

# BUDAPEST II. KER. KÉSZ MÓDOSÍTÁS

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

## HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZEK

Önkormányzati belső egyeztetésre – 2023. január



Felelős tervező:

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

Készült:

2023. február

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

## 3. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZEK

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZEK</b>	<b>1</b>
1. ELŐZMÉNYEK ÉS A KÉSZ-MÓDOSÍTÁS CÉLJA: .....	3
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT:	5
2.1. TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK: .....	5
2.1.1. A tervezési területre vonatkozó területrendezési tervek - OTrT-BATrT - tartalma:	5
2.1.2. A hatályos Településszerkezeti terv megállapításai:	10
2.1.3. 2020. január 1-től hatályos KÉSZ övezeti előírásai, beépítési paraméterei:	15
2.1.4. Az Apáthy szikla területre vonatkozó fővárosi helyi természetvédelmi rendelkezések:	19
2.2. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA: .....	23
2.2.1. A tervezési terület és a fejlesztési Ingatlanok terepadottságai:	24
2.2.2. A területen található rendeltetések:	26
2.2.3. A tervezet fejlesztéssel érintett ingatlanok, beépítettségük és burkolt felületek:	27
2.2.1. A terület története:	28
2.2.2. Értékvédelmi adatok, építészeti örökség vizsgálata:	33
2.2.4. Az Ingatlanok tulajdoni adatai:	37
2.3. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT: .....	39
2.3.1. A terület közösségi közlekedése	42
2.4. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA: .....	43
2.4.1. Természeti adottságok	43
2.4.2. Táj történeti vizsgálat	44
2.4.3. Tájhasználat értékelése	46
2.4.4. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	47
2.4.5. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	53
2.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA: .....	53
2.5.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei	53
2.5.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	55
2.6. KÖRNYEZETVÉDELME (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS): .....	57
2.6.1. Talaj	57
2.6.2. Felszíni és a felszín alatti vizek	57
2.6.3. Levegőtisztaság és védelme	57
2.6.4. Zaj- és rezgésterhelés	58
2.6.5. Hulladékkezelés	60
2.6.6. Vizuális környezetterhelés	60
2.6.7. Árvízvédelem	60
2.7. KATASZTRÓFAVÉDELME- ÉPÍTÉSFÖLDTANI KORLÁTOK - CSÚSZÁSVESZÉLY: .....	61
2.8. VÁROSI KLÍMA: .....	62
2.9. HELYZETLEÍRÁS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS: .....	64



**1. ELŐZMÉNYEK ÉS A KÉSZ-MÓDOSÍTÁS CÉLJA:**

A tervezési terület Budapestnek és a II. kerületnek egy igen értékes lakóterületi részén belül, az Ördög-árok völgye mentén, az Apáthy szikla alatt helyezkedik el.

A Budapest II. kerület Páfrány utca és Szalonka út kereszteződésénél elhelyezkedő volt IKV telephely területét rendezni kívánja az új tulajdonos megszüntetve az évtizedes építési törmelék-lerakóhelyet, elbontva a telkeken meglévő régi rossz állagú épületeket és a rendezett területen egy új beruházás keretében lakóépületek megvalósítását és a meglévő műemlék épület felújítását tervezi.

Előkészítő lépésként a területre Telepítési Tanulmányterv (TTT) készült, mely bemutatta a tervezett tulajdonosi szándékokat és meghatározta az azokhoz szükséges szabályozási kereteket. A Telepítési Tanulmánytervet az Önkormányzat Képviselőtestülete elfogadta, a területre vonatkozóan Településrendezési szerződést kötött a tulajdonossal és rendelkezett a KÉSZ - az elfogadott TTT-nek megfelelő - módosítási folyamatának elindításáról. Ez a tervdokumentáció fentieknek megfelelő KÉSZ-módosítás tervét és annak megalapozó, alátámasztó munkarészeit tartalmazza.

A terület ortofotója 2005-ből, pirossal határolva a kijelölt tervezési terület.



**1. ábra: A tervezési terület ortofotó 2005 – Forrás: Főváros GIS**





2. ábra: A tervezési terület kataszteri térképe - Forrás: állami alapadatok



## 2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT:

### 2.1. TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK:

A tervezési területre az alábbi terület- és településrendezési tervek vonatkoznak:

1. Országos Területrendezési Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve
2. Budapest Főváros Településszerkezeti terve
3. Budapest Főváros Rendezési Szabályzata
4. Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ)

#### 2.1.1. A tervezési területre vonatkozó területrendezési tervek - OTrT-BATrT - tartalma:

##### OTrT-BATrT szerkezeti terv és országos övezetek

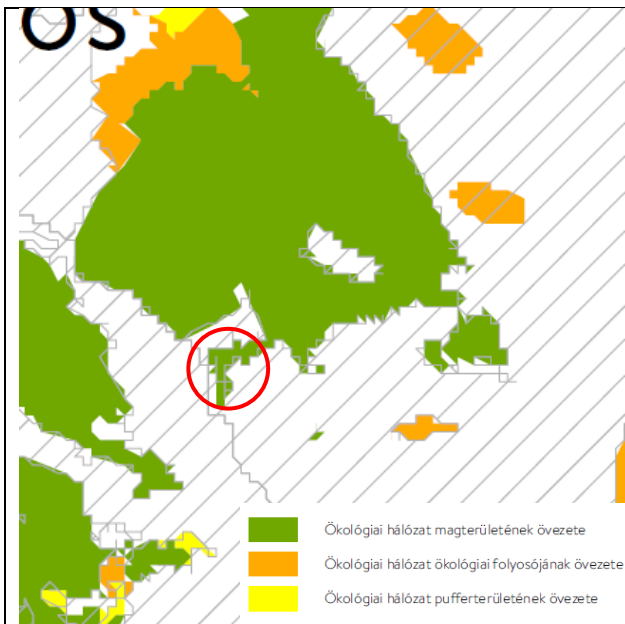
A tervezési terület az OTTrT-BATrT térségi szerkezeti tervlapja alapján részben települési térségbe, részben erdőgazdálkodási térségbe sorolt.



3. ábra: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve (kivonat)

Az erdőgazdálkodási térség az üzemtervezett (Országos Erdőállomány Adattár) szerinti erdőterületekre korlátozódik, a tervmódosítással érintett ingatlanok a települési térségbe tartoznak.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján az alábbi térségi övezetek érintik a tervezési területet:



Ökológiai hálózat övezetei (kivonat)

**Trtv. (2018. évi CXXXIX. törvény)**

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a **településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.**

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:**

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

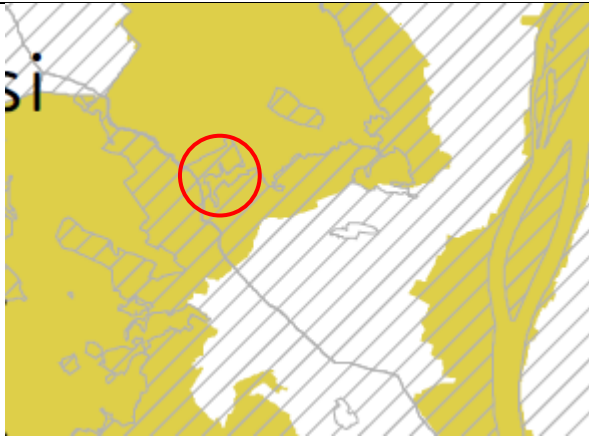
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) **Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.**

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.





Tájképvédelmi terület övezete (kivonat)

**9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet**

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő **településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.**

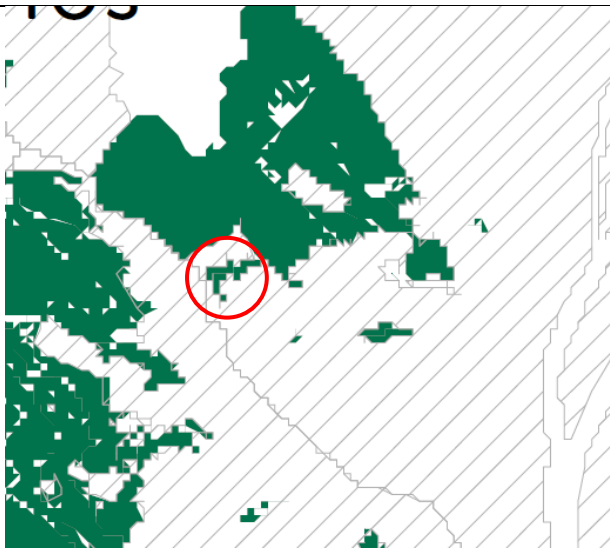
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - **meg kell határozni**

**a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,**

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.



Erdők övezete (kivonat)

Trtv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.



Vízminőség-védelmi terület övezete (kivonat)

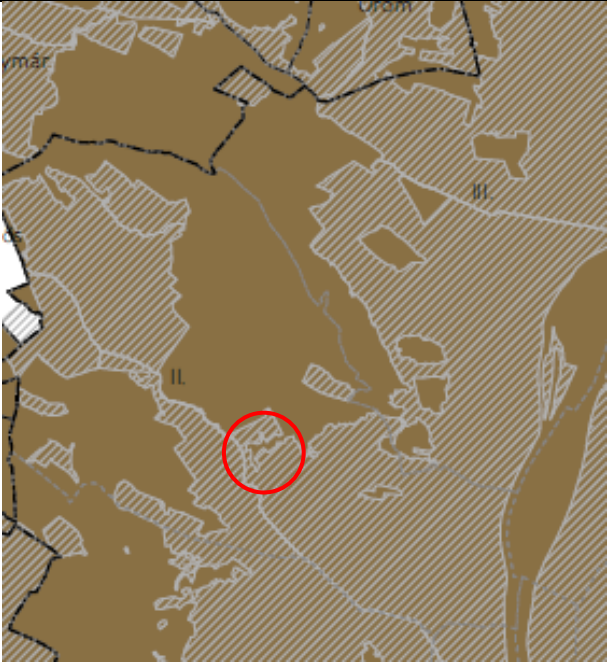
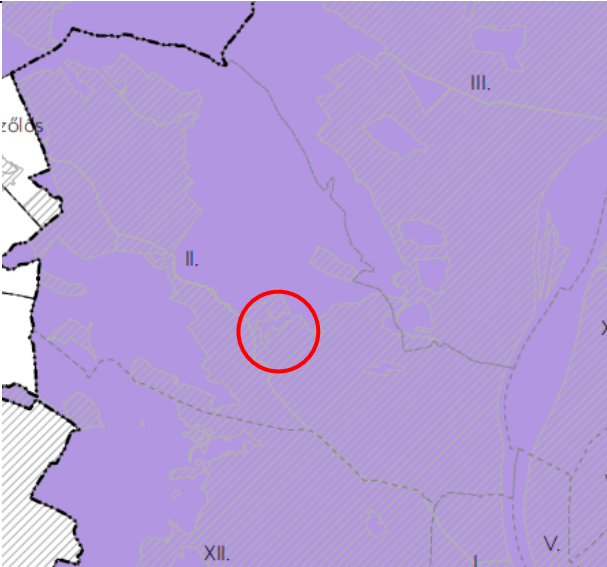
#### 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



 <p>Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések (kivonat)</p>	<p><b>9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet</b></p> <p>8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</p>
 <p>Földtani veszélyforrás terület övezet által érintett települések (kivonat)</p>	<p>9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet</p> <p>11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.</p>

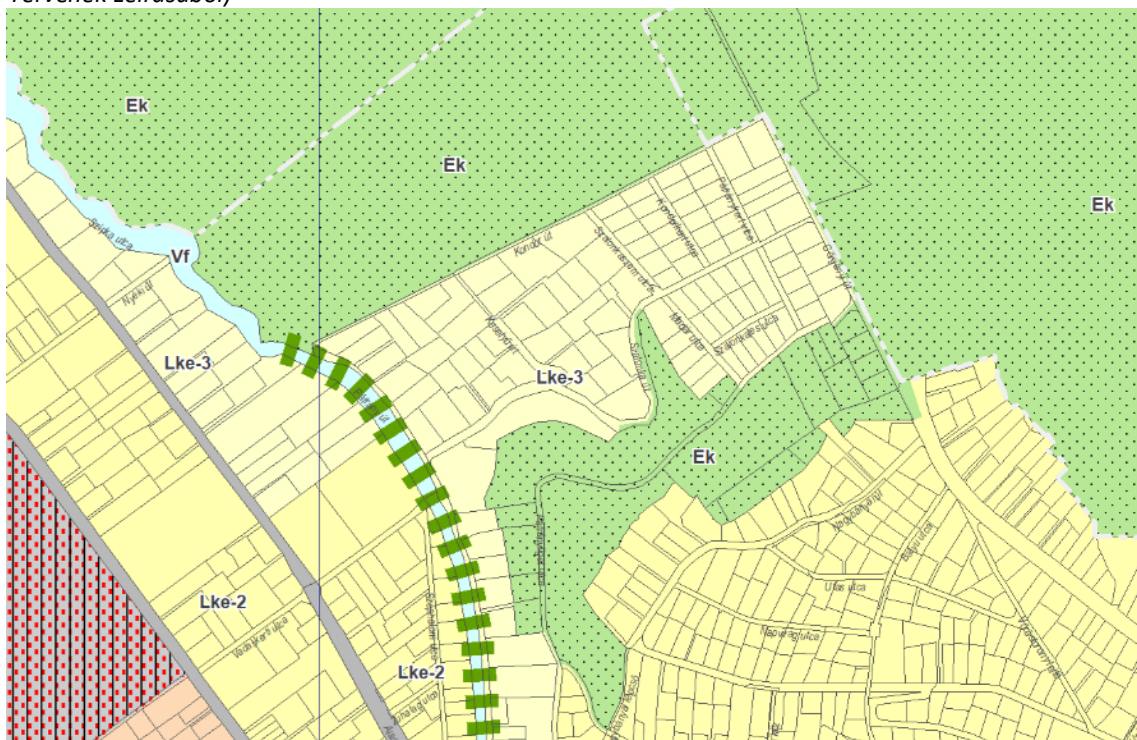
### 2.1.2. A hatályos Településszerkezeti terv megállapításai:

A Főváros hatályos településrendezési eszközei a város teljes közigazgatási területére készült, 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ). A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

#### TSZT 1. Területfelhasználás tervlap

A TSZT a tervezési területet kertvárosias, sziluettérzékeny lakóterületi (Lke-3) területfelhasználási kategóriába, valamint az erdőterületeket meglévő, közjóléti erdőterületbe (Ek) sorolja. A területet határoló Öreg-árok telkét vízgazdálkodási területbe (V) sorolja a terv, a patak mentén „szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatot” jelöl a TSZT 1. számú tervlapja.

„A zöldfelületi rendszer elemei közötti kapcsolat biztosítása érdekében a jelölt lineáris elemek mentén kondicionáló zöldfelületeket kell létrehozni. Ezen kívül a **területhasználat figyelembevétele mellett (annak ellehetetlenítése nélkül), megfelelő zöldfelületi ellátottságot biztosító, közcélú rekreációs zöldfelületek létesítése szükséges azokon a szakaszokon, ahol ehhez az adottságok biztosítottak** (megfelelő térmérték, közterületi kapcsolat). Jellemzően a vízfolyások parti sávjai, a lakóterületek meghatározó zöldfelületi tengelyei, illetve a vasúti területek melletti zöldfelületek tartoznak ide.” (kivonat Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének Leírásából)



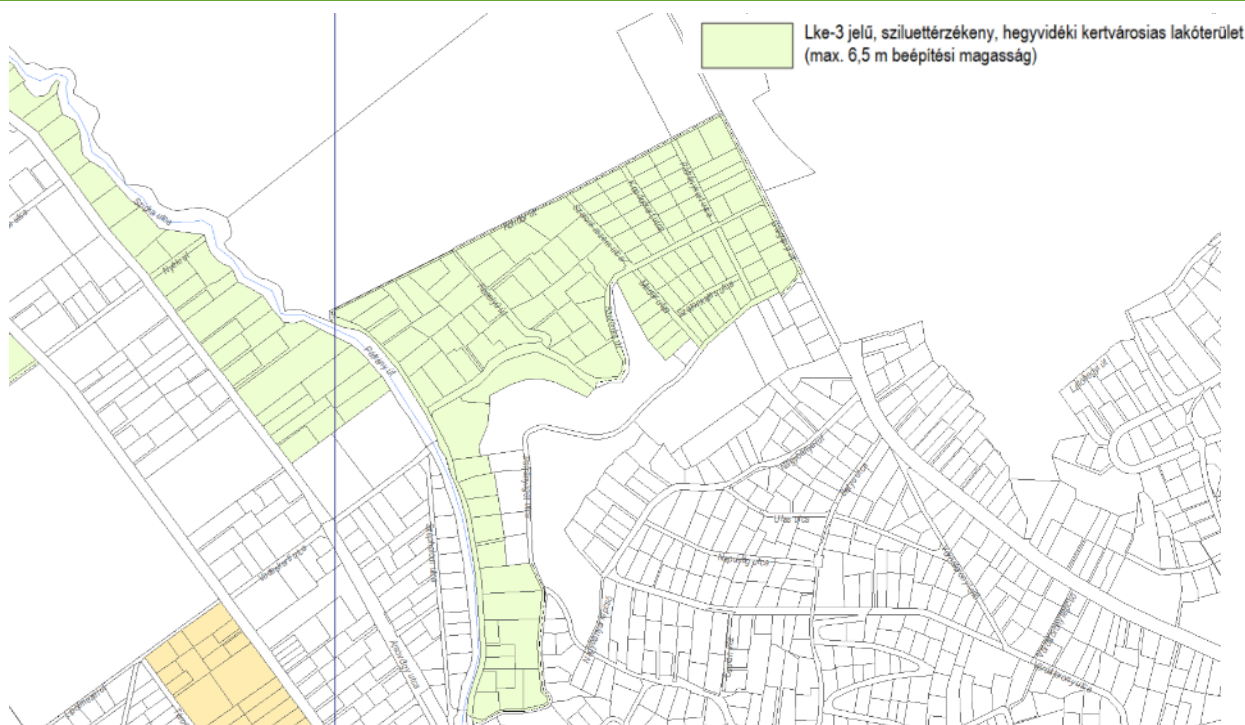
4. ábra: TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználási tervlap részlete

- |              |  |           |                |
|--------------|--|-----------|----------------|
| <b>Lke-2</b> | Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület               | <b>Ek</b> | Közjóléti erdő |
| <b>Lke-3</b> | Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület |           |                |
|              | Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat          |           |                |



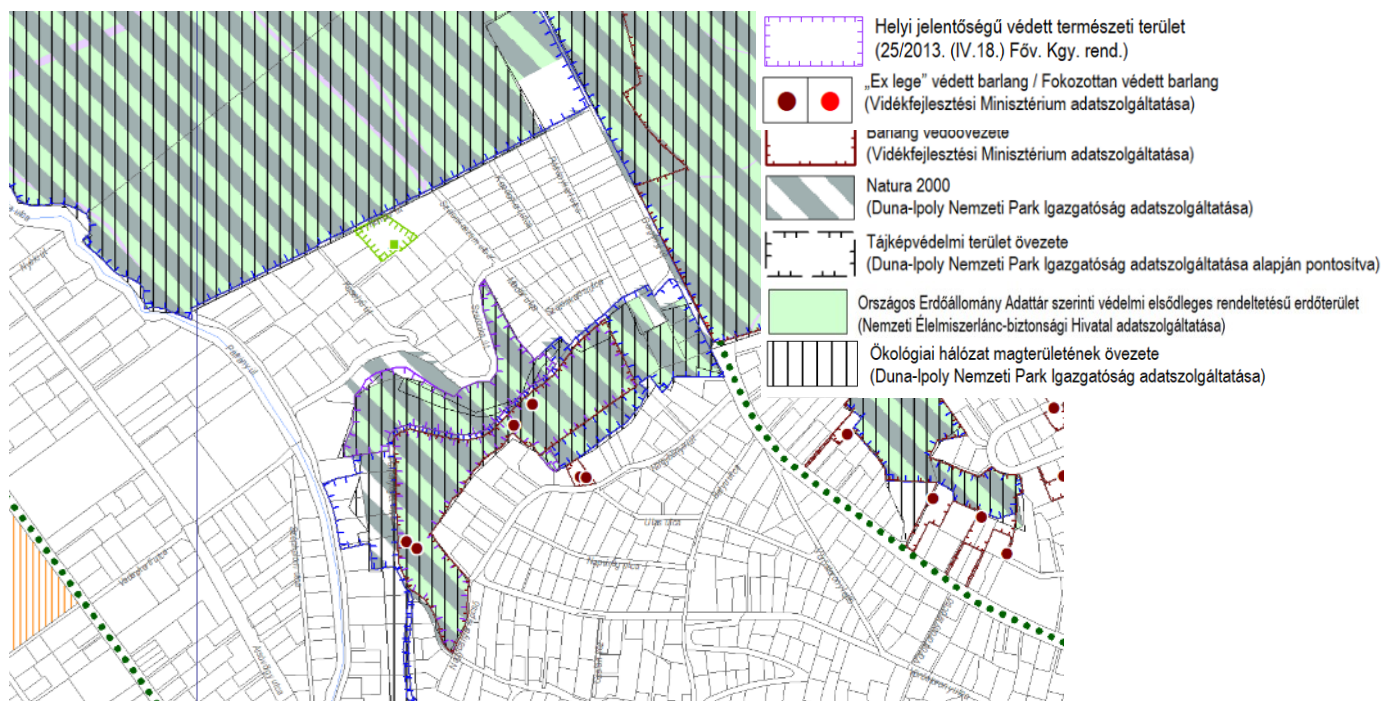


A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap



7. ábra: A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap részlete

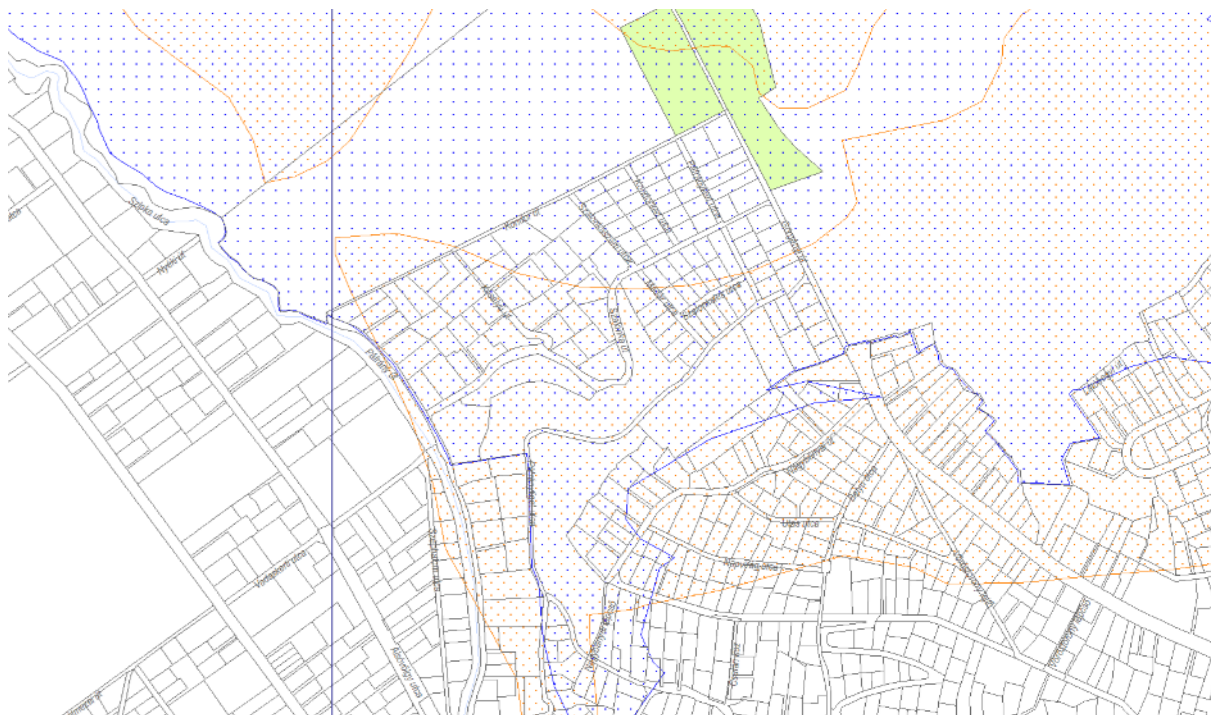
A TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap



8. ábra: A TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap részlete





A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap

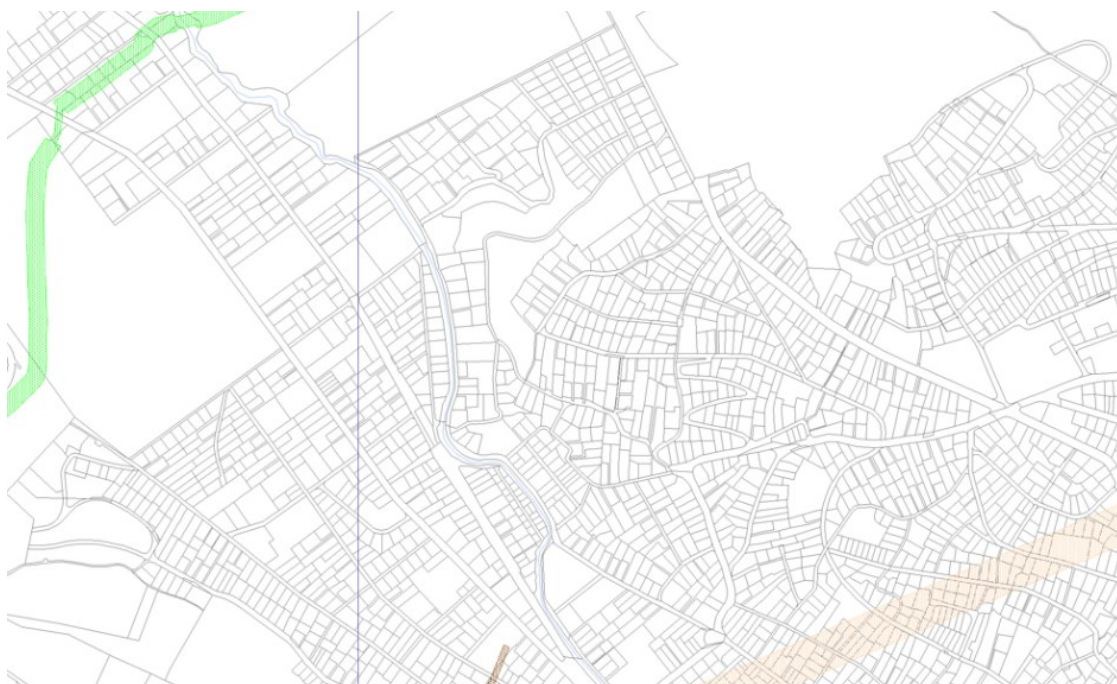


9. ábra: A TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap részlete

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEEK

- |   |  |
|---|--|
|  | Vízminőség-védelmi terület övezete<br>(KDVVÍZIG adatszolgáltatása)                                 |
|  | Karsztos terület<br>(Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása) |

A TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlap



10. ábra: A TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlap részlete



11. ábra: FRSZ 1. melléklet részlete

A TSZT és az FRSZ a terület beépítésre nem szánt és beépítésre szánt területfelhasználású területekre bontja.

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

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

- 0,4 - az általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) számára;
- 0,2 - a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára (bsp).







Részletes előírások a kereskedelmi rendeltetés korlátozásán kívül nem vonatkoznak ezekre az övezetekre, az Lke-3 övezetek általános előírásait kell betartani (KÉSZ 92-94.§).

Beépítési paramétereiket a KÉSZ 2. számú melléklete tartalmazza:

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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										7.	táblázat				
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O			
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA					
2.			a telek								az épület							
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb							
3.	Lke-3		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egydi előírás alapján			
4.							övzetcsoport	felett (%)	alatt (%)	általanós (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )						parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H. v. Ép						
16.	Lke-3/SZ-6	SZ	-	-	-	80	10	15	0.25	0.15	6	-				-	§/2	-
21.	Lke-3/SZ-11	SZ	5000	-	-	80	10	15	0.25	0.15	6	-				-	§/2	-
24.	Lke-3/SZ-14	SZ	2000	-	-	80	10	15	0.25	0.15	6	-	-	§/2	-			

Ezek a paraméterek megegyeznek a korábban hatályos KVSZ előírásaival.

Az Apáthy-szíkla védett területet a hatályos KÉSZ Ek-Tv/8 jelű közjóléti erdőterületbe sorolja és kizárja épületek és melléképületek létesítését.

*A volt ipari - 11663/35 és /40 hrsz - ingatlanokra vonatkozó övezetek, beépítési paraméterek:*

Két övezet vonatkozik jelenleg az ingatlanokra:

- Lke-3/EI/SZ-2 építési övezet a 11663/35 hrsz-ú műemlék telkére, és
- Lke-3/EI/SZ-3 építési övezet a 11663/40 hrsz-ú telekre.

A 11663/35 és /40 ingatlanokra jelenleg hatályos övezetek beépítési paramétereit:

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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										7.	táblázat			
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek													az épület	
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb						
3.	Lke-3		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)					
4.	övezetcsoporthoz						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H <sub>i</sub> v. Ép					
8.	Lke-3/EI/SZ-2	SZ	3500	-	-	75	10	15	0.25 /KH 0.5	0.15	6	-	x	x	x		
9.	Lke-3/EI/SZ-3	SZ	5000	-	-	75	10	15	0.25 /KH 0.5	0.15	6,5	-	x	x	x		

A Páfrány utca – Szalonka út kereszteződésénél lévő két volt ipari telek hasznosítása és a tervezési folyamat szempontjából meghatározó tény, hogy a Beruházó 2018-ban, még a 2019. december 31-ig hatályban lévő KVSZ érvényessége alatt vásárolta meg az ingatlanokat és kezdte meg a tervezett

beruházás előkészítését. Ezért különös jelentősége van a KVSZ előírásainak és a helyi előírások 2020. január 1-től hatályos módosulásának.

*2019. december 31-ig hatályos szabályozás (KVSZ) beépítési paramétere a 11663/35 és /40 ingatlanokra:*

Két övezet vonatkozott az ingatlanokra:

- I-II-40 építési övezet a 11663/35 hrsz-ú műemlék telkére, és
- I-II-41 építési övezet a 11663/40 telekre (korábbi helyrajzi száma: 11663/38)

A korábban hatályos KVSZ a 11663/40 hrsz-ú telek esetében a tervezett funkciótól függően jelentős eltérést adott a beépítési paraméterekben. Lakó rendeltetés esetén csökkentett beépítési paramétereket írt elő, ugyanakkor nem határozta meg egyértelműen a vegyes rendeltetések esetén alkalmazandó szabályokat.

A 2019. december 31-ig hatályos övezetek beépítési paramétere:

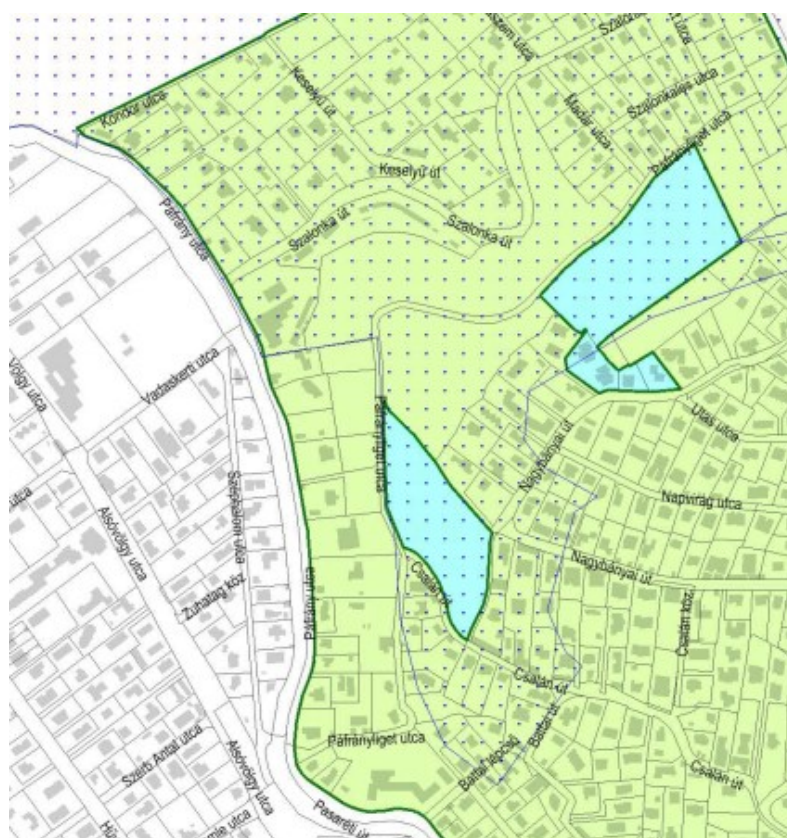
Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató			építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőmelelen	legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
	BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE
I-II-40	SZ	3500	-	-	-	10	0,25	-	75	-	6,0
I-II-41	SZ	5000	-	-	-	20 (10) <sup>[1]</sup>	0,50 (0,25) <sup>[1]</sup>	-	50 (75) <sup>[1]</sup>	-	6,5

<sup>[1]</sup> lakófunkció esetén csak ezek az értékek alkalmazhatók

A 11663/40 hrsz-ú telek tulajdonosa jogerős építési engedéllyel (ETDR azonosító: 201800053430, iratazonosító: IR-000511333/2019 és IR-000567264/2020) rendelkezik a 11663/40 hrsz-ú ingatlanra, mely vegyes rendeltetést tartalmaz, 9 lakást, 3 szálláshelyszolgáltató intézményi egységet és 21 mélygarázsban kialakított parkolót, tervezett beépítettség 16,7%.

A 2020. január 1-től hatályos KÉSZ ellentmondásosan szabályozott. Kertvárosias lakóövezetbe sorolta az ingatlanokat, de kizárta a lakó rendeltetésű létesítmények elhelyezését, ugyanakkor a beépítési paramétereket a KVSZ lakó-rendeltetésre vonatkozó csökkentett értékeihez hasonlóan határozta meg.

A hatályos KÉSZ vonatkozó korlátozó és védelmi rendelkezései:



GEOLOGIAI VESZÉLYEZTETÉS

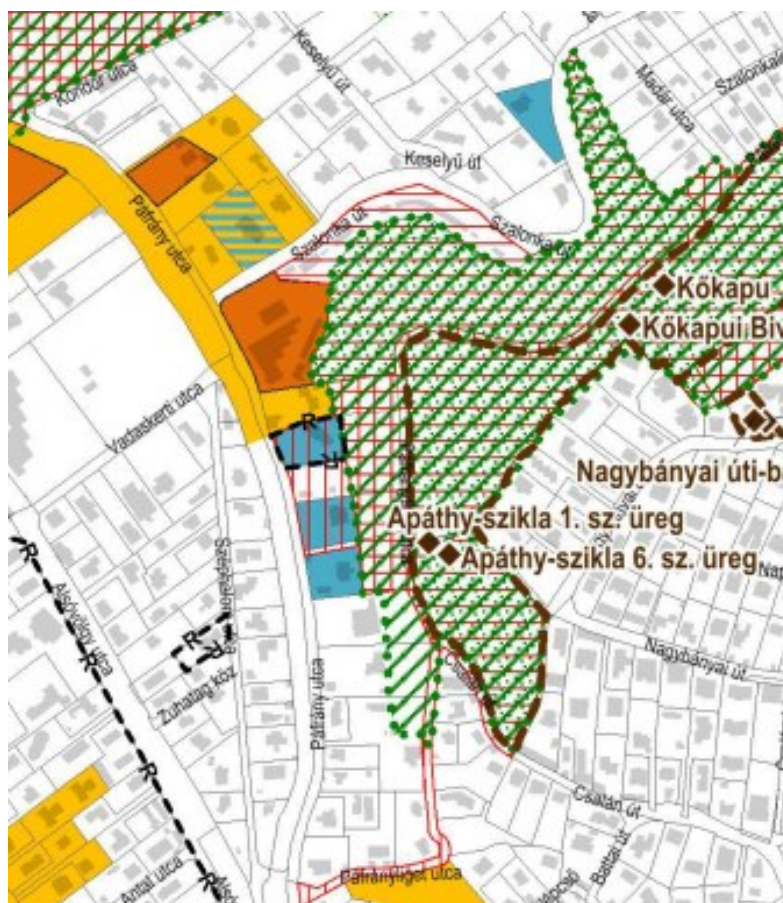
- Vízminőség-védelmi terület övezete \*\*
- csúszásveszélyes terület \*\*  
(Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása)

barlangvédelmi zónák \*

- 'A' zóna
- 'B'' zóna
- 'B' zóna

A KÉSZ 5.a melléklete a teljes tervezési területet geológiai szempontból Barlangvédelmi 'B' zónába; a 11663/35, a 11663/39 és a 11663/40 hrsz-ú, valamint a Madár utca melletti ingatlanokat vízminőségvédelmi övezetbe sorolja.

13. ábra: A KÉSZ 5.a melléklete szerinti besorolás



ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- műemléki védelemmel érintett telek
- műemléki környezettel érintett telek
- fővárosi egyedi védettségű építmény telke
- R-- nyilvántartott régészeti lelőhely

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Budai Tájvédelmi Körzet területe és határa \*
- Natura 2000 terület \*
- ökológiai hálózat területei \*
- magterület
- egyéb természeti értékek
- fővárosi helyi jelentőségű védett természeti terület  
25/2013.(IV.18.) Főv. Kgy. rendelet szerint

14. ábra: A KÉSZ 5.b melléklete szerinti besorolás



A KÉSZ 5.b melléklete szerint a tervezési területet sokrétű védelem érinti.

- A 11663/35 ingatlanon álló volt Lipótmezei étterem és major épülete műemléki védettség alatt áll;
- A szomszédos 11663/33 hrsz-ú telek és a Páfrány utca műemléki környezet besorolású;
- A 11671/1, a 11672/1 és a 11673/3 hrsz-ú ingatlanokon álló épület fővárosi egyedi védettségű épület;
- A 11673/3 ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhely.

Táj- és Természetvédelmi szempontból

- a 11663/31, a 11671/2, a 11672/2, a 11673/1 és a 11663/34 hrsz-ú ingatlanok, valamint a (11664) hrsz-ú Páfrányliget utca a Budai Tájvédelmi Körzet területébe tartozik;
- a 11663/31, a 11663/39, a 11663/40, 11671/2, a 11672/2, a 11673/1 és a 11663/34 hrsz-ú ingatlanokat Natura 2000 besorolás érinti;
- a 11663/40 hrsz-ú ingatlan egy része fővárosi helyi jelentőségű védett természeti terület.

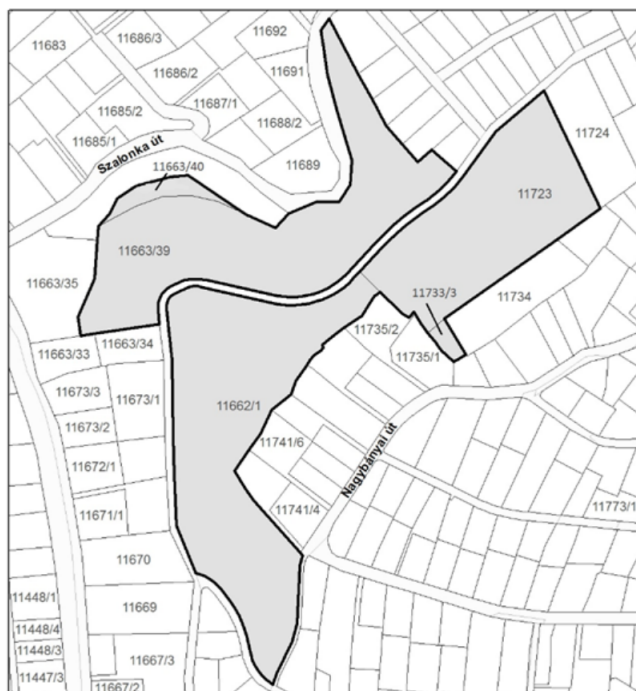
#### **2.1.4. Az Apáthy szikla területre vonatkozó fővárosi helyi természetvédelmi rendelkezések:**

A rendelkezéseket a 25/2013.(IV.18.) Fővárosi Közgyűlés rendelet tartalmazza.

##### 2. melléklet a 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelethez

Apáthy-szikla természetvédelmi terület adatai és természetvédelmi kezelési terve

1. Budapest II. kerület, Nagybányai út-Nagybányai lépcső-Páfrány út-Szalonka út-Páfrányliget utca-Görgényi út által határolt, 91 752 m<sup>2</sup> terület.
2. Érintett helyrajzi számok: 11662/1, 11723, 11663/39 és 11733/3, továbbá az 11663/40 ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú területből 1774 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt: E645269-N243332, E645279-N243344, E645287-N243358, E645304-N243371, E645337-N243379, E645355-N243381, E645409-N243344 EOY koordináták által meghatározott vonaltól délre eső rész.
3. A védett terület térképi vázlata:



#### **4. Természetvédelmi kezelési terv**

##### **4.1. Természetvédelmi gyakorlati célkitűzések**

a) A területen található értékes élőhelyek fenntartása, lehetőség szerinti bővítése.

b) A terület jelenlegi formájában őrizze meg a jellegzetes dolomitképződményeket, valamint a kialakult és azokhoz kötődő értékes növénytársulásokat, különös tekintettel a bennszülött budai nyúlfarkfüves területekre.

c)\* Védett növény- és állatfajok állományainak megőrzése. A tervezési területen előforduló legfontosabb megőrzendő élőlényfajok: kövér daravirág (*Draba lasiocarpa*), budai nyúlfarkfű (*Sesleria sadleriana*), magyar gurgolya (*Seseli leucospermum*), törpe nőszirm (*Iris pumila*), tarka nőszirm (*Iris variegata*), nagy pacsirtafű (*Polygala major*), sárga kövirózsa (*Jovibarba hirta*), nagyezerjófű (*Dictamnus albus*), széleslevelű nőszőfű (*Epipactis helleborine*), madárfészek békakonty (*Neottia nidus-avis*), piros madársisak (*Cephalanthera rubra*), fehér madársisak (*Cephalanthera damasonium*), gérbics (*Limodorum abortivum*), téltemető (*Eranthis hyemalis*), Szent István-szegfű (*Dianthus serotinus* ssp. *regisstephani*), leánykökörccsin (*Pulsatilla grandis*), nappali pávaszem (*Inachis io*), kardoslepke (*Iphiclides podalirius*), fecskefarkú lepke (*Papilio machaon*), Atalantalepke (*Vanessa atalanta*), dunántúli kékfutrinka (*Carabus germarii*), nagy hőscincér (*Cerambyx cerdo*), gyászscincér (*Morimus funereus*), imádkozó sáska (*Mantis religiosa*), rezes futrinka (*Carabus ulrichii*), szarvasbogár (*Lucanus cervus*), fali gyík (*Podarcis muralis*), törékeny gyík (*Anguis fragilis*), erdei sikló (*Zamenis longissimus*), nagy fakopáncs (*Dendrocopos major*), zöld küllő (*Picus viridis*), fekete harkály (*Dryocopus martius*), területen költő rigófélék (*Turdidae*), posztátfélék (*Sylviidae*), pintyfélék (*Fringillidae*), csuszka (*Sitta europaea*), rövidkarmú fakusz (*Certhia brachydactyla*), bajszos sármány (*Emberiza cia*), európai mókus (*Sciurus vulgaris*).

d) Az egyedi tájkép megőrzése.

e) A természetes élőhelytípusok állapotának fenntartása, szükség esetén annak javítása. A legfontosabb megőrzendő élőhelytípusok: mészkedvelő tölgyes (*Orno-Quercetum pubescenti-cerris*), cserszömörccs karsztbokorerdő (*Cotino-Quercetum pubescentis*), nyílt dolomitsziklagyp (*Seseli leucospermo-Festucetum pallentis*), pusztafüves lejtősztyeppré (*Cleistogeni-Festucetum sulcatae*), dolomit-sziklafüves lejtő (*Chrysopogono-Caricetum humilis*), budai nyúlfarkfüves dolomitsziklagyp (*Seslerietum sadlerianae*), gyertyános-kocsánytalan tölgyes (*Quercus petraea-Carpinetum*).

f) Az özönnövények monitorozása és visszaszorítása.

g) A nagy forgalmú látogatás feltételeit és egyben a terület természeti értékeinek védelmét biztosító infrastruktúra folyamatos karbantartása.

h) Bemutathatóság fejlesztése.

##### **4.2. Természetvédelmi stratégiák**

a) A tervezési terület peremén tapasztalható építkezések, beépítések területre gyakorolt hatásainak - illegális hulladéklerakások, fászszerűak eltávolítása az erdőszegélyekből, növényzet taposása, megsemmisítése - folyamatos ellenőrzése.

b) A látogatható részekben a bemutatást segítő információs rendszer kiépítése, valamint az élet- és balesetvédelmet szolgáló létesítmények fenntartása.

c) Az értékes területrészek zavarásmentességének biztosítása.

d) A szükséges fenntartó jellegű beavatkozások folyamatos biztosítása.

e) Az özönnövények visszaszorítása, további terjedésük megakadályozása.

f) A védelemhez szükséges eszközök karbantartása.

g) A terület kimagasló geológiai értékeinek megóvása.

h) A természetszerű élőhelyek fajgazdagságának, természetességhez közeli struktúrájának, valamint területarányának fenntartása, a védett növény- és állatfajok állományának fenntartása, illetve növelése.

i) A látogatás, valamint az oktatási és kutatási tevékenység irányítása, szabályozása. (Irányító táblák kihelyezése, sétautak fenntartása pihenőhelyek létrehozásával.)

j) Illegális hulladéklerakások felszámolása.

#### 4.3. Természetvédelmi kezelési módok, korlátozások és tilalmak

##### 4.3.1. Művelési ághoz nem köthető természetvédelmi kezelési módok, korlátozások és tilalmak

###### 4.3.1.1. Élőhelyek kezelése, fenntartása; fajok védelme

a) A tervezési területen található védett növény- és állatfajok állományának megőrzése és gyarapítása élőhelyük megfelelő kezelésével biztosítható.

b) A védett és fokozottan védett növényfajok (különös tekintettel: leánykökörcsin (*Pulsatilla grandis*), Szent István szegfű (*Dianthus serotinus* ssp. *regis-stephani*), budai nyúl farkfű (*Sesleria sadleriana*), magyar gurgolya (*Seseli lecospermum*) illegális szedését, a tövek kiásását a virágzási időben történő fokozott védelemmel meg kell akadályozni!

c) A fás szárú özönnövények egyedeit maghozó állapotuk előtt el kell távolítani mechanikai úton, vagy speciális csepegésmentes növényvédőszer kijuttatásával.

d) A lágyszárú özönnövények eltávolítása - az adott terület rész érzékenységétől függően - történhet kézi-, vagy gépi kaszálással, esetleg az érzékeny részeket kézi gyomlálással.

###### 4.3.1.2. Látogatás

a) A tervezési terület szabadon látogatható, de az ott végzett tevékenységek csakis a természetvédelmi előírások figyelembevételével végezhetők.

b) A fenntartó beavatkozások idején és balesetveszély esetén a természetvédelmi hatóság időszakos látogatási korlátozást rendelhet el.

c) A tervezési területen csak gyalogosan lehet közlekedni (kivételez a természetvédelmi célú beavatkozás).

d) A területet átszelő ösvényekről letérni, tüzet gyújtani, hulladékot elhelyezni tilos!

e) A sziklakibúvásokon és a rajtuk kialakult sziklagyepen tartózkodni tilos és életveszélyes!

f) A tervezési területen tilos sziklát mászni!

###### 4.3.1.3. Oktatás és bemutatás

A tervezési terület kiépített ösvényein a bemutatást szolgáló infrastruktúrát védeltséget jelző táblák és információs táblák bővítésével és karbantartásával fejleszteni kell.

###### 4.3.1.4. Kutatás, vizsgálatok

A tervezési terület egészén jogerős természetvédelmi hatósági engedéllyel lehet kutatást végezni.

###### 4.3.1.5. Terület- és földhasználat, természetvédelmi infrastruktúra

a) A területen minden ipari és bányászati tevékenység tilos.

b) A tervezési területen épület és egyéb építmény nem helyezhető el.

c) A tervezési területen található korlátok állapotát rendszeresen ellenőrizni kell. Ha állagromlás tapasztalható, a karbantartásokat haladéktalanul el kell végezni.

d) A meglévő parkerdei infrastruktúra hálózat karbantartása során az eredeti állapotot minden esetben helyre kell állítani.

e) A területen új építésű infrastruktúra hálózat nem építhető ki.

f) A területen új építésű közmű nem építhető ki.

###### 4.3.1.6. Táj- és kultúrtörténeti értékek

A tervezési területen a szükséges fenntartó jellegű beavatkozások folyamatos biztosításával a táji értékek megőrizhetők.



*4.3.2. Művelési ághoz, illetve földhasználati módhoz köthető természetvédelmi kezelési módok, korlátozások és tilalmak*

*4.3.2.1. Erdők kezelése*

*a) A területen elhelyezkedő 52A erdőrészlet üzemterv szerinti besorolása: védett természeti területen lévő, faanyagtermelésre nem szolgáló erdő. A vágásérettségi kor 999 évesre tervezett, azaz a területen örökerdő fenntartása a cél.*

*b) Az erdők kezelésekor a természetközeli megoldásokat kell alkalmazni.*

*c) A cserjésedés megállításához, a cserjefoltok kismértékű visszaszorításához csak fokozatos, vegetációs időn kívül történő gyérítés szükséges. A levágott növényanyagot a területről el kell távolítani.*

*d) A tájidegen fajok vegetációs időn kívüli rendszeres eltávolítása szükséges.*

*e) A területen lévő holtfák eltávolítása a gazdag állatvilág fenntartása miatt tilos!*

*4.3.2.2. Gyepok kezelése*

*a) A lágyszárú özőnnövények - virágzásuk kezdetekor történő - rendszeres kaszálással való visszaszorítása kötelező.*

*b) Az értékes sziklagyepok beerdősülésének folyamatát meg kell akadályozni.”*

A tervezési terület a II. kerület értékes hegyvidéki területén, az Ördög árok menti lakóterületen belül található. Határai: Páfrány utca – Szalonka út – Madár utca – Páfrányliget utca.

2023. febrúar 23. oldal

**2.2.1. A tervezési terület és a fejlesztési Ingatlanok terepadottságai:**

A tervezési terület a II. kerület középső beépített részét a külső beépített városrészekről elválasztó markáns, erdőkkel borított kiemelkedések között helyezkedik el. A hegyvidéki jellegnek és elhelyezkedésének megfelelően a terület terepadottságai markánsak.

Az Ördög árokkal közel párhuzamosan futó Páfrány utcához enyhe lejtésű, jól beépíthető területrészek csatlakoznak kis mélységben, majd a terep erősen emelkedővé válik a Páfrányliget utca irányába; 100 m alatt 15-20 m-t emelkedve.

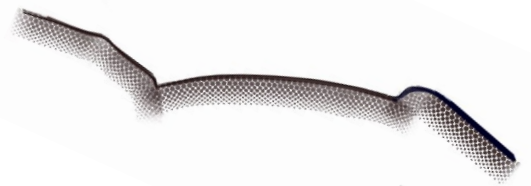
A Páfrányliget utca Madár utca – Csalán utca közötti átlagos Balti feletti magassága ~170 – 175 m.

A Páfrányliget utca tervezési területen kívüli oldalán található az Apáthy szikla elnevezésű 242 m magas látványos sziklaképződmény, mely kedvelt kirándulóhely és kilátópont.

A Szalonka út a Páfrány utcától erős emelkedésű, a domboldalba bevágott utca, a tereplejtés mértéke 12-14 %; első szakasza járda nélküli kiépítésű, keskeny útburkolatú. A Szalonka útról nyíló

telkek terepszintje között a domboldali jellegből következően jelentős szintkülönbség van, mely a vizsgált ingatlanok oldalán jelentős részsűt jelent. A tervezési területen belül csak egy ingatlan közelíthető meg a Szalonka útról kiépített

lehajtón, a 11663/40 hrsz-ú volt IKV telephely.



16. ábra: Szalonka út jellegzetes terepmetszete



17. ábra: Szalonka út felső szakasza; tervezési terület jobbra – Helyszíni fotó

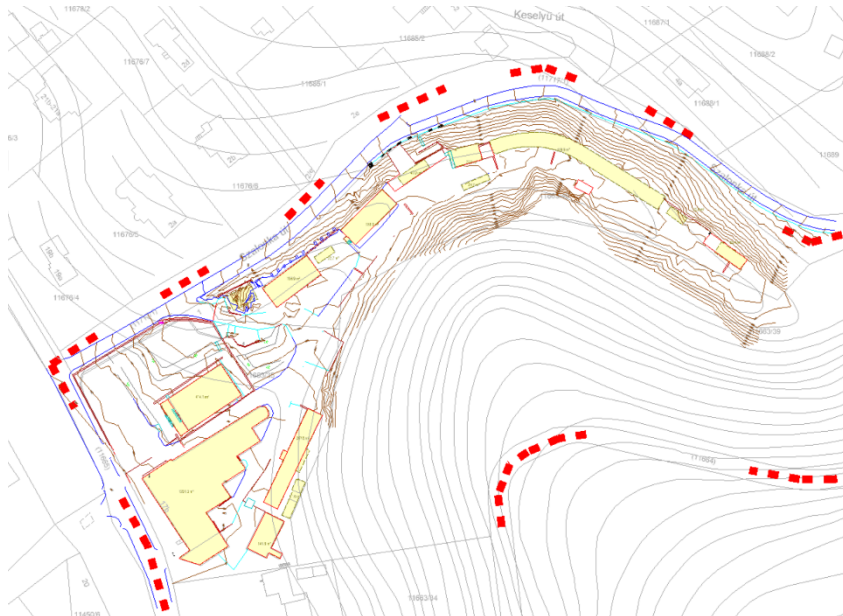
A Madár utca és a hozzá kapcsolódó tervezési területen belüli ingatlanok a Szalonka úthoz közeli szakaszon enyhe lejtésűek, majd közeledve a Páfrányliget utcához meredek terepadottságúvá válnak.



*A tervezett fejlesztéssel érintett 11663/35 és /40 hrsz-ú Ingatlanok terepadottságai:*

A fejlesztéssel érintett ingatlanok eltérő terepadottságúak.

A környező terepalakulatok völgyvonala a 11663/40 hrsz-ú ingatlanon belül húzódik és a 11663/35 hrsz-ú ingatlanon ellaposodva csatlakozik az Ördög-árok völgyéhez.



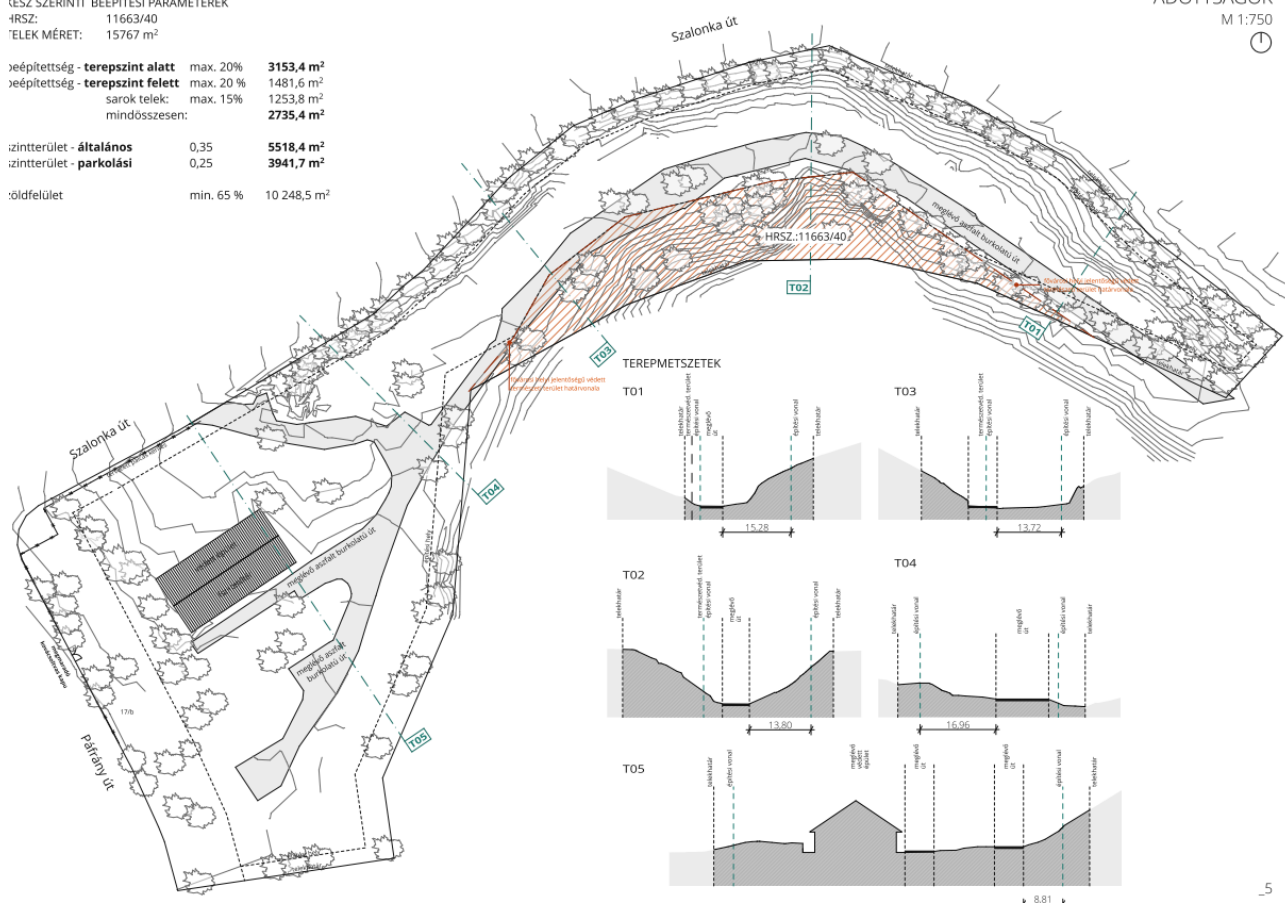
**18. ábra: A volt IKV telephely 11663/35 és /40 hrsz-ú ingatlanok, geodéziailag felmért 1 m-es rétegvonalakkal**

A 11663/40 hrsz-ú ingatlan hosszan elnyúló, íves alakú telek. A rajta áthaladó völgy alsó, közel sík részének átlagos szélessége 10 – 15 m, mely 7-8 méterrel lejjebb van a Szalonta út útburkolati magasságához képest.

CÉSZ SZERINTI BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK  
HRSZ: 11663/40  
TELEK MÉRET: 15767 m<sup>2</sup>

beépítettség - terepszint alatt	max. 20%	3153,4 m <sup>2</sup>
beépítettség - terepszint felett	max. 20 %	1481,6 m <sup>2</sup>
sarok telek:	max. 15%	1253,8 m <sup>2</sup>
mindösszesen:		2735,4 m <sup>2</sup>
zintterület - általános	0,35	5518,4 m <sup>2</sup>
zintterület - parkolási	0,25	3941,7 m <sup>2</sup>
oldfelület	min. 65 %	10 248,5 m <sup>2</sup>

ADOTTÁGOK  
M 1:750  
⌚



**19. ábra: A fejlesztéssel érintett ingatlanok terepmetszetei: - Forrás Kettőoera Építészstudio Kft**

A völgy-vonalra merőleges terep lejtés rendkívül erős, mértéke közel 50% - 70% a völgyvonal mindkét oldalán. A völgy alja az első szakaszán enyhén, a felsőbb szakaszon 7-8%-os lejtéssel lejt a Páfrány utca irányába.

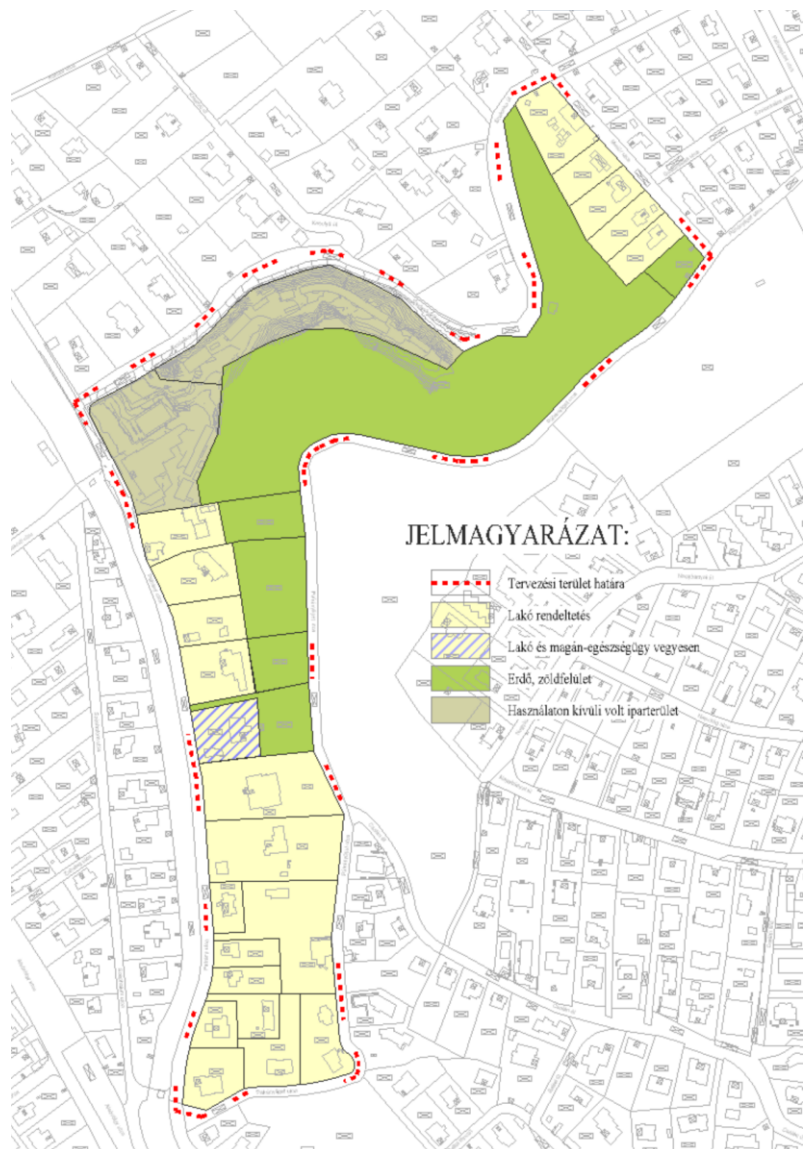
A 11663/35 hrsz-ú telek felülete a Páfrány utca felőli részen enyhe lejtésűvé rendezett, az egyéb részeken 8 - 10%-os lejtésű.

### 2.2.2. A területen található rendeltetések:

A Páfrány utca és a Madár utca mentén elhelyezkedő ingatlanok lakótelkek és beépítettek, illetve folyamatban van a beépítésük. A Páfrányliget közterületen és két oldalán védett erdőség található.

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok korábban a volt IKV telephelyeként kereskedelmi-gazdasági funkcióval hasznosítottak voltak, jelenleg használaton kívül állnak, a meglévő, nem védett épületek bontása van folyamatban.

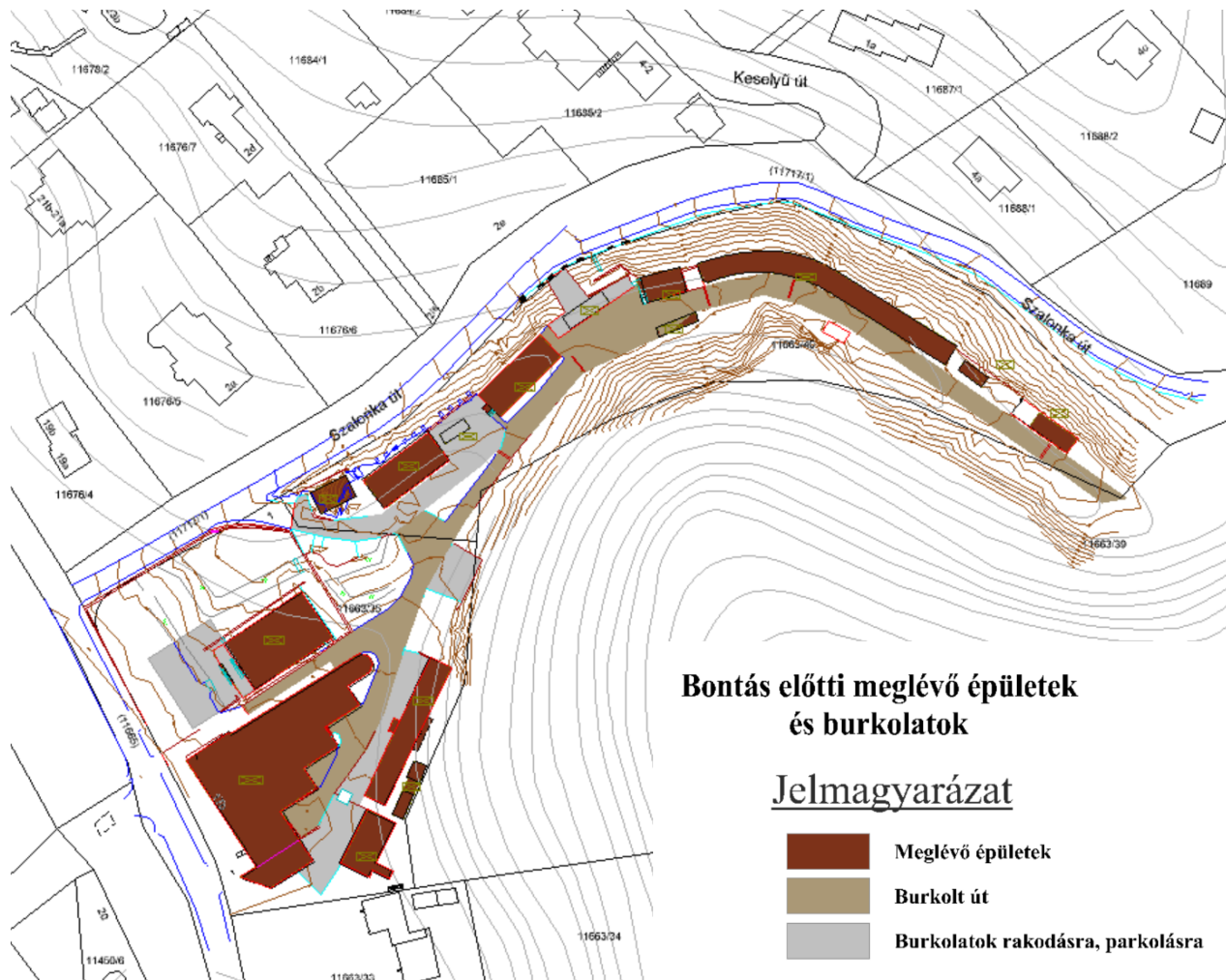
A 11663/35 hrsz. telken 408,9 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, műemlék védett épület található, a volt lipótmezői vendéglő és major, mely jelenleg nincs hasznosítva.



**20. ábra: Az ingatlanok jelenlegi használata**

### 2.2.3. A tervezet fejlesztéssel érintett ingatlanok, beépítettségük és burkolt felületek:

A két ingatlanra készített geodéziai felmérés alapján ábrázoltuk és számítottuk a meglévő épületeket bontás előtti állapotban és a meglévő burkolatokat.



**21. ábra: A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok meglévő beépítettsége és burkolatai a bontások előtt**

A 11663/35 ingatlanon korábban meglévő beépített alapterület: 2076,5 m<sup>2</sup>

a telek korábbi beépítettsége: 28 %

korábbi burkolt felületei nem számítva a támfalakat: 1879,6 m<sup>2</sup>

A 11663/40 ingatlanon korábban meglévő beépített alapterület: 1124 m<sup>2</sup>

a telek korábbi beépítettsége: 13,5 %

korábbi burkolt felületei nem számítva a támfalakat: 2144,5 m<sup>2</sup>

**A két ingatlan bontások előtt meglévő együttes beépítettsége 20,3 %.**

Meglévő burkolatok együtt: 4024,1 m<sup>2</sup> – a két telek területének 25,5 %-a.

**Meglévő burkolatok és bontás előtti beépítettség együtt a két ingatlanon:**

$(2076,5 + 1879,6 + 1124 + 2144,5) / (7408 + 8359 = 7224,6 / 15767 = 45,8\%$

visszamaradó zöldfelületek: 54,2 % a meglévő állapotban (nem számítva a támfalakat).



### 2.2.1. A terület története:

A környék a középkorban a kőfallal körülvett királyi vadaskert része volt, a Mátyás korabeli vadászkastélytól (romjai a mai Hűvösvölgyi út mellett található) levezető gyalogút valahol éppen a szikla környékén szelhetett át az Ördög-árkot. A török hódoltság a terület hanyatlását okozta, feledésbe merült Nyék település és a Vadaskert is.

A terület és főként a kilátó sziklaorom az 1800-as évek elején kezdett a városi polgárok kedvenc kirándulóhelyévé válni. Göbl Lipót budai polgár és molnár 1820-ban megvásárolta ezt a területet Buda városától. A terület régebbi nevét - Leopoldfield – is róla, első tulajdonosáról kapta<sup>1</sup>. Göbl Lipót a kirándulók számára még 1820-as években vendéglőt épített az Ördög árok melletti Szalonka út 1.- Páfrány utca 17/b alatt. Későbbiekben az Apáthy család tulajdonába került a terület, vendéglőjük és majorságuk városszerte ismert volt.

A terület a magyar elnevezését – Lipótmező - a reformkor egyik fontos magyar nemzeti törekvésének magvalósulásakor, a város külterületén fekvő dűlők nevének magyarosításakor 1847-ben kapta a német név tükörfordításaként. De azóta a Lipótmező kifejezés az Ördög árok túlszéljén 1868-ban felépült Magyar Királyi Országos Térbolyda és utódai szinonimájává vált; a terület elnevezése visszavette a középkori Nyék település, illetve a szikla az Apáthyak nevét.



**22. ábra: Lipótmező egykor - forrás: egykor.hu**

A terület az 1837-es térképeken még nincs feltüntetve, az 1850-es években még nem voltak állandó házak a környéken<sup>2</sup>. Pest-Buda reformkori fejlődése azonban erre a területre is kihatott, folyamatosan jöttek létre utak és parcellák.

<sup>1</sup> Forrás: wikipedia.org

<sup>2</sup> Forrás: meselohazak.hu/1934







A XX. század elején nagy ütemben épült be a terület üdülőépületekkel, amelyek később lakóépületté váltak, így jött létre a ma meglévő értékes villaépületekből és társasházakból álló környező lakóterület.



**25. ábra: a terület térképe 1937 - forrás: Hungaricana – Budapest időgép**



**26. ábra: Látkép az Apáthy-szikláról a környező lakóterületekre forrás: Google maps**



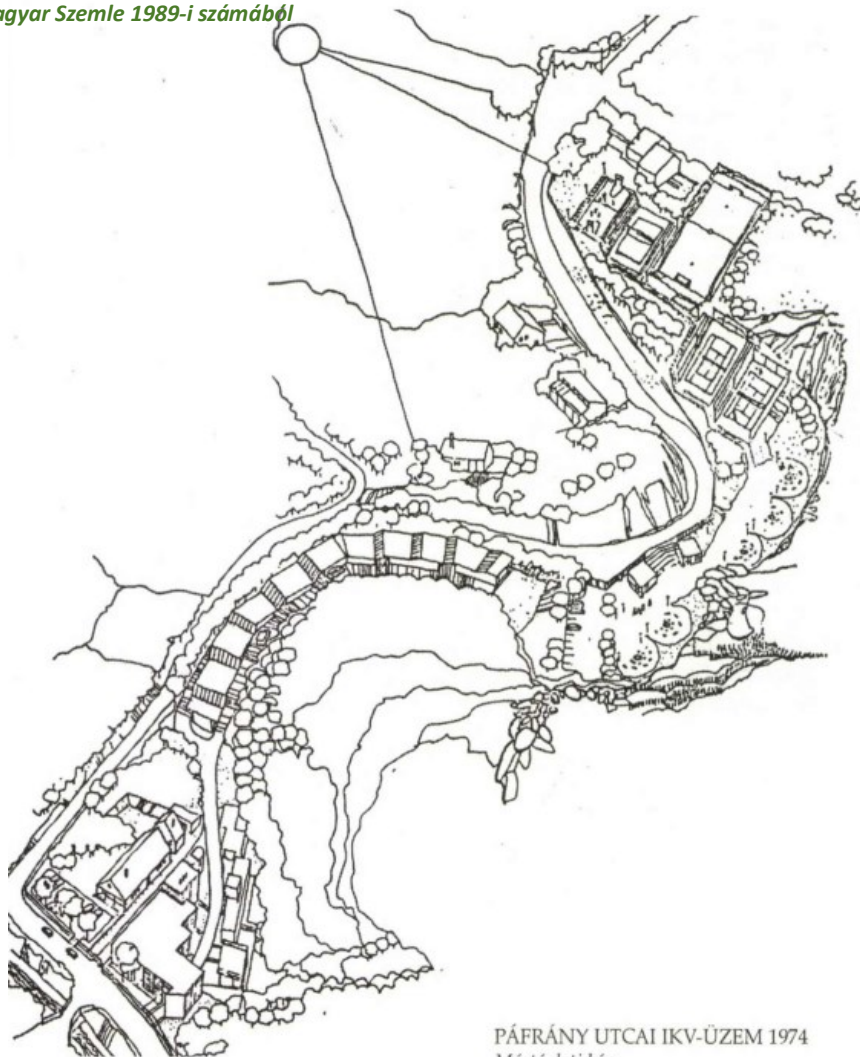
*A Páfrány utca – Szalonka út találkozásánál fekvő ingatlanok története*

A Páfrány utca – Szalonka út találkozásánál fekvő ingatlanok a környezetüktől némileg eltérő fejlődésen mentek keresztül, melyet alapvetően határozott meg a lakófunkciótól eltérő használat. A 2 ingatlan fejlődésére, változására vonatkozó egyedi információk csak részlegesen, állnak rendelkezésünkre, elsődleges forrás az 1970-es évektől kezdődően a korabeli újságcikkek.

Az 1970-es, 80-as évek újságcikkei alapján a Páfrány utca – Szalonka út menti ingatlanokat az 50-es években a Tanács elvette a Pilisi Parkerdő Állami Gazdaságtól és az Ingatlan Kezelő Vállalat – IKV - kezelésébe adta. Az ingatlanok művelési ága ma is kivett ipartelep.

A korabeli újságcikkekben felmerült, hogy a völgyben korábban kőbánya<sup>3</sup>, majd gyümölcsös működött, de ennek egyéb bizonyítékait nem találtuk. A cikkek alapján azonban egyértelmű, hogy az 1950-es évektől a két ingatlant használó IKV a völgybe rakta le az építési hulladékát, szemetét, a környékeliek pedig háztartási szemetet raktak le. A terjedő szagok és a környező lakosság felháborodása miatt a szemetet részben betemették, rekultiválták (pontos részletek nem ismertek).

**27. ábra:** Részlet a Magyar Szemle 1989-i számából



PÁFRÁNY UTCAI IKV-ÜZEM 1974  
Mártárolati kép  
Tervező: Borostyánkői Mátyás

<sup>3</sup> Forrás: Népszabadság 1979. április 13-i száma 4. oldal;  
Élet és Irodalom 1980. február 9. száma 2. oldal,  
Magyar Nemzet 1982. április 22. száma 9. oldal;



A tulajdoni lapok adatai szerint a rendszerváltáskor a Kerületi Önkormányzat tulajdonában volt a két ingatlan, aki 2008-ban értékesítette magánemberek számára a területet, fenntartva a visszavásárlás jogát 2013.11.06-ig. A visszavásárlás nem történt meg, a magánszemélyek értékesítették az ingatlanokat egy gazdasági társaságnak, aki továbbértékesítette a jelenlegi fejlesztőnek 2018-ban. **A 2018-as vásárláskor készített fotók** alapján egyértelmű, hogy a völgyet korábbi használói építési anyagok, -hulladékok tárolására használták.



**28. ábra: 2018-as tulajdonosváltáskori állapotok – 1-2**





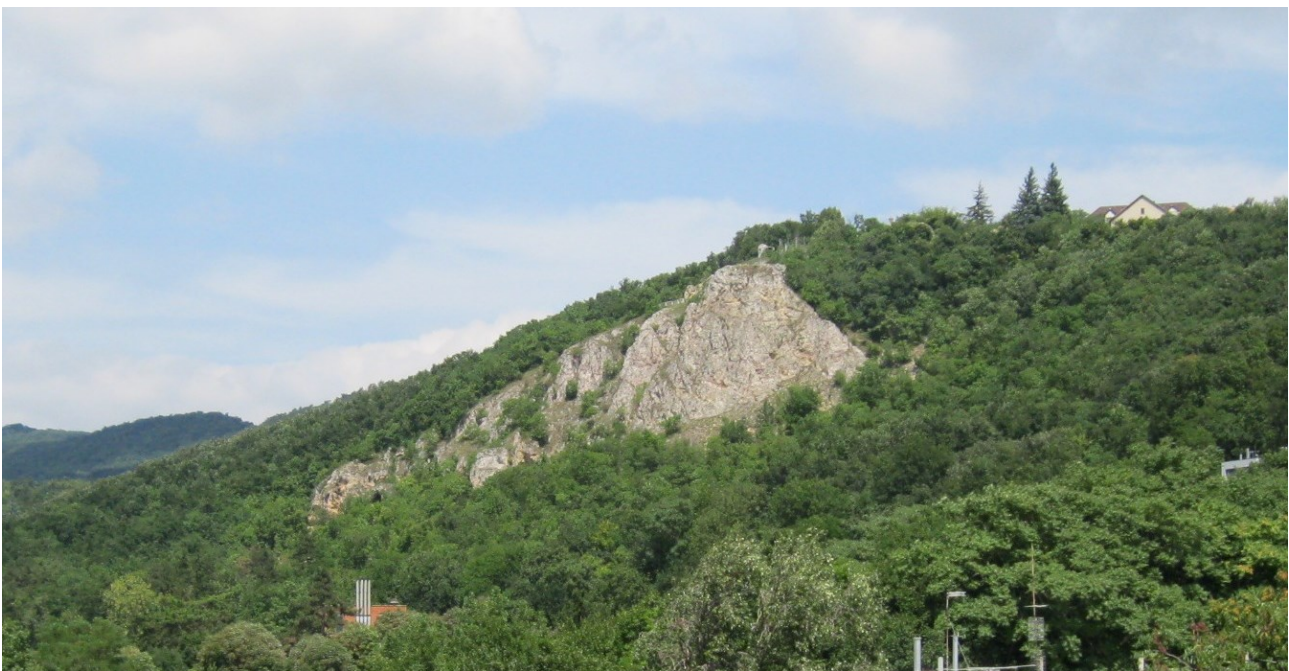


**29. ábra: 2018-as tulajdonosváltáskori állapotok – 3**

A tulajdonosváltás óta eltelt időben a jelenlegi tulajdonos a hulladékokat elszállította, a völgyben meglévő épületek felépítményét elbontotta, folyamatban van a volt autószerház épületének bontása. A fentiek miatt a beruházás előkészítő talajmunkái során számítani lehet további hulladékok előkerülésére, melyet az előírásoknak megfelelően kell kezelni, elszállítani.

#### **2.2.2. Értékvédelmi adatok, építészeti örökség vizsgálata:**

A tervezési területen belül helyezkedik el a védett Apáthy-szikla természetvédelmi terület, mely a Látó-hegy főtömbjének délnyugatra előreugró, látványos sziklaképződménye; egy dolomittrög, falszerű meredek lejtővel, szép kilátással a környező területekre. Nevét egykori birtokosáról Apáthy Gáborról kapta. A védett terület részletesebb leírását lásd a Zöldfelületi munkarészekben.



**30. ábra: Apáthy szikla - forrás: Wikipédia, Szent Tamás**



**Műemléki védelem:**

A Páfrány utca 17/b (Szalonka út 1.) ingatlanon áll egy épület, mely épület a **volt Lipótmezei vendéglő és major épületként 1958 óta műemlékként védett** (törzsszám: 15198; azonosító 315), melyet 1870-ben Knabe Ignác tervei alapján átépítettek.



**31. ábra: A műemlékként védett volt lipótmezeői vendéglő és major**





Forrásaink szerint azonban **kérdéses** az épület **eredetisége**. A Magyar Nemzet 1978. május 23-i számában „Pusztuló erdők Pest-Budán” címmel olvasói levelet közöl, melyben egy szemtanú leírja, hogy az egyszerű klasszicista épületet, melyet 1830 körül még gazdag szobordísszel ábrázoltak, teljesen elbontották, még egy kő sem maradt a helyén. Az elbontott épület mögött kitárult a völgy, benne a környezetrombolás (hodályok, hulladékok, szeméthalmok, rothadás...) minden jegyével.

A terület ekkor a volt IKV kezelésében állt.

Ugyancsak a Magyar Nemzet 1989. április 18-i számában ugyanaz a szemtanú helyreigazítást ír, melyben állítja, hogy az elbontott műemlék épület alapjaitól néhány méterrel beljebb a terület akkori tulajdonosa az IKV felépített egy verandás, földszintes épületet, ami azonban nem a régi épület, hanem új. Ezért a szemtanú szerint helytelen az a megállapítás, melyet Ráday Mihály aláírásával megjelent cikkben közöltek, melyben azt írják, hogy az IKV felújította az egykori Lipótmező vendéglő műemlék épületét.

A műemléképülethez kapcsolódó állapotjelentések is megjegyzik, hogy meglepően jó állapotban van a kora és a terület elhanyagoltsága ellenére is.

Minden kapcsolódó adattal együtt is **az ingatlan mindenképpen jelentős helytörténeti érték és jelenleg az épület műemléki védettségű.**

Javasoljuk a 11663/35 ingatlanon tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a műemlék épület részletes feltárását, vizsgálatát, hogy az eredetiségével kapcsolatban felmerült kétségek véglegesen tisztázhatóak legyenek, a felújítása megfelelő adatok birtokában legyen tervezhető.

A helyszíni vizsgálatokban kitűnt a korábbi étterem és majorság értékes kapuja. Megőrzendő érték, vélhetően eredeti alkotás, felújítása, megtartása javasolt.



**32. ábra: Műemlék volt vendéglő-  
majorság épület kapuja - forrás:  
Wikimedia**

### **Fővárosi védettségű épületek:**

A területen további értékes és fővárosi helyi védelem alatt álló épület állnak a

- Páfrány utca 11a – hrsz: 11671/1
- Páfrány utca 13b – hrsz: 11672/1
- Páfrány utca 15/b – hrsz: 11673/3

#### **HRSZ: 11673/3**

Cím: II. kerület, Páfrány út 15.

Megnevezés: lakóépület

Védelem keletkezése:

54/1993.(1994.II.1.) Főv. Kgy. Főv. Kgy. rendelet

Leírás: Szuterén, földszint + emeletes, mozgalmas alaprajzú és tömegű romantikus épület. Egy család reprezentatív igényeinek megfelelően készült toronnyal, bástyával, fadísztésű oromzattal, erkéllyel és verandával.



#### **HRSZ: 11672/1**

Cím: II. kerület, Páfrány út 13/B

Megnevezés: lakóépület

Védelem keletkezése:

54/1993.(1994.II.1.) Főv. Kgy. Főv. Kgy. rendelet

Leírás: Pince + földszintes épület. Sajátos hangulatát a sarokpontra szerkesztett, téglalap alaprajzú torony és a zsalugáteres ablakok adják. A nagyméretű telken (kertben) elhelyezkedő egykori nyaralóépület az



Ördögárok K-i oldalán épült, múlt századi épületek egyike. Az Apáthy szikla alatt húzódó épület az 1880-as évek romantikus „svájci” nyaralótípusának egyik jellegzetes példája. Az alapincézett, földszintes épületet megemelt járószint, erőteljes lábazat és felvezető külső lépcső jellemzi. A négyzetes sarokkrizalit külön tetősíkja és a zsalus ablakok adják az épület sajátos (vadászkastély) hangulatát.



HRSZ: 11671/1

Cím: II. kerület, Páfrány út 11/A

Megnevezés: eredetileg lakóépület

Védelem keletkezése:

54/2002.(X.18.) Főv. Kgy. Főv. Kgy. rendelet

Leírás: Az ingatlanon eredetileg két, a XX. század elején épült ház állt. A jelentősebbet a közelmúltban bontási engedély birtokában lebontották, az utcához közelebb eső kis épület azonban még áll. Építtetője az Apáti család, amely ezen a területen jelentős földbirtokkal rendelkezett. Így a család a telek fölött közvetlenül elhelyezkedő Apáti-sziklának nevezett hegyorom névadója lett. Az egykori főépület helyén társasház áll. A főépületet a még álló kis épülettel együtt lett volna érdemes védelemben részesíteni, nem a bontás után.



Az adatok és a képek forrása Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti öröksége (FHV) GIS-applikáció.

#### 2.2.4. Az Ingatlanok tulajdoni adatai:

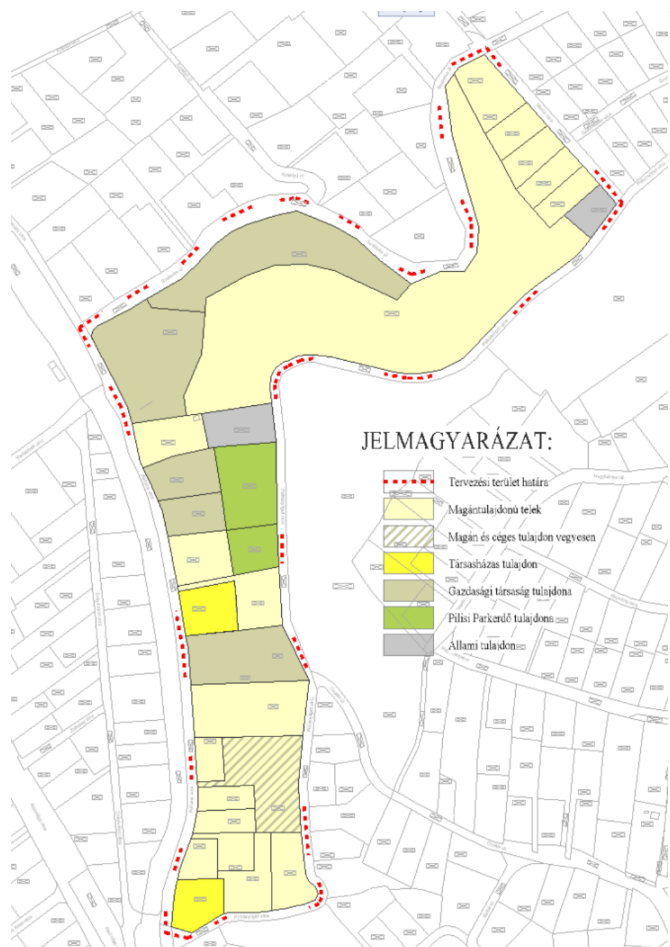
A tulajdoni alapok alapján elvégeztük a tervezési terület ingatlanjainak tulajdoni vizsgálatát és ábrázoltuk a különböző típusú tulajdonba tartozó ingatlanokat a következő ábrán.

A tulajdoni viszonyok rendezettek, az ingatlanok túlnyomó többsége magán- és társasház-as tulajdonban van, jelentős terület van gazdasági társaságok tulajdonában is.

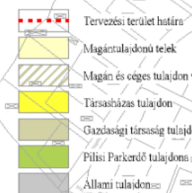
#### JELMAGYARÁZAT:



33. ábra: Jelenlegi tulajdonviszonyok vizsgálata



#### JELMAGYARÁZAT:



### Korábban állami és önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok:

Vizsgáltuk a tulajdoni állapot változásait is, visszakövetve a tulajdoni lapokon fellelhető adatokból a korábbi állami és az önkormányzati tulajdonokat.

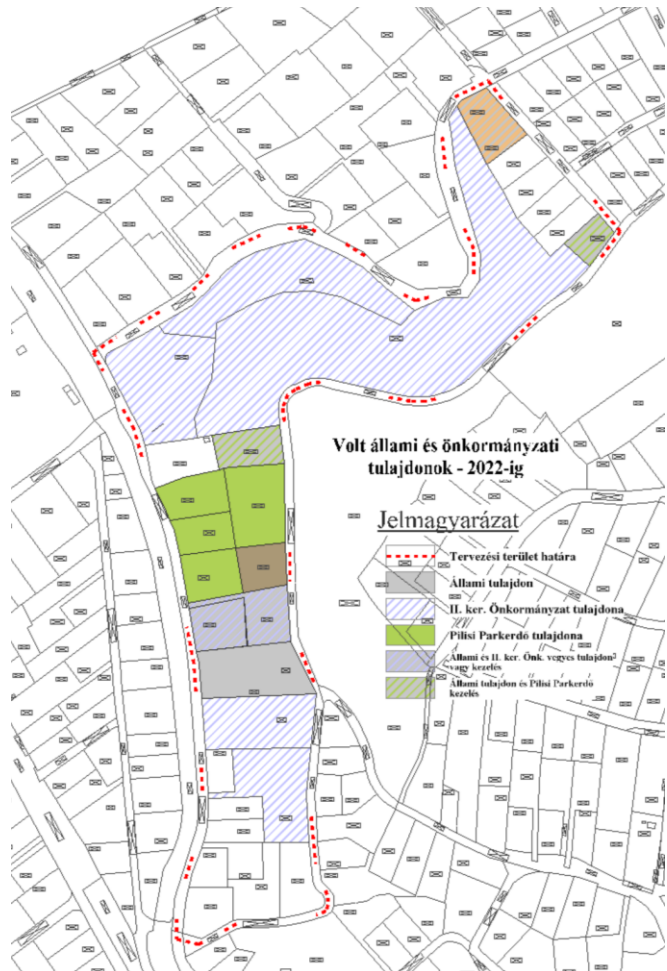
A vizsgálatból megállapítható, hogy korábban jelentős területek voltak állami és önkormányzati tulajdonban, illetve a Pilisi Parkerdő tulajdonában.

Az ábrán fehérén maradt telkek a tulajdoni lapon rögzített időintervallumban végig magántulajdonban voltak.

#### Volt állami és önkormányzati tulajdonok

##### Jelmagyarázat

- Tervezési terület határa
- Állami tulajdon
- II. ker. Önkormányzat tulajdona
- Pilisi Parkerdő tulajdona
- Állami és II. ker. Önk. vegyes tulajdon vagy kezelés
- Állami tulajdon és Pilisi Parkerdő kezelés



**34. ábra: Korábban állami, vagy önkormányzati tulajdonú ingatlanok**

### A fejlesztéssel érintett, volt ipari - 11663/35 és /40 hrsz - ingatlanok tulajdoni adatai:

Az ingatlanok tulajdonjogi állapota rendezett, Beruházó tulajdonában állnak.

Jelenlegi Tulajdonos	Tulajdoni hányad		
	Földhivatali adat	%	Saját terület
<b>Helyrajzi szám: 11663/35 – Kivett ipartelep</b>		<b>Terület</b>	<b>7 408 m<sup>2</sup></b>
LILONGWE PROPERTY Kft:	1/1	100,00%	7 408 m <sup>2</sup>
Terheli ELMŰ vezetékjog 61 m <sup>2</sup> -en, jelzálogjog a 11663/40 ingatlannal együtt, valamint elidegenítési és terhelési tilalom, vételi jog és elővásárlási jog a jelzálog biztosítására			
<b>Helyrajzi szám: 11663/40 – kivett ipartelep és üzemi épület</b>		<b>Terület</b>	<b>8 359 m<sup>2</sup></b>
LILONGWE PROPERTY Kft:	1/1	100,00%	8 359 m <sup>2</sup>
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület és Natura 2000 védetség bejegyezve.			
Terheli ELMŰ vezetékjog 41 m <sup>2</sup> -en, jelzálogjog a 11663/35 ingatlannal együtt, valamint elidegenítési és terhelési tilalom, vételi jog és elővásárlási jog a jelzálog biztosítására			

Az ingatlanok tulajdoni lapjait lásd a 1. sz. mellékletben.

### 2.3. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT:

A hatályos KÉSZ alátámasztó munkarésze megfelelő részletességgel vizsgálja a kerület és a jelenlegi tervezési terület közlekedési adottságait.

Részlet a hatályos KÉSZ alátámasztó munkarészből



A közúthálózat kiemelt elemei nem érintik a tervezési területet. A tervezési területet határoló utak kiszolgáló utak, alkalmasak a terület közlekedési forgalmának elvezetésére.

A Páfrány utca közel párhuzamosan fut a Hűvösvölgyi úttal. Burkolata 2x1 sávban kiépített, egyoldali járdával. A tervezési terület feletti szakasza zsákutcaként jelzett, de az elhelyezkedés következtében a 2x1 sávos Hűvösvölgyi úton kialakult közlekedési torlódások idején gyakran használják alternatív útvonalként az autósok, áthajtva az erdőterületen. Ez a megnövekedett forgalom zavarja a szomszédos lakóterületek lakóit.





A területen a Pasaréti út folytatásaként elhelyezkedő Páfrány utca több forgalmat vezet el, mint a Szalonka út. A Páfrány utca város felőli kiinduló pontja a Pasaréti út, melynek funkciója alternatívát jelenteni a pasaréti térség forgalmának a Szilágyi Erzsébet fasor mellett.

A Szalonka út alsó szakasza kétirányú a Keselyű utcáig, onnan felfele vezető szakasza egyirányú a Madár utca felől. Burkolatának szélessége 4 – 4,5 m; járda csak egyoldalon és csak az út egy szakaszán kiépített.

A gyűjtőút hálózat egyedi túltelítettsége esetén előfordul, hogy a Törökvész út, Nagybányai út felől extra forgalom terheli a Szalonka út nyomvonalát.



**35. ábra:** *ábra: Szalonka út helyszíni fotó*

A Páfrányliget utca alsó része a Páfrány utcától kétirányú zsákutca keskeny 3 - 4 m széles kiépített burkolattal a Páfrányliget utca 9-ig, onnan az Apáthy szikláig nem található meg, benőtte a növényzet, az Apáthy sziklától A Madár utcáig és tovább a Görgényi útig gyalogos erdei túraút.



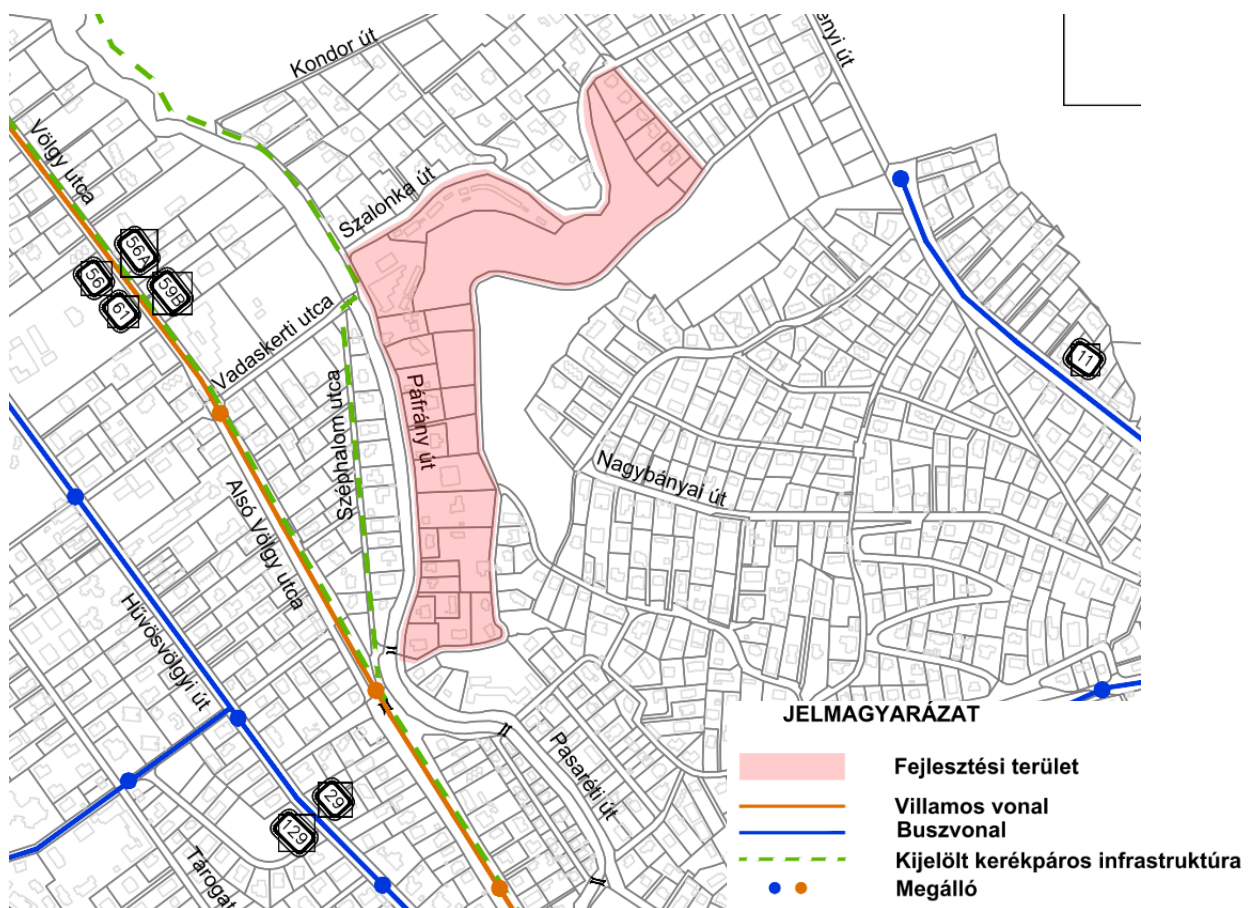
**36. ábra:** *Páfrányliget utca gyalogos túraút szakasza*



A területen – hasonlóan a kerület egyéb hegyvidéki részeihez – a gyalogos infrastruktúra nincs teljes egészében kiépítve. A Páfrány utcán egyoldali járda kiépített, de a Szalonka úton csak egyes szakaszokon található járda. A terület lakói véleménye alapján jelentős problémát okoz a terület szomszédságában, a Vadaskerti út végén lévő meglévő hídon hiányzó járda, veszélyes az egynyomsávú, de nagy forgalmú hídon a gyalogos átközlekedés.

A terület meglévő kiszolgáló útjain közterületi parkoló nincs kiépítve, az ingatlanok parkolása telken belül megoldott.

A kerület közösségi közlekedésére jellemző, hogy vannak olyan területek, ahonnan a legközelebbi megálló messzebb van, mint 300 - 500 m. A tervezési terület is csak részlegesen ellátott, 300 m távolságon belül nem található megállók, de közel 500 m távolságban már elérhetők a közösségi közlekedés megállói; a tervezési terület Páfrány utca menti telkei az Alsó Völgy utcán futó villamoshálózat megállóit, a Madár utca menti telkek a 11-es busz végállomását tudják elérni.



A közösségi közlekedés teljes ábrázolását lásd következő oldalon.



**2.3.1. A terület közösségi közlekedése**

---

**37. ábra: A terület közösségi közlekedése**

## 2.4. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA:

### 2.4.1. Természeti adottságok

A vizsgált terület Budapest II. kerületében helyezkedik el, amely természeti értékekben a Főváros egyik leggazdagabb városrésze. Adottságait karakteres domborzati elemek, kiemelkedések és fennsík, kilátópontok, kiterjedt, turista utakkal sűrűn feltárt erdőterületek, részben még élő kisvízfolyások, nagy kiterjedésű, az egész város működése és jóléte szempontjából fontos szabadidős létesítmények képezik. Ezekhez csatlakoznak a geológiai adottságok következtében meglévő értékes barlangok és gyógyforrások, valamint az ezekhez kapcsolható turisztikai és egészség megőrzési fejlesztési lehetőségek.

A kerület a Budai-hegység megnevezésű kistájon helyezkedik el, amely a Dunántúli középhegység észak-keleti, önálló része. A Budai-hegységet minden oldalról középhegységi főtörések határolják. Budai-hegység érintett része változatos morfológiájú, területén törések, fennsík, lépcsős levetődések, sasbércek egyaránt fellelhetők. A térség csapadékvizeit a területet nyugati irányból határoló, tektonikus völgyben haladó Ördögárok természetes kisvízfolyása vezeti le a Duna irányába, egyúttal ökológiai kapcsolatot képez a külső és belső zöldfelületek között.

A II. kerület középső beépített részét a külső beépített városrészekről markáns, erdővel borított kiemelkedések választják el, ilyen a vizsgált területet érintő Apáthy-szikla 242 m-es magaslata is, amely a 376 méter magas Látó-hegy nyugati nyúlványaként maradt fenn a beépített területek között. A látványos sziklaképződmény egy dolomitög, amely az Ördög-árok mély völgyének lipótmezei szakasza fölé magasodik, falszerű, meredek lejtővel. A dolomitsziklákon jól lehet tanulmányozni a karsztosodás és a hévizes kioldás ősi folyamatait, de botanikai és zoológiai értékei sem alacsonyabb rangúak. A sziklát felső triász kori dolomit építi föl, melyet már 1871-ben jelentős ősmaradvány lelőhelyként említik. A Kőkapu alján, mely a Görgényi úthoz esik közelebb, kimosódott vöröshagyas (degradált bauxit) kitöltés maradványait láthatjuk. Ettől a sziklaoldal egy része mélyvörös színeződésű.

A környék egykor még erdős, később szőlőültetvényekkel betelepített dombvidéke mára csaknem teljesen beépült, az egykori teljes növényborítottság csak kis foltokban, zárványszerűen maradt meg. A Budai-hegységben a nagyobb kiterjedésű lakott területek mellett jelentős a természetszerű vegetáció kiterjedése. A természetes növényzetet erdők uralják, de nagy a száraz gyepek kiterjedése is. Az évszázados erdőhasználat miatt sok a sarjerdő és a megváltoztatott fajösszetételű állomány. Az Apáthy-szikla területén tölgyes, sajmeggyes és csertömörkés karsztbokorerdő él, és sziklagyepek, de látható sziklahasadék-társulás, nyílt dolomitgyep, sziklafüves lejtősztyep, nyúlfarkfüves gyepek is. Az egyik különleges növény a budai nyúlfarkfű (*Sesleria sadleriana*), ami jégkorszaki maradványnak tekinthető. Ezen kívül 26 védett növényfaj él itt, köztük a hegyi árvalányhaj (*Stipa joannis*), a törpe nőszirm (*Iris pumila*), a magyar repcsény (*Erysimum odoratum*), és az István király-szekfű (*Dianthus plumarius* ssp. *regis-stephani*). A sziklán védett állatok is élnek, köztük hét futrinkafaj, mint pl. a dunántúli kékfutrinka (*Carabus germanicus*), a nagy hőscincér (*Cerambyx cerdo*), az imádkozó sáska (*Mantis religiosa*). A rovarok közül még él itt kardoslepke (*Iphiclus podalirius*), atalantalepke (*Vanessa atalanta*) és halálfejes lepke (*Acherontia atropos*). A



hüllők közül a fali gyík (*Podarcis muralis*), a zöld gyík (*Lacerta viridis*) és a közönséges lábatlangyík (*Anguis fragilis*) élőhelye. A szikla körül megfigyelhetők a környező erdők madarai is, például holló (*Corvus corax*) és héja (*Accipiter gentilis*). Érdekesesek a sziklákon megtalálható fűrókagyló nyomok, amelyek azt jelzik, hogy a terület egykor tenger alatt volt.

#### 2.4.2. Táj történeti vizsgálat

---

A Budai-hegyek forrásai, erdőségei és gazdag vadállománya már évezredekkel ezelőtt is bizonyítottan kedvező feltételeket biztosított az emberek számára. A vizsgált területhez közel állt az egykori Nyék település, amely feltételezhetően a honfoglaló magyarság törzsszövetségébe tartozó Nyék nemzetségről kapta a nevét. A faluról a XIII. században már említést tettek írásos feljegyzések, mint a királyi trombitások lakóhelye. Az Apáthy-szikla környezetében az 1500-as években - I. Mátyás és II. Ulászló király uralkodása alatt – egy nagy kiterjedésű, kőfallal körülvett királyi vadaskert épült, amelynek romjai ma is megtalálhatóak a Húvösvölgyi út 78. sz. alatt. A vadaskert és a vadászkastély maradványait az 1930-as években folytatott régészeti feltárások során találták meg.

A település 1541-re elnéptelenedett a török hódoltság miatt. A török korszakot követően évszázadokig feledésbe merült nemcsak a település, hanem az egykori vadaskert is. Döbrentei Gábor 1847-ben, a Tündérhegyen tartott híres dűlőkeresztelőjén az Apáthy-szikla környezetének német eredetű Leopoldfeld elnevezését tükörfordítással Lipótmézőre keresztelte, amely ma már egy másik kerületrész neve. A Nyék elnevezést a XX. sz. első felétől használjuk a városrésszel összefüggésben, vagyis kétszer is átkeresztelték ezt a területet.



38. ábra Magyarország (1782–1785) – I. Katonai Felmérés



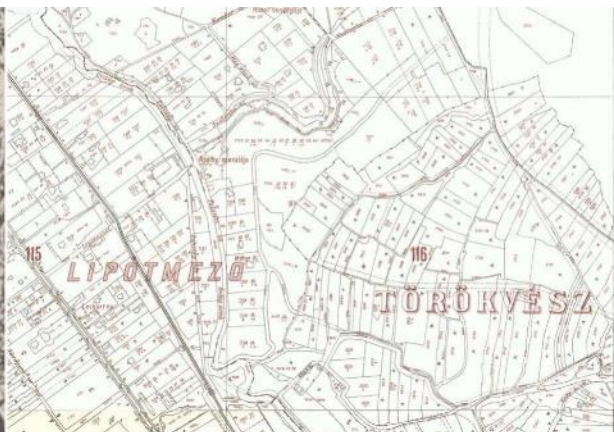
39. ábra: Magyar Királyság (1819–1869) – II. katonai felmérés

Forrás: [maps.arcanum.com](http://maps.arcanum.com)

A vizsgált terület a 18. – 19. századi felmérések idején beépítetlen, nagyrészt erdősült terület volt. Az Ördög-árok mentén a völgytalpon rét / legelő, míg az enyhébb lejtőkön részben szántóföldi művelést folytattak.



40. ábra: Habsburg Birodalom (1869-1887) – III. Katonai Felmérés)



41. ábra: Budapest (1908) Budapest közigazgatási térképsorozata

Forrás: maps.arcanum.com

A 19- század végén már megkezdődött a környék (Leopoldsfeld, azaz Lipótmező) beépülése, a XX. század eleji térképen még a mainál lényegesen nagyvonalúbb telekrendszer fokozatos beépülése látható. A térképen már szerepel az egykori „Apáthy nyaraló”.



42. ábra: Budapest (1944) légifotó



43. ábra: Magyarország az 1960-as években, a CORONA kéműhold felvételein

Forrás: maps.arcanum.com

Szembeötlő a változás, ha összevetjük az 1944-es és az 1960-as évek felvételeit a területről, ekkor kezdett rohamosan beépülni a környék, az egykori mezőgazdasági területeken, kertek helyén villák, nyaralók és lakóházak épültek.

Ebben az időszakban történt a tervmódosítással érintett ingatlanok fokozottabb, gazdasági célú igénybevétele is a Szalonkai út mentén. A terület korábban autójavító, majd IKV telephelyként funkcionált.

Az Apáthy-szikla 1977 óta a Fővárosi Tanács által védett természeti terület, majd 1978-ban egyes részei országos szintű védelemben is részesültek. A szikla nevét a terület egykori tulajdonosától kapta, alatta volt egykor a lipótmezei vendéglő és az Apáthy-major, utóbbi a Vadaskert erdejének délkeleti szélén terült el, a Kondor utca 5–7. szám alatt.

A konkrét tervmódosítással érintett ingatlanokon korábban az IKV, azaz Ingatlankezelő Vállalat telephelye működött. A korabeli újságcikkek alapján a területen már az 1970-es években jelentős



mértékű (több ezer m<sup>3</sup>) hulladéklerakás, bontott építőanyag stb. lerakása történt. jelentős mértékben feltöltve az egykori szurdokvölgyet.

A Fővárosi Önkormányzat 2013-ban kiterjesztette a természetvédelmi terület hatályát a hegylábi erdőterületekre is, így területe megközelíti a 10 hektárt.

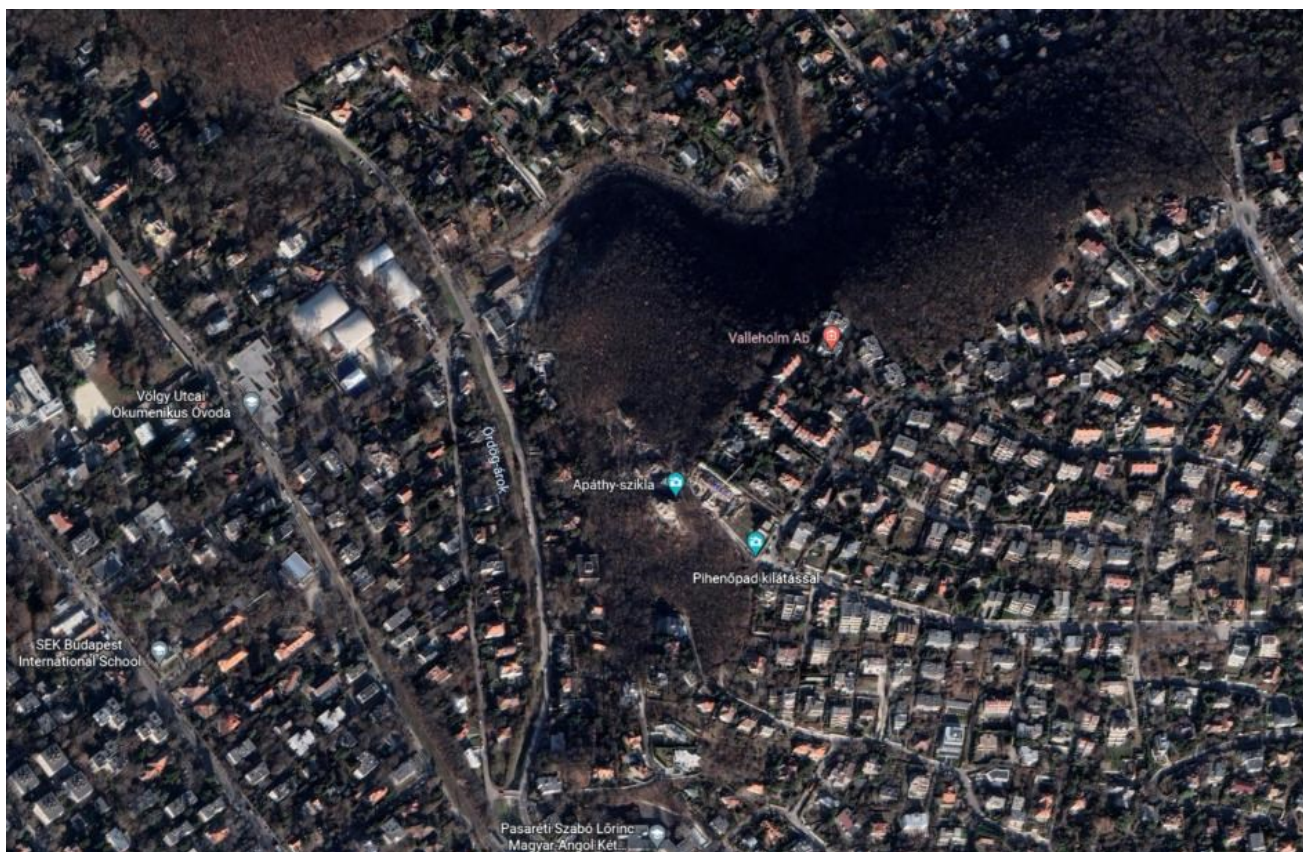
Az elmúlt években további építkezések zajlottak a védett terület környezetében, jelenleg is zajlik egy új társasház építése a szikla közvetlen szomszédságában, a Nagybányai úton.

---

#### **2.4.3. Tájhasználat értékelése**

---

A tervezési terület tájhasználatát a hegyvidéki, magas zöldfelületű, kertvárosias lakóterületek és az Apáthy-szikla védett területén fennmaradt erdőterület határozza meg. Az Ördög-árok széles és mély vízfolyásmedre végighúzódik a terület nyugati határán, a Páfrány utca mentén, fásított zöldfelületként.



**44. ábra: A vizsgált térség a Google Earth felvételén**

A tervmódosítással érintett helyszínt az északról a Szalonka út kertvárosias lakóterülete, nyugatról a Szalonka és Páfrány út egyes üzemi területei, délről és keletről a Budapest II. ker. 152A jelű, önkormányzati tulajdonú erdőterület határolja.

A konkrét tervmódosítással érintett terület felhagyott ipari, üzemi ingatlanokat érint. A területen jelenleg több üzemi épület, továbbá nagy mennyiségű építési hulladék található.

#### **2.4.4. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek**

---

##### **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek**

---

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 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 tájelemként 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.



**45. ábra: Kilátás az Apáthy szikláról**



A tervezési területet az alábbi természetvédelmi szempontú kijelöléseket érinti:

- Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet [a továbbiakban: 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet] alapján **”Apáthy szikla természetvédelmi terület”** néven kihirdetett helyi jelentőségű védett természeti terület. [A 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet 2. számú melléklete határozza meg a 11663/40 hrsz.-ú ingatlan területének pontos érintettségét.]
- Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó, **HUDI20009 jelű, Budai-hegység nevű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (Natura 2000)**
- A tervezési terület ingatlanjai nem szerepelnek a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendeletben, így nem minősül barlang felszíni védőterületnek (az a szomszédos ingatlanokat érinti). Ugyanakkor a fejlesztési céllal érintett ingatlan a barlangtani értékek megóvásához szükséges intézkedések szempontjából a veszélyeztetettség mértéke szerint a Budapest II. Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) alapján a **„B” jelű barlangvédelmi zónában található.**

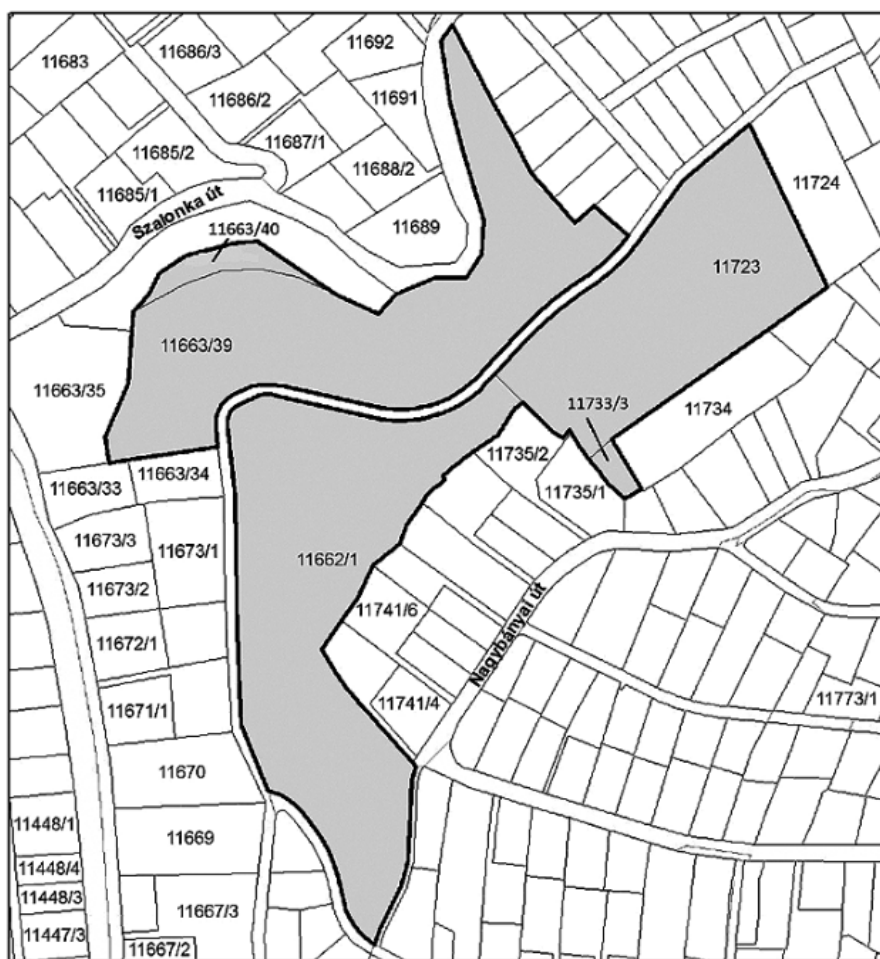
**Fenti természeti védettségek az alábbi mértékben érintik a konkrét tervmódosítással érintett 11663/35 és 11663/40 hrsz.ú ingatlanokat:**

- helyi jelentőségű természetvédelmi terület az 11663/40 hrsz.ú ingatlan 1774 m<sup>2</sup> nagyságú területrészét;
- Natura 2000 terület az 11663/40 hrsz.ú ingatlan 7317 m<sup>2</sup> nagyságú területrészét, (ami annak ~87%-át teszi ki).

Az **Apáthy-szikla** 1977 óta helyi természetvédelmi terület (20/14/TT/77). A jelenleg hatályos 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet alapján a terület védetté nyilvánításának célja „a Budai-hegység felsőtriász dolomit összletének, legjelentősebb faunalelőhelyének, földtani alapszelvényének, a terület természetes növénytársulásainak, védett növény- és állatfajainak, valamint meghatározó tájképi értékének megőrzése”. A szikla tetejéről szép kilátás tárul a kiránduló elé, a város távolabbi pontjaira is ellátni innét.

A természetvédelmi kezelési terv többek között az alábbi előírásokat fogalmazza meg a védett területre vonatkozóan:

- A természetvédelmi gyakorlati célkitűzés „a területen található értékes élőhelyek fenntartása, lehetőség szerinti bővítése”.
- Természetvédelmi stratégiák között szerepel: „a terület peremén tapasztalható építkezések, beépítések területre gyakorolt hatásainak - illegális hulladéklerakások, fásszárúak eltávolítása az erdőszegélyekből, növényzet taposása, megsemmisítése - folyamatos ellenőrzése;”
- „A tervezési területen épület és egyéb építmény nem helyezhető el.”
- „A területen új építésű infrastruktúra hálózat nem építhető ki.”
- „A területen új építésű közmű nem építhető ki.”

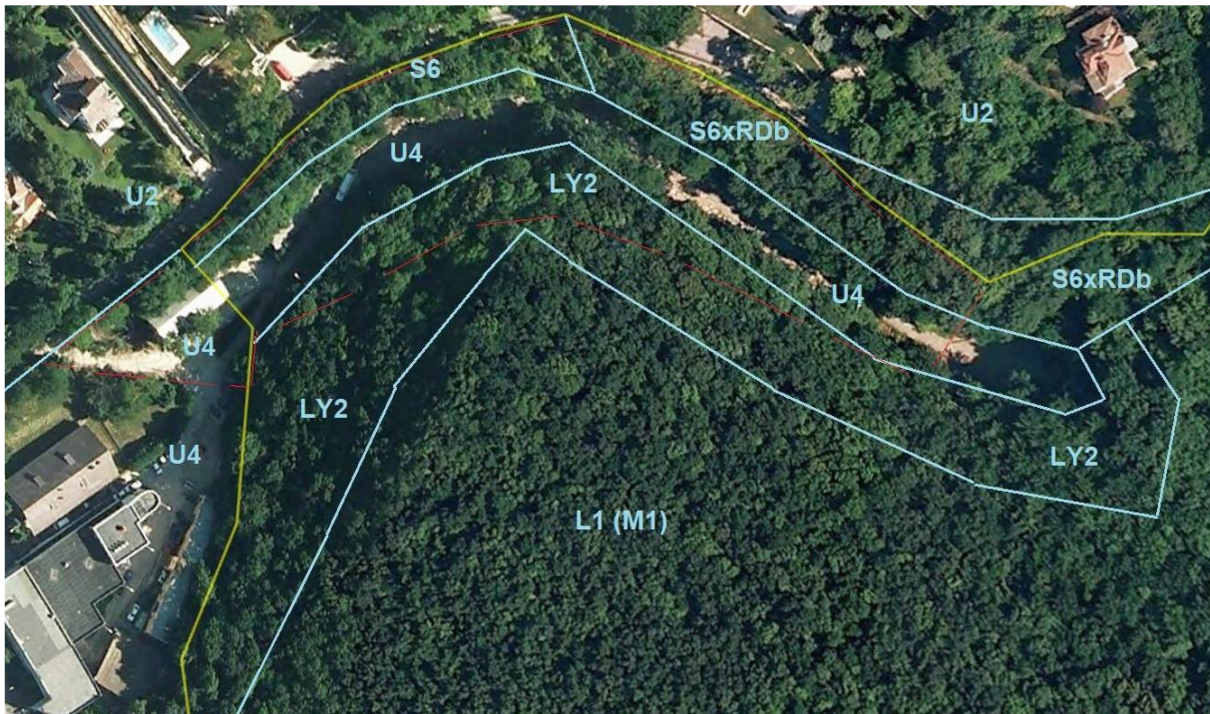


46. ábra: A védett terület térképi vázlata (Forrás: 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet, 2. sz. melléklete)

Az érintett **Natura 2000 besorolású területrészek** vonatkozásában 2018-ban Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció készült, amely keretében részletesen felmérésre került a terület élővilága. Az alábbiakban a dokumentáció legfontosabb megállapításait közöljük:

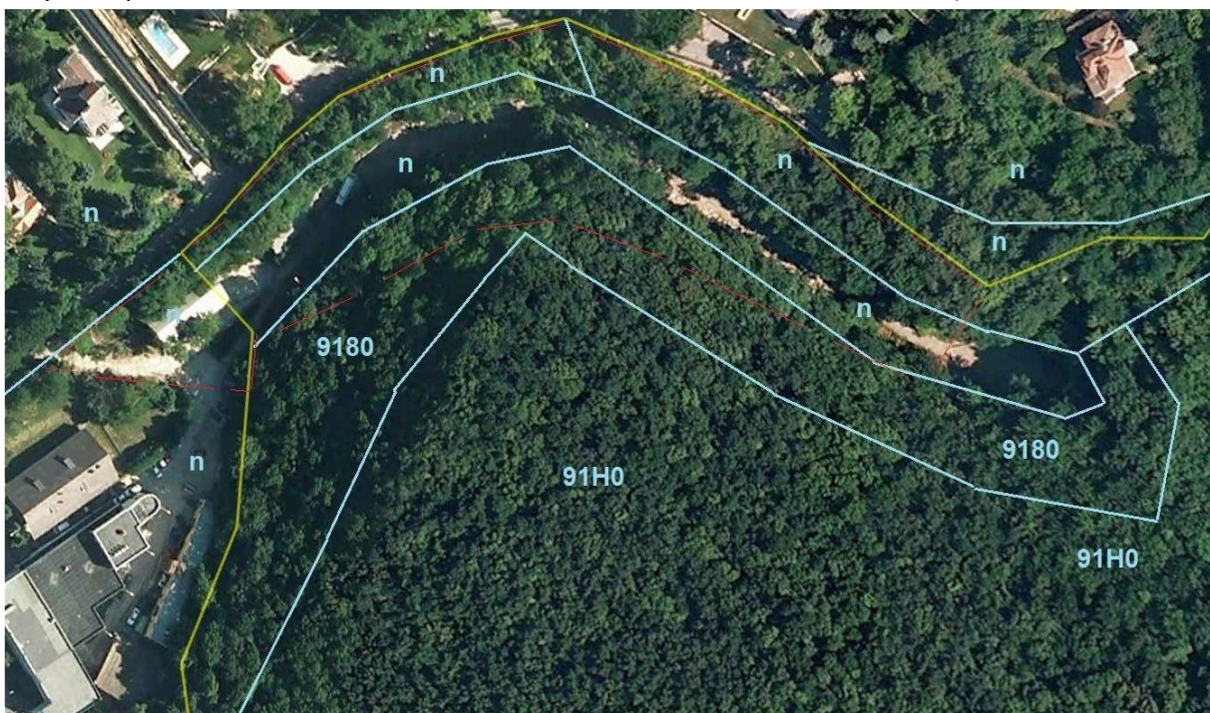
„A tervezési terület élőhelyeinek felmérése során a közvetett hatásterület (azaz a beépítéssel közvetlenül érintett terület melletti szomszédos 2x50 m széles területsáv) élőhelyeit jegyezték fel. A közvetlen hatásterületen két élőhelytípus fordul elő, amelyek a 11663/40 hrsz.-en hosszirányú sávokat alkotnak: a Szalonka úttal párhuzamos, meredek rézsűn akácos, vagy akác elegyes lombos degradátum-erdősáv húzódik (ÁNÉR: S6, S6xRDb). A völgyelésben (középső sáv) az ipari, üzemi terület „tartozékai helyezkednek el (épületek, burkolt út, lerakatok; ÁNÉR: U4). Még a 11663/40 hrsz.-en, de már közvetlen érintettség nélkül az Apáthy-szikla felé meredeken kiemelkedő sziklás oldalon elegyes törmeléklejtő-erdő (ÁNÉR: LY2) kezdődik. Szintén a közvetett hatásterületen a Szalonka út északi oldalán kertvárosias lakóterület (ÁNÉR: U2), illetve a Páfrány út felé ipari terület (ÁNÉR: U4) húzódik, ill. az Apáthy-szikla felé kiemelkedő oldalon, sziklás, meszes rendzina talajokon már zárt és felnyíló molyhos tölgyes erdők, néhol cseres-tölgyesek felé átmenettel (ÁNÉR: L1, L1xL2a, M1) húzódnak. Utóbbi élőhelytípusokra a megfelelő védőtávolság, ill. önmagában a nagyon meredek hegyoldal miatt (ami a megközelíthetőséget minimálisra korlátozza) semmi hatással nem lesz.”





**47. ábra:** A tervezési terület térségében előforduló élőhelyfoltok az ÁNÉR 2011 rendszere szerint.

A 11663/40 hrsz. vékony piros vonal, a N2000 területet vastag sárga vonal, az egyes élőhelyfoltok határát kék vonal határolja (Forrás: Környezeti Projekt Kft. és Kertművek Kft.: Budapest II. kerület, Apáthy Lakópark kialakítása Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció, 2018)



**48. ábra:** A tervezési terület térségében előforduló közösségi jelentőségű élőhelyfoltok.

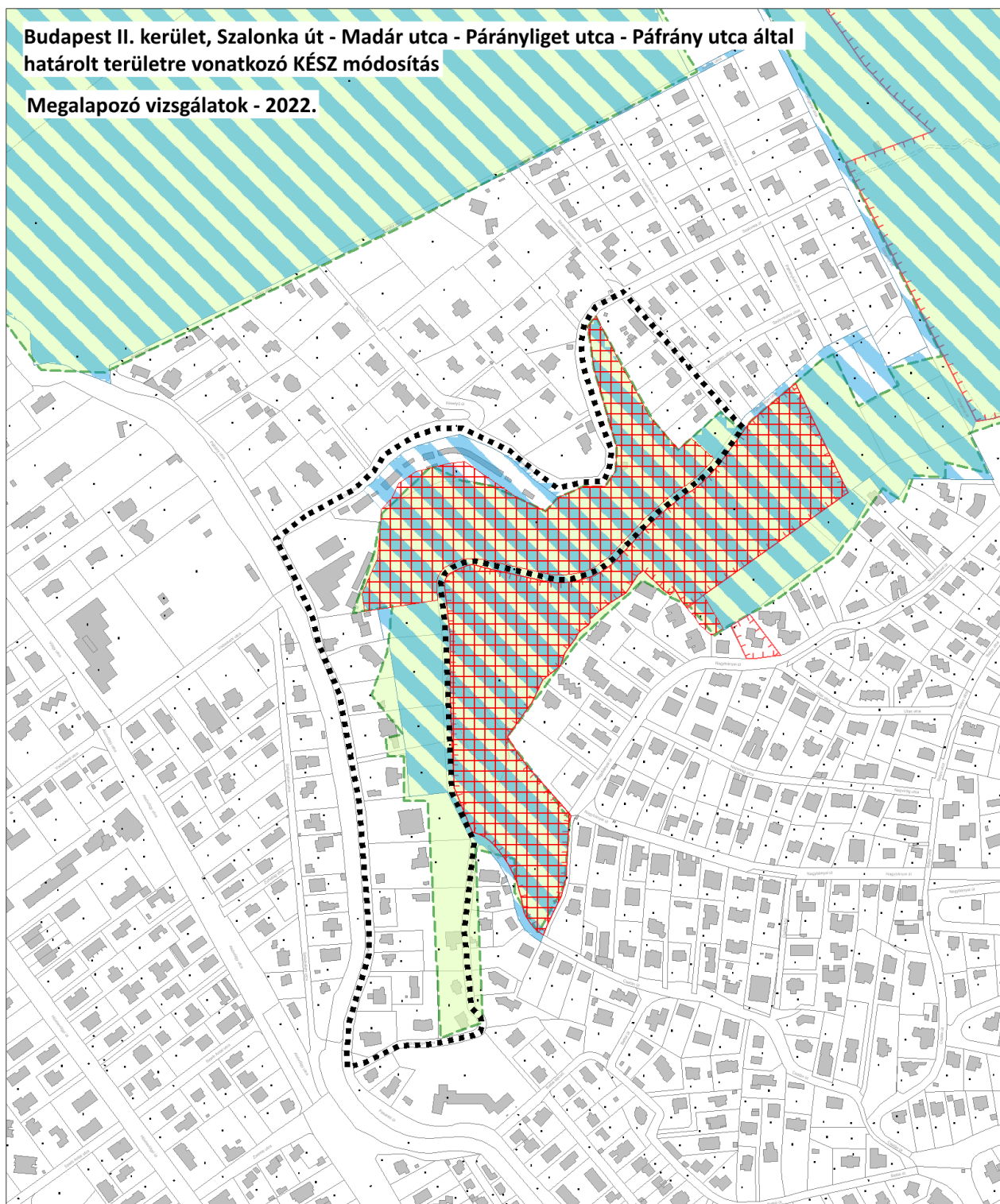
A 11663/40 hrsz. vékony piros vonal, a N2000 területet vastag sárga vonal, az egyes élőhelyfoltok határát kék vonal határolja. A közösségi jelentőségű élőhelyfoltok élőhelykódja az adott folt szerepel. Ahol „n” jelzés van megadva, az a folt nem közösségi jelentőségű élőhely (Forrás: Környezeti Projekt Kft. és Kertművek Kft.: Budapest II. kerület, Apáthy Lakópark kialakítása Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció, 2018)

„A felmért területen két **közösségi jelentőségű élőhely** fordul elő, amelyek egyikét sem érinti a tervezett beruházás közvetlenül. A tervezési területen a 11663/40 hrsz. keskeny déli sávjában, valamint az Apáthy-szikla felé déli irányban kiemelkedő, szomszédos hegyoldalon fordulnak elő törmeléklejtő-erdők (közösségi élőhely: **9180 Törmeléklejtő- és szurdokerdők**), az Apáthy-sziclától északra fekvő hegyoldalon és gerincen domináns szerepű élőhelytípust jelentenek különböző molyhos tölgyes erdők (közösségi élőhely: **91H0 Pannon molyhos tölgyesek**). A jelölő élőhely határa megegyezik az Apáthy-szikla természetvédelmi terület határával.”

„Az érintett Natura 2000 terület jelölő fajainak nagy része száraz gyepekhez (pl. pannon sziklagyepek, szubkontinentális peripannon cserjések) kötődik, ezek érintettsége a tervezési területen kizárható, ezek a tervezési területen és annak 50 m-es kísérő sávjában egyáltalán nem fordulnak elő. Ide sorolható 3 növényfaj (*Dianthus plumarius* ssp. *regis-stephanii*, *Pulsatilla grandis*, *Seseli leucospermum*), amelyek az Apáthy-sziclán magán már megtalálhatók. A Budai-hegység jelölő rovarfajainak nagy része bokorerdőkhöz és sziklagyepekhez kötődő specialista, ezek sem a szűkebb tervezési területen (11663/40 hrsz.), sem az Apáthy-szikla nyílt élőhelyein nem fordulnak elő. Ugyancsak hiányoznak a vizsgált területről (megfelelő élőhelyek hiányában) az üde erdőkhöz (gyertyános-tölgyesek és bükkösök) kötődő, főleg rovarfajok. „





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.









**TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

M= 1:5.000

-  Helyi (fővárosi) jelentőségű védett természeti terület
-  Natura 2000 természetmegőrzési terület
-  Ex lege védett barlangok védőövezete
-  Ökológiai hálózat - magterület

-  meglévő épület
-  földrészlet határ
-  alrészlet határ
-  tervezési terület határa



**49. ábra: Megalapozó vizsgálatok: Táj- és természetvédelem**

### Ökológiai hálózat

A tervezési terület 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 ökológiai hálózat magterületének övezete által érintett. A magterület magában foglalja az Apáthy-szikla védett területét, valamint az ahhoz kapcsolódó erdősült területeket is, nagy részben átfedve a Natura 2000 terület lehatárolásával. Az ökológiai hálózat e területe összeköttetésben áll a Látó-heggyel és azon keresztül a Budai-hegység további erdőterületeivel.

A konkrét tervmódosítással érintett, fejlesztésre szánt a 11663/35 hrsz.ú ingatlanból 389 m<sup>2</sup>, míg az 11663/40 hrsz.ú ingatlanból 625 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt érint az ökológiai hálózat magterülete. Az Ördög-árok jelenlegi, mesterséges kialakításával nem része az ökológiai hálózatnak, ugyanakkor az időszakos vízfolyás ökológiai potenciálja jelentős.

#### 2.4.5. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A tervezési területen az alábbi tájhasználati konfliktusok és problémák azonosíthatók:

- A fejlesztésre szánt egykori gazdasági célú barnamezős területen az épületromok és hulladéklerakások látványa, gondozás hiányában a növényzet elvadultsága, invazív gyomnövények térnyerése a természetvédelmi terület szomszédságában.
- Általános problémát jelent a budai hegyvidék fokozatos, egyre intenzívebb beépülése és ezzel járó infrastruktúra fejlesztések. Az építkezésekkel járó átmeneti, de jelentős hatású és a megvalósulást követően mérsékeltebb, de állandó jellegű zavaró hatás mind tájképi, mind élővilágvédelmi szempontból kedvezőtlen.

### 2.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA:

#### 2.5.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei

*Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek*

A vizsgált térségben a zöldfelületi rendszer (zöldinfrastruktúra) meghatározó elemeit a kertvárosias lakóterületek és üdülők magánkertjei, a lakóterületek közé ékelődő, fennmaradt erdőterületek, a magas zöldfelületi intézményterületek (tenisztelep, iskola és óvodák kertje), valamint a közterületi, lineáris zöldfelületek, azaz az utcákat kísérő keskeny zöldsávok, fasorok és az Ördög-árok gyepek rézsúja és parti sávja képezi.

A vizsgált területen a kialakult lakóterületek magas zöldfelületi aránya jellemző. A KÉSZ 75 / 80%-os legkisebb zöldfelületi arányt követel meg a környező lakóterületi ingatlanokon (lásd pl. Lke-2/SZ-9 és Lke-3/SZ-14 építési övezetekre vonatkozó határértékeket a KÉSZ 2. mellékletében).



A tervezési területet érintő erdősült területek nagy része üzemtervezett, Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület.



**50. ábra:** Erdőrészek a tervezési területen és környezetében (Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

A tervezési területet érintő 152/A jelű, 3,19 ha nagyságú erdőrészlet kerületi önkormányzati tulajdonban van, természetvédelmi elsődleges rendeltetésű, egyéb elegyes-molyhos tölgyes faállománnyal bír, vágásos művelési móddal tervezett erdőterület. Fenti erdőrészlet **a tervmódosítással érintett 11663/35 és 11663/40 hrsz.-ú ingatlanokat nem érinti**, azokat északról határolja a 11663/39 hrsz.-ú ingatlanon.

Az Ördög-árok mentén széles zöldsáv került fenntartásra, amely nagy egyedszámú faállománnyal bír, fontos zöldhálózati elemként értékelhető. A vizsgált terület közterületeinek keresztmetszeti szélessége, vonalvezetése többnyire nem teszi lehetővé fasorok kialakítását, de a környező lakóterek jelentős faállománya mérsékli a fásítás szükségletét. Összefüggő, fiatal faállománnyal kiegészített fasor a Páfrány utca egyes szakaszain található.

A konkrét tervmódosítással érintett 11663/35 és 11663/40 hrsz.-ú ingatlanok (volt IKV telephely) mérsékelt zöldfelületi értékkel bírnak: a burkolt felületek, 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. Az 11663/40 hrsz-ú ingatlanon belül található feltáró út környezetében felhagyott ipari épületek állnak, a feltáró út és a Szalonka utca közötti erdősült területen őshonos fafajokkal elegyes lombos és vegyes erdő található, melyben jelentős az akác elegyaránya. Ezeken a területen Natura 2000 jelölő élőhely nem található a korábban elvégzett helyszíni felmérések alapján.

---

#### *Zöldfelületi ellátottság értékelése*

Egy adott terület zöldfelületi ellátottságát a lakónépesség számának és az elérhető (gyalogos) távolságon belül rendelkezésre álló közhasználatú zöldfelületek (közparkok, közkertek, parkerdők stb.) területnagysága határozza meg. A terület ellátottsági igényét számottevő mértékben meghatározza a lakóterület típusa, azaz beépítési módja, mértéke, zöldfelületi mutatói, mivel a magánkertek csökkentik (de teljes mértékben nem váltják ki) a közösségi rekreációs zöldfelületek iránti igény nagyságát.

A tervezési területen a magas zöldfelületi arányú, villás beépítésű kertvárosias lakóingatlanok és üdülők dominálnak, amelyek esetében mérsékeltebb a zöldterületi igény. A tervezési területen zöldterület nem található, 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 kiránduló hely a környékeliek számára is. Az Ördög-árok mentén széles közterületi zöldfelület csak kondicionáló szereppel bír, a patakpart végigjárhatósága, rekreációs használata korlátozott.

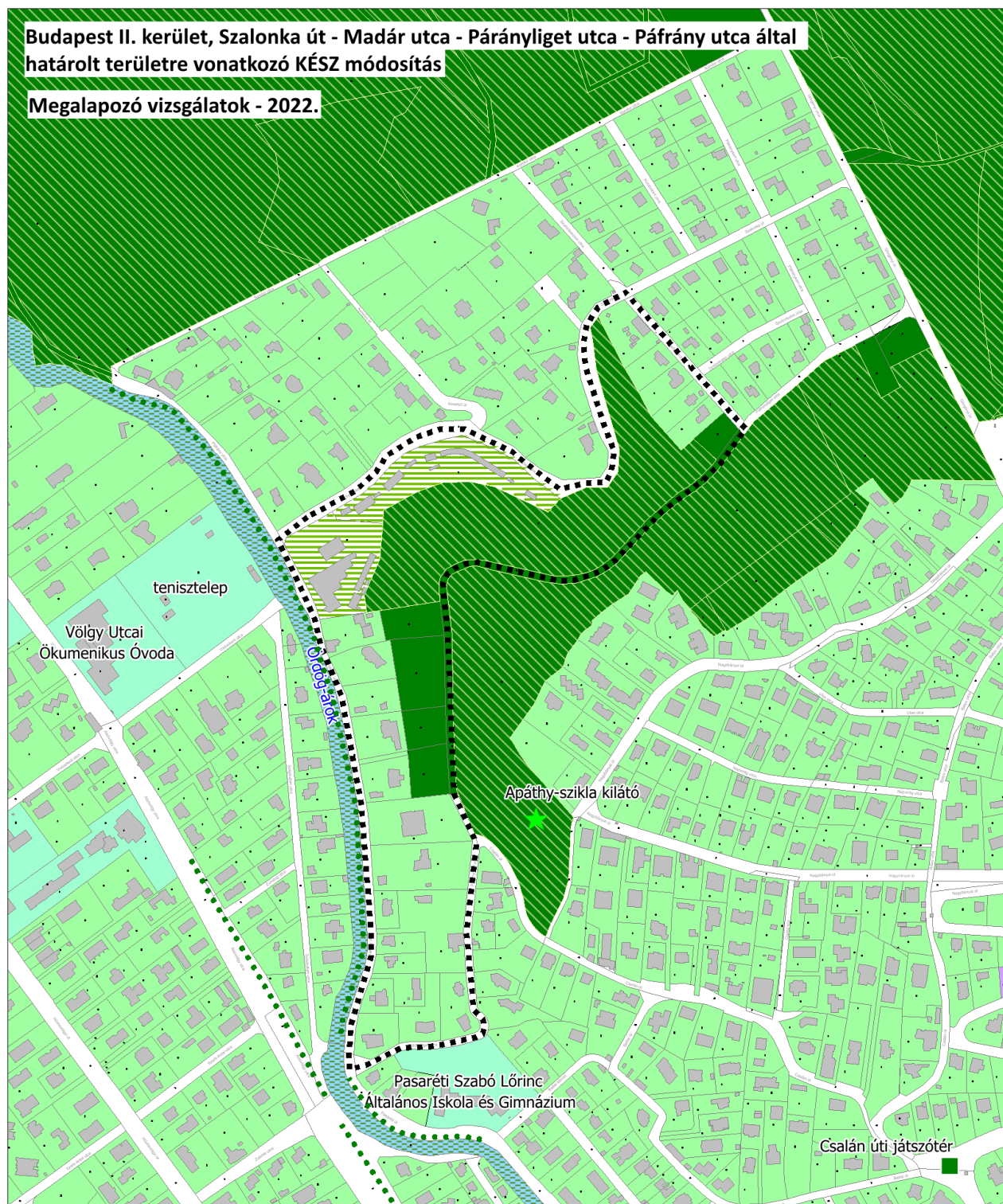
---

#### *2.5.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái*

A tervezési területen a zöldfelületi rendszer kapcsán az alábbi konfliktusok, problémák azonosíthatók.

- a volt IKV telephely zöldfelületeinek degradációja
- a közcélú zöldterületektől való nagy gyalogos távolság, a lakóterületek (mérsékelt) ellátatlansága
- az Ördög-árok zöldfelületi szempontból kihasználatlan.





## ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Zölfelület típusa

erdőterület

barnamezős terület - roncsolt zöldfelület

intézménykert

lakókert

kisvízfolyás és partja

erdőrészlet (üzemtervi erdő)

fásor, fásított közterület

kilátóhely

játszótér

meglévő épület

földrészlet határ

alrészlet határ

tervezési terület határa

M= 1:5.000



51. ábra: Megalapozó vizsgálatok: Zöldfelületi rendszer

## **2.6. KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS):**

### **2.6.1. Talaj**

A vizsgált terület nagyobb részben művelés alól kivett, beépített terület, részben (a tervezési területen belül a 11663/39 hrsz-ú ingatlan erdőművelés alatt álló, 5. minőségi osztályba sorolt (termő)földterület).

A korábban a fejlesztéssel érintett ingatlanokon elvégzett talajvizsgálati jelentés (dr. Vásárhelyi Balázs – 2018. szeptember) alapján a terület közettörmelékes homok, közettörmelékes homokos iszap, közettörmelékes homokos sovány agyag, törmelékes márga, dolomittörmelék általaj az ásványi nyersanyagok és a geotermikus energia fajlagos értékének, valamint az értékszámítás módjának meghatározásáról szóló 54/2008. (III.20.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján a kevert ásványi nyersanyag II. (kódszám: 2312) kategóriába sorolható.

A vizsgált terület kármentesítési eljárással nem érintett. A volt IKV telephelyen korábban folytatott jelentős mértékű hulladéklerakás, mesterséges feltöltés miatt a terület talajszennyezettsége nem zárható ki.

### **2.6.2. Felszíni és a 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 tervezési területet érintő, a környező csapadékvizeket befogadó időszakos vízfolyás az Ördögárok. A patak felső szakasza két ágból áll. A nagyobb ága a Nagykovácsi medencéből, kisebb ága a Julianna major medencéjéből ered, a két ág a kerület területén, a Hűvösvölgy északi szélén ömlik egymásba. Hossza 16 km, vízgyűjtő területe 57,0 km<sup>2</sup>. Állandó vize a XIX. századi nagy erdőirtások óta nincs, de heves felhőszakadások idején vízhozama 25 m<sup>3</sup>-re is dagadhat.

### **2.6.3. Levegőtisztaság és védelme**

A terület levegőminősége csak tágabb keretek között értelmezhető. Budapest levegőminősége többnyire megfelel a jelenleg hatályos jogszabályi követelményeknek, de kedvezőtlen meteorológiai viszonyok esetén az aeroszolok (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) és azok benz-a-piréntartalma, a nitrogén-dioxid és talaj közeli ózon időszakos feldúsulása jellemző az automata légszennyezettségi mérőállomások adatai alapján.

A tervezési területen légszennyezettséget mérő állomás nem található, legközelebb. ~ 4 km légvonalbéli távolságra a II. kerületben Pesthidegkút területén (II. Községház u. 10.) üzemel



folyamatos mérésű, automata mérőállomás a városi háttérszennyezettség mérésére. A mérőállomás adatai jó közelítést adnak a tervezési terület levegőminőségére mivel, az hasonló levegőkörnyezeti adottságokkal bír. Az állomás közelmúltbeli adatai alapján megállapítható, hogy a térségben a budapesti átlagnál általában kedvezőbb levegőminőség érvényesül.

	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	Ózon	PM <sub>10</sub>	PM <sub>2.5</sub>	Benzol	Összesített index
Pesthidegkút	Kiváló	Jó	Kiváló	Jó	Jó	Jó	Kiváló	Jó

52. ábra: A budapesti levegő 2020. évi minőségének OMSZLRK-értékelése

(Forrás: Budapest környezeti állapotértékelése 2021.)

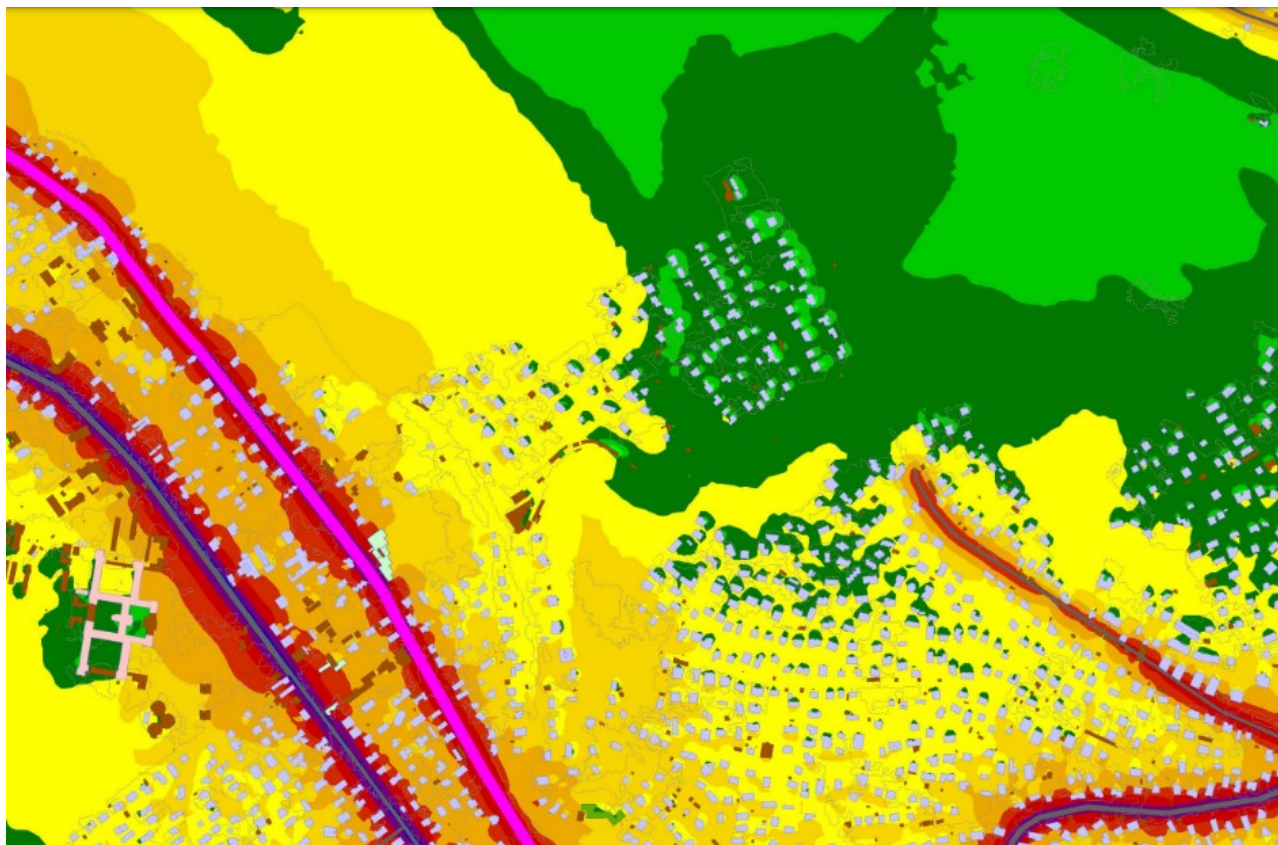
A helyi levegőminőség szempontjából kedvező, hogy helyben jelentős (ipari) légszennyező pontforrások nem találhatók. A helyi kibocsátások között szezonálisan a lakossági fűtést és a gépjárművek mérsékelt kibocsátását kell megemlíteni. A terület kedvező levegőkörnyezeti adottságai közé sorolható, a nagy fokú fásítottság, magas zöldfelületi arány, az Ördög-árok völgyében érvényesülő kedvező átszellőzés és mikroklima.

A pesthidegkúti mérőpontra alacsony nitrogén-dioxid szennyezettség, mérésékkelt PM szennyezettség (legutóbb 2018-ban fordult elő a PM10 napi határértékének a megengedettnél többszöri (>35 nap/év) túllépése, valamint a nyári időszakban felerősödő O<sub>3</sub> szennyezettség jellemző, ez összefüggésben van a környék zöldfelületi jellemzőivel.

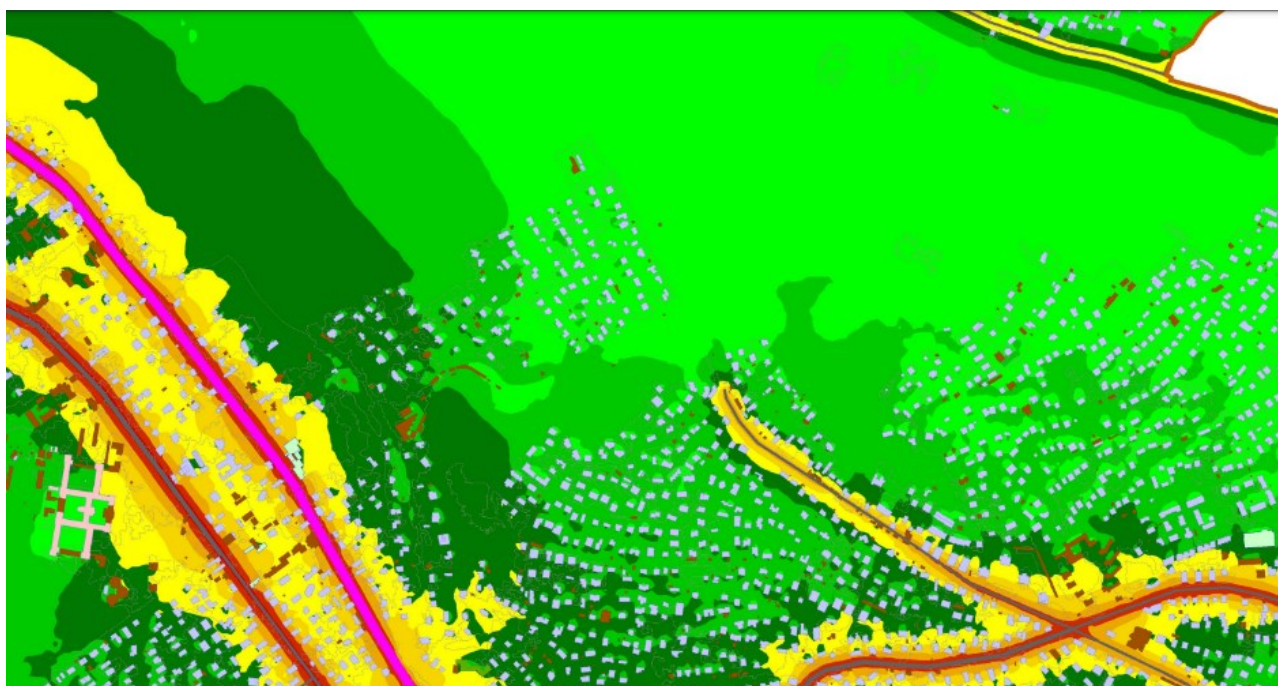
#### 2.6.4. Zaj- és rezgésterhelés

A vizsgált terület zajterhelési viszonyai a 2017-ben kiadott stratégiai zajtérkép alapján jellemezhetők. A területen a közúti forgalom tekinthető releváns zajkibocsátó forrásként. 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 területet vasúti, légiforgalmi, továbbá üzemi eredetű zajterhelés mértéke elhanyagolható a területen. A környéken nincsen jelentősebb szabadidős zajt, zavaróhatást eredményező létesítmény. Időszakos zajkibocsátás a zöldfelületek fenntartásából, a kisebb háztartási gépek használatából, illetve alkalmi rendezvények során jelentkezhet.



53. ábra: Egész napos közúti zajterhelés (Lden) – Forrás: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017. zajterkepek.hu



54. ábra: Éjszakai közúti zajterhelés (Léjjel) – Forrás: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017. zajterkepek.hu



#### **2.6.5. Hulladékkezelés**

---

A vizsgált területen a szervezett, szabályozott hulladékgazdálkodás feltételei adottak. A területen a BKM Zrt. FKF divíziója végzi a települési hulladékgazdálkodási közszolgáltatást, házhoz-menő módon gyűjtve a vegyes, csomagolás és lebomló zöldhulladékokat. A környéken lakossági hulladékudvar nem található, legközelebb a III. kerületben a Testvérhegyi úton üzemel. Üveggyűjtő konténer legközelebb a Batai lépcsőnél, a Szabó Lőrinc Általános Iskola előtt található.

A fejlesztési szándékkal érintett, volt IKV telephely ingatlanjai jelentős, illegális hulladéklerakással érintettek. A környező erdőterületekben szintén állandó probléma a szemetelés. A hulladékelhagyások a terület érzékeny vízföldtani adottságai, a karsztvízbázis sérülékenysége miatt különösen kedvezőtlen.

#### **2.6.6. Vizuális környezetterhelés**

---

Vizuális környezetszennyezést jelent:

- A barnamezős terület omladozó épületei, és építményei, az elvadult növényállomány.
- A folyamatban lévő építkezések okozta átmeneti tájsebek, toronydaruk látványa.

#### **2.6.7. Árvízvédelem**

---

Az árvízvédelem fejezetében említeni kell az úgynevezett „villámárvíz” előfordulásának a lehetőségét is, amely nem klasszikus árvízi esemény, szélsