

BUDAPEST II. KER. KÉSZ MÓDOSÍTÁS

Apáthy projekt: Páfrány út – Szalonka út – Madár u. –
Páfrányliget u. által határolt területre

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Önkormányzati egyeztetésre – 2023. február



Felelős tervező:

Római Atelier Kft. - Molnár Mária építész,
vezető településtervező TT1 01-1580

Készült:

2023. február

KÉSZ-MÓDOSÍTÁS – BP. II. KER. APÁTHY PROJEKT

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	1
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT:	3
3.1. TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI JAVASLATOK:	4
3.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ:	4
3.3. KÖZLEKEDÉSI RENDSZER FEJLESZTÉSE:	5
3.3.1. Szalonka út menti járda	5
3.3.2. Páfrány utca meglévő burkolat cseréje és járda felújítása	5
3.3.3. Gyalogos híd a meglévő mellett	6
3.3.4. Forgalom csillapítás az erdészeti út irányába	7
3.4. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE:	7
3.4.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	7
3.4.2. Természetvédelmi javaslatok	7
3.4.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	10
3.4.4. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	10
3.4.5. Zöldfelületi ellátottság alakulása	11
3.4.6. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	12
3.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK:	12
3.5.1. Föld, talajvédelem	12
3.5.2. Felszíni és felszín alatti vizek	12
3.5.3. Levegőtisztaság-védelem	13
3.5.4. Zaj- és rezgésterhelés	14
3.5.5. Hulladékkezelés	14
3.6. BUDAPEST TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉVEL (TSZT) ÉS RENDEZÉSI SZABÁLYZATÁVAL (FRSZ) VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA:	15
3.7. BEÉPÍTÉSI TERV:	16
3.8. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV	20

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT:

A helyzetfeltáró, helyzetelemző munkarészekben feltárt szituáció összefoglalása:

A tervezési terület igényes hegyvidéki lakóterületi részén helyezkedik el, összetett meglévő területhasználattal.

A tervezési terület jellegében 3 különböző területrészből tevődik össze:

- a) a Páfrány utca és a Madár utca menti lakóingatlanok,
- b) a természetvédelmi oltalom alatt álló Apáthy-szikla és környezete.
- c) a Páfrány utca – Szalonka út találkozásánál lévő volt ipari ingatlanok,

A Páfrány utca és a Madár utca menti ingatlanok, valamint a természeti védelem alatt álló Apáthy szikla terület beállt, jól szabályozott terület, a napi fenntartási problémákon kívül városrendezési beavatkozást igénylő feladat nem fogalmazódott meg.

A terület forgalom-csillapításával kapcsolatosan merültek fel igények és a hiányos a gyalogos infrastruktúra kiegészítésének szükségessége javíthatja a területhasználók biztonságát, komfortját.

A Páfrány utca – Szalonka út sarkán elhelyezkedő volt IKV ipari ingatlanok – hrsz: 11663/35 és 11663/40 – rendezése szükséges megszüntetve a területen található korábban lerakott hulladékokat, építési törmeléket.

Az ingatlanokat az 1970-es évektől kezdődően építőanyag tárolásra, hulladéklerakásra használták, emiatt számítani lehet további hulladékok előkerülésére, melyet az előírásoknak megfelelően kell kezelni, elszállítani. Ezeken az ingatlanokon lakóterületi fejlesztés tervezett, valamint a műemlék épület felújítása, hasznosítása.

Az ingatlanon tervezett megoldásokban fokozott figyelemmel kell a terep meredekségét és a természetvédelmi területek védelmét kezelni.

A terület közlekedési rendszerére jellemző, hogy elsődlegesen a személyautó függő. A meglévő közlekedési rendszer nem igényel rendszer-szintű fejlesztést, el tudja látni a felmerülő közlekedési feladatokat.

A terület közösségi közlekedéssel nem lefedett terület, a tömegközlekedési eszközök megállói 300 m-en túl, 500 m-en belül helyezkednek el.

A terület össz-közműves, a meglévő közműhálózat el tudja látni a tervezett fejlesztés közmű-igényeit. Egyedül a csapadékvíz elvezetése korlátozott, mely helyzetet a csapadékvíz gyűjtésével, tározásával, locsolóvízként történő hasznosításával, illetve késleltetett kiengedésével lehet megoldani. A közművek elhelyezkedése miatt közterület szabályozása nem szükséges, a tervezett beavatkozások nem igénylik a közműhálózat fejlesztését.

3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK:

A településrendezési javaslatok elsődleges célja biztosítani a volt IKV telephely hulladék-mentesítését, rendezését és igényes lakókörnyezeti beépítését.

Ehhez a jelenleg is kertvárosias lakóterületen belül maradv a szabályozási előírások kismértékű változtatása szükséges, lehetővé téve a lakórendeltetés elhelyezését.

A tervezett módosítások nem alakítják át nagy mértékben a kerületi településrendezési szabályokat; kismértékű beavatkozás annak érdekében, hogy ingatlanpiaci alapon lehetővé tegye a volt IKV telephely rendezését, megújulását.

3.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ:

A Páfrány utca és a Madár utca menti ingatlanokkal, valamint a természeti védelem alatt álló Apáthy szikla területtel kapcsolatosan szabályozási probléma és módosítási igény nem fogalmazódott meg, és a tervkészítés során sem találtunk olyan adottságokat, melyek szükségessé tennék a hatályos KÉSZ előírások módosítását.

Tervezett KÉSZ-módosító rendelkezések csak a Páfrány utca – Szalonka út sarkán elhelyezkedő volt ipari ingatlanokat – hrsz: 11663/35 és 11663/40 - érintik.

A szabályozás alapja, hogy a két ingatlanra vonatkozó két különböző övezeti besorolást megváltoztatva egy új kertvárosias lakóövezet kerül kijelölésre mindkét ingatlanra az egységes kezelés, esetleges telekösszevonás lehetővé tétele érdekében. Mivel a két korábbi övezet a kerület más területein nincs alkalmazva, ezért töröljük azokat a szabályozásból.

