




BUDAPEST, II. KERÜLET BÉCSI ÚT 24-26-28. SZ. ALATTI TELKEK FEJLESZTÉSE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Budapest, 2023. február hó

obeliszk studio
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
H-1056 Budapest, Belgrád rkp.12. III.1.
Tel.: 266 5581, 338 4802 Fax.: 318 9756

Megrendelő: Tomlin Kft.**Településtervezés** ObeliszK Stúdió Kft.

TELEPÜLÉSTERVEZÉS			
Máyer Andrea okl. építésmérnök, vezető településtervező	ObeliszK Stúdió Kft.	TT/1 01-1521	
dr. Nagy Béla okl. építésmérnök, vezető településtervező	Urbicon Tervező és Tanácsadó Kft.	TT/1 01-0022	

Szakági tervezők

KÖZLEKEDÉS			
dr. Macsinka Klára	Mobil City Bt.	MK: 13-1017, KÉ-K, Tkö	
TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM KÖRNYEZETVÉDELEM			
Sólyom Rudolf	Persol2000 Bt.	TK 01-5053	

Budapest, 2023. február 15.

ÖSSZEFOGLALÓ

A Bécsi út 24-28. alatti telkekre a Tomlin Kft. telepítési tanulmánytervet készíttetett, hogy a tárgyi ingatlanokon a lakások fejlesztésének lehetőségét feltárja.

A telepítési tanulmányterv célja a beépíthetőségnek és a feltételeinek feltárása és az ennek megfelelő építésjogi követelmények meghatározása, amely szükséges annak érdekében, hogy a területen a hatályos építési paraméterek kínálta szintterületet meg lehessen valósítani, valamint a területen lakásfejlesztés létrejöhessen.

A célok megvalósítása érdekében meg kell határozni az építés szabályait. A változtatások célja, hogy a terület beépítése illeszkedjék a környezetbe, a város hagyományaihoz, biztosított legyen a területre vonatkozó jogszabályok közötti összhang, valamint biztosítottak legyenek a terület fejlesztéséhez szükséges építésjogi feltételek.

Tulajdonos és beruházó a telkek beépítésének építészeti kialakítására az önkormányzattal egyeztettek szerint több építész irodát felkért beépítési tervek készítésére annak érdekében, hogy a tervezési terület beépíthetőségének és lakásfejlesztési lehetőségeinek feltételrendszerét meghatározza.

A telepítési tanulmányterv programja alapján a telkeken 80-82 lakás elhelyezésére kerülhet sor, a Bécsi út felé eső épületszárny földszintjén a hatályos KÉSZ alapján az övezetekben eddig is elhelyezhető, más rendeltetések tervezettek. A földszinten elhelyezendő rendeltetések - a felkért építészirodák által javasolt tervek és a telepítési tanulmányterv alapján - kereskedelem-szolgáltatás (orvosi rendelő) vagy iroda, amely a kerülettel kötendő TRSZ-alapján a későbbiekben pontosításra kerülhet.

A telkek vonatkozásában a hatályos FRSZ szerint megengedett beépítési sűrűségek nem változnak.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezési területre vonatkozóan:

- a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosításához előírt városrendezési vizsgálatok nem tártak fel olyan településrendezési körülményeket, amelyek a kerületi építési szabályzat módosítását követően nem tennék lehetővé a terület tervezett fejlesztését,
- Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT2021) a területet kisvárosias lakóterület Lk-1, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület területfelhasználási egységbe sorolta,
- Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) Lk-1: 1,75 (1.25+0.5) területfelhasználási egységbe sorolta)
- Budapest tervei – TSZT 2021 és FRSZ – lehetővé teszik a tervezett fejlesztés megvalósítását, **azok módosítása nélkül**,
- a területre vonatkozó 28/2019. (XI. 27.) rendelettel elfogadott, azóta többször módosított KÉSZ a területre több kisvárosias zárt sorú beépítésű lakóterületi övezetet határozott meg,
- a hatályos KÉSZ előírásai csak részben teszik lehetővé a fejlesztői szándékok megvalósítását.
- a KÉSZ a módosításával a terület fejlesztéséhez szükséges beruházások építésjogi követelményei biztosíthatók,
- közlekedési szempontból a meglévő és a tervezett közlekedési kapcsolatok megfelelő megközelítést biztosítanak, a terület közlekedési feltárása biztosítható,
- a közműrendszer biztosított, a konkrét igényekkel összehangolható.

A fejlesztési területre vonatkozó adottságok és a megoldandó feladatok - övezeti paraméterek, egyéb szabályozási elemek - köre a KÉSZ javaslataiban kezelhetők.

A jelen telepítési tanulmányterv tárgyát képező telkek esetében a javasolt új övezeti besorolása biztosította beépítési paraméterek alapvetően megegyeznek a hatályos KÉSZ biztosította lehetőségekkel, de azokat átstrukturálják.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy megfelelő módon alátámassza a KÉSZ módosítási javaslatait, és alapjául szolgáljon egy KÉSZ módosítási dokumentáció elkészítésének.

Településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köt az érintett terület tulajdonosaival. Az Önkormányzat Képviselőtestületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a tulajdonosok által elkészíttetett jelen Telepítési tanulmányterv szolgál

ELŐZMÉNYEK

A Fonda Tamás (Tomlin Kft.) a II. kerület KÉSZ felülvizsgálattal kapcsolatosan partneri kérelmet adott be.

P_28.	Fonda Tamás Bécsi út 24., 26., 28. (hrsz.:14826; 14827/2; 14828)		
1.	<p>Folyamatban van a Kerületi Építési Szabályzat (Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselőtestületének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról) Urban-Lis Stúdió Kft által készített módosítása, melynek partneri kérelmek fejezetében a tárgyi területet is szeretnénk figyelembe vetetni és az alábbi, a Fővárosi Rendezési Szabályzatot (FRSZ) nem érintő változtatásokat kérelmezzük:</p> <p>1. Az LK-1/Z4 övezetben, a Bécsi úti párkánymagasságot kérnénk 7,5 méterről 9 méterre emelni. (1.sz. ábra)</p> <p>2. Az LK-1/Z2 övezetben a kötelezően előírt zöldfelület helyét, formáját és méretét kérnénk törölni azzal, hogy a minimálisan létesítendő zöldfelület aránya változatlan marad. (2.sz. ábra)</p> <p>3. A maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek száma "általános szintterület osztószáma" 240 helyett kérnénk 80 körüli értékben megállapítani.</p> <p>4. Kérnénk törölni, hogy telkenként legfeljebb két (2) épület építhető.</p> <p>5. A KÉSZ "Negyedik Rész - Építési Övezetek, XI. Fejezet, Lakóterületek" 78. § (8) bekezdésében lévő korlátozást „Egy épület bruttó beépített alapterülete legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet,....” kérnénk törölni.</p>	1.	<p>NEM ELFOGADOTT</p> <p>Jelen KÉSZ felülvizsgálat kereteit túlhaladják a felvetett P_28módosítási javaslatok. Annak ellenére, hogy a Fővárosi szintű tervek (TSZT/FRSZ) előzetes módosítását nem érintik, volumenükben (lakásszám, épületszám, magasság stb.), és hatásukban részletesebb elemzést és indoklást, megalapozást és az Önkormányzat számára megfelelő garanciákat nyújtó feltételrendszer kidolgozását igénylik.</p> <p>A feltételrendszer rögzítése településrendezési szerződés (TRSZ) igényét veti fel, mely telepítési tanulmányterv alapján köthető. Előzetesen tisztázni szükséges a komplex, esetlegesen TSZT/FRSZ módosítási igényt is magába foglaló, KÉSZ módosítási tartalmat (a terület új szabályozási koncepcióját).</p>
	<p>Indoklás:</p> <p>1. Mind a Bécsi út túloldalán, mind a környéken magasabb párkánymagasság engedélyezett: 9 m és 10,5m / 15,5m. Az érvényben lévő szabályozás a Bécsi út páros oldalán 7.5 méter párkánymagasságot engedélyez, ami megváltoztatja a jelenlegi állapotot, de nincs összhangban a túloldallal, azaz a Bécsi út páratlan oldalával. A javasolt/kért 9m-rel kialakuló térfal egységesebb, rendezettebb képet mutatna és a tárgyi tömb beépítését is kevésbé korlátozná.</p> <p>2. A fejlesztés során kialakítandó telkek határa csak a jelenlegi szabályozási vonalon alakítható ki, aminek következtében az Lk-1/Z-2 övezetbe eső telkek zöldfelületi aránya lényegesen meg fogja haladni az előírt értéket, hiszen az előírás szerűen kialakítandó hátsókert és az oldalkert egy része is jellemzően zöldfelület lesz. Ez azt jelenti, hogy a jelenlegi, kötelezően megadott helyen és méretben előírt zöldfelület miatt az engedélyezett érték alá csökken a telkek beépíthetősége. Ez egyébként a 14825/2 Hrsz-ú önkormányzati telket is igen kedvezőtlenül érinti, ami ott is értékvesztést okoz.</p> <p>A jelenlegi korlátozás megakadályozza a két övezeti zónában kialakítandó mélygarázsok összekötését, mely szükséges a hatékony föld alatti parkoló kialakításához.</p> <p>Úgy gondoljuk a megfelelő nagyságú és hatékonyságú parkoló létesítése elengedhetetlen, mert enyhíteni szükséges a környék parkolási gondjain.</p> <p>A terület tulajdonviszonyainak változása lehetővé teszi a telkek egységes és egyidőben történő fejlesztését. A lakóépületek elhelyezésének vizsgálatára építész pályázat kerül kiírásra, mely a legoptimálisabb beépítési lehetőséget kívánja megtalálni. A jelenlegi zöldfelületi arányok megtartása mellett nincs szükség további kötöttségre, hogy a legmagasabb színvonalú beépítést megtaláljuk.</p>		<p>A partneri kérelem indoklásában szereplő egyes észrevételek szakmai felvetése lehetséges. A tömb és azon belül a „nadrágszíjtelkek” jövőjét, átalakulását meghatározó KÉSZ módosítást azonban minden elemében együtt javasolt kezelni (együtt az esetleges TSZT/FRSZ módosítási igénnyel is).</p>

	<p>3. A jelenlegi érték súlyosan korlátozza az építhető lakások számát és inkább családiházak, szabadonálló területekre jellemző. A terület — jelenlegi szabályozás szerinti — beépítése esetén egy kb. 1300 m²-es telken, mint a Bécsi út 28. szám, 5 lakást lehetséges építeni, aminél jelenleg is több lakásegység van, tehát ez a kööttség értékcsökkenést okoz.</p> <p>A jelenlegi "általános szintterület osztószám" vagy megközelíteni sem engedi a megengedett szintterületi mutató elérését, vagy olyan nagy méretű lakások építését kényszeríti ki, kb. 240 m², amire ezen a környéken nincs és nem is lesz igény. A korlátozás egyébként az önkormányzati tulajdonban lévő telkeket (Hrsz.14829 és 14825/2) is hátrányosan érinti, azok értékét jelentősen csökkentve.</p> <p>4. A fejlesztési területen kialakítandó telkek mérete miatt elképzelhető, hogy több, mint két épület építése lesz kívánatos, melyet az építésszabályzat hivatott feltárni. Ez a kööttség feleslegesen korlátozza az optimális megoldás kialakítását.</p> <p>5. Tekintve, hogy a lakófejlesztés során társasházak kerülnek megépítésre és a kialakítandó telkek — a tulajdonviszonyok megváltozása következtében a telkek összevonása révén - mérete jelentősen nagyobb lesz, mint a mostaniak, ezért nem életszerű és jelentősen korlátozó, hogy egy épület csak a legkisebb telkekre építhető alapterület kétszerese lehet.</p>		
--	---	--	--

Az Önkormányzat partnerségi kérelemre adott válasza alapján a szükséges telepítési tanulmányterv készítése és annak alapján településrendezési szerződés szükséges a módosításokhoz.

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

A tervezési terület telkei a II. kerület északi peremén, Újlak városrészben található.

A telepítési tanulmányterv tárgya a Bécsi út és Ürömi út között fekvő telkek - a 14826, 14827/1, 14828 hrsz-ú telkek -, amelyek ütemezetten kiegészíthetők a szomszédos Bécsi út 30/a és az Ürömi utca 21.sz. alatti önkormányzati tulajdonú telkek területével.



Az érintett telkek a Bécsi út – Ürömi utca – Felhévizi utca tömbjében fekszenek. Ez a tömb a kerületnek hosszú ideje változással érintett, a Szépvölgyi út – Lajos utca – Zsigmond tér – Ürömi utca által határolt területén található, amelynek fejlesztése és átalakulása a mai napig nem történt meg. A tágabb terület határos a Kolosy tér kerülethatárokra átívelő helyi alközponti szerepkörű területével.

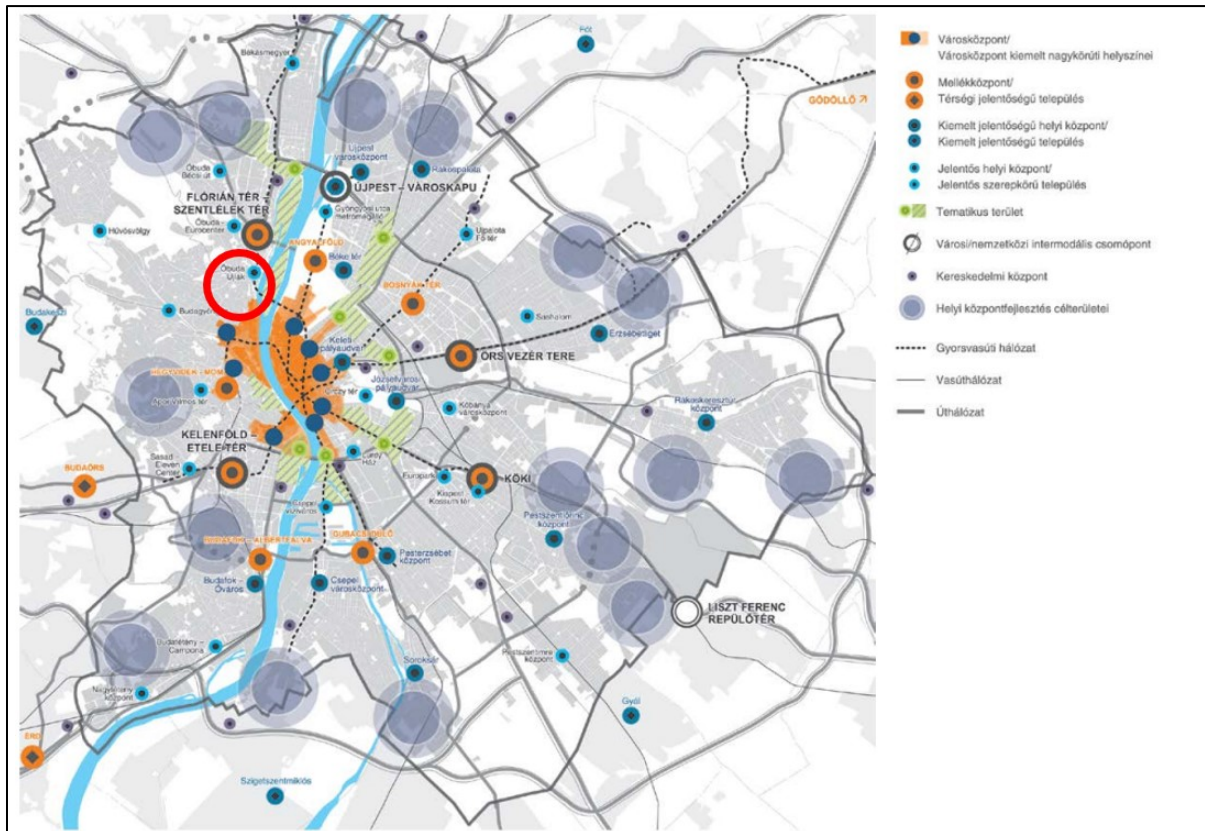


A terület és környezete (forrás: Google Earth)

2. TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

2.1. A VIZSGÁLT TERÜLET HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

A tervezési terület Budapest belső zónájában, a II. kerületben, Újlak városrészben északi részén helyezkedik el.



Központrendszer (forrás: Budapest 2030)

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

A tervezési terület tömbje a Kolosy tértől délre, annak vonzáskörzetében, a Bécsi út - Ürömi utca – Felhévizi utca tömbjében található.

2.2. HATÁSTERÜLET ÉS BEMUTATÁSA

A projekt terület a Bécsi út 24-26-28. sz. alatti telkek területe. A fejlesztés hatásterülete az Ürömi utca – Felhévizi utca – Bécsi út – Cserfa utca tömbje.

A terület a kerület fókuszponti tömbjében, a Szépvölgyi út - Lajos utca - Zsigmond tér - Ürömi utca által határolt területen található, melyek átalakulása már régóta előirányzott, de várat magára.



Légifotó a területről (forrás Google idővonal)

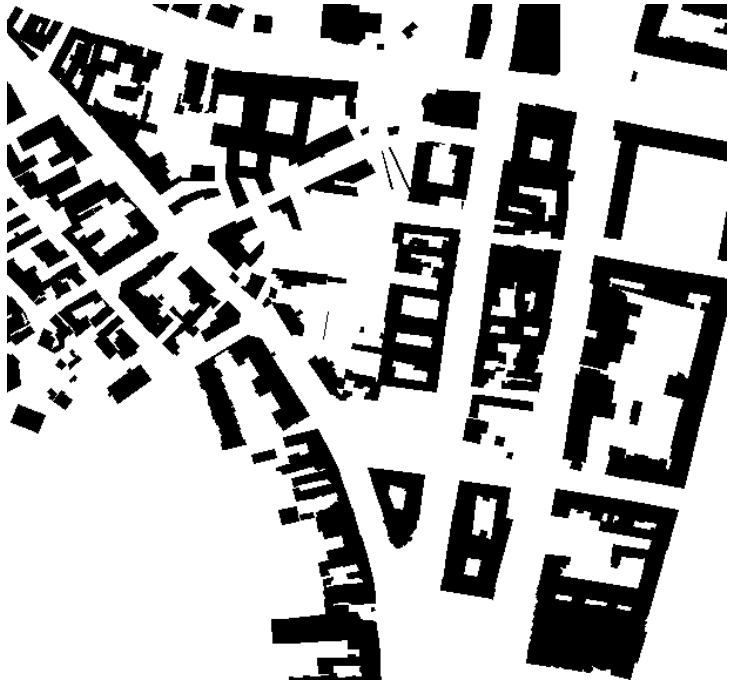
MORFOLÓGIA

A terület beépítésében a Bécsi út menti és Ürömi út menti terület élesen elkülönül.

A Bécsi út mentén a zárt sorú, zárt udvaros beépítésű ingatlanok találhatók, míg az Ürömi út mentén a zárt sorú beépítés hézagosan megszakad a tömb területén.

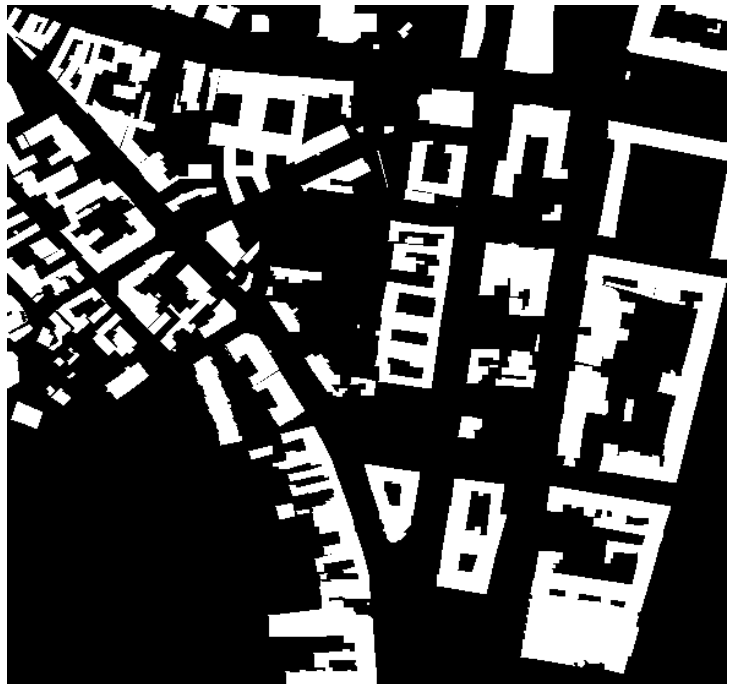
Az Ürömi út nyugati oldalán a zárt sorú beépítés karakteresen kirajzolja az utca vonalát.

A Bécsi út keleti oldalának zárt sorú beépítése sokkal intenzívebb.



A szabad területek morfológiája a Bécsi út – Ürömi utca - Felhévízi utca tömbbelsőit és felszakadó beépítést karakteresen kirajzolja.

Fontos szabadtéri elemek a Szemlőhegy zöldterülete és a környező utak kiterjedései.

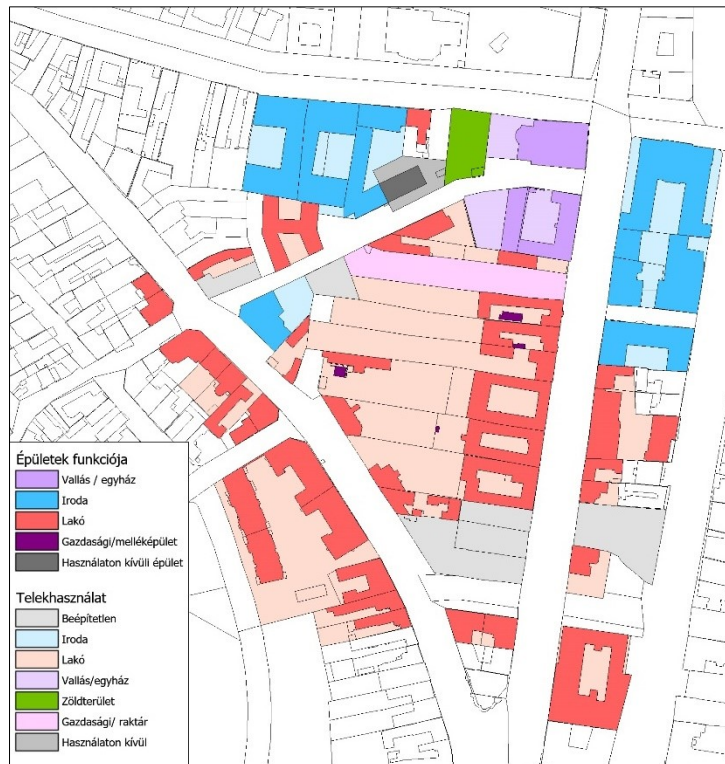


JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT

A Bécsi út 28.-ban az önkormányzati tulajdonú lakás mellett iroda található. A Bécsi út 26. és 24. sz. épületek lakóépületek, ahol üres épületrészek is találhatóak.

A közvetlen környezetben a Bécsi út 30a. szám alatt önkormányzati tulajdonú üres telek található, amelyen raktározás, tárolás történik. A fejlesztési területtől délre a beépített telkeken lakóépületek találhatóak. A Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca sarkán található beépítetlen telken a régészeti kutatás után állagmegóvási munkát végeznek. Az Ürömi utca mentén az épületek nagy része lakóépület. Az Ürömi utca – Felhévizi utca sarkán irodaépület található.

A Felhévizi utca mindkét oldalán található 1-1 beépítetlen telek, a Felhévizi utca 3. sz. alatti épület használaton kívül van. A Bécsi útra visszaérve az Újlaki Plébánia és a Budapesti Újlak Sarlós Boldogasszony Plébániatemplom található. A Bécsi út keleti oldalán lakó és iroda épületek találhatóak.

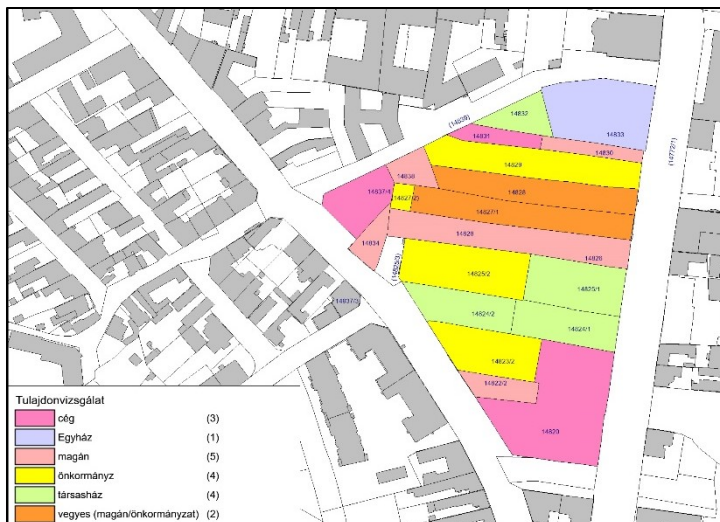


TULAJDONVISZONYOK

A fejlesztéssel érintett és a tömb telkeinek tulajdonviszonyainak vizsgálata a földhivatali elérhető adatok alapján és a fejlesztő adatszolgáltatása alapján történt. Ezek közül kiemeltük a fejlesztéssel érintett 3 telek, és a környező telkek adatait az alábbiak szerint:

Cím	Hrsz	Művelési ág	terület (m ²)	Tulajdon	egyéb
Bécsi út 28.	14828	Kivett lakóház, egyéb épület, udvar	1398	vegyes (önkormányzati tulajdon 23%)	Elmű vezetőj jog; védett*
Bécsi út 26.	14827/1	Társasház	1543	vegyes (önkormányzati 13%)	védett* (9 lakás)
Bécsi út 24	14826	Kivett lakóház, udvar	1791	magán	Elmű vezetőj jog
	14827/2	Kivett közterület	144	önkormányzati	védett*
Bécsi út 30/A	14829	Kivett egyéb épület, udvar	1680	önkormányzati	védett*
Ürömi utca 21.	14825/2	Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	1560	önkormányzati	-

* a tulajdoni lapokon a védettség ténye került feljegyzésre



A fejlesztési terület telkei közül önkormányzati tulajdonban van 1 -1 lakás a Bécsi út 26. és 28. szám alatti ingatlanban.

TELEKSTRUKTÚRA

A tömb telkeinek jellemző mérete 1500-2000 m² között van.

A fejlesztési terület telkeire jellemző, hogy mélységük sokszorosa a szélességüknek (nadrágszíjtelkek).

Ezen a területen konzerválódott a régi átmenő telekosztás.

A tömb telkeire és környezetére is elmondható, hogy a telkek alakja és mérete változatos. Az elmúlt időszak nagyobb fejlesztéseihez jellemzően a telkek összevonásra kerültek, mint a Bécsi út Duna felőli oldalán.



SZINTSZÁMOK

A fejlesztési területen található épületek földszintesek.

Az Ürömi utca menti lakóépületek jellemzően magasabbak - F+1+T, F+2 - a sok épületnek beépített a tetőtere.

A Felhévizi utca északi oldalán jellemzőek a lényegesen nagyobb épületek.

A Bécsi út keleti oldala már nagyvárosias lakóterület, jellemzően magasabb beépítésekkel.

A szintszámok általában az épületek magassági adatait is alátámasztják, azonban ez szokrális épületek esetében, mint a Szépvölgyi úti templom, nem relevánsak.

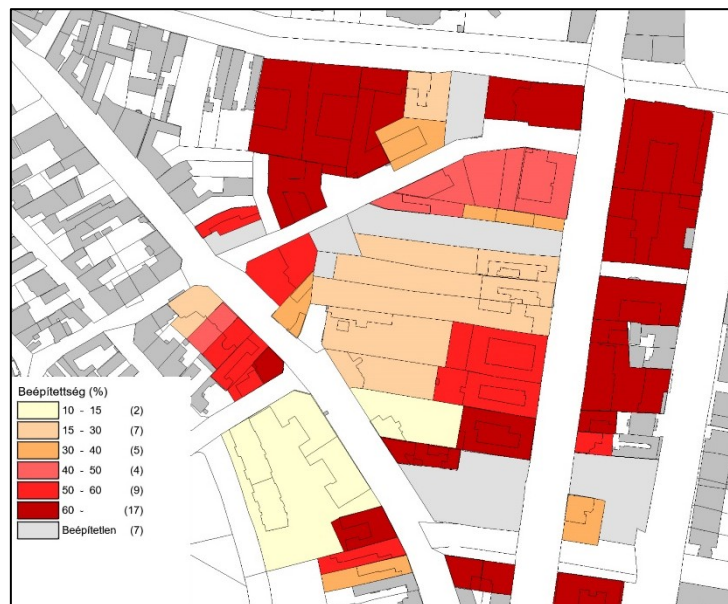


BEÉPÍTETTSÉG

A fejlesztési terület telkeinek beépítettsége 15-29% közötti. A tömb többi telkén jellemzően magasabb a beépítettség (40-60%).

A Bécsi út nagyvárosias területein mind a régebbi beépítési kisméretű telkek, mind a későbbi nagyobb fejlesztések esetén 60% feletti érték a jellemző.

A Felhévizi utca új beépítésű telken szintén magasabb beépítettség a jellemző.



SZINTTERÜLET

A fejlesztési terület telkeinek szintterületi mutatója – terepszint felett – 0,2 és 0,5 közötti. A tömb többi telkén jellemzően magasabb, de általában nem haladja az 1,0 értéket.

Az Ürömi út 15. és 25-29. szám alatti ingatlanokon szintterületi mutatója 1,0-1,5 közötti érték.

A Felhévizi utca új beépítésű telkén ennél is intenzívebb beépítés van.

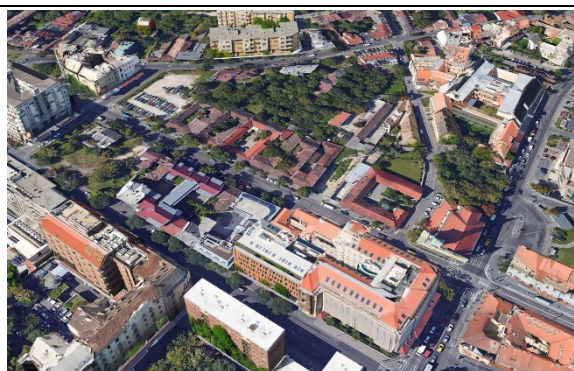
A Bécsi út nagyvárosias területein a régebbi beépítési kisméretű telkek esetén 1,0-2,0 között van a szintterületi mutató, a későbbi nagyobb fejlesztések esetén 2,0-4,0 közötti érték a jellemző.



FOTÓK A TERÜLETRŐL



Légifotó a területről (forrás Google)



Légifotó a területről (forrás Google)



Bécsi út – Felhévízi utca sarka (forrás Google)



Bécsi úti észak felé nézve (forrás Google)



Bécsi úti a 28. sz. ház elől északra nézve (saját fotó)



Bécsi út 28. műemlék épület (saját fotó)



Bécsi út metszete (forrás Google)



Bécsi út metszete (forrás Google)



Bécsi út nézete dél felé (forrás Google)



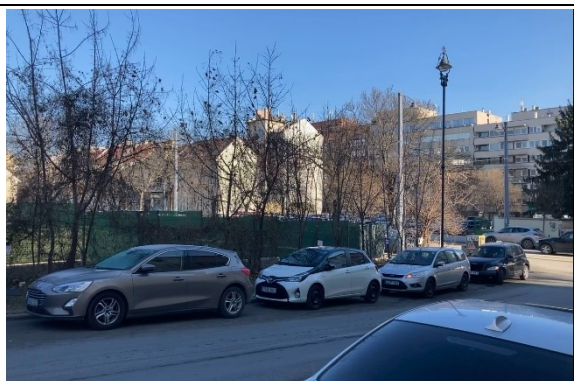
Bécsi út páratlan oldala (saját fotó)



Bécsi út észak felé nézve a Cserfa utcától (forrás Google)



Cserfa utca Bécsi úti saroképületei (forrás Google)



Cserfa utcáról a Bécsi út felé nézve (saját fotó)



Ürömi utca lakóépületeinek tűzfala a Cserfa utca felől (saját fotó)



Cserfa utca – Ürömi utca kereszteződése (saját fotó)



Ürömi utca páros oldala (saját fotó)



Ürömi utca (forrás Google)



Ürömi utca páros oldalán földszintes lakóépület (forrás Google)



Ürömi utca 19. sz. helyi védett lakóépülete (saját fotó)



Ürömi utca 21. sz. alatti épület (saját fotó)



Ürömi utca felől nyíló, lekerített közterület (saját fotó)



Ürömi utca leszűkült szakasza (saját fotó)



Ürömi utca és Felhévizi utcakereszteződése (forrás Google)



Felhévizi utca a Bécsi út felé nézve (saját fotó)



Felhévizi utca épületei (saját fotó)



Felhévizi utca épületei (saját fotó)



Bécsi út 28. hátsó udvara (saját fotó)



Bécsi út 30a önkormányzati telek épületei (saját fotó)



Kilátás a Mecenzéf utcából (saját fotó)



Kilátás a Mecenzéf utcából (saját fotó)



Mecenzéf utcai sportterület (saját fotó)



Rálátás a területre a Mecenzéf utcából (saját fotó)



Rálátás a területre a Mecenzéf utcából (saját fotó)



Rálátás a területre a Mecenzéf utcából (saját fotó)

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A római korban a fejlesztési terület mellett húzódott a Limes vonala (Ripa Hungarica). A birodalom fennállása során mindezek mellett polgári települések és városok is kialakultak, ezáltal létrehozva egy igencsak „sajátos és mozgalmas” életteret a birodalom határvidékén.

A török hódoltság alatt elpusztult középkori Szentjakabfalva területén, németajkú és katolikus rác lakosság letelepedésével alakul ki Újlak a 17. sz. végén.



Magyarország (1782–1785) - első katonai felmérés
(forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/firstsurvey-hungary>)

A terület mai állapothoz hasonló városi szövet már kirajzolódott. A Szépvölgyi és Bécsi utak, a Lajos utca és Ürömi utca beazonosíthatóak. A mai plébánia templom elődje is jól látszik.



Magyar Királyság (1819–1869) - Második katonai felmérés
(forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/secondsurvey-hungary>)

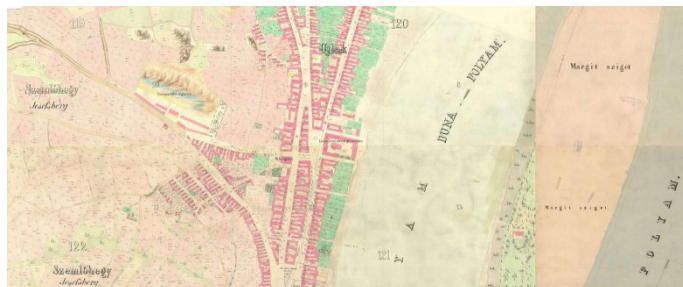
Az 1838-as nagyárvíz térképi ábrázolásán látszik, hogy az árvíz okozta károk a Dunával közvetlen szomszédos tömbsort és részben a Lajos utca nyugati oldalának beépítését is érintette, de a terület többi részét árvíz kár nem érintette.



Budapest (1838) • Pest-Buda–Óbuda áttekintő árvízterképe az 1838. évi árvíz okozta épületkárok ábrázolásával
(forrás: maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1838)

A térképen jól kivehetők a Bécsi út menti keretes beépítések, az Ürömi utca és Szépvölgyi út menti házsorok.

Az 1873-as városegyesítéskor Újlakot a III. kerülethez csatolták



Budapest (1867-73) • Pest és Buda kataszteri térképsorozata az 1872–1920 közötti változások utólagos jelölésével
(forrás: maps.arcanum.com/map/budapest-1867-73.)

Már létezik a mai Felhévízi utca vonala és a Cserfa utca is kialakult. A hegyoldalba induló utcák is kezdenek kialakulni.



Habsburg Birodalom (1869-1887) • Harmadik Katonai Felmérés (1:75000)

(forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/thirdsurvey75000>)

A mai utcahálózat a tömb vonatkozásában és a Bécsi úttól a Duna felé kialakult. A Józsefhegy oldalában cementgyárat és a Szépvölgyi út északi oldalán meg téglagyárat jelöl a térkép.



Budapest (1903) • Budapest belterületének és a külterület egy részének várostérképe

(forrás: maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1903)

ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

Az épített örökség védelme szempontjából a Bécsi utat és az attól keletre húzódó tömböket érinti a római birodalom határai, a dunai limes világörökségi várományos helyszín szakasza — világörökségi — várományos helyszín — védőövezetének.

A terület nyilvántartott régészeti lelőhely és érinti védetté nyilvánított régészeti lelőhely területe.

A fejlesztési terület telkeit a Felhévízi utca északi és déli oldalán a templom és a plébánia, a Bécsi út és a Lajos utca között a korábbi újlaki iskola, valamint a Bécsi út 28. szám alatti lakóház országos védelem alatt álló nyilvántartott műemlék, és azok műemléki környezetének területe érinti.



VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS HELYSZÍN

Az érintett telkeket közvetlenül nem érinti. A római birodalom határai, a dunai limes világörökségi várományos helyszín szakasza — világörökségi — várományos helyszín — védőövezete lehatárolás a Bécsi utat és az attól keletre húzódó tömböket érinti.

RÉGÉSZETI LELŐHELY

NYILVÁNTARTÁSI SZÁM	LELŐHELY MEGNEVEZÉSE	LEÍRÁS	HRSZ
42718	Budaújlak déli része	14772/1, 14809, 14796/1, 14796/2, 14797, 14798, 14799, 14800, 14804/1, 14804/2, 14805/1, 14806, 14807/1, 14808, 14822/2, 14823/1, 14823/2, 14824/1, 14824/2, 14825/1, 14825/2, 14827/1, 14828, 14829, 14830, 14831, 14832, 14833, 14826, 14805/2, 14807/2, 1479	Őskori telep, kora római település általában, temető, út, Árpád-kori település, középkori épület, temetkezés
70015	Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál	15132, 15165, 15173, 12708/3, 12708/2, 13024, 14532/14, 14533/1, 14528, 14515/2, 13152/2, 12052/8, 12151/2, 12051, 12052/3, 12052/6, 12060, 12052/1, 12052/2, 12052/4, 12059, 12151/1, 12154, 12070, 12069, 12073, 12068, 12075, 12074, 12132/2, 12130, 12156,	Telep általában, őskor, temető, település, római kor, település, középkor

2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről szóló törvény 22.§ -a alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni, a földmunkával járó beruházások előkészítése a földterület-kiválasztáshoz és nyomvonal-kijelöléshez a beruházó előzetes régészeti dokumentációt készíttethet. Megelőző feltárást Budapesten a Budapesti Történeti Múzeum, végezhet.

MŰEMLÉK

TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	NÉV	CÍM	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
16338	18845	Lakóház	Bécsi út 28.	14772/1, 14838, 14829, 14827/1, 14796/1, 14795
16340	18752	Újlaki plébánia	Bécsi út 32. - Felhévizi út 2.	14772/1, 14789, 14830, 14831, 14832, 14839, 14864, 14865

A fejlesztési terület környezetének műemlékei

TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	NÉV	CÍM	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
15165	245	Újlaki r. k. templom	Bécsi út 34., Felhévizi utca 1., Szépvölgyi út 8.-10.	14772/2, 14772/1, 14787/2, 14789, 14833, 14839, 14864, 14866/2, 14866/1, 14770/1, 14771/3
15164	244	Ház	Bécsi út 31.	14606, 14607/2, 14772/1, 14787/2, 14788, 14795, 14796/1, 14828, 14829, 14830, 14833, 14839, 14865, 14784, 14787/1, 14786, 14785, 14684
16081	11157	volt Újlaki iskola	Bécsi út 33-35	14607/1, 14607/2, 14833

FŐVÁROSI VÉDETTSÉG



A területet nem érinti fővárosi egyedi védelem.

KERÜLETI VÉDELEM

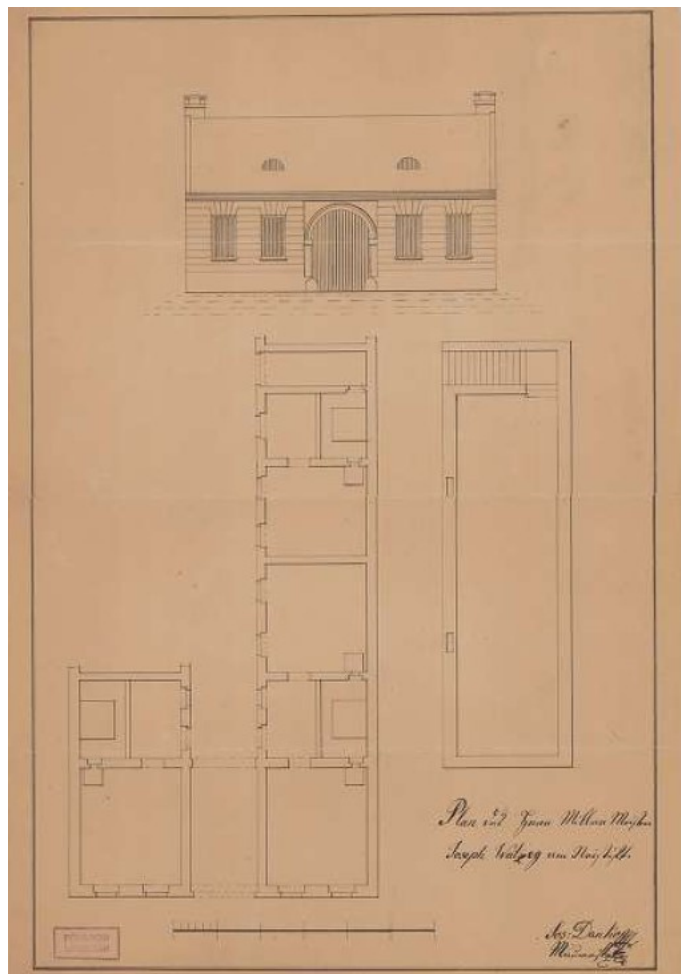
A területen helyi védett érték az Ürömi utca 19. sz. alatti épület.

BÉCSI ÚT 28. SZ. ALATTI ÉPÜLET

A védett műemlék épület adatai a kerületi Értékleltárban.

BÉCSI ÚT 28. - KLASSZICISTA LAKÓHÁZ	
Műemlék törzsszáma: 16338	Cím: Bécsi út 28.
	
MŰEMLÉKI VÉDELEM Törzsszám(jeinek): 16338 [18845] Megnevezés: Lakóház Védési rendeltetés száma: 24/2012. (X. 14.) EMMI Érintett helyrajzi szám(ok): 14828	
KIJELÖLT MŰEMLÉKI KÖRNYEZET Törzsszám: 16338 Védési rendeltetés száma: 24/2012. (X. 14.) EMMI Érintett helyrajzi szám(ok): 14772/1, 14838, 14829, 14827/1, 14796/1, 14795	
	
ÉPÍTÉSZTÖRTÉNETI ADATOK Építmény típusa: 18.-19. századi emlék - lakóépület Korszak: XVIII. század Építés éve: n.a. Építészeti stílus: Klasszicista Építész: n.a.	
ISMERETES A védetté nyilvánítás célja a feltehetően a 18. század végén épült klasszicista stílusú lakóház építészeti, képző- és iparművészeti értékeinek megőrzése.	

Az épület régi tervrajza Budapest Főváros Levéltárában - HU BFL XV.17.a.301 Építési Bizottmány (Baucomission) (1810-1834) számon megtalálható.



forrás:

<https://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/23235/view/?bbox=-4552%2C-5249%2C8143%2C0>

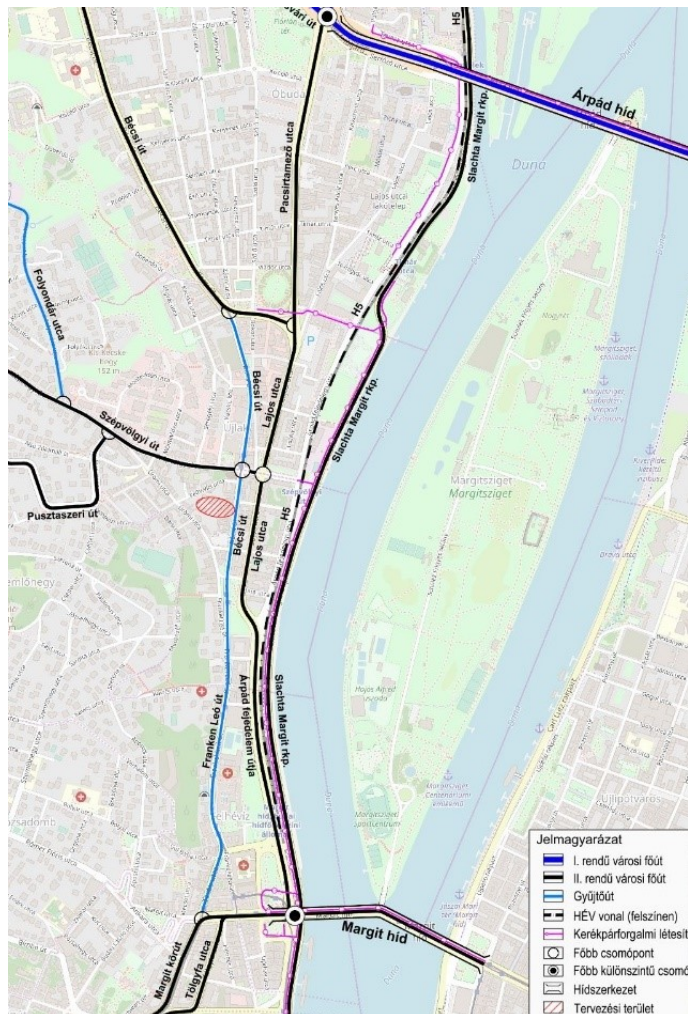
2.3. MEGLÉVŐ INFRASTRUKTÚRA

KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

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

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



Úthálózati ábra

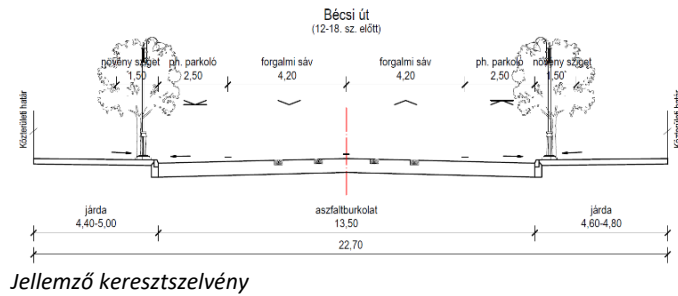
KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

II. rendű város főút (útkategória: B.IV.b.C.)

Szépvölgyi út:– a kerülethatárként is szolgál útszakasz a II. és III. kerület külsőbb részeinek legfontosabb levezető útja (Szépvölgy, Mátyáshegy, Pálvölgy, Remetehegy), amely az észak-déli irányú városi gerincutak mindegyikéhez nagy forgalmú csomópontokban csatlakozik. A Bécsi út és az Árpád fejedelem útja között 2x1 forgalmi sávval és (déli oldalán) egy buszsávval kiépített. Az útszakasz 2x1 forgalmi sáv kiépítettségű a Pusztaszeri úttól kifelé eső szakaszán. Kétoldali járdával, helyenként parkolósávval kiépített. Hálózati szerepének megfelelően nagy volumenű forgalom terheli. Az útszakasz forgalmának lefolyását befolyásolják a sűrűn elhelyezkedő csomópontok, a Bécsi út előtti buszvégállomás és a merőleges parkolósávok.

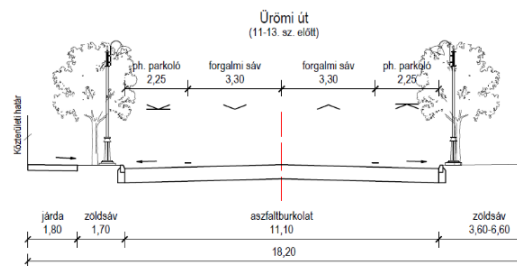
Városi gyűjtőút (útkategória: B.V.c.C.)

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

Kiszolgáló út (útkategória: B.VI.d.D.)

A tervezési terület megközelítő úthálójának többi eleme kiszolgáló út (útkategória: B.VI.d.D.). Az úthálózat nagyforgalmú, fontos csomópontjai jellemzően jelzőlámpás forgalomirányítással kiépített, kanyarodósávokkal bővített, általánosan forgalmi torlódásokkal terhelt kereszteződések.

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



A tervezési terület szempontjából kiemelten fontos terület a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Felhévízi utca közterületei által bezárt terület, amelyen belül nincsenek, a tömböt tagoló kiszolgáló utak. A nagyméretű, általánosan lakófunkcióval beépített tömb nem járható át gyalogosok számára.

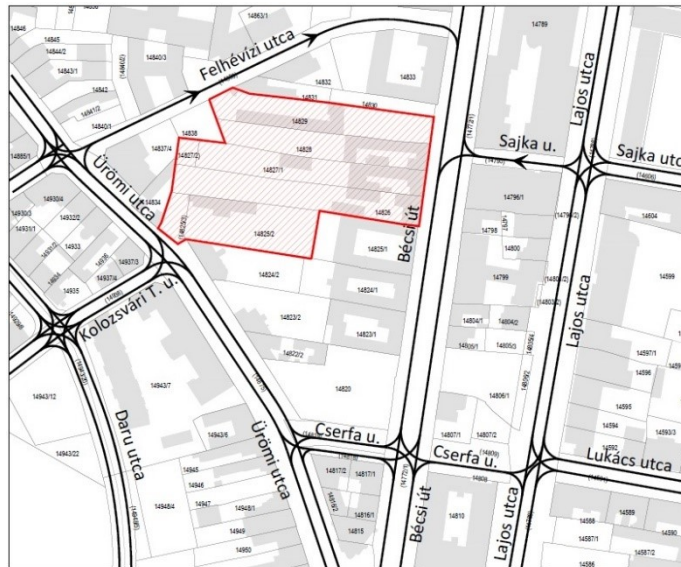
A tervezési terület környezetében további fontos feltáró út a Felhévízi út. Az Ürömi utca és a Bécsi út között egyirányú forgalmi kapcsolatot vivő útszakasz szűk közterületi szélességében egyoldali keskeny járda, egyetlen forgalmi sáv és egy párhuzamos parkolósáv található. A Bécsi úti végénél csak jobbra kanyarodás engedélyezett.

A TERVEZÉSI TERÜLETET KÖZVETLENÜL MEGKÖZELÍTŐ ÚTHÁLÓZAT LEGFONTOSABB CSOMÓPONTJAI:

- Bécsi út – Szépvölgyi út: jelzőlámpával irányított, korlátozott kanyarodásokat lehetővé tevő csomópont (Bécsi út – Szépvölgyi út nyugati ága között egyáltalán nincs kanyarodási lehetőség, balra kanyarodás egyetlen ágon sem engedett).

A kereszteződés minden ágán kijelölt gyalogátkelőhely működik. A Bécsi út mindkét ágán villamosmegálló található. A csomópont beláthatóságát akadályozza a beépítés (pl. a műemléki templomépület) és forgalmi szempontból problémát jelent, hogy mindössze 70 m távolságban helyezkedik el a Lajos utca – Szépvölgyi út jellemzően torlódó csomópontjától, valamint a Szépvölgyi úti buszvégállomás fordulójának közvetlen közelsége.

• Ürömi utca – Szépvölgyi út: a jelzőlámpával irányított, kijelölt gyalogátkelőhelyekkel kiépített kereszteződés nagyméretű, rossz geometriájú csomópont, amely a jelentős forgalmat képviselő Szépvölgyi út – Pusztaszeri út kereszteződés követlen közelében található. A kereszteződés kiépítése olyan, hogy vonzó alternatívát kínál a hegy irányából érkező és dél felé igyekvő forgalom számára a Bécsi út – Szépvölgyi út forgalmi szempontból terhelte csomópontjának kikerülésére.



Forgalmi rend a tervezési terület környékén

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

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

Autóbuszjáratok a Lajos utcán a 9, 29, 109, 111, 923, 934, 960, a Szépvölgyi úton pedig a 29, 111, 65, 65A, 165 járatok. Villamosjáratok a Bécsi úton a 17, 19, 41 járatok.

Térségi (és kerületközi) kapcsolatok szempontjából fontos a H5 HÉV-nyomvonal is, amely a vizsgált területtől kb. 250 m távolságban a Duna-parton halad és Észak-Budán túl, az egyik legfontosabb agglomerációs központ, Szentendre felé biztosít közvetlen összeköttetést. A legközelebbi villamos- és buszmegállók a Kolosy téren, a tervezési területtől kb. 150 m távolságban találhatók, a HÉV-megálló (Szépvölgyi út) kb. 330 m-re van.



Közösségi közlekedési hálózat

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

GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A fenntartható közlekedési módok (a mobilitás „soft” eszközei) szempontjából a terület nem tekinthető megfelelően ellátottnak.

Bár a gyalogosforgalom számára minden útszakasz mentén található kiépített járdák, a gyalogos felületek állapota sok helyen elhanyagolt, nem megfelelő kialakítású és méretű. A közterületek felosztása (az utak

keresztsszelvényi méreteinek aránya) jellemzően nem a gyalogos forgalmat részesíti előnyben. Az útszakaszok mellett számos, gyalogos forgalmat is vonzó intézmény, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények is találhatóak, amelyekhez jelentős gyalogosforgalom irányul. A járdákon (gyakran legálisan) parkoló autók, a gyalogos létesítmények szűkös paraméterei és a nagyforgalmú utak biztonságos keresztezésének hiánya (hosszú szakaszokon) különösen az oktatási intézmények szempontjából aggasztó jellemzők.

A közlekedési csomópontokban is inkább a gépjárműforgalom szempontjainak érvényesülése, a hiányzó gyalogostér pontú geometria tapasztalható. Átfogó, gyalogosbarát rendszer, hálózta kialakítása még csak a hosszú távú tervekben szerepel.

A vizsgált közlekedési hálózaton (a Duna-part menti kerékpárút kivételével) nincs kiépített kerékpáros infrastruktúra, bár látható az igény erre. Sem az észak-déli útvonalak mentén, sem az ehhez kapcsolódó feltáró útszakaszokon nincs kijelölt kerékpáros nyomvonal. A Zsigmond tér és Margit híd, budai hídfő közvetlen kerékpáros kapcsolata is optimalizálást igényel, az utak burkolatának minősége sok helyütt nem megfelelő és az utazási céloknál található kerékpár támaszok száma sem elegendő. A vizsgált terület közelében, a Duna-parton településszerkezeti jelentőségű infrastruktúra nyomvonalként halad az EuroVelo 6 kerékpárút, mely forgalmát Budapest agglomerációja és az ahhoz kapcsolódó turisztikai kínálat is nagymértékben meghatározza. A BuBi közösségi bérbicikli hálózat állomásai szintén megtalálhatók a térségben, északi irányban a Kolosy térhez kapcsolódóan, míg déli irányban a Zsigmond téren.

PARKOLÁS:

Az újlaki terület közterületi parkolás szempontjából hasonló a belváros közeli területekhez, a parkolási igények meghaladják a parkolási lehetőségeket. A parkoló autók nagyarányú közterületeket foglalnak annak ellenére, hogy a tervezési terület környéke díjfizető zónába tartozik. A parkolni szándékozó gépjárművek mozgása gyakran akadályozza a haladó forgalmat is.

KÖZMŰVEK

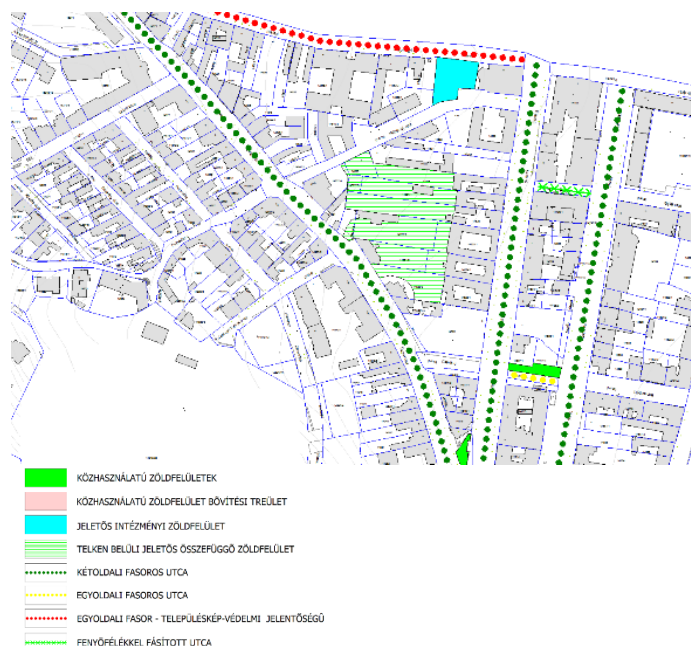
A fejlesztési terület telkei a kerületnek már az 1800-as évek végére beépült részén található, ahol a közművek is régen kiépültek. A teljes közműellátásra kiépítették a közüzemű vízellátást, a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia és a földgáz, továbbá az elektronikus hírközlési hálózatokat, valamint áthalad a területen a távhőellátás. A közműhálózatok a jelenlegi úthálózat szabályozási szélességén belül haladnak.

ZÖLD INFRASTRUKTÚRA

KÖZTERÜLETI FASOROK ÉS AZOK ÁLLAPOTA

Az Ürömi út érintett szakaszán kétoldali fasor van. A fajfaj összetétel teljesen vegyes, jellemzőek a magas kőrisek, korai juharok és japán akácok, de más fajok, így 1-1 idős platán is található a szakaszon. Az utóbbi években frissen telepített fák jellemzően magas kőrisek és ezekből is akad pár az utcában. A fák jellemzően zóldsávokban vannak és csak helyenként kerültek favermekbe. Az utca keskenyebb szakaszain előfordul, hogy az öld sávban a fákat cserjék, sövények helyettesítik. Az Ürömi út 23-29 között sem zóldsáv sem fa nem található a keskeny utcaszélesség, illetve az utcai részre kialakított az úttal merőleges parkoló állások miatt.

A Felhévizi utca csaknem teljesen fátlan. 2 zöld juhar található benne a Lajos utcai torkolatnál a templom mellett. Az utca keskenysége, miatt nem fásítható, a templom melletti részen nő az utca szélessége és ezért került ide a két fa.



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

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

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

EGYÉB JELENTŐS ZÖLDFELÜLETEK

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

Jelentős, összefüggő építési telkeken belüli fásult zöldfelület található a Felhévizi u – Bécsi út - Cserfa utca és Ürömi utca által határolt tömb belsejében, mely a tömb kb. 50%-át foglalja el. A belső részek nehezen megközelíthetők, de azokban az értéktelen (pl. bálványfák, akác) mellett szép habitusú értékes fa található. A területet jellemzi a sűrű és magas cserjeállomány is, ami a minimálisan használt vagy részben felhagyott telkeken buja növényzetet eredményezett. A telek részletes egyedi feltárása során szükséges és lehetséges az értékes és megőrzésre javasolható fák és cserjefoltok felmérése. Az említett zöld tömeg környezeti kompenzáló hatása a térség (Ürömi út, Bécsi út és Lajos utca) közlekedési környezeti terhelésének kompenzálására. A tömb telkei jellemzően magas zöldfelületi aránnyal rendelkeznek. Ezen két kivétel a Cserfa utca sarkon lévő parkolóként hasznosított telek, valamint a Felhévizi utcáról nyíló önkormányzati tulajdonú, egykor gazdasági épület és betonozott udvara.

KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK ÉS ADOTTSÁGOK



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

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

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

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



-  átszellőzést biztosító terület
-  tájképvédelmi terület határa

Korlátozó tényezők és adottságok
forrás: Persol 2000 Bt saját ábra

HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A II. kerület Településfejlesztési koncepció (2018) megállapításai:

„A megvalósult ellátó intézményhálózati fejlesztések – bölcsőde-, óvoda és iskolafelújítások és korszerűsítések, egészségügyi és szociális szolgáltatásfejlesztések stb. – egyre szélesebb és erősebb pillérei a Koncepció azon célkitűzéseinek, melyek a kerületi társadalom különböző rétegeiben jelentkező ellátási igényekre keresik a választ.

*A **bölcsődei intézményhálózat** kerületi és egyéb fenntartású elemei megkülönböztetésre kerültek, ez alapján kirajzolódik, hogy mely területeket fedi le önkormányzati ellátórendszer és azt hol egészíti ki az egyéb fenntartók által működtetett intézmény, illetve családi napközi. ...*

A bölcsődék esetében a lokális központ közeli elhelyezkedés előnyökkel és hátrányokkal is járhat. A szülők viszik a gyerekeket így számukra előnyös, ha egyéb ügyeiket (bevásárlás stb.) is el tudják intézni a közelben, de a személyautóval történő megközelítés lökésszerű terheléseket jelenthet az adott központra, ami forgalomtechnikai és parkolási problémákat generál.

*Az **óvodai ellátás** ... Megállapítható, hogy a köz által fenntartott intézmények hálózata is jól lefedi a lakott területeket, és az ezt kiegészítő egyéb fenntartású intézményekkel együtt a kerület nagy részéről szinte gyaloglási távolságon belül elérhető az intézményhálózat egy-egy eleme.*

A bölcsődékhez hasonlóan az óvodák központközeli elhelyezkedése előnyökkel és hátrányokkal is járhat. A szülők viszik a gyerekeket így számukra előnyös, ha egyéb ügyeiket is el tudják intézni a közelben, de a személyautóval történő megközelítés lökésszerű terheléseket jelenthet az adott központra, ami forgalomtechnikai és parkolási problémákat generál. A lokális központokban vagy azok közelében jellemzően működik óvoda, de az intézményhálózat ennél sokkal sűrűbb, így számos más helyszínen is biztosított az ellátás.

*Az **általános iskolai ellátás** ... A kerület lakóterületeit a köz által fenntartott iskolák megfelelően fedik le, a területi lefedettséget az egyéb fenntartású iskolák erősítik. Az általános iskolák térbeli megközelíthetősége kiemelten fontos, mivel az általános iskolás korú gyermekek már jórészt önállóan is tudnak közlekedni, és ha az iskola gyalogosan vagy közösségi közlekedéssel egyszerűen is elérhető, akkor még az alsó tagozatosoknak sem jelent ez problémát.”*

Integrált településfejlesztési stratégiája (2021) megállapításai:

„A közszolgáltatások minősége jelentős részben befolyásolja a helyi fejlesztési tevékenységek végrehajtását. A közszolgáltatások nyújtásának módja vagy egyáltalán egy adott szolgáltatás megléte jelentősen befolyásolja az életminőséget és erősítheti vagy gyengítheti egy adott beavatkozás hatását.

A helyi életminőséget, a kerület vonzerejét és a népességmegtartó képességet többek között a bölcsődei, óvodai szolgáltatások köre, a családok vagy vállalkozások, beruházók fejlesztéseit pl. a hivataltal ügyintézés módja jelentősen befolyásolja, amit az intézményfejlesztés területén az Önkormányzatnak a jövőben is folyamatosan korszerűsíteni szükséges.”

A kerületben a humán infrastruktúra kiterjedt hálózatai működnek

BÖLCSŐDÉK

A gyermekjóléti alapellátás részeként a II. kerületi Egyesített Bölcsődék 6 telephellyel rendelkezik, központja a Varsányi I. utca 32. alatt található. További 4 intézmény alapítványokhoz, 1 állami kötődésű, 1 egyházi intézmény, további 3 családi bölcsőde vállalkozásokhoz köthető.

INTÉZMÉNY NEVE	CÍME (SZÉKHELY / TELEPHELY)	FENNTARTÓ	FÉRŐHELY	SZABAD FÉRŐHELY
Törökméz Bölcsőde	1022 Bp., Törökvész u. 22-24.	önkormányzat	86	n.a.
Budagyöngye Bölcsőde	1021 Bp., Húvösvölgyi u. 12/b	önkormányzat	24	n.a.
Pasaréti Bölcsőde	1026 Bp., Pasaréti u. 41.	önkormányzat	84	n.a.
Varsányi Bölcsőde	1027 Bp., Varsányi Irén u. 32.	önkormányzat	48	n.a.
Hidegkúti Bölcsőde	1028 Bp., Hidegkúti út 31.	önkormányzat	72	n.a.
Húvösvölgyi Bölcsőde	1021 Bp., Húvösvölgyi út 213.	önkormányzat	60	n.a.
Óvodák Rózsabimbó Óvoda és Bölcsőde	1022 Bp., Bolyai u. 15.	alapítvány	24	n.a.
Nefelejcs Családi Bölcsőde	1025 Bp., Muraközi u. 13.	alapítvány	n.a.	n.a.
Pinokkió Magánóvoda és Bölcsőde	1026 Bp., Harangvirág u. 4.	alapítvány	7 csp	n.a.
Rózsabimbó Óvoda és Bölcsőde	1022 Bp., Bimbó út 113-115.	alapítvány	24	n.a.
Pikler Emmi Bölcsőde	1022 Bp. Lóczy Lajos u. 3.	nonprofit kft/ EMMI	36	
Gyökössy Endre Református Óvoda és Bölcsőde	1022 Bp., Csopaki utca 8.	egyház	36	n.a.
Pampalini Családi Bölcsőde	1025 Bp., Józsefhegyi u. 17.	-	n.a.	n.a.
Mackó kuckója Családi Bölcsőde	1025 Bp., Áldás u. 13.	-	n.a.	n.a.
Kópévár Családi Bölcsőde	1021 Bp., Tárogató út 46.	-	n.a.	n.a.

ÓVODÁK

Önkormányzat honlapján olvasható, hogy harmadával nőtt a II. kerületben az óvodai férőhelyek száma az elmúlt évtizedben az önkormányzat folyamatos fejlesztéseinek köszönhetően. Az elmúlt években három új óvodát is átadtak a kerületben, illetve 2017-ben teljes körűen felújították a Községház utcai óvodát. Öt évvel ezelőtt az ország első önkormányzati fenntartású ökumenikus óvodájával bővült a kínálat, ide ma közel háromszáz gyermek jár. Az idén új intézményként megépülő Kadarka Utcai Óvoda komplex fejlesztőközpont is lesz, amely az ehhez a feladathoz szükséges összes infrastruktúrával rendelkezni fog. A meglévő épületek felújításával és bővítésével, új óvodák építésével a II. kerület egy korszerű, minden igényt kielégítő óvodahálózattal rendelkezik.

A kerületben 19 kerületi önkormányzati fenntartású óvoda mellett 1 fővárosi önkormányzati, 1 MTA fenntartású, 29 további óvoda működik, amelyek között 16 alapítványi, 3 egyházi, 1 egyesületi és 9 nonprofit céghez köthető magánóvoda.

INTÉZMÉNY NEVE	CÍME (SZÉKHELY / TELEPHELY)	FENNTARTÓ	CSOPORTOK SZÁMA	FÉRŐHELY	SZABAD FÉRŐHELY (2022.03.31-ig)
Bolyai Utcai Óvoda	1023 Bp., Bolyai utca 15.	önkormányzat	7	175	
Szemlőhegy Utcai Óvoda	1023 Bp., Szemlőhegy utca 27/b.	önkormányzat	7	245	50
Fajd Utcai Tagóvoda	1025 Bp., Fajd u. 1.	önkormányzat			16-17
Törökvész Úti Kézműves Óvoda	1022 Bp., Törökvész út 18.	önkormányzat	5	200	78
Budakeszi Úti Óvoda	1021 Bp., Budakeszi utca 75.	önkormányzat	4	100	

INTÉZMÉNY NEVE	CÍME (SZÉKHELY / TELEPHELY)	FENNTARTÓ	CSOPORTOK SZÁMA	FÉRŐHELY	SZABAD FÉRŐHELY (2022.03.H ó*)
Labanc Utcai Tagóvoda	1021 Bp., Labanc utca 2	önkormányzat	4	100	
Kitaibel Pál Utcai Óvoda	1022 Bp., Kitaibel Pál utca 10.	önkormányzat	6	180	
Pitypang Utcai Óvoda	1025 Bp., Pitypang utca 17.	önkormányzat	6	150	0-12
Szászsorszép Óvoda	1024 Bp., Fillér utca 29.	önkormányzat	8	200	
Érmelléki Utcai Tagóvoda	1024 Bp., Érmelléki utca 12.	önkormányzat	2	44	
Virág Árok 8. Óvoda	1026 Bp., Virág árok 8.	önkormányzat	6	n.a	
Virág Árok 15. Tagóvoda	1026 Bp., Virág árok 15.	önkormányzat		n.a	
Hűvösvölgyi Gesztenyés kert Óvoda	1021 Bp., Hűvösvölgyi út 133.	önkormányzat	6	180	
Községház Utcai Óvoda	1028 Községház u. 4.	önkormányzat	3+3	146	
Kadarka Utcai Tagintézménye	1028 Bp., Kadarka utca 1-3	önkormányzat			+24
Kolozsvár Utcai Óvoda	1028 Kolozsvár utca 15–19	önkormányzat	3	n.a	
Máriaremetei Úti Tagóvoda	1029 Máriaremetei út 185	önkormányzat	3	n.a	
Hűvösvölgyi Úti Tagóvoda	1021 Hűvösvölgyi út 209	önkormányzat	2	n.a	
Völgy Utcai Ökumenikus Óvoda	1021 Völgy utca 3.,	önkormányzat	7(10)	300	132
Cseppkő Óvoda	1025 Bp., Cseppkő u. 74.	Budapest Főv. ÖK	4	72	
Akadémiai Óvoda és Bölcsőde	1022 Bp., Barsi utca 3.	MTA	3	75	
Zsebibaba Német Nemzetiségi Óvoda	1025 Bp., Muraközi utca 13.	Alapítvány	2	15	
Rózsabimbó Óvoda és Bölcsőde	1022 Bp., Bimbó út 113-115.	Alapítvány	4	80	
Török Sándor Waldorf Óvoda	1026 Bp., Guyon Richárd utca 3.	Alapítvány	1	25	
„Habakukk a Gyermekéért” Alapítványi Bölcsőde és Német Nemzetiségi Óvoda	1022 Bp., Marczibányi tér 12.	Alapítvány	1	n.a.	
	1022 Bp., Felvinczi utca 37.	Alapítvány	5	n.a.	
Gustave Eiffel Francia Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium	1029 Bp., Máriaremetei út 193-199.	Alapítvány	6	95	
SEK Budapest Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium	1021 Bp., Hűvösvölgyi út 131.	Alapítvány	2	a	n.a
Naturkinder Óvoda	1029 Bp., Irányi Dániel utca 4.	Alapítvány	2	n.a	n.a
Kerekerdő Óvoda	1029 Bp., Máriaremetei út 153.	Alapítvány	2	n.a	n.a
Manó-Vár Óvoda	1028 Bp., Máriaremetei út 70/b	Alapítvány	2	n.a	n.a
Rozmarintsál Waldorf Óvoda	1028 Bp., Len utca 8.	Alapítvány	2	n.a	n.a
Pinokkió Magánóvoda	1026 Bp., Harangvirág utca 4.	Alapítvány	3	n.a	n.a
Indiánvár Multikulturális Magyar-Angol-Orosz Óvoda	1028 Bp., Brassó utca 5.	Alapítvány	3	n.a	n.a
Feketerigó Alapítványi Óvoda	1029 Bp., Feketerigó utca 20.	Alapítvány	2	n.a	n.a
Gyerekbirodalom 2 Óvoda	1028 Bp., Patakegyi út 17	Alapítvány	1	25	
First Steps Nemzetközi Óvoda	1026 Bp., Bimbó út 194-196.	Alapítvány	2	40	
Testvérkérek Ferences Óvoda	1025 Bp., Szilfa utca 4.	Egyház	2	n.a	n.a
Don Bosco Nővérek Szent Család Óvodája	1028 Bp., Templom utca 7.	Egyház	4	102	
Gyökössy Endre Református Óvoda és Bölcsőde	1022 Budapest, Csopaki utca 8.	Egyház	5	120	

INTÉZMÉNY NEVE	CÍME (SZÉKHELY / TELEPHELY)	FENNTARTÓ	CSOPORTOK SZÁMA	FÉRŐHELY	SZABAD FÉRŐHELY (2022.03.H ó*)
Napfényes óvoda	1028 Bp., Jókai utca 16	Egyesület	1	n.a	n.a
Szilva Pudding Óvoda	1022 Bp., Herman Ottó út 22.	Nonprofit Kft.	1	25	
Tigris Kölyök Óvoda	1023 Bp., Levél utca 6.	közhasznú nonprofit kft	n.a	43	
Napkeleti Kör Waldorf Óvoda	1021 Bp., Tárogató lejtő 17.	Nonprofit Kft.	1	n.a	n.a
Almafa Óvoda	1026 Bp., Trombitás út 11.	Nonprofit Kft.	4	n.a	n.a
Boldog Gyermek Ház Óvoda	1025 Bp., Ferenchegyi út 13	Nonprofit Kft.	1	n.a	n.a
Lotti & Maxim Montessori Óvoda és Általános Iskola	1027 Bp., Hárshegyi út 3	Nonprofit Kft.	3	60	
Katica Kuckó Montessori Magánóvoda	1021 Bp., Budakeszi út 73/b	Nonprofit Kft.	2	45	
Bilimbo Hűvösvölgy Montessori Óvod	1028 Bp., Hidegkúti út 90a	Nonprofit Kft.	3	n.a	
Pendula Óvoda	1021 Bp., Hűvösvölgyi út 18.	Nonprofit Kft.	3	72	n.a

forrás: <https://masodikkerulet.hu/menu-oktatasneveles>; https://www.oktatas.hu/hivatali_ugyek/kir_intezmenykereso

ISKOLÁK

A II. kerületben található 30 általános iskola közül 14 fenntartója a Közép-Budai Tankerületi Központ, 1 fenntartója az Észak-Budai Tankerületi Központ, 1 állami fenntartású, a többi egyházi (3), alapítványi fenntartású (10), és magániskola (2) is működik a kerületben.

INTÉZMÉNY NEVE	CÍME (SZÉKHELY / TELEPHELY)	FENNTARTÓ	FÉRŐHELY	GYERMEK-LÉTSZÁM (2020)
Újlaki Magyar-Olasz Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	1023 Bp., Ürömi u. 64.	tankerületi központ	520	
Áldás Utcai Általános Iskola	1025 Bp., Áldás utca 1.	tankerületi központ	860	
Budenz József Általános Iskola és Gimnázium	1021 Bp., Budenz út 20-22.	tankerületi központ	605	
Csik Ferenc Általános Iskola és Gimnázium	1027 Bp., Medve utca 5-7.	tankerületi központ	n.a	
Fillér Utcai Általános Iskola	1022 Bp., Fillér utca 70-76.	tankerületi központ	440	
Gyermekek Háza Alternatív Ált. Iskola és Gimnázium	1021 Bp., Völgy utca 20-22.	tankerületi központ	200	
Kodály Zoltán Ének-zenei Ált. Iskola, Gimnázium és Zenei Alapfokú Művészeti Iskola	1022 Bp., Marczibányi tér 1.	tankerületi központ	486	
Palotás Gábor Általános Iskola	1021 Bp., Ötvös János utca 7.	tankerületi központ	n.a	
Pasaréti Szabó Lőrinc Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola és Gimnázium	1026 Bp., Pasaréti út 191-193.	tankerületi központ	310	
Pasaréti Szabó Lőrinc Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola és Gimnázium	Fenyves utca 1.	tankerületi központ	350	
Budapest II. Kerületi Pitypang Utcai Ált. iskola	1025 Bp., Pitypang utca 17.	tankerületi központ	450	
Rózsadombi Általános Iskola	1025 Bp., Törökvész út 67-69.	tankerületi központ	440	
Remetkertvárosi Általános Iskola	1028 Bp., Máriaremetei út 71.	tankerületi központ	n.a	
Klebelsberg Kuno Általános Iskola és Gimnázium	1028 Bp., Szabadság utca 23.	tankerületi központ	345	
Fővárosi Iskolaszanatórium Általános Iskola és Gimnázium (Budai Gyermekkorház) telephelye	1025 Bp., Ali utca 14. 1023 Bp., Bolyai utca 5-9.	Észak-Budai Tankerületi Központ	n.a	

INTÉZMÉNY NEVE	CÍME (SZÉKHELY / TELEPHELY)	FENNTARTÓ	FÉRŐHELY	GYERMEK- LÉTSZÁM (2020)
Kossuth Lajos Gyermekotthoni Központ és Általános Iskola Béke Általános Iskolája	1021 Bp., Dénes utca 1.	állami	50	
Baár-Madas Református Gimnázium, Általános Iskola és Kollégium	1022 Bp., Lorántffy Zsuzsanna utca 3.	Egyház	235	
Szent Angéla Ferences Általános Iskola és Gimnázium	1024 Bp., Ady Endre utca 3.	Egyház	464	
Pannonhalmi Főapátság Máriaremete-Hidegkúti Ökumenikus Általános Iskolája	1028 Bp., Községház utca 8-10.	Egyház	550	
Szabó Magda Angol-Magyar Kéttannyelvű Általános Iskola	1026 Bp., Gábor Áron utca 47.	Alapítvány		n.a
Babérliget Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	1021 Bp., Tárogató út 2-4	Alapítvány		n.a
Közép-budai Waldorf Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	1021 Bp., Tárogató út 2-4	Alapítvány	194	n.a
Budapest British International Academy Angol Általános Iskola	1025 Bp., Berkenye utca 13-15.	Alapítvány	62	
Brit-Magyar Angol-Magyar Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	1025 Bp., Berkenye utca 13-15.	Alapítvány	132	
Gyermekek Háza Alternatív Általános Iskola és Gimnázium	1025 Bp., Berkenye utca 13-15.	Alapítvány	62	
SEK Budapest Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium	1021 Bp., Hűvösvölgyi út 131.	Alapítvány	n.a	n.a
Pesthidegkúti Waldorf Általános Iskola, Gimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola	1028 Bp., Kossuth Lajos utca 15-17.	Alapítvány	236	
Gustave Eiffel Francia Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium	1029 Bp., Máriaremetei út 193-199.	Alapítvány	480	
Lotti & Maxim Montessori Óvoda és Általános Iskola (alsó tagozat)	1027 Bp., Hárshgyi út 3	Nonprofit Kft.	20	
Fürkész Innovatív Általános Iskola	1025 Bp., Berkenye utca 13-15.	Nonprofit Kft.	100	

2 intézmény általános iskolai és gimnáziumi felnőtt oktatással foglalkozik

INTÉZMÉNY NEVE	CÍME (SZÉKHELY / TELEPHELY)	FENNTARTÓ	FÉRŐHELY	GYERMEK- LÉTSZÁM
Budakalász Gimnázium Remetekertvárosi Tagintézménye	1028 Bp., Máriaremetei utca 71.	Nonprofit Kft.	455	
Budakalász Gimnázium Budai 2. sz. Tagintézménye	1024 Bp., Ady Endre utca 3		400	
Kálvin János Református Gimnázium, és Általános Iskola	1027 Bp., Gyorskocsi utca 25-27.		120	

KÖZÉPISKOLÁK

A II. kerületben található 30 általános iskola közül 14 fenntartója a Közép-Budai Tankerületi Központ, 1 fenntartója az Észak-Budai Tankerületi Központ, 1 állami fenntartású, a többi egyházi (3), alapítványi fenntartású (10), és magániskola (2) is működik a kerületben.

INTÉZMÉNY NEVE	CÍME (SZÉKHELY / TELEPHELY)	FENNTARTÓ	FÉRŐHELY
Budenz József Általános Iskola és Gimnázium	1021 Bp., Budenz út 20-22.	tankerületi központ	155
Csik Ferenc Általános Iskola és Gimnázium	1027 Bp., Medve utca 5-7.	tankerületi központ	4 évf.
Gyermekek Háza Alternatív Általános Iskola és Gimnázium	1021 Bp., Völgy utca 20-22.	tankerületi központ	150
Klebelsberg Kuno Általános Iskola és Gimnázium	1028 Bp., Szabadság utca 23.	tankerületi központ	165
Kodály Zoltán Ének-zenei Általános Iskola, Gimnázium és Zenei Alapfokú Művészeti Iskola	1022 Bp., Marczibányi tér 1.	tankerületi központ	170

INTÉZMÉNY NEVE	CÍME (SZÉKHELY / TELEPHELY)	FENNTARTÓ	FÉRŐHELY
Budapest II. Kerületi Móricz Zsigmond Gimnázium	1025 Bp., Törökvész út 48-54.	tankerületi központ	800
Pasaréti Szabó Lőrinc Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola és Gimnázium	1026 Bp., Pasaréti út 191-193.	tankerületi központ	340
Budapest II. Kerületi II. Rákóczi Ferenc Gimnázium	1024 Bp., Keleti Károly utca 37.	tankerületi központ	775
Fővárosi Iskolaszanatérium Általános Iskola és Gimnázium (Budai Gyermekkorház) telephelye	1025 Bp., Ali utca 14. 1023 Bp., Bolyai utca 5-9.	tankerületi központ	
Baár-Madas Református Gimnázium, Általános Iskola és Kollégium	1022 Bp., Lorántffy Zsuzsanna utca 3.	Egyház	540
Szent Angéla Ferences Általános Iskola és Gimnázium	1024 Bp., Ady Endre utca 3.	Egyház	290
ADDETUR Baptista Gimnázium, Technikum és Szakiskola	1022 Bp., Marczibányi tér 3.	Egyház	Gimnázium 19 szakiskola 45
Than Károly Ökoiskola Gimnázium, Szakközépiskola és Szakiskola	1023 Bp., Lajos u. 1-5.	Minisztérium	
Gustave Eiffel Francia Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium	1029 Bp., Máriaremetei út 193-199.	Alapítvány	175
Pesthidegkúti Waldorf Általános Iskola, Gimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola	1028 Bp., Kossuth Lajos utca 15-17.	Alapítvány	154
SEK Budapest Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium	1021 Bp., Hűvösvölgyi út 131.	Alapítvány	4 osztály
Gyermekek Háza Alternatív Általános Iskola és Gimnázium	1025 Bp., Berkenye utca 13-15.	Alapítvány	62 fő
Pasaréti Gimnázium	1022 Bp., Lóczy Lajos utca 11.	Alapítvány	n.a

2.4. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK

Zajhatás tekintetében az Ürömi utca és a Bécsi út is határérték feletti zajterhelésű útvonal. A nappali és éjszakai határérték a területen 65 dB és 55 dB a hatályos jogszabályok értelmében.

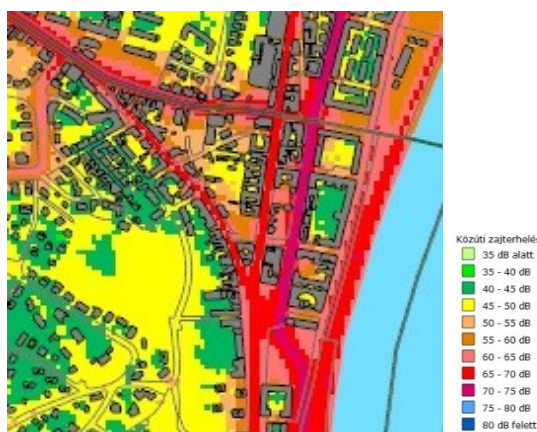
A Bécsi út tényleges zajterhelése 74-75 dB nappal, éjjel 67 dB körüli, ami a területen belül jelentős mértékű zajterhelést okoz. A zajhatárérték túllépése nappal 9-10 dB, éjjel 12 dB. Ez a mérték jelentős zavaró hatású az emberi tartózkodás szempontjából.

Az Ürömi út forgalma is jelentős, így az ottani zajterhelés nappal 70-72 dB, míg éjjel 65 dB körüli, ami azt jelenti, hogy a nappali zajhatárérték túllépés 5-7 dB, míg éjjel 10 dB körül alakul.

A Felhévizi utca és Cserfa utcák forgalma ehhez képest minimális, ezen utcákon esetében a főutakhoz csatlakozó 30m –en belüli részeken kell csak határérték feletti zajterheléssel számolni.



Közúti közlekedési eredetű zajterhelés nappal
forrás: Bp. Stratégiai zajtérképe 2007.



Közúti közlekedési eredetű zajterhelés éjjel

forrás: Bp. Stratégiai zajtérképe 2007.
Persol2000 Bt. saját ábra

Az ilyen mértékű zajterhelés esetében a zajtól védendő funkciók tervezése a földszinten az utcafronti homlokzatok esetben ellenjavallt, illetve jelentős többlet zajszigetelés igény jelentkezik egyéb funkciók esetében is, a beltéri zajterhelési határértékek betarthatósága érdekében.

A területen és a térségben más zajforrásból (ipari, vasúti stb.) zajterheléssel nem kell számolni. A térségben zajosabb szórakozóhelyek, vagy vendéglátóhelyek sincsenek, így ilyen zajforrások hatásaival nem kell számolni.



határérték felett zajterhelt útvonal
(>65/55 dB)
túlterhelt, erősen zajos lakó- és intézményterületi sávok
(>75/65 dB)

Zajhatással terhelt zónák

forrás: Persol2000 Bt. saját ábra

Levegő

Levegő állapotát egyértelműen a közúti közlekedés emissziója befolyásolja a térségben legjelentősebben, mivel a terület határain, illetve a térségben nagy forgalmú, fővárosi jelentőségű főútvonalak haladnak (Szépvölgyi út, Lajos utca, Bécsi út, Ürömi út). A területen belül vagy annak környezetében jelentősebb egyedi légszennyező pontforrás nem található. Az épületek egyedi fűtőberendezései a téli időszakban kis mértékben befolyásolják csak a térség immisziós állapotának alakulását. A Lajos utca és Szépvölgyi út kereszteződésének térségére leginkább hasonló mérőhely a kerületi Széna téri automata állomás, mely adatai alapján elsősorban a nitrogén-oxidok és szálló por tekintetében alakul ki szennyezett levegőállapot időszakosan. Mindkét komponens magas koncentrációja a közlekedéshez kapcsolódik. Nitrogén-oxidok elsősorban a jelentős kibocsátás, a szálló por koncentráció pedig a kiülepedés akadályoztatottsága révén mutat magas vagy megnövekedett értéket. Utóbbi szennyezőanyag koncentráció alakulásában (szálló por) jelentősen tud javítani a közterületi fásítottság és a telkeken belüli lombtömeg nagysága.

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

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

Talaj és talajvíz állapota

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

A térség kőzetalapja az oligocén kori agyag, homok és mészkő, amire pliocén kori terasz kavics és homok, valamint felfolyami homok rétegződik. A felszíni egyenetlenségeket vegyes anyagú feltöltések rendezik változó vastagságban.

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

A terület szomszédságában található a Budaújlaki ivóvízbázis. Az ivóvízbázis védelembe helyezési terve és a vízbázis védőterületeinek lehatárolása folyamatban van. A jóváhagyás előtt álló terv szerint a tervezési terület egy része vízbázis hidrogeológiai 'A' védőövezetébe tartozik. A vízbázis védőterületein belül be kell tartani a hatályos (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről) rendeletben foglaltakat, valamint a rendelet alapján készülő, az ivóvízbázis biztonságba helyezési tervében rögzítésre kerülő előírásokat is. (Lásd területi korlátozások fejezet.)

Hulladékok kezelése.

A keletkező kommunális hulladékokat a térségben az FKF ZRt. szállítja el. A közelben lakossági hulladékgyűjtő udvar a III. ker. Testvérhegyi út 10/a alatt található.

A lakosságnál történő szelektív hulladékgyűjtés megoldott. Az ingatlanokon külön kukákba gyűjtik a műanyag, fém és papír hulladékot. Az elemek gyűjtése iskolákban és a hulladék udvarokban biztosított. A lakossági veszélyes hulladék gyűjtését is a hulladékudvarok végzik. A lakótelepeken a hulladékgyűjtő szigetekeken történik a szelektív hulladékgyűjtés. A területen biztosított az évenkénti 1 alkalommal történő lomtalanítás.

FKF Zrt. végez komposztálható hulladékok gyűjtését is, melyet erre a célra előre megvásárolt zsákokban tud a lakosság a közterületen az arra megjelölt heti gyakorisággal kitenni, és a szolgáltató elszállítani.

A területen számottevő mennyiségű veszélyes hulladék képződésével nem kell számolni, mivel üzemi vagy üzemszerű tevékenység a területen belül nem folyik és a távlatban sem fog folyni.

A kerület nagy részén kiépített szennyvízcsatorna hálózat üzemel, így a folyékony hulladékok kezelése azokon keresztül a szennyvíztisztítóknál történik.

2.5. HATÁLYOS VÁROSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK VONATKOZÁSAI

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

- Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (a továbbiakban: Budapest 2030),
- ITS Budapest stratégia 2020 (a továbbiakban: ITS 2020) és
- Budapest II. kerület, Integrált Településfejlesztési Stratégiája.

BUDAPEST 2030

A 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott „Budapest 2030” Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát, előírva a 2030-ig elérendő hosszú távú célokat.

A koncepcióban meghatározott 17 cél közül több a tervezési területre közvetlenül, vagy közvetve is vonatkoztatható:

„Cél 7: Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése

Cél 9: Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város

Cél 11: Intelligens mobilitás

Cél 16: Az igényekhez igazodó, rugalmas lakásstruktúra megteremtése.

Az egyedi városkarakter, a megőrzött történetiség egyre jobban felértékelődő adottságai az európai településeknek. Az egyedi arculat kedvezően befolyásolja a város és térségének megítélését, közvetve erősíti annak gazdasági pozícióit, javítja a lakosság életminőségét. A fenntartható város hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezettel rendelkezik, kompakt és vegyes használatú, ahol előnyben részesül a közösségi, a gyalogos és kerékpáros közlekedés.

Vegyes funkciójú, kompakt városi területhasználatot és hálózati rendszert kell kialakítani, tiszteletben tartva a megőrzésre érdemes természeti és épített környezetet, az egyedi városkaraktert. Csökkenteni kell a közlekedési kényszereket, aminek következtében kisebb terhelés éri a város zsúfolt területeit. Olyan, jól működő, kompakt városi területhasználati rendszer létrehozása szükséges, melyben a sokrétű, különféle tevékenységek jól

megférnek egymás mellett, csökken a konfliktusokkal járó területi igénybevétel, a vegyesebb használat – legalább a lakóterületeken belül – a gyors elérést, a „kis távolságok városát” eredményezi, és a lakó- vagy munkahelyi környezetben is a szomszédsági egységek felértékelődéséhez vezet. A megfelelő intenzitás és a vegyes területhasználat segíti a „kis távolságok elvének” megvalósítását: ha a mindennapok helyszínei közel vannak, elérésükhöz nem kell motorizált közlekedés, a kerékpározás, gyaloglás esélye is javul.”

BUDAPEST II. KERÜLET, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA

A 2016-ban elfogadott II. kerületi Integrált Településfejlesztési stratégia Bel-Buda fejlesztésének részeként szerepelteti a területet.

„Bel-Buda kerületrész stratégiai céljai

Lehatárolás, meglévő állapot

A II. kerület Bel-Buda városrészét a Víziváros északi része, az Országút, Felhévíz egy része, illetve Újlak II. kerületi része képezi. A városrész nagyvárosias karakterében, funkcióiban szorosan kapcsolódik Budapest belvárosi területeihez.

Fejlesztési célok a területen

Bel-Buda városrész központi elhelyezkedése ellenére sok tekintetben elmarad Budapest Belvárosának megkívánta színvonalától. Ez megmutatkozik a közterületi hálózat állapotában, minőségében, az épületállomány műszaki állapotában, a kereskedelmi és szolgáltató egységek kínálatában és színvonalában is. A kerületrész fejlődése szorosan kapcsolódik a szomszédos kerületekkel (történeti és településszerkezeti egységben lévő területekhez): Újlak kerületrész áthúzódik a III. kerületbe, illetve Víziváros az I. kerületi résszel képez egy egységet. A fejlesztéseket összehangoltan kell végezni a szomszédos kerületekkel.

Pontszerű beavatkozások az akcióterületeken kívül a településrészekben

Bécsi promenád A Bécsi út kerületi szakasza a fonódó villamos kiépülésével bizonyos vonatkozásokban már megújult. Távlatban további fejlesztéseket kell megvalósítani: kívánatos a gyalogos és kerékpáros komfort erősítése.”

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (TFK) MEGÁLLAPÍTÁSAI

A TFK célterületként határozza meg „központi kerületrész hálózatos zöld- és közterületi fejlesztése, forgalomcsillapítása, azon belül Bel-Buda városközpont, Újlak és a Fürdőnegyed kiemelt helyszíneként való kezelése”-t.

Újlak A központi kerületrész hálózatos közterületi fejlesztése, és azon a tematikus utak kiteljesítése feltételezi a kerületközi együttműködést is, északon Újlak városrész III. kerületi részével való összekapcsolódás, délen a Váralja, a Fő utca és Duna-parti kapcsolatok erősíthetők az I. kerület, és a Városmajorral való kapcsolatok a XII. kerület irányába.

2.6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

BUDAPEST TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

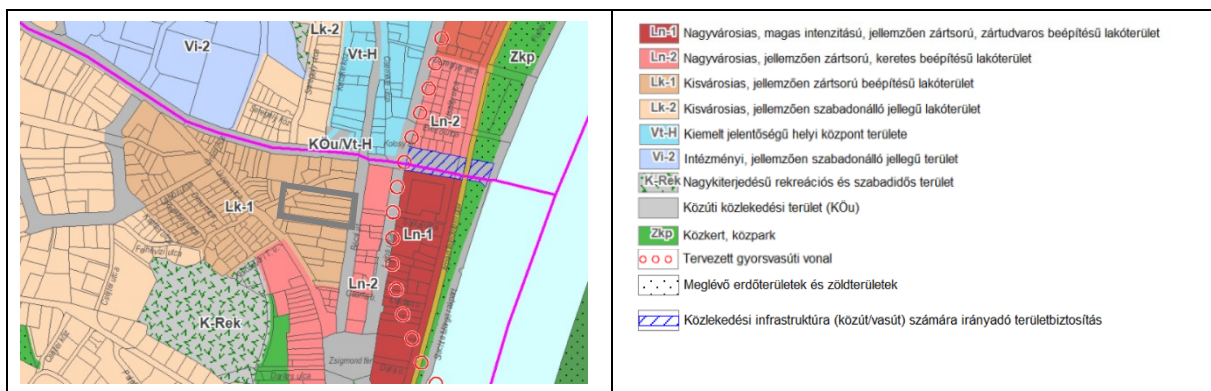
Budapest hatályos településszerkezeti terve – TSZT 2015, majd 2017 – a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) a főváros teljes közigazgatási területére készült és az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el, majd 2017-ben a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal, 2021-ben a 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosította a Fővárosi Közgyűlés.

A TSZT „Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás” című tervlapja szerint a tervezési területen a beépítésre szánt területek kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) területfelhasználási egységben szerepelnek. A Bécsi út területe beépítésre nem szánt, közúti közlekedési terület (KÖu), amelyen gyorsvasúti vonal tervezett.

A Bécsi út keleti oldala, az Ürömi út menti beépítések a Kolozsvári Tamás utcától és a Cserfa utcától délre Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületterületfelhasználási egységbe sorolt.

A Szépvölgyi út északi oldalán a III. kerületi területeken jellemzően intézményi területek (Vi-2 és Vt-H) és kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület található.



TSZT - Szerkezeti tervlap – 1. Területfelhasználás részlete és jelmagyarázata

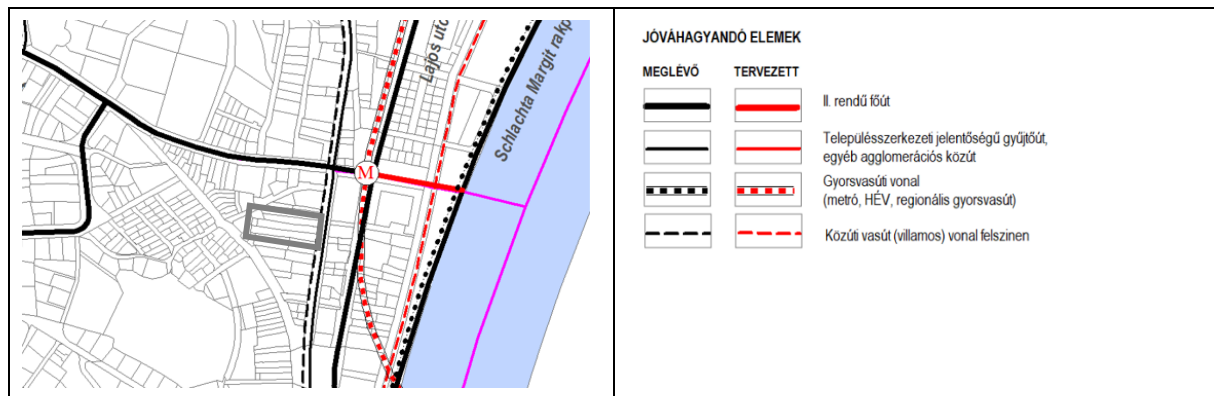
A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK FŐBB JELLEMZŐI

A tervezési terület beépítésre szánt terület, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) és továbbá érinti beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület (KÖu).

Lk-1	<p>Kisvárosias lakóterületek: sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.</p> <p>Az elhelyezhető funkciók (rendeltetések) azonosak nagyvárosias lakóterületen elhelyezhetőekkel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lakás, • kereskedelem, szolgáltatás, • hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, • kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, • szállás jellegű rendeltetés, • igazgatási, iroda, • sport. <p>Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) A területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A TSZT a beépítési sűrűséget 1,25-2,755 közötti értékben határozza meg.</p>
KÖu	<p>Közúti közlekedési terület (KÖu) hálózza be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közúti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autóutak, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, a felszíni P+R parkolók, üzemi létesítmények (üzemanyagtöltő állomások) alkotják.</p>

KÖZLEKEDÉS

A TSZT Szerkezeti terv 2. tervlapja „Közlekedési infrastruktúra” című tervlap a településszerkezeti szempontból komplex közlekedési rendszert tartalmazza.



TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra, részlet

A tervlap szerint a tervezési területet keletről a Bécsi út településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútja határolja, amely a Dunával párhuzamos irányba biztosít kapcsolatot. A Bécsi úton meglévő felszíni közútvasút (villamos) nyomvonal van.

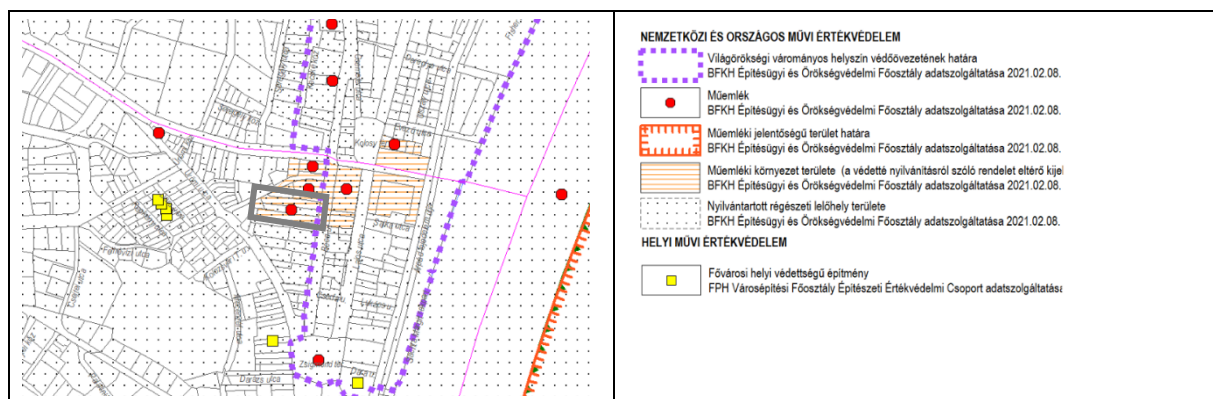
A Lajos utca vonalában tervezett a gyorsvasúti vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút), megállója a Kolosy tér térségében tervezett.

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK	
TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ GYŰJTŐÚT	A forgalmi szerepet meghaladó szerepkörrel rendelkező gyűjtőutak településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként jelennek meg a szerkezeti tervben, mint az összárosi közlekedési célokat szolgáló főhálózat legalacsonyabb rangú elemei.
KÖZÚTI VASÚTI (VILLAMOS) VONAL FELSZÍNEN ÉS FELSZÍN ALATT	A villamos vonalak városfejlesztő hatása a metróhoz képest alacsony. A közepes utasszállító képesség, és a jellemzően a közterületi közlekedéshez illeszkedő (rövidebb szakaszai kivételével a főutak és településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak része) műszaki rendszer miatt kialakítása alig befolyásolja a településszerkezetet. A villamos vonalak egyediek is lehetnek, mint a felszín alatt épült Millenniumi földalatti-, és a hegyvidéken üzemelő Fogaskerekű vasút.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

A TSZT „Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek” című tervlap szerint a terület nyilvántartott régészeti lelőhely területe.

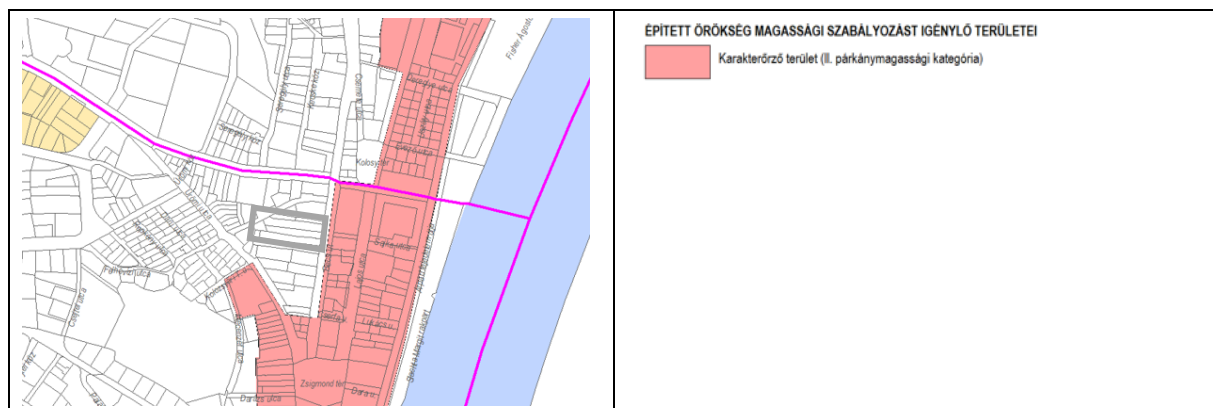
A Bécsi út 28. sz. alatti épület műemléki érték. A tervezési területet műemléki környezet érinti.



TSZT, 3. Az épített környezet értékeinek védelme

a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

A TSZT „Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása” című tervlap szerint a telkek tömbjét magassági szabályozást igénylő terület nem érinti.

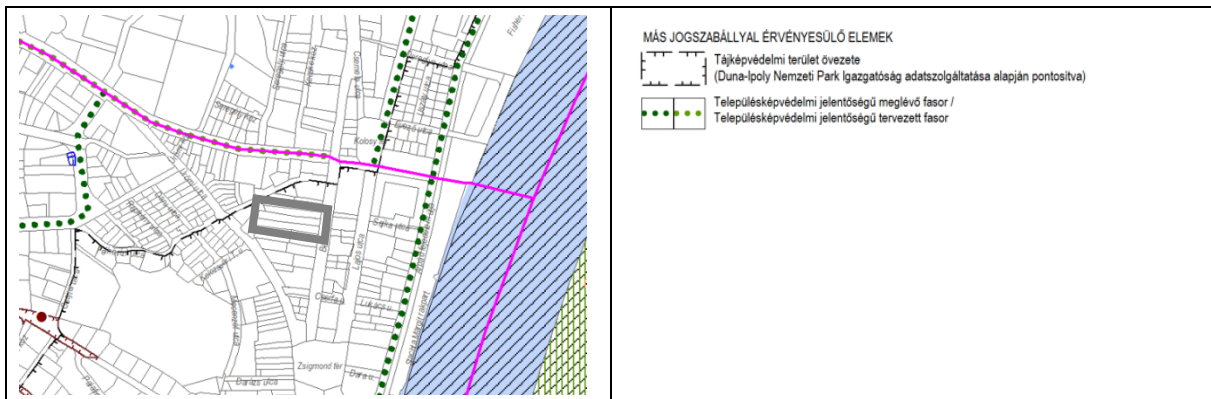


TSZT, 3. Az épített környezet értékeinek védelme

b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása, részlet

ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

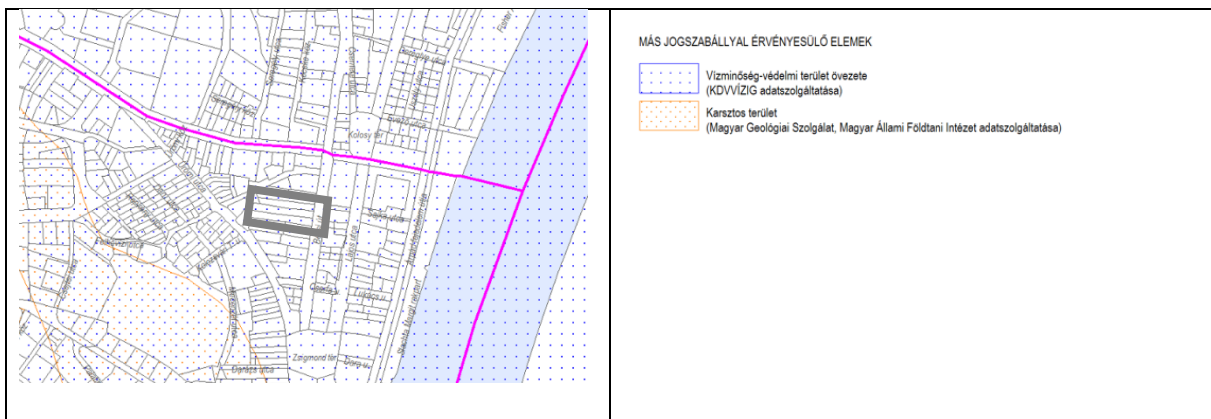
A TSZT „Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem” című tervlap szerint a tervezési terület a tájképvédelmi övezet része.



TSZT, 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem, részlet

KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

A TSZT „Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek” című tervlap elemei közül a vízminőségvédelmi terület övezet érinti.



TSZT, 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

Más jogszabállyal érvényesülő elemek

VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE	Vízminőség-védelmi terület övezete (Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján) A Trtv.-ben megállapított vízminőség-védelmi terület övezetébe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak. A Trtv. rendelkezése szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat pedig a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
------------------------------------	---

VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

A TSZT „Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlap elemei a tervezési területet nem érintik.

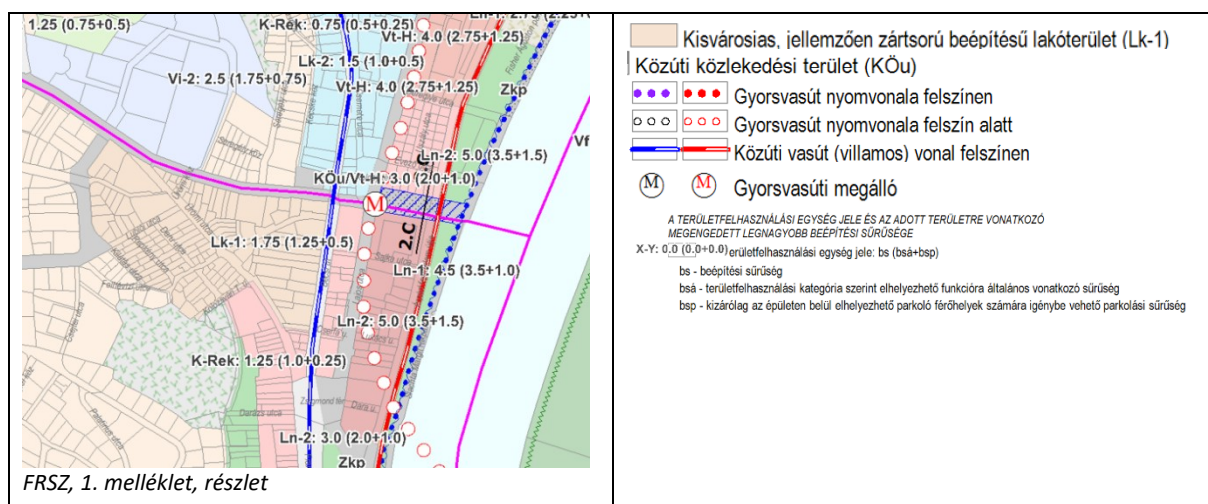
FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ)

A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében – az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK), valamint a főváros Településszerkezeti tervének (TSZT) megfelelően – a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

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 értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a „bsá” jelű általános beépítési sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a „bsp” jelű parkolási beépítési sűrűségi érték viszont kizárólag épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékébe beépülve. A „bsá” és a „bsp” érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

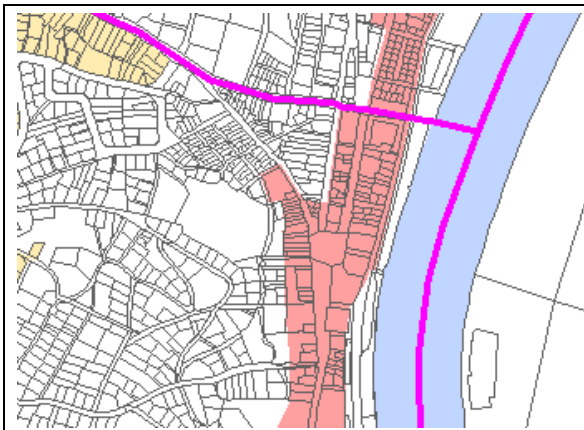
A tervezési területen az FRSZ által meghatározott, a területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános beépítési sűrűség (bsá) értéke kisvárosias lakóterület Lk-1 területére 1,75, a parkolási sűrűségi (bsp) érték 0,5. A beépítési sűrűség értéke mindig a teljes, összefüggő területfelhasználási egységre vonatkozik. Az egyes telkek szintterületi mutató értékét – az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség alapján – kerületi építési szabályzatban (KÉSZ) kell meghatározni.



Az FRSZ rendelkezéseit a magassági szabályozásról a III. fejezet „Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások” tartalmazza:

5. § (1) Az 5-12. § rendelkezéseit új épület létesítése, vagy meglévő épület beépítési magasságát növelő bővítése során kell alkalmazni.

(2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján. ...



Az FRSZ 3. melléklete rögzíti a karakterőrző terület (II. parkánymagassági kategória) határát.
A tömb nem érintett.

FrSZ 3. melléklet, részlet

Az FRSZ az Lk-1 területfelhasználási egység területére az alábbiak szerint rögzíti a beépítési sűrűség értékét:

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

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

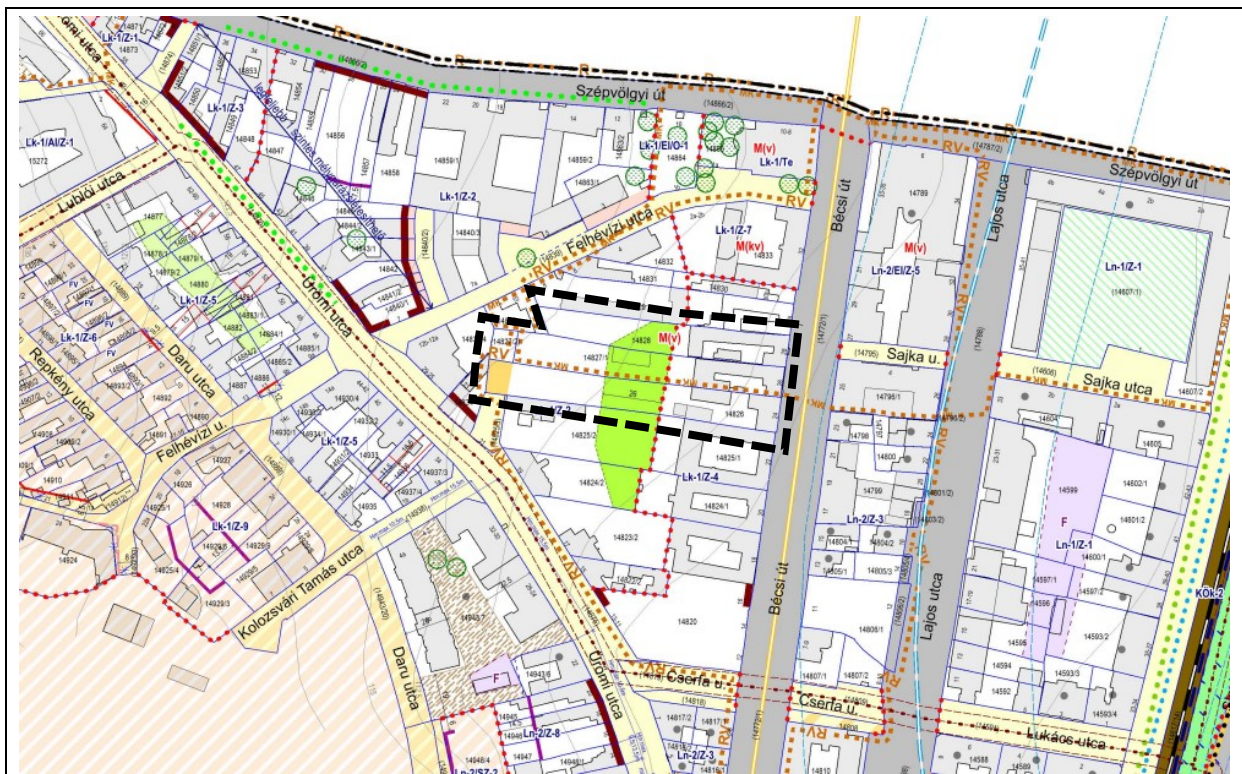
Az FRSZ szerint a tömböt nem érinti a karakterőrző terület lehatárolása.

A KÉSZ a karakterőrző területhez csatlakozó zárt sorú beépítésű területeken is alkalmazza a II. parkánymagassági kategóriának megfelelő magassági szabályozást.

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testület a 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelettel fogadta el a KÉSZ-t, majd módosította a 20/2021. (V.27.) Ök, a 6/2022. (II.25.) Ök, és a 9/2022. (IV. 01.) önkormányzati rendeletekkel.

A rendelet 1. melléklete tartalmazza a Szabályozási Tervet.



<p>KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM</p> <p>— szabályozási vonal</p> <p>— FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal</p> <p>... építési övezet/övezet határa</p> <p>Vt-V/2 építési övezet/övezet jele</p> <p>12 méretezés</p>	<p>zöldfelület létesítése és helye</p> <p>■ jellemzően teljes értékű zöldfelületként megteremtendő/kialakítandó terület</p> <p>■ megteremtendő fa, facsoport (egyes meghatározó helyszíneken)</p> <p>térfalak szabályozása</p> <p>— építési vonal</p> <p>közhasználat, közforgalom</p> <p>■ már közhasználatú terület, vagy közhasználatra javasolt telekrész</p> <p>■ közforgalmú magánút kialakítható</p>	<p>MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ ELEM</p> <p>a szabályozás szempontjából meghatározó egyes védelmi elemek</p> <p>■ V ■ világörökségi terület (műemléki jelentőségű terület 7/2005 (III.1.) NKOM rendelet)</p> <p>■ M(kv) kiemelten védett műemlék telke</p> <p>■ M(v) védett műemlék telke</p> <p>■ MK ■ műemléki környezet</p> <p>■ RV ■ védetté nyilvánított régészeti lelőhely</p> <p>TÁJÉKOZTATÓ ELEM</p> <p>■ fővárosi jelentőségű közlekedési terület</p> <p>■ kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)</p>
---	--	---

A Szabályozási terv részlete és jelmagyarázata a tervezési terület lehatárolásával

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE ÉS ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSOK

A rendelet 2. melléklete: Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok

A területre a szabályozási terv Lk-1/Z-2 és Lk-1/Z-4 építési övezetet határoz meg. A terület közvetlen környezetében a tömb északi részén a 14333 hrsz-ú telken Lk-1/Z-7 építési övezet került lehatárolásra.

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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											4. táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek								az épület					
3.	Lk-1		legkisebb	legnagyobb				legnagyobb								
4.			övzetcsoport	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H, v. Ép				
9.	Lk-1/Z-1	Z	125	-	-	20 / § 15	75	75 / § 100	2	0.9	-	Pmu	150	-	-	
10.	Lk-1/Z-2	Z	800	-	-	25 / § 15	65 / § 100	65 / § 100	2	0.9	-	Pmu	240	-	-	
11.	Lk-1/Z-3	Z	400	-	-	25 / § 15	65 / § 100	65 / § 100	1.5	0,9	-	Pmu	200	-	-	
12.	Lk-1/Z-4	Z	-	-	-	25	50	75	1.5	0.75	-	Pmu	240	-	-	
13.	Lk-1/Z-5	Z	-	-	-	25	50	75	1.75	0.45	-	Pmu	120	-	-	
14.	Lk-1/Z-6	Z	-	-	-	25	50	75	1.25	0.4	-	Pmu / §	100	-	-	
15.	Lk-1/Z-7	Z	1000	-	-	20	70	100	1 / KH 0.5	0.3	-	Pmu	180	-	-	
Béépítési mód			Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma	
SZ = szabadonálló oldalhatáron álló			AI = alapintézmény			A = alapintézmény, intézmény esetén			§ = előírásban szereplő feltétel szerint			Ém = épületmagasság			X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter	
O = oldalhatáron álló			EI = intézmény domináns			L = lakásrendeltetés esetén			KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)			H _u = utcai párkánymagasság			- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	
Z = zárt sorú			Te = templom			S = saroktelek esetén						H _l = lejtő felőli homlokzatmagasság			§/1 = 57. § (4) a) szerint	
			Sp = sportpálya			P = parkolóhely pótlás						Ép = épület legmagasabb pontja			§/2 = 57. § (4) b) szerint	
			Á = jelentős állomás			P = jelölt ingatlan esetén						§ = előírás szerint			§ = előírás szerint	
			B = benzinkút			- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter						- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				
megjegyzés:															OTÉK elteréssel	
															FRSZ 20. § (2) alapján	

A rendelet 3. melléklete: Az *utcai párkánymagasság vonalának* megengedett legnagyobb magassági értéke egyes zártisorú beépítési módú területeken.



A terület vonatkozásában rögzíti a megengedett utcai párkánymagasság értékét 7,5 m magassággal.

MEGEDETT LEGNAGYOBB MAGASSÁGI ÉRTÉKE EGYES ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓDÚ TERÜLETEKEN

Pmu értékek:

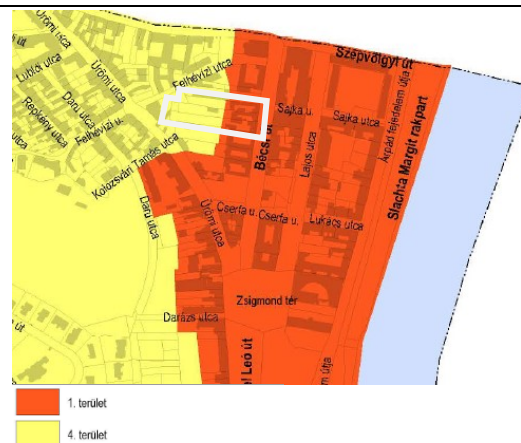
- 20,0 m
- 18,0 m
- 16,0 m
- 15,5 m
- 15,0 m
- 10,5 m
- 9,0 m
- 7,5 m

karakterező terület határa (FRSZ szerinti II. párkánymagassági kategória)

keskeny utcaszakasz

A rendelet 4. melléklete tartalmazza a személygépjárművek és a kerékpárok, valamint az autóbusz várakozóhelyek telken belüli elhelyezésének előírásai



A rendelet 4.a. melléklete: A parkolási kötelezettség eltérő szabályozású területei M=1:10.000 méretarányú térkép



A rendelet 4.b. melléklete: A személygépjárművekre vonatkozó *parkolási kötelezettség*– táblázat

FUNKCIÓ	1. TERÜLET* parkolási kötelezettség (db)
Minden lakás után	1
Minden apartman-egység, üdülőegység után, ha összesített darabszáma	
• egy	2
• kettő vagy több	1,5
Kereskedelmi, egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 20m ² , e fölött minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után 1000 m ² bruttó szintterületig	0,5
Kereskedelmi, egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 20m ² , e fölött minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után 1000 m ² bruttó szintterülettől	0,75

	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztótérre nettó alapterületének minden megkezdett 10m 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
	Bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m ² -e után	0,5
	Hiteleti önálló rendeltetési egység templomterének vagy huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 25 m ² nettó alapterülete után	
	• vallási tevékenységhez kapcsolódó használati cél (templom)	0
	• egyéb hiteleti tevékenység (rendház, lelkipályakörház, közösségi ház)	0,5
	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után	1
	Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után	0,5
A rendelet 4.c. melléklete: A telken elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számának előírása – táblázat	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	1
A rendelet 4.c. melléklete: A telken elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számának előírása – táblázat	A	B
	rendeltetés	helyiség, terület, egyéb
	Lakás, üdülőegység	minden
	Szálláshely szolgáltató egység	minden megkezdett
	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	az árusítótér minden megkezdett
	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	az árusítótér minden megkezdett
	Vendéglátó egység	a fogyasztótér minden megkezdett
	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	a foglalkoztató és/vagy tanterem
	Felsőfokú oktatási egység	oktatási és kutatási helyiségek
	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	a kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett
	Igazgatási, iroda, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett
	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	minden megkezdett
	Sportolás, strand célját szolgáló egység	minden megkezdett
A rendelet 4.d. melléklete: A telken elhelyezendő autóbusz várakozóhelyek számának előírása – táblázat	rendeltetés	rendeltetési egység kapacitása
	szálláspolitikai önálló rendeltetési egység	50 vendégosztály meghaladó
	sport vagy rekreációs célját szolgáló rendeltetési egység	200 férőhelyet meghaladó
	lelátóval rendelkező sportlétesítmény	500 fő elhelyezést meghaladó

A rendelet 5. melléklete: Korlátozással és védelemmel érintett területek	
A rendelet 5.a. melléklete: Korlátozással érintett területek M=1:10.000 méretarányú térképe	 <p>GEOLÓGIAI VESZÉLYEZTETÉS</p> <p>Vízminőség-védelmi terület övezete **</p>
A rendelet 5.b melléklete: Védelemmel érintett területek M=1:10.000 méretarányú térképe	
A rendelet 6. melléklete: Az önkormányzat elővásárlási jogával érintett telkek jegyzéke és településrendezési célja	Nem érinti a tervezési területet.
A rendelet 7. melléklete: Az építési hely, az építési vonal, az épület szintterületi mutatóinak és magasságának értelmező ábrái	Vonatkozik a területre
A rendelet 8. melléklete: A Rendelet hatálya alá nem tartozó területek lehatárolása	Nem érinti a tervezési területet.

ELŐÍRÁSOK

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az alábbiakban a fontosabb általános előírások kerülnek bemutatásra:

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
5. A telkek természetes terepfelületének megváltoztatása	
6.§ (1) A telkek természetes terepszintjét megváltoztatni csak építési tevékenységgel összefüggésben, indokolt esetben megengedett.	vonatkozik
(2) Az telkek természetes terepszintjének (1) bekezdés szerinti megváltoztatása során az eredeti terepfelszín és a végleges rendezett terep szintkülönbsége – ha az övezeti előírás vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –	
a) a telken belül a szomszéd telkek határától számított 3,0 méter széles sávban – a csapadékvíz saját telken belül tartásának biztosítása mellett – sem haladhatja meg a 0,3 métert, kivéve a c) pont szerinti esetben,	
b) a telkek a) pontban rögzített területén kívül	
ba) a legfeljebb 5% eredeti lejtésű terepen nem haladhatja meg az 1,0 métert,	

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
bb) az 5%-nál nagyobb eredeti lejtésű terepen nem haladhatja meg az 1,5 métert, kivéve a c) pont szerinti esetben,	
c) kizárólag az épület rendeltetésszerű használata, vagy műszaki, biztonsági követelmények (csapadékvíz-elvezetés, állékonyság) biztosítása érdekében haladhatja meg az a) és b) pontban rögzített értékeket.	
(3) Rézsű kizárólag olyan módon alakítható ki, hogy annak állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.	✓
(4) Építmény bontása után a telek természetes terepfelületére jellemző viszonyokat kell kialakítani, kivéve, ha új építmény kerül az elbontott helyére.	✓
9. Magánút	14826 hrsz-ú telken közforgalmú magánút kialakítható.
13.§ (1) Építési tel(k)ek kialakítása, megközelítése, kiszolgálása érdekében magánút a) kizárólag közforgalom elől el nem zárt és közhasználat céljára átadott magánútként létesíthető, b) a közlekedési főhálózathoz közterülettel kell, hogy csatlakozzon, c) kialakítása során a visszamaradó telekméret az építési övezet vagy az övezet előírásának meg kell, hogy feleljen, továbbá d) akkor és ott létesíthető, da) ahol a Szabályozási Terv a területét rögzíti, vagy egyéb eszközzel lehetővé teszi, valamint, db) a Szabályozási Terven nem jelölt helyen akkor, ha az építési övezet előírása a telkek feltárása érdekében lehetővé teszi, vagy dc) beépítésre szánt területen lévő zárványtelek feltárása érdekében.	jelölt a szabályozási terven
(2) A legkisebb szélessége a) a gépjárművel való megközelítés biztosítására aa) legfeljebb 6 darab – telkenként csak egy rendeltetési egység elhelyezésére alkalmas – telek megközelítése és lakó-pihenőövezet kialakítása esetén legalább 6,0 méter, ab) 6-nál több telek vagy legfeljebb összesen 30 rendeltetési egység elhelyezésére alkalmas telek megközelítése és lakó-pihenőövezet esetén legalább 8,0 méter, ac) az aa) -ab) ponttól eltérő rendeltetésű telkek, vagy 30-nál több rendeltetési egység elhelyezését lehetővé tevő telek vagy telkek megközelítése esetén legalább 10,0 méter, b) a telek gyalogos megközelítésének biztosítására ba) legalább 3,0 méter, bb) gyalogossétány kialakítása céljából legalább 4,0 méter kivéve, ha a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik.	
(5) A magánúttal feltárt telek beépítésével összefüggő építési szabályok: a) magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani, és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne, b) a Szabályozási Terven a magánút figyelembevételével rögzített építési helyet akkor is figyelembe kell venni, ha a Szabályozási Terven jelölt magánút nem kerül megvalósításra, c) a magánúttal feltárt területen belül a közhálózati csatlakozást a közterület és a magánút határánál kell kiépíteni.	
16. Klímaadaptáció és a hőszigetelés csökkentés rendelkezései	
23. § (1) Burkolatok hőszigetelésének csökkentése érdekében a) a be nem épített, legalább 30 méter szélességű és 1.500 m ² -nél nagyobb burkolt felületet – a közlekedésre szánt közterületek és belső utak kivételével – zöldfelülettel, fásítással tagoltan kell kialakítani, b) a szilárd vagy vízáteresztő burkolt felület egészén és a lapostető nem zöldtetővel kialakított részének egészén elsősorban magas albedó értékű (nagyobb fényvisszaverő képességű) burkolatokat kell alkalmazni.	✓
(2) A <i>zöldtetők</i> kialakításánál az <i>extenzív zöldtető</i> kivételével, öntözőrendszert kell kiépíteni, vagy a locsolás más megoldását kell biztosítani.	✓
(3) A 20-nál több lakást tartalmazó új épület, valamint a legalább 2.000 m ² szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű új főépület gépi klimatizálása kizárólag központi klímaberendezéssel alakítható ki. A helyi egyedi klímaberendezések utólagos elhelyezése ilyen épületek homlokzatán a TKR betartásával sem valósítható meg.	Előírja központi klímaberendezés létesítését.

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
(4) Amennyiben az új iroda vagy kereskedelmi épület egy homlokzatának függőleges vagy közel függőleges falfelületének mérete a) 500-1.000 m ² közötti, akkor annak legalább 5%-án, b) 1.000 m ² -t meghaladó, akkor annak legalább 50 m ² -es felületén zöldhomlokzatot kell létesíteni. Az így számított összesített zöldhomlokzat felület az épület egy vagy több homlokzatán is kialakítható.	
(5) Zöldhomlokzat létesítésénél a) a növényválasztás nem okozhatja az épületszerkezetek károsodását, b) a gyökérzet elleni védelemről és az épületszerkezetek vízszigeteléséről gondoskodni kell, c) támszerkezetet igénylő, vagy ültetőedény-soros rendszer esetén biztosítani kell a rendszeres fenntartás, karbantartás és öntözés lehetőségét.	✓
(6) A burkolt felületen telepítésre kerülő fa számára a) alá nem épített pozícióban legalább (1,5m x 1,5m) 2,25 m ² felülettel kell a termőtalajt biztosítani, erre a felületre csak faveremrács helyezhető, b) aláépített pozícióban a térfelszínen legalább 2 méter mély és minimum 12 m ³ termőtalajt befogadó térrészt kell kialakítani.	✓
23. Zártorú beépítési módban az általános épület-elhelyezés előírásai	
30. § (1) Az épületcsatlakozás (2) bekezdésben foglalt szabályait akkor kell alkalmazni, ha	
a) a meglévő szomszéd épület közterület felé néző vagy udvari homlokzatának <i>csatlakozó párkánymagassága</i> nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság 6,0 méterrel csökkentett értékénél, b) a szomszéd telek határán álló meglévő tűzfal magassága nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság 3,0 méterrel csökkentett értékénél.	<p><i>OTÉK fogalommagyarázata:</i> <i>Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszésvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság.</i></p> <p>Csatlakozó párkánymagasságokra vonatkoztatva akkor kell alkalmazni, ha Pm vagy Pmu nagyobb, mint Ém-6,0 méter,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bécsi út 30b felől nincs csatlakozó párkány • Bécsi út 30a felől nincs csatlakozó párkány • Bécsi út 26 esetében a műemlék épülethez kell csatlakozni, amelynek párkánymagassága szerintem kisebb, mint 4,5 <p><i>A jelenleg beépítési magasság Pm=7,5 m, azaz csatlakozó utcai és udvari homlokzatmagasság minden esetben nagyobb, mint legnagyobb beépítési magasság 6,0 méterrel csökkentett értéke</i></p> <p><i>tűzfal magassága nagyobb, mint 7,5 m -3,0 m, azaz 4,5 m</i></p>
(2) Az az épületcsatlakozás szabályai a következők [7. melléklet 3.a. és 3.b. ábra]: a) az épület közterület felé néző homlokzatának síkja a meglévő szomszéd épület közterület felé néző homlokzatának síkjától nem térhet el legalább 3,0 méter hosszon b) a telek oldalhatára mentén a telek közterületi határvonalától (homlokvonaltól)	✓ nem tervezett, nem tér el

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
<p>számított 20 méteren belül a meglévő és csatlakozó szomszéd épület udvari homlokzatának síkjától legfeljebb 1,5 méterrel lehet eltérni legalább 3 méter hosszon,</p> <p>c) a telek oldalhatára mentén a telek közterületi határvonalától (homlokvonalától) számított 20 méteren túl tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telek oldalhatárán meglévő tűzfal áll, és amennyiben a meglévő tűzfal hossza</p> <p>ca) legfeljebb a telekhatár hosszának 2/3-a, akkor a tűzfal hossza nem haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,</p> <p>cb) meghaladja a telekhatár hosszának 2/3-át, akkor a tűzfal a telekhatár mentén végig kialakítható,</p> <p>d) a telek hátsó határa mentén tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telek határán meglévő tűzfal áll, és amennyiben a meglévő tűzfal hossza</p> <p>da) legfeljebb a telekhatár hosszának 2/3-a, akkor a tűzfal hossza nem haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,</p> <p>db) meghaladja a telekhatár hosszának 2/3-át, akkor a tűzfal a telekhatár mentén végig kialakítható,</p> <p>e) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó homlokzat homlokzati síkjának távolsága a szomszéd telek határán álló meglévő tűzfaltól legalább a telekhatárra néző homlokzat homlokzatmagasság értékének (F/L) kétharmada.</p>	<p>✓ érinti az Ürömi utca 21 (hrsz 14825/2) önkormányzati telket</p> <p><i>Pontosítandó az építészeti koncepciótervek alapján az új övezetre</i></p> <p>(Ez Bécsi út 30a – önkormányzati tulajdonú telket érintheti hátrányosan</p> <p>(Bécsi út 22. sz. tűzfala meghaladja a telekhatárának hosszának 2/3-át)</p>
<p>(3) Meglévő védett szomszéd épülethez való épületcsatlakozás (2) bekezdéstől eltérő szabályai a következők:</p> <p>a) a meglévő védett szomszéd épület udvari homlokzatának síkjától nem szabad eltérni a telek oldalhatárától mért legalább 3,0 méter hosszon,</p> <p>b) meglévő védett szomszéd épület tűzfala mentén, csak azzal megegyező hosszon létesíthető új tűzfal.</p>	<p>✓</p>
<p>(4) Nem beépített szomszéd telekhez való csatlakozás szabályai a következők:</p> <p>a) az utca felőli homlokzatot az előkert határvonalra, előkert hiányában a telek homlokvonalára kell állítani a telek oldalhatárától számított legalább 3 méter hosszon,</p> <p>b) a telek oldalhatára mentén tűzfal a telek közterületi határvonalától (homlokvonalától) számított 20 méteren belül alakítható ki.</p>	<p>Abban az esetben kell betartani, ha a jelenleg üres önkormányzati telek nem kerülne beépítésre.</p> <p>✓</p> <p>Javasolt: „Kivéve, ha övezeti előírások másképp nem rendelkeznek”</p>
<p>(5) A homlokzattelepítés szabályai a következők:</p> <p>a) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó homlokzat homlokzati síkjának távolsága a telek (beépítetlen) oldal- vagy a hátsó határától</p> <p>aa) legalább a telekre vonatkozó legnagyobb beépítési magasság értékének fele, és</p> <p>ab) nem lehet kisebb 6,0 méternél,</p> <p>b) kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat homlokzati síkjának (vagy nem telekhatáron álló tűzfalának) távolsága a telek (beépítetlen) oldal- vagy a hátsó határától</p> <p>ba) legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékének harmada, és</p> <p>bb) nem lehet kisebb</p> <ul style="list-style-type: none"> - a 7,5 méter beépítési magasságot meg nem haladó építési övezetekben 4,0 méternél - egyéb építési övezetekben 6,0 méternél. 	<p>✓</p>
<p>(6) A szomszédos telkeken egymással szemközt álló homlokzatokra vonatkozó (7)-(8) bekezdésben foglalt szabályokat akkor kell betartani, ha a homlokzatok legalább 6,0 méter hosszon átfedésben vannak, és homlokzatmagasságaik különbsége nem haladja meg a 6,0 métert.</p>	<p>✓</p>
<p>(7) A szomszédos telkeken egymással szemközt álló homlokzatok homlokzati síkjai közötti legkisebb távolság [7. melléklet 3.c. ábra]</p> <p>a) legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékének kétharmada</p> <p>aa) egy huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és egy kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat vagy tűzfal között,</p> <p>ab) két kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját</p>	<p>A jelenleg beépítetlen 14838 hrsz-ú telek várható beépítése miatt betartandó a telepítési távolság (OTÉK. 36.§).</p>

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
tartalmazó homlokzat között, vagy ac) egy kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és egy tűzfal között, b) legalább a telepítési távolság értéke, ha mindkét homlokzat huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazza, c) két tűzfal között tetszőleges.	
47. A szintterületi paraméterek	
59.§ (1) Az építési övezet meghatározza a) a telek legnagyobb megengedett általános szintterületi mutatóját, melyet az általános szintterület és a telekterület hányadosaként, b) a telek legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutatóját, melyet a parkolási szintterület és a telekterület hányadosaként kell megállapítani.	✓
(2) Új épület létesítése és meglévő épület bővítése során a) a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatót figyelembe kell venni, és b) a megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutatót figyelembe lehet venni, kivéve, ahol az építési övezet előírása ettől eltérően rendelkezik.	✓
(3) Az általános és a parkolási szintterületi mutató számítása során [10. ábra]: a) az általános szintterületi mutató számításánál aa) az általános szintterületet be kell számítani, ab) a parkolási szintterületet pedig be lehet számítani, és ac) be kell számítani a garázs szintterületének azon részét, amely meghaladja az építési övezetben meghatározott parkolási szintterületi mutató alapján számított parkolási szintterületet; b) a parkolási szintterületi mutató számításánál csak a parkolási szintterületet szabad beszámítani.	✓
(5) Az általános szintterületbe nem kell beszámítani [10. ábra] a) az építményszintek alábbi részeinek bruttó alapterületét: aa) 1,9 méternél kisebb belmagasságú helyiség, helyiségrész, ab) az első pincszinten kialakított, lakásonként legfeljebb 12 m ² tárolóhelyiség, ac) fedetlen erkély, ad) függőfolyosó, ae) oldalt nyitott emeleti folyosó, af) tornác, ag) fedetlen terasz és udvar, ah) közterülethez csatlakozó árkád, b)- c) az építményszintek alábbi részeinek bruttó alapterületének felét: ca) loggia, cb) fedett terasz és fedett erkély, mely akkor számít fedettnek, ha a lefedés azon a szinten vagy legfeljebb a szintet felülről határoló födém szintjén kerül kialakításra, melyhez a terasz vagy az erkély tartozik, cc) egyéb közterülettel nem határos, szilárd padlóburkolattal rendelkező fedett és nyitott tér, d) az építményszintnek nem számító padlás területét és az olyan tetőszintet, amelyen a felvonógépház vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.	✓
(6) Az általános szintterület számítása során a) a lépcső, lépcsőház, rámpa bruttó alapterületét legfeljebb egy építményszinten szabad kihagyni, b) a légudvar, légakna, akna, felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű-) nettó alapterületét csak egy építményszinten kell beszámítani.	✓
(7) A parkolási szintterületbe kizárólag a parkoláshoz szükséges építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe beszámítandó az épületen belül a) a parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület, b) a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér, c) a gépjármű-közlekedésre szolgáló lehajtó és felhajtó rámpa, d) a parkolóterületen belüli lépcső, lépcsőház, és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá e) abban az esetben, ha az épületben a parkolóférőhelyek száma eléri vagy meghaladja a 8 db-ot, a parkolóval azonos szinten lévő, a parkoló üzemeltetését szolgáló helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem-	✓

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár területe, melyek figyelembevétele során, az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe is hozzászámolandó, továbbá hozzáadódik az általános szintterülethez tartozó építményrésztől elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az nem kerül beszámításra az általános szintterületbe.	
(8) A parkolási szintterületbe nem kell beszámítani a) a gépkocsilehajtást biztosító épületen kívüli, terepszinten fedett és zöldtetővel kialakított rámpa, alagút bruttó alapterületét, b) a légudvar, légakna, akna, felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű) nettó alapterületét, c) a 43.§ (2) bekezdés szerinti minden kialakított kötelező többletparkolóhely (db) után legfeljebb 25 m ² alapterületet.	✓ ✓
(9) A parkolási szintterületbe a (6) bekezdés szerinti szintterületet akkor nem kell beszámítani, ha azokat az <i>általános szintterület</i> már tartalmazza.	
(10) Az általános és a parkolási szintterület számítása során csak egyszeresen kell beszámítani az akadálymentesítésre szolgáló gyalogosrampa által elfoglalt alapterületet.	✓
(11) Az épület közterület vagy természetes terep fölé nyúló építményrészeit a (4) - (8) bekezdések szabályainak figyelembevételével a megfelelő szintterülethez hozzá kell számítani (<i>zárterkély, loggia, egyéb túlnyúló épületrészek</i>).	✓
(12) A meglévő épület utólagos rendeltetásmódosítása és átalakítása eredményeként korábban más célú építményszint helyén létrejövő garázsszintet egyik szintterületi mutatóba sem kell beszámítani.	✓
60. § A szintterületi mutató kedvezmény mértéke és alkalmazásának szabályai közhasználat kialakítása esetén: a) a legnagyobb megengedett szintterületi mutató legfeljebb az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató kedvezmény értékével növelhető; b) a szintterületi mutató kedvezmény alkalmazásának feltétele a 14. §-ban meghatározott <i>közhasználatú terület</i> kialakítása; c) a b) pont szerinti szintterületi mutató kedvezménynek nem feltétele a <i>közhasználatú terület</i> Szabályozási Terven való jelölése.	övezeti előírás nem ad kedvezményt ✓ ✓
48. A telken belüli zöldfelületre vonatkozó előírások	
61. § (1) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány a) teljes értékű (alá nem épített) zöldfelülettel, vagy b) <i>tetőkerti zöldtetővel</i> , vagy c) az a) és b) pontban foglaltakkal együttesen biztosítható [7. melléklet 11. ábra].	
(2) Az (1) bekezdés szerinti <i>teljes értékű</i> (alá nem épített) <i>zöldfelület</i> . a) területén a termőtalaj és az eredeti altalaj vagy talajképző kőzet között nem lehet más réteg vagy építmény, és	✓
b) területének minimum 50%-án biztosítani kell az <i>alapszintű növénytelepítési mértéket</i> .	
(3) Az (1) bekezdés szerinti <i>tetőkerti zöldtető</i> esetében	✓
a) az OTÉK-ban meghatározott termőréteg vastagság, növényállomány-szerkezet és <i>zöldtető</i> jelleg alapján kell számolni,	
b) a kiültetésre kerülő növényzet fenntartásához szükséges szakszerű rétegrendet kell kialakítani az öntözés megfelelő biztosítása (öntözőrendszer telepítés) mellett.	
(4) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számítása során a) a gyephézagos burkolatú felület területének 10%-a, b) a gyeprácsos felület területének 75%-a, parkoló esetén 50%-a, c) a vízfelület az OTÉK-ban meghatározott jellege szerinti mértékben, d) murva, felület területének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig, továbbá e) a közösségi használatú játszótér vagy sportpálya vízáteresztő kialakítású gumi (rekortán) vagy műfü burkolatú felületének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig számítható be.	✓
(5) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányba nem számítható be a) a burkolt környezetben létesülő 1 m ² alatti zöldfelület, b) felszíni parkoló 2 m ² alatti egybefüggő zöldfelületeinek területe, kivéve, ha azon	

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
belül fa kerül ültetésre,	
c) 3 méternél alacsonyabban fedett zöldfelület területe.	
(6) Az telek be nem épített és közlekedésre igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.	
(7) A telek előírt zöldfelülete utólag nem csökkenthető	
a) felszíni burkolat, a zöldfelületi arányba nem beszámítható szórt burkolat kialakításával,	
b) a zöldfelület csökkentését eredményező építmény, szerkezet elhelyezésével.	
(8) Amennyiben a telek kialakult zöldfelületének területe kisebb, mint az övezetben előírt mérték, akkor bármilyen építmény, szerkezet, burkolat csak akkor létesíthető, ha a zöldfelület mértéke növelésre kerül az előírtnak megfelelően és kialakításának módja megfelel a (2) és (3) bekezdéseknek.	
(9) Amennyiben a telek kialakult zöldfelületének területe kisebb, mint az övezetben előírt mérték, és az előírt zöldfelület a kialakult beépítettség miatt már nem alakítható ki, akkor a telek beépített területébe be nem számítandó bármilyen építmény, szerkezet, burkolat a telekterület legfeljebb 5%-án létesíthető, és a már kialakult zöldfelület mérete nem csökkenhet, és kialakításának módja megfelel a (2) és (3) bekezdéseknek.	
<i>X. Fejezet A MAGASSÁGI SZABÁLYOK</i>	
49. A beépítési magasság és az épület legmagasabb pontja	
62. § (1) A megengedett legnagyobb beépítési magasság lehet	
a) az építési övezetben, övezetben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság (ÉM érték) ,	
b) a 3. mellékletben meghatározott utcai párkánymagasság vonalának (a továbbiakban: Pmu vonal) megengedett legnagyobb magassági értéke (a továbbiakban: Pmu érték).	
(2) A beépítési magasságot együtt kell alkalmazni	
a) az épület legmagasabb pontjának (Élp) vagy a lejtő felőli homlokzatmagasság (H_l) értékének előírásával, ha azt az építési övezet, a Hatodik rész kiegészítő előírása vagy a Szabályozási Terv meghatározza, és	
b) a Szabályozási Terven rögzített „magassági méretezés”-sel, továbbá	
c) az építési övezetben, a Szabályozási Terven és a Hatodik rész kiegészítő előírásában rögzített egyéb magassági előírásokkal.	
(3) Az épület legmagasabb pontja fölé nem nyúlhat épületrész – az OTÉK-ban meghatározottak kivételével.	✓
(4) Az épületmagasság megállapítása során az OTÉK-ban meghatározottakon túl figyelmen kívül kell hagyni a legfeljebb két, maximum 45 °-os hajlásszögű tetőzethez tartozó maximum 6,0 méter magas oromfal felületét.	✓
(5) Az építési helyen belüli lejtős terepszakaszon az épület lejtő felőli homlokzatának magassága nem haladhatja meg – kivéve, ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik – az építési övezetben meghatározott beépítési magasság értékének	✓
a) 1,25-szörösét, ha az átlagos tereplejtés 10-25% közötti,	
b) 1,5-szörösét, ha az átlagos tereplejtés 25% feletti.	
(6) A homlokzat síkjában kialakított 1,0 méternél magasabb földrátöltés teljes magasságát be kell számítani az épületmagasságba, ha a rendezett terep rézsűhajlása meredekebb 1:3-nál vagy támfalas kialakítású.	✓
(7) A beépítési magasság számítása során a templomtorony magasságát nem kell figyelembe venni.	-
(8) Ahol a 3. melléklet	-
a) meglévő épület(rész) jelölést alkalmaz, ott a meglévő épület(rész) párkánymagassága nem növelhető, új épület párkánymagassága nem haladhatja meg a korábbi meglévő épület(rész) párkánymagasságát,	✓ nem jelölt
b) kialakult egyedi beépítés jelölést alkalmaz, ott a kialakult beépítés magassága nem növelhető, új épület magassága nem haladhatja meg a korábbi beépítés magasságát.	✓ nem jelölt
50. Az utcai párkánymagasság vonala és a magassági idom meghatározása	
63. § (1) A Pmu vonal	
a) helye	
aa) a telek előkert határvonalára, előkert hiányában a telek homlokvonalára állított, vagy	✓
ab) ha a Szabályozási Terv építési vonalat rögzít, akkor az arra állított,	-

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
függőleges síkon van [7. melléklet 8. ábra],	
b) magassága a 3. mellékletben meghatározott Pmu érték , melyet az alkalmazása során	
ba) a járdavonal legalacsonyabb pontjától kell mérni [7. melléklet 8. ábra], vagy	✓
bb) ha a járdavonal két vége közötti szintkülönbség meghaladja a 1,5 métert, akkor a járdavonal alacsonyabb végétől kell mérni, és	nem vonatkozik
bc) amennyiben a járdavonal 12 méternél hosszabb, akkor a bb) alpont alkalmazása során a Pmu értékét 12 méterenként ismételten kell megállapítani. [7. melléklet 8. ábra]	nem vonatkozik
bd) ha a Pmu értéke nem haladja meg a 7,5 métert és a járdavonal két vége közötti szintkülönbség meghaladja a 1,5 métert, abban az esetben a ba) és bb) alpont figyelmen kívül hagyható, de a bc) alpont szerinti 12 méterenkénti ismételt megállapítás alkalmazandó.	nem vonatkozik
(2) A magassági idom meghatározásának szabályai [7. melléklet 9. ábra]:	✓
a) a magassági idom az (1) bekezdés szerint meghatározott Pmu vonalra fektetett, a telekbelső irányába emelkedő ferde magassági síkból és a Pmu vonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes magassági síkból (együtt magassági síkok) áll,	
b) a ferde magassági sík hajlásszöge 45°,	
c) a ferde magassági síkot a telek teljes szélességében a két sík metszésvonaláig, a vízszintes síkot ettől a metszésvonaltól a telekbelső felé, a telek teljes további területében figyelembe kell venni az építési hely felett.	
(3) A magassági idom meghatározásának speciális szabályai [7. melléklet 9. ábra]:	
a) saroktelek esetén a magassági idom ot a két ferde sík metszése és a vízszintes sík határozza meg,	-
b) amennyiben a saroktelken eltérő Pmu érték került meghatározásra, akkor az alacsonyabb Pmu értékkel jelölt telekrészen az alacsonyabb Pmu értéknek megfelelő vízszintes síkot kell figyelembe venni,	-
c) két utcára átmenő telek eltérő Pmu értékei esetén a különböző magasságú vízszintes magassági sík közötti térbeli váltás helye a telek felezővonalában van,	-
d) ahol a Pmu értéke nem a telekhatáron tér el egymástól, ott a Szabályozási Terv pontosítja a 3. melléklet szerinti Pmu érték alkalmazási sávját a magassági méretezés rögzítésével.	-
(4) A Pmu érték szabályai telekalakítás esetén:	-
a) amennyiben a 3. mellékletben a telekhatáron eltérő Pmu érték került rögzítésre, akkor a telekalakítás után,	
aa) a Pmu érték a telekhatár változásának megfelelően változik,	
ab) telekegyesítés esetén, a térképen jelölt Pmu értéket kell figyelembe venni, de a magassági váltás helye 6-6 méteres sávban a jelöléstől eltérhet,	
b) a saroktelek esetében, ha az a keskenyebb utca felőli, alacsonyabb Pmu értékkel jelölt telekkel kerül egyesítésre, akkor a 3. mellékletben a telekhatáron jelölt Pmu értéket kell a továbbiakban is figyelembe venni.	
51. A magassági idom alkalmazásának szabályai	
64. § (1) A magassági idom síkjai fölé csak az alábbi szabályok szerint nyúlhat épületrész [7. melléklet 9. ábra]	
a) a ferde magassági sík feletti – teljes telekszélességű – térrészbe csak akkor nyúlhat épületrész,	
aa) ha a 3. mellékleten a telek előtt nincs „keskeny utca” jelölés feltüntetve, és	✓
ab) ha a túlnyúlás szélessége nem haladja meg a közterület felőli homlokzat szélességének 1/3-át,	✓
b) a vízszintes magassági sík fölé emelkedhet épületrész	✓
ba) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-án és legfeljebb 3,0 méterrel torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz esetén, és	✓
bb) legfeljebb 3,0 méterrel tetőfelépítmény esetén – a ba) alpontban foglaltaktól függetlenül –, és	✓
bc) legfeljebb 2,0 méterrel a nem falazott kémény, szellőző vagy műszakilag szükségessé váló kéménymagasítás esetén,	✓
c) az a) pont és a ba) alpont szerinti túlnyúlás szabályai egyesíthetők, de együttesen sem haladhatják meg a homlokzat szélességének 1/3-át.	✓
(2) A magassági síkok fölé való túlnyúlás mértéke figyelmen kívül hagyható	-

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
a) a sérült, elpusztult tetőzet vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása esetén,	
b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállításakor,	
c) a meglévő szomszédos épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés érdekében.	
52. Magassági illeszkedés a zárt sorú csatlakozásnál	Nincs övezeti felmentés.
65. § (1) Védett szomszéd épülethez való csatlakozás esetén az új épület csatlakozó párkánymagassága	
a) a védett épület csatlakozó párkánymagasságától legfeljebb $\pm 1,2$ méterrel térhet el,	Az önkormányzati tulajdonú telek beépíthetőségét korlátozza, vagyis a telken tervezett épület párkánymagassága legfeljebb $PM_{\max} = PM_{\text{Bécsi28}} + 1,2$, azaz nagyjából 5,5-5,7 m lehet!
b) két védett épület között a magasabbik épület csatlakozó párkánymagasságától legfeljebb $\pm 0,8$ méterrel térhet el,	--
c) egy védett épület és egy nem védett épület között a védett épület csatlakozó párkánymagasságától	Bécsi út 24-26.sz. beépítésének magasságát korlátozza, javasolt módosítani
ca) legfeljebb -1,2 méterrel térhet el, ha a védett épület a magasabb,	
cb) legfeljebb 1,2 méterrel lehet magasabb, ha a védett épület legfeljebb 6,0 méterrel alacsonyabb, mint a magasabb szomszéd épület,	Bécsi út 28. sz. alatti épület magasabb, mint Bécsi út 22
cc) legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb, ha a védett épület több mint 6,0 méterrel alacsonyabb, mint a magasabb szomszéd épület	---
a <i>Pmu vonal</i> és <i>Pmu érték</i> betartása mellett.	
(2) A magassági illeszkedés során, amennyiben a szomszéd telek	
a) nem beépített, akkor annak <i>Pmu vonalát</i> ,	
b) védettség alatt nem álló épülettel beépített, akkor annak csatlakozó párkánymagasságát	Az önkormányzati tulajdonú telek beépíthetőségét korlátozza.
kell figyelembe venni a (3) - (5) bekezdések szerint.	
(3) Amennyiben a szomszéd telekre vonatkozó <i>Pmu vonal</i> vagy a szomszéd telek védettség alatt nem álló épületének csatlakozó párkánymagassága az építéssel érintett telek <i>Pmu vonalánál</i> alacsonyabban van, és különbségük	
a) 4,0 méter vagy annál kisebb, akkor az épület magassági csatlakozását úgy kell kialakítani, hogy minél kisebb legyen a telekhatáron tűzfalasan létrejövő csatlakozó felület,	
b) 4,0 méternél nagyobb, akkor nem kell figyelembe venni a szomszédos telek <i>Pmu vonalát</i> vagy meglévő épületének csatlakozó párkánymagasságát az épület magassági csatlakozásakor.	
(4) Amennyiben a szomszéd telekre vonatkozó <i>Pmu vonal</i> vagy a szomszéd telek védettség alatt nem álló épületének csatlakozó párkánymagassága az építéssel érintett telek <i>Pmu vonalánál</i> magasabban van, és	<i>Pmu</i> azonos a szomszédos telkekkel
a) az építéssel érintett telek homlokvonalának hossza meghaladja a 12 métert, akkor a szomszéd telek <i>Pmu vonalához</i> vagy meglévő épületének csatlakozó párkánymagasságához a telekhatártól mért legalább 3,0 méteres szélességű homlokzatszakaszon a <i>magassági idomra</i> vonatkozó szabályok figyelembevételével kell csatlakozni,	
b) az építéssel érintett telek homlokvonalának hossza legfeljebb 12 méter, akkor nem kell figyelembe venni a szomszéd telek <i>Pmu vonalát</i> vagy meglévő épületének csatlakozó párkánymagasságát az épület magassági csatlakozásakor.	
(5) Amennyiben a szomszéd beépítetlen telekre vonatkozó <i>Pmu vonal</i> az építéssel érintett telek <i>Pmu vonalának</i> magasságával megegyezik, akkor az új épület csatlakozó párkánymagassága meg kell, hogy egyezzen a <i>Pmu vonal</i> magasságával.	
(6) A (3) –(5) bekezdést nem kell betartani, amennyiben a Szabályozási Terv a magassági csatlakozást másként határozza meg.	
(7) Az udvari épületszárny – ha a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –	
a) udvari homlokzatának homlokzatmagassága (F/L) legfeljebb 3,5 méterrel haladhatja meg a <i>Pmu értéket</i> ,	
b) új tűzfalának magassága a csatlakozó szomszéd tűzfal magasságánál legfeljebb 1,2	

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
méterrel lehet magasabb a telek közterületről nem látható (takart) részén.	
53. Lakóhelyiségek padlószintmagassága	
66. § (1) Új épület létesítése vagy rendeltetésmódosítás esetén a lakóhelyiség legkisebb padlószintmagassága a KÖu övezetbe sorolt közterület felé eső épületraktusban a közterület rendezett terepszintjétől számítva	
a) az Ln-1, Ln-2, Vt-V, Vi-1 és Vi-2 jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetekben legalább 6,0 méter,	
b) az a) pontban fel nem sorolt zárt sorú beépítési módú építési övezetekben	
ba) legalább 1,5 méter, ha az épület közterület felé néző <i>homlokzati síkja</i> és a telek homlokvonala közötti távolság legfeljebb 2,0 méter,	✓
bb) legalább 1,0 méter, ha az épület közterület felé néző <i>homlokzati síkja</i> és a telek homlokvonala közötti távolság meghaladja a 2,0 métert, de legfeljebb 5,0 méter,	
bc) nem korlátozott, ha az épület közterület felé néző <i>homlokzati síkja</i> és a telek homlokvonala közötti távolság meghaladja az 5,0 métert,	
kivéve, ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik.	Nincs más előírás
(2) Új épület létesítése esetén a lakóhelyiség legkisebb padlószintmagassága a nem KÖu övezetbe sorolt közterület felé eső épületraktusban a közterület rendezett terepszintjétől számítva a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben	
a) legalább 1,0 méter, ha az épület közterület felé néző <i>homlokzati síkja</i> és a telek homlokvonala közötti távolság kisebb 5,0 méternél,	
b) nem korlátozott, ha az épület közterület felé néző <i>homlokzati síkja</i> és a telek homlokvonala közötti távolság legalább 5,0 méter.	
(3) Pincszinti lakás nem létesíthető.	✓

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
58. Az Lk-1 jelű kisvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései	
77. § (1) Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületek jellemzően zárt sorú, oldalhatáron álló vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.	✓
(2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni: a) az Lk-1 jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő 78-80. §-sal, a részletes előírásait rögzítő 81-82. §-sal, és b) a 2. melléklet 4. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá c) a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.	✓ Hatodik rész nem rendelkezik!
(3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.	
(4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.	?
(5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a Hatodik rész kiegészítő előírásában meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.	-
78. § (1) Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:	✓
a) lakás, b) szállás jellegű, c) kereskedelmi, szolgáltató, d) <i>alapintézményi</i> e) intézményi, úgymint ea) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, eb) hitéleti, ec) kulturális, ed) igazgatási, valamint ee) egyéb intézményi, f) irodai, g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású ga) vendéglátó, gb) sport gc) önálló parkolóház, mélygarázs, gd) kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2	

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
parkoló létesítését igényli –, valamint ge) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.	
(2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).	✓
(3) Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetések összesített szintterülete – a lakás, a közfeladatot ellátó <i>alapintézményi</i> és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetés kivételével - nem haladhatja meg az épület <i>általános szintterületének</i> felét, kivéve a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint b) az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein.	✓
(4) Kereskedelmi rendeltetés a) csak az épület pinceszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és b) telkenként legfeljebb összesen 1.500 m ² <i>általános szintterülettel</i> létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.	✓ ✓
(5) Nem létesíthető a) lakás a közterület felé eső földszinti traktusban a telek homlokvonalától mért 3 méteres távolságon belül, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik, b) a lakófunkciót zavaró hatású termelői tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett a raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő <i>főépület</i> rendeltetését szolgálja, d) üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerelv – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.	✓ ✓ ✓ ✓
(6) Az újjépítésű, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 2,0 m ² -es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.	✓
(7) A telken – ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –, egy vagy több főépület helyezhető el az alábbiak betartásával: a) csak egy főépület helyezhető el, amennyiben a telek mérete nem éri el az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét, b) az előírt legkisebb telekterület kétszeresénél nagyobb telken a megengedett legnagyobb beépítettséget – eltérő szabályozás hiányában – a (8) bekezdés betartásával több főépületben szabad csak megvalósítani.	✓ ✓
(8) Egy épület bruttó beépített alapterülete legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint b) ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik.	✓
(9) Kiszolgáló épület kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.	nem tervezett
(10) A Rendeletben általánosan megengedett melléképítmények és kerti építmények közül nem helyezhető el a) a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, b) kerti épített tűzrakóhely, c) kerti pavilon.	✓
79. § (1) A lapostetővel kialakított pinceszinti vagy a mélygarázs feletti 50 m²-t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább <i>félintenzív zöldtetőt</i> kell létesíteni.	✓
(2) A zártosú beépítési módú építési övezetben a földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén <i>intenzív zöldtetőt</i> kell létesíteni. A <i>zöldtetőt</i> nem kell kialakítani, ha a) az épületrész zárófödémének területe 50 m ² -nél kisebb, vagy b) az épületrész legalább felén üvegtető létesül.	✓
(3) Az utcavonalon álló épület földszintjén az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet, vagy üzlethelyiséget.	✓
80. § A 43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – ha	✓

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
az építési övezet másként nem rendelkezik –:	
a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása	✓
aa) az épület mélygarázsában,	✓
ab) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy	✓
ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkert támfalgarázsban történhet,	✓
ad) felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a <i>parkolási kötelezettségen</i> és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;	✓
b) amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor	✓
ba) a beépítési mértékbe nem beszámít mélygarázs, vagy	✓
bb) földszinti teremgarázs	✓
létesíthető a <i>főépületen</i> belül;	
c) meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az	✓
ca) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy	
cb) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többletparkoló céljából	✓
létesül, és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.	
59. Az Lk-1 jelű építési övezetek részletes előírásai	
82. § (1) Az Lk-1/Z jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – zárt sorú.	✓
(2) Az Lk-1/Z-1 , építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a) telkenként 1 épület építhető; b) épülethézag létesíthető; c) a belső udvar legkisebb mérete legalább 4,0 méter; d) a közterületi határon lévő építési vonaltól a földszinten -30 cm-t, a tetőtéri szinten is legfeljebb +/- 30cm-t lehet eltérni; e) a homlokzati párkánykiülés a közterület felé, az ereszcsonatát is beleértve, legfeljebb 70 cm; f) a meglévő telekszerkezetet tükröző utcafronti beépítési jelleg megtartandó, a telekösszevonás esetén az összevonás előtti telekosztást a homlokzaton meg kell jeleníteni; g) a tetőgerinc magassága legfeljebb 5,0 méterrel haladhatja meg az utcai párkánymagasság vonalát, melynél az udvar felőli gerincmagasságok sem lehetnek magasabbak; h) a szomszédos párkány- és gerincmagasságok legfeljebb 1,0 méterrel térhetnek el egymástól; i) az épület belső udvari épületmagassága 11,0 méter; j) a telekhatáron létrejövő tűzfalszakasz magassága az utcai telekhatártól mért 12,0 m mélységen túl legfeljebb 7,5 m lehet; k) telkenként 1 db, legfeljebb 3,5 m szélességű gépkocsi behajtó (garázskapu) létesíthető; l) a térszín alatti beépítés előírásai a következők: la) legfeljebb 1 pinceszint létesíthető, lb) a térszín alatti beépítés mértéke nem haladhatja meg a felszín feletti beépítés mértékét, az lc) alpont kivételével lc) a terepszint alatti beépítés mértéke akkor érheti el 100%-ot, ha legalább 40%-án parkolószint létesül; m) a zöldfelület legkisebb mértéke a terepszint alatti 100%-os beépítése esetén 15%; n) a térszín alatti beépítések mentén a talaj és rétegvizek elvezetéséről gondoskodni kell (pl.: drénezés).	- Építészeti tervezés során figyelembe kell venni.
(3) Az Lk-1/Z-2, Lk-1/Z-3 , építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a) Szépvölgyi úti telkek Ürömi úti és Felhévizi utcai telkekkel nem vonhatók össze; b) különböző övezetekbe tartozó telkek nem vonhatók össze; c) telkenként legfeljebb 2 épület építhető;	- ✓ ✓

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
<p>d) több oldalról közterülettel határolt, 900 m²-t meghaladó telekterület és 75 db gépjárműnél nagyobb befogadó képességű mélygarázs esetén több behajtó kialakítását biztosítani kell;</p> <p>e) a Felhévízi köz irányából telkenként legfeljebb 20 db gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs kiszolgálása (ki- és behajtás) biztosítható;</p> <p>f) a Szépvölgyi út 12. számú és a Felhévízi utca 3. számú épületekhez való igazodásnál az eltérés csak negatív értelemben érvényesíthető;</p> <p>g) az épület belső udvari épületmagassága</p> <p>ga) az Lk-1/Z-2 építési övezetben legfeljebb 11,0 m lehet,</p> <p>gb) az Lk-1/Z-3 építési övezetben legfeljebb 7,5 m lehet;</p> <p>h) a telekhatáron létrejövő tűzfalszakasz magassága az utcai telekhatártól mért 12,0 m mélységen túl</p> <p>ha) az Lk-1/Z-2 építési övezetben legfeljebb 9,0 m lehet,</p> <p>hb) az Lk-1/Z-3 építési övezetben legfeljebb 7,5 m lehet;</p> <p>i) <i>parkolási kötelezettség</i> biztosítása</p> <p>ia) a térszín alatti beépítés legfeljebb 1 szintes, a 800 m²-nél nagyobb telkek esetén 2 szintes lehet;</p> <p>ib) a második szint mélységében az oldalsó és hátsó telekhatáron álló szomszédos épületektől minimum 3,0 m távolság megtartása szükséges;</p> <p>ic) a szomszédos telkeken létesítendő garázsszint összenyitása esetén a teremgarázs a telekhatárig kiépíthető;</p> <p>j) 10 m alatti telekszélesség esetén az udvar szintje 100%-ig beépíthető, ha az udvar szint legalább 40%-án gépkocsi tároló létesül, ebben az esetben a kötelező zöldfelületi arány <i>tetőkert</i>ként alakítandó ki;</p> <p>k) zöldfelület legkisebb mértéke a telek 100%-os térszín alatti beépítése esetén 15%;</p> <p>l) a szomszédos párkány- és gerincmagasságok legfeljebb 1,5 méterrel térhetnek el az utcavonal jellemző magassági értékeitől;</p> <p>m) az Lk-1/Z-2 építési övezetben a terepszint alatti beépítés mértéke egy szint mélygarázs esetén akkor érheti el a 100%-ot, ha a pinceszint legalább 40%-án gépkocsi tároló létesül, két szint térszín alatti építés esetén a második szint 100%-ban gépkocsi tárolást kell, hogy szolgáljon;</p> <p>n) az Lk-1/Z-3 építési övezetben legfeljebb 1 pinceszint létesíthető és a terepszint alatti beépítés mértéke egy szint mélygarázs esetén akkor érheti el a 100%-t, ha a pinceszint legalább 40%-án gépkocsi tároló létesül.</p>	<p>✓</p> <p>Önkormányzati telket érinti.</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>✓</p>
<p>(4) Az Lk-1/Z-2, építési övezetben a (3) bekezdésben foglaltakon túl megengedett az oldalszárnas épület-elhelyezés, amennyiben a telekmélység meghaladja a 30 métert, továbbá</p> <p>a) ha a telek szélessége nem éri el a 18 métert, akkor</p> <p>aa) az oldalszárnny az északi vagy a nyugati telekhatáron létesítendő, és</p> <p>ab) az oldalszárnny és a szemközti telekhatár közötti távolság – a telek homlokvonalától a telekbelső felé számított 12 méteren túl – legalább az oldalszárnny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6,0 méternél,</p> <p>b) ha a telek szélessége eléri a 18 métert, akkor</p> <p>ba) egy oldalszárnny létesítése esetén az a) pont előírásait kell betartani,</p> <p>bb) két oldalszárnny is létesíthető az északi és a déli, illetve a nyugati és a keleti telekhatáron,</p> <p>bc) az egymással szemközt létesülő oldalszárnnyak között a távolság legalább a magasabb oldalszárnny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6 méternél,</p> <p>bd) zártudvaros épület-elhelyezés akkor megengedett, ha a hátsó épületszárnny és a hátsó telekhatár közötti távolság legalább a hátsó telekhatár felé néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke, de legalább 6 méter,</p> <p>c) épülethézag a) és b) telekszélesség esetén is létesíthető.</p>	
<p>(5) Az Lk-1/Z-4, építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol megengedett az oldalszárnnyas épület-elhelyezés, amennyiben a telekmélység meghaladja a 30 métert, továbbá</p> <p>a) épület közterületre merőleges hossza nem haladhatja meg a 40 métert,</p> <p>b) ha a telek szélessége nem éri el a 18 métert, akkor</p> <p>ba) az oldalszárnny az északi telekhatáron létesítendő,</p> <p>bb) az oldalszárnny és a szemközti telekhatár közötti távolság – a telek homlokvonalától a telekbelső felé számított 12 méteren túl – legalább az oldalszárnny</p>	

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6,0 méternél, c) ha a telek szélessége eléri a 18 métert, akkor ca) egy oldalszárny létesítése esetén a b) pont előírásait kell betartani, cb) két oldalszárny is létesíthető az északi és a déli telekhatáron, cc) az egymással szemközt létesülő oldalszárnyak között a távolság legalább a magasabb oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6 méternél, cd) zártudvaros épület-elhelyezés akkor megengedett, ha a hátsó épületszárny és a hátsó telekhatár közötti távolság legalább a hátsó telekhatár felé néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke, de legalább 6 méter, d) épületköz saroktelken létesíthető.	

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE (TKR)

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete fogadta el a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII. 20.) rendeletet (módosítva 29/2020. (VII. 8.) és 20/2022. (V. 31.) ök rendelettel). A rendelet hatálya Budapest Főváros II. Kerület teljes közigazgatási területére kiterjed.

Területi építészeti településképi követelmények

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
11. Az építmény tömegformálása	
14. § az építmény tömegformálására vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények: a) új épület vagy emeletráépítés esetén a tetőemelet homlokzati síkját többszörös lépcsőzéssel kialakítani nem megengedett, több egymás fölötti tetőemelet kialakítása esetén, azok homlokzati síkja egymástól nem térhet el, b) az 1945 előtti, eredeti terveknek vagy az eredeti megvalósulási állapotnak megfelelő épülettömeg és tetőidom, mint eredeti architektúra visszaépítése megengedett, a KÉSZ építési helyre vonatkozó előírásainak együttes betartásával, c) az alapvetően szimmetrián alapuló tömeg-, homlokzatképzéssel vagy nyílászárókiosztással megvalósult meglévő épületek esetén a rendezettséget, a szimmetriát, az ismétlődést megbontó egyedi átalakítások nem megengedettek.	Többszörös lépcsőzéssel kialakított tetőemelet nem megengedett. - Meglévő épület homlokzata nem szimmetrikus.
12. A tetőzet kialakítása	
15. § (1) A magastetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények: a) a magastető tetőhéjalásaként a felsorolt anyagokon kívül más nem alkalmazható aa) korcolt fémlemezfedés szürke árnyalatban, ab) természetes palafedés, ac) égetett agyagcserép natúr, természetes téglavörös vagy az adott telektömbben jellemző eltérő színben, valamint ad) az aa)–ac) alpontokban foglalt tetőhéjalásokhoz tartozó kiegészítő anyagok, b) a magastetőn alkalmazott cserépfedés nem lehet műantikolt, c) sem új, sem meglévő épületen nem létesíthetők egymástól eltérő héjalású magastető-felületek, nem beleértve a tetőhéjaláshoz tartozó kiegészítő anyagokat vagy a nyílászárók, lépcsőházak egyéb építészeti elemek magastető-felületből kiemelkedő kialakításánál szükséges eltérő anyagokat.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(2) A lapostetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények: a) az új lapostető szigetelőrétege nem maradhat takaratlan, b) új épületen a kavics- vagy zuzalékterítéssel, vagy burkolattal (terasztető) kialakított összes lapostetőfelület nem haladhatja meg az épület összesített lapostetőfelületének felét, a fennmaradó részen zöldtetőn kívül más nem létesíthető, c) meglévő lapostető felújítása, a szigetelőlemez cseréje esetén az új szigetelőréteg ca) nem maradhat takaratlan, kivéve, ha a takarásból adódó többletterhet az épület – tartószerkezeti szakvélemény alapján – nem bírja el, vagy ha a lapostető külső vízelvezetésű marad,	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
cb) takarásaként megengedett a kavics- vagy zuzalék terítés alkalmazása.	
13. A homlokzat kialakítása	
<p>16. § (1) A homlokzatfelületre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:</p> <p>a) a homlokzatfelület színezésére az alábbiakon kívül más szín alkalmazása nem megengedett</p> <p>aa) fehér, törtfehér,</p> <p>ab) telített szürke,</p> <p>ac) világosabb árnyalatú földszínek (a pasztell-sárga, -okker, -barna, -rozsdabarna),</p> <p>ad) zöld kizárólag fafelületen,</p> <p>b) a homlokzaton nem alkalmazható anyagok – kivéve a meglévő burkolat hiánypótlásának esetét –</p> <p>ba) műanyag,</p> <p>bb) ragasztott burkolat kialakításánál kőporcelán, szabálytalan formájú ciklop kő vagy kőlap,</p> <p>bc) pala,</p> <p>bd) növényház, növénytermesztést szolgáló építmény – beleértve a sátrat is – esetében fólia, ponyva, polikarbonát,</p> <p>c) ragasztott kőburkolat kialakításánál 15 mm-nél kisebb vastagságú kőlap nem használható,</p> <p>d) a homlokzatfelület a járdaszinttől mért 3 méteres magasságban nem alakítható ki anti-graffiti bevonat nélkül, amennyiben az az utca felől szabadon megközelíthető.</p>	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
<p>(2) A homlokzattagoló elemekre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:</p> <p>a) a külön használt épületrészek homlokzatfelületeinek színe nem lehet eltérő,</p> <p>b) megengedett a homlokzati tagolások között az azonos szín eltérő árnyalatainak alkalmazása.</p>	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
<p>(3) A nyílászárókra vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:</p> <p>a) a nyílászárók színezésére nem alkalmazhatók rikító színek, és a fekete szín,</p> <p>b) egy épület esetében a nyílászárókon nem alkalmazható eltérő színezés és anyaghasználat, kivéve a bejárat, portál és azon belül kirakat, lépcsőház nyílászáróin,</p> <p>c) nyílászáró tüköruveggel nem alakítható ki, kivéve a diplomáciai testületek épületének nyílászáróin.</p>	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
<p>(4) Üzlet portáljára és kereskedelmi rendeltetés földszinti homlokzati kialakítására vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:</p> <p>a) önálló kereskedelmi rendeltetésű épület közterület felé néző földszinti homlokzatának transzparens, átlátszó, üvegezett homlokzatként történő kialakítása nem lehet kevesebb, mint a közterület felé néző homlokzathossz fele,</p> <p>b) önálló földszinti kereskedelmi rendeltetési egység közterület felé néző kirakatfelülete nem lehet kevesebb, mint a portál felületének fele,</p> <p>c) nem kell figyelembe venni az a) és b) pontban foglaltakat, ha az épület védett érték és emiatt, vagy egyéb jellegzetes arculati jellemzői miatt a kirakat utólagos kialakítása nem lehetséges,</p> <p>d) a járdaszinttől számított 2 méteres magasságig a portálon belüli kirakat üvegfelületének a bevilágítást biztosító áttetszősége nem szüntethető meg, áttetsző felület megszüntetése céljából nem fóliázható, nem festhető le, matricát, öntapadós felületet nem tartalmazhat, kivéve a portálon belüli üzletjelzés létesítésének esetében</p>	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás, amennyiben a földszinten üzlet, kereskedelmi rendeltetés létesül.
<p>(5) A lábazatra vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:</p> <p>a) a lábazat színezése nem lehet diszharmoniaiban az épület színezésével és nem alakítható ki rikító színekkel,</p>	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
b) a lábazat színezése során a homlokzatfelület színeként alkalmazható színek sötétebb árnyalatainak, vagy a szürke árnyalatainak alkalmazásától, vagy a természetes lábazati burkolat saját színétől eltérni nem megengedett.	
<p>17. § A homlokzatfelújítás, utólagos hőszigetelés, nyílászárócseré esetére vonatkozó a 16. §-ban foglaltakon túli további egyedi építészeti településképi követelmények:</p> <p>a) a homlokzat felújítása, utólagos hőszigetelése esetén</p> <p>aa) nem jöhetnek létre olyan homlokzatfelület(rész)ek, melyek nem képezik részét a homlokzat egészére vonatkozó felújítási tervnek, még építészeti tagozatok mentén elválasztva sem,</p> <p>ab) az aa) alponttól eltérni kizárólag a zárt sorú beépítési mód esetében a teljes földszinti utcai homlokzatszakaszon megengedett, úgy, hogy a földszinti utcai homlokzatszakasz felső vízszintes határvonalát építészeti tagoló elemmel kell lehatárolni (pl.: földszinti osztópárkány), és a teljes felületet anti-graffiti bevonattal is el kell látni,</p> <p>ac) az eredeti állapot szerinti homlokzati tagolások (tagozatok, keretezések, párkányok stb.) nem tűnhetnek el, a vakolatdíszeket hőszigeteléssel eltüntetni nem megengedett,</p> <p>ad) nem maradhat meg látható módon a homlokzaton kábel, közmű, elektromos és gépészeti elem, szekrény, vezeték, kivéve a riasztóberendezést,</p> <p>b) a nyílászárók cseréje vagy felújítása esetén nem változtatható meg az épület homlokzatán alkalmazott nyílászárók osztásrendje, jellemző formája, osztásainak hierarchiája és színe, kivéve</p> <p>ba) a teljes homlokzatra - zárt sorú beépítés esetén a szomszédos épületek homlokzatára is - kiterjedő színezési és a nyílászárók anyagát, tok-szárnyszerkezetét, osztását, osztásainak hierarchiáját bemutató terv alapján történő egyidejű nyílászárócserét, vagy</p> <p>bb) az eredeti tervekhez igazodó nyílászárócserét,</p> <p>c) nyílászárónkénti egyedi csere a csak az eredeti állapothoz vagy a többi nyílászárhoz történő illeszkedés esetén megengedett,</p> <p>d) portál – beleértve a hozzá tartozó kirakatot is – átalakítása esetén</p> <p>da) a homlokzat eredeti architektúrájától, és az eredeti falnyílások geometriai méreteitől, és</p> <p>db) ha kutatással igazolt eredeti terv vagy az eredeti állapotot ábrázoló fotó áll rendelkezésre, akkor a portál eredeti terveitől</p> <p>eltérő kialakítás nem megengedett,</p> <p>e) korlátelemegek egyedi cseréje nem megengedett, kivéve, ha az eredeti szerkezet visszaépítésére kerül sor,</p> <p>f) új rács vagy betörésvédelmet szolgáló berendezés az épület architektúrájának, a homlokzat díszítményeinek, burkolatainak, színezésének egységét nem bonthatja meg,</p> <p>g) a nemes anyagú falburkolat</p> <p>ga) nem bontható el, kivéve, ha azonos anyagból és minőségben kerül visszaállításra,</p> <p>gb) újrastrukturálása megengedett.</p> <p>h) a nemes anyagú (kő, tégl, műkő, beton) lábazat nem bontható el, kivéve, ha azonos anyagból és minőségben kerül visszaállításra vagy visszaépítésre, nem festhető le, nem takarható el.</p>	✓ Meglévő épületre vonatkozó előírás.
14. A kerítés kialakítása	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
<p>18. § (1) Kerítés anyagaként nem alkalmazható</p> <p>a) üveg, tükör, plexi, polikarbonát vagy bármely tükröződő felület,</p> <p>b) csillogó, csiszolt felületű építőanyagok (pl. csiszolt kőlap),</p> <p>c) építőlemez, bútorlap vagy egyéb belsőépítészeti anyag, függetlenül attól, hogy nyílt vagy zárt fűgával készül,</p>	

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
d) feszített háló, fólia, ponyva, e) burkolat vagy felületképzés (pl. vakolat) nélküli zsalukő, f) más építőanyagot utánzó dekor-, műanyaglemez.	
(2) Kerítés lábazatának anyagaként az alábbiakon kívül más nem alkalmazható a) téglá, kő, műkő, vagy ezekkel burkolt egyéb tartószerkezet, továbbá b) tervezett módon kialakított esztétikus betonfelület, c) fagyálló lábazati vakolattal ellátott falszerkezet.	
(3) Kerítés oszlopának, pillérének, faltestének anyagaként az alábbiakon kívül más nem alkalmazható a) a (2) bekezdésben foglalt anyagok, továbbá b) vakolat, mely színében harmonizál az épülettel, c) a fém vagy fa kizárólag a 18 cm keresztmetszeti méretet meg nem haladó oszlop, pillér esetében.	
(4) Kerítés elhatároló szerkezeti elemének vagy oszlopok közötti betét- vagy kitöltő elemének anyagaként az alábbiakon kívül más nem alkalmazható a) a kerítés nyomvonalára merőlegesen mért 10 cm keresztmetszeti méretet meg nem haladó sorolt fa vagy fém elemek, pálcák az áttörtség számításnak megfelelő sűrűséggel, b) a kerítés nyomvonalával párhuzamosan mért 20 cm keresztmetszeti méretet meg nem haladó sorolt fa vagy fém elemek, pálcák az áttörtség számításnak megfelelő sűrűséggel, c) hagyományos drótkerítés (drótháló) vagy fonott fémkerítés, haidekker háló.	
(5) Egy ingatlanhoz tartozó, közterület felé néző kerítés eltérő kialakítású, megjelenésű, anyaghasználatú szakaszokból nem alakítható ki.	Zárt sorú beépítési módú terület, közterület felé néző kerítés kialakítása nem tervezett.
(6) A kerítés vakolt felülete nem maradhat festetlen.	
(7) A kerítés színezése a) nem lehet diszharmoniaiban az épület színezésével, b) nem alakítható ki rikító színekkel, továbbá c) a falazott elemeken nem alkalmazható a fekete szín.	
19. § (5) A szomszédos telkek közötti – nem közterület felé néző – telekhatáron kialakított kerítés a) áttörtsége nem lehet kevesebb 40%-nál – a kerítés teljes felületére számítva –, b) tömör (0%-os áttörtségű) kialakítású kerítésszakasza a telekhatár közterület felőli első 5 métere után létesíthető úgy, hogy ba) hossza nem haladhatja meg a 3,0 métert és bb) az így kialakított szakaszok összhossza nem haladhatja meg az adott telekhatár hosszának 25%-át.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(6) A telken belül – nem telekhatáron – létesítésre kerülő kerítés a) áttörtsége nem lehet kevesebb 100%-nál aa) általános esetben a legfeljebb 0,3 méter magasságú lábazat feletti felületre számítva, ab) a ba)–bd) alpontok szerinti esetekben a kerítés teljes felületére számítva, b) magassága nem haladhatja meg a 0,9 métert, kivéve ba) az állattartás céljából épített kerítést, melynek magassága elérheti az 1,8 métert, bb) a sportpálya körüli labdafogó hálót és az azt tartó műtárgyat, melynek magassága elérheti az 5 métert,	

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
bc) a játszóteret lehatároló kerítést, melynek magassága elérheti az 1,5 métert, bd) a védett műtárgyat vagy közműtárgyat lehatároló kerítést, melynek magassága elérheti az 1,8 métert, c) növényzeten, sövényen kívül mással nem alakítható ki azon telekrészek között, melyeket különböző telekhasználók használnak.	
(7) A kerítés teljes (100%-os) áttörtséggű felülete az alábbiakon kívül másként nem alakítható ki a) a hagyományos acél- és alumíniumkerítés, öntöttvas kerítés esetén (pálcás, díszítéssel vagy anélkül), az elemek között 8–12 cm közötti távolsággal, vagy b) az eltérő, átlagosan legalább 8,0 cm-es közökkel, ferdén illesztett, pálcás jellemzőkkel rendelkező fémkerítés, ahol a pálcák nagyobbik keresztmetszeti értéke sem haladja meg az 1 cm-t, továbbá c) hagyományos drótkerítés (drótháló), vagy fonott fémkerítés legalább 5,0 cm-es sűrűségű fonással.	
21. § (1) A támfal a) magassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, b) anyaghasználatára vonatkozó rendelkezések megegyeznek a közterület felé néző kerítés lábazatára vonatkozó szabályokkal, c) telken belüli – nem közterület felőli elhatárolást biztosító – létesítése esetén megengedett ca) a növényvel befuttatott gabionfal, vagy cb) a rönkfából történő kialakítás, amennyiben a magassága nem haladja meg az 1,0 métert.	
16. A telken a zöldfelület kialakításának módja	
22.§ (1) Átmeneti parkoló céljára hasznosított telken közvetlenül a kerítés mentén nem, csak attól legalább 0,5 méterre alakítható ki parkoló, akkor, ha a legalább 0,5 méteres kerítés menti sáv zöldfelületként kerül kialakításra.	Nem tervezett.
(2) Közterületi telken. a) meglévő fasor egyedeinek pótlása során a jellemző faállomány fajtájának alkalmazásától eltérni nem megengedett kivéve, ha azt faegészségi ok vagy műszaki akadály indokolja, b) új fasor telepítése során nem alkalmazhatók tájidegen, szemetelő, nem várostűrő fajok, c) park berendezése, bútorzata nem térhet el a környezethez igazodó egységes stílustól, d) meglévő fásszárú növényállomány rendezése során a növényzet – szakszerű állapotfelmérés alapján – értékesnek és megőrzésre alkalmasnak ítélt egyedei nem vághatók ki.	✓

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

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
17. Kiegészítő elemek	
23. § (1) Üzletjelzés csak akkor helyezhető el, ha az épületben vagy az ingatlanon az ott lévő rendeltetési egységben folytatott tevékenységre vonatkozik.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(2) Új üzletjelzés elhelyezése vagy meglévő cseréje, átalakítása során a (3)-(6) előírásait be kell tartani.	
(3) Üzletjelzés a) nem alakítható ki épület tetőzetén, sorgarázson, sorgarázs homlokzatán, b) nem alakítható ki ba) habkartonból vagy molinóból, polisztirolból,	

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
bb) káprázást és vibrálást keltő módon, bc) digitális vagy ledes kijelzésű fényreklámként, változó futófénnyel, szöveg- vagy ábra animálással, bd) rikító színekkel, c) nem tartalmazhat fotómontázst vagy realisztikus ábrázolást.	
(4) Az üzletjelzés homlokzaton történő elhelyezésének szabályai: a) jelen rendelkezés hatálybelépése után indult eljárásokban megvalósításra kerülő épületen üzletjelzés a homlokzati terven e célból kijelölt helyen kívül nem helyezhető el, b) üzletjelzés kizárólag portálon belül alakítható ki az (5) bekezdésben foglaltak betartásával ba) lakóépületen, bb) olyan rendeltetési egységhez tartozóan, melynek van saját portálja, c) rendeltetési egységenként (cégenként, üzletenként) legfeljebb egy üzletjelzés helyezhető el homlokzatonként, melybe nem tartozik bele az (5) bekezdés szerinti portálon belül történő elhelyezés, d) meglévő homlokzaton történő utólagos létesítés esetén az üzletjelzés da) homlokzati osztóparkányt, építészeti tagozatot nem sérthet, db) nyílászárót nem takarhat, dc) lábazatot nem takarhat, e) az üzletjelzés az adott homlokzat többi üzletjelzésével együtt nem kelthet rendszertelen elrendezésű, zavaró hatást, f) több rendeltetési egység esetében megengedett az üzletjelzések a csoportos, összevont kialakítása, g) az üzletjelzések összfelülete – amennyiben az nem az (5) bekezdés szerinti portálon belüli elhelyezés – nem haladhatja meg az adott homlokzatfelület 5%-át.	
(5) A portálon belül történő elhelyezés esetén az üzletjelzések közül a) a cégérre vonatkozó további szabályok: aa) rendeltetési egységenként (cégenként, üzletenként) 1 db-nál több nem létesíthető, ab) a homlokzat síkjára közel merőleges kialakítástól nem térhet el, melynek során 1. nem lóghat bele a közúti úrszelvény gyalogos sávjába és gyalogos terébe, 2. a homlokzati síktól való kiugrása nem haladhatja meg az 1 métert, 3. a járdaszinttől való magassága nem lehet kevesebb 2,2 méternél, 4. szerkezeti vastagsága nem haladhatja meg a 0,2 métert, b) az önálló betükből álló feliratra és a táblaként kialakított üzletjelzésre vonatkozó további szabályok: ba) rendeltetési egységenként (cégenként, üzletenként) több darab is létesíthető, de, vagy csak bb) vagy csak bc) alpontok szerinti elhelyezéssel, bb) az üzletbejárat vagy kirakat fölötti sávban történő elhelyezés során 1. igazodni kell az üzletportál nyílásrendszeréhez, a nyílások (kirakatok) szélességi méretéhez vagy végső pontjaihoz, 2. árkád esetén az üzletjelzések az árkád külső homlokzati síkján is kialakíthatók, kizárólag az árkádneyílások fölötti sávban, az árkád ritmusát, rendjét nem zavarva, bc) az üzletbejárat vagy kirakat melletti elhelyezés során 1. igazodni kell az üzletportál nyílásrendszeréhez, nyílások (kirakatok) magassági méretéhez, 2. az üzletjelzés aljának járdaszinttől mért magassága nem lehet kisebb 1 méternél, c) a portál kirakatfelületén vagy nyílászáró felületén történő elhelyezés során	

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
kizárólag az önálló betűkből álló felirat alkalmazható, melynek során ca) a betűk színe kizárólag egyféle lehet, cb) a feliratnak áttörtnek kell lennie, és a kirakat – vagy nyílászáró felület legfeljebb 5%-át takarhatja el.	
(6) Táblaként kialakított üzletjelzés elhelyezése a) kerítésen is megengedett, melynek során aa) cégenként, üzletenként (rendeltetési egységenként) 1 db-nál több nem létesíthető, ab) mérete nem haladhatja meg 0,5 m ² -t, ac) a kapu mellett alakítandó ki 1. elsősorban kerítés oszlopon vagy pilléren, 2. a 3. mellékletben rögzített településképileg meghatározó utcák mentén kerítésmezőben nem létesíthető, ad) a kerítés osztásrendszeréhez igazodni, kell, és ae) a kerítés áttörtségére vonatkozó előírásokat is be kell tartani, b) az ingatlanon önálló szerkezetként is megengedett, melynek során ba) telkenként legfeljebb 1 db létesíthető, bb) több rendeltetési egység esetében kizárólag a csoportos, összevont kialakítás megengedett, bc) magassága nem haladhatja meg a 2,0 métert, bd) anyagaként kizárólag fém, kő, beton vagy üveg alkalmazható.	
(7) Totemoszlop nem létesíthető.	
(8) Napernyő, árnyékoló új vagy meglévő épület közterületről látható homlokzatán nem helyezhető el, kivéve a portálhoz és azon belül a kirakathoz, vendéglátó teraszhoz tartozóan, mely esetben a) a színe illeszkedjen az épület homlokzati színvilághoz a 38/I. § (3) d) pont együttes betartásával, a) a felülete legyen homogén, b) ne legyen rajta reklám.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
18. Egyéb műszaki berendezések	
24. § (1) Szerelt kémény a) új épület esetén homlokzaton kívül nem létesíthető, b) meglévő épület homlokzatán utólagosan ba) elhúzott kéményként nem létesíthető, bb) elhúzás nélküli kéményként – egyéb műszaki megoldás hiányában – akkor alakítható ki, ha burkolattal takart, illeszkedik a homlokzathoz és az utca felől nem látható.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(2) Elektromos vagy hőenergiát előállító közműpótló berendezés vagy műtárgy (pl.: napelem, napkollektor stb.) homlokzaton vagy önállóan tartószerkezeten (kertben) nem helyezhető el.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(3) Az elektromos vagy hőenergiát előállító közműpótló berendezés vagy műtárgy (pl.: napelem, napkollektor stb.) a) új magastetőn – a tetőfedésbe integráltan – történő elhelyezésekor aa) ne térjen el a tetőfedés modulméretétől, ab) ne hagyja figyelmen kívül a tető egyéb kellékeit, elemeit (pl.: tetőablak, kémény stb.) b) meglévő magastetőn történő utólagos elhelyezésekor ba) ne eredményezzen bizonytalan megjelenést, bb) ne terjeszkedjen túl a tetőzet határain,	

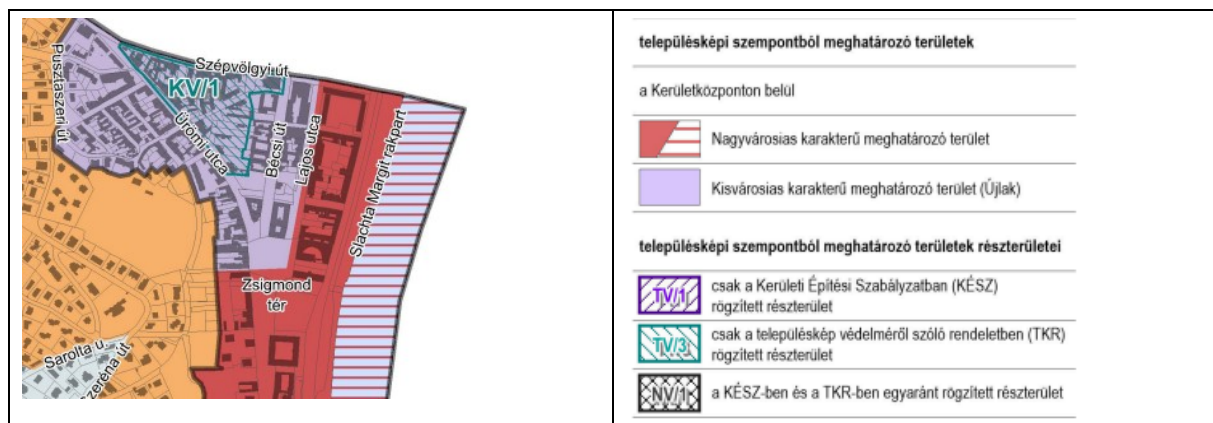
ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
<p>c) új vagy meglévő magastetőn történő elhelyezések</p> <p>ca) a telepítési szöge nem térhet el a magastető síkjától és hajlásszögétől,</p> <p>cb) magastető csonkakontyára és toronykiemelésre nem telepíthető,</p> <p>cc) Pesthidegkút-Ófalu meghatározó terület 5. mellékletben rögzített hagyományos beépítésű részén az utcára merőleges, közel merőleges tetőgerincű, vagy fésűs beépítésű épületek esetén a gerinciránnyal megegyező első 10 méteres tetőszakaszra nem telepíthető, kivéve saroktelek esetén,</p> <p>cd) magastető kontyolt felületén és sátoztető egy felületén az összfelülete nem haladhatja meg az adott tetősík felületének harmadát,</p> <p>ce) egy adott tetőfelületen elhelyezett összfelülete nem haladhatja meg az adott tetősík felületének egyharmadát, kivéve, ha az a héjalás rendszerében, annak elemeibe integrált megoldással bír,</p> <p>cf) ha az épület közterület felé néző magastetejére nem kerül napelem, napkollektor, akkor a többi tetőfelületen a napelem létesítéssel érintett felület mértéke meghaladhatja a ce) alpont szerinti mértéket és elérheti az adott tetőfelület 70%-át, kivéve Pesthidegkút-Ófalu meghatározó területén,</p> <p>cg) nem okozhat káprázást és tükröződést,</p> <p>d) új vagy meglévő lapostetőn történő elhelyezésekor a legmagasabb pontjának magassága nem haladhatja meg a tárgyi lapostető attikájának magasságát, kivéve, ha a hajlásszöge nem haladja meg a 10%-ot és 0,25 méternél jobban nem emelkedik a zárófödém legfelső rétege fölé.</p>	
(4) Napelemes tetőcserép korlátozás nélkül alkalmazható.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
25. § (1) Parabolaantenna és 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés nem helyezhető sem új, sem meglévő épület közterületi homlokzatán, továbbá a közterületre néző erkélyén, loggiáján vagy teraszán.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
<p>(2) Léghőszigetelő vagy kültéri (külső térrel közvetlen kapcsolatú) egységet igénylő egyéb gépészeti berendezés meglévő épületen való utólagos elhelyezésére vagy központi klímaberendezés nélkül létesíthető új épületen való elhelyezésére vonatkozó előírások:</p> <p>a) közterületről látható homlokzaton úgy helyezhető el, ha korlát, mellvéd takarja, kivéve a takarás nélkül is elhelyezhető riasztóberendezést,</p> <p>b) közterületről nem látható homlokzaton elhelyezhető</p> <p>ba) általános esetben elsősorban korlát, mellvéd takarásában,</p> <p>bb) védett érték esetében kizárólag korlát, mellvéd vagy a homlokzathoz illeszkedő építészeti kialakítás takarásában,</p> <p>c) magastetőn úgy helyezhető el, ha</p> <p>ca) a közterület felől nem látható helyre kerül, és</p> <p>cb) összapterülete nem haladja meg az adott tetőfelület 5%-át,</p> <p>d) lapostetőn – amennyiben az összapterülete nem haladja meg az adott tetőfelület 5%-át –, úgy helyezhető el, ha a lapostető peremét 2 méternél jobban nem közelíti meg,</p> <p>e) lapostetőn – amennyiben az összapterülete meghaladja az adott tetőfelület 5%-át –, csak abban az esetben helyezhető el, ha takarófallal együtt kerül kialakításra,</p> <p>f) az a)-e) pontok szerinti esetekben</p> <p>fa) a keletkező kondenzvíz megfelelő elvezetéséről épületen belül kell gondoskodni, az közterületre vagy szomszéd telekre, az épület más épületrészeire nem folyhat át,</p> <p>fb) a keletkező meleg levegőt a szomszédos épületek, rendeltetési egységek zavarása nélkül kell elvezetni, továbbá</p> <p>fc) a berendezés zajkibocsátása meg kell, hogy feleljen a zajvédelmi előírásoknak.</p>	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(3) Léghőszigetelő vagy egyéb gépészeti rendszer kültéri egysége épületen kívül – nem épületre szerelve –, vagy önálló tartószerkezeten (kertben) felszín felett nem helyezhető el, még takartan sem.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
(4) Parapetkonvektor és egyéb hőtermelő berendezés (parapetkémény) égéstermékének homlokzati kivezetése meglévő épületen nem létesíthető, új épületben nem alakítható ki.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(5) Bankjegy automata berendezés épületen kívüli eléréssel sem meglévő, sem új épületen nem helyezhető el, kivéve ha a) falsíkba süllyesztett vagy portálba szerelt kialakítással létesül és megjelenése nem zavarja meg a homlokzati architektúra rendjét, b) megjelenése nem zavarja a jellegzetes épületszobrászati elemek (pl. kapuzatot díszítő szobor, díszítés stb.) és homlokzattagoló építészeti megoldások (párkány) összhangját.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(6) Épület megvilágítására vagy díszvilágítására szolgáló műszaki berendezések, világítótestek vagy homlokzatba, homlokzatburkolatba integrált világítóelemek a) nem alkalmazhatók lakóépületen vagy irodaépületen, kivéve, ha az védett érték, b) az épület városképi megjelenését károsan nem befolyásolhatják, c) nem szolgálhatnak részleges homlokzati megvilágítást – kivéve a biztonsági és balesetvédelem esetét –, d) által okozott fényszennyezés nem zavarhatja sem az új épület, sem a környező épületek rendeltetésszerű használatát.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK ÉS AZOK RÉSZTERÜLETEI

A rendelet 2 melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását.

A telkek területe a „Kisvárosias karakterű meghatározó terület (Újlak)” településképi szempontból meghatározó terület része. A tömb telkeinek egy része a KV/1 részterület lehatárolásán belül található.



KISVÁROSÍAS KARAKTERŰ TERÜLET

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
19. A Kerületközpontra vonatkozó előírások alkalmazása	
26. § (1) A Kerületközpont területén az I–VI. fejezetek rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a településképi szempontból meghatározó a) Nagyvárosias karakterű meghatározó terület, b) Kisvárosias karakterű meghatározó terület , valamint c) az a) és a b) pont szerinti meghatározó területek részterületeinek egyedi építészeti településképi követelményeit rögzítő VII. fejezettel és a IX/B–IX/D. fejezetek településképi követelményeivel.	
(2) Amennyiben a VII. fejezet egyedi építészeti településképi követelménye az I–VI. fejezetek és a IX/B–IX/D. fejezetek előírásaihoz képest eltérően rendelkezik, abban az esetben a VII. fejezet-ben foglalt előírások alkalmazandók.	
22. A Kisvárosias karakterű meghatározó terület egyedi építészeti településképi követelményei	

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
29. § (1) A Kisvárosias karakterű meghatározó területen teraszház nem létesíthető.	✓ Teraszház nem tervezett
<p>(2) A Kisvárosias karakterű meghatározó területen a magastetőre vonatkozó szabályok:</p> <p>a) magastető hajlásszöge – kivéve a zárt sorú épületsatlakozás esetét – nem térhet el</p> <p>aa) általános esetben a 35–45° közötti értéktől,</p> <p>ab) a KÉSZ-ben Lk–1/Z–2 és Lk–1/Z–3 jelű építési övezetekbe sorolt területen a 30–45° közötti értéktől,</p> <p>b) a közterület felőli épületszárny magastetejének gerinciránya nem térhet el az utcával párhuzamos kialakítástól, kivéve</p> <p>ba) a Lublói utca – Daru utca – Felhévízi utca Kilátás utca által határolt területet, ahol a KÉSZ együttes betartásával utcára merőleges gerincirány is kialakítható,</p> <p>bb) a szabadonálló beépítési módú építési övezetek területét, valamint</p> <p>bc) a védett épületeket,</p> <p>c) a közterület felé néző magastető (homogén) tömegét megbontó alábbi építészeti elemek alkalmazása nem megengedett</p> <p>ca) álló tetőablak,</p> <p>cb) tetősík ablak egymás fölött két vagy több sorban,</p> <p>cc) tetősíkból kiugró terasz, vagy tetősíkba bevágott terasz,</p> <p>cd) tetőfelépítmény – a felvonógépház, lépcsőház tetőkijárata kivételével –,</p> <p>ce) tetősíkban kialakított függőnyfal szerkezet,</p> <p>d) a tetőhéjalás anyagaként a homlokzat anyaga is alkalmazható,</p> <p>e) a meglévő épület magastetejének formája, kubusa nem változtatható meg.</p>	✓ Építészeti tervezésnél betartandó előírások.
(3) A Kisvárosias karakterű meghatározó területen lapostetős épület létesíthető.	✓
<p>(4) A Kisvárosias karakterű meghatározó területen a homlokzatkialakításra vonatkozó szabályok:</p> <p>a) közterület felé néző homlokzaton</p> <p>aa) új függőnyfal, függőnyfalas üvegszerkezet nem alakítható ki, kivéve a Bécsi út és a Lajos utca mentén,</p> <p>ab) a lábazat anyaghasználat és felületképzése nem térhet el a nagy igénybevételnek ellenálló megoldásoktól,</p> <p>b) meglévő közterület felé néző homlokzat erkély, loggia egyedi beépítésével nem változtatható meg,</p> <p>c) meglévő közterület felé néző homlokzat felújítása, utólagos hőszigetelése, nyílászárócsereje esetén</p> <p>ca) az 1945 előttről megmaradt fa főkapu vagy a területre jellemző kétszárnyú kapuzat</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nem bontható el, kivéve, ha azonos anyagból és minőségben kerül visszaállításra, visszaépítésre, 2. felújítása során az eredeti díszítettségtől eltérni nem megengedett, pácolt felületképzésen kívül más nem alkalmazható, <p>cb) falkutatással feltárt eredeti homlokzatszín alkalmazható,</p> <p>cc) az eredetileg pozitív (kiugró) lábazat vízszintes homlokzattagoló megjelenése nem tüntethető el.</p>	✓
<p>(5) A Kisvárosias karakterű meghatározó területen a kerítéskialakításra vonatkozó szabályok:</p> <p>a) a közterület felé néző kerítés a 19. §-ban általánosan előírt 40%-os áttörtségnél kisebb áttörtséggel is kialakítható</p> <p>aa) Szépvölgyi út – Bécsi út – Ürömi utca – Kolozsvári Tamás utca – meghatározó terület határa – Felhévízi utca – Pusztaszeri út – Lublói utca – Ürömi utca – által</p>	Kerítésekre vonatkozó előírás, amelyet közterületi telekhatáron létesülő kerítés esetén be kell tartani.

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
<p>határolt területen, valamint</p> <p>ab) a 14954 és 14955 hrsz-ú ingatlanokon az Ürömi utca felé,</p> <p>b) az a) pont szerinti esetben a kerítés</p> <p>ba) áttörtsége akár 0%-ra is csökkenthető a kerítés teljes felületére számítva,</p> <p>bb) a zárópárkányának anyaga nem lehet más csak mészkő vagy műkő.</p>	
23. A Kisvárosias karakterű meghatározó terület részterületeire vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények	
<p>30. § A Kisvárosias karakterű meghatározó területen belül a KV/1 jelű, a Szépvölgyi út – Bécsi út – Felhévizi utca – Lk-1/Z-2 építési övezetbe sorolt terület keleti határa – Ürömi utca által határolt részterület egyedi építészeti településképi követelményei:</p> <p>a) a magastető tetőhéjalásának anyagaként az égetett agyagcserépen kívül más nem alkalmazható,</p> <p>b) terepszint feletti épület, épületrész lapostetősen nem alakítható ki,</p> <p>c) a homlokzat kialakításra vonatkozó szabályok</p> <p>ca) telekösszevonással kialakított telken új épület nem alakítható ki másként, csak a közterület felé néző homlokzat eredeti telekhatárok szerinti vertikális tagolásával,</p> <p>cb) a tömör homlokzatfelületek és a nyílászáró felületek aránya nem térhet el a jellemző, hagyományos arányrendszerétől,</p> <p>cc) a közterület felé néző tömör homlokzatfelületen a vakolattól eltérő anyaghasználat mértéke nem haladhatja meg a tömör homlokzatfelület felét,</p> <p>d) a 14865 és 14864 helyrajzi számú telkeken a kertet határoló kőfal megtartható, vagy az eredeti jelleget tükröző módon újraépíthető.</p>	<p>A telkek Ürömi utca felőli oldalán nem lehet lapostetős épületrészt kialakítani.</p> <p>A homlokzatot eredeti telekosztásnak megfelelő vertikális tagolással kell kialakítani.</p> <p>Nem vonatkozik..</p>

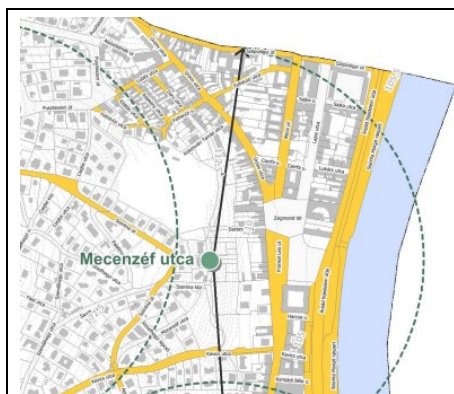
KILÁTÓPONTOK ÉS TELEPÜLÉSKÉPILEG MEGHATÁROZÓ UTCÁK, UTCASZAKASZOK, NYOMVONALAK A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKEN

A rendelet 3.a. melléklete tartalmazza „a kilátópontok jegyzékét”. A területet érinti a Mecenzéf utcai szintbeni kilátópont, ahol a települési táj látványfeltárulása látványsávos (SZKP-10).

A rendelet 3.b. melléklete tartalmazza „a településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok, nyomvonalak jegyzékét”. A telkek tömbjének határoló útjai, utcái településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok felsorolását.

JEL	UTCANÉV	HRSZ
TMU-14	Bécsi út	14772/1
TMU-35	Felhévizi utca	14839, 14919
TMU-107	Ürömi utca	14875

A rendelet 3.c. melléklete tartalmazza „a kilátópontok és látványsávjuk, valamint a településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok, nyomvonalak térképi lehatárolását.



A telkek tömbjének határoló útjai, utcái településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok.
A tömb a Mecenzéf utcai kilátópont látványsávjába esik.

Vonatkozó előírások

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
10. Kilátópontok látványsávja	
13. § A településképi szempontból meghatározó területek 3. melléklet szerinti kilátópontjainak látványsávjában a KÉSZ-ben a) a beépítési magasságot, és b) az építmények telepítésére vonatkozó szabályozási eszközöket és előírásokat úgy kell meghatározni, hogy azok biztosítsák a feltároló látvány megőrzését, a kilátásban megjelenő új építészeti elemek a feltároló sziluett és horizont látványát ne csorbítsák, a horizont fölé ne emelkedjenek.	KÉSZ-ben meghatározandó előírásokra vonatkozik.

Előírások a településképileg meghatározó utcákra, utcaszakaszokra

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
Egyes sajátos építményekre és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó egyedi építészeti és egyéb településképi követelmények 31/G. kerület ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak és egyéb műszaki berendezések elhelyezése	Közművekre, műszaki berendezésekre vonatkozó rendelkezések
38/G. § (5) A kerület közigazgatási területén a villamosenergia ellátás és vezetékes elektronikus hírközlés céljára közmű rekonstrukció során sem megengedett légkábel létesítése – kivéve, ha jogszabály kifejezetten megengedi vagy előírja – az alábbi területeken: a) a 3. mellékletben rögzített településképileg meghatározó utcákon, utcaszakaszokon , b) a 12 méter szélességet meghaladó közterületeken, c) a Nagyvárosias karakterű-, a Kisvárosias karakterű- és Pesthidegkút-Ófalu meghatározó területeken, d) az Erdő karakterű meghatározó területen a KÉSZ-ben Ek-Tv/5 jelű övezet területén, e) az Erdő karakterű meghatározó terület E/1 jelű részterületén. (6) A távhőszolgáltatás vezetékei a földfelszín felett nem vezethetők.	
(5) A 3. mellékletben rögzített településképileg meghatározó utcákra, utcaszakaszokra vonatkozó további szabályok: a) a közterület teljes keresztmetszetét érintő útépités vagy útrekonstrukció során aa) az ingatlanok földfeletti hálózati bekötését – ahol az műszakilag kivitelezhető – a föld alatti bekötésre kell cserélni, ab) a föld alatti hálózatok földfelszíni műtárgyai (akna, kapcsolószekrény stb.) a járdán a berendezési sávban elhelyezhetők – az adott területen a műtárgyakra vagy berendezésekre vonatkozó méretbeli és anyaghasználati rendelkezések figyelembevételével, b) a közterületi járdák alatti vezetékek fektetése ba) során közös aknát kell létesíteni, amennyiben a több külön szolgáltató által	

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
<p>üzemeltetett hálózat kerül lefektetésre,</p> <p>bb) befejezése után a burkolatot a járda járófelületének teljes szélességében kell helyreállítani,</p> <p>c) a közvilágítási oszlopok és a tömegközlekedés vezetéktartó oszlopai az egyes utcákban végig azonos kivitelűek vagy legalább azonos megjelenésűek legyenek, illeszkedve a környezet építészeti arculatához,</p> <p>d) a közterületen utak, járdák és egybefüggő gyalogosfelületek kialakítása során</p> <p>da) a burkolat színezése nem lehet terrakotta vagy műantikolt hatású,</p> <p>db) a burkolat anyagaként nem alkalmazható mészkő a Duna és a part menti tömbszáv közé eső utcákban, utcaszakaszokon,</p> <p>dc) a járdavédelemre szolgáló parkolást akadályozó fémpoller, oszlopsor, kőbaba az egyes utcákban végig azonos kivitelű legyen,</p> <p>dd) biztosítani kell a köztárgyak és utcabútorok egységes megjelenését, forma- és színvilágát.</p>	

REKLÁMOK

A rendelet 4. melléklete tartalmazza a kerület azon területeinek lehatárolását, ahol „reklám közzététele, reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése megengedett”. A területen nem megengedett reklám közzététele, reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése.

	<p>a kerület azon területét, melyeken reklám közzététele, reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése megengedett</p> <p> a 2016. LXXIV. törvény 1. mellékletében fel nem sorolt, a településkép védelme szempontjából nem kiemelt területek melyeken belül a 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet 1. és 2. számú mellékletei alapján</p> <p> reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése megengedett</p> <p>alaptérképi elemek</p> <p> telekhatár</p> <p> épületállomány</p> <p> Duna-folyam / tavak / kisvízfolyások</p> <p> belterület határa</p> <p> közigazgatási határ</p>
--	--

3. BEÉPÍTÉSI TERV

Megbízó jelentős mértékű tulajdoni hányaddal rendelkezik a Bécsi út 26. és 28. szám alatti ingatlanokban és előrehaladott tárgyalásokat folytat a Bécsi út 24. számú ingatlan megvásárlására.

A három telken egy alapvetően lakófunkciókat tartalmazó ingatlanfejlesztést szeretne egységes szemléletben megvalósítani. A Bécsi út felőli földszinti traktusban iroda, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés kaphat helyet. A gépjárművek elhelyezése terepszint alatt történik a telkeken egységesen.

A változtatási szándékoknak megfelelően a tervezett 80-90 db lakás elhelyezését lehetővé tevő élhető lakóterület kialakítása a cél. A tervezet a műemléképület védett részének megtartásával számol, amely várhatóan a Bécsi út felőli épületrészt érinti..

RENDELTETÉSEK

A három telken megvalósításra tervezett fejlesztés lakó rendeltetésű. A Bécsi út felőli földszinten, annak érdekében, hogy a tervezett „Bécsi út promenád” szerves részévé váljon ez a terület is, kisebb, minőségi termékeket kínáló kereskedelmi egység, szolgáltató vagy közösségi funkciók elhelyezése javasolt.

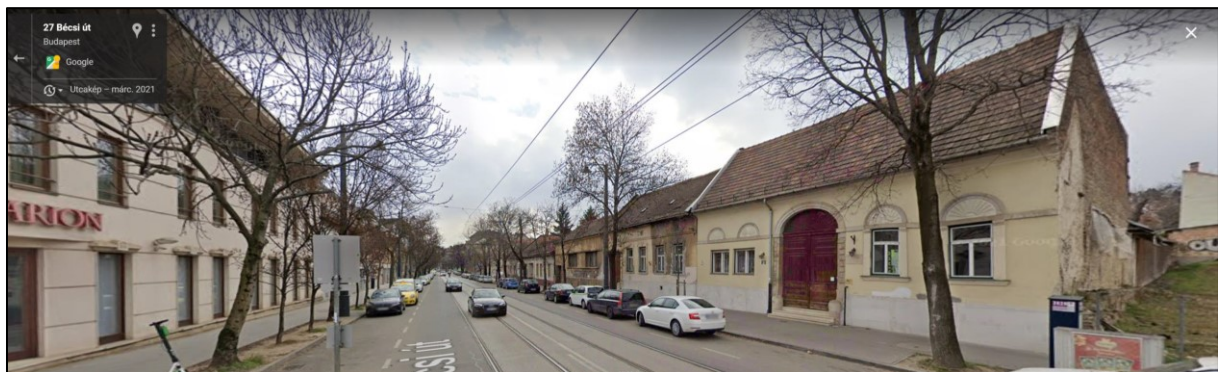
Az Ürömi utca felől az épületek homlokzatai nagyobb távolságban helyezkednek el, így itt lakó funkciók elhelyezésének nincs akadálya. Az Ürömi utcán más funkciók elhelyezése többlet forgalmat vonzana az utcára, ami nem kívánt hatást érne el.

A terepszint alatt kerülnek elhelyezésre a gépkocsi parkolók, amelyek megközelítése a Bécsi út felől, és az Ürömi utca felől is tervezett. A külön tervezett és a Bécsi út 30a. - Felhévizi utca 8. sz. alatti telken megvalósuló önkormányzati beruházás a Felhévizi utca felől közelíthető meg.

TÉRFALAK

A tömb rehabilitációja megindult, (pl. Cserfa utca felőli sarok telken az ismert fejlesztési szándék) a jelenlegi földszintes épületállománya nem csak a fejlesztési területen, hanem előbb-utóbb a csatlakozó területeken is át fog épülni, de bővítése mindenképpen várható.

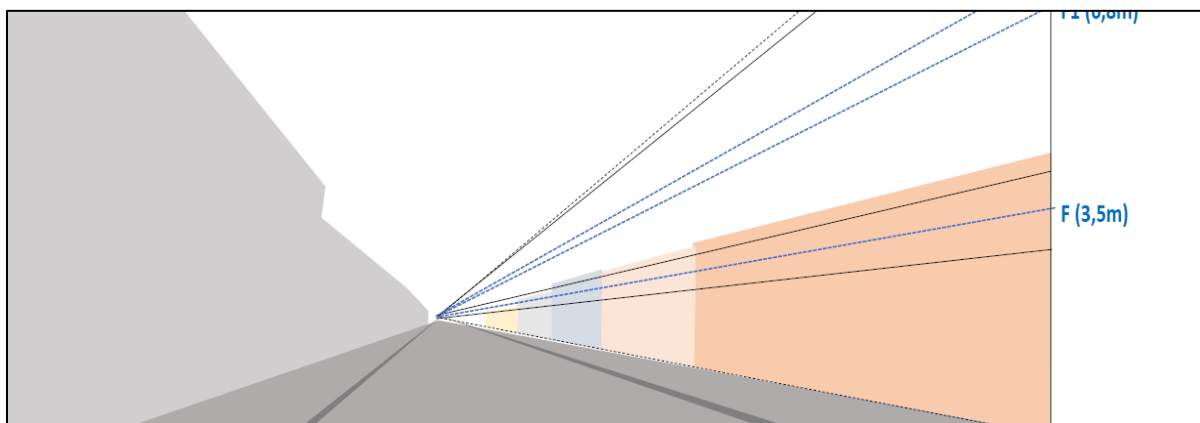
A Bécsi úti zárt sorú térfal az út két oldali beépítésének magassági viszonyai és a műemlék épülethez való kapcsolódás miatt fontos szempont.



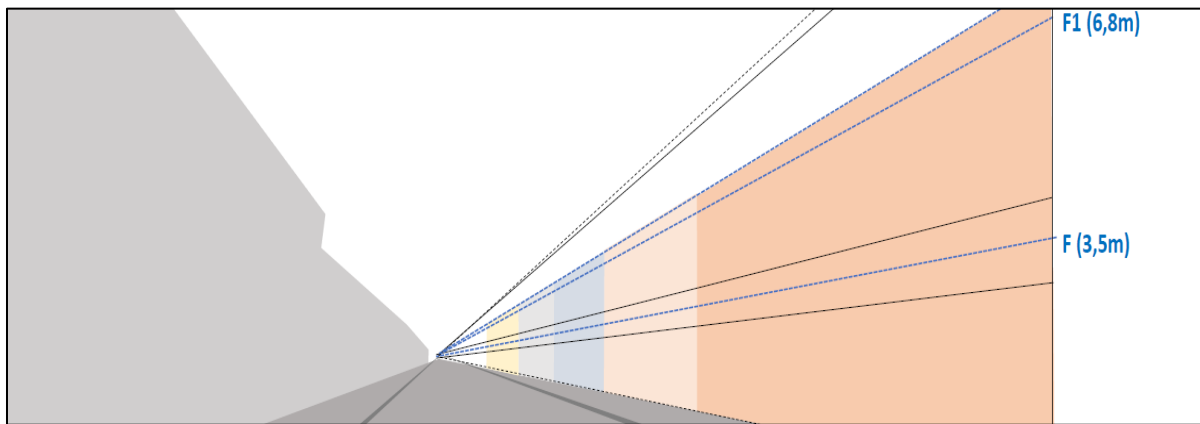
Utcakép forrás Google



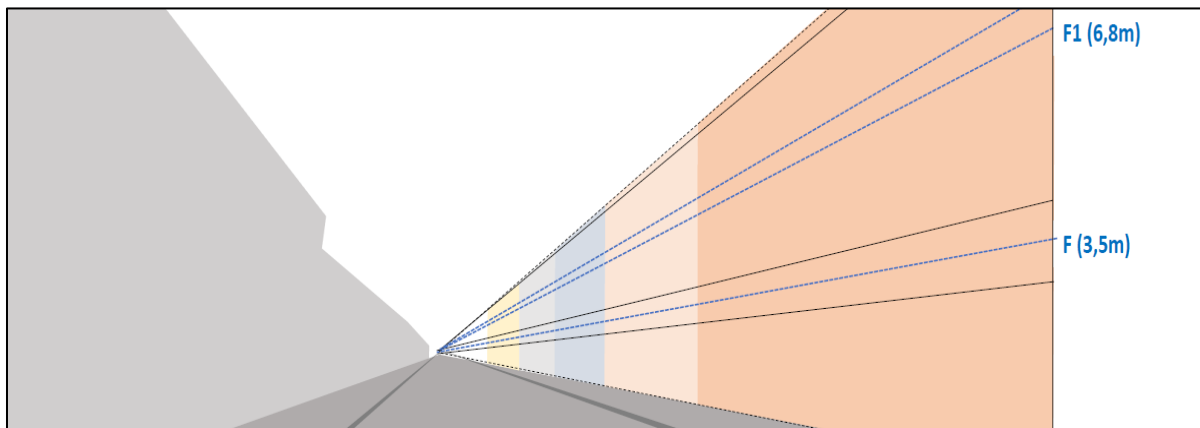
A Bécsi út térfalai és a magassági méretek a Google Street View felhasználásával



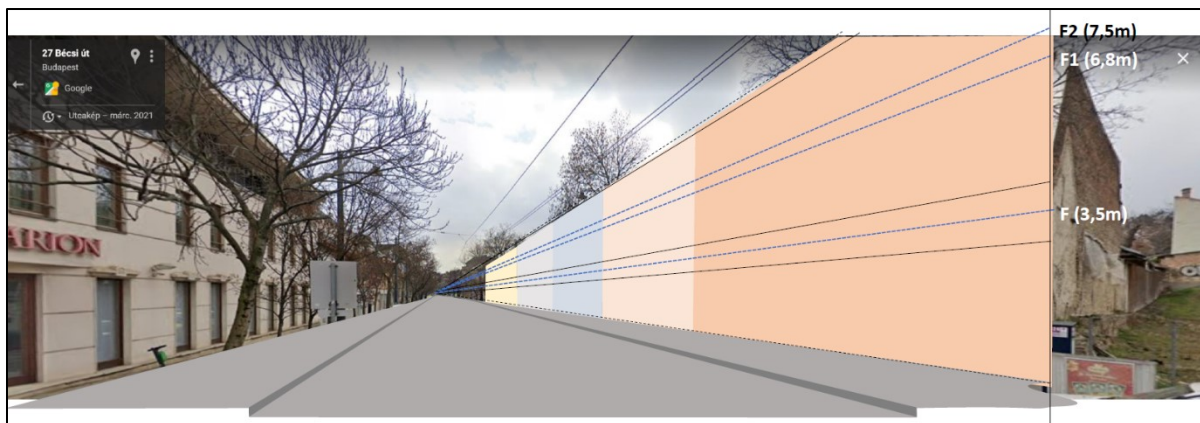
A Bécsi út térfalai és a magassági mérete – jelenlegi állapot



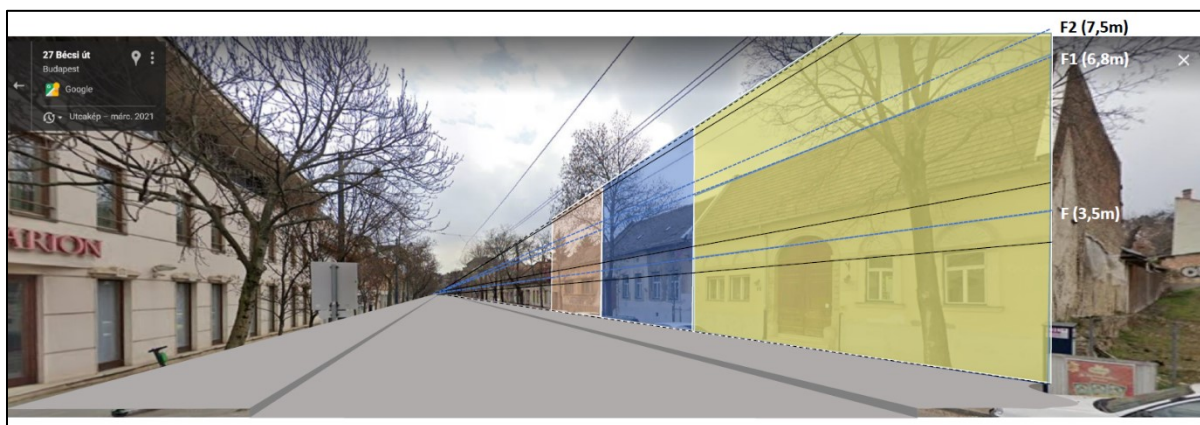
A Bécsi út térfalai és a magassági méretek (a KÉSZ szerinti 7,50 m párkánymagassággal)



A Bécsi út térfalai és a magassági méretek (10,5 m épületmagasság)



A Bécsi út térfalai és a magassági méretek (10,5 m épületmagasság)



A Bécsi út térfalai és a magassági méretek (10,5 m épületmagasság)

Az FRSZ szerint a tömböt nem érinti a karakterőrző terület lehatárolása, azonban a KÉSZ a karakterőrző területterülethez csatlakozó zárt sorúan beépítésű területeken is alkalmazza a II. párkánymagassági kategóriának megfelelő magassági szabályozást.

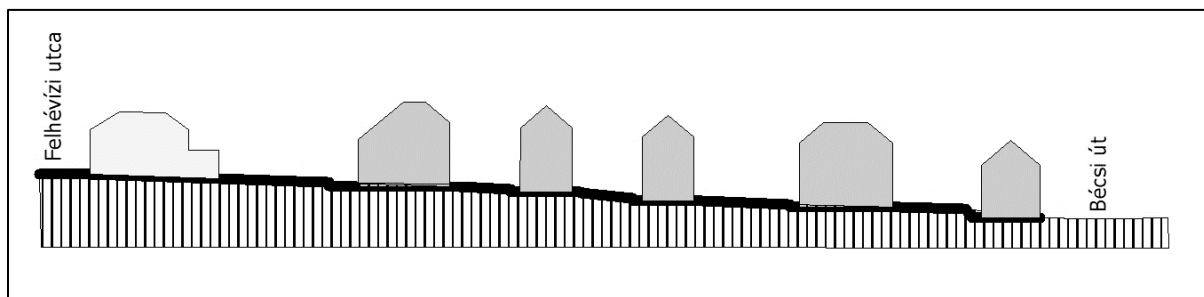
A terület revitalizációját, átépülését elősegítené a párkánymagasság előírásának törlése, és az épületmagasságok és az épületek legmagasabb pontjának előírása.

Az épületek telepítése során a meglévő, és várhatóan hosszútávon megmaradó Bécsi úti keretes beépítés tűzfalainak takarásával javasolt.

A Bécsi úti beépítés mögött - a tömbbelső teljesértékű zöldfelülete után – az emelkedő hegyoldalon a szintvonalakkal párhuzamos, tagoltabb beépítés elhelyezése javasolt, ahol az épületrészek közötti távolság lehetőséget ad minőségi lakóterület kialakítására.



Várostervezői beépítési javaslat 1.



Várostervezői beépítési javaslat 1. metszete

ÉPÍTÉSZETI TERVEK A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ

A fejlesztő megbízásából három iroda, a Studio A4 Iroda Kft, a DPI-DESIGN Kft és a BÁNÁTI + HARTVIG Kft készített beépítési koncepciótervet a II. Bécsi út 24.-26.-28.-30a és Ürömi utca 21. sz. ingatlanokra.



Studio A4



DPI design Kft.



BÁNÁTI + HARTVIG KFT

A kidolgozott építészeti tervekben számtalan jó ötlet és gondolat volt. A legtöbb jó megoldást a STÚDIÓ A4 tervében szerepelt, de a két másik tervben is sok jó megfontolandó gondolat volt.

- A tervek alapján világossá vált, hogy a műemléképületet célszerű érintetlenül hagyni, és a hozzá csatlakozó épület F+1+T, esetleg F+2 szintszámmal létesíthető, ami a műemléképülethöz távolabb még emelkedhet.
- A tömbbelsőben az F+2+T vagy F+2+visszahúzott 1 szint kialakítás lehet a legkedvezőbb. A lehetőségek szerint minél nagyobb összefüggő zöldfelület kialakítása kedvező lakókörnyezetet teremt.
- Az építészeti tervek bizonyították, hogy a kedvező elrendezés az É-D irányú közlekedőkre fűzött középfolyosós vagy középfolyosós-átriumos lakáselrendezés, három vagy négy épülettömbben.
- A terepszint alatti beépítés-mélygarázs- kontúrját az épülettömbök alatt célszerű úgy behatárolni, hogy minél kevesebb helyen legyen szükség zöldtetővel fedett átkötés kialakítására az egyes terepszint alatti részek között, figyelembe véve a terepviszonyokat is.
- A teljes értékű zöldfelületek kialakítása érdekében a megbízó megfontolandónak tartja, hogy ne építsen minden lakáshoz parkolót -a közösségi autómegosztás lehetőségét is szem előtt tartva, így a projekt kevésbé terhelné a környező közterületeket. Ezt az OTÉK előírásai lakások létesítése esetében megengedi, amennyiben a kerületi szabályzat módosítása lehetővé teszi.
- Az engedélyezési tervek készítésekor az előzőek figyelembevételével és további forgalomtechnikai vizsgálatokkal lehet tisztázni, hogy a mélygarázs megközelítése Bécsi út felől elegendő, vagy szükség van egy második megközelítésre az Ürömi utca felől is. Az önkormányzati tulajdonú Bécsi út 30a telek esetében – amennyiben önállóan kerül fejlesztése – javasolt egyirányú (ki/be hajtás) megközelítés mind a Bécsi út, mind a Felhévizi utca felől. Amennyiben a fejlesztési projekttel együtt kerül beépítésre, úgy a mélygarázsok összekötése javasolható.
- A Bécsi út felől kedvező a magastető legalább részleges megjelenítése. A homlokzatképzés anyaga lehet vakolat architektúra vagy téglaburkolat is.
- A Bécsi úti utcafronton az építési előírásokhoz képest kevesebb hasznos alapterület létesítése a tömbbelsőben pótolható a javasolt szabályozási módosításokkal.

MÓDOSÍTOTT BEÉPÍTÉSI TERV

A STÚDIO A4 a tervét Fejlesztő kérésére módosította a műemlék épület fölötti új épületrész megszüntetésével és a parkolózám csökkentése mellett a parkolózint újragondolásával, megnövelt teljes értékű zöldfelülettel, illetve a szomszédos telkekhez való kapcsolódás rendezésével.

BEÉPÍTÉSI TERV



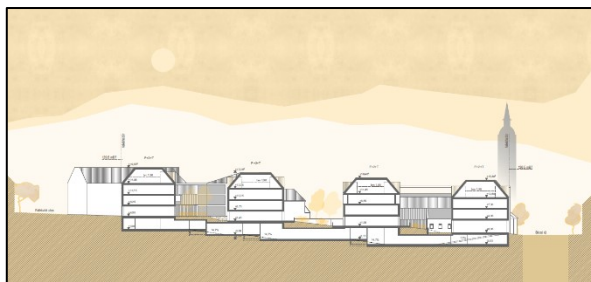
Módosított beépítési javaslat – Stúdió A4



Térbeli környezetalakítás -Stúdió A4



Bécsi úti homlokzat javaslat– Stúdió A4



Beépítési javaslat – Metszet – Stúdió A4



Bécsi úti nézetek - Stúdió A4



Az építészeti koncepció terven feltüntettük a hatályos szabályozás szerint utcai párkánymagasságot piros szaggatott vonallal (Pmu 7,5 m) és egy elvi tetősíkot.

VÁROSTERVEZŐI JAVASLAT

Az építészeti koncepció alapján, figyelembe véve a szomszédos telken megvalósult és megvalósítandó beépítést és a lakossági fórumon is elhangzottakat, új várostervezői beépítési javaslatok készültek:

- a Felhévízi utcában tervezett és érvényes építési engedéllyel rendelkező épület hátsó telekhatárától 6 méterre elhúzásra került a tervezett beépítés,
- valamint a projekterületen kívüli, önkormányzati telkekre kért koncepció esetében a Bécsi út 30b telken meglévő épület beépítését, benapozását respektálva szintén javasolt a visszalépés.
- tartalmaz javaslatot az Üröm9 utca 21. új beépítésére



Várostervezői beépítési javaslat 2.

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

Megbízó a három telken egy alapvetően lakófunkciókat tartalmazó ingatlanfejlesztést szeretne egységes szemléletben megvalósítani. A Bécsi út felőli földszinti traktusban iroda, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés kaphat helyet. A gépjárművek elhelyezése terepszint alatt történik a telkeken egységesen.

A tervezett változtatási szándékok a hatályos fővárosi tervek (TSzT/FRSz) szabta keretek között, **kizárólag a KÉSZ módosításával** elérhetők, a területen nem változik létesíthető általános és parkolási szintterület mértéke.

A hatályos kerületi szabályozási előírásai alapján

- telkenként 5-7 lakást lehet létesíteni;
- a szintterületi mutató tekintetében
 - a Bécsi úti telekrészek építési övezetében szmá 1,5 értéket engednek meg
 - az Ürömi utca felé eső építési övezetben szmá 2,0 értéket engednek meg;
- az építési övezeti paraméterekből számított szintterület
 - az Ürömi út felé eső telkek, telekrészek esetében nem éri el a szmá értékből számított szintterület mértékét
 - a Bécsi úti telekrészek esetében meghaladja a szmá értékből számított szintterület mértékét;
- a tömbre az FRSZ alapján nem szükséges párkánymagasság meghatározása.

A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK

- a tömbön belül egy önálló **új övezetet kialakítása javasolt** a fejlesztési területre és környezetére, amelyben a fejlesztéssel érintett telkek területére összességében a hatályos szabályozás keretei között meghatározott általános és parkolási **szintterület nem nőne**;

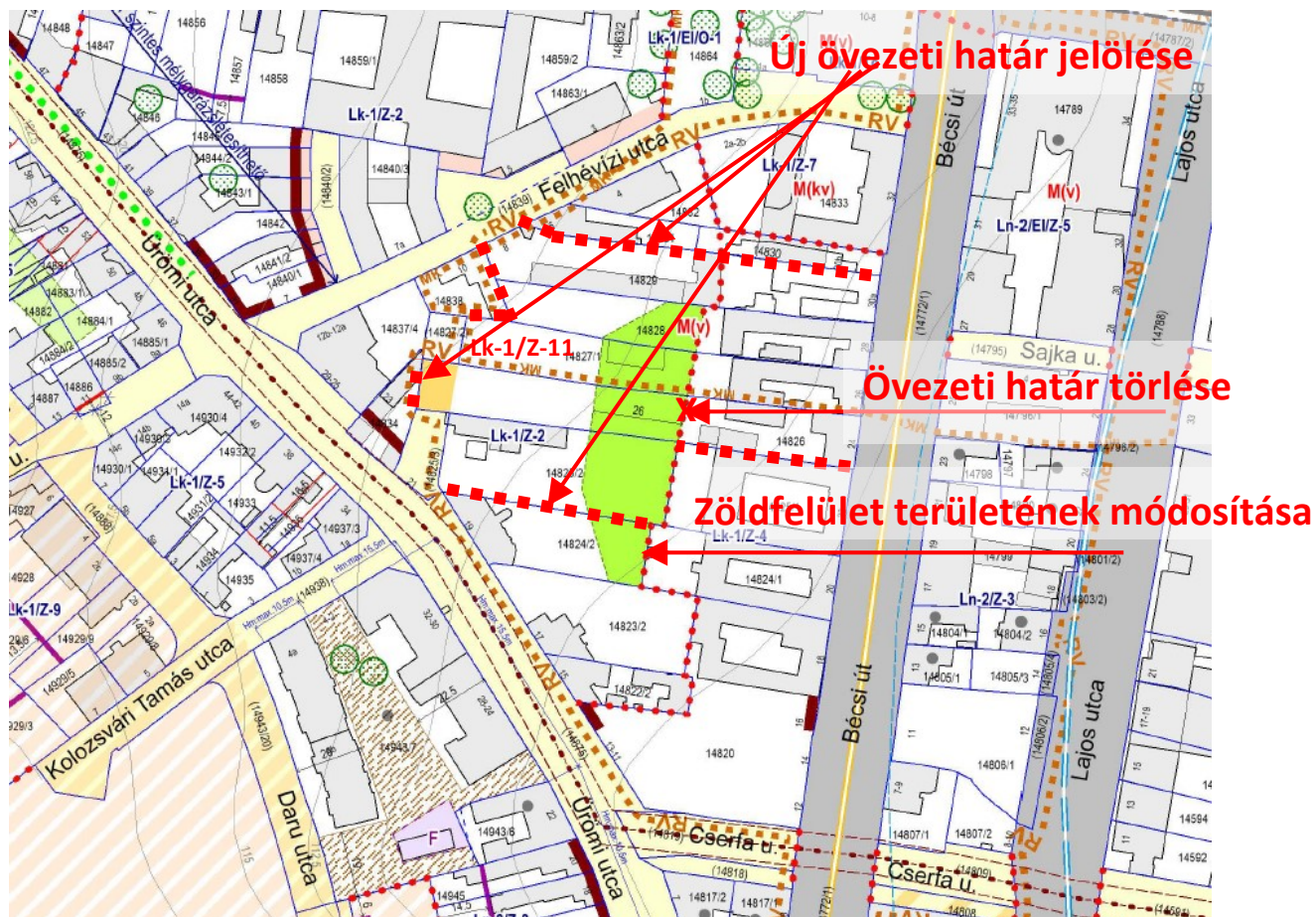
- az önkormányzati tulajdonú, Bécsi út 30/a. és az Ürömi utca 21. szám alatti telkek is ebbe az új övezetbe kerülnek;
- a tömb közepén lévő kötelező zöldfelület jelölésének -az előírt zöldfelület csökkentése nélkül - kisebb rajzi megjelenítése javasolt;
 - a tömbbelsőben beépítéstől mentes sáv kialakulása érdekében rögzíthető a telek be nem építhető része területmértékének lehatárolása a meglévő zöldterület megtartása érdekében
 - ennek érdekében és amennyiben lehetséges a tömbön belüli területek fafelmérése alapján a megtartandó fa, facsoport meghatározása és
 - megtartandó zöldfelület terület lehatárolás kijelölése, mely meghatározott mértékű aláépítést is lehetővé tesz vagy annak szöveges előírása.
- az érvényes párkánymagassági előírások helyett eltérő szabályozási forma, épületmagasság előírása javasolt, hiszen a terület egy rehabilitálandó, átépülő tömb;
- a tömb rehabilitációjának érdekében az épületmagasságok tekintetében a meglévő és várhatóan a jövőben átépülő épületeihez nem szükséges alkalmazkodni;
- a tömb rehabilitációjának érdekében az övezetre vonatkozóan a zárt sorú beépítési módban az általános épület-elhelyezés előírásainak módosítása
 - telek oldalhatára mentén tűzfalak létesítésének szabályainak módosítása
- a rálátás védelme érdekében javasolt a tömb területén az épületek létesíthető legmagasabb pontjának meghatározása,
- a Bécsi út menti átépülő területen az épületmagasság és épület legmagasabb pontja meghatározásával a csatlakozás szabályai pontosíthatók a területen,
 - ennek érdekében az övezetben a
- nem módosul az új övezeten kívül a tömb többi telkének hatályos építési övezeti besorolása és azok hatályos övezeti besorolásának és paramétereinek megfelelő beépíthetősége.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A céloknak és módosítási szándékoknak megfelelően a fejlesztési terület telkeire és az egyeztetések alapján az önkormányzati tulajdonú Bécsi út 30/a és az Ürömi utca 21. szám alatti telkekre új kisvárosias, zárt sorú beépítésű építési övezet meghatározása javasolt.

A KÉSZ módosítása során

- az új övezet építési paraméterei rögzítésre kerülnek,
- az érvényes párkánymagassági előírások helyett eltérő szabályozási forma, épületmagasság előírása javasolt, hiszen a terület egy rehabilitálandó, átépülő tömb.
- a Bécsi út utcaképe érdekében a javasolt homlokzatmagasság előírása
- a rálátás védelme érdekében javasolt a tömb területén szükség szerint az épületek létesíthető legmagasabb pontjának meghatározása,
- a Bécsi út menti átépülő területen az épületmagasság és épület legmagasabb pontja meghatározásával a csatlakozás szabályai pontosíthatók a területen,
- a tömbbelsőben beépítéstől mentes sáv kialakulása érdekében rögzíthető a telek be nem építhető részének, területmértékének lehatárolása a meglévő zöldterület megtartása érdekében.
 - ennek érdekében és amennyiben lehetséges a tömbön belüli területek fafelmérése alapján a megtartandó fák meghatározása és
 - összefüggő zöldfelület mértékének meghatározása, mely meghatározott mértékű aláépítést is lehetővé tesz és annak szöveges előírása.
- a beépítési koncepció alapján javasolt szabályozni a telekhatáron létesíthető csatlakozásokat



Szabályozási koncepció, szabályozási tervi módosítandó elemek

ÚJ ÖVEZET

A hatályos KÉSZ jelenleg 10 db alövezetet határoz meg a Lk-1/Z övezetekben.

Az új építési övezet a területre **Lk-1/Z-11** jelű építési övezet, ahol

- a beépítési mód zártosú
- a legkisebb zöldfelület aránya 25 %
- legnagyobb terepszint feletti beépítettsége 60%
- legnagyobb terepszint alatti beépítettsége 90 %
- általános szintterületi mutatója 1,85 m²/m²
- parkolási szintterületi mutatója 0,85
- utcai épületmagasság legnagyobb értéke 10,5 m
- az épület legmagasabb pontja szövegesen kerül előírásra a rálátás védelme érdekében Bmf értékkel meghatározva.

JAVASLAT AZ ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSÁRA

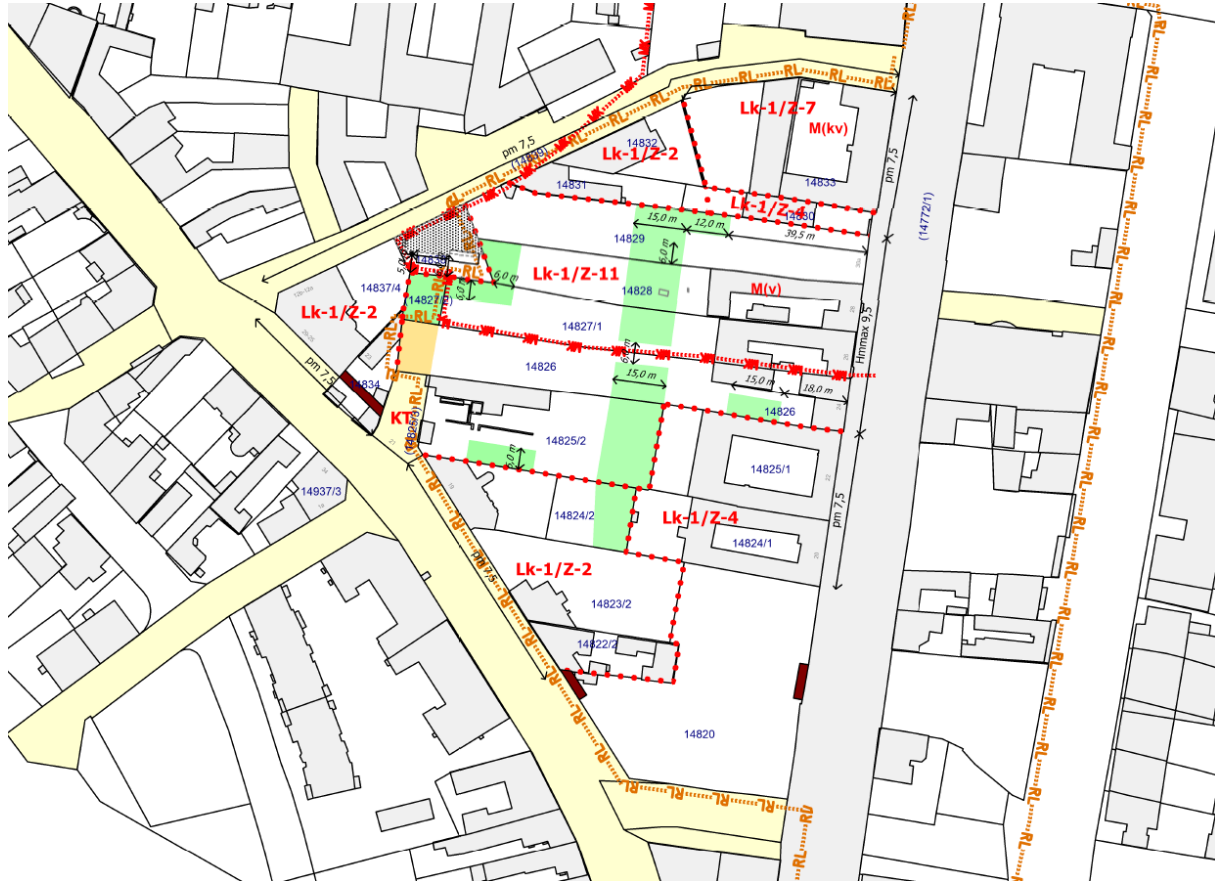
HATÁLYOS ELŐÍRÁS	JAVASOLT MÓDOSULÓ ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
Értelmező rendelkezések		
2. § E Rendelet alkalmazásában:	2.§ () kiegészül Központi klímagépészeti udvar: klíma kültéri egységek elhelyezésére szolgáló, 4 oldalról lehatárolt és akusztikailag szigetelt tér.	Az új fogalom bevezetésére a 23.§ (3) bekezdés módosítása miatt van szükség.
Klímaadaptáció és a hőszigetelés csökkentés rendelkezései		
23.§ (3) A 20-nál több lakást tartalmazó új épület, valamint a legalább 2.000 m ² szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű új főépület gépi klimatizálása kizárólag központi klímaberendezéssel alakítható ki. A helyi egyedi klímaberendezések utólagos elhelyezése ilyen épületek homlokzatán a TKR betartásával sem valósítható meg.	23.§ (3) A 20-nál több lakást tartalmazó új épület, valamint a legalább 2.000 m ² szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű új főépület gépi klimatizálása kizárólag központi klímaberendezéssel alakítható ki, vagy központi klímagépészeti udvart kell kialakítani. A helyi egyedi klímaberendezések utólagos elhelyezése ilyen épületek homlokzatán a TKR betartásával sem valósítható meg.	A javaslat lehetővé teszi a lakások egyedi berendezésének elhelyezését, más műszaki megoldással. A homlokzatokon ebben az esetben sem jelennek meg klímaberendezések. Az új fogalommal kiegészül az értelmező rendelkezések köre.
Parkolólétesítmények		
47.§ (9) Egy telken legfeljebb egy, saroktelek esetén legfeljebb két helyen létesíthető gépkocsi bejárat, és azok számára a kerítésen kerítéskapu.	47.§ (9) Egy telken legfeljebb egy, saroktelek és átmenő telek esetén legfeljebb két helyen létesíthető gépkocsi bejárat, és azok számára a kerítésen kerítéskapu.	A KÉSZ nem rendelkezik az átmenő, 2 utcára nyíló telkek esetén a gépkocsibejáratról. Indokolt a megengedőbb rendelkezés ezekre az esetekre is.
A rendeltetési egység számának meghatározása		
57. § (1) A telken maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a 2. melléklet táblázatai határozzák meg a) a telken létesíthető általános szintterületre vonatkozó osztószám, vagy b) a telekterület, vagy c) az építési övezet egyedi előírása alapján.		Változatlan bekezdés.
(2) A számítás során a) az utca felől önálló bejárat rendelkező földszinti vagy alagsori önálló rendeltetési egységek számát figyelmen kívül kell hagyni a Vt-V és az Ln jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetekben, b) egy apartman-egység egy önálló rendeltetési egységnek	(2) A számítás során a) az utca felől önálló bejárat rendelkező földszinti vagy alagsori önálló rendeltetési egységek számát figyelmen kívül kell hagyni aa) a Vt-V, és az Ln jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetekben, ab) az Lk-1/Z jelű zárt sorú beépítési módú övezetekben a	A módosítással az Lk-1/Z övezetek főútvonalakon lévő földszinti helyiségeinek a közterület felé történő megnyitása, használata lehetővé válik. Különösen fontos lehet ez a Bécsi út menti promenádszerepének

HATÁLYOS ELŐÍRÁS	JAVASOLT MÓDOSULÓ ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
felel meg.	KÖu övezetbe sorolt közterületek felé eső épületraktusban b) egy apartman-egység egy önálló rendeltetési egységnek felel meg.	erősítésében. Nem indokolt a szabályozás kiterjesztése az egyébként is szűk Felhévízi utcára, valamint az Ürömi utcára.
Az Lk-1 jelű építési övezetek részletes előírásai		
	A rendelet 82.§-a kiegészül új Lk-1/Z-11 jelű kisvárosias lakóterület építési övezet előírásaival	Az előírások kiegészülnek új kisvárosias lakóterület építési övezetének előírásaival.
	82.§ (10) Az Lk-1/Z-11 építési övezetben a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol	Az övezeti előírások az eredeti Lk-1/Z-2 és Lk-1/Z-4 építési övezetek előírásait figyelembevéve kerülnek megfogalmazásra.
	a) megengedett az oldalszárnyas épület-elhelyezés, amennyiben a telekmélység meghaladja a 30 métert;	Meglévő előírás módosítása az új övezetben.
	b) több oldalról közterülettel határolt, 900 m ² -t meghaladó telekterület és 75 db gépjárműnél nagyobb befogadó képességű mélygarázs esetén az elsődleges ki- és behajtást a főútvonalakról kell biztosítani;	Meglévő előírás módosítása az új övezetben, annak érdekében, hogy csendesebb lakóutcák védelme biztosítható legyen.
	c) az épületmagasság értéke 10,5 méter, amelyet a szabályozási terven rögzített legnagyobb homlokzatmagasság értékekkel együtt kell betartani.	A Pmu értékek a terület vonatkozásában – mivel nem az FRSZ-en alapszik – törlésre kerülnek, helyette épületmagasság kerül szabályozásra.
	d) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg ca) a Bécsi út felőli épületrészek esetén a 123,4 m mBf értéket, cb) az Ürömi utca felőli épületrészek esetén a 129,0 m mBf értéket cc) a Felhévízi utca felőli épületrészek a 127,1 m mBf értéket.	A hatályos és javasolt előírások és a geodéziai felmérés alapján kerül sor az épület legmagasabb pontjának szabályozására. A rálátás védelme miatt előírásra kerül az épület legmagasabb pontja mBf értékkel. Az Ürömi köz felé néző közterületeknél a geodéziai felmérés szerint a terepszint magassága ~112,5 mBf, míg az önkormányzati tulajdonú teleknél a Felhévízi utcánál 112,55 mBf. A Bécsi úton a 106,7 és 106,9 a terepszint. (a Bécsi út és Ürömi utca felől 9,5 méteres, Felhévízi utca felől 7,5 méteres épületmagassággal és

HATÁLYOS ELŐÍRÁS	JAVASOLT MÓDOSULÓ ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
		magastető létesítésével számított , érték, építészeti tervek szerint is megfelel)
	<p>e) parkolási kötelezettség biztosítása</p> <p>ea) a térszín alatti beépítés legfeljebb 1 szintes, a 800 m²-nél nagyobb telkek esetén 2 szintes lehet;</p> <p>eb) a teremgarázs a telekhatárig kiépíthető;</p>	A meglévő szabályok módosításával javasolt szabályozási előírás a szükséges parkolók biztosítása érdekében.
	f) zöldfelület legkisebb mértéke a telkek 100%-os térszín alatti beépítése esetén 15%;	Meglévő előírás megtartása az új övezetben.
	f) kötelező zöldfelület legalább 40%-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani;	Meglévő előírás megtartása az új övezetben.
	g) a szabályozási terven jelölt teljes értékű zöldfelület legfeljebb 6,0 m szélességben megszakítható a 14826, 14827/1, 14828 hrsz-ú telkek egyidejű beépítése esetén a terepszint alatti épületrészek összekötése érdekében.	Az előírás lehetővé teszi az elsődleges ki- és behajtást a Bécsi út felől.
	<p>h) nem kell figyelembe venni a</p> <p>ha) a 78.§ (8) bekezdésének előírásait;</p> <p>hb) a 65.§ paragrafus előírásait</p>	<p>A hivatkozott 78.§ (8) bekezdés előírása egy épület bruttó alapterületére vonatkozik.</p> <p>A hivatkozott 65.§ előírásai a a Pmu értékekre vonatkoznak. A rehabilitálandó területen az új beépítés magasságának az átépülő terület megengedett magassági viszonyaihoz kell alkalmazkodni.</p>
	<p>i) a 30.§. előírásait az alábbi eltérésekkel kell figyelembe venni</p> <p>ia) a telkek oldalhatára mentén a telkek közterületi határvonalától (homlokvonalától) számított 20 méteren túl tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telkek oldalhatárán meglévő tűzfal áll, és annak annak saját telekhatárán mért meglévő tűzfal hossza</p> <p>ia1) legfeljebb a telekhatár hosszának 2/3-a, akkor a tűzfal hossza legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,</p> <p>ia2) meghaladja a telekhatár</p>	Javaslat alapján az épület csatlakozás szabályait az övezetben az eltérésekkel kell alkalmazni, ha

HATÁLYOS ELŐÍRÁS	JAVASOLT MÓDOSULÓ ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
	hosszának 2/3-át, akkor a tűzfal a telekhatár mentén végig kialakítható.	

SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLATA



Szabályozási javaslat a tömbre

Új Lk-1/Z-11 építési övezet telkei

- Bécsi út 30/a. (hrsz 14829)
- Bécsi út 28. (hrsz 14828)
- Bécsi út 26 (hrsz 14827/1)
- Bécsi út 24 (hrsz 14826)
- Ürömi utca 21 (hrsz 14825/2)

Lk-1/Z-4 övezetben maradó telkek

- Bécsi út 30/b (hrsz 14830)
- Bécsi út 22 (hrsz 14825/1)
- Bécsi út 20 (hrsz 14824/1)
- Bécsi út 18 (hrsz 14823/1)
- Bécsi út 12-19 (hrsz 14820)

Lk-1/Z-2 övezetben maradó telkek

- Ürömi utca 15 (hrsz 14822/2)
- Ürömi utca 17 (hrsz 14823/2)
- Ürömi utca 19 (hrsz 14824/2)
- Ürömi utca 23 (hrsz 14834)
- Ürömi utca 25-29 (hrsz 14837/4)

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREI

Hatályos KÉSZ 2. melléklete: Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok

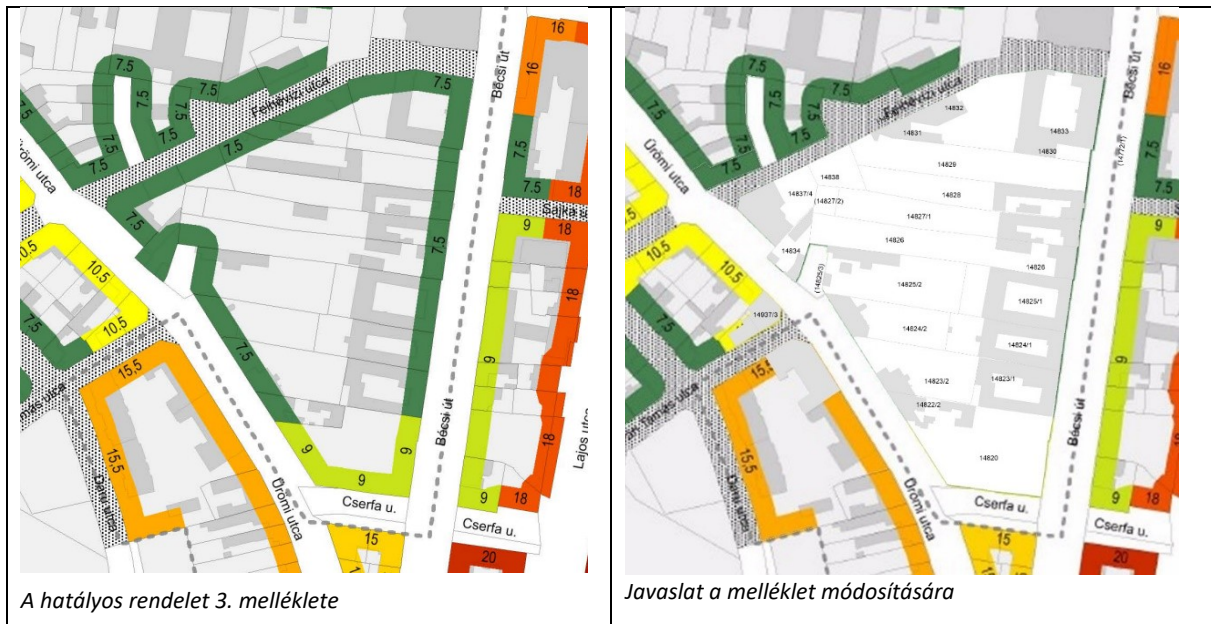
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1	területfelhasználási kategória	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2			a telek								az épület		általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi elbírálás alapján
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb				
	Lk-1		területe (m2)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelület aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		Épületmagasság	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja			
	övezetcsoporthoz						felett (%)	alatt (%)	átlalános (m2/m2)	parkolási (m2/m2)					
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	ém	Pmu v. H _L v. Élp			
9.	Lk-1/Z-2	Z	800	-	-	25/ § 15	65/ §100	65/ §100	2	0,9		Pmu	240	-	-
12.	Lk-1/Z-4	Z	-	-	-	25	50	75	1,5	0,75	-	Pmu	240	-	-
16.	Lk-1/Z-7	Z	1000	-	-	20	70	100	1/ KH 0,5	0,3	-	Pmu			

Javasolt paraméterek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1	területfelhasználási kategória	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEGETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2			a telek								az épület		általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi elbírállás alapján
	Lk-1		legkisebb				legnagyobb				legnagyobb				
	övezetcsoporthoz		területe (m2)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelület aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagasság	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja			
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE		B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	ém			
9.	Lk-1/Z-2	Z	800	-	-	25/ § 15	65/ §100	65/ §100	2	0,9	7,5	Élp /§	240	-	-
12.	Lk-1/Z-4	Z	-	-	-	25	50	75	1,5	0,75	7,5/§	Élp /§	240	-	-
16.	Lk-1/Z-7	Z	1000	-	-	20	70	100	1/ KH 0,5	0,3	7,5	-			
20.	Lk-1/Z-11	Z	-	-	-	25	60	90	1,85	0,85	10,5	Élp /§	52		

UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG VONALÁNAK MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MAGASSÁGI ÉRTÉKE

3. melléklet: „Az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke egyes zárt sorú beépítési módú területeken” térképén a tömb vonatkozásában a jelölés megszüntetése javasolt.



A magassági szabályozás értékei - homlokzatmagasság, párkánymagasság - a szabályozási terven kerülnek feltüntetésre.

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

KÖZLEKEDÉS

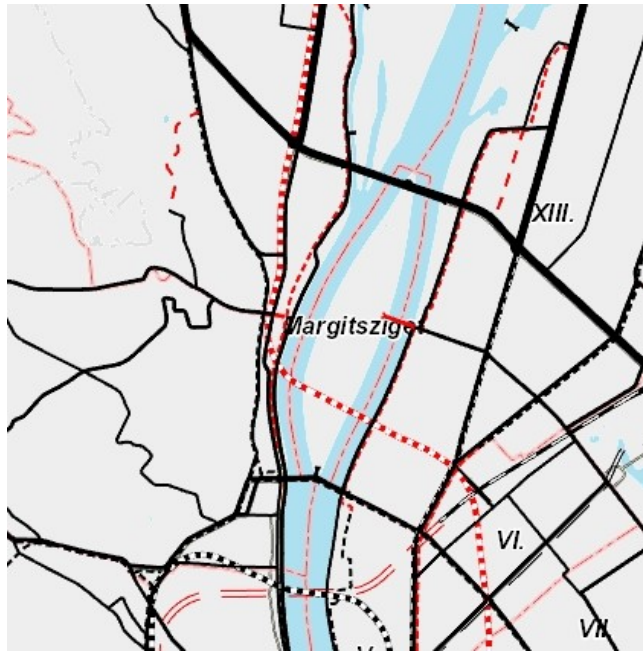
A telepítési tanulmányterv programja szerint a telkeken 80-90 lakás épül. A Bécsi út felé eső épületszárny földszintjén a hatályos KÉSZ alapján az övezetekben eddig is elhelyezhető, más rendeltetések tervezettek. A földszinten elhelyezendő rendeltetések pontos típusa és mérete egyelőre nem ismert.

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Közlekedési szempontból a tervezési terület kiválóan megközelíthető helyszínen található. A II. és III. kerület határázójában található ingatlanok mindkét kerülethez és a főváros távolabbi részeihez is szervesen kapcsolódnak közúti és közösségi közlekedési hálózatukon keresztül.

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

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



Főváros Szerkezeti Terve, közlekedési tervlap (vonatkozó részlet)

A környék kerékpárforgalmi hálózatában nem tervezett változtatás a közeljövőben, ugyanakkor a kerékpárforgalmi igények növekedése tapasztalható a főváros ezen területén is. A II. kerület 2017-ban készült Kerékpárforgalmi Hálózati Tervéhez a Magyar Kerékpáros Klub több javaslatot tett, ezek között volt a nagyforgalmú főutak csomópontjainak kerékpárosbarát fejlesztése, valamint a Zsigmond tér és a Margit híd budai hídfőjének önálló kerékpáros infrastruktúrával (kerékpárúttal, vagy kerékpársávval) való összekötése.

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

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

BELSŐ KÖZLEKEDÉSI LEHETŐSÉGEK, PARKOLÁS

A tervezési területen megvalósuló fejlesztés főleg és alapvetően lakó rendeltetésű. A Bécsi út felőli földszinten, annak érdekében, hogy a tervezett „Bécsi út promenád” szerves részévé váljon ez a terület is, kisebb, minőségi termékeket kínáló kereskedelmi egység, szolgáltató vagy közösségi funkciók elhelyezése javasolt. Az Ürömi utca felől az épületek homlokzatai nagyobb távolságban helyezkednek el, így itt lakó funkciók elhelyezésének nincs akadálya. Az Ürömi utcán más funkciók elhelyezése többlet forgalmat vonzana az utcára, ami nem kívánt hatást érne el.

A terepszint alatt tervezettek a beépítéshez biztosítandó gépjárműparkolók, amelyek megközelítése a Bécsi út felől és az Ürömi utca felől is tervezett. A Bécsi út 30a. - Felhévizi utca 8. sz. alatti telken esetleg megvalósuló önkormányzati beruházás a Felhévizi utca felől közelíthető meg.

A tömb épületállományának megújulása és bővítése során alapvető kérdés az épületek megközelíthetősége és a tömbbelső feltárhatósága. A megközelítés mind a Bécsi út, mind az Ürömi utca, mind a Felhévizi utca felől lehetséges. A tervezett épületegyüttesnek így három közúti kapcsolata adott, egy-egy közvetlenül a határoló főutak felől, egy pedig az Ürömi utca irányából a meglévő, illegálisan lekerített közterületen át. A tömb belseje közúti járművek számára nem lesz megközelíthető, ami a tömbben lakók számára nagyon előnyös, de a tömb gyalogosok számára átjárhatóságának biztosítása erősen javasolt.

KÖZLEKEDÉSI HATÁSOK

A terület fejlesztése esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

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

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

Tekintettel arra, hogy a tervezett beruházások helyszíne közösségi közlekedéssel 100 %-osan ellátott terület, az új beépítések által keltett gépjárműforgalom várhatóan kisebb lesz, mint egy hasonló nagyságú, de külső kerületben épülő beruházás esetén lenne. Jelentős arányú lesz a napi szinten nem gépjárművel közlekedők aránya a beköltözők között. Az egyelőre még meg nem határozott, lakófunkciótól eltérő (pl. vendéglátó és kereskedelmi) funkciókat többségében az egyéb funkciókat használók, vagy a gyalog érkezők veszik majd igénybe. A tervezett funkciókhoz autóval érkezők általában nem rövid ideig parkolnak itt, vagyis a forgalomkeltés kisebb lesz, mint a rövid idejű várakozások esetén lenne.

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

VÁRHATÓ FORGALOMKELTÉS

A lakó és egyéb rendeltetési funkciók által keltett többletforgalomhoz, az előrebecsülhető parkolószámot használjuk fel. A tervezett 80-90 lakáshoz 80-90 parkolóállás megvalósítását feltételezzük, az OTÉK előírásainak figyelembe vételével. Az egyelőre bizonytalan egyéb funkciók betelepítéséhez nem veszünk figyelembe parkolószámot, mert a jelenlegi beépítéshez is tartozik gépjárműszám, ennek megfelelően feltételezzük az egyéb (kiegészítő) funkciókhoz szükséges parkolószámot. A forgalomkeltés számításánál feltételezzük, hogy az itt lakók, illetve ügyet intézni, dolgozni ide érkezők 50 %-a kihasználja a környék kiemelkedően jó közösségi közlekedési kapcsolatait, így a reggeli csúcsforgalom időszakát kritikusnak tekintve becsüljük, hogy a beruházáshoz épített parkolóállások kb. 30 %-áról indulnak el az autók egy óra alatt. Így a becsült forgalomkeltés:

$$F = 85 \times 0,3 = 25,5 \text{ Ejm/csúcsóra/irány}$$

Ez a forgalmi érték egy forgalmi sáv kapacitásának alig több, mint 4 %-a, amely nem egyetlen útvonalat, hanem a három határoló út mindegyikét terheli majd, rajtuk megoszlik, így torlódások okozása nélkül lebonyolódik a forgalom a hálózaton. Az M5 metróvonal és a Duna-parti villamosvonal üzembe helyezése után még kisebb arányú gépjárműhasználat és ebből eredően kisebb forgalomkeltés várható a vizsgált területek környezetében.

JAVASLATOK

A fentiek alapján az alábbi megállapítások tehetők:

- a tervezési terület gyalogosforgalmi megközelítését biztonságos és vonzó módon szükséges kialakítani,
- a kerékpáros megközelítés elősegítése érdekében megfelelő számú kerékpártárolóról kell gondoskodni nem csupán a mélygarázsban, de az épületek bejáratának közelében is,
- vizsgálni javasoljuk az új mélygarázsok egy részének közforgalom számára való átadási lehetőségét,
- a garázsbejárók kiépítésénél olyan burkolatokat és forgalomtechnikai eszközöket kell alkalmazni, amelyek felhívják a többi közlekedő figyelmét az új konfliktuspontra (gépjárművek pályájának keresztezésére),
- az új épületekbe betelepülő funkciók üzemeltetői felé legyen elvárás a fenntartható közlekedési eszközökkel való megközelítés népszerűsítése, esetleg mobilitási pont kialakítása.

KÖZMŰFEJLESZTÉS

A tervezett fejlesztéssel érintett terület környezetében a teljes közműellátás lehetősége biztosított. Az egyes közműszolgáltatók a közműfejlesztési hozzájárulás mértékét az engedélyezés során adják meg.

ZÖLD INFRASTRUKTÚRA (ZÖLDFELÜLETEK) ALAKULÁSA

Zöldfelületi előírások változásai

A terület új övezeti struktúrájában az előírt zöldfelületi minimumok nem változnak. továbbra is a 25%-os minimális zöldfelület előírás marad érvényben. Ez biztosítja a telkeken lévő belső udvari zöldfelületek nagy részének zöldfelületként történő megtartását a távlatban is. A tervezett beépítés mellett a térségben már kialakult állapotnak megfelelően lakóegységek elhelyezését is biztosítja a terv.

A tömbbelső jelenleg alig használt és alig megközelíthető, túlburjánzott növényállománya kisebb területi kiterjedésen, de a jelenleginél jóval magasabb használati és minőségi értékkel tud megújulni, összefüggő zöld szövetet alkotva a telkek hátsó kerti részeiben az épületek között. A lehetőség szerint egybefüggő zöldfelületek fásítása javasolt a telekhatárok mentén, ami a zöldfelületek asszimiláló felületének növelését és a teljes értékű zöldfelületek együttes nagytömegű megjelenését biztosítja.

A tervezett változások a közterületi növényállományokat nem érintik. Azok hiányainak pótlását a tervezett módosítások nem befolyásolják.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezeti zaj várható alakulása

A tervezési terület mentén és környezetében valamennyi út jelentős forgalmú és határérték feletti zajterhelésű. Jelentős közlekedési eredetű zajterheléssel kell számolni a Bécsi út és az Ürömi utca mentén is, ahol középtávon is határérték feletti mértékű lesz a zajterhelés éjjel és nappal. A zajterhelés fő forrása valamennyi utca esetében az átmenő járműforgalom. A tömbben tervezett beépítés révén a terület egyes részein növekedni fog a beépítettség, a ma alulhasznosított területrészek várhatóan beépülnek, ezeknek a következtében számolni kell a terület vonzott forgalmának növekedésével. A Bécsi út Ürömi út mentén elsősorban lakó, kisebb részben iroda, kereskedelem vendéglátás és egyéb vegyes szolgáltatási funkciók megjelenésével lehet számolni, a jelentősebb környezeti terheléshez igazodóan. A kevésbé zajos Ürömi utca és Felhévizi utca esetében lakások létesítésével kell számolni.

A vonzott forgalom növekedése óhatatlanul a terület zajterhelését fogja növelni, attól függően, hogy hol, milyen jellegű forgalmak tényleges realizálódása történik meg. Tapasztalatok alapján a Bécsi úton és az Ürömi úton a jelenleg is igen jelentős zajterhelés már csak kis mértékben 0,7-0,9 dB mértékben fog növekedni, ami az ott meglévő zajterhelési viszonyokhoz képest már minimális, alig érzékelhető hatású lesz. A Bécsi úti homlokzatok esetében gondot kell fordítani az új épületek műszaki kialakítására a zajtól védett belső terekben a beltéri zajterhelési határértékek biztosítása érdekében.

5-10 éven belül a járművek technológiai váltásából eredően a zajterhelés csökkenése várható, de csak az elektro-mobilitás széles elterjedése hatásaként, valamint az egyéb nem személygépkocsihoz kötődő közlekedési formák jelentősebb térhódítása esetében.

Levegőszennyezettség alakulása

A térség légszennyezettségi állapotában két fő meghatározó elemmel kell számolni. Nagyonbbrészt az utakat használó járművek emissziójával, kisebb részben az épületek fűtési emissziójával. A növekvő beépítettség ellenére a fűtési emissziók jelentősebb növekedésére nem kell számítani, ami elsősorban az új építési technológiáknak, fűtési rendszereknek és az ezeket előíró szigorú követelményeknek köszönhető. A távlatban reális teljes átalakulás a területen ma meglévő nagyobb számú korszerűtlen épület és fűtési rendszer kiváltása révén akár a helyi emissziók csökkenése sem zárható ki hosszú távon.

A járműforgalom növekedése következtében viszont a járművek kibocsátásából eredő légszennyező komponensek koncentrációjának növekedésével kell középtávon számolni. Hosszú, 10-15 éves távlatban ezek csökkenése várható, a járműpark elektromos meghajtásúvá válásának köszönhetően. Ez a technológiai váltás érzékelhető hatásúvá válása a járműpark tömeges cseréje esetében várható.

A terület szempontjából figyelembe kell venni azt a kedvező adottságot, hogy az a Főváros fő átszellőzési sávja mellett található. Az átszellőzési sáv a Lajos utca vonaláig ér. A szomszédos területek hatékony levegőcseréjét segíti elő ez a sáv, ami a területre mindig hűvös, oxigéndús, tiszta levegőt szállít, ezzel gyorsítva a légcserét, a helyi szennyezőanyag koncentrációk hígulását.

Talajok és felszín alatti vizek állapota

A területen az új építéssel érintett részekben a talajok humuszos részének döntő hányada nem őrizhető meg. A humuszos termőréteg szakszerű letermelés esetében kisebb részben a területen belüli, nagyobb részben a területen kívüli zöldfelületek kialakításában hasznosítható legkönnyebben.

A terület beépítése során a területen esetleg meglévő ismeretlen szennyezések feltárára kerülhetnek és ennek következtében a kármentesítés, kárenyhítés megtörténhet, ami a talajok és különösen a talajvizek szempontjából kifejezetten üdvözlendő és kedvező változás.

A területet érinti a Budaújlaki ivóvízbázis külső és hidrogeológiai 'A' védőövezete. A külső védőövezet a Duna felől a Lajos utcai épületekig, míg a hidrogeológiai 'A' védőövezet a Bécsi út középvonaláig terjedő területeket érinti. A Bécsi út és a Lajos utca közötti sávban a hatályos (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről) rendeletben rögzítettek betartandók a beépítés során.

A terület Ny-i szélé az Ürömi utca mentén nyílt karsztos területek közé sorolt. Ezeken a területeken és a vízbázis érintett védőövezeti területein egyformán fontos hatásként jelenik meg a csapadékvizek kisebb mértékű talajba szivárgása a nagyobb beépítettség következtében. A talajba el nem szivárgó vizek a talajvizekből hiányozni fognak, míg a felszíni csapadékvíz elvezetésben többletként fog megjelenni, ami akár a vízlevezető kapacitások bővítését is igényelheti.

A nagyobb volumenű terepszint alatti beépítések a talajvíz áramlásra lehetnek hatással, amit minden projekt esetében külön is vizsgálni kell. Szakszerű, előrelátó tervezéssel és műszaki megoldásokkal kell elkerülni a talajvíz áramlás kedvezőtlen változását, hogy az a meglévő/megmaradó épületeknél ne okozzon károkat, károsodásokat még időszakosan sem.

Hulladékkezelés

Az új beépítések, növekvő számú lakosság alapján a kommunális hulladékok mennyiségének növekedésére kell számítani. Termelési és jelentős mennyiségű veszélyes hulladékok képződése a jövőben sem várható a tervezett funkciók alapján. A lakossági kommunális hulladékok gyűjtése és elszállítása a területen a fővárosra jellemző szelektív hulladékgyűjtési rendszerrel együtt biztosított az FKF Zrt által. Az új irodák és szolgáltató egységek önálló szelektív hulladékgyűjtési módokkal gyűjtik a rájuk jellemző hulladékfajtákat és a speciális hulladékok kezelésére jogosult vállalkozásokkal szállítatják el és kezeltetik majd a hulladékaikat a vonatkozó környezetvédelmi előírások szerint.

HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK ÉS FEJLESZTÉSEK

tervezett lakásszám	Lakásszám	KSH adatok fő/ lakás*		
	db	Budapest	országos átlag	II. kerület
	90	2,13	2,48	2,12

*KSH Országos adatok(2011): Lakásállomány, A lakott lakások szobaszám, laksűrűség és településtípus szerint; országos átlag 2,48 fő/lakás; Budapest 2,13 fő/lakás

KSH Területi adatok(2011): Budapest: A lakóegységek rendeltetése és lakói; II. kerület 2,12 fő/lakás

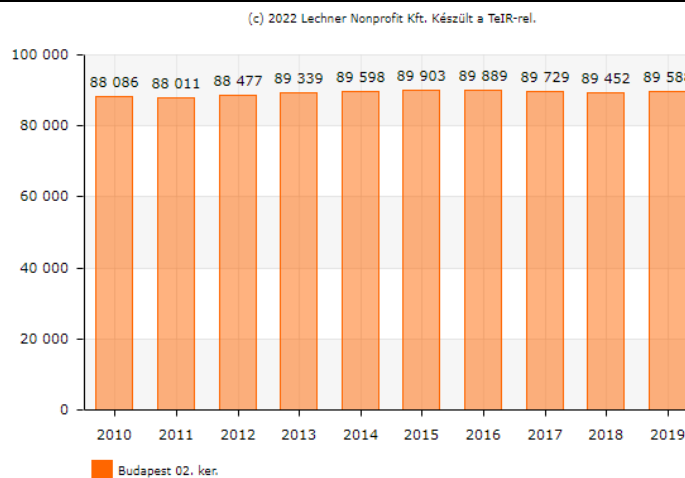
Intézmény	Városrendezési normatíva	Tervezett létszámra a lakásszám alapján		
		2,15 fő/lakás 192	2,48 fő/lakás 224	2,12 fő/lakás 191
Általános iskola /tanterem db/	4 tanterem/ 1000 lakos	0,768	0,896	0,764
Óvoda /férőhely/	40 férőhely/ 1000 lakos	7,680	8,960	7,640
Bölcsőde /férőhely/	20 férőhely / 1000 fő	3,840	4,48000	3,820
Középfokú iskola (Középfokú ellátás) /férőhely/	Lakosság x 6% x 47%	5,414	6,317	5,386
Körzeti orvosi rendelő (Alapellátás) /munkahely/	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	0,083	0,096	0,082
Körzeti gyermekorvosi rendelő (Alapellátás) /munkahely/	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	0,045	0,045	0,045
Fogorvos (Alapellátás) /munkahely/	0,33 orvos mh / 1000 fő	0,064	0,074	0,063
Gyógyszertár (Alapellátás) /terület m ² /	300m ² / 12000-16000 fő,	3,600	4,200	3,581
Idősek napközi otthona (Középfokú ellátás) /férőhely/	6 férőhely / 1000 fő	1,152	1,344	1,146
Könyvtár (Középfokú ellátás) /kötet/	1,95 kötet / lakos	374,400	436,800	372,450
Temető, hagyományos temetkezés /terület m ² /	3-5000 m ² / 1000 fő	576,000	672,000	573,000
Temető, urnás temetkezés /terület m ² /	1000 m ² / 1000 fő	192,000	224,000	191,000

A városrendezési normatíva alapján a kialakítható 90 db lakáshoz tartozó lakosságszámra vetített általános iskola igény 1 tanterem és 9 óvodai férőhely, 5 bölcsődei férőhely.

DEMOGRÁFIA

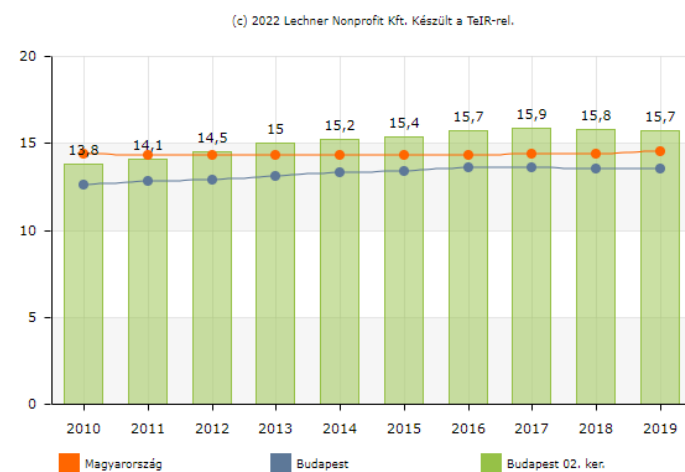
A II. kerület lakosság száma közel állandónak tekinthető.

Lakónépesség száma az év végén
(fő)



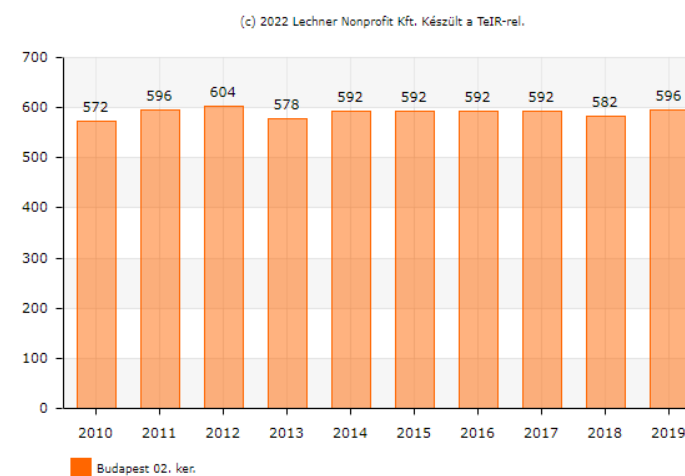
(forrás : teir.hu/its)

Állandó népességen belül a 0-14
évesek aránya (%)



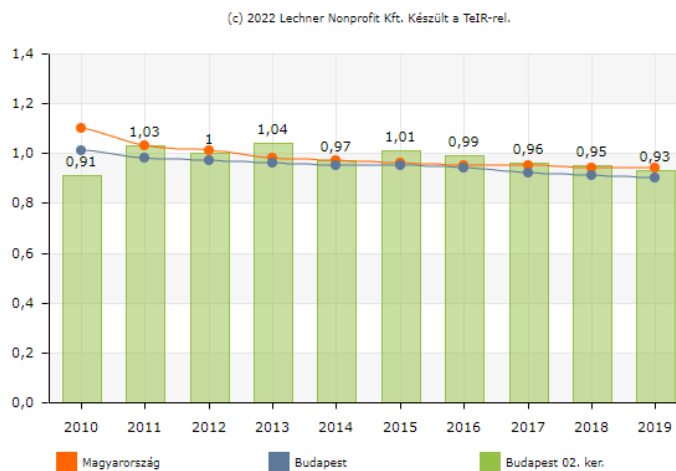
(forrás : teir.hu/its)

Működő bölcsődei férőhelyek
száma (db)



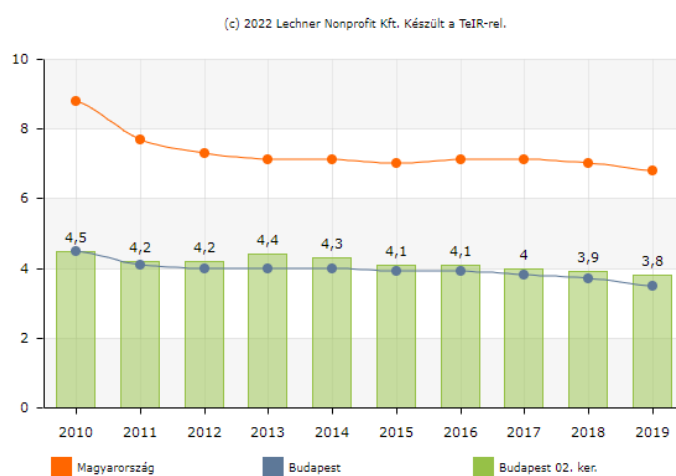
(forrás : teir.hu/its)

Egy működő bölcsődei férőhelyre jutó bölcsődések száma (fő)



(forrás : teir.hu/its)

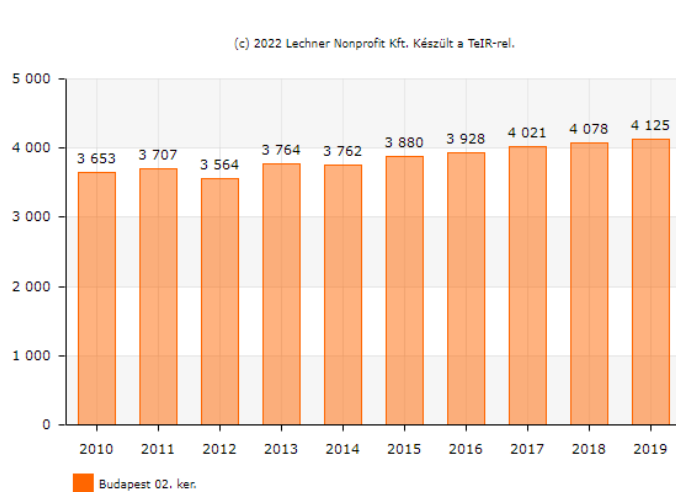
Egy működő bölcsődei férőhelyre jutó 0-2 évesek száma (fő)



(forrás : teir.hu/its)

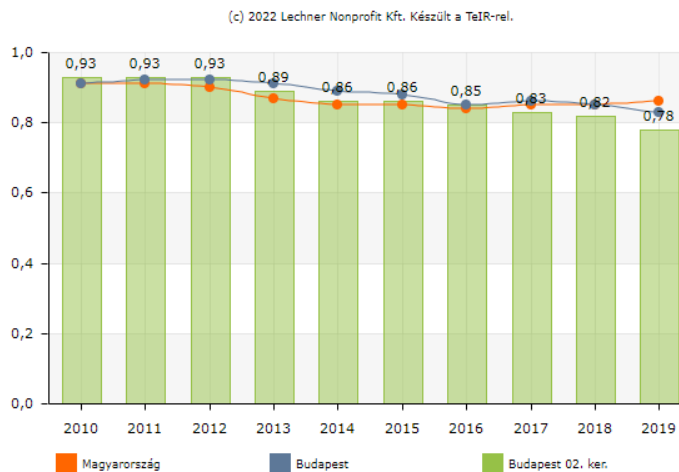
Leszámítva az adott évben született gyermekek számát a bölcsődés korú gyermekek 25-30%-ának van lehetősége bölcsődei ellátásra.

Óvodai férőhelyek száma (gyógypedagógiai neveléssel együtt) (db)



(forrás : teir.hu/its)

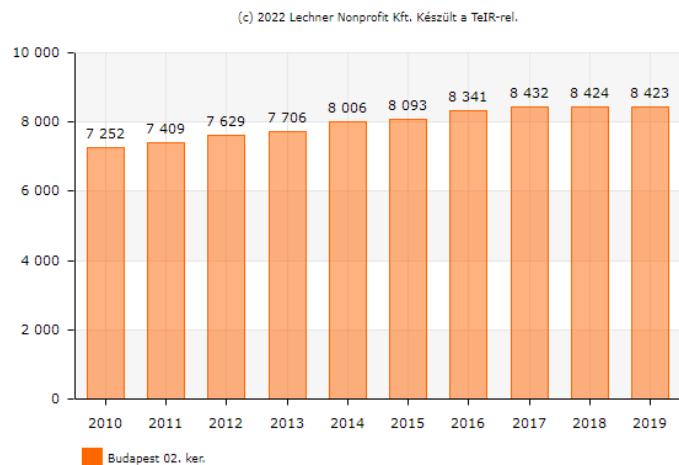
Egy óvodai férőhelyre jutó
óvodások száma (fő)



(forrás : teir.hu/its)

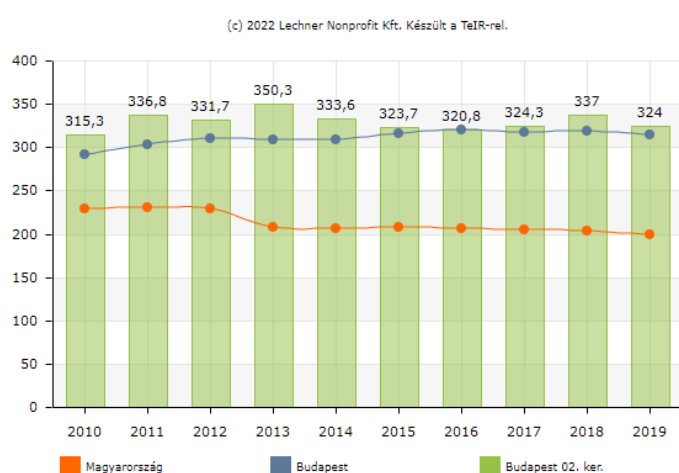
Az adatokból kiolvasható , hogy az óvodai ellátásban a tendenciákat tekintve mintegy 20%-os tartalék volt 2019-ben.

Általános iskolai tanulók száma
(gyógypedagógiai oktatással együtt)
(fő)



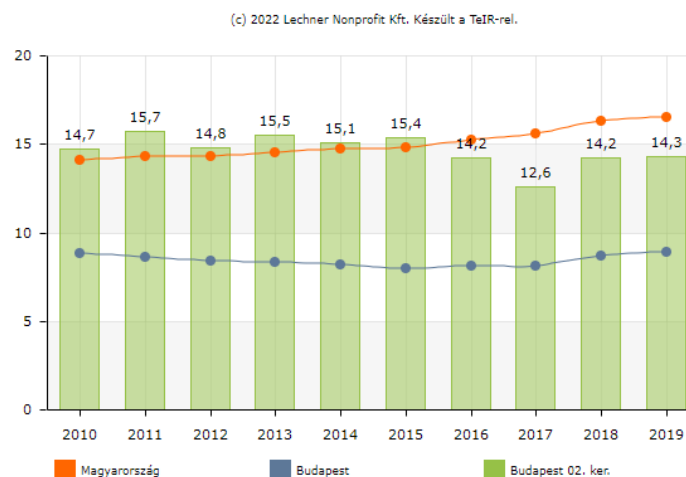
(forrás : teir.hu/its)

Általános iskolai feladatellátási
helyek átlagos létszáma (fő)



(forrás : teir.hu/its)

Más településről bejáró általános iskolai tanulók aránya a nappali oktatásban (%)



(forrás : teir.hu/its)

A lakónépesség korösszetétele alapján ugyancsak meghatározható a bölcsődei, óvodai, iskolai férőhely szükséglet.

Lakónépesség kor megoszlása 2011. évi népszámlálás adatai alapján:

KOROSZTÁLY	II. KERÜLET	ORSZÁGOS ÁTLAG
0-14	13,7 %	14,6 %
15-59	54,6 %	62,0 %
60-100+	31,7%	23,5 %

Tervezett lakásszámhoz rendelhető 0-14 éves korosztály létszáma:

KORMEGOSZLÁS		BÉCSI ÚT 24-26-28
		90 lakás 224 fő
II. kerület	13,7 %	30,69
Országos átlag	14,6 %	32,70

Gyermekek kor megoszlása 2011. évi népszámlálás adatai alapján:

KOROSZTÁLY	II. KERÜLET	ORSZÁGOS ÁTLAG
0-3	28,8 %	26,0 %
4-6	28,3 %	20,5 %
7-14	42,9 %	53,5 %

A kerületi adatok alapján kalkulált gyermeklétszám (33 fő) kor megoszlása a tervezett lakásszámhoz számolva:

KOROSZTÁLY		BÉCSI ÚT 24-26-28
		90 lakás
0-3	28,8 %	9,50
4-6	28,3 %	9,34
7-14	42,9 %	14,16
Összesen		31

A kerületi Szociális Szolgáltatástervezési Konceptiójának felülvizsgálatai (2017, 2019) tartalmaznak adatokat a bölcsődei kihasználtságról.

2017: „... a bölcsődék feltöltöttségi mutatói a 2016/2017-es gondozási évben átlag 72,34%-os volt, kihasználtságunk pedig 59,79% volt.”

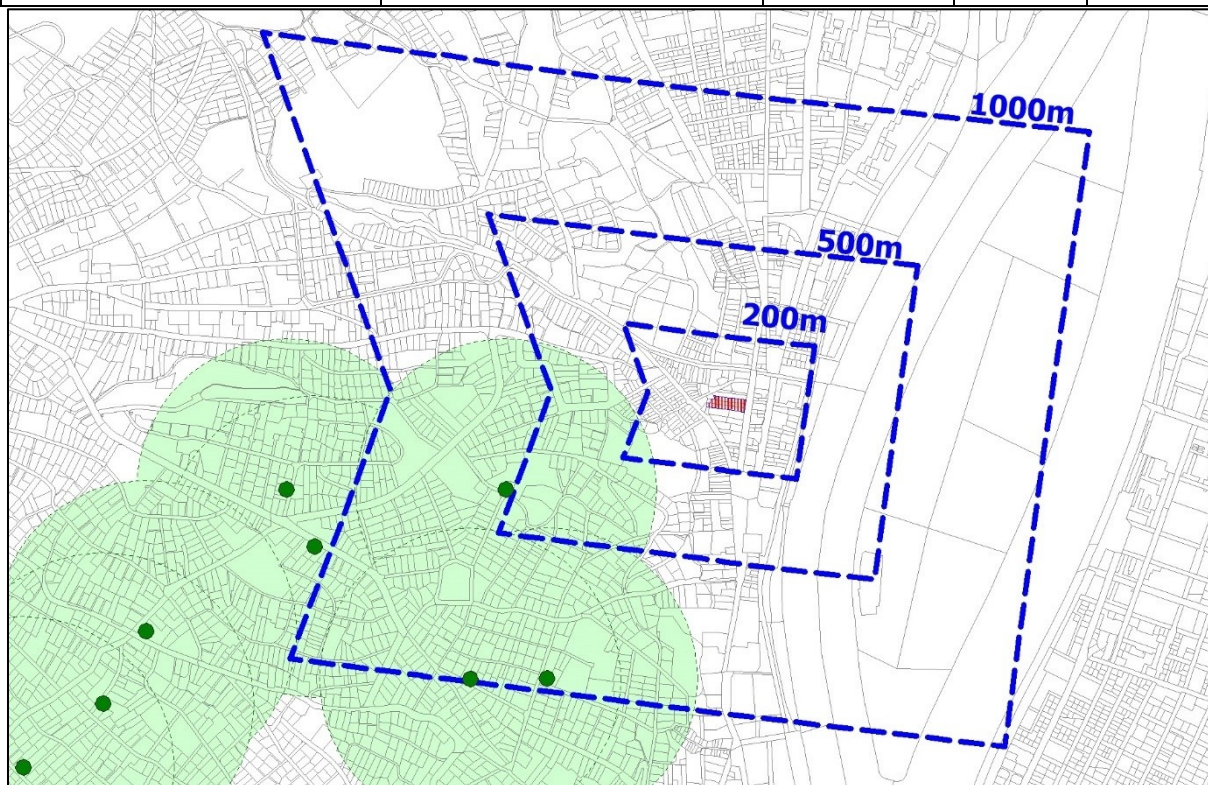
2019: „... a bölcsődék feltöltöttségi mutatói a 2018-as gondozási évben átlag 82,43 %-os volt, a kihasználtságuk pedig 67,07 %.

A bölcsődébe jelentkezők száma a 2019-2020-as gondozási évre számottevően lecsökkent az előző évekhez képest, így csak kis mértékben haladta meg a felvehető számát. Az összesített adatokból látható, hogy az alapellátásban csaknem az összes gyermeknek tudtak a bölcsődék férőhelyet biztosítani, a szeptember 5-ei adatok alapján 9 férőhely még üresen maradt, melyek betöltése folyamatos az évközi jelentkezések által.”

BÖLCSŐDEI ELLÁTÁS

A tervezési terület 500 méteres körzetében nincs bölcsőde működik. Az 1000 méteres körzetében 3 bölcsőde található, amelyből egy alapítványi fenntartású, kettő családi bölcsőde. A legközelebbi önkormányzati fenntartású bölcsőde a Törökméz Bölcsőde a Törökvész úton, éppen az 1000 m-es távolságon kívül.

INTÉZMÉNY NEVE	CÍME (SZÉKHELY / TELEPHELY)	FENNTARTÓ	FÉRŐHELY	SZABAD FÉRŐHELY
Óvodák Rózsabimbó Óvoda és Bölcsőde	1022 Bp., Bolyai u. 15.	Alapítvány	24	n.a.
Pampalini Családi Bölcsőde	1025 Bp., Józsefhegyi u. 17.	-	n.a.	n.a.
Mackó kuckója Családi Bölcsőde	1025 Bp., Áldás u. 13.	-	n.a.	n.a.
Törökméz Bölcsőde	1022 Bp., Törökvész u. 22-24.	önkormányzat	86	n.a.



Bölcsődék a tervezési terület vonzáskörzetében

Magyarországon a hatályos jogszabályok alapján a 3 évesnél fiatalabb gyermekek napközbeni ellátásának megszervezését minden esetben bölcsődei ellátás keretén belül kell megvalósítani, amihez az elmúlt években a korábbiaknál rugalmasabb ellátási formák jöttek létre. A bölcsőde, a mini bölcsőde, a munkahelyi bölcsőde és a családi bölcsőde a települések kisgyermek korú népességének a számához, valamint a munkahelyi adottságokhoz igazodva biztosítják a legkisebbek bölcsődei elhelyezését (a bölcsőde és a mini bölcsőde intézményes forma, a családi és a munkahelyi bölcsőde szolgáltatás).

A bölcsődéskorú gyerekek gondozását elsősorban otthoni keretek között, a családtámogatási ellátások igénybevétele mellett, hagyományosan az anyák oldják meg. A napközbeni ellátás igénybevétele – mivel a dolgozó szülő munkaidejére biztosítja a kisgyermek számára a gondozást – szoros kapcsolatban áll a foglalkoztatottság szintjével.

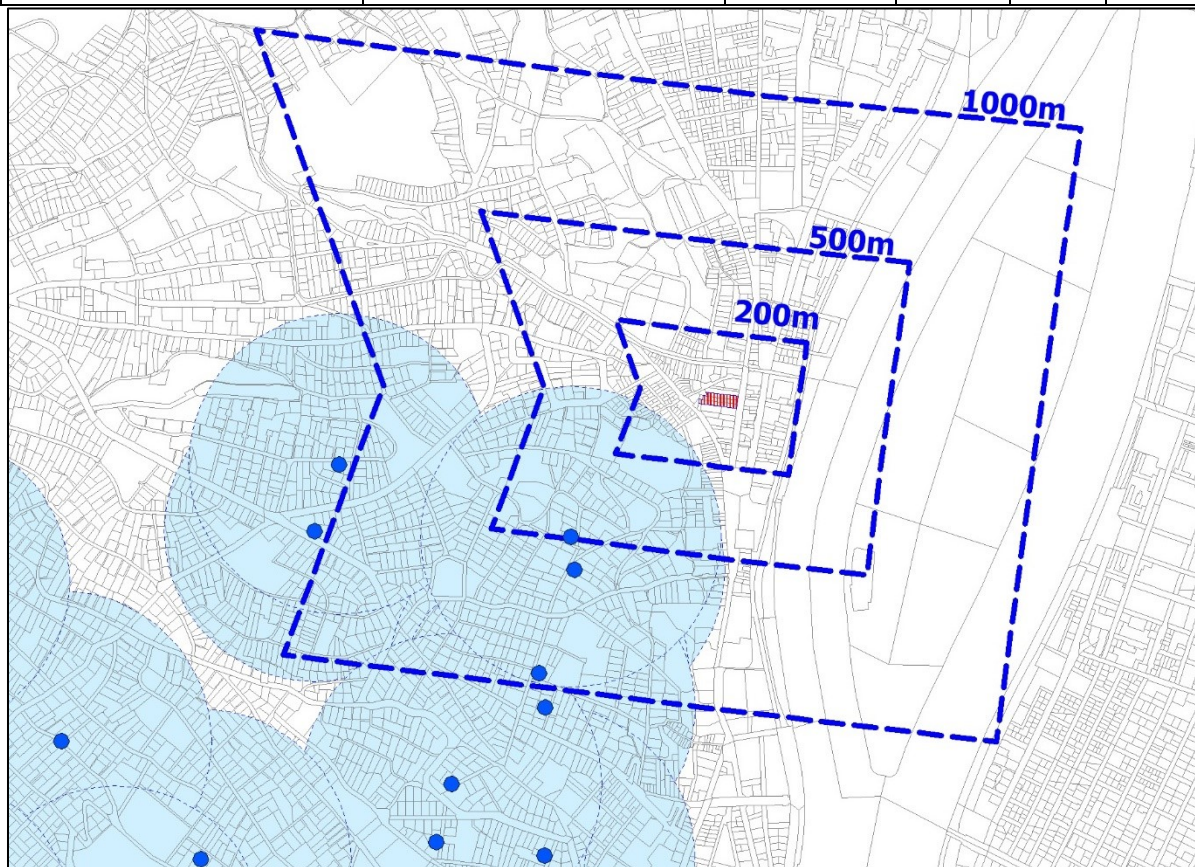
ÓVODAI NEVELÉS

A tervezési terület 500 méteres körzetében a Szemlőhegy Utcai Óvoda Fajd utcai tagóvodája van. Az 1000 méteres körzetében további 2 önkormányzati fenntartású óvoda működik.

A szabad férőhelyek számát az elérhető információk alapján tüntettük fel.

(forrás: <https://masodikkerulet.hu/menu-oktatasneveles>; https://www.oktatas.hu/hivatali_ugyek/kir_intezmenykereso)

INTÉZMÉNY NEVE	CÍME (SZÉKHELY / TELEPHELY)	FENNTARTÓ	CSOPORTOK SZÁMA	FÉRŐHELY	SZABAD FÉRŐHELY
Szemlőhegy Utcai Óvoda	1023 Bp., Szemlőhegy utca 27/b.	önkormányzat	7	245	50
Fajd Utcai Tagóvoda	1025 Bp., Fajd u. 1.	önkormányzat			16-17
Bolyai Utcai Óvoda	1023 Bp., Bolyai utca 15.	önkormányzat	7	175	
Tigris Kölyök Óvoda	1023 Bp., Levél utca 6.	nonprofit kft	n.a	43	
Zsebibaba Német Nemzetiségi Óvoda	1025 Bp., Muraközi utca 13.	alapítvány	2	15	
Törökvész Úti Kézműves Óvoda	1022 Bp., Törökvész út 18.	önkormányzat	5	200	78

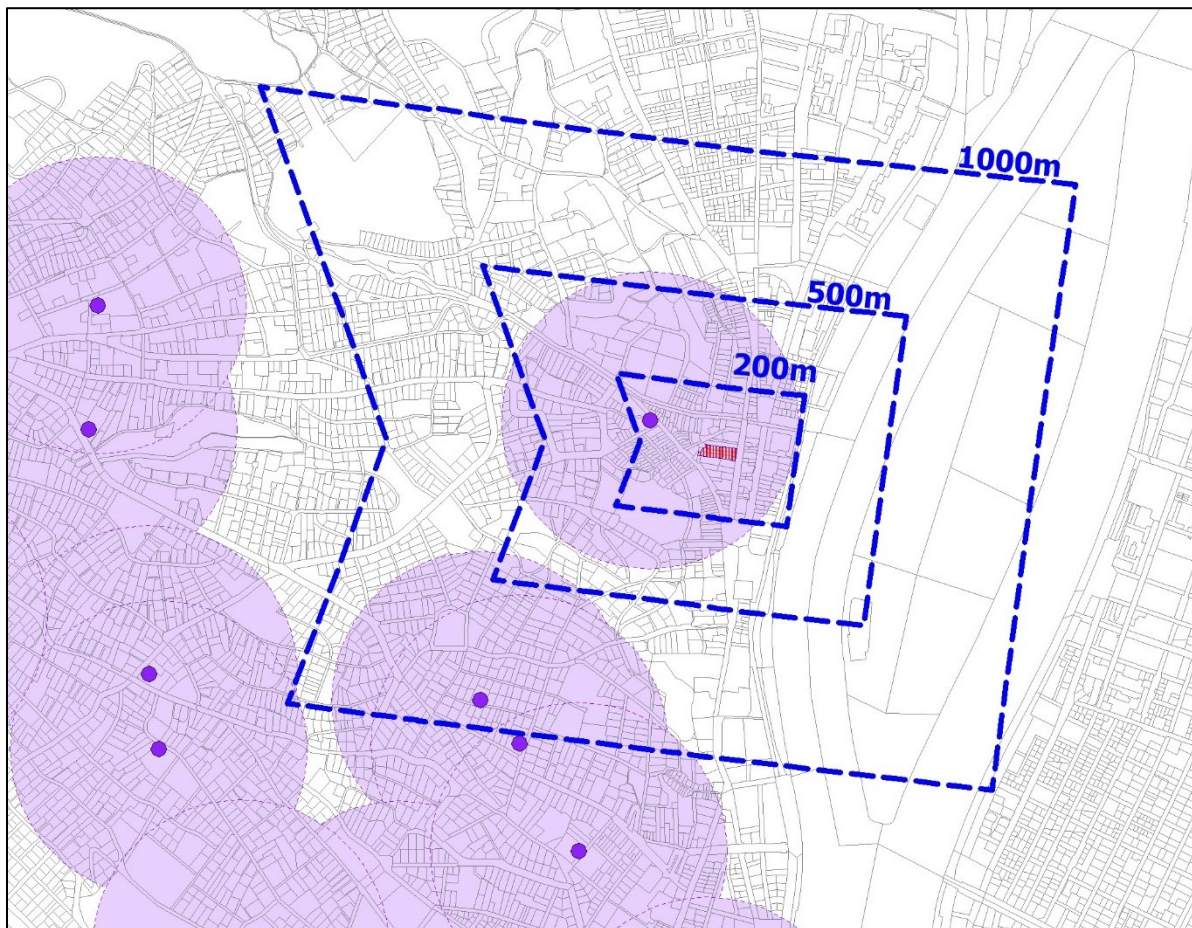


Óvodák a tervezési terület vonzaskörzetében

ÁLTALÁNOS ISKOLAI OKTATÁS

A tervezési terület 500 méteres körzetében 1 általános iskola működik, 1000 méteres környezetében további 1 alapítványi fenntartású általános iskola működik.

INTÉZMÉNY NEVE	CÍME (SZÉKHELY / TELEPHELY)	FENNTARTÓ	FÉRŐHELY
Újlaki Magyar-Olasz Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	1023 Bp., Ürömi u. 64.	tankerületi központ	520
Budapest British International Academy Angol Általános Iskola	1025 Bp., Berkenye utca 13-15.	alapítvány	62



Iskolák a tervezési terület vonzáskörzetében

A fejlesztés megvalósításához szükséges intézményi ellátást a kerület jelenleg meglévő közsolgáltatási ellátásának figyelembevételével lehet meghatározni.

A bölcsődei kapacitás adatai figyelembevételével a prognosztizált 0-3 éves korosztály létszáma alapján 26-33 %-ának nyújthat ellátást, amely a városrendezési normatívánál kevesebb. Ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy a bölcsődéskorú gyerekek gondozását elsősorban otthoni keretek között, a családtámogatási ellátások igénybevétele mellett, hagyományosan az anyák oldják meg. Figyelembe véve a bölcsődék kihasználtságának trendjét, a legközelebbi önkormányzati bölcsőde várhatóan a bölcsődei igényt el tudja látni.

Az óvodai szabad férőhelyek száma alapján mind a prognosztizált 4-6 éves korosztály létszámát, mind a városrendezési normatíva alapján szükséges létszámot várhatóan a meglévő intézmények kapacitása ki tudja szolgálni.

Az új lakásépítésekkel a prognosztizált 6-14 éves korosztály létszámát a meglévő intézmények kapacitása ki fogja tudni szolgálni.

7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A szabályozási terv módosítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához az alábbi szempontokat vizsgáltuk.

SZEMPONTOK	MEGÁLLAPÍTÁSOK
A terv milyen mértékben szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan?	A szabályozási terv módosítása konkretizálja, hogy lakó rendeltetésű épületegyüttes létesíthető a későbbiekben a területen.
A terv befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására?	A jelenlegi terv nem befolyásol más tervet vagy programot.
A terv fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére.	A terv megvalósítása során a fenntartható építészet prioritást élvez. <ul style="list-style-type: none"> • csapadékvíz felhasználása öntözésre, • zöldtető kialakítása • növénytelepítések előtérbe helyezése.
A terv vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak?	Nem, a szabályozási tervmódosítással érintett terület közvetlen környezetében beépített lakóterület található.
A terv jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából?	Nem jelentős a szabályozási terv módosítása a Fővárosi Környezetvédelmi Programban megfogalmazottakkal teljes mértékben összhangban van.
A várható környezeti hatások időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján	<p>Levegő</p> <p>A tervezési területen légszennyező pontforrás pontos számáról jelenleg nem tudunk.</p> <p>A megnövekedő gépjárműforgalom által okozott immissziós terhelés a jelenlegi forgalomhoz képest nem okoz jelentős változást.</p> <p>Víz</p> <p>A létesítményekben kommunális vízigény jelentkezik. Az épület vízellátása a városi vízhálózatról biztosított.</p> <p>A tervek szerint új elosztóvezetékéről ágaznak majd le a telekosztás utáni ingatlanok önálló vízbekötései.</p> <p>Szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés</p> <p>Az érintett terület egyesített rendszer szerint csatornázott.</p> <p>A keletkező tiszta csapadékvíz egy részét öntözésre javasolt használni.</p> <p>Talaj</p>

SZEMPONTOK	MEGÁLLAPÍTÁSOK
	<p>Az építkezés befejezését követően talaj igénybevétele nincs. A zöldfelület kiépítése és karbantartása folyamatos tevékenység lesz.</p> <p>Hulladék</p> <p>Az érintett építményekben a következő hulladéktípusok keletkezése várható:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kommunális hulladékok, - veszélyes hulladék. <p>A hulladékokat osztályozva gyűjtik, hulladéktároló edényekben tárolják, az adott helyiségben.</p> <p><i>Kommunális hulladékok</i></p> <p>Az épületekben kommunális hulladék az irodai dolgozók, lakók, a kiskereskedelmi egységek dolgozói és vásárlói tevékenység során keletkezik.</p> <p>A zöld hulladékot forgalomtól függően heti 1-2 alkalommal szállítatják el.</p> <p>A kommunális hulladékot hetente kétszer, a szelektív hulladékot hetente egyszer szállítja el a közszolgáltató.</p> <p><i>Veszélyes hulladék</i></p> <p>A parkoló üzemeltetések az olajfogókat évente tisztítják.</p> <p>Zaj</p> <p>Az épületek komfortjának fenntartásához kapcsolódó berendezések (elszívó rendszerek, hőszivattyúk) zajterhelés miatt megfelelő védelemmel lesznek ellátva, zajterhelésük határérték alatt marad. Hatásuk elhanyagolható.</p> <p>A számítások alapján látható, hogy a hatásterület védendő területet, illetve létesítményt érint. Ezért a próbaüzem során a számítások méréssel történő ellenőrzése, és ez alapján hatásterület lehatárolás és szükség esetén zajkibocsátási határérték megállapítása szükséges.</p> <p>A közlekedésből eredő zaj jelenleg is határértéken felüli. A tervezett beépítés során a lakóházak a Bécsi út, Ürömi utca felől közelíthetők meg.</p>
A várható környezeti hatások összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást?	Az új létesítményekben zajló tevékenységekből adódó környezeti hatások várhatóan összeadódnak. A tervezett tevékenységnek környezeti hatásai elviselhetők lesznek.
A várható környezeti hatások olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.)?	A várható környezeti hatások nem jelentenek kockázatot az emberi egészségre, környezetre.
A várható környezeti hatások olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi),	A tervezéssel érintett ingatlanok a környezeti hatások

SZEMPONTOK	MEGÁLLAPÍTÁSOK
közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek?	szempontjából védett területeket nem érintenek.
A várható környezeti hatások összegzése	<p>A várható környezeti hatások nem idéznek elő olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak (különösen azok, amelyek természeti erőforrás igénybevételéhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybe vevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek, vagy ha kumulatív hatások léphetnek fel).</p> <p>A beépítéssel, a kialakítandó lakóközösség életminőségére az alábbi pozitív hatások prognosztizálhatók:</p> <ul style="list-style-type: none"> - környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek kialakítása, - a helyi adottságoknak megfelelő optimális területfelhasználási módot alakítanak ki, - a természeti erőforrásokkal a fenntartható fejlődés elveinek betartására törekednek.
A várható környezeti hatások miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre gyakorolt hatások vizsgálata:	<p>A felszíni vizek állapotában változás nem következik be.</p> <p>A felszín alatti vizek áramlási viszonya a mélygarázsok kialakítása következtében megváltozhat, a talajvizek kezelése műszaki beavatkozást igényelhet.</p>
A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges.	<p>A tervezett fejlesztés területén műemlék, műemléki környezet a területet érinti van.</p> <p>Az ingatlanokat a nyilvántartott és védett nyilvánított régészeti lelőhely érinti.</p> <p>A fejlesztési területet vízminőség-védelmi terület övezetében van.</p>

Összefoglalásként megállapítható, hogy a terület hasznosítása, beépítése környezeti kockázatot nem jelent.

A környezeti elemekre gyakorolt hatása elhanyagolható.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK

A tervezett fejlesztés megvalósítása esetén örökségvédelmi érdek nem sérül, mert

- a területen található épített örökségi érték, a Bécsi út 28. sz. alatti műemlék a hatályos jogszabályoknak megfelelően kerül megőrzésre,
- a tervezett beruházás földmunkája régészeti lelőhelyeket fog érinteni, a lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni,
- a törvényi háttér a régészeti lelőhelyek megfelelő védelmét biztosítja.

KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGE

A várható környezeti hatások jelentőségének meghatározása alapján megállapítható, hogy a terület hasznosítása, beépítése környezeti kockázatot nem jelent. A környezeti elemekre gyakorolt hatása elhanyagolható.

Tartalom

Összefoglaló	3
Előzmények	4
1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása	6
2. Terület és környezetE Vizsgálati bemutatása.....	7
2.1. A vizsgált terület helyzete a településszerkezetben	7
2.2. Hatásterület és bemutatása.....	7
2.3. Meglévő infrastruktúra	20
2.4. Környezeti adottságok.....	30
2.5. Hatályos városfejlesztési dokumentumok vonatkozásai.....	32
2.6. Hatályos településrendezési eszközök	34
3. Beépítési terv	69
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	73
5. Szabályozási koncepció	78
Javaslat az előírások módosítására	80
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye.....	85
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai.....	98
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	101