

BUDAPEST II. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA A 15788/2 HRSZ-Ú TELKET ÉRINTŐ,

TÖRÖKVÉSZ ÚT – CSATÁRKA ÚT – FELSŐ ZÖLDMÁLI ÚT – PITYPANG UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

dokumentáció önkormányzati egyeztetésre, Bizottsági döntésre

2022. december

 **URBANISTUDIO KFT.**
1031. BUDAPEST, KADÓCSA U. 19-21. TEL: +361 242 2097, +361 242 2257



SZERZŐK

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liskay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési-városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles településmérnök	TT 13 – 1481
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	
Lőrinczi Regina	tájrendező és kertépítő mérnök településmérnök gyakornok	

Jelen KÉSZ módosítási dokumentáció

a Képviselő-testületnek címzett
főépítési feljegyzés (elfogadva a 309/2022.(IX.29.) kt. határozattal) alapján a

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

TELEPÍTÉSI ÉS BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERV, 2022. JÚNIUS

(SZERZŐ: BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.)

és a

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
28/2019. (XI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL JÓVÁHAGYOTT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁHOZ
KAPCSOLÓDÓ, A KÉPVISELŐ-TESTÜLET 301/2019. (XI.26.) HATÁROZATÁVAL ELFOGADOTT**

KÉSZ MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, 2019. NOVEMBER

(SZERZŐ: URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.)

felhasználásával készült.

Az egyes jelölések jelentéstartalma:

egyszerű szedésű szöveg háttér nélkül	az Urban-Lis Stúdió Kft. által szerkesztett munkarészek, kiegészítések
dőlten szedett szöveg világos bordó háttérrel	a BFVT Kft. Telepítési és beépítési tanulmánytervből idézett, átemelt tartalom, mely dokumentáció a következő szakági munkarészeket tartalmazza: városrendezés (építésszabályzat), közlekedés, közművesítés, zöldfelület és környezetvédelem

A dokumentációban az alábbi szókapcsolatok, fogalmak következetes használata az alábbi jelentéstartalommal bír:

tervezési / vizsgált terület	a 2022 júniusában készült Telepítési tanulmánytervben alkalmazott lehatárolások, melyek a hatályos 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve szerinti <i>Vi-2 intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területfelhasználás</i> által érintett 15788/2, 15785/5 és 15785/15 helyrajzi számú ingatlanokra terjednek ki
a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület	a jelen dokumentációban alkalmazott lehatárolás, mely a hatályos 28/2019.(XI.27.) ök. rendelettel jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzat szerinti <i>Vi-2/SZ-33 jelű intézményi építési övezet</i> által érintett 15788/2 és 15785/5 helyrajzi számú ingatlanokra terjed ki
vizsgált telektömb	a jelen dokumentációban alkalmazott lehatárolás, mely a tervezett KÉSZ módosítással érintett területet magába foglaló, Csátárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang utca – Törökvész út által határolt telektömböt jelöli

TARTALOM

Szerzők.....	3
Tartalom	5
Bevezetés.....	7
1. A KÉSZ módosítás indoka.....	7
2. Kidolgozásra kerülő munkarészek	7
Jóváhagyandó munkarész.....	8
Megalapozó vizsgálat	12
Településfejlesztési és településrendezési tervi előzmények.....	12
I. Fővárosi településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök.....	12
1. Településszerkezeti elhelyezkedés	12
2. Fővárosi városfejlesztési dokumentumok	12
3. Budapest főváros településszerkezeti terve.....	13
4. Budapest főváros rendezési szabályzata	16
II. Kerületi településfejlesztési és településrendezési eszközök, településképi rendelet.....	17
1. Kerületi településfejlesztési koncepció	17
2. Kerületi integrált településfejlesztési stratégia	18
3. Kerületi építési szabályzat	19
4. Településképi rendelet	25
Táji és természeti adottságok vizsgálata.....	27
A zöldfelületi rendszer vizsgálata.....	28
1. Zöldfelületi rendszer.....	28
2. Zöldfelület-intenzitás.....	29
Az épített környezet vizsgálata	30
1. Telekadottságok	30
2. Tulajdonvizsgálat.....	30
3. Építmények vizsgálata	30
4. Látványvizsgálat.....	31
5. Kialakulás-történet és örökségi értékek	35
Közlekedés	37
1. Közúti közlekedés	37
2. Közzösségi közlekedés.....	38
3. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés	40
4. Parkolás	40
Közművesítés	42
1. Vízellátás	42
2. Csatornázás	43
3. Villamosenergia-ellátás	43
4. Gázellátás	44
5. Távhőellátás	45
6. Elektronikus hírközlés.....	45
Környezetvédelem	47
1. Környezeti elemek állapotának vizsgálata.....	47
Katasztrófavédelem	48
1. Építésföldtani korlátozások	48
2. Tevékenységből fakadó korlátozások	48
3. Árvízveszély	48
Városi klíma	48
1. A település klímáját meghatározó tényezők	48
Összefoglaló helyzetelemzés és helyzetértékelés, probléma- és értéktérkép.....	50
1. Helyzetelemzés-helyzetértékelés	50
2. A helyszín és térségének problémái és értékei.....	51
Alátámasztó javaslat	52
A szabályozás módosításának célja, a tervezett fejlesztés ismertetése.....	52
1. A szabályozás módosításának célja	52
2. Beépítési javaslat.....	52

Tájrendezési javaslatok, zöldfelületi rendszer fejlesztése	54
1. Az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítási terv.....	54
Közlekedési javaslatok	55
1. Közlekedési infrastruktúra fejlesztés	55
Közműfejlesztési javaslatok	57
1. Vízellátás	57
2. Csatornázás, szenny- és csapadékvíz elvezetése	57
3. Energiaellátás	58
4. A közművek felszíni és felszín alatti építményei.....	60
Környezeti hatások és feltételek.....	61
1. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	61
2. A beépítési tervhez kapcsolódó humáninfrastruktúra-fejlesztések.....	61
3. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek.....	61
A szabályozási koncepció.....	62
1. ÚJ Vi-2/Sz-39 jelű építési övezet MEGHATÁROZÁSA	62
2. Szabályozási terv	67
OTÉK-tól való eltérés iránti kérelem indoklása	69
1. Vi-2/Sz-39 jelű építési övezetben a legkisebb zöldfelületi arány.....	69
2. Az OTÉK-tól való eltérés indoklása	69

BEVEZETÉS

1. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS INDOKA

A szabályozás módosításának célja, hogy a 15788/2 hrsz-ú ingatlanon a jelenleg működő szabadtéri piac- és rendezvényterület állandó jellegű kialakítása számára a településrendezési előírásokat és feltételeket reális keretek között rögzítse és távlatban kisebb fejlesztési mozgásteret is biztosítson.

A szabadtéri piac- és rendezvényterület a környék lakóközönségét szolgálja, összhangban van a Kerületi Fejlesztési Konceptióval, mely szorgalmazza a lokális központok megerősítést, az ott elérhető szolgáltatások körének bővítését. A 15788/2 hrsz-ú ingatlan a Kerületi Fejlesztési Konceptióban meghatározott „Rózsadomb központ” része.

1.1. Jelenlegi szabályozási környezet

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

A KÉSZ 15788/2 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonalat a Fővárosi Településszerkezeti Tervnek (TSZT) megfelelően jelöli ki a KÖu és a Vi-2 jelű területfelhasználási egységek határán. A szabályozási vonal helyének felülvizsgálata történt meg a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 175/2022.(V.31.) Képviselő-testületi határozatával elfogadott vonatkozó telepítési tanulmánytervben.

1.2. A hatályos szabályozás módosítása - eljárásrend

Az KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárás keretében történik, mert

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Mivel a hatályos KÉSZ a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei szerint készült, ezért annak módosítása, a módosításhoz szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat is a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet szerint kerül kidolgozásra.

2. KIDOLGOZÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

Budapest Főváros II. kerület Önkormányzata 309/2022.(IX.29.) Képviselő-testületi határozatával elfogadott főépítési feljegyzés alapján a II. kerületi Önkormányzat 175/2022.(V.31.) Képviselő-testületi határozatával elfogadott telepítési tanulmányterv (készítette: BFVT Kft.) szabályozási javaslata, megalapozó és alátámasztó javaslata megfelelő és felhasználható a KÉSZ módosításhoz.

Felhasználásra kerül továbbá a Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat 301/2019.(XI.26.) Képviselő-testületi határozatával elfogadott KÉSZ megalapozó vizsgálata (készítette: Urban-Lis Stúdió Kft.).

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2022. (....) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosításáról
Hatályos normaszöveg	Javasolt módosítás
	<p>Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:</p> <p style="text-align: center;">1.§</p> <p>Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelete 118.§ új (18a) bekezdéssel egészül ki</p>
	<p>„(18a) A Vi-2/SZ-39 építési övezetben</p> <p>a) személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség csak akkor keletkezik, ha a 43.§ (1) bekezdés szerint számított gépjárművek száma</p> <p>aa) meghaladja a 20 db-ot, vagy</p> <p>ab) nem haladja meg a 20 db-ot, de a határoló közterületek mentén a közterületi parkolók száma nem éri el a 43.§ (1) bekezdés szerint számított gépjárművek számának felét;</p> <p>b) amennyiben az a) pont szerint van a személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség, annak számítása során parkolási férőhelyszám kedvezmény vehető igénybe</p> <p>ba) az aa) alpont szerinti esetben legfeljebb 20 db férőhelyig;</p> <p>bb) az ab) alpont szerinti esetben legfeljebb az ab) alpont szerinti közterületi parkolók darabszámaig;</p> <p>c) kereskedelmi, vendéglátó és egyéb rendszeres áruszállítást igénylő rendeltetéshez kapcsolódó várakozó- és rakodóhelyet telken belül kell biztosítani</p> <p>ca) épületben, vagy külön e célból elkülönített térfelszíni kialakítással, és</p> <p>cb) olyan méretben, mely a teljes várakozó- és rakodóigényt kielégíti, de térfelszíni kialakítás esetén legalább 50 m² területtel;</p> <p>d) a 42.§ (9) bekezdés szerinti építményszerű használat céljára szolgáló egyéb szerkezet akkor helyezhető el, ha</p> <p>da) a bruttó alapterülete nem haladja meg a 9 m²-t, és</p> <p>db) a telkenkénti darabszámuk nem haladja meg az 5 db-ot.”</p>
	<p style="text-align: center;">2.§</p> <p>Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének 22. sorszámú szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.</p>

3.§

Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete 10b. táblázata helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

4.§

E rendelet ... lép hatályba.

1. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2022. (....) önkormányzati rendelethez
(lásd külön térképen)



2. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2022. (.....) önkormányzati rendelethez

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

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 RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület				
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb				
3.	Vi-2	beépítési mód	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H _L v. Élp				
6.	Vi-2/SZ-26	SZ	1000	18	-	35	40	100	1.2	0.6	9	-	-	§/1	-	
7.	Vi-2/SZ-27	SZ	-	-	-	25	50	75	0.5 /KH 0.5 /A 1,5	0.35	7.5	-	x	x	x	
8.	Vi-2/SZ-28	SZ	700	18	-	35	55	100	1.65 /KH 0.5	1.15	9	-	x	x	x	
9.	Vi-2/SZ-29	SZ	1000	20	30	70	15	25	0.4	0.3	7.5	-	x	x	x	
10.	Vi-2/SZ-30	SZ	1000	18	-	35	40	100	1.2 /KH 0.5	0.85	9	-	x	x	x	
11.	Vi-2/SZ-31	SZ	2500	-	-	50	30	45	0.8	0.55	6	-	x	x	x	
12.	Vi-2/SZ-32	SZ	-	-	-	70	20	30	0.35	0.25	6	-	x	x	x	
13.	Vi-2/SZ-33	SZ	2000	-	-	70	20	20	0.2 /KH 0.5	0.1	6	-	x	x	x	
14.	Vi-2/SZ-34	SZ	19000	-	-	60	20	20	0.5	0.3	14.5	-	x	x	x	
15.	Vi-2/SZ-35	SZ	4000	-	-	60	10	10	0.3	0.1	14.5	-	x	x	x	
16.	Vi-2/SZ-36	SZ	2500	-	-	35	30	45	0.8 /KH 0.2	0.55	6	-	x	x	x	
17.	Vi-2/SZ-37	SZ	1000	-	-	60	25	40	0.6 /KH 0.4	0.4	6 / § 4.5	-	-	§/1	-	
17a.	Vi-2/SZ-38	SZ	1000	20	-	30 / A 20	45	50	1.0	0.2	7.5	-	x	x	x	
17b.	Vi-2/SZ-39	SZ	1500	-	-	25	35	35	0.5 /KH 0.5	0.1	6	-	x	x	x	
18.	Vi-2/SZ-L1	SZ	5000	-	-	65	20	30	0.75	0.5	12.5	-	240	-	-	
19.	Vi-2/SZ-L2	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.75	0.5	9.5	-	60	-	-	
20.	Vi-2/SZ-L3	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.3	7.5	-	-	§/1	-	
21.	Vi-2/SZ-L4	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	§/1	-	
22.	Vi-2/SZ-L5	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	7.5	-	-	§/1	-	
23.	Vi-2/SZ-L6	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.3	6	-	-	§/1	-	
24.	Vi-2/Z-1	Z	-	-	-	25 / §	55 / § 100	100	2.5 /KH 0.5	1.65	9	-	x	x	x	
25.	Vi-2/Z-2	Z	1200	-	-	20	55 / § 100	100	1.2 /KH 0.5	0.85	9	-	x	x	x	
26.	Vi-2/Z-3	Z	5000	18	-	35	55	100	1.2 /KH 0.5	0.85	9	-	x	x	x	
27.	Vi-2/Z-4	Z	800	-	-	50	35	55	0.8 /KH 0.5	0.6	7.5	-	x	x	x	
28.	Vi-2/P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x	x	x	
29.																
30.																
31.																
32.																
33.																
34.																
35.																
36.																
37.																
Beépítési mód		Intézményi jelenléte/ funkcióra utaló jelölés				Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ = szabadonálló O = oldalhatáron álló Z = zárt sorú		AI = alapintézmény EI = intézmény domináns Te = templom Sp = sportpálya Á = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút				A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén S = saroktelek esetén PP = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§ = előírásban szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)		Ém = épületmagasság Pmu = utcai H _L = parkánymagasság H _L = lejtő felőli homlokzatmagasság Élp = épület legmagasabb pontja § = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint			
													megjegyzés: OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján			

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A megalapozó vizsgálat az alábbi dokumentáció felhasználásával készült:

TELEPÍTÉSI ÉS BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

2022. JÚNIUS

SZERZŐ: BUDAPEST FŐVÁROS
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

A dokumentáció vonatkozó részei dőlt betűvel világosbordó alapon kerülnek ismertetésre.

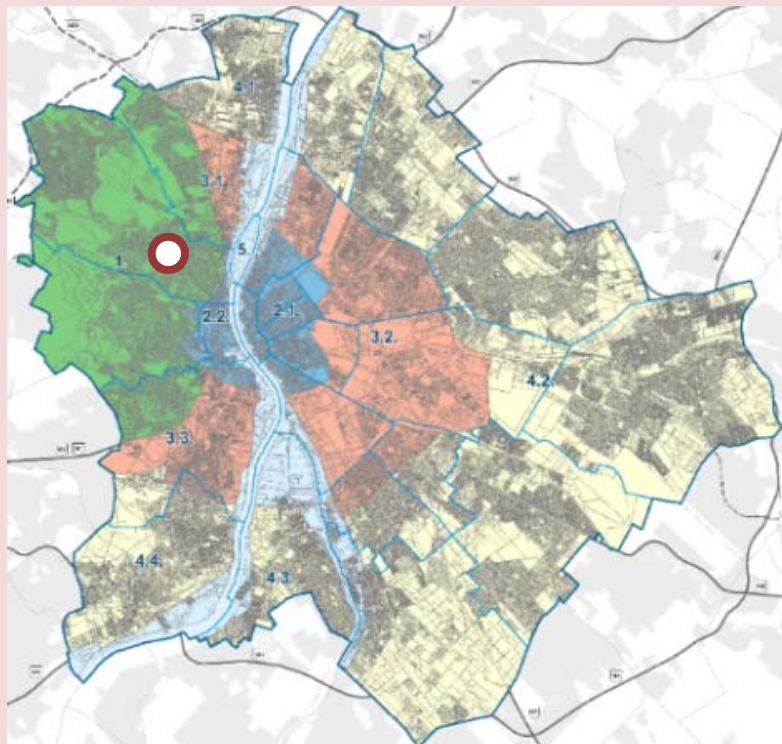
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

I. FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS

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.

-  1. Hegyvidéki zóna
-  2. Belső zóna
 - 2.1. Pest
 - 2.2. Buda
-  3. Átmeneti zóna
 - 3.1. Észak-Buda
 - 3.2. Pest
 - 3.3. Dél-Buda
-  4. Elővárosi zóna
 - 4.1. Észak-Buda
 - 4.2. Pest
 - 4.3. Csepel
 - 4.4. Dél-Buda
-  Duna menti zóna



Budapest zónarendszere (forrás: TSZT)

2. FŐVÁROSI VÁROSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

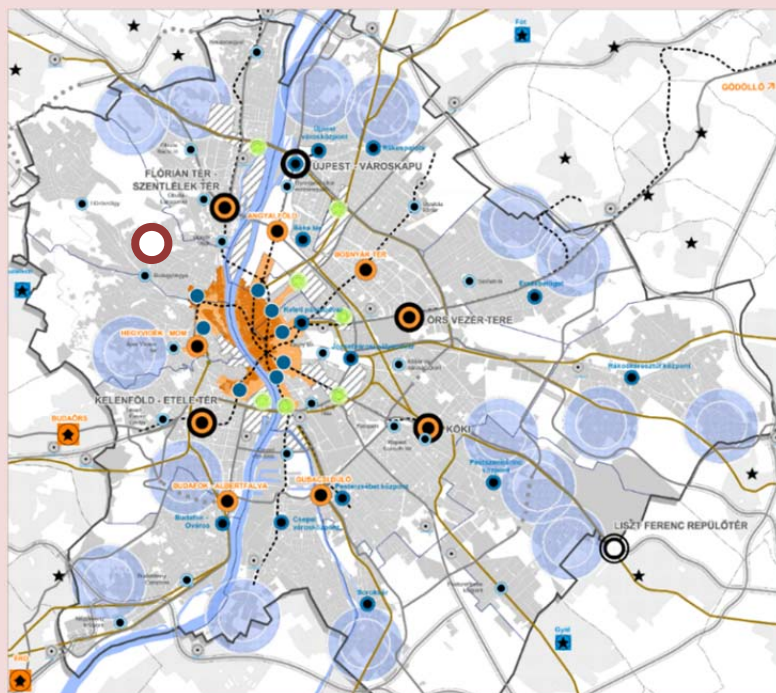
A tervezési területre a kétszintű önkormányzati rendszer, valamint a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több településfejlesztési dokumentum is vonatkozik, melyek közül a fővárosiak az alábbiak.

2.1. 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.



Tervezett központrendszer (forrás: Budapest 2030)

2.2. 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 „Nyitott Budapest” alatt az együttműködésen alapuló városfejlesztés, a kommunikáció és városmarketing megújítása, az ügyfélközpontú városi szolgáltatásfejlesztés és a fenntartható turizmus, megújuló kulturális és rekreációs szolgáltatások.

3. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

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

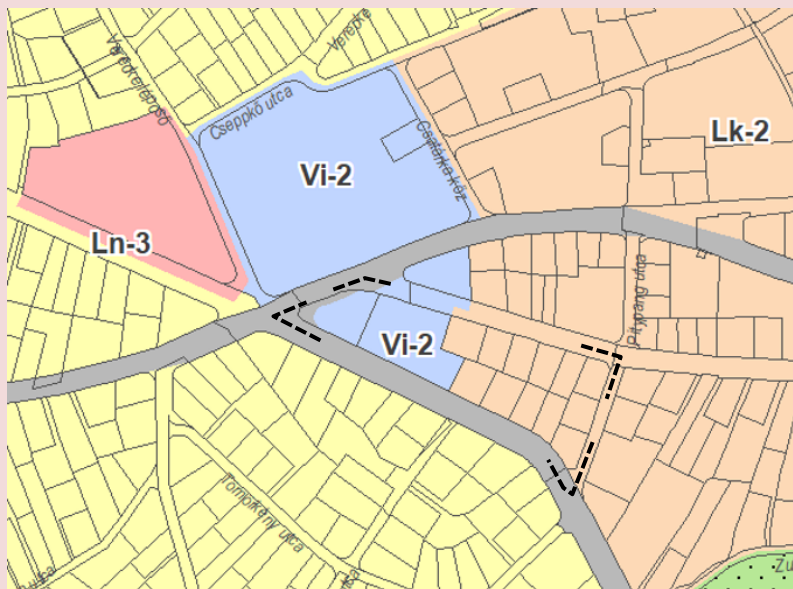
3.1. Területfelhasználás

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

A terv a Csátárka utca mentén a KÖu jelű közlekedési terület kiszélesítését tartalmazza.

A tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének keleti fele Lk-2 jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt.

- Ln-3** Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Lk-2** Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Lke-2** Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület
- Vi-2** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Közúti közlekedési terület (KÖu)

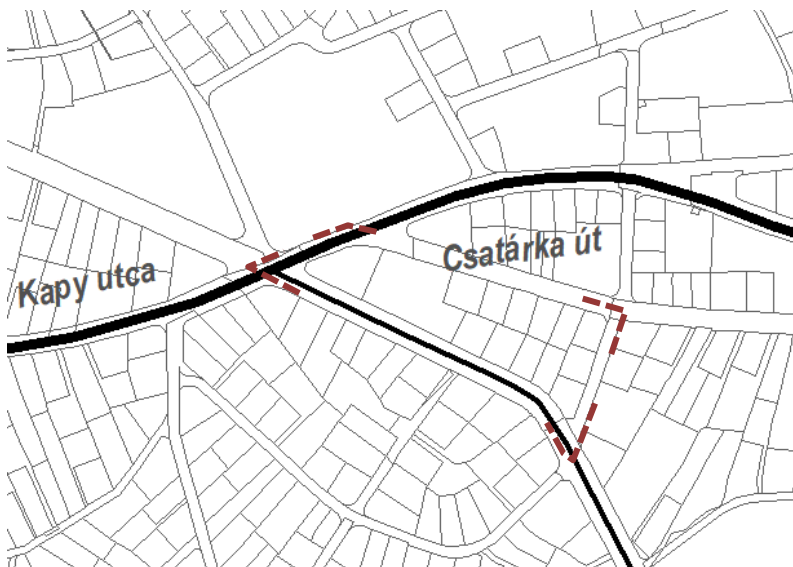


Területfelhasználás tervlap kivonat
a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének jelölésével
(forrás: TSZT – 1. mell.)

3.2. Közlekedési infrastruktúra

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

- II. rendű főút
- településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút




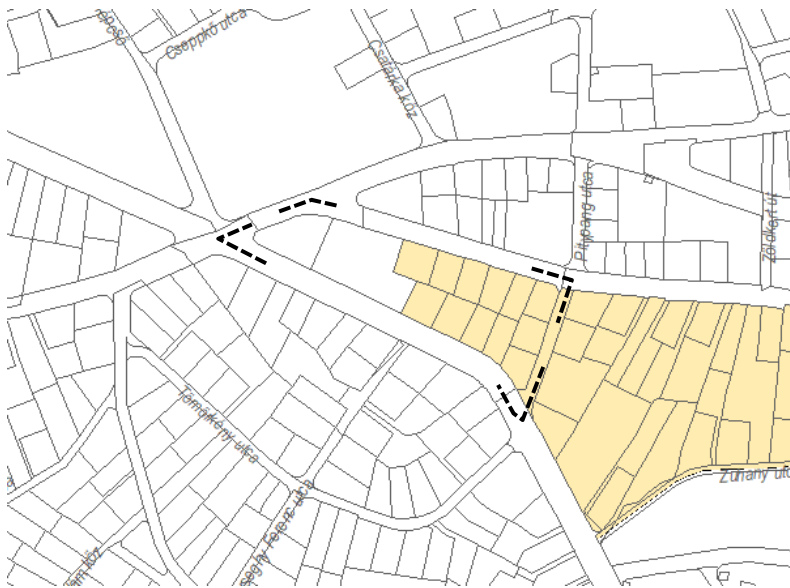
Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének jelölésével (forrás: TSZT – 2. mell.)

3.3. Az épített környezet értékeinek védelme

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 KÉSZ módosítással érintett tömb keleti fele Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület (max. 9,0 beépítési magasság).

 hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület (max. 9,0 m beépítési magasság)






Magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap kivonat a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének jelölésével (forrás: TSZT – 3.b. mell.)

3.4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

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.

A Csátárka út északi telekhatárán húzódik a tájképvédelmi terület övezetének határa, míg a Verecke lépcső és a Törökvész út tervezett KÉSZ módosítással érintett tömbbel szomszédos szakaszai barlang védőövezetbe tartoznak.


 településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor / településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor
 tájképvédelmi terület övezet (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)
 barlang védőövezet (Vidékfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)



Zöldfelület-, táj- és természet tervlap kivonat a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének jelölésével (forrás: TSZT – 4. mell.)

3.5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek

A tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének dél-keleti telkeit (hrsz.: 15781/3, 15781/4, 15782/3, 15785/1 és 15785/2) karsztos terület lehatárolás érinti.

 karsztos terület
(Magyar Geológiai Szolgálat,
Magyar Állami Földtani Intézet)



Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek terülap
kivonat a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének jelölésével
(forrás: TSZT – 5. mell.)

3.6. Védelmi, korlátozási területek

A TSZT 6. számú – Védelmi, korlátozási területek megnevezésű mellékletének tartalma a vizsgált telektömböt közvetlenül nem érinti.

A terület dél-keleti szomszédságában lévő – Felső Zöldmáli út – Zuhany utca – Törökvész út – Pitypang utca által határolt – tömbön keresztül halad a mikrohullámú összeköttetés 30 méter feletti magasságú korlátozásának sávja.

4. BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

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.

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 Csátárka utca mentén a KÖu jelű közlekedési terület kiszélesítését.

KÖTELEZŐ ELEMEL

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSEGEK
BEÉPÍTÉSI SÚRUSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMEL

A TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSEG 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)

A TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSEG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SÚRUSÉGE

- X-Y: 0.0 (0.0+0.0) Területfelhasználási egység jele bs (bsá+bsp)
- bs – beépítési sűrűség
 - bsá – területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség
 - bsp – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA

TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMEL

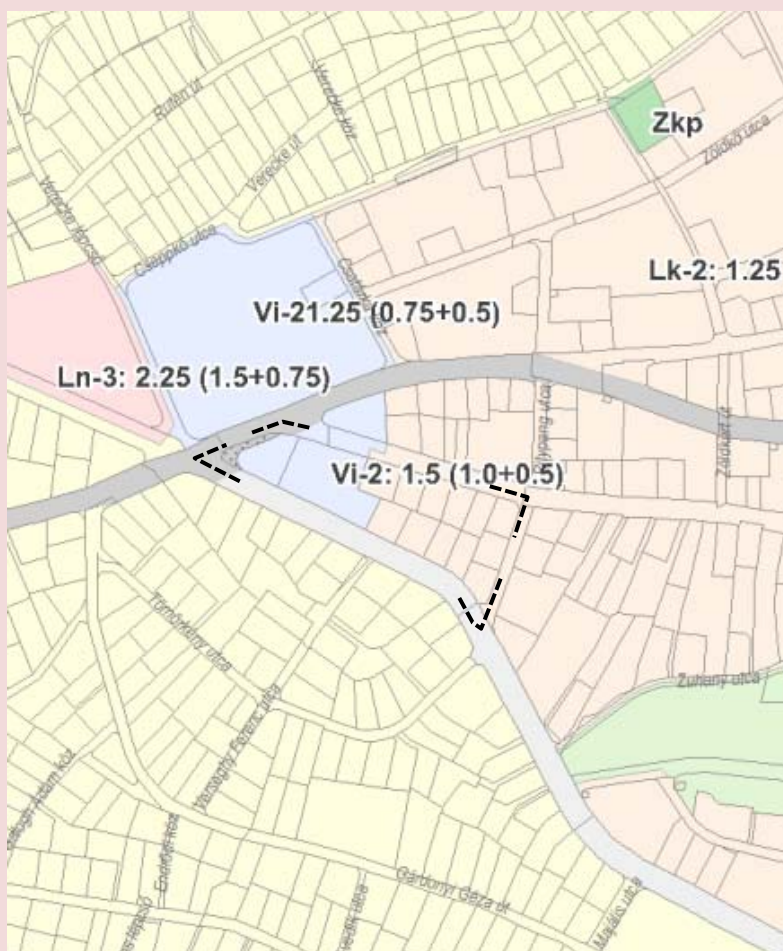
KÖZÚTHÁLÓZATI ELEMEL TERÜLETE ÉS HÁLÓZATI SZEREPE

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

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

KÖZÚTHÁLÓZATI ELEMEL TERÜLETE ÉS HÁLÓZATI SZEREPE

- Tervezett közterület



A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének jelölésével (FRSZ – 1. mell.)

II. KERÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

1. KERÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat Képviselő-testülete a 198/2018. (IX.27.) határozattal fogadta el a kerület Településfejlesztési Konceptióját. 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 zöldvezeti 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.


A koncepció a lokális központrendszer távlati hierarchiája alapján megkülönbözteti:

- a nagy vonzáskörű, agglomerációs nyomással rendelkező -,
- a helyi vonzáskörű -, valamint
- a mikro vonzáskörű lokális központokat, továbbá
- a nagyobb bevásárlóközpontokat,

és bizonyos esetekben funkcionális és térszerkezeti összetartozásuk alapján tovább csoportosítja azokat.

A tervezett KÉSZ módosítással érintett terület, a projekthelyszín gyakorlatilag a településfejlesztési koncepcióban **helyi vonzáskörű lokális központként** jelölt „Rózsadomb központ” része. A dokumentum célja a terület központi szerepkörének megerősítése, valamint a kapcsolódó szolgáltatások és intézmények körének bővítése.

lokális központrendszer távlati hierarchiája

 helyi vonzáskörű lokális központ


kerületszervezés


 hegyvidéki lakóterület

egyebek

 védett természeti érték

 főúthálózat

 közlekedési szempontból túlterhelt úthálózat terhelésének oldása

 nagyterjedésű rekreációs helyszínek láncolatának erősítése



Koncepció térkép a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének jelölésével (forrás: Budapest Főváros II. kerületének Településfejlesztési Koncepciója a 198/2018. (IX.27.) kt. határozattal elfogadva)

2. KERÜLETI INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzata a 133/2022. (IV.28.) Képviselő-testületi határozattal fogadta el a kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiáját.

S1. „Kerületem az otthonom” S1. P3. I2. alközpontok megerősítése

„Rózsadomb Center mellett a Csatárka utca – Törökvész út találkozásánál található egy volt gépjármű-kereskedés, üresen álló ingatlana. A terület közösségi hasznosításával az alközponti funkció erősödhet.”

A KDP5 jelű projekt rövid leírása (forrás: Budapest Főváros II. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája a 133/2022. (IV.28.) kt. hat. elfogadva)

A „Kerületem az otthonom” – lakókörnyezet fejlesztése stratégiai pont épített környezet fejlesztésével kapcsolatos részében a dokumentum (összhangban a hosszú távú településfejlesztési koncepcióval) külön célként nevezi meg a városi alközpontok – köztük a vizsgált telektömböt is érintő – Rózsadomb központ megerősítését. A beavatkozások között szerepel:

- a távlati szerepkörként meghatározott szűkebb-tágabb környezet kiszolgálásának fenntartása,
- a központhoz kapcsolódóan a közösségi terek megerősítése.

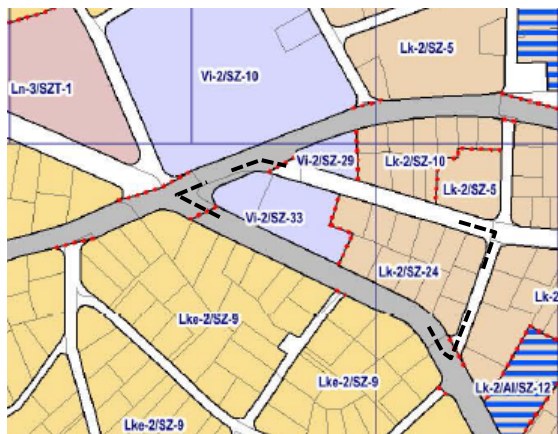
A kerületszervezési stratégiai elképzelések tárgyalásához a dokumentum az ún. Középső-dombvidék kerületszervezési koncepcióját rögzíti a vizsgált telektömböt is érintő rózsadombi térséget. Ott szerepkörét tekintve csak kisebb „mikro” vonzású helyszínek találhatók, köztük a Rózsadomb Center. Az alközponti helyszínt elsősorban a területen található kereskedelmi és szolgáltató funkciók (bevásárlóközpont) határozzák meg, míg másodsorban a településszerkezeti jelentőség (közlekedési csomópont, közösségi közlekedési feltárás).

A kerületszervezési fejlesztési beavatkozásai között a Rózsadomb Center alközponti funkcióbővítő fejlesztése is szerepel, a mellette található terület közösségi hasznosításával (KDP5).

3. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

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

3.1. Építési övezeti besorolás és beépítési paraméterek



1. függelék: Övezeti tervlap kivonata a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének jelölésével (forrás: KÉSZ a 28/2019.(XI.27.) ök. rend. jóváhagyva)

A telektömb övezeti besorolását tekintve két részre oszlik. A Rózsadomb Centert és a Hello Budát magában foglaló két telek **Vi-2/SZ-33** jelű, jellemzően szabadonálló elhelyezésű intézmények elhelyezését lehetővé tevő építési övezetbe sorolt, míg az attól dél-keletre húzódó további telkek **Lk-2/SZ-24** jelű építési övezetben rögzítettek, mely jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgál.

A telektömböt határoló közterületek közül a Csátárka út KÖu-3, míg a Törökvész út KÖu-4 övezetben rögzített, melyeken elsődlegesen a közlekedés, a közművek és a hírközlés építményei, területei helyezhetők el. A Felső Zöldmáli út és a Pitypang utca kerületi jelentőségű közlekedési terület.

A vizsgált telektömb szomszédságában különböző, jellemzően kis- (Lk-2) és nagyvárosias (Ln-3), kertvárosias (Lke-2), valamint további intézményi (Vi-2) övezetek találhatók.

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek								az épület				
					legkisebb				legnagyobb				legnagyobb		
3.	Vi-2 Lk-2 KÖu		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)					
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _L v. Élp			
13.	Vi-2/SZ-33	SZ	2000	-	-	50	10	15	0.2 /KH 0.5	0.1	6	-	x	x	x
29.	Lk-2/SZ-24	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.3	7.5	-	-	§/1	-
6.	KÖu-3	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-
10.	KÖu-4	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-
	Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma		
	SZ = szabadonálló O = oldalhatáron álló Z = zárt sorú	AI = alapintézmény EI = intézmény domináns Te = templom Sp = sportpálya Á = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút	A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén S = saroktelek esetén PP = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§ = előírásában szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Ém = épületmagasság Pmu = utcai párkánymagasság H _L = lejtő felőli homlokzatmagasság Élp = épület legmagasabb pontja § = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint	megjegyzés:		OTÉK eltéréssel FRSZ 20.§ (2) alapján						

2. melléklet – Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok kivonata (forrás: KÉSZ a 28/2019.(XI.27.) ök. rend. jóváhagyva)

Vi-2/SZ-33 építési övezeti előírások A Vi-2/Sz-33 építési övezetre vonatkozóan a KÉSZ nem rögzít részletes övezeti előírásokat.

Lk-2/SZ-24 építési övezeti előírások Az Lk-2/SZ-24 jelű kisvárosias lakóterületi építési övezetben a rendeltetés célja az általános övezeti előírások szerint választható meg, az épületeket, épületrészeket jellemzően szabadonálló módon lehet elhelyezni, azok pinceszintje legfeljebb -7,5 méterre lehet a csatlakozó terepszint alatt. A gépjárművek elhelyezése épületben vagy önálló terepszint alatti építményben történhet, de legfeljebb 3 db felszíni parkolóhely alakítható ki.

KÖu övezetek A közlekedési területek övezeteiben elsődlegesen a közlekedés, a közművek és a hírközlés építményei, területei helyezhetők el. Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan létesíthető; új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető, kivéve, ha a közterület keresztmetszeti kialakítása nem változtatható meg; az építési telek gépjárművel való kiszolgálását lehetőség szerint az arra alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani; üzemanyagtöltő állomás, gépjárművel kapcsolatos szolgáltató épület, terület nem létesíthető; a közlekedés és a közművek műtárgyait, jelzőberendezéseit, valamint a közlekedési táblákat elhelyezni csak a meglévő értékes növényállomány fokozott figyelembevételével megengedett, kiemelt figyelmet kell fordítani az övezet területén lévő védett fasorokra, a keresztmetszeti átépítés biztosítsa a védett fasor megtartását, továbbá szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

A fentiek mellett további, övezet specifikus előírás, hogy:

- a KÖu-3 övezet területén a közúti gépjárműforgalom – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg, emellett
- a KÖu-4 övezet területén épület nem létesíthető, utasváró elhelyezhető.

3.2. A KÉSZ további releváns előírásai

Vi-2 jelű övezetek előírásai Mivel a telektömb nyugati része, a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület Vi-2 típusú építési övezetbe sorolt, ezért az övezetcsoporthoz tartozó releváns előírásai összefoglalóan bemutatásra kerülnek.

létesíthető rendeltetések
KÉSZ 112.§

A Vi-2 jelű építési övezetekre vonatkozó előírások rögzítik a létesíthető funkciók és rendeltetések körét.

Az övezetek területén kialakítható alapintézményi; intézményi (beleértve a nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti, kulturális, igazgatási, illetve egyéb intézményi rendeltetést); irodai, szállás jellegű; kereskedelmi, szolgáltató; egyéb közhasználatot szolgáló; nem üzemi technológiájú K+F; valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró (vendéglátó, sport, önálló parkolóház, mélygarázs, kézműipari vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb) rendeltetés.

Lakásrendeltetés, vagy lakóépület a felsoroltakon csak akkor létesíthető, ha az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi, ez a Vi-2/SZ-33 építési övezetben nincs lehetővé téve.

Kutatás, fejlesztés üzemi technológiájú épülete, jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló épület, illetve fő rendeltetést, vagy a főépületet kiegészítő kiszolgáló épület nem létesíthető.

A felsorolt, létesíthető rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők

(különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).

Kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb összesen 3 000 m² általános szintterülettel létesíthető.

Nem létesíthető önálló üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószervez; új lakóépület vagy új lakás főhelyisége, valamint új alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá ottlakást biztosító szociális rendeltetés KÖu jelű övezet mentén; önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja.

Csak egy főépület helyezhető el, ha a telek mérete nem éri el az előírt telekterület-méret másfélszeresét, a telekminimum a Vi-2/SZ-33 építési övezetben 2.000 m². (A 15788/2 hrsz.-ú teleknek sem a jelenlegi, sem a hatályos szabályozás végrehajtása utáni területe nem éri el a 3.000 m²-t.)

Kiszolgáló épület kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki.

egyéb előírások KÉSZ 113-114.§

A lapostetővel kialakított pincésint, vagy a mélygarázs feletti 50 m²-t meghaladó zárófüdém területének minimum felén legalább félintenzív zöldtető t kell létesíteni.

Nem létesíthető az utcafront felé magassíkszerű épület a KÖu övezetbe sorolt közterületek mentén (tehát a Csátárka és a Törökvész utak irányában).

Az épület felső és tetőszintjének kialakítása során - a beépítési magasság betartása mellett kétszintes tetőtéri beépítés nem létesíthető, legfeljebb kétszintes tetőemelet létesíthető a 114.§-ban meghatározott feltételek szerint.

telken belüli parkolás KÉSZ 115.§

Új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása az épületen belül, az épület mélygarázsában, a telken belüli önálló terepszint alatti építményben vagy lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkert támfalgarázsban történhet. Felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az a parkolási kötelezettségen és a kötelező többlet-parkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja. Meglévő épület esetében a parkolóhelyek kialakítására szintén a fenti szabályok vonatkoznak, ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az utólagosan többletparkoló kialakítás céljából vagy a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változása miatt előírt többletparkoló céljából létesül és a telek zöldfelületi előírása sem sérül.

általános előírások

FRSZ alapján rögzített szabályozási vonal

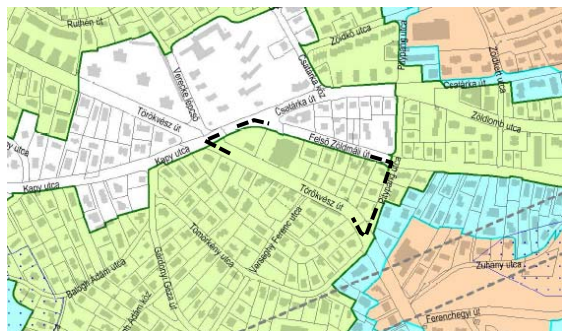
A területet kötelező érvényű, FRSZ alapján rögzített – országos, vagy fővárosi célt szolgáló – szabályozási vonal érinti, mely esetében az érintett telek akkor válik rendezetté, ha a kötelező szabályozási vonal végrehajtása megtörtént.

'B' barlangvédelmi zóna

A gépjármű közlekedésre alkalmas közterület keresztmetszetének megváltoztatása, átépítése során a TKR együttes betartásával kell biztosítani legalább az egyik oldalon fasor helyigényét vagy egyéb növényzet telepítésének helyigényét kivéve ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, vagy műszaki adottságok azt nem tennék lehetővé.

Az út- és járdaburkolatok rekonstrukciója, átalakítása és felújítása során biztosítani kell az akadálymentességet – kivéve, ha az út és a járda felület lejtése tekintetében az műszakilag nem alakítható ki –, és a közművek egyidejű rekonstrukcióját.

A telektömb a 'B' barlangvédelmi zóna része, ahol a természetvédelmi törvény hatálya alá nem tartozó természetes üreg, vagy annak jelenlétére utaló geológiai jel, kőzetmódosulás esetén földmunkával járó építési tevékenységet végezni csak az elvégzett üregkutatás eredményének ismeretében szabad.



5.a. melléklet: Korlátozással érintett területek kivonata a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének jelölésével
(forrás: KÉSZ a 28/2019.(XI.27.) ök. rend. jóváhagyva)

építményszerű használat céljára szolgáló egyéb
szerkezetek
KÉSZ 42.§ (9)

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



4.a. melléklet: A parkolási kötelezettség eltérő
szabályozású területei kivonata a tervezett KÉSZ
módosítással érintett terület tömbjének jelölésével
(forrás: KÉSZ a 28/2019.(XI.27.) ök. rend. jóváhagyva)

Az ebbe a besorolásban rögzített építési övezetek területén a telek vízzáróan burkolt és terepszint alatt és fölött beépített összesített területének mértéke legfeljebb 40% lehet. (35%-nál magasabb terepszint feletti beépítési mérték esetén legfeljebb 5%-al haladhatja meg annak értékét.)

Nem helyezhető el – kivéve, ha az építési övezet, övezet előírása másként rendelkezik – építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakó- vagy egyéb kocsik, könnyűszerkezetes vagy konténeres, kioszknak nem számító pavilon.

A telken belüli parkolási kötelezettséget, eltérő előírás hiányában, a KÉSZ 4.b. mellékletében előírt mértékben és a 4.a. mellékletben meghatározott területi lehatárolások szerint kell megállapítani.

A 4.a. melléklet szerint a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbje a 4. területi lehatároláson belül található. A 4.b. melléklet a különböző funkciók vonatkozásában az egyes területeken eltérően határozza meg a parkolási kötelezettséget. A KÉSZ módosítással érintett területen a 15788/2 hrsz-ú ingatlan esetében a 4.b. melléklet 4. és 9. sora releváns, melyek alapján:

- 1 db parkolóhelyet kell létesíteni
 - a kereskedelmi, egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 20 m²,
 - a fölött minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után 1 000 m² bruttó szintterületig, míg
- 0,5 db parkolóhelyet kell létesíteni
 - a vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóttere nettó alapterületének minden megkezdett 10 m²-e után (beleértve saját telken a terasz, kerthelyiség, közterületen, magánúton vagy közhasználatú területen a vendéglátó terasz 50 m² feletti bruttó alapterületét is).

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

3.3. KÉSZ Szabályozási terv

A KÉSZ 1. melléklete a Szabályozási terv, mely a II. kerület egészére vonatkozóan, 27 db szelvényen mutatja be a kerület szabályozási tervét. A vizsgált telektömb a 22. szelvényen található, a telektömbre vonatkozó szabályozási elemek az alábbiak:

kötelező szabályozási elemek
építési övezetek

A telektömb – ahogy az már korábban ki lett fejtve – két építési övezettel érintett, az övezethatár a Rózsadomb Center Bevásárlóközpont keleti telekhatárán húzódik. Attól nyugatra Vi-2/SZ-33 jelű, jellemzően szabadonálló beépítésű intézményi terület, míg keletre Lk-2/SZ-24 jelű, kisvárosias lakóterület építési övezete rögzített. A tömböt észak-nyugatról és dél-nyugatról határoló Csatárka és Törökvész utak fővárosi jelentőségű közlekedési területek, az északi és keleti határoló közterületek, tehát a Felső Zöldmáli út és a Pitypang utca kerületi jelentőségű közlekedési területként rögzítettek.

szabályozási vonal

A 15788/2 hrsz-ú ingatlan Csatárka úti, észak-keleti oldalán az FRSZ alapján rögzített, fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal jelölt, mely a telek (Hello Buda) mintegy 495 m²-nyi terület részét a Csatárka út kapcsolódó közterületi szakaszához csatolja.

zöldfelület létesítése és helye	A Szabályozási terven – a fővárosi TSZT 4. melléklete alapján – rögzítettek a megtartandó, kiegészítendő fasorok egyes meghatározó helyszíneken, továbbá a telepítendő fasorok. Ezek alapján a Csatárka úton telepítendő fasor, míg a Törökvész úton megtartandó, kiegészítendő fasor jelölt.
más jogszabály által elrendelt kötelező elemek a szabályozás szempontjából meghatározó egyes korlátozó elemek – barlangvédelmi zóna	A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2018-as felülvizsgálata és adatszolgáltatása alapján a tömb egésze a 'B' barlangvédelmi zónába tartozik. Az arra érvényes, építéssel kapcsolatos korlátozó előírásokat a KÉSZ rendelet 5.§-a tartalmazza.
javasolt szabályozási elemek javasolt megszüntető jel	A fent említett szabályozási vonal megvalósításával a Csatárka út közterületi részéhez kapcsolt telekrész a 15788/2 helyrajzi számú telekről leválik, meglévő telekhatárainak megszűnését javasolt megszüntető jel jelzi.
kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala	A Szabályozási terven nem jelleghelyes jelöléssel a helyi kerékpáros infrastruktúra nyomvonalak tervezett szakaszai is rögzítettek a Csatárka úton és a Törökvész út teljes hosszában.

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 - párkánymagasság

zöldfelület létesítése és helye

	telepítendő fasor
	megtartandó, kiegészítendő fasor egyres meghatározó helyszíneken

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ ELEM

barlang védelmi zónák
(DINPI 2018-as felülvizsgálata és adatszolgáltatása alapján)

	"A" zóna
	"B*" zóna
	"B" zóna

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

	javasolt megszüntető jel
	kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala (nem jelleghelyes ábrázolással)

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

szabadterek

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

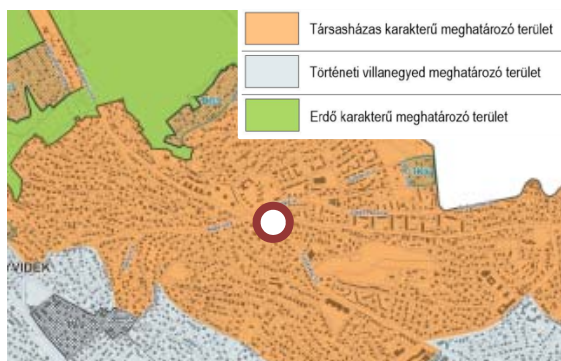
alaptérképi elemek

	jelenlegi telekhatár
	foldhivatali térképen szereplő épület (reambulálás alapján elbontott/nem létező épület)
	foldhivatali térképen szereplő épület (reambulálás alapján meglévő épület)
	foldhivatali térképen nem szereplő épület (reambulálás alapján meglévő épület)



1. melléklet: Szabályozási terv 22. szelvény kivonata a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének jelölésével (forrás: KÉSZ a 28/2019.(XI.27.) ök. rend. jóváhagyva)

4. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET



2. melléklet: A településképi szempontból meghatározó területek és azok részterületei kivonat a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének jelölésével (forrás: TKR a 45/2017.(XII.20.) ök. rend. jóváhagyva)

V. fejezet a meghatározó területek általános egyedi építészeti településképi követelményei

VI. fejezet a kiegészítő elemek és egyéb műszaki berendezések egyedi építészeti és egyéb településképi követelményei a meghatározó területeken

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

4.1. Településképi szempontból meghatározó terület

Az érintett társasházak karakterű meghatározó terület a II. kerület településképi szempontból meghatározó területei közé tartozik, a történeti villanegyed és az erdő karakterű meghatározó területek által közrefogott, heggyvidéki kerületrészen található.

4.2. Településképi követelmények

A településképi követelmények közül az érintett telektömb szempontjából relevánsnak számító legfontosabb témakörök kerülnek felsorolásra.

Az egyedi építészeti településképi követelményeket a rendelet V. fejezete tartalmazza.

Az abban lévő előírások kiterjednek az építmény tömegformálására, a **tetőzet**; a **homlokzat** – beleértve a lábazat, a nyílászárók és egyéb homlokzati elemek –; a **kerítés**; a **támfalkerítés**, **támfal** és **támfalgarázs** kialakításának módjára, így azok anyaghasználatára, színezésére, stb.

Az **üzletjelzések** formai és esztétikai követelményeire, megjelenésére és elhelyezésére vonatkozóan a településképi rendelet VI. fejezetének 23.§-a részletes szabályozást ad, legyen szó akár annak homlokzaton történő, portálon belüli vagy táblaként kialakított módjáról.

Üzletjelzés épület tetőzetén, sorgarázson, továbbá sorgarázs homlokzatán nem alakítható ki, illetve nem készülhet habkartonból, molinóból vagy polisztirolból; digitális vagy ledes kijelzésű fényreklámként, változó futófénnyel, szöveg- vagy ábraanimálással. Nem tartalmazhat fotómontázst vagy realiztikus ábrázolást; káprázást, vibrálást nem okozhat, továbbá a rikító színek alkalmazása sem megengedett.

Totemoszlop nem létesíthető.

Napernyő, árnyékoló új vagy meglévő épület közterületről látható homlokzatán nem helyezhető el, kivéve fedetlen teraszra, illetve a portálhoz és azon belül a kirakathoz, vendéglátó teraszhoz távozóan, egyes megkötésekkel.

Az olyan, **egyéb műszaki berendezések**re vonatkozó előírásokat, mint a:

- szerelt kémények;
- elektromos vagy hőenergiát előállító közműpótló berendezések, műtárgyak;
- napelemes tetőcserepek;
- parabolaantennák és egyéb 50 cm-t meghaladó antenna berendezések; továbbá
- légkondicionálók vagy kültéri (külső térrel közvetlen kapcsolatú) egységet igénylő egyéb gépészeti berendezések;
- parapetkonvektorok és egyéb hőtermelő berendezések;
- bankjegy automaták; illetve
- épület megvilágítására vagy díszkivilágítására szolgáló műszaki berendezések

létesítésének és elhelyezésének szabályait a rendelet 24.§-a állapítja meg.

VIII. fejezet

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

A magastetőre vonatkozó szabályok:

- magastető 25-35° közötti hajlásszöggel nem alakítható ki,
- egyes tetősíkot megbontó építészeti elemek a magastető vízszintes vetületi felületének legfeljebb 25%-án alkalmazhatók,
- nem megengedett az épület közterület felé néző magastető felületének tetősíkból kiugró terasszal való tagolása,
- a tetőhéjalás anyagaként a homlokzat burkolati anyaga és betoncserep is alkalmazható, a választható színek között az antracit, a barna és a szürke árnyalatai is rögzítettek,

Lapostetős épület létesíthető.

A homlokzat kialakításra vonatkozó szabályok az alábbiak:

- a közterület felé néző homlokzaton a nyílászárófelület és a homlokzatfelület aránya egymáshoz viszonyított aránya nem haladhatja meg a 75%-ot,
- a homlokzaton padlástérbe, tetőtérbe vezető külső lépcső nem létesíthető,
- az épület homlokzatai előtt megjelenő pergolák összesített alapterülete nem haladhatja meg az épület beépített alapterületének 20%-át,
- a homlokzati vakolat színezésénél a telített szürke is megengedett.

Kerítés létesítésekor az eltérő funkciójú szomszédos telkek közötti – nem közterületi – telekhatáron kialakított kerítés áttörtsége legfeljebb 25%-ra csökkenthető a kerítés teljes felületére számítva.

A zöldfelület kialakítására és a kerti építményekre vonatkozó szabályok az alábbiak:

- önálló – kerti építményként kialakított – pergola telken belüli összmérete nem haladhatja meg a 30 m²-t, alatta burkolt felület létesíthető,
- az oldalsó és hátsó telekhatárok mentén – amennyiben ott épület nem áll – burkolt felület nem létesíthető, az így szabadon hagyott sövénytelepítésre alkalmas sáv nem lehet keskenyebb 1 méternél.

A vizsgált telektömböt érintő társasház karakterű meghatározó terület a tárgyi területen **részterületi lehatárolást nem alkalmaz**, így arra vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények nem érintik azt.

IX/B. fejezet

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

A II. kerület világörökségi területei, valamint a védett értékei és kiemelt épületei a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület szempontjából nem relevánsak, így a hozzájuk kapcsolódó előírások kifejtése sem szükséges.

4.1. Kilátópontok és látványsávjuk

A tervezett KÉSZ módosításával érintett terület a 3.a. melléklet szerinti **Látó-hegyi Árpád-kilátóból** feltároló látvány sávjába esik, a látványfeltárolásban jelentős szereppel rendelkezik.

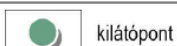
A rendelet 43. és 46.§-ának értelmében a településképi véleményezési eljárás során vizsgálandó, hogy a épület vagy építmény illeszkedik-e a településképhez vagy utcaképbe, és hogy a kilátópontból feltároló sziluett és horizont látványát nem csorbítja-e telepítésével, tömegformálásával, formavilágával, anyaghasználatával, illetve színezésével.

4.2. Településképileg meghatározó utcák

A tervezett KÉSZ módosításával érintett területtel északra és délre határos közterületek, azaz a **Csatárka és a Törökvész út** a TKR 3.b. melléklete alapján **településképileg meghatározó utak**. Ezen útszakaszokon a közmű, közvilágítás, közlekedés építményeinek, berendezéseinek stb. elhelyezésére és kialakítására számos előírás vonatkozik.

kilátópontok és látványsávjuk, valamint
a településképileg meghatározó utcák,
utcaszakaszok, nyomvonalak
a településképi szempontból meghatározó területeken

kilátópontok és látványsávjuk
- a 3.a. mellékletben szereplő jegyzék szerint



kilátópont

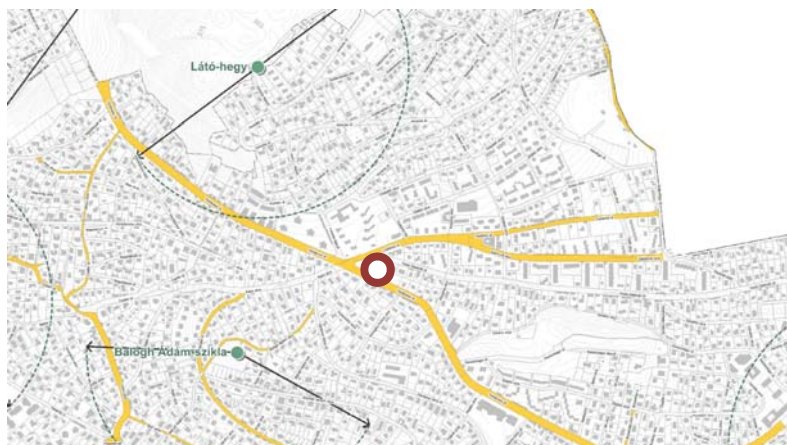


látványsáv
(a kilátópont 500 méteres környezete)

településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok, nyomvonalak
- a 3.b. mellékletben szereplő jegyzék szerint



településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok



3.c. melléklet: Kilátópontok és látványsávjuk, valamint a településképileg meghatározó utcák, nyomvonalak kivonat a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének jelölésével (forrás: TKR a 45/2017.(XII.20.) ök. rend. jóváhagyva)

4.3. Üzletjelzések, reklámok

üzletjelzések

A TKR 23. §-ában az üzletjelzések kialakítására vonatkozó előírások a telken belüli elhelyezést, méretet, anyaghasználatot, darabszámot stb. határozzák meg. A „totemoszlop” létesítése nem megengedett, de az előírásokat betartva önálló szerkezetként is kialakítható az üzletjelzés az ingatlanon.

reklámok

A TKR 4. mellékletében rögzített lehatárolás alapján reklám a TKR-ben rögzített előírások betartásával a Csatárka és a Törökvész úton lehetséges, az intézményi és a lakóterületen nem.

TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A tervezési terület urbánus környezetben, kisvárosias és kertvárosias, laza beépítettségű városszövetben, magasabb zöldfelületi-intenzitású térségben helyezkedik el. Védett, illetve védelemre javasolható természeti érték nincs a területen.

A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A zöldfelületi rendszer vizsgálata a különböző zöldfelületi elemeket ökológiai jellemzőjük, illetve rekreációs használatuk alapján kategorizálja. A zöldfelületi rendszer jeleníti meg a zöldhálózatot is, mely a település közhasználatú, rekreációs funkciójú szabadtereinek összessége.

A vizsgált területen jelenleg csak helyenként találhatók zöldfelületek, így nem funkcionális eleme Budapest zöldfelületi rendszerének. A 15788/2 helyrajzi számú telek részben térkővel (817 m^2) burkolt, a gépjármű behajtók és a parkoló aszfalt burkolatúak ($1\,008 \text{ m}^2$). A közhasználat számára átadott járda és lépcsők területe 94 m^2 , a terasz 10 m^2 . Teljesértékű zöldfelület (483 m^2) nagyrészt a lekerített területen kívül található, a kerítésen belüli növényzetet egy 8, egyenként $1,5\text{-}2 \text{ m}$ magas egyedből álló tujasor teszi ki.

A kerítésen kívül a helyenként fás-bokros állományokkal rendelkező gyeperészsűk képeznek zöldfelületet. A teljesértékű zöldfelületek összterülete a telek építési övezetre vetített részén $9\%\text{-}10\%$ -ot tesz ki, az érték jelenleg sokkal alacsonyabb, mint a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány (50%). A szomszédos, 15785/5 helyrajzi számú telken – melyen a Rózsadomb Center Bevásárlóközpont helyezkedik el – is kisebb a kialakult zöldfelületek aránya (14%), mint az övezetben előírt mérték. Itt a zöldfelületek különböző típusúak: (reprezentatív) bejárat, parkolók előírt fásítása, telekhatár menti növényzet. A Felső Zöldmáli út túloldalán elhelyezkedő 15785/15 helyrajzi számú telken a kialakult zöldfelületi arány 68% .

A Csátárka út és a Törökvész út fásított, a fasori egyedek állapota jó, ápolási hiányosság jellemző az egyedek nagy részénél. A Törökvész úti fasor a vizsgált terület környezetében vegyes korösszetételű, eltérő fajtájú egyedekből áll, zömmel fiatal magas kőrsek (*Fraxinus excelsior*) és idős fehér akácok (*Robinia pseudoacacia*) alkotják. A Csátárka utcai sorfák korosak, fafaj összetételük: keskenylevelű kőris (*Fraxinus angustifolia*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*). A szerkezeti terv Zöldfelület-, táj- és természetvédelmi tervlapján településkép-védelmi jelentőségű, meglévő fasorként jelöli a Törökvész úti fasort, valamint tervezettként a Csátárka útét. A fasorok a TSZT besorolása szerint így karakterükben megtartandók, lehetőség szerint kiegészítendőek.

A Törökvész út felőli füves rézsűn jelentősebb fás szárú növényzet található, így kondicionáló zöldfelület. A sarok felőli részen jellemző fafajok: virágos kőris (*Fraxinus ornus*), korai juhar (*Acer platanoides*), mandula (*Prunus dulcis*). A fák ápoltsága hiányos, nagy részüknél jelentős lombvesztés ($26\text{-}50\%$) figyelhető meg. A facsoportot egy kerti gyöngyvessző (*Spiraea x vanhouttei*) egyedekből álló cserjesáv választja el a járdától. A Törökvész út felőli buszmegálló, illetve parkolónál lévő támfalnál idős fehér akác (*Robinia pseudoacacia*) fasor található.

A Csátárka út felőli gyalogos járdához csatlakozó gyeperészsűn egy lombhullató fa, esztétikai, illetve egészségügyi állapot szempontjából magas értékkel bíró korai juhar (*Acer platanoides*) található, környezetében kúszócserjékkel (madárbirs – *Cotoneaster dammeri*). A Rózsadomb Center Bevásárlóközpont a telekhatár mentén a parkoló-fásítást hársfa (*Tilia*) egyedek teszik ki.

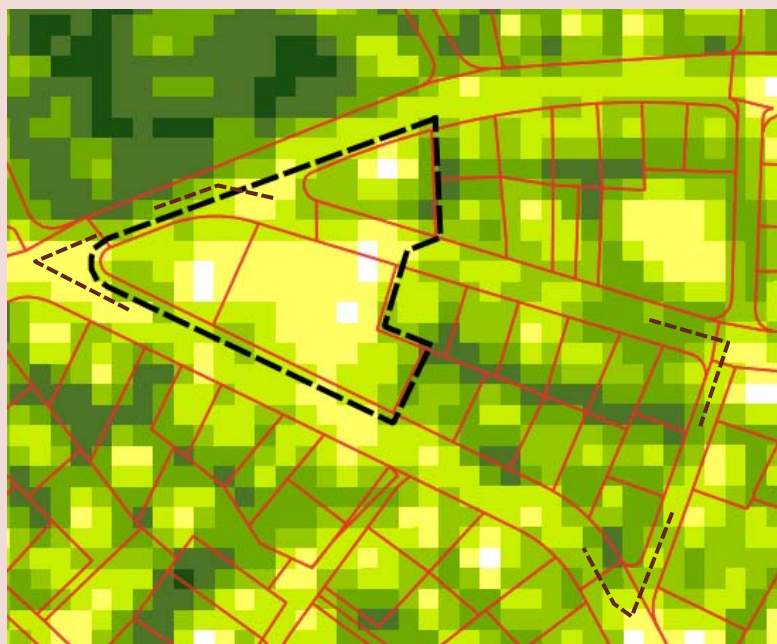
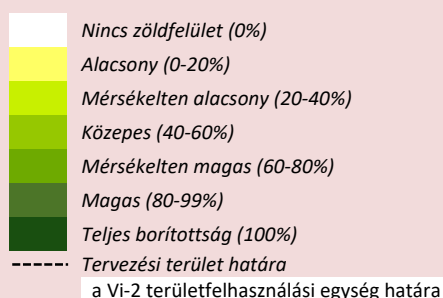
2. ZÖLDFELÜLET-INTENZITÁS

A zöldfelületi intenzitás az egyik meghatározó indikátora a települések élhetőségének. A zöldfelületek közvetetten, illetve közvetlenül is hatással vannak a városklímára, ezen belül is a levegő páratartalmára, hőháztartására (városi hőszigetekre), a talajvízháztartásra, a levegőminőségre és más környezeti tényezőkre.

Közvetett módon pedig jelentős hatással bírnak az élővilágra és az emberre is. A Zöldfelület Intenzitás érték (ZFI) a zöldfelület intenzitását jellemző %-érték, mely megmutatja, hogy mekkora az adott területre eső zöldfelület síkbeli kiterjedésének aránya és 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 közzétett 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 (forrás: BFVT Kft.)
kiegészítve a vizsgált telektömb területének jelölésével

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1. TELEKADOTTSÁGOK

A 15788/2 helyrajzi számú telek a földhivatali nyilvántartás szerint 2 414 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 5 237 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.) 2 027 m² nagyságú. A telek szintterületi mutatója 1,46 m²/m².

A telektömb fennmaradó, a fenti intézményi területfelhasználástól eltérő – lakóterületi – telkeinek mérete funkciójukból adódóan is jelentős eltérést mutat a fentiekhez mérten. Az egyes, szabadonálló beépítésű telkek területe 900m² és 1 250 m² között mozog. A kialakult szintterületi mutatók is ezeknek az adottságoknak a tükrében alakulnak, a Felső Zöldmáli út menti telkek esetében 0,4 – 0,6 m²/m² közötti érték, míg a Törökvész út mentén 0,2 – 0,5 m²/m² között alakul.

2. TULAJDONVIZSGÁLAT

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 telkek 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.

A telektömb további, lakó ingatlanjai egyéb / magán tulajdonban vannak, kivéve a 15785/6 helyrajzi számú, a Rózsadomb Center Bevásárlóközponttal észak-keleti szomszédságban lévő ingatlan, mely Budapest Főváros Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képezi.

3. ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

A tervezési terület 15788/2 hrsz.-ú telkén 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 kétszintes mélygarázzsal és F+5 szinttel 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 ~3 000 m², az épület 2 szintes mélygarázzsal (52 fh.) és F+2 szinttel rendelkezik.

A telektömb további, lakó funkciójú ingatlanjai jellemzően kétszintesek – F+1 vagy F+T kialakításúak – a hozzájuk tartozó személygépjármű állások a domborzati viszonyok függvényében földszintes vagy földbeájt építményben kialakítottak, általában közvetlen kapcsolatban az ingatlan feltárási közterülettel.

A telektömbben irodai funkció is található, a Rózsadomb Center Bevásárlóközpont közvetlen szomszédságában, F+1+T szintes kialakítással (hrsz. 15785/6 – Felső Zöldmáli út 128-130.), illetve a Felső Zöldmáli út 120. számú ingatlan (hrsz. 15782/4) F+T szintes épület igazgatási funkciójú, benne működik a Palesztin Állam Nagykövetsége. A telektömb kisvárosias lakó területfelhasználásba eső részének épületei átlagosan 160 m²-esek.

A tervezési területet dominánsan kis- és kertvárosias beépítésű, 3-4 szintes lakóépületek övezik, a körforgalmú csomópont átellenes oldalán négy darab, tízeleletes tömbház is áll.

	telekméret (m ²)	épületek összes alap- területe (m ²)	jelenlegi beépítés mértéke (%)	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke (%)	telken belüli parkoló (db)
Meglévő mutatók 15788/2	2 414	586	24,3	0,24	20	-
Meglévő mutatók 15785/5 (Rózsadomb Center Bevásárlóközp.)	5 237	1861	35,5	2,86	14	200 ¹
Meglévő mutatók 15785/15 (irodaház)	2 027	572	28,2	1,48	68	52 ²

A meglévő beépítettség és a zöldfelület mértéke (BFVT Kft.)

4. LÁTVÁNYVIZSGÁLAT

A forgalmas közlekedési csomópontban, fővárosi jelentőségű közlekedési területek találkozásánál elhelyezkedő tervezési területre észak-kelet irányból, a Csátárka út felől adódik rálátás. A terepbe bevágott teraszon elhelyezkedő ideiglenes piac- és rendezvényter kis tömegű építményei a Törökvézi út felől takarva vannak. A városképi látványt a szomszédos bevásárlóközpont és az irodaház nagyobb épületeinek tömegei uralják. A tervezési területet dominánsan kis- és kertvárosias beépítésű, 3-4 szintes lakóépületek övezik, de körforgalmú csomópont átellenes oldalán négy darab tízeleletes 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.

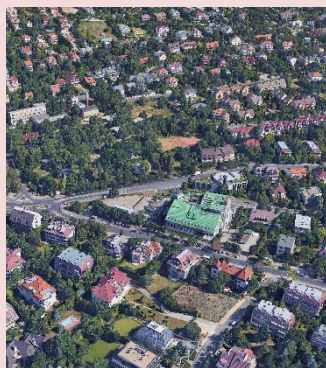
Fontos megjegyezni továbbá, hogy látványvizsgálat szempontjából a II. kerület településképi rendeletében rögzített látvány- és kilátópontok közül a Látó-hegy Árpád-kilátója is érintett, az onnan feltároló látványban a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület meghatározó szerepet játszik, annak szinte fókuszpontjában található.



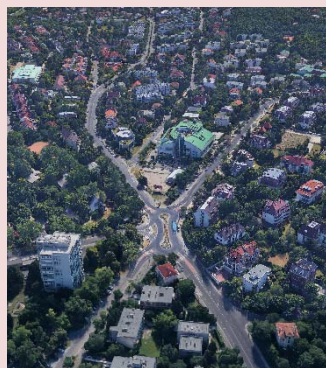
Az Árpád-kilátóból feltároló látvány a terület, valamint egyes kiemelt látványosságok jelölésével (forrás: <https://terepgyerek.blog.hu/>)

¹ forrás: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/terstat/2012/06/sikos.pdf>

² forrás: <http://irodainfo.com/kiado-iroda/csatarka-uti-irodahaz/319>



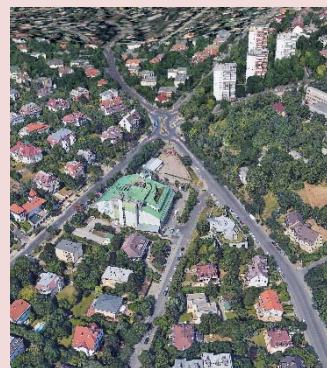
A tervezési terület észak felé



A tervezési terület kelet felé



A tervezési terület dél felé



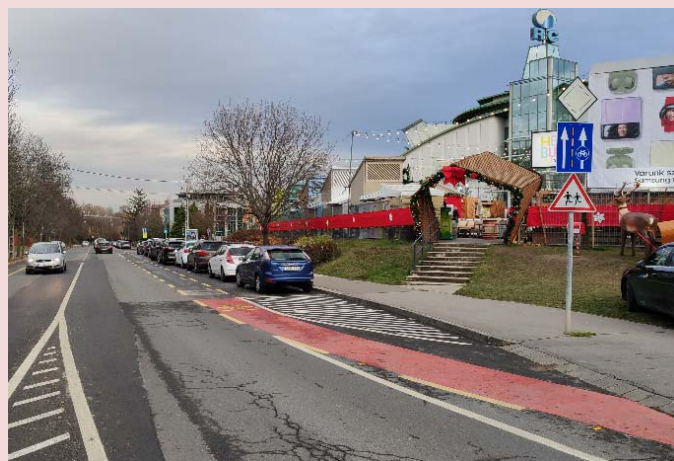
A tervezési terület nyugat felé
(forrás: <https://google.maps.com>)



Piac az utcáról (forrás: BFVT Kft.)



A piac és környezete nyugati irányban (forrás: BFVT Kft.)



A piac és a csatárka utca (forrás: BFVT Kft.)



A piac a Kápy utca irányába fotózva (forrás: BFVT Kft.)

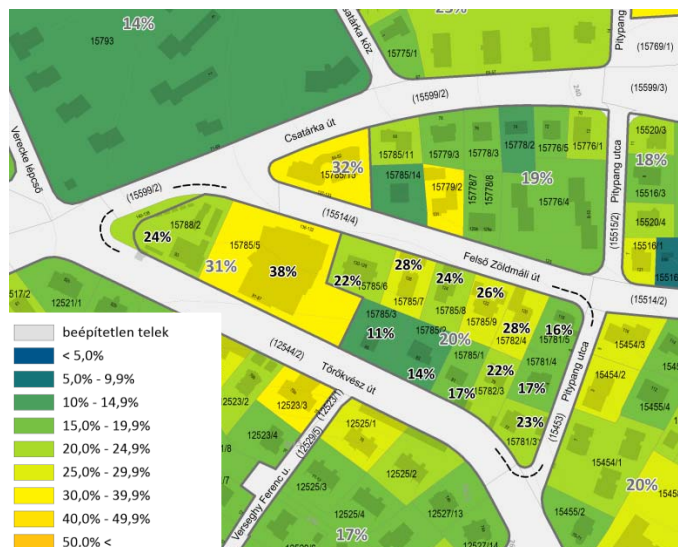


A piac és a csomópont (forrás: BFVT Kft.)

telekméret



beépítettség



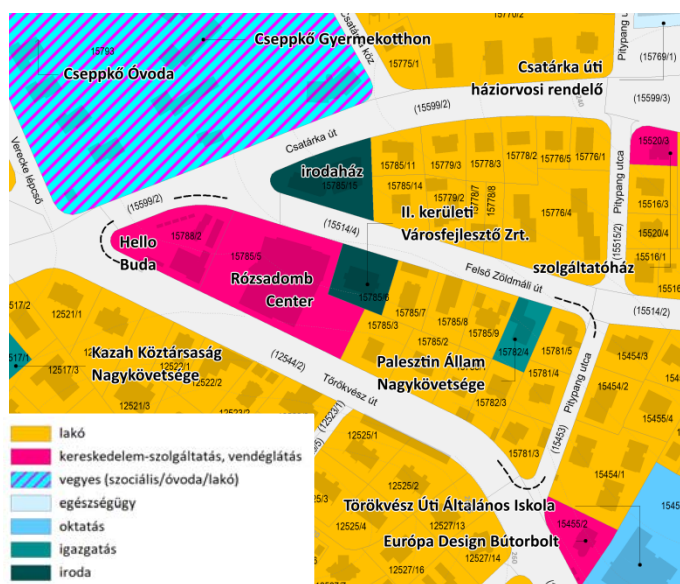
szintszám



kialakult szintterületi mutató



funkció



tulajdon



Az épített környezet vizsgálata (forrás: saját ábrák a II. kerület Kerületi Építési Szabályzatának Önkormányzat Képviselő-testülete által 301/2019.(XI.26.) határozatával elfogadott Megalapozó vizsgálata alapján – aktualizálva a 15788/2 hrsz-ú ingatlan kialakult állapota szerint)

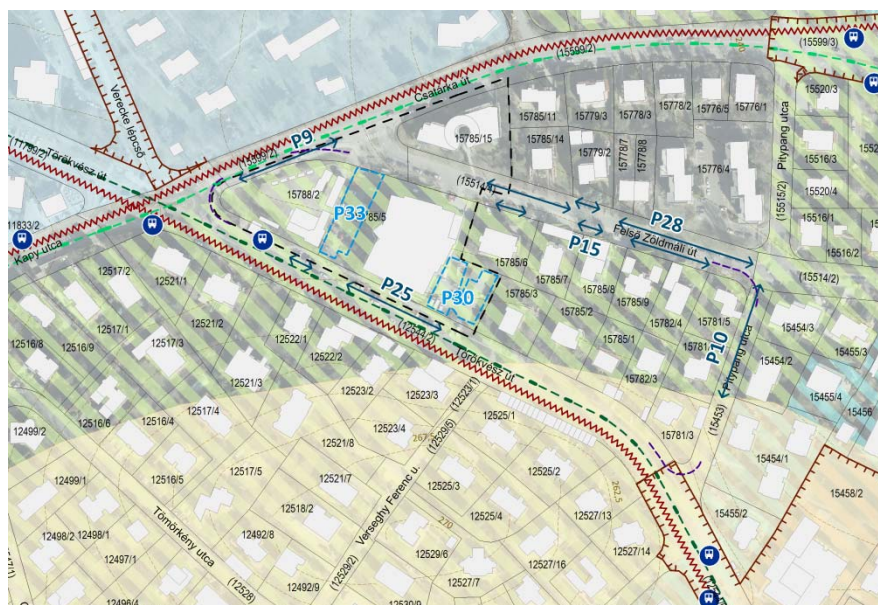


- | | | |
|---|----------------------------|--------------------------|
| Épület | Autóbusz megálló | HELLO WOOD kapu |
| Gyalogos közlekedés területe | Gyékoci bejáró | Karsztos terület |
| Egyéb burkolt felület/járdaszíj | Felszíni parkoló | Tájképvédelmi övezet |
| Közüti közlekedés területe | Faegyed | Barlang védőövezete |
| Üvegterő | Zöldfelület (teljesértékű) | Közüti zajterhelés |
| Vizsgált telken belüli aszfalt burkolat | Zöldtető | Vetítő |
| Vizsgált telken belüli térkő burkolat | Cserje, talajtakaró | Tervezési terület határa |
| Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor | | |
| Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor | | |

Környezetállapot és közlekedés vizsgálata (forrás: BFVT Kft.)

eltérő területlehatárolások

- Vi-2 területfelhasználási egység területe
- vizsgált telektömb területe
- barlangzónák a KÉSZ 5.b. melléklete szerint**
 - 'A' barlangzóna területe és határa
 - 'B' barlangzóna területe és határa
 - 'B*' barlangzóna területe és határa
- térképi elemek a TSZT-2021 4-5. melléklete szerint**
 - karsztos terület és határa
 - tájképvédelmi övezet
 - barlang védőövezetének határa
 - településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor
 - településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor
- közeledési infrastruktúra adottságok**
 - P9 közterületi parkoló a férőhelyek számával
 - P33 magánterületi parkoló a férőhelyek számával
 - közüti zajártalom
 - buszmegálló
- egyéb elemek**
 - szintvonal



Kialakult állapot a telektömb környezetében légifotón, kiegészítve a vizsgált telektömb területének jelölésével (forrás: saját ábra)

	telekméret (m ²)	épületek összes alap- területe (m ²)	beépítés mértéke (%)	összes zöldfelület területe (m ²)	zöldfelület mértéke (%)	általános szintterületi mutató
Vi-2/SZ-33 építési övezet hatályos paraméterei	2 000		20,0		50,0	0,2/KH 0,5
hatályos szabályozás szerinti 15788/2 hrsz-ú telek	1 919	586	30,5	195	10,1	0,3

A hatályos Vi-2/SZ-33 jelű építési övezet paramétereinek és a hatályos szabályozás szerinti 15788/2 helyrajzi számú telek mutatóinak összehasonlítása
(forrás: saját táblázat a hatályos építési övezet értékei a 28/2019.(XI.27.) ök. rend. jóváhagyott KÉSZ alapján)

A fenti a táblázat alapján megállapítható, hogy a hatályos szabályozás végrehajtásával létrejövő telek területe kisebb az övezetben előírt minimumnál, a beépítési mérték és az általános szintterületi mutató meghaladja, a zöldminimum nem éri el az övezeti paramétereket.

5. KIALAKULÁS-TÖRTÉNET ÉS ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK

A területet érintő Csatárka és Törökvész utak nyomvonalai már Magyarország I. katonai felmérésén (1782-1785) is nyomon követhetők, de a környező, dominánsan szőlőművelés alatt álló parcellák használata csak az 1880-as évek végi filoxéra járvány következtében változott meg, szinte teljesen megszűnt a budai és óbudai szőlőkultúra.

5.1. Rövid kialakulás-történet

Pest-Buda és Óbuda egyesítése idején, a területen és környezetében lévő földterületek dominánsan művelés alatt álltak, a rendszerint szőlőműveléssel érintett parcellákat dűlőutak kötötték össze. Az akkor meglévő dűlőutak egy része a mai lokális közúthálózat nyomvonalával azonosítható (pl. Törökvész út, Csatárka út - Kapy utca tengely, Pitypang utca, Gárdonyi Géza út, stb.). Megfigyelhető, hogy a mai Felső Zöldmáli út elődjeként szolgáló dűlőút véget ér a mai Pitypang utcánál, nem köt be a mai Csatárka útba.



Buda nagyméretű kataszteri térképsorozata • 1873
(forrás: <https://maps.arcanum.com/>)

A századforduló idején készült térképen már megjelenik egyes dűlőutak szélesítésének igénye (Törökvész út, Csatárka út –Kapy utca tengely) és dűlőúti előzmény nélkül, újonnan kiszabályozandó utcaszakaszként kerül rögzítésre a Felső Zöldmáli útnak a Csatárka útba bekötő szakasza. A telekstruktúra még továbbra is egy, a maitól eltérő szerkezetet mutat, a tágabb környezetben jellemzően a korábbi parcellák azonosíthatók. Az utcák kiszabályozási igénye a vizsgált tömbben lévő telkek újraosztását is előrevetíti.



Budapest közigazgatási térképsorozata • 1908
(forrás: <https://maps.arcanum.com/>)

A tágabb környezetben új tömb- és telekstruktúra fizikai kialakítása a két világháború közötti időszakra tehető. A vizsgált tömbben egy-két eltéréstől eltekintve szinte a maival megegyező a telekstruktúra. Ekkora a mai 15782/3 és /4 helyrajzi számú ingatlanok még egy ingatlant képeztek, továbbá a tömb Csatárka út felőli végének telekosztása még a korábbi, észak-dél irányultságú telekhatárok szerinti osztást tartotta.



Budapest kataszteri térképsorozata • 1918-1946
(forrás: <https://maps.arcanum.com/>)



Az Árpád-kilátóból készült felvételeket összehasonlító képpár az elmúlt csaknem egy évszázad kialakulástörténetéhez
(forrás: ~ 1930. <https://egykor.hu/> és ~ 2020. <https://kirandulastippek.hu/>)

5.2. Védett örökségi értékek

A telektömbben védett örökségi érték nem található, annak közvetlen környezete is csak egy helyütt érintett épített örökséggel.

A településkép védelméről szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékét tartalmazó 4. mellékletének II. kerületi építményeit rögzítő táblázat 2.1.292. sora alapján a Cseppkő utca 74. szám alatti, 15793 helyrajzi számú ingatlan, a Preisich Gábor által tervezett, 1940-ben megépült gyermekotthon.



fővárosi helyi védelem
(2.1.292. építmény - Preisich Gábor, 1964.)

Védett örökségi értékek (forrás: saját ábra)

KÖZLEKEDÉS

1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

Az intézményi építési övezetbe tartozó vizsgált terület a Törökvész út és a Csátárka utca csomópontja mellett terül el. A vizsgált területen belül található a tágabb környezet egyetlen bevásárlóközpontja, a Rózsadomb Center. A Törökvész út és a Csátárka 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)



Csátárka utca keresztmetszeti kialakítása a tervezési terület északi oldalán (forrás: BFVT Kft.)



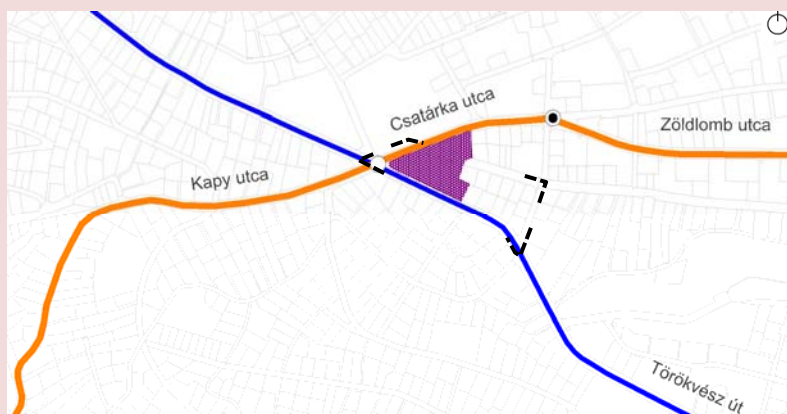
Törökvész út keresztmetszeti kialakítása a tervezési terület déli oldalán (forrás: BFVT Kft.)

A Kapy utca – Csátárka utca – Zöldlomb utca – Szépvölgyi út által alkotott II. rendű főút, amely Hűvösvölgy és Óbuda között biztosít körirányú kapcsolatot. A vizsgált szakaszon a Csátárka utca 2x1 forgalmi sávossal 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).

Az ún. budai körúthoz csatlakozó Törökvész út a II. kerület lakóterületeinek legfontosabb sugárirányú gyűjtőútja, amely 2x1 forgalmi sávossal 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 forgalom nagyság című ábra szemlélteti.

- II. rendű főút
- Gyűjtőút
- Vizsgált terület (a Vi-2 területfelhasználás területe)
- Fontosabb jelzőlámpás csomópont
- Fontosabb jelzőtáblás (körforgalmú) csomópont



Jelenlegi úthálózat (forrás: BFVT Kft.)
kiegészítve a vizsgált telektömb területének jelölésével



Közúti forgalomnagyság (forrás: EFM 2020)
kiegészítve a vizsgált telektömb területének jelölésével

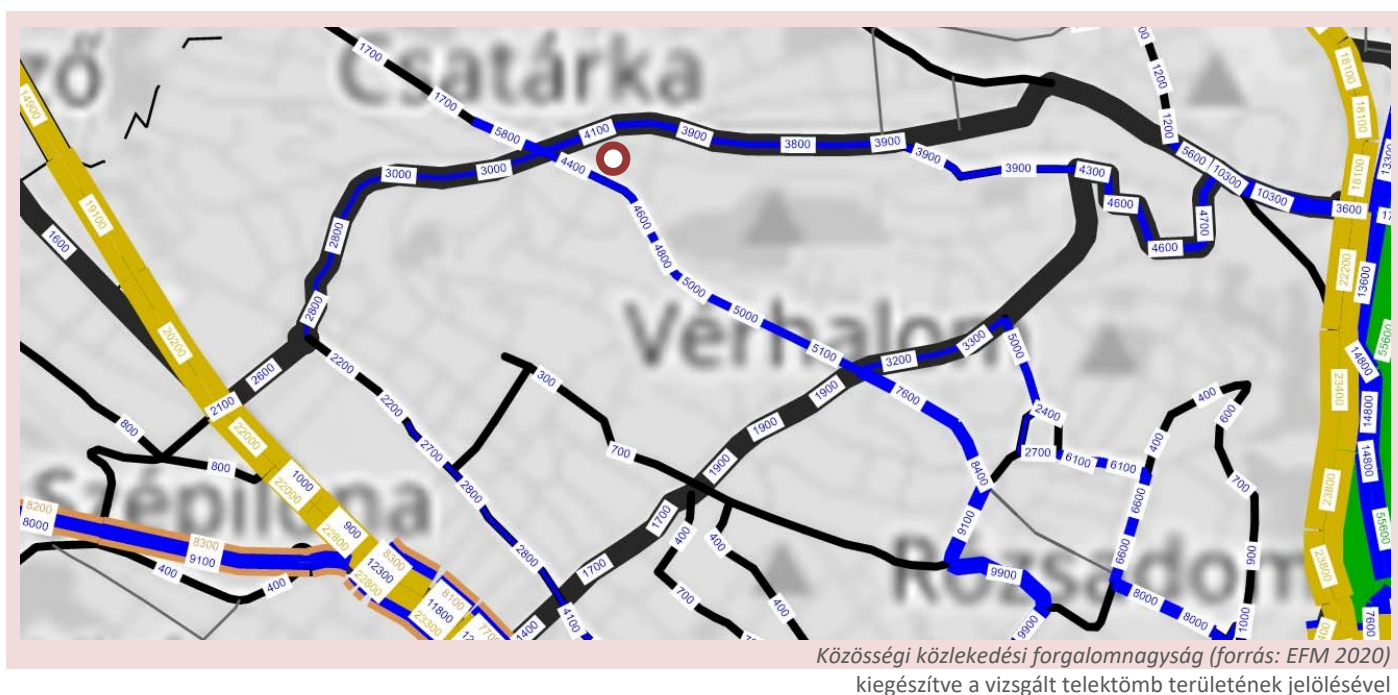
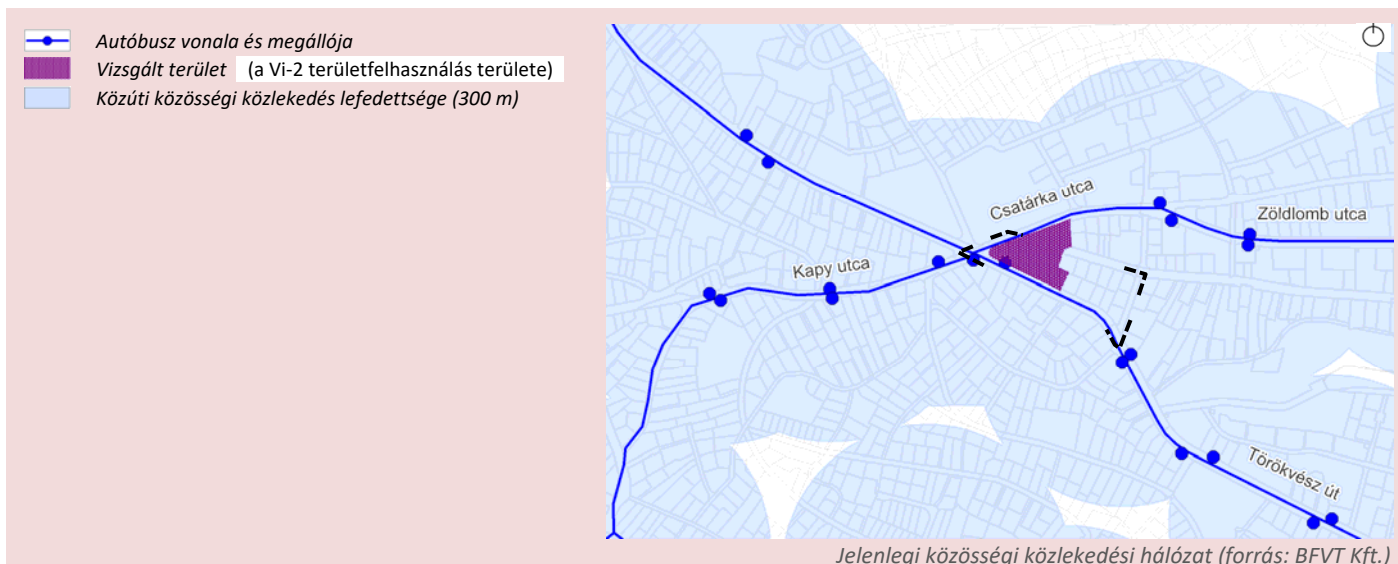
2. KÖZZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

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

A tömböt határoló közutakon az alábbi autóbuzs járatok érhetőek el:

típus	járatszám	végállomás 1	végállomás 2	követési idő csúcsidőben (perc)
autóbuzs	11	Batthyány tér	Nagybányai út	3-7
autóbuzs	29	Szentlélek tér	Hűvösvölgy	9-10
autóbuzs	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.



3. GYALOGOS- ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A vizsgált területet határoló közterületeken kiépültek a gyalogos közlekedés létesítményei, a Csátárka 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 területen és környezetében a legnagyobb gyalogos forgalmat vonzó létesítmény a Rózsadomb Center és az autóbusz-megállók.

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

4. PARKOLÁS

A vizsgált területet határoló utakon mindenütt jelen van a közterületi parkolás. A Csátárka 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.

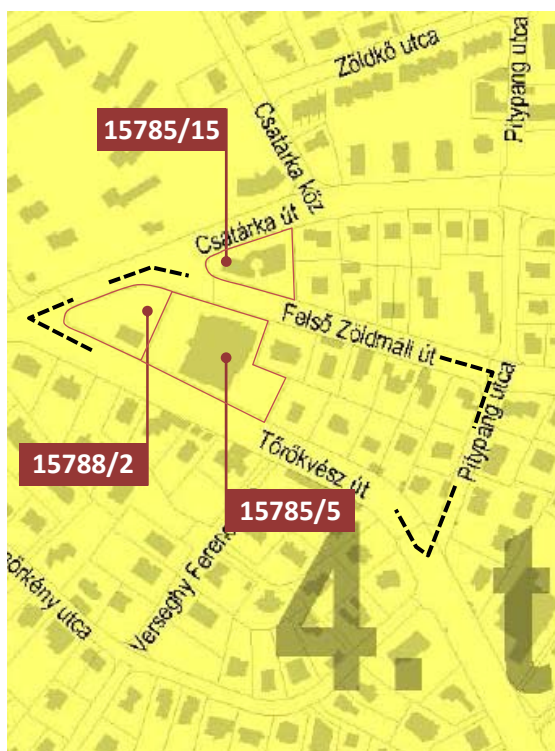
A vizsgált területen belül a legjelentősebb parkoló kapacitással a Rózsadomb Center rendelkezik, telken belül felszínen mintegy 50 db parkolóhely található, mélygarázsban további, megközelítőleg 110 db férőhely került kialakításra.

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.

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.



4.a. melléklet: A parkolási kötelezettség eltérő szabályozású területei kivonata a tervezett KÉSZ módosítással érintett terület tömbjének és a szóvegesen tárgyalt telkek jelölésével
(forrás: KÉSZ a 28/2019.(XI.27.) ök. rend. jóváhagyva)



Parkolás a „Hello Buda” északi bejáratánál (forrás: BFVT Kft.)



Parkolási viszonyok a körforgalom mellett (forrás: BFVT Kft.)

A KÉSZ módosítással érintett tömb a KÉSZ 4.a. melléklete szerint a 4. területbe sorolt.

	A	B	C	D	E	F
1.	FUNKCIÓ	1. TERÜLET*	2. TERÜLET	3. TERÜLET	4. TERÜLET	5. TERÜLET
2.		parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)
4.	Kereskedelmi, egység árusítótérének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 20m ² , e fölött minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után 1 000 m ² bruttó szintterületig	0,5	0,5	0,75	1	1
9.	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztótérre nettó alapterületének minden megkezdett 10 m ² -e után (beleértve saját telken a terasz, kerthelyiség, közterületen, magánúton vagy közhasználatú területen a vendéglátó terasz 50 m ² feletti bruttó alapterületét is)	0,5	0,5	1	0,5	0,5
parkolási kötelezettség (db): gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettség						
*: az 1. területen belül figyelembe kell venni a 43. § előírása szerinti kötelező többletparkolóhelyeket is						

4.b. melléklet: A személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség – táblázat (forrás: KÉSZ a 28/2019.(XI.27.) ök. rend. jóváhagyva)

A 15788/2 hrsz-ú ingatlan becsült parkolási mérlege a kialakult állapot szerint cca. 20 férőhely.

	bruttó terület (m ²)	nettó terület (m ²)	eladótér/fogyasztótér (m ²)	osztószám*	parkoló szükséglet (db)
kereskedelem – termelői piac	41		-		
kereskedelem	182	154,7	77,35	20	4
vendéglátás	192	163,2	81,6	20	16
vendéglátás csak fogyasztótér	129	116,1	116,1		
vendéglátó terasz	192	-	142**		
ÖSSZESEN					20

* a KÉSZ 4.b. melléklet 4. és 9. sor és E oszlop szerinti érték

** a KÉSZ 4.b. melléklet 9. sor szerinti az 50 m² feletti bruttó alapterület

Becsült parkolási mérleg (forrás: saját táblázat)

KÖZMŰVESÍTÉS

1. VÍZELLÁTÁS



Földalatti és föld feletti tűzcsap kialakítása a terület környezetében (forrás: BFVT Kft.)

A terület térségének vízellátásáról az 5. számú Csátárka nyomászána vezetékai gondoskodnak. A nyomászána betáplálók gépháza a Budaújlak-Csátárka gépház, amelynek beépített névleges kapacitása $1\,200\text{ m}^3/\text{h}$ és ellennyomó medencéi a Ruthén utcai medence ($2 \times 1\,500\text{ m}^3$) és a Csátárkai medence ($2 \times 600\text{ m}^3$). Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A terület közelében található nagyobb átmérőjű főnyomóvezeték a következők:

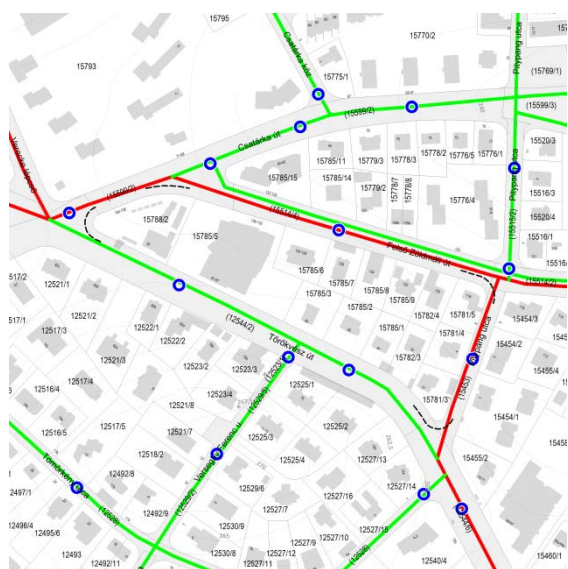
- Felső Zöldmáli út – Csátárka út – Törökvész út nyomvonalon: DN 300-as méretű, öntött vas és KPE anyagú főnyomóvezeték,
- Felső Zöldmáli út – Csátárka út – Verecke lépcső nyomvonalon: DN 400-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték.

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.

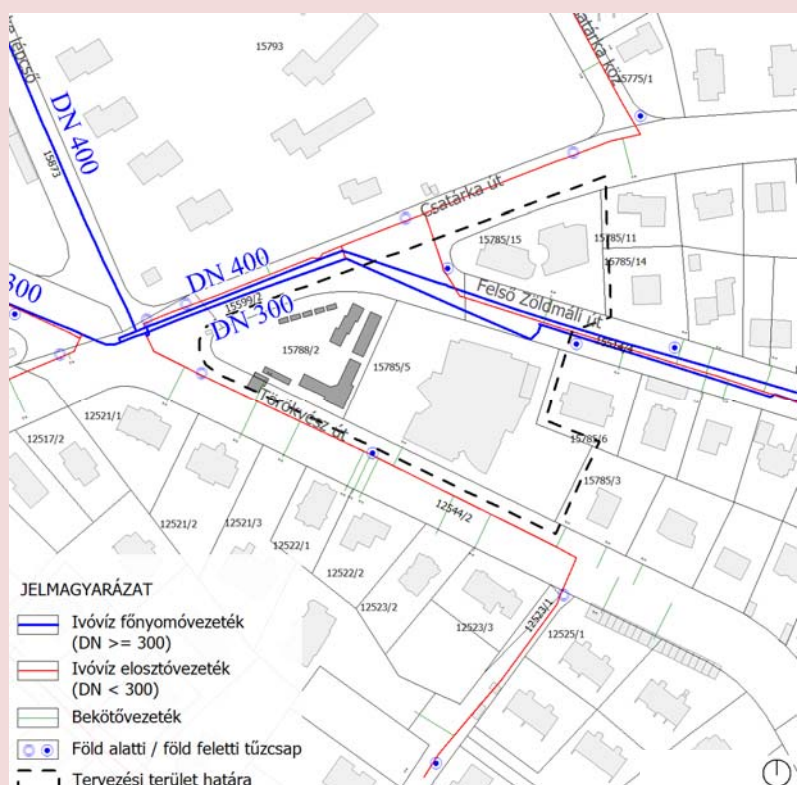
A területet vízbázis védőterületek (belső, külső, hidrogeológiai „A”, hidrogeológiai „B”) nem érintik, valamint nem érinti a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt Vízhőszívő-védelmi terület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



- ivóvíz főgerincvezeték
- ivóvízvezeték - Csátárkai zóna (05)
- tűzcsap

Vízellátás (forrás: saját ábra a II. kerületi Építési Szabályzat Önkormányzat Képviselő-testülete által 301/2019.(XI.26.) határozatával elfogadott Megalapozó vizsgálata alapján, a Telepítési és beépítési tanulmányterv szerint aktualizálva)



JELMAGYARÁZAT

- Ivóvíz főnyomóvezeték (DN ≥ 300)
- Ivóvíz elosztóvezeték (DN < 300)
- Bekötővezeték
- Föld alatti / föld feletti tűzcsap
- Tervezési terület határa

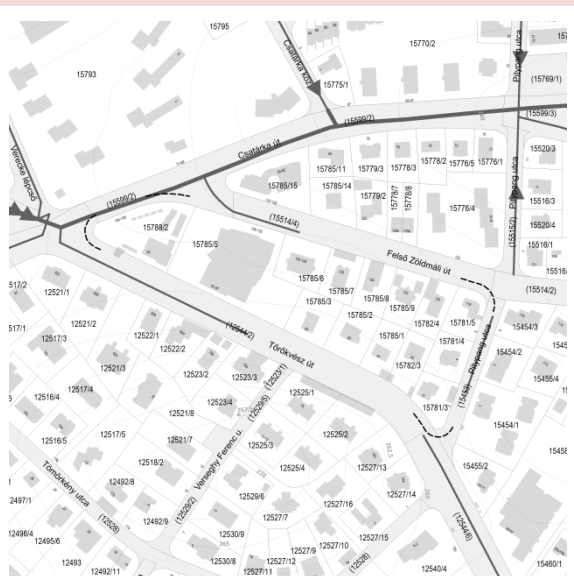
Vízellátás (forrás: BFVT Kft.)



2. 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 befogadja 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.

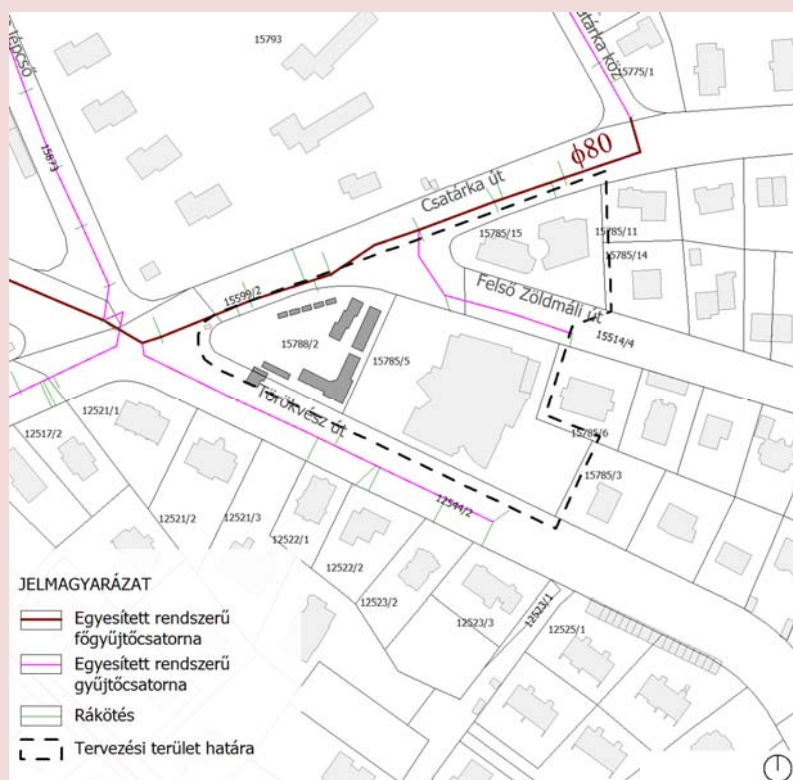
A környező egyesített rendszerű csatornák (főgyűjtőcsatorna és gyűjtőcsatornák) gravitációs jellegűek, átemelő a közelben nem található.







-  egyesített rendszerű főgyűjtő csatorna
-  egyesített rendszerű csatornahálózat

Csatornázás

(forrás: saját ábra a II. kerületi Építési Szabályzat
Önkormányzat Képviselő-testülete által 301/2019.(XI.26.)
határozatával elfogadott Megalapozó vizsgálata alapján, a
Telepítési és beépítési tanulmányterv szerint aktualizálva)



JELMAGYARÁZAT

-  Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
-  Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
-  Rákötés
-  Tervezési terület határa

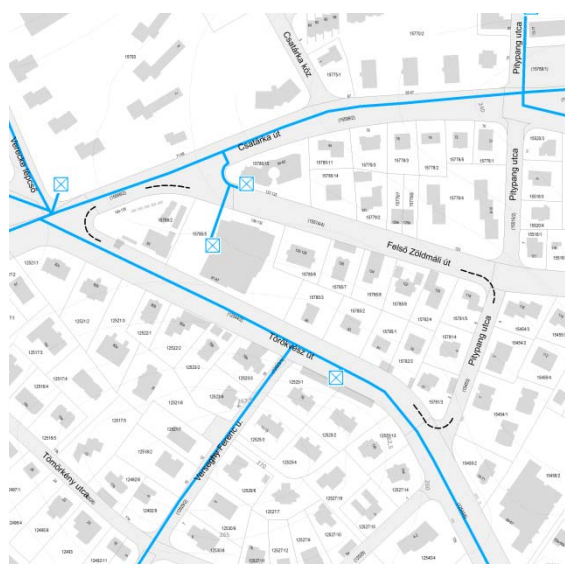
Csatornázás (forrás: BFVT Kft.)

3. 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 építhető 10/0,4 kV-os transzformátor üzemel.

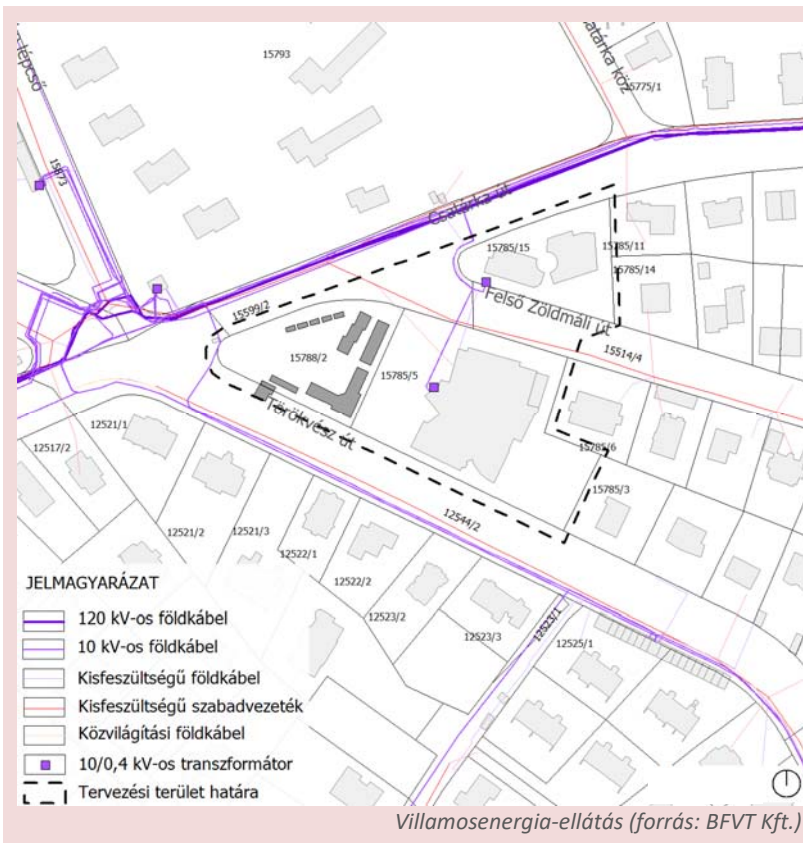
A kisfeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózat a térségben vegyes képet mutat, többségében földkábeles kivitelű, de szigetelt szabadvezetékes szakaszok is üzemelnek.



- 10kv-os villamosenergia földkábel
- 10/0,4 kV-os transzformátor

Villamosenergia-ellátás

(forrás: saját ábra a II. kerületi Építési Szabályzat
Önkormányzat Képviselő-testülete által 301/2019.(XI.26.)
határozatával elfogadott Megalapozó vizsgálata alapján, a
Telepítési és beépítési tanulmányterv szerint aktualizálva)



4. GÁZELLÁTÁS

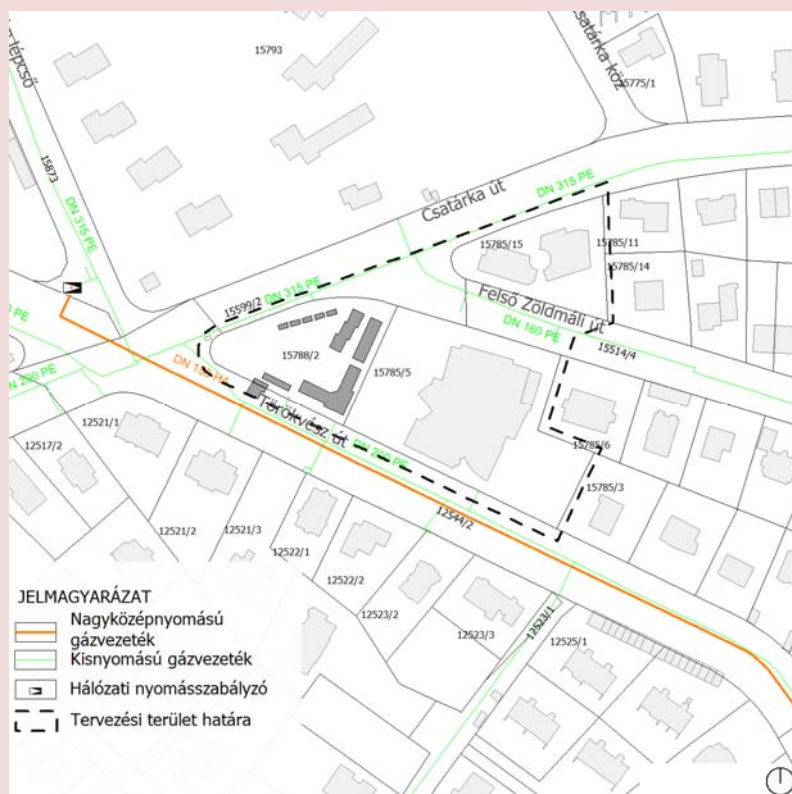
A térség gázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. elosztóhálózata biztosítja. A Törökvész úton DN 150 HA méretű nagyközépnomású gázvezeték üzemel, amely a Törökvész út – Verecke lépcső sarkán elhelyezett lemezházas hálózati nyomásszabályzót táplálja meg. Az innét induló DN 315 PE kisnyomású gázvezeték a Csátárka 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.



- nagyközépnomású földgázvezeték
- hálózati nyomásszabályozó
- kismomású földgázvezeték

Gázellátás (forrás: saját ábra a II. kerületi Építési Szabályzat Önkormányzat Képviselő-testülete által 301/2019.(XI.26.) határozatával elfogadott Megalapozó vizsgálata alapján, a Telepítési és beépítési tanulmányterv szerint aktualizálva)



- JELMAGYARÁZAT
- Nagyközépnomású gázvezeték
 - Kismomású gázvezeték
 - Hálózati nyomásszabályozó
 - Tervezési terület határa

Gázellátás (forrás: BFVT Kft.)

5. TÁVHŐELLÁTÁS

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

6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

6.1. 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, aléptímben 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 aléptímben hálózata a Csátárka 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.) aléptímben elhelyezett koaxiális hálózata a Csátárka úton épült ki.

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

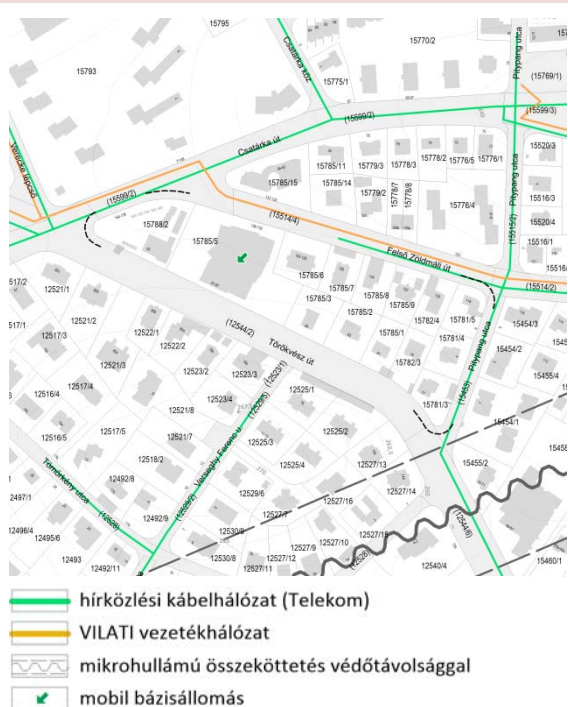
Az Invitech optikai gerince a Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út nyomvonalon légkábelsként létesült.

6.2. 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.



Elektronikus hírközlés

(forrás: saját ábra a II. kerületi Építési Szabályzat Önkormányzat Képviselő-testülete által 301/2019.(XI.26.) határozatával elfogadott Megalapozó vizsgálata alapján, a Telepítési és beépítési tanulmányterv szerint aktualizálva)



Elektronikus hírközlés (forrás: BFVT Kft.)

KÖRNYEZETVÉDELEM

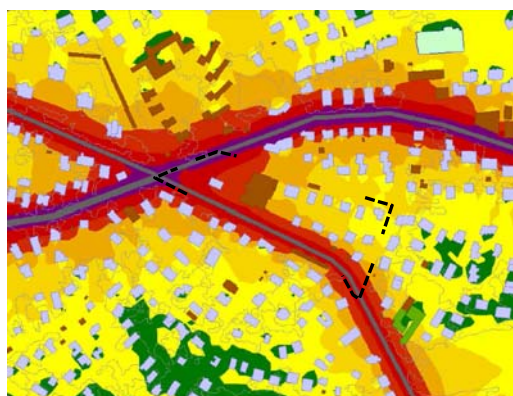
1. KÖRNYEZETI ELEMOK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA

1.1. Levegőminőség

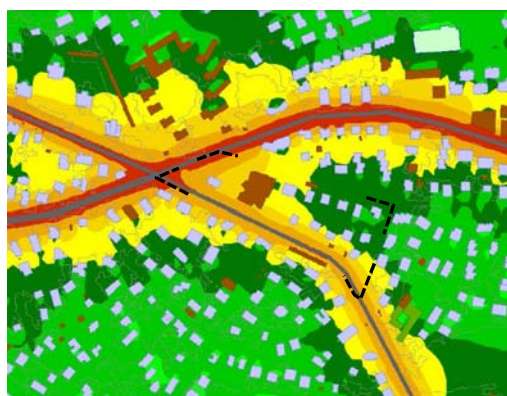
A terület a „Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomeráció része a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet szerint. A térségi háttérterhelésen kívül a területen elsősorban – közúti – közlekedési eredetű légszennyezés regisztrálható. A vizsgálati területhez „legközelebb” lévő mérőállomás a Széna téri automata mérőállomás. A távolság okán e mérőállomás adatai a vizsgálati területen nem relevánsak. A Törökvész út és Csátárka 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 fedetlen vagy burkolatlan felületek, melyek porképző felületként működnek.

1.2. Zajterhelés

A terület zajterhelésére vonatkozó legfrissebb adatokat a 2017 őszi 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 Csátárka úton jellemző jelentős közúti forgalom határozza meg határértéket meghaladó terheléssel.



Közúti zajterhelés – nappal



Közúti zajterhelés – éjjel

Zajterhelés L_{den} [dB(A)]

< 35
35 <= < 40
40 <= < 45
45 <= < 50
50 <= < 55
55 <= < 60
60 <= < 65
65 <= < 70
70 <= < 75
75 <= < 80
80 <=

Jelmagyarázat

kiegészítve a vizsgált telektömb területének jelölésével (forrás: Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép – 2017. | <https://.zajterkepek.hu/>)

1.3. 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.

1.4. Hulladékkezelés

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

KATASZTRÓFAVÉDELEM

1. ÉPÍTÉSFÖLDTANI KORLÁTOZÁSOK

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

2. 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.

3. ÁRVÍZVESZÉLY

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

VÁROSI KLÍMA

1. A TELEPÜLÉS KLÍMÁJÁT MEGHATÁROZÓ TÉNYEZŐK

1.1. Fizikai adottságok

Ahogy a kerületben mindenütt, a tervezett KÉSZ módosítással érintett területen is a klímát a domborzati viszonyok, valamint a térség épített és természetes környezetének jellege, kiterjedése és állapota határozza meg, befolyásolja.

domborzati tényezők

A telektömb lejtése keleti, délkeleti irányú. Elhelyezkedését tekintve a szinte hegygerinc pozíciójú Törökvész út szomszédságában húzódik. A tervezett KÉSZ módosításával érintett terület épp a telektömb legmagasabb pontján fekszik, a hozzá kapcsolódó közlekedési csomópont magaslati pontként tekinthető.

Az országban jellemző észak-nyugati szélirány a területre hosszanti irányban hat, a közlekedési csomópont a terület klimatikus helyzetére is hatással van, a rajta átbukó légmozgások ugyanis a telektömböt közvetlen érintik.

épített és természeti környezet

A terület és térségének dominánsan szabadonálló, hegyvidékes sűrűségű beépítése a telektömb átszellőztethetőségét kevésbé, annak hősziget hatását inkább befolyásolni képes. Utóbbi ellensúlyozásában a helyi magas zöldfelületi intenzitás is jelentős szerepet vállal nem közterületen és közterületen egyaránt megtalálható fásszárú növényállományával, mely árnyékkadó képességével, párologtatásával, stb. kondicionálni képes környezetét, egyúttal a burkolt felületek relatív magas arányát is kompenzálja. Ennek köszönhetően augusztus végén is jellemzően csak a bevásárlóközpont közvetlen közelében mérhető 30°C vagy annál magasabb hőmérséklet, annak környezetében már a 25-30°C közötti értékek jellemzők.

1.2. Meteorológiai adottságok

Az időjárási adottságok közül az alábbi tényezők meghatározók.

napfénytartam

A helyi napfénytartam évi átlaga 2000 óra fölött van. A maximális napfénytartam eléri az évi 2 300 órát, az időjárás ingadozásától függően 1 600 óra évi átlag is előfordul, júniustól szeptemberig tartó legmagasabb és a téli hónapokban legalacsonyabb napfénytartammal.

szélviszonyok

A főváros egyéb területeihez képest általában magasabban fekvő helyszínen az átszellőztettség optimálisnak mondható, a hegy-völgy irányú, a különböző területek hőmérséklet különbségeinek kiegyenlítődésekből

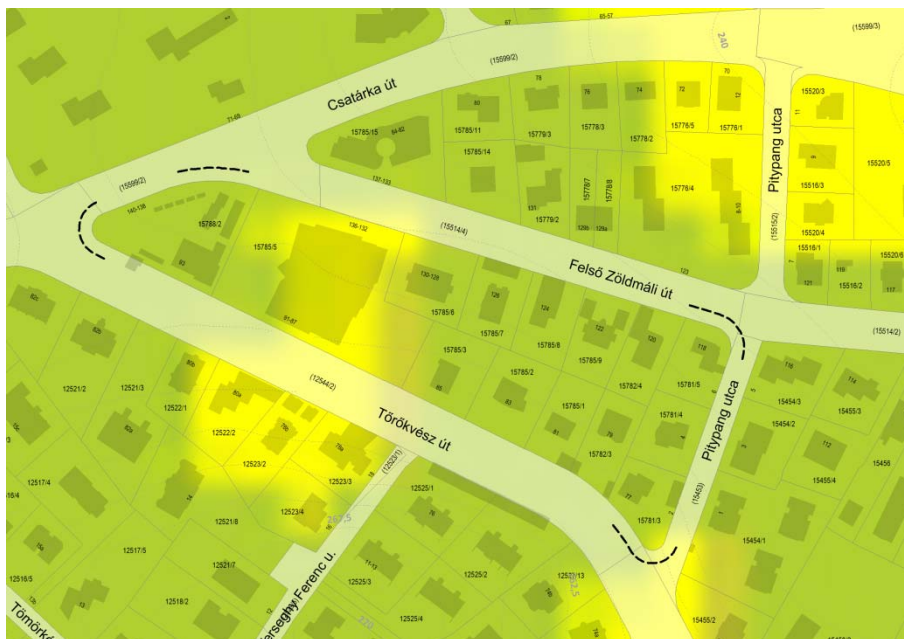
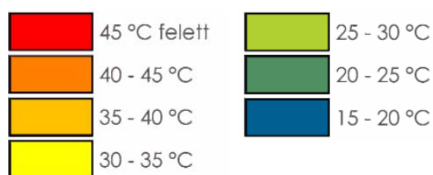
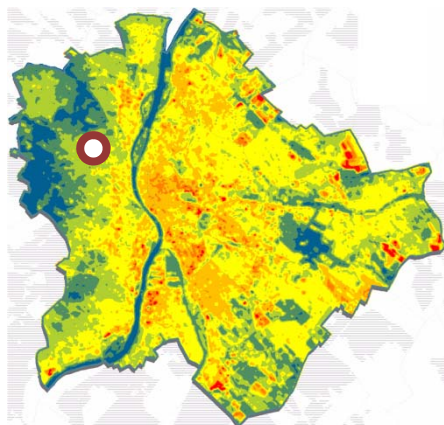
keletkező napi légmozgás ezt az állapotot tovább erősíti.

léghőmérséklet

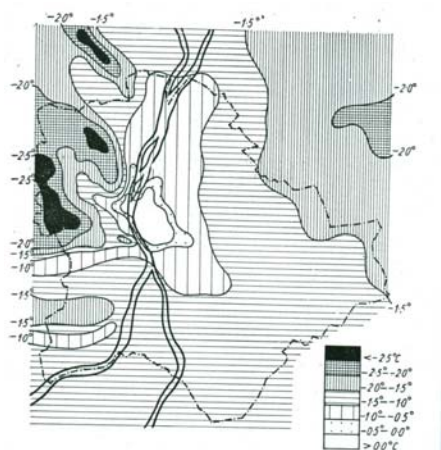
A szélviszonyok okozta helyzet jelentős hatással van a léghőmérséklet alakulására is, mely tovább javul (hűl) a domborzati viszonyok függvényében, ugyanis a helyi, a belvárosinál magasabban fekvő térség átlaghőmérséklete eleve 2-3°C-kal alacsonyabb.

csapadék

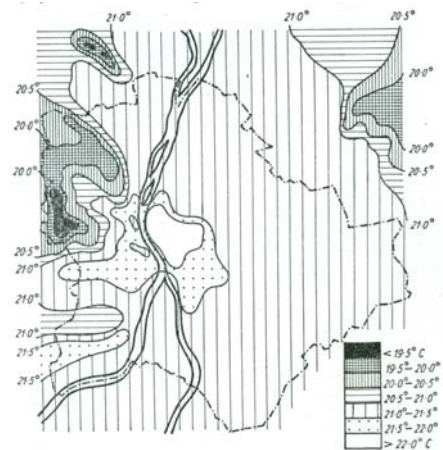
A fővárosban jellemző 550-650 mm éves csapadékmennyiség nagyobb része esik le a területhez hasonló hegyvidéki területeken, mely hasznosulásához a helyi vízvisszatartásra alkalmas felületek mennyisége is hatással van.



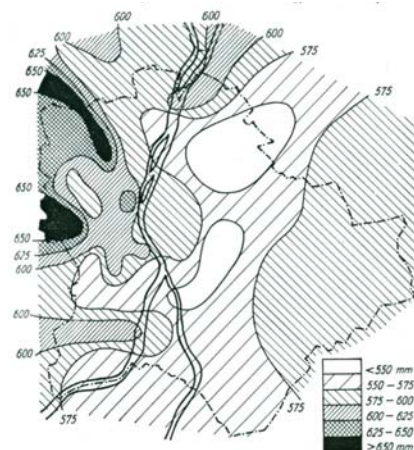
Budapest felszínhő térképe 2016. augusztus 31-én
(forrás: Budapest 2030 – Hosszú távú Városfejlesztési Koncepció)



Januári (téli) hőmérsékleteloszlás



Júliusi (nyári) hőmérsékleteloszlás



Évi csapadékeloszlás
(ábrák forrása: Dr. Bacsó Nándor)

ÖSSZEFOGLALÓ HELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS, PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP

1. HELYZETELEMZÉS-HELYZETÉRTÉKELÉS

A tervezett KÉSZ módosítással érintett terület és annak telektömbje a II. kerület átfogó területi egységei közül a hegyvidéki lakóterületen található, egyes szolgáltató funkciók sűrűsödésével érintett, ún. lokális központi/központképző területen, ahol olyan, a lakóterületek mindennapi életét legalább részben kiszolgáló funkciók csoportosulnak, mint pl. kereskedelem, posta, bank, gyógyszertár, stb.

1.1. Épített környezeti vonatkozások

lakóterületek sűrűsödése, humán infrastruktúra lokális központ

A kerületben a lakott területek sűrűsödése napjainkban egyre jellemzőbbé válik, de a rendelkezésre álló humán és egyéb infrastruktúra kapacitások korlátozottak. A helyi kereskedelmi és szolgáltató tevékenységek, valamint az egyéb alapintézményi funkciók a közvetlen szomszédos Rózsadomb Center Bevásárlóközpontba és a kényelmes (250 méteres) gyaloglási távolságban lévő Pitypang utca – Csátárka út csomópontjában lévő teresedés környezetében koncentrálnak. Ezek fejlesztése, kínálatbővítése lakossági igényként jelentkezik.

A telektömbben védett érték nem található.

1.2. Szakági vonatkozások

zöldfelületi-, természeti-, táji környezet, közlekedési és közmű infrastruktúra

A tágabb térség zöldterületei mozaikosan és jellemzően elszigetelten helyezkednek el a helyi zöldinfrastruktúra hálózatban, a területtől távolabb (pl. Ferenc-hegy fővárosi helyi védettségű természeti terület). A közterületi fasorok állapota, illetve a növényállomány minősége vegyes. A hegyvidéki területek unikális természeti adottsága a helyi barlangrendszer érintettsége, mely a vizsgált telektömb környezetében is megfigyelhető (Ferenc-hegyi, Pál-völgyi, Verecke lépcsői barlangok). Emellett a terület a tájképvédelmi övezet területével is szomszédos. A levegőminőség és a lokális klimatikus viszonyok a geomorfológiai és meteorológiai adottságoknak köszönhetően optimálisnak mondhatók. A közlekedési adottságok megfelelőek, a korábban említett tényezők és a jellemző ingázás okán a hálózati elemek azonban a forgalmi csúcsidőszakokban túlterheltek, a zaj és egyéb kibocsátási értékek ennek következményeként sokszor határérték fölött alakulnak. A közmű szintű mennyiségi ellátottság biztosított.

1.3. Konklúziók

A lakott területek sűrűsödése okán az egyéni mobilitás, egyfajta személyautó függő közlekedési rendszer megerősödése jellemző a kerületben, ennek következtében a domborzati viszonyaiból adódóan amúgy is korlátozott forgalomlevezető képességű helyi főútvonal-hálózat túlterheltsége tapasztalható. A helyzet ellensúlyozása a központi, illetve központképző területek funkcióbővítő fejlesztésével válna lehetségessé, mely utóbbiak működésbeli racionalizálása szempontjából amúgy is elengedhetetlen. A kialakult állapot átmeneti fenntartása ezek irányában pozitívan hathat, de fontos hozzátenni, hogy a kerületi beépített területek esetleges további terjeszkedésével a lakosság ellátó intézményrendszerrel és egyéb piaci szolgáltatásokkal szembeni elvárásai, igényei is változhatnak, mely hosszabb távon a terület intézményi/munkahelyi/kereskedelmi-szolgáltató fejlesztését is megkívánhatja, ezzel biztosítva a térség életképességének racionalizálását, és a „rövid utak városa” fővárosi szintű célkitűzés megvalósítását.

A települési táj látványfeltárulása szempontjából kiemelt fontosságú a terület közeli Árpád-kilátóból való látványvizsgálata, a jövőben tervezett beépítés vertikális és horizontális kiterjedésének, vizuális megjelenésének érzékeny,

azt figyelembe vevő megválasztása. A folyamatos változásban lévő globális klímajelenségek okán a meglévő növényállomány megőrzésére, bővítésére mind a magán-, mind a közterületeken szükség van, már csak azért is, mert a csapadékvíz elvezető hálózat a szélsőséges csapadékesemények idején lehulló csapadékmennyiség befogadására egyre kevésbé alkalmas mindenütt, így a vízvisszatartás minden szinten fontos szempont kell, hogy legyen.

2. A HELYSZÍN ÉS TÉRSÉGÉNEK PROBLÉMÁI ÉS ÉRTÉKEI

hatások, ellenhatások és fejlesztést befolyásoló tényezők

A beépítetlen és beépült területek határán a beépülés túlterjeszkedésének veszélye fennáll, mely Pálvölgy, Csatárka és Nyék városrészeket, ezáltal a vizsgált telektömbre is kiterjedő lokális alközpontot is érinti. A főúthálózat két elemével is határos vizsgált telektömb Csatárka úti útszakaszán terhelési határértéket meghaladó zaj származik a jelentős forgalmi túlterheltségből. Az alközponttól északra húzódó Pálvölgy és Csatárka városrészek közösségi közlekedési ellátottsága nem biztosított, ebből adódóan, az abból az irányból érkező forgalom jelenleg kényszerű többletterhelést generál. Fontos még kiemelni a Látó-hegy Árpád-kilátójának vizsgált telektömbre (is) fókuszáló látványsávját, mely új beépítés kialakításakor településképi szempontból is érzékeny tervezést követel meg.








szolgáltatói funkciók sűrűsödése

A hegyvidéki terület nagy kiterjedésű lakóterületét ellátó helyi vonzaskörű lokális alközpont/központképző területi érintettség rögzített a vizsgált telektömb esetében és környezetében, ahol a környező lakóterület napi életét legalább részben kiszolgáló funkciók (kiskereskedelem, posta, gyógyszertár stb.) sűrűsödnek.




természeti adottságok

A barlangrendszer és védőterületeik kiterjedése, valamint a Ferenc-hegy fővárosi helyi védelmet élvező természeti területe a vizsgált telektömb tágabb környezetében megtalálható.


hatások, ellenhatások és fejlesztést befolyásoló tényezők

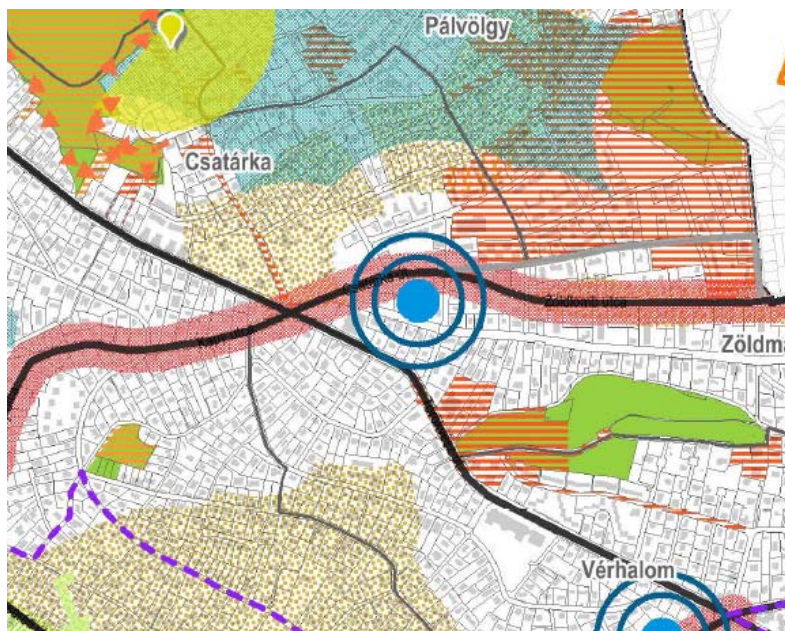
-  főúthálózat
-  közösségi közlekedéssel el nem látott terület
-  zajterhelt utak (75 db<)
-  beépülés túlterjeszkedésének veszélye
-  felszíni vízrendezés felülvizsgálat igényes terület
-  kilátópontok
-  kilátópont látványsávja

természeti adottságok

-  megújított, jó állapotú zöldterület
-  barlangok védőövezete beépített és beépítetlen területen
-  felszínmozgással, csúszásveszéllyel érintett terület

szolgáltatói funkciók sűrűsödése

-  helyi vonzaskör



Probléma-érték térkép (forrás: Budapest Főváros II. kerületi Építési Szabályzat – Megalapozó vizsgálata a 301/2019. (XI.26.) kt. határozattal elfogadva)

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Az alátámasztó javaslat az alábbi dokumentáció felhasználásával készült:

TELEPÍTÉSI ÉS BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

2022. JÚNIUS

SZERZŐ: BUDAPEST FŐVÁROS
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

A dokumentáció vonatkozó részei dőlt betűvel világosbarna alapon kerülnek ismertetésre.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, A TERVEZETT FEJLESZTÉS ISMERTETÉSE

1. A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

A szabályozás módosításának célja, hogy a 15788/2 hrsz-ú ingatlanon a jelenleg működő szabadtéri piac- és rendezvényterület állandó jellegű kialakítása számára a településrendezési előírásokat és feltételeket reális keretek között rögzítse és távlatban kisebb fejlesztési mozgásteret is biztosítson.

2. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

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 fogalmazta 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 Csátárka út hatályos tervekben lévő szabályozásmódosítása, új telekhatár kijelölése. A forgalmasabb időintervallum jellemzően a délutáni órákban tapasztalható, mely során felmerülő parkolási igényeket a meglévő közterületi férőhelyek kielégítik.

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 Csátárka út közterületének szélesítését hivatott biztosítani, továbbá egy terepszint alatti építmény nyúlik ki a Törökvész út közterületére, ezek rendezésére adott javaslatot a tanulmányterv. Kihhasználva, hogy a közlekedési infrastruktúra fejlesztési igényei lecsökkentek, a hatályos TSZT-ben rögzítetttnél nagyobb Vi jelű területfelhasználási egység kijelölése, a KÉSZ-ben nagyobb építési telek kialakítása javasolt. A terv szerinti, javasolt új telek nagysága, mintegy 2 191 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 működését javító minimális mértékű bővítést is.

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

A beépítési javaslatban a piac működését szolgáló raktározási-tárolási funkciójú épületbővítés javasolt cca. 20-22 m² nagyságrendben részben a Csátárka út felőli pavilonokhoz kapcsolódóan, részben a Törökvész úttal párhuzamos pavilon nyugati végén.

A Törökvész 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.

(Az építmény telekre eső része cca. 11m².)

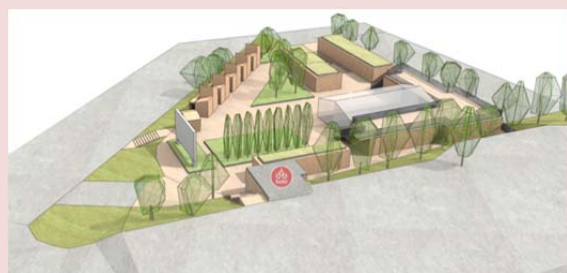


- Meglévő telekhatár
- Javasolt új telekhatár
- Kerítés
- Piac meglévő építményei
- Üvegtető

- Hello Wood kapu
- Gépkocsi bejárat
- Tervezett építmények
- Tervezett zöldfelületek
- Tervezett zöldtető

- Tervezett fa
- Tervezett cserje
- Vetítő
- Mikromobilitási pont

Beépítési javaslat – javasolt új telekhatár (forrás: BFVT Kft.)



Látványterv a Törökvész út felől (forrás: BFVT Kft.)



Látványterv a Csátárka út felől (forrás: BFVT Kft.)



Látványterv a Felső Zöldmáli út felől (forrás: BFVT Kft.)

	telekméret (m ²)	épületek összes alap- területe (m ²)	beépítés mértéke (%)	összes zöldfelület területe (m ²)	zöldfelület mértéke (%)	általános szintterületi mutató
Vi-2/SZ-33 építési övezet hatályos paraméterei	2 000		20,0		50,0	0,2/KH 0,5
JAVASOLT új szabályozás szerinti 15788/2 hrsz-ú telek	2 191	608	27,7	663*	30,2	0,27
a JAVASOLT új Vi-2/SZ-39 építési övezet beépítési paraméterei	1 500		35,0		25,0	0,5/KH 0,5

*tetőkert nélkül számítva

Az új építési övezet és beépítési paramétersor meghatározása (forrás: saját táblázat)

A beépítési javaslat alapján határozható meg az új építési övezet és az övezeti paramétersor, úgy, hogy a tele számára kisebb fejlesztési mozgástér is maradjon.

TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

1. AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

Az üzletház szomszédságában elhelyezkedő, 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 a meglévő építmények távlati használatával és kisebb mértékű fejlesztésével számol a terv. Új parkolófelület kialakítása nem javasolt, így a telekalakítást és a zöldfelületi arányt, növényállományt nem befolyásolja.

A zöldfelületi arány kisebb mértékben növekszik új zöldfelületek létesítésével, fák és cserjék telepítésével együtt, illetve extenzív tetőkertek javasoltak 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. A telekrendezés és létesítményfejlesztés során a meglévő zöldfelületek megtartásra kerülnek, további növelésük csak kisebb mértékben valósítható meg reálisan. A piactéren további fásítás tervezett. A kivetítő fal hátsó részére zöldfal létesítése javasolt. A tervezett beépítés zöldtetővel való kialakítása javasolt. A csapadékvíz telken belül tartásával (záportározók kiépítése) a keletkező csapadékvíz helyben hasznosíthatóvá válik (növényzet locsolása).

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

1. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS

A beépítési javaslat csak a 15788/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozik, ahol a piac jelenlegi építményeinek megtartása és további hasznosítása tervezett és a piac működését szolgáló raktározási-tárolási funkciójú épületbővítés javasolt cca. 20-22 m² nagyságrendben, így új parkolási kötelezettség nem keletkezik.

1.1. Közúti közlekedés

A 15788/2 hrsz-ú ingatlan elérését közvetlenül biztosító Felső 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 körforgalommá 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 kerüljön közterületre.

(A körforgalom átépítésének tárgyában egyeztetés történt a Budapesti Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóságával.)

1.2. 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.

1.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

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 autóbuzsmegállók elérése jó színvonalon biztosított.

kerékpáros közlekedés

A hegyvidéki környezet figyelembevételével kedvező magassági vonalvezetéssel rendelkező Törökvész úton közép vagy hosszú távú 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.

1.4. A közlekedési és parkolási rend

A terület jellemzően a hétvégék kisebb forgalmú napjaiban és a hétköznapiak délutáni-esti időszakában 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 ingatlanl határos szakaszain található 14 személygépjármű várakozóhely szolgálja, ez a kapacitás a vizsgálat 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 - 20 várakozóhely (lásd a Közlekedés vizsgálatot).

A KÉSZ parkolási kötelezettségre vonatkozó általános előírásai lehetővé teszik, hogy az építési övezet előírásai eltérően rendelkezzenek a helyspecifikus adottságok figyelembevételével. A KÉSZ módosítás során olyan építési övezeti előírások megalkotása javasolt, melyek a kialakult parkolási kötelezettséget (20 db férőhely) meghaladó szituációban, vagy a közterületek ingatlanl határos szakaszain lévő közterületi parkolóhelyek számának meghatározott mérték alá csökkenése esetén írja elő parkolóhelyek telken belüli elhelyezését. (Tekintettel arra, hogy a telek már meglévő beépítése és zöldfelülete nem teszi lehetővé a parkolólétesítést.)

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 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.

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK

1. VÍZELLÁTÁS

A tervezett beépítéshez kapcsolódó becsült ivóvízigény $10 \text{ m}^3/\text{d}$ -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 ismeretesek 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.

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	

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolsága a vezetékek belső átmérőjének függvényében MSZ 7487/2-80 szabvány (forrás: BFVT Kft.)

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

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.

2. CSATORNÁZÁS, SZENNY- ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉSE

A tervezett beépítéshez kapcsolódóan a várható szennyvíz kibocsátásának becsült mértéke $6 \text{ m}^3/\text{d}$ -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): $233,28 \text{ l/s}$
- 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 Csátárka úti egyesített rendszerű csatornába

bevezethetők. 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 m^2 tető- és burkolt felületenként 1 m^3 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, amikor az új beépítés mértéke (az épületek összes alapterülete) $\sim 610 \text{ m}^2$, akkor 12 m^3 -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 előtisztítás 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 közcatornába bevezetett szenny- és csapadékvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni.

Továbbá az egyesített rendszerű szennyvízhálózatba bevezetni kívánt csapadékvíz mennyiségének kiszámítása a következő: a számítás, az Országos Meteorológiai Intézet 10 éves csapadékvíz-mennyiség 1 m^2 -re eső átlaga alapján történik, amely átlagszám évente változhat. Jelenleg ez a szám $0,535 \text{ m}^3/\text{nap}$ egy m^2 -re. A képlet a következő: teljes fedettség $\text{m}^2 \cdot 0,535/365 = \text{m}^3/\text{nap}$.

3. ENERGIAELLÁTÁS

A fejlesztés kapcsán megjelenő (egyidejű) becsült villamosenergia-igény várhatóan 43 kW ($3 \times 63 \text{ A}$) 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 tervezés 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 erőáramú 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 biztosítania szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján. A továbbtervezés során a konkrét megjelenő villamosenergia-igényt, fogyasztási helyek számát, vételezési feszültség szintet stb. az elosztóhálózati engedéllyessel (ELMŰ Hálózati Kft.) egyeztetni szükséges, az ellátásra vonatkozó műszaki-gazdasági tájékoztatójukat ezen adatok birtokában be kell kérni.

4. A KÖZMŰVEK FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI ÉPÍTMÉNYEI

A közművek (vízellátás, csatornázás, villamosenergia-ellátás, elektronikus hírközlés, gázellátás) felszín alatti és felszín feletti építményeit a következő térkép tartalmazza.



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

Közműellátás (forrás: BFVT Kft.)

KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

1. 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 hátsó 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 utcaképi 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. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

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

3. A HATÁROLÓ KÖZ-, ILLETVE KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK

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

A terv szerint a főútvonal 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 rézsű a 15788/2 hrsz.-ú ingatlan részévé válik.

A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1. ÚJ VI-2/SZ-39 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET MEGHATÁROZÁSA

új építési övezet a 15788/2 hrsz-ú ingatlanon: A Vi-2/SZ-33 jelű építési övezetbe jelenleg két ingatlan van besorolva:

Vi-2/SZ-39

- hrsz.: 15788/2 – Hello Buda szabadterei piac- és rendezvényter
- hrsz.: 15785/5 – Rózsadomb Center Bevásárlóközpont.

A hrsz.: 15788/2 ingatlant a Csátárka utca mentén érintő hatályos szabályozási vonal módosításra kerül a jelen KÉSZ módosítással párhuzamos TSZT/FRSZ módosításhoz igazodva, ennek eredményeként a Vi-2 területfelhasználásba sorolt terület növekedni fog 272 m²-rel.

A KÉSZ módosítási javaslat szerinti a Hello Buda telkének az új szabályozási vonallal meghatározott részét új építési övezetbe javasolt sorolni.

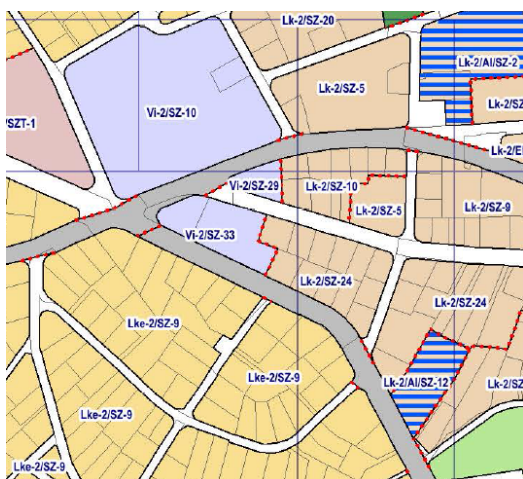
Az új Vi-2/SZ-39 jelű építési övezet a területi kiterjedése a szabályozási vonal pontosításával 2 191 m² lesz és a kialakult állapot szerinti beépítési kisebb fejlesztési mozgástérrel biztosító beépítési paramétereken túl részletes szöveges övezeti előírások rögzítése is szükséges (pl. a parkolási kötelezettséggel kapcsolatos előírások helyspecifikus meghatározása érdekében).

jelmagyarázat

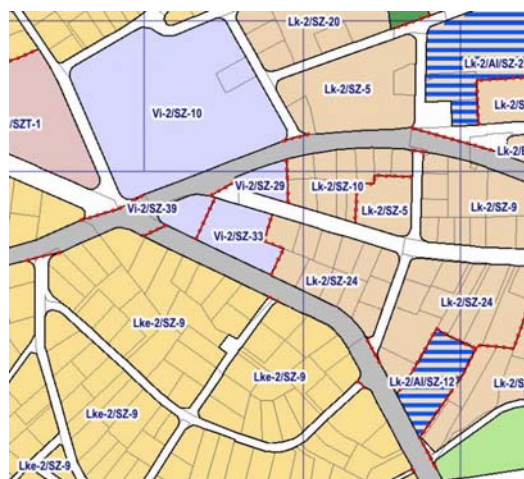
hatályos övezeti tervlap

javasolt övezeti tervlap

- Vi-2/SZ
- Ln-3/SZT
- Lk-2/SZ
- Lk-2/AI/SZ
- Lk-2/EI/SZ
- Lke-2/SZ
- Ek
- alapintézményi területek
- övezethatár



Hatályos 1. függelék: Övezeti tervlap – kivonat
(forrás: KÉSZ a 28/2019.(XI.27.) ök. rend. jóváhagyva)



Javasolt 1. függelék: Övezeti tervlap részlet
(forrás: saját ábra)

1.1. Az új Vi-2/SZ-39 jelű építési övezet beépítési paraméterek

kialakítható legkisebb telek területe
2 000 m² → 1 500 m²

A kialakítható legkisebb telekméret csökkentése továbbra sem fogja lehetővé tenni a szabályozás végrehajtása után kialakuló 2 191 m² nagyságú telek megosztását, de „bebiztosítja” az új telek kialakíthatóságát.

terepszint feletti és terepszint alatti beépítési mérték
20% → 35%

A beépítési javaslat alapján számított cca. 30%-os beépítettségi mutató és a telek számára megteremtendő kismértékű fejlesztési mozgástér indokolja a 35%-os terepszint feletti beépítési mértéket.

A hatályos övezetben a terepszint feletti és terepszint alatti beépítési mérték azonos, ezért – igazodva a KÉSZ övezetképzési szisztémájához – javasolt a terepszint alatti beépítési mérték megemlése is. (A hatályos KÉSZ építési övezeteiben a két beépítési paraméter vagy azonos, vagy a terepszint alatti beépítési mérték meghaladja a terepszint feletti, hogy „kinyúlást” biztosítson a terepszint alatti épületrészek számára. Fordított szituáció – a terepszint felettinél alacsonyabb értékű terepszint alatti beépítési mérték – nem illeszkedik a KÉSZ övezetihez.)

legnagyobb általános szintterületi mutató
0,2 / KH 0,5 → 0,5 / KH 0,5

A beépítési javaslat alapján számított cca. 0,28 értékű általános szintterületi mutató és a telek számára megteremtendő kismértékű fejlesztési mozgástér indokolja a 0,5 értékű általános szintterületi mutatót.

legkisebb zöldfelületi arány
50% → 25%

A beépítési javaslat alapján számított cca. 30%-os zöldfelületi mutató és a telek számára megteremtendő kismértékű fejlesztési mozgástér indokolja a 25%-os zöldfelületi arányt.

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										10.b.	táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek								az épület					
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
3.	Vi-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H _L v. Élp				
13.	Vi-2/SZ-33 Vi-2/SZ-39	SZ	2000 1500	-	-	70 25	20 35	20 35	0-2 0.5 /KH 0.5	0.1	6	-	x	x	x	
	Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés				Alkalmazási feltétel				Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma	
	SZ = szabadonálló O = oldalhatáron álló Z = zárt sorú	AI = alapintézmény EI = intézmény domináns Te = templom Sp = sportpálya Á = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút	A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén S = saroktelek esetén PP = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				§ = előírásában szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)		Ém = épületmagasság Pmu = utcai párkánymagasság H _L = lejtő felőli homlokzatmagasság Élp = épület legmagasabb pontja § = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = 57. § (4) b) szerint előírás szerint					
													megjegyzés:		OTÉK eltéréssel	
															FRSZ 20.§ (2) alapján	

Javasolt paraméterek az új Vi-2/SZ-39 építési övezetben (a Vi-2/SZ-33 övezet
képest) (forrás: saját táblázat)

1.2. Az új Vi-2/SZ-39 jelű építési övezet javasolt új beépítési paramétereinek megfelelése

megfelelés az OTÉK szerinti előírásoknak

A javasolt paraméterek az OTÉK előírásainak megfelelnek, kivéve a legkisebb zöldfelületi mértéket, mely OTÉK eltérést igényel, mivel nem éri el a be nem épített terület 50%-át, melyet az OTÉK 2. számú melléklete előír.

Az OTÉK felmentés iránti kérelem indoklását lásd lejjebb.

megfelelés az FRSZ szerinti beépítési sűrűségnek

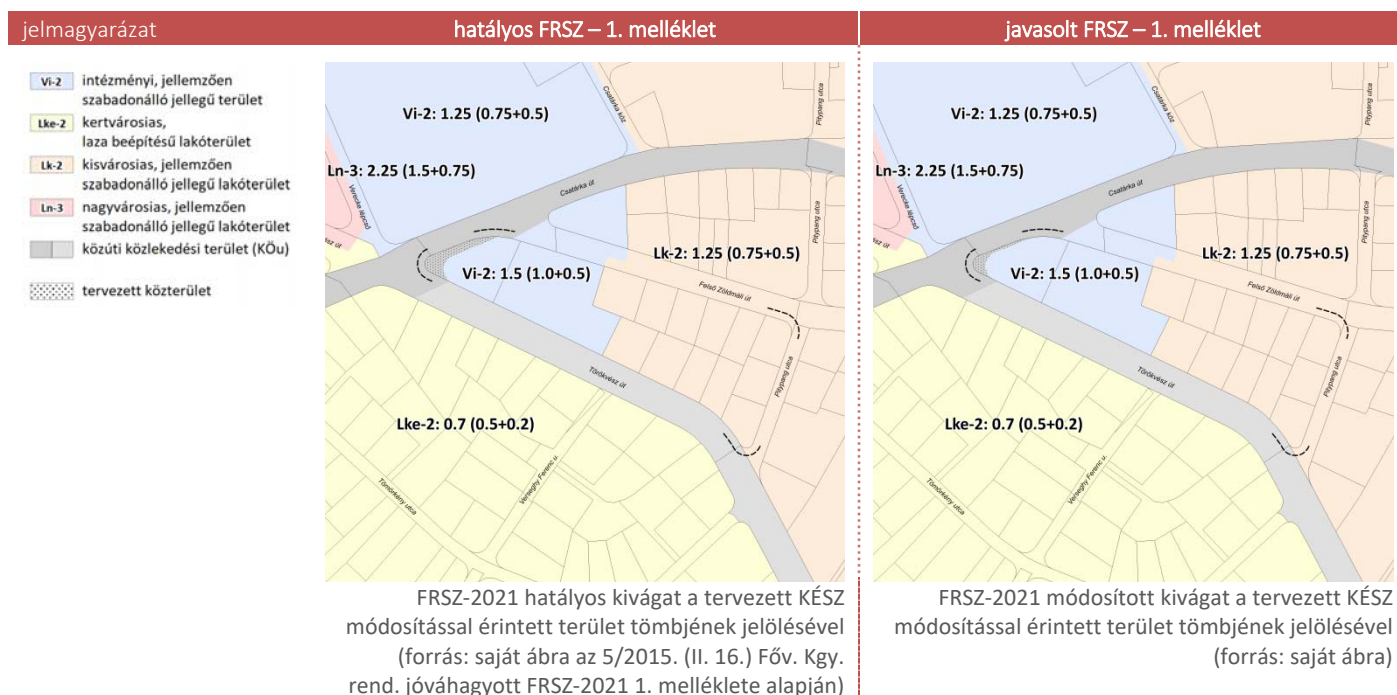
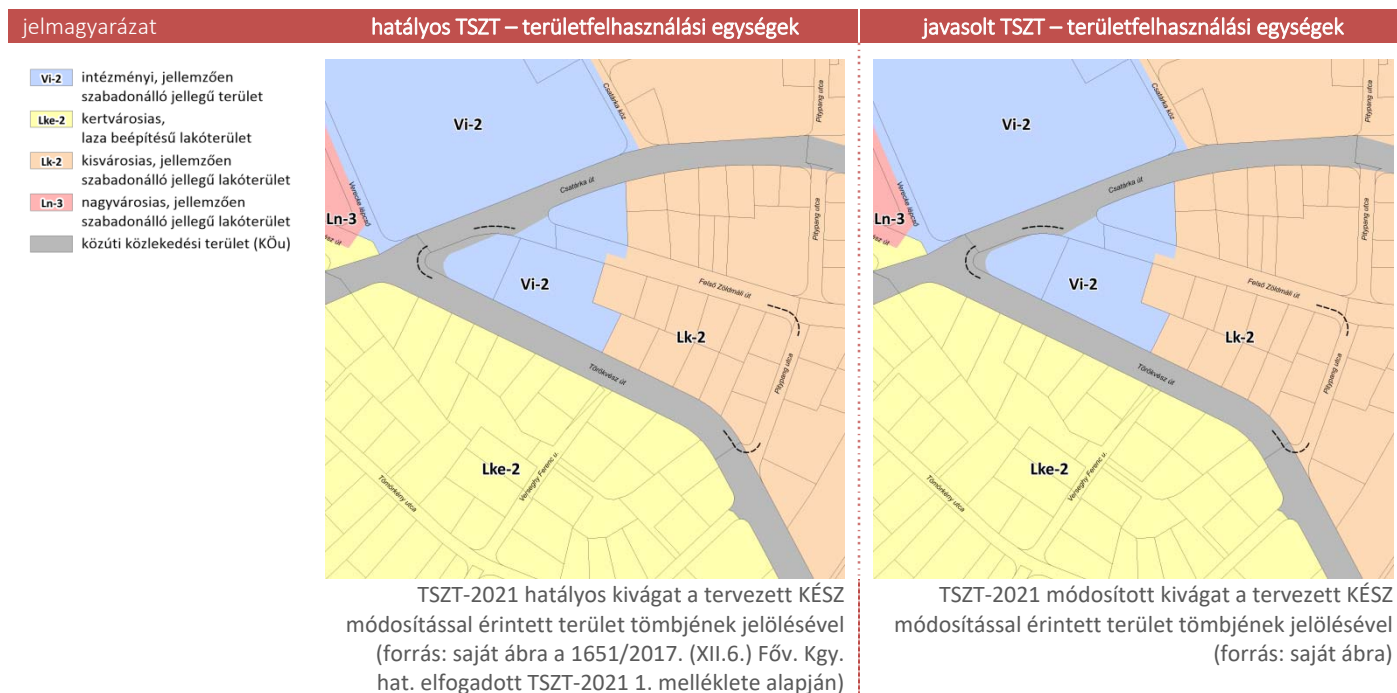
A beépítési paraméterek közül

- az általános és a parkolási szintterületi mutató meg kell, hogy feleljen a fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) általános és parkolási beépítési sűrűségének,
- a legkisebb zöldfelületi mérték meg kell, hogy feleljen a fővárosi településszerkezeti tervben (TSZT) meghatározott zöldfelületi átlagértéknek.

A TSZT/FRSZ módosítást is figyelembe véve az igazolásokat a növelt területű Vi-2 jelű területfelhasználási egységre kell kimutatni.

területfelhasználás / övezet	terület (m ²) hatályos		terület (m ²) tervezett	terület (m ²) növekmény
Vi-2	10 641		10 913	272
Vi-2/SZ-29	2 027		2 027	-
Vi-2/SZ-33	7 156		7 428	272
Vi-2/SZ-39 (15788/2 telek)	2 414 (szabályozás nélkül)	1 919 (hatályos szabályozás szerint)	2 191	272

A Vi-2 jelű területfelhasználási egység területének változása (forrás: saját táblázat)



A bsá igazolás a tervezett állapotban – **MEGFELEL**

területfelhasználás / övezet	terület (m ²) tervezett	általános beépítési sűrűség / általános szintterületi mutató	kialakítható általános szintterület (m ²)
Vi-2	10 913	1,0	10 913
Vi-2/SZ-29	2 027	0,4	811
Vi-2/SZ-33	5 237	0,2 + KH 0,5 = 0,7	3 666
Vi-2/SZ-39	2 191	0,5 + KH 0,5 = 1,0	2 191
összesen az övezetekben			6 668

■ = javasolt paraméter

Az általános beépítési sűrűség igazolása (forrás: saját táblázat)

A bsp igazolás a tervezett állapotban – **MEGFELEL**

területfelhasználás / övezet	terület (m ²) tervezett	parkolási beépítési sűrűség / parkolási szintterületi mutató	kialakítható parkolási szintterület (m ²)
Vi-2	10 913	0,5	5 457
Vi-2/SZ-29	2 027	0,3	608
Vi-2/SZ-33	5 237	0,1	524
Vi-2/SZ-39	2 191	0,1	219
összesen az övezetekben			1 351

A parkolási beépítési sűrűség igazolása (forrás: saját táblázat)

A 25%-os zöldfelületi átlagérték igazolása a tervezett állapotban – **MEGFELEL**

területfelhasználás / övezet	terület (m ²) tervezett	zöldfelületi átlagérték / előírt legkisebb zöldfelületi arány (%)	kialakítandó zöldfelület (m ²)
Vi-2	10 913	25%	2 728
Vi-2/SZ-29	2 027	70%	1 419
Vi-2/SZ-33	5 237	70%	3 666
Vi-2/SZ-39	2 191	25%	548
összesen az övezetekben			5 633


■ = javasolt paraméter

A zöldfelületi átlagérték igazolása (forrás: saját táblázat)

1.3. Az új Vi-2/SZ-39 jelű építési övezet javasolt szöveges előírásai

javasolt új előírás	Indoklás
<p>a) személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség csak akkor keletkezik, ha a 43.§ (1) bekezdés szerint számított gépjárművek száma</p> <p>aa) meghaladja a 20 db-ot, vagy</p> <p>ab) nem haladja meg a 20 db-ot, de a határoló közterületek mentén a közterületi parkolók száma nem éri el a 43.§ (1) bekezdés szerint számított gépjárművek számának felét;</p>	A helyspecifikus adottságok és a jelenlegi működési adottságok kerülnek figyelembevételre a parkolási kötelezettség keletkezésének meghatározásakor.
<p>b) amennyiben az a) pont szerint van a személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség, annak számítása során parkolási férőhelyszám kedvezmény vehető igénybe</p> <p>ba) az aa) alpont szerinti esetben legfeljebb 20 db férőhelyig;</p> <p>bb) az ab) alpont szerinti esetben legfeljebb az ab) alpont szerinti közterületi parkolók darabszámaig;</p>	A helyspecifikus adottságok és a jelenlegi működési adottságok kerülnek figyelembevételre a parkolási kötelezettség mértékének meghatározásakor.
<p>c) kereskedelmi, vendéglátó és egyéb rendszeres áruszállítást igénylő rendeltetéshez kapcsolódó várakozó- és rakodóhelyet telken belül kell biztosítani</p> <p>ca) épületben, vagy külön e célból elkülönített térfelszíni kialakítással, és</p> <p>cb) olyan méretben, mely a teljes várakozó- és rakodóigényt kielégíti, de térfelszíni kialakítás esetén legalább 50 m² területtel;</p>	A telken belüli árurakodás megőrzése, helyének és méretének meghatározása.
<p>d) a 42.§ (9) bekezdés szerinti építményszerű használat céljára szolgáló egyéb szerkezet akkor helyezhető el, ha</p> <p>da) a bruttó alapterülete nem haladja meg a 9 m²-t, és</p> <p>db) a telkenkénti darabszámuk nem haladja meg az 5 db-ot.</p>	Az építményszerű használat céljára szolgáló egyéb szerkezetek méretének és darabszámának korlátozása.

2.1. Hatályos Szabályozási Terv – kivágat a 22. szelvényből

 javasolt megszüntető jel



2.2. Javasolt Szabályozási Terv – kivágat a 22. szelvényből

 javasolt megszüntető jel



67

2.3. Alkalmazásra kerülő kötelező szabályozási tervi elemek

A Szabályozási Terv módosításai csak a 15788/2 hrsz-ú ingatlant érintik. A Szabályozási Terv hatályos jelkulcsának egyes elemei kerülnek alkalmazásra.



FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal

	FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
--	--

A 15788/2 hrsz-ú ingatlant érintő javasolt szabályozási vonal a Csatárka út szélességét 20 méterben határozza meg, az íves vonalvezetés mentén a körív sugara 12 méter.

A szabályozás végrehajtása után a telek területe 2 191 m² lesz.

A Csatárka út és a Csatárka út és Törökvész út csomópontjának új közterületi szélessége biztosítja a jelenlegi infrastruktúra elemeknek, a jelzőlámpás forgalomirányítás kapacitásnöveléséhez szükséges Csatárka úti járműosztályozó bővítésének és a körforgalom esetleges bővítésének helyigényét.

építési hely

	építési hely
--	--------------

A javasolt építési hely határai úgy kerültek kijelölésre, hogy a jelenlegi szabadtéri piac- és rendezvényter épületei, pavilonjai „belefértjenek”.

Ezzel grafikusán kerülnek meghatározásra az előkertek.

építés helye beépítésre nem szánt övezetben vagy közterületen

	építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen
--	--

A Törökvész út közterületére benyúló építmény számára biztosításra kerül az építés helye, kapcsolódva a 15788/2 hrsz-ú telek építési helyéhez. Ez az építmény a Törökvész út járószintje alatt helyezkedik el, nyugati oldalán lépcső vezet le a piac járószintjére, ahonnan az építmény megközelíthető.

A szabályozási elemek szükség szerinti méretezését is rögzíti a Szabályozási Terv módosítása.

OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS IRÁNTI KÉRELEM INDOKLÁSA

1. VI-2/SZ-39 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN A LEGKISEBB ZÖLDFELÜLETI ARÁNY

A VI-2/SZ-39 jelű építési övezetben az újonnan javasolt 35%-os terepszint feletti beépítési mérték mellett a legkisebb zöldfelületi mérték javasolt aránya 25%, mely érték alacsonyabb, mint a be nem épített terület 50%.

Ez az OTÉK-nál megengedőbb előírás OTÉK eltérést igényel.

2. AZ OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS INDOKLÁSA

OTÉK 111.§ (2)

“(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése lehetővé teszi, hogy az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket állapítson meg a településrendezési eszköz, amennyiben

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja,
- közérdeket nem sért,
- a 31.§ (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülnek.

OTÉK 2. melléklet

„A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei”

Az OTÉK 2. melléklete határozza meg a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit, mely szerint az intézményi vegyes terület esetében a legkisebb zöldfelület mértéke nem haladhatja meg a be nem épített terület felét.

A VI-2/SZ-39 jelű építési övezetben a 35%-os terepszint feletti beépítési mérték esetében tehát legalább 32,5%-os zöldminimum előírása felel meg az OTÉK-nak, ehhez képest a javasolt 25%, 7,5%-al kevesebb.

2.1. Kialakult állapot

a megengedőbb előírást a kialakult helyzet indokolja

A hatályos szabályozási vonal szerinti ingatlanon (hrsz.: 15788/2), melynek területe 1 919 m², a kialakult zöldfelület mértéke cca. 10,1%. A javasolt szabályozási vonal szerinti ingatlanon, melynek területet 2 191 m², a kialakult zöldfelület mértéke cca. 17,8%. A jelenlegi szabadtéri piac- és rendezvénytér épületeinek, pavilonjainak az elhelyezkedése, azok funkcionálisan szükséges megközelítésének biztosítása csak kismértékben teszi lehetővé új zöldfelületek kialakítását. A beépítési javaslat további cca. 10%-nyi zöldfelület helyére tesz javaslatot, és ezen kívül felveti még a zöldtetők kialakíthatóságát is, de ez utóbbi realizálása kérdéses. Fizikailag 25-28%-nyi zöldfelület a telken kialakítható.

2.2. Közérdek

a megengedőbb előírás közérdeket nem sért

A legkisebb zöldfelületi mértéknek az OTÉK-ban előírtánál cca. 7%-kal alacsonyabb, azaz megengedőbb előírása közérdeket nem sért, hiszen a Hello Buda telken a kialakult állapothoz képest cca. 10%-al növelhető lesz a zöldfelület.

A telken a környező lakosság kiszolgálását biztosító kiskereskedelmi rendeltetés működik, a további működés biztosítása is közérdek.

A Hello Buda szabadtéri piac- és rendezvénytér szolgáltatásaira a környező lakosság igényt tart, ezért cél az állandó jellegű működés feltételeinek megteremtése.

2.3. OTÉK 31.§ (1)

a megengedőbb előírás összhangban van a 31.§ (1) bekezdésben foglalt követelményekkel

„31.§ (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági,

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

A zöldminimum értékének az OTÉK-ban előírtánál alacsonyabb

az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

meghatározása a 31.§ (1) bekezdésben foglalt tényezőket nem befolyásolja károsan, mivel ez az OTÉK-nál alacsonyabb érték a Hello Buda telek esetében magasabb, mint a kialakult állapot szerinti zöldfelület mértéke, azaz változtatás, új építés esetén a kialakultnál kedvezőbb zöldfelületi borítottságot kell létrehozni.

A Hello Buda telkén új épület, építmény elhelyezése esetén el kell majd érni a kialakulthoz képest magasabb 25%-os zöldminimum előírást, mely kedvezően fogja befolyásolni a piac mikrokörnyezetét klimatikus (hőszigetelés) és esztétikai szempontból is.