Az új övezet előírásai lehetővé teszik a lakórendeltetés elhelyezését, beépítési paraméterei a korábban hatályos KVSZ és a jelenleg hatályos KÉSZ előírásai közötti értéket határoznak meg.

A műemlék épület felújításának ösztönzése érdekében a Páfrány utca – Szalonka út sarkán elhelyezkedő 11663/35 hrsz-ú ingatlan esetében beépítési növekményt ad a szabályozás, biztosítva, hogy a kedvezmény csak a ma sarokteleknek minősülő területre legyen igénybe vehető.

A tervezett övezet a jelenleg hatályos előírásokhoz képest kisebb minimális zöldfelületi mértéket ír elő annak érdekében, hogy az extrém terepadottságok miatt szükséges támfalak, felszíni vízelvezetés elemei és a lakások megközelítéséhez szükséges burkolatok biztonsággal elhelyezhetők legyenek.

A szabályozás további elemei a természetvédelmi területek építés közbeni és használat közbeni védelmét szolgálják.

3.3. KÖZLEKEDÉSI RENDSZER FEJLESZTÉSE:

A meglévő közlekedési rendszer nem igényel rendszer-szintű fejlesztést, el tudja látni a felmerülő közlekedési feladatokat. A területhasználók biztonsága érdekében az alábbi javaslatokat fogalmazzuk meg.

A tervezett fejlesztés közlekedési igényei egységjárműben számítva nem haladják meg a korábban a területen működő IKV telephely közlekedési terhelését. A tervezett lakások gépjármű forgalmát a környező úthálózat viselni tudja, nem szükséges úthálózati fejlesztés.

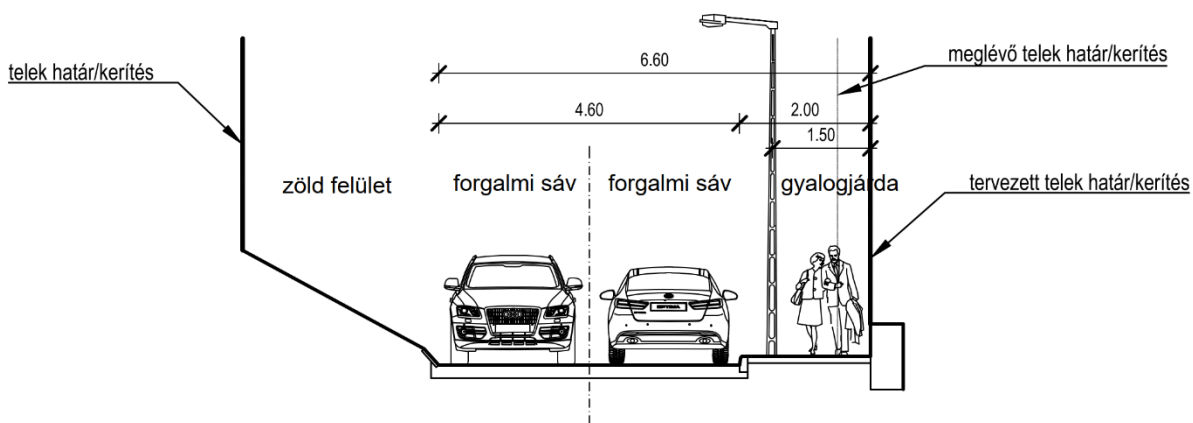
3.3.1. Szalonka út menti járda

A Páfrány utcától a Szalonka út mentén, felfelé haladva annak jobb oldalán egészen közel a Keselyű út torkolatáig gyalogjárda kiépítése szükséges kb. 130 mh. A kiépítendő gyalogjárda hasznos szélessége, annak teljes hosszán minimum 0,9 m, így biztosítva az átjárhatóságot, babakocsival, illetve kerekesszékekkel is. A Páfrány utcai torkolatban a járda csatlakozást a meglévő telekhatárt lekövetve szükséges kialakítani, így létrehozva egy kiszélesedést. A gyalogjárda kiépítése érdekében a meglévő jobb oldali kerítés bontása és újjáépítése válik szükségessé.

A járdaépítéssel 27 db fa kivágása válik szükségessé, melynek hatását további vizsgálatokkal kell alátámasztani, a fakivágási engedélyt meg kell szerezni. A kivágott fákat vissza kell pótolni a vonatkozó előírásoknak megfelelően.

A Szalonka út mentén villamos energia, víz- és szennyvízvezeték és szénhidrogén vezeték is húzódik. Későbbi tervfázisok során a meglévő közművek érintettségét vizsgálni szükséges és esetleges kiváltásukat egyeztetni, megtervezni szükséges.

A Szalonka utca tervezett keresztmetszeti kialakítását a következő ábra tartalmazza:



1. ábra: A Szalonka utca tervezett keresztmetszete

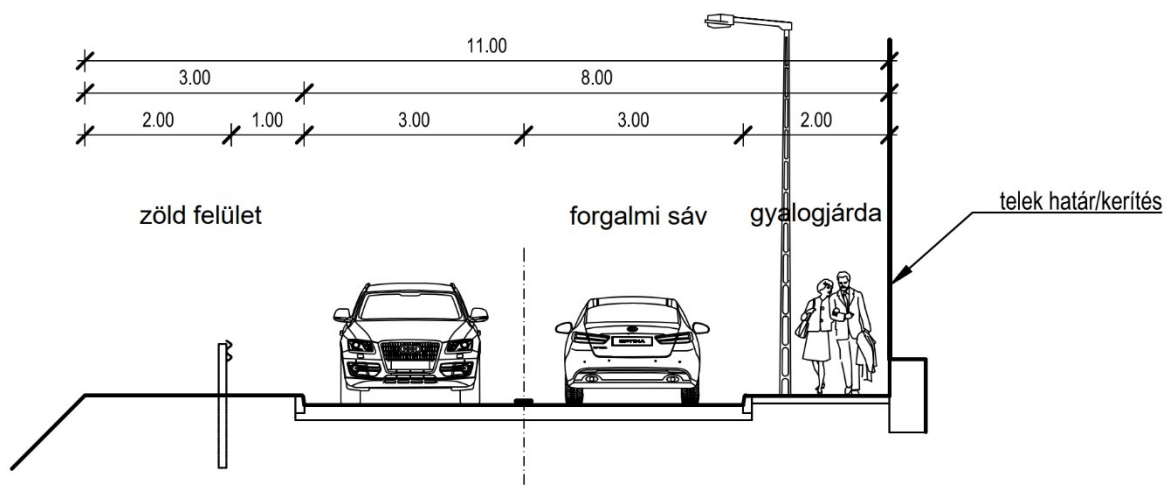
3.3.2. Páfrány utca meglévő burkolat cseréje és járda felújítása

Szükséges beavatkozás a Páfrány utcán a 11663/35 hrsz. alatti ingatlan mentén a meglévő burkolat szeréje a szegélyek és a járda rendezésével.

Jelen állapotban az közúti keresztmetszet rendezett. Az Ördög-árok medrének részűkörmetől 2 méterre közúti vezetőkorlát húzódik. A vezetőkorláttól 1 méterre a burkolt utat kiemelt szegély határolja. A meglévő útpálya kb. 6,2 m széles. A gyalogjárdát és az közúti útpályát kiemelt szegély sor határolja. A meglévő járda kb. 2,0m széles, melyben kandelláberek és forgalomtechnikai táblák találhatók.

A burkolat felújításakor figyelembe kell venni a csatlakozó utak és a kapubehajtók magassági kialakítását, valamint a meglévő közműveket, melyeket kivitelezés előtt egyeztetni és tervezni szükséges.

A Páfrány utca tervezett keresztmetszeti kialakítását a következő ábra mutatja be:



2. ábra: A Páfrány utca tervezett keresztmetszete

3.3.3. Gyalogos híd a meglévő mellett

A Vadaskerti utca Ördög-árok feletti hídjak kb. 5,0m szélességű a két kiemelt szegély sor között. Gyalogjárda nincs, a hídkorlát és a szegélysor között alig 10-20 cm sáv adódik. A Vadaskerti úti, Hűvösvölgyi út felé tartó járda és a Páfrány utca közötti járda között gyalogos kapcsolat nincs. Továbbá a Páfrány út – Vadaskerti út – Széphalom utca nyomvonalon kerékpáros útvonal került kijelölésre. A kerékpáros infrastruktúra irányát táblák jelzik.

A meglévő Vadaskerti úti műemlék híd mellett, annak déli oldalán lehetőség van gyalogos-kerékpáros híd építésére. A híd építése esetén az Ördög-árok nyugati oldalán található 11450/6 hrsz. telket szükséges kisajátítani és a rajta álló épületet elbontani. Így az épület helyén a híd használható kiteresedésre érkezhetsz. A felszabaduló területet javasolt gyalogos és kerékpáros közlekedés számára kiépíteni. A Széphalom utca – Vadaskerti utca csomópontjában a gyalogos és kerékpáros közlekedés biztonságát megteremtő elrendezést szükséges kialakítani úgy, hogy a Vadaskerti út menti gyalogjárda is kapcsolatot kapjon a tervezett híddal.

A tervezett gyalogos kerékpáros híd Páfrány úti oldalán szükséges gyalogos átkelőhelyet kijelölni, a szükséges forgalomtechnikai kijelöléssel és térvilágítás kiépítésével. A további biztonság növelés érdekében okos zebra és a gyalogátkelőhely járda szintre emelése javasolt.

A gyaloghíd szélességét a gyalogos és kerékpáros forgalom alapján szükséges meghatározni. Hasznos szélessége (biztonsági távolságok nélkül) 1,80 m -nél kevesebb nem lehet. Javasolt az elválasztott gyalog-és kerékpárút keresztmetszeti szélességét kiépíteni (4,25 m hasznos szélesség + kétoldalt 30-30 cm biztonsági sáv). A tervezett híd szerkezete lehet előre gyártott vasbeton gerenda híd, monolit vasbeton híd, vagy akár acéllemez híd is.

3.3.4. Forgalom csillapítás az erdészeti út irányába

A behajtás megakadályozására több megoldás is javasolható. A leggyakoribb megoldás a sorompó, amely ebben az esetben nem javasolható, mivel a vizsgált úton jellemző a kerékpáros forgalom. Javasolható megoldás az automata süllyedő oszlop vagy poller, amely távirányításra a burkolatba süllyed, így az arra jogosult jármű felette elhaladhat. A pollert szükséges mindkét irányban előre jelezni.

3.4. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE:

3.4.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A javasolt tervmódosítás alapján a terület tájhasználatában, tájszerkezetében nem történik számottevő változás. Korábban gazdasági célú telephely ingatlanjain, jelenleg használaton kívüli, barnamezős területen történik új lakóterületi beépítés, csatlakozva a már beállt hegyvidéki, kertvárosias lakóterületek sorába.

A tervezett lakóterületnek, tervezett fejlesztésnek éles határt szab a többszintű természeti védettség alatt álló Apáthy-szikla természetes képződménye, az erős domborzati váltás. Ez az adottság tartósan természetes gátja a beépített területek további terjeszkedésének.

A terület beépítése kapcsán fontos, hogy a lakóterület a természetvédelmi, illetve erdőgazdasági tájhasználatot ne korlátozza, ennek a szabályozás megfelelő keretet biztosít.

3.4.2. Természetvédelmi javaslatok

A tervmódosítás hatálya alá tartozó ingatlanok az alábbi mértékben érintettek természetvédelmi szempontú kijelölés által:

- „Apáthy szikla” megnevezésű helyi jelentőségű természetvédelmi terület a 11663/40 hrsz-ú ingatlan 1774 m² nagyságú területrészét;
- Natura 2000 terület a 11663/40 hrsz-ú ingatlan 7317 m² nagyságú területrészét, (ami annak ~87%-át teszi ki);
- ökológiai hálózat magterülete a 11663/35 hrsz-ú ingatlanból 389 m², míg az 11663/40 hrsz-ú ingatlanból 625 m² nagyságú területrészt érint.

Mindezek mellett fontos megemlíteni, hogy mindkét ingatlan közvetlenül határos a fenti védelem alatt álló területekkel, ami a hatás szempontjából önmagában meghatározó.

A tervezett szabályozás, valamint a beépítési terv során kiemelt szempont volt, hogy a fenti természetvédelmi területek zavartalansága biztosított maradjon. A védett területek lehatárolása –

kivéve az „Apáthy szikla” megnevezésű helyi jelentőségű természetvédelmi terület lehatárolását, ami az előzetesen összehívott természetvédelmi tárgyú közbenső egyeztetés eredményétől függően, a természetbeni állapotok pontosabb lekövetése érdekében változhat -nem változik, azokat a KÉSZ szabályozási tervlapja továbbra is a vonatkozó jogszabályok szerint, kötelező elemként jelöli. **A természeti értékek megőrzése szöveges és rajzi szabályozási előírásokkal, követelményekkel a már korábban építési jogot eredményező építési övezeten belül kerül biztosításra.**

A Natura 2000 területek nagysága meghaladja a helyi védett természeti területét, továbbá annak érintettsége is nagyobb a tervmódosítás alá eső ingatlanokon. Az érintett Natura 2000 besorolású területrészek vonatkozásában 2018-ban Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció készült, amely keretében részletesen felmérésre került a terület élővilága. A hatásbecslés alapján összefoglalóan megállapításra került, hogy „a tervezett beruházás Natura 2000 jelölő (és más védett) fajokra nem gyakorol kimutatható kedvezőtlen hatást, az egyedek pusztulása vagy a populációk érezhető zavarása nem várható. Az érintett Natura 2000 terület esetében nem kell számolni közösségi jelentőségű élőhelyek megszűnésével vagy leromlásával. A Natura 2000 területen tervezett fejlesztés nem rontja jelentős mértékben a Natura 2000 terület koherenciáját, ökológiai hálózatokban betöltött szerepét. A beruházás hatásterületén és annak közelében 2 közösségi jelentőségű állatfaj és fajcsoport fordul elő, a beruházáshoz kapcsolódóan nem várható ezek állományának sérülése. A hatásterületen 2 jelölő élőhely fordul elő, amelynek természetvédelmi helyzetét a tervezett létesítmény nem befolyásolja negatívan.”

A 2018-ban készült Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció alapján meghatározott természetvédelmi javaslatok és szempontok, amelyeket érvényre kell juttatni a fejlesztések megvalósítása során:

- A munkavégzésre, anyagszállításra kizárólag a meglévő földút- és közúthálózat vehető igénybe, a szomszédos erdőket nem érintheti. A véletlen károsítások kizárása érdekében a létesítményekkel érintett terület határát a tervezési területeken jól látható és tartós módon ki kell tűzni, az építést végző személyeket erről tájékoztatni kell.
- Az intenzívebb zajhatással járó munkafázisokat megfelelő munkaszervezéssel minimalizálni kell.
- A munkaterületen az állatvilág védelme érdekében kizárólag vegetációs perióduson kívül (szeptember 1. – március 1.) között végezhető cserjeirtás, fakivágás.
- A 11663/40 hrsz. déli oldalát elfoglaló törmeléklejtő meredek rézsűjét biztonsági és természetvédelmi okból (a sziklákon élő növényközösségek védelme érdekében) kerítéssel kell elválasztani a létesítmény építéssel közvetlenül érintett részétől.
- A területen a Szalonka úttal párhuzamos rézsűn található inváziós fafajok, így az akác (*Robinia pseudoacacia*) és bálványfa (*Ailanthus altissima*) telepeit a munkálatok megkezdése előtt vegyszeres kezeléssel ki kell irtani, és a földmunkákat csak azután megkezdni.
- A lakópark területén kizárólag őshonos fa- és cserjefajok, esetleg sem generatív, sem vegetatív úton nem terjedő idegenhonos fajok telepíthetők, gyors terjedésre képes nem honos fajok alkalmazása nem megengedett.
- Az építési tevékenységek során keletkező meredek falú mélyedéseket (pl. munkaárkok) nem szabad több napig fedetlenül hagyni, mert az a kismélységek, kételtűek egyedeinek pusztulását okozhatja. E mélyedések betöltése, földmunkái során meg kell arról győződni, hogy

nincsenek-e beléjük hullott védett állatok, s a munkát csak ezek kimentése után szabad folytatni.

A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztály előzetes véleményének figyelembevételével az alábbi javaslatok követése szükséges:

- Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) önkormányzati rendelet szerinti fővárosi **helyi jelentőségű védett természeti területet - a védett terület határvonalának egyeztetett módosítása utáni területét - érintő meglévő építmények**, így különösen útburkolatok, kerítés, felhagyott alépítmények **teljes bontása és a terep eredeti, természetes állapotának visszaállítása szükséges.**
- A **tervezett belső út nem lóghat bele a fővárosi helyi jelentőségű védett természeti területbe.** A védett terület elválasztására áttört kerítés létesítése szükséges a 25/2013 (IV.18.) Főv. Kgy. rendelet szerinti lehatárolásnak megfelelően.
- **A térvilágítás kerülendő, illetve a védett terület irányába a legkisebb fényszennyezéssel járó megoldást kell választani**, lehetőleg mozgásérzékelő rendszer alkalmazásával.
- A védett területen építmény nem helyezhető el, a védett területet igénybe venni még ideiglenesen is tilos. A 25/2013 (IV.18.) Főv. Kgy. rendelet 2. melléklete szerinti természetvédelmi kezelési terv előírásait be kell tartani.
- Helyi jelentőségű természetvédelmi területen **tervezett tevékenység végzése** a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 38. § (1) bekezdése és a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) önkormányzati rendelete 6. § e) pontja értelmében **természetvédelmi hatósági engedély-köteles.** Az engedélyezési eljárás során helyi jelentőségű védett természeti terület esetén a fővárosban a főjegyző jár el természetvédelmi hatóságként a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 16. § (1) bekezdés f) pontja szerint. A helyi jelentőségű természetvédelmi terület kapcsán szükséges egyeztetések lefolytatása esetén is a fővárosi főjegyző illetékes.

A PMKH Erdőfelügyeleti Osztálya előzetes véleményében szükségesnek tartotta felhívni a figyelmet arra, hogy a tervezett beépítés megvalósításakor vegyék számításba az üzemtervezett 152/A jelű erdőrészlet területének jelentős meredekségét, **és minden, a rézsú megtámasztásához, a közlekedéshez szükséges műszaki létesítmény megvalósítását teljes terjedelemmel a 11663/40 és 11663/35 hrsz-ú ingatlanokon helyezzenek el, a szomszédos erdőterület igénybevétele nélkül.**

Bár a tervezési terület nem szerepel a 16/2009. (X.8.) KvVK rendelet szerinti barlangok felszíni védőövezete között, de a kerületi építési szabályozás alapján **barlangvédelmi 'B' zónában található.** A rendelet szerinti lehatárolásba tartoznak a karsztos térség mindazon részei, ahol jelenleg barlangok nem ismertek, de jelenlétük a földtani adottságok alapján egyértelműen nem zárható ki. A még ismeretlen barlangok helyzetének, felszín alatti kiterjedésének és jellegének megismerése nemcsak tudományos jelentőségük és védelmük, de a felszín közeli kritikus 10 m-es zónában az emberi létesítmények biztonsága szempontjából is indokolt. **A rendelet 5. § (1) előírása alapján a zónában a természetvédelmi törvény hatálya alá nem tartozó természetes üreg, vagy annak**

jelenlétére utaló geológiai jel, kőzetmódosulás esetén földmunkával járó építési tevékenységet végezni csak az elvégzett üregkutatás eredményének ismeretében szabad.

A kivitelezés során észlelt üregesedést, barlang vagy barlangra utaló nyomok előfordulását adott építési munka azonnali leállítása mellett jelenteni kell a Kormányhivatalnak és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnak.

3.4.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tervezési terület teljes terjedelmében a Trtv.-ben meghatározott és a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) szerint lehatárolt és szabályozott **Tájképvédelmi terület övezetébe** tartozik.

A vonatkozó előírás alapján *„A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - **meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait**”.*

A tájképvédelmi besorolás indoka a hegyvidéki városrészek változatos geomorfológiája, a természeti és épített környezet kölcsönhatásából létrejött változatos tájjelleg, benne a megmaradt erdőterületekkel, műemlékekkel, egyedi tájértékekkel. A konkrét tervezési területen belül az Apáthy-szikla kiemelkedő tájképi értékkel bír: látványos sziklaképződménye markáns tájlemként érvényesül a környéken, a körülbelül harminc méter magas, csupasz felszínű sziklák nagyobb távolságból is vonzzák a tekintetet. Másfelől az itt található számos kilátópontról feltáruló látvány egyedisége miatt, innen nagyszerű kilátás nyílik a Budai-hegység fővárosi területeire, illetve Hűvösvölgyön át a belvárosra. A tervezési területen a viszonylag alacsony fokú beépítettség, az erdőterületek és a lakóterek jelentős faállománya is táji értéket képvisel. Az Ördög-árok és annak völgye tájképi szempontból érzékeny, kitett terület.

Tekintettel a tájképvédelmi érintettségre, a terület szabályozása kapcsán fontos szempont volt a terület zöldbeágyazott jellegének fenntartása. A javasolt paraméter módosítások (beépíthetőség 5%-os növekedése, zöldfelületi arány 10%-os csökkenése, valamint az épületmagasság egységesen 6,5 m-ben való meghatározása) nem okoznak olyan mértékű változást ami kedvezőtlen hatást váltana ki a terület táji jellegére, tájképi adottságaira.

A tájképi és településképi szempontok érvényesítése érdekében a tervezett épületek településképi környezetbe és a tájba való illeszkedéséről a kerületi településképi arculati kézikönyvben leírtak és a településképvédelmi rendeletben foglaltak szerint kell gondoskodni.

3.4.4 Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A tervmódosítással érintett ingatlanok zöldfelületi szempontból kevésbé értékesek, mivel a jelenlegi beépítettség, a burkolt felületek aránya, valamint a jelentős mértékű „illegális” hulladéklerakás miatt a zöldfelületek aránya is elmarad a környező területekétől, továbbá az elhanyagoltság következtében a területen nagy fokú a gyomosodás, a fás szárú növényzet degradációja.

A tervmódosítás a kialakítandó zöldfelületek nagyságát kis mértékben, 10%-kal csökkenti, ami zöldfelületi szempontból kedvezőtlen, ugyanakkor a beruházás megvalósításával a telken belüli zöldfelületek rendezése, a gyomos növényállomány őshonos, tájjellegű növényzetre való cseréjével a hatás a jelenlegi állapothoz képest inkább kedvező lesz. A fejlesztés megvalósításával a szomszédos közterületek zöldfelületi rendezésére is sor kerülhet.

Az új beépítés a meglévő, jellemzően kevésbé értékes faállomány részbeni kivágásával jár, a faállomány szabályszerű, helybeni pótlása esetén is átmenetileg csökkenni fog a terület lombkoronaborítottsága. Ezért törekedni kell a fakivágások csak a lehető legszükségesebb mértékű megvalósítására, az értékes fajú és állapotú fagyedek megőrzésére.

A tervezett szabályozás a megfelelő zöldfelületi kialakítást az alábbi eszközökkel kívánja biztosítani:

- teljes értékű zöldfelületek magas arányának megkövetelése
- védőzöldsáv kialakítása és fenntartása a természetvédelmi terület határán
- tetőkertek kialakításának megkövetelése
- fásítottság mértékének előírása (150 m² zöldfelületeként 1 db lombos fa).

Az PMKH Erdőfelügyeleti Osztálya előzetes véleményében jelezte, hogy a korábbi telepítési tanulmányterv alapján tervezett beruházás feltáró útja az 11663/39 hrsz-ú ingatlanon található, Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, 152/A jelű erdőrészlet területének igénybevételét tervezi, az ellen kifogást emelt, mivel az ellentétes az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvénnyel (Evt.). Az érintett útelemez meglévő burkolat, az észrevétel figyelembevételével a tervezett szabályozás, és a javasolt beépítés alapján az igénybevétel már elkerülhető, az erdőrészletet a terv nem érinti kedvezőtlenül.

A fejlesztés megvalósítása kapcsán a csatlakozó közterületek zöldfelületi fejlesztése, rendezése is javasolt, úgymint egységes fasor telepítése, valamint az Ördög-árok menti zöldsáv rendezése.

3.4.5. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A tervezési területen a magas zöldfelületi arányú, villás beépítésű kertvárosias lakóingatlanok és üdülők dominálnak, amelyek esetében mérsékeltebb a zöldterületi igény. A tervezési területen zöldterület nincs, legközelebb, 500-1000 m-es gyaloglási távolságra a Csalán úti, kis játszótér található. A környező erdőterületek zöme ugyanakkor parkerdőként használt, számos rekreációs funkcióval rendelkeznek (tanösvény, játszóhely, pihenőhely stb.) Az Apáthy-szikla kedvelt kirándulóhely a környékbeliek számára is. Az Ördög-árok mentén széles közterületi zöldfelület csak kondicionáló szereppel bír, a patakpart végigjárhatósága, rekreációs használata korlátozott.

Az újonnan kialakításra kerülő lakóterületen 30 lakás kialakítása tervezett, amely kb. fő új lakost jelent. A területen belül biztosítani javasolt legalább az adott közösség számára igénybevehető szabadtéri rekreációs lehetőséget, különösen a kiskorosztályos játszótér kialakítása indokolt.

A szomszédos patakparton, valamint a környező erdőterületeken belül is további rekreációs létesítmények (pihenőhelyek, tornaeszközök stb.) telepítése javasolt az ökológiai szempontok figyelembevételével.

3.4.6. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A tervezési területen belül, a zöldfelületek rendezése, fejlesztése során az inváziós növényfajok, így különösen az akác (*Robinia pseudoacacia*) és bálványfa (*Ailanthus altissima*) telepeit ki kell irtani, és a szomszédos védett területen élő őshonos, tájjellegű növényfajokra, vagy azok kertészeti változataira szükséges cserélni. A lakópark területén kizárólag őshonos fa- és cserjefajok, esetleg sem generatív, sem vegetatív úton nem terjedő idegenhonos fajok telepíthetők, gyors terjedésre képes nem honos fajok alkalmazása nem megengedett.

A fejlesztéssel érintett ingatlanok hátsó kertrészén, a szabályozási terv alapján kialakítandó védőzöldsávot többszintes (fa- és cserjeszinten borított) növényzettel kell betelepíteni és fenntartani, átmenetet képezve a védett élőhelyek irányába.

A szomszédos Ördög-árok jelenlegi állapota ökológiai szempontból elégtelen. A terület rendezése során a meder és parti sáv természetközeli állapotát kell célul kitűzni, a kisvízfolyás revitalizációja javasolt.

3.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK:

3.5.1. Föld, talajvédelem

A volt IKV telephelyen korábban folytatott jelentős mértékű hulladéklerakás, mesterséges feltöltés miatt a terület talajszennyezettsége nem zárható ki. Ezért a területen – a hulladékoktól való szakszerű megtisztítás mellett – gondoskodni kell a talaj állapotának felméréséről és szükség szerinti további kármentesítési beavatkozásokról.

Az építkezések során a területekről az ott meglévő humuszos termőréteget a tényleges vastagságnak megfelelően maradéktalanul meg kell menteni. Eredeti rendeltetésének megfelelő felhasználásáig deponálni kell a humuszos talajt. Meg kell óvni az elmosódástól, a deflációtól és (mechanikai módon) a gyomosodástól.

A tervezési területen jelentős szintkülönbségek adódnak a természetes terepszint miatt. A tervezési terület nagy része meredek vízmosás rézsű. Az érintett ingatlanok hátsó telekhatára mentén indul az Apáthy-szikla jelentős meredekségű sziklafala, amely erózióvédelmi beavatkozásokat tesz indokolttá. Az erózióvédelmi beavatkozásokat az építési ingatlanokon belül, a természetvédelmi területek bolygatása nélkül kell megvalósítani.

3.5.2. Felszíni és felszín alatti vizek

Budapest II. kerülete a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület. A terület karsztos jellege miatt fokozottan szennyeződésérzékeny. A felszín alatti vizek fokozott érzékenysége miatt fontos a csapadékvíz-elvezetés hálózatának biztonságos kialakítása, az ártalmatlanítás technológiai

hátterének kiépítése és folyamatos karbantartása, valamint a létesítés során az elérhető legjobb építési technológia alkalmazása. Új felszíni gépjárműtároló csak vízzáró réteggel és olajfogó műtárggyal építhető a területen.

Az FKI előzetes véleménye alapján Budapest Főváros II. kerület építési szabályzatának felülvizsgálata során vízügyi és vízvédelmi szempontból többek között az alábbiakat kell figyelembe venni:

- A tevékenység során nyílt (fedetlen) karsztos kőzetből álló felszínen **tilos a karsztos kőzet, illetve a karsztvíz szennyezése vagy állapotának jogellenes megváltoztatása.**
- A csapadékvíz- és szennyvíz-elvezető létesítmények kiépítésére vonatkozó szabályozást a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet] 85. § (5) bekezdése szerint kell kialakítani, mely szerint **elválasztott rendszerű szennyvízelvezető műbe csapadékvizet, egyesített rendszerű szennyvízelvezető műbe a víznyelőn keresztül szennyvizet, továbbá elválasztott rendszer esetén a csapadékvíz-elvezető műbe szennyvizet juttatni tilos.**
- Tárgyi területen **a szennyeződésnek potenciálisan kitett csapadékvizek csak tisztítást követően szikkaszthatók el.**
- A csapadékvíz-szikkasztó tervezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a felszín alatti víz védelme érdekében a szikkasztási sík (fenékszint) és a mértékadó talajvízszint között legalább 1 m távolságnak kell teljesülnie.

A térségben az intenzív esőzések villámárvizek kockázatával járnak, a szélsőséges csapadékeloszlás a jövőben várhatóan fokozódni fog a klímaváltozás hatására. A területen ezért gondoskodni kell a lehulló csapadékvizek helyben tartásáról és helyben hasznosításáról, szükség szerint felszín alatti puffertározók kialakításával, zöldtetők létesítésével, stb..

3.5.3. Levegőtisztaság-védelem

A *légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint a vizsgált terület az ország légszennyezettség szempontjából kiemelt, „Budapest és környéke” 1. számú légszennyezettségi zónába tartozik. A helyi levegőminőség szempontjából kedvező, hogy helyben jelentős (ipari) légszennyező pontforrások nem találhatók. A helyi kibocsátások között szezonálisan a lakossági fűtést és a gépjárművek mérsékelt kibocsátását kell megemlíteni. A terület kedvező levegőkörnyezeti adottságai közé sorolható, a nagy fokú fásítottság, magas zöldfelületi arány, az Ördög-árok völgyében érvényesülő kedvező átszellőzés és mikroklima. A térségben a budapesti átlagnál általában kedvezőbb levegőminőség érvényesül.

A tervezett fejlesztések, új lakóépületek megvalósítása elsősorban az építési időszakban fog többlet légszennyezéssel, porkibocsátással járni. Az új épületek a jelenlegi szigorú épületenergetikai követelmények mellett várhatóan nem fognak számottevő többletkibocsátást okozni. A gépjárműcélforgalom növekedése a károsanyagok kibocsátásának helyi szintű növekedését fogja okozni, de ez a gépjárműállomány általános korszerűsítésével egyre kisebb mértékű lesz.

A terület zöldbeágyazottsága, valamint a zöldfelületek megőrzésére és fejlesztésére vonatkozó szabályozási javaslatok számottevő mértékben tudják kompenzálni a fenti terheléseket.

3.5.4. Zaj- és rezgésterhelés

A zajtérkép adatai alapján a terület zajhelyzete kedvező, a környező úthálózat alacsony forgalmi viszonyainak köszönhetően sem nappal, sem éjjel nem közelíti meg a határértéket a közúti zajterhelés.

A tervezett szabályozásváltoztatás nem eredményez érdemi változást a várható gépjárműforgalom nagyságának tekintetében. A tervezett lakásszám 30 lakás, a tervezett gépjárműparkolóok száma 50 db, ami alapján a várható forgalom a lakóterületeken jellemző módon a reggeli és délutáni-esti csúcsidőszakban fog megnövekedni ~ 40-50 db gépjárművel.

A területen számottevő zajterhelési pontforrás kialakítása nem várható. Az épületgépészeti berendezések körültekintő megvalósítása esetén. Eseti zajterhelés növekedés elsősorban a kisebb háztartási gépek, kerti munkaeszközök stb. használatából, illetve alkalmi rendezvények során jelentkezhet.

A felújítások, építkezések idején a munkálatokat úgy kell megszervezni, hogy a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai, valamint a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határértékei betarthatók legyenek.

A fenti Korm. rendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- és rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek. A továbbtervezés során vizsgálni kell az előírt zajvédelmi határértékek teljesülését.

3.5.5. Hulladékkezelés

A vizsgált területen a szervezett, szabályozott hulladékgazdálkodás feltételei adottak, a területen tervezett lakópark a meglévő hulladékbegyűjtési rendszerbe csatlakoztatható.

A fejlesztési szándékkal érintett, volt IKV telephely ingatlanjai jelentős, illegális hulladéklerakással érintettek, amelyek felszámolása alapkövetelmény. Az építési hulladékok szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.

Az építkezések során keletkező jelentős mennyiségű inert (bontási, építési) hulladék (helyben történő) hasznosítása javasolt a hulladékról szóló törvény vonatkozó előírásainak megfelelően. Az építés során csak szennyeződésmentes anyag használható fel. A bontási inert hulladék hasznosításának munkafolyamatában jellemzően kőtörőgépek alkalmazása válhat szükségessé, ami zajvédelmi szempontból kihívásokat jelenthet.

A zöldfelületek fenntartása során a helyben komposztálást kell előtérbe helyezni.

A beépítésre nem szánt ingatlanok Ek jelű Erdőterületbe, a beépítésre szánt ingatlanok és a megközelítésükre szolgáló közterületek Kertvárosias Lke-3 területbe soroltak.



A tervezett szabályozás ezen változtat, a két ingatlan vonatkozásában is lehetővé teszi a lakófunkció elhelyezését, közelítve és ténylegesen megfelelve ezzel a TSZT és az FRSZ területfelhasználási besorolásának.

Az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűség értéke: 0,6 (0,4 + 0,2):

Terület azonosító	Terület [m ²]	FRSZ előírás - Beépítési sűrűség [%]		Szabályozható bruttó szintterület [m ²]	
		általános	parkolási	általános	parkolási
Lke-3/SZ-6	7747,79	0,4	0,2	3 099,11	1 549,56
Lke-3/SZ-11	9280,10	0,4	0,2	3 712,04	1 856,02
Lke-3/SZ-14	10667,05	0,4	0,2	4 266,82	2 133,41
Lke-3/SZ-14	16206,17	0,4	0,2	6 482,47	3 241,23
Lke-3/SZ-15	15766,90	0,4	0,2	6 306,76	3 153,38
közterület	909,90	0,4	0,2	363,96	181,98
közterület	1590,35	0,4	0,2	636,14	318,07
közterület	4324,53	0,4	0,2	1 729,81	864,91
közterület	5130,59	0,4	0,2	2 052,24	1 026,12
ÖSSZESEN:				28 649,35	14 324,67

A tervezett KÉSZ-módosítás alapján számított szintterületek:

Terület azonosító	Terület [m ²]	KÉSZ tervezett Szintterületi mutató		Szabályozott építhető bruttó szintterület	
		általános	parkolási	általános	parkolási
Lke-3/SZ-6	7747,79	0,25	0,15	1 936,95	1 162,17
Lke-3/SZ-11	9280,10	0,25	0,15	2 320,03	1 392,02
Lke-3/SZ-14	10667,05	0,25	0,15	2 666,76	1 600,06
Lke-3/SZ-14	16206,17	0,25	0,15	4 051,54	2 430,93
Lke-3/SZ-15	15766,90	0,35	0,25	5 518,41	3 941,72
közterület	909,90	0	0	0	0
közterület	1590,35	0	0	0	0
közterület	4324,53	0	0	0	0
közterület	5130,59	0	0	0	0
ÖSSZESEN:				16 493,69	10 526,89

A két táblázat összevetésével látható, hogy mind az általános, mind a parkolási szintterületi értékek alatta maradnak az FRSZ-ben megszabott kereteknek, a tervezett szabályozás megfelel a TSZT és az FRSZ előírásainak.

3.7. BEÉPÍTÉSI TERV:

A fejlesztő célja egy igényes, sok zöldfelületet tartalmazó lakókörnyezet létrehozása egységesen kezelve a volt IKV telephely két ingatlanát.

A beépítésben a terepszint alatti parkolósinten összekötött, de a felszín felett önálló tömegű, mélygarázs – földszint és 1-2 emeletes társasházak kialakítása és a műemlék épület felújítása tervezett. A műemléki épület hasznosítása javíthatja a környék szolgáltatásokkal történő ellátását.



4. ábra: Beépítési terv – készült a Kettőpera Stúdió tervei alapján

A teljes beépítési tervet lásd a 3.8. pont szerinti mellékletben



5. ábra: Tervezett beépítés felülnézetből

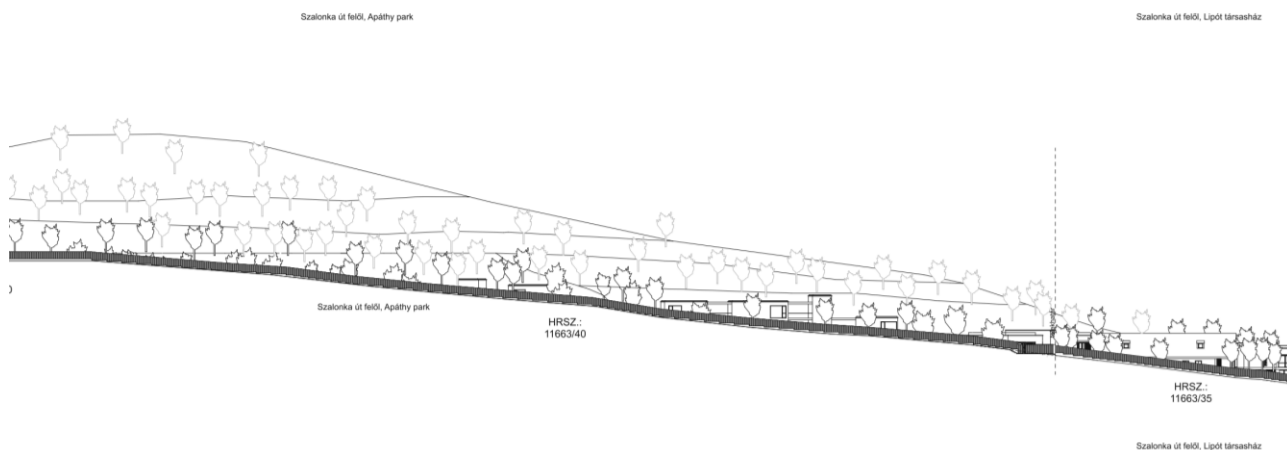
A 16663/35 helyrajzi számú telken a meglévő műemlék épület mellett két épületben, épületenként 6 db lakás és 8 db parkoló kialakítása tervezett; a telken összesen 12 lakás, 15 db új felszín alatti parkoló.



6. ábra: Látványterv – tervező: Kettőpera Stúdió Kft.



7. ábra: Páfrány utcai tervezett utcakép – tervező: Kettőpera Stúdió Kft.



8. ábra: Szalonka utcai utcakép – tervező: Kettőpera Stúdió Kft.

A 16663/40 helyrajzi számú telken 3 épület tervezett, egyik épületben 8 db lakás és 12 db parkoló, a másik két épületben épületenként 6 db lakás és 10 db parkoló kialakítása szerepel a tervekben; ezen a telken összesen 20 db lakás és 30 db új felszín alatti parkoló tervezett.



9. ábra: Látványterv – tervező: Kettőpera Stúdió Kft.

A két telek területén összesen 30 db lakás és 45 db parkoló kerül elhelyezésre a tervek szerint. A parkolók a terepszint alatti garázsszinten kerülnek kialakításra. A garázsszintek megközelítése a Szalonka utca meglévő útburkolatához csatlakozó, telken belül kialakított úthálózat lehajtóin keresztül lehetséges.

A korábbi és a tervezett beépítést és burkolatokat összevetve látható, hogy a tervezett épületek és burkolatok mennyisége lényegesen kevesebb, mint a kiinduló állapotban. Az új épületek tetején tervezett zöldtetők tovább javítják ezt a helyzetet.



10. ábra: Látványkép – tervező: Kettőpera Stúdió Kft.

3.8. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV