkormányzati rendelet 4. melléklete alapján.

Az ingatlan végleges, intézményi területként történő beépítése esetén, a személygépjármű és kerékpár parkolási igényeket majd telken belül, mélygarázsban vagy az épület felsőbb szintjein kell teljesíteni.

2.2.2. Közműfejlesztés

Vízellátás

A tervezett beépítéshez kapcsolódó becsült ivóvízigény 10 m³/d-ra tehető. A mértékadó tűzvízigény 900 l/percre, a várható jellemző érték azonban 600 l/percre tehető.

Pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretese a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából.

A becsült ivóvízigény és oltóvízigény a meglévő hálózatról, a meglévő bekötővezetésekről biztosítható, a telken belüli vízellátó rendszer pontos kialakítása érdekében részletes szakági terv készítése szükséges.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A vízigények biztosítás mellett szükséges biztosítani a tűzvízigényt is, amely érdekében az oltóvíz biztosítását esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő vízvezetésekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a vízigénye után (a lekötött mennyiségen túli vízigénye után) víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron, amelynek mértéke jelenleg 373 000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Csatornázás, szenny- és csapadékvíz elvezetése

A tervezett beépítéshez kapcsolódóan a várható szennyvíz kibocsátásának becsült mértéke 6 m³/d-re tehető.

A területen keletkező csapadékvíz mennyisége 45 l/s-ra tehető, az alábbiakat feltételezve:

- négyéves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége Budapesten (Budapest János-hegy mérőállomás – Országos Meteorológiai Szolgálat): 233,28 l/s
- lefolyási tényezők: tető esetében 0,9; aszfaltburkolat esetében 0,9, zöldfelület esetében: 0,1.

A pontos szennyvíz- és csapadékmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

A keletkező szennyvizek a Csatárka úti egyesített rendszerű csatornába bevezethető. A telken belüli szennyvízelvezetés pontos kialakítása érdekében részletes szakági terv készítése szükséges. A szennyvízelvezető rendszerbe csak kommunális jellegű szennyvíz engedhető, így amennyiben a területen ettől eltérő minőségű szennyvíz keletkezik, akkor azt telken belül elő kell tisztítani.

A területen keletkező csapadékvizek helyben tartásáról, elvezethetőségéről a kerületi építési szabályzat az alábbiakról rendelkezik:

- 7. § (3) Biztosítani kell a csapadékvíz telken belül tartását.
- 7. § (4) Az építési telken belül zárt, terepszint alatti kialakítású záportározót kell létesíteni a telek beépítése, burkoltságának növelése hatására keletkező többlet csapadékvíz visszatartására, ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felületenként 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani. A záportározó túlfolyójából fékezetten vezethető ki a víz, a fékezést úgy kell meghatározni, hogy a vízkifolyás intenzitása nem haladhatja meg a telekről a beruházást megelőző vízkifolyás intenzitását.

Az előzőek értelmében:

- Az „A” változat esetében, amikor az új beépítés mértéke (az épületek összes alapterülete) 604 m², akkor 12 m³-es méretű zárt, terepszint alatti kialakítású záportározót kell létesíteni.
- A „B” változat esetében, amikor az új beépítés mértéke (az épületek összes alapterülete) 612 m², akkor 12 m³-es méretű zárt, terepszint alatti kialakítású záportározót kell létesíteni,

A területen keletkező csapadékvizek elvezetésére, a záportározó pontos helyének meghatározása érdekében részletes szakági terv készítése szükséges.

Csapadékvizek csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom uszadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni zsír- és olajfogóval) vezethetők a csatornába, illetve csak előtisztítást után történhet a csapadékvíz másodlagos felhasználása is.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a területről elvezetni kívánt szenny- és csapadékvíz mennyisége után, vagy a lekötött mennyiségen túli mennyiség esetén a közcsonnába bevezetett szenny- és csapadékvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, melynek mértéke jelenleg 539 000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Továbbá az egyesített rendszerű szennyvízhálózatba bevezetni kívánt csapadékvíz mennyiségének kiszámítása a következő: a számítás, az Országos Meteorológiai Intézet 10 éves csapadékvíz-mennyiség 1 m²-re eső átlaga alapján történik, amely átlagszám évente változhat. Jelenleg ez a szám 0,535 m³/nap egy m²-re. A képlet a következő: teljes fedettség m²*0,535/365=m³/nap.

Energiaellátás

A fejlesztés kapcsán megjelenő (egyidejű) becsült villamosenergia-igény várhatóan 43 kW (3x63A) nagyságrendet képvisel. A ténylegesen megjelenő energiaigényt jelentősen befolyásolja a hőigény kielégítésének műszaki

megoldása, valamint a létesítményekbe beépítésre kerülő technológia. A csatlakozás igény meghatározásánál elektromos fűtés került feltételezésre.

Az ellátást a meglévő kisfeszültségű elosztóhálózatról nagy valószínűséggel biztosítani lehet, azt a hálózat aktuális kiterheltsége határozza meg.

A tervezett során figyelembe kell venni a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ EN 50341-1:2013, MSZE 50341-2:2014, MSZ EN 61936-1:2016, MSZ 151-8:2002), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kisfeszültségű hálózatot (MSZ 1), továbbá a létesítésnél a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény rendelkezéseit és a közmű elrendezésekről szóló (MSZ 7487) előírásait.

Azokon a területeken, ahol a meglévő kisfeszültségű hálózat szabadvezetékes, a fejlesztésekkel egyidejűleg, a meglévő tartószerkezetek felhasználásával, új kötegelt szigetelt szabadvezetékek létesíthetők, a hálózat meghosszabbítható, de javasolt a földkábeles kialakításra törekedni. Ahol teljesen új hálózat készül, ott a kiépítendő hálózat csak földkábeles lehet.

Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

A tervezett létesítmények pontos villamosenergia-igénye a konkrét fejlesztések műszaki paramétereinek ismeretében határozható meg. Új transzformátor állomás létesítése esetén a Beruházónak vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítani szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján.

A továbbtervezés során a konkrét megjelenő villamosenergia-igényt, fogyasztási helyek számát, vételezési feszültség szintet stb. az elosztóhálózati engedéllyel (ELMŰ Hálózati Kft.) egyeztetni szükséges, az ellátásra vonatkozó műszaki-gazdasági tájékoztatójukat ezen adatok birtokában be kell kérni.

A közművek felszíni és felszín alatti építményei

A közművek (vízellátás, csatornázás, villamosenergia-ellátás, elektronikus hírközlés, gázellátás) felszín alatti és felszín feletti építményeit a következő térképek tartalmazzák az egyes változatoknak megfelelően.

KÖZMŰELLÁTÁS



JELMAGYARÁZAT

	Ivónízvezeték		Elektronikus hírközlési légkábel
	Ivóníz bekötővezeték		Elektromos földkábel
	Föld alatti / föld feletti tűzcsap		Elektromos légkábel
	Gázvezeték		Egyesített rendszerű csatorna
	Gáz bekötővezeték		Csatorna rákötés
	Elektronikus hírközlési földkábel		Tervezett csapadékvíz tároló javasolt helye

2.3. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A telekredezés és létesítményfejlesztés során a meglévő zöldfelületek megtartásra kerülnek, további növelésük csak kisebb mértékben valósítható meg reálisan. A piactéren tervezett további fásítás az árnyékoló hatást növeli, forró nyári napokon megfelelő kondicionáló hatást fejt ki. A kivetítő fal hátulsó részére zöldfal létesítése javasolt. Ennek funkciója kettős: klíma kondicionáló és településképp javító. Az új telekhatáron belül maradó bokros vagy fás-bokros növényállományok is takarják részben az építményeket, így a kedvezőbb utcafépi megjelenést segítik. A javasolt zöldtetők a szomszédos magasabb épületekről kedvezőbb rálátást biztosítanak. A csapadékvíz telken belül tartásával (záportározók kiépítése) a keletkező csapadékvíz helyben hasznosíthatóvá válik (növényzet locsolása).

2.4. A beépítési tervhez kapcsolódó humáninfrastruktúra-fejlesztések

A tervezési területen nem történik lakófejlesztés vagy irodaberuházás, így nem merül fel humáninfrastruktúra-fejlesztés igénye.

2.5. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

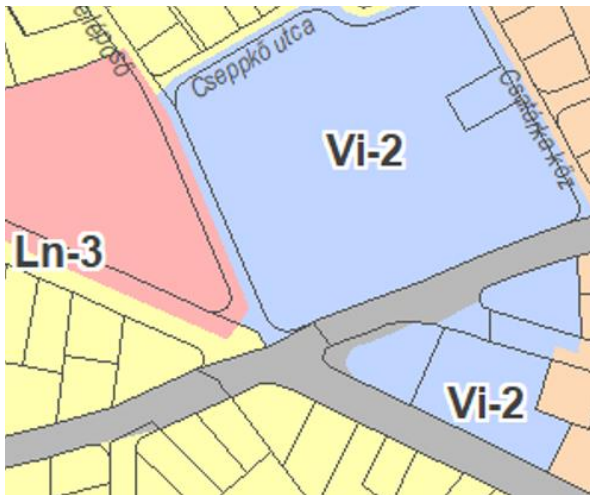
A 15788/2 hrsz.-ú telek Csatárka utcai határa mentén a jelenlegi közterületi kialakítás nem követi jogi viszonyokat, a meglévő gyalogos járda nem közterületen található.

A terv szerint a főút vonal 20 m-es szabályozási szélességének kialakítása javasolt a mintegy 3,0 m széles meglévő járda megtartásának figyelembevételével. A 3,0 m széles járda kétoldali 0,5-0,5 m széles biztonsági sávval csökkentett 2,0 m hasznos szélessége megfelel a ténylegesen gyalogos forgalom számára. A járda mellett található részsút a 15788/2 hrsz.-ú ingatlan részévé válik.

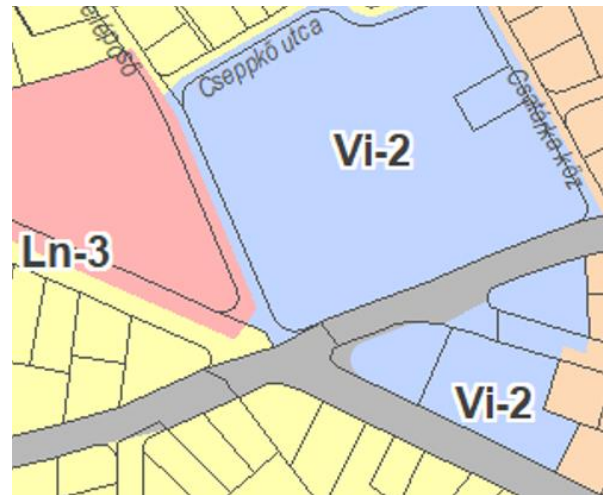
2.6. TSZT és FRSZ, valamint KÉSZ módosítási javaslat

2.6.1. TSZT és FRSZ módosítás

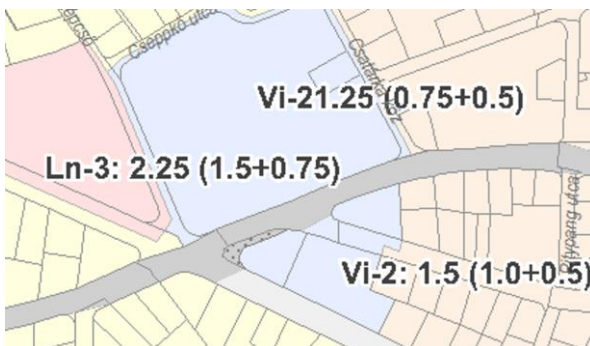
A településrendezési tervek a Törökvész – Csatárka utcai csomópont esetében a jelzőlámpás forgalomirányítás kapacitás növeléséhez szükséges Csatárka utcai járműosztályozó bővítés helyigényét tartalmazzák. A településszerkezeti terv KÖu területfelhasználási egységének határa – a javaslat szerint – módosul oly módon, hogy a Csatárka utcában a jelenlegi közterületi szélesség csak annyira (20 m) kerüljön megnövelése, hogy a jelenlegi infrastruktúra elemek teljes egészükben közterületre kerüljenek. Ugyanakkor a körforgalom területének esetleges bővítésére továbbra is megfelelő terület áll majd rendelkezésre.



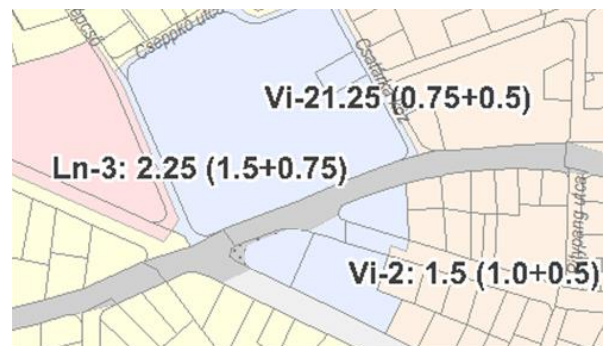
Hatályos TSZT



TSZT módosítási javaslat



Hatályos FRSZ



FRSZ módosítási javaslat

TSZT/ FRSZ megfelelés igazolás:

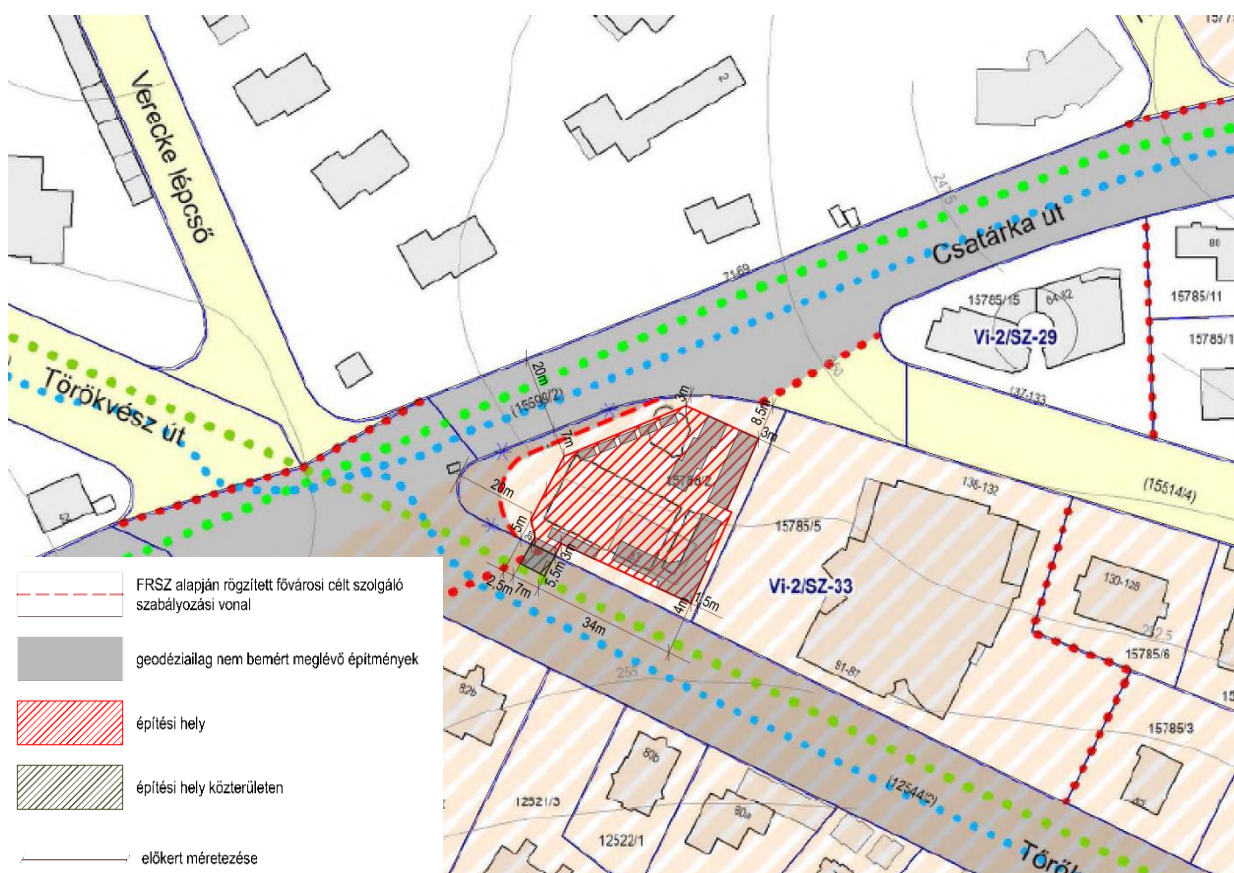
	Terület (m ²)	Általános szintterületi mutató (SZTM_á)	Parkolási szintterületi mutató (SZTM_p)	Általános beépítési sűrűség (bsá)	Általános parkolási sűrűség (bsp)	Építhető általános szintterület (m ²)	Építhető parkolási szintterület
Vi-2 területfelhasználási egység	10 913	-	-	1	FRSZ	10 913	FRSZ * Terület
Vi-2/SZ-29	2 027	0,4	0,3	-	-	811	608
Vi-2/SZ-33	7 428	0,2/KH 0,5	0,1	-	-	1 486	743
	811 + 1486 > 10 913						

2.6.2. KÉSZ módosítás

A Kerületi Építési Szabályzat módosítása során a 15788/2 és 15785/5 hrsz.-ú telkeket egy építési övezetbe sorolva indokolt tartani, kerülve az elaprózott, telkenként eltérő építési övezeti kialakítást.

A KÉSZ-ben a TSZT módosítási javaslattal összhangban, a közlekedési igények figyelembevételével kell a Csatárka út közterületét szabályozni és a 15788/2 hrsz.-ú telket kialakítani, amelynek tervezett területe, mintegy 2191 m²- re módosul.

A szabályozási terven indokolt kijelölni az építési helyet, meghatározva az előkertek méreteit, ahol a piac építményei jelenleg is állnak, illetve elhelyezhetők. A javasolt építési övezeti paraméterek a jelenlegi piac és rendezvényterület komfortos kialakítását teszik lehetővé, de a telek jelentősebb fejlesztését nem teszik lehetővé.



Javasolt Szabályozási tervlap módosítás

A KÉSZ 2. mellékletben szereplő övezeti paraméterek módosulnak:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O			
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA					
2.			a telek									az épület						
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb						
3.	Vi-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. H _h v. Elp épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján		
4.	övezet csoport						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)		parkolási (m ² /m ²)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _h v. Elp						
Hatályos	Vi-2/SZ-33	SZ	2000	-	-	50	10	15	0.2 /KH 0.5		0.1	6	-				x	x
Javasolt paraméter	Vi-2/SZ-33	SZ	1500	-	-	25*	35	20	0.5 /KH 0.5		0.1	6	-	x	x	x		

*OTÉK eltérés szükséges

2.7. Az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítási terv

Üzletház szomszédságában elhelyezkedő, a sajátos kialakítású, zöldfelületekkel övezett piac funkcionálisan és utcaképileg is elfogadhatóan illeszkedik környezetébe, annak ellenére, hogy építészeti jellemzői – tömegalakítás, anyaghasználat – révén különbözik a szomszédos ingatlanok karakterétől. A beépítés során az meglévő építmények távlati használatával és kisebb mértékű fejlesztésével számol a terv.

A forgalmasabb időintervallum jellemzően a délutáni órákban tapasztalható, mely során felmerülő parkolási igényeket a meglévő közterületi férőhelyek kielégítik. Új parkoló felület kialakítása nem javasolt, így a telekalakítást és a zöldfelületi arányt, növényállományt nem befolyásolja.

A zöldfelület arány kisebb mértékben növekszik új zöldfelületek létesítésével, fák és cserjék telepítésével együtt, illetve extenzív tetőkertek javasoltak kialakítani a teherbíró konténerek tetején. A biodiverzitás és klimatikus előnyök mellett a szomszédos magasabb épületekről való rá- és kilátást is kedvezőbben alakul, pozitívan befolyásolja a vizuális élményt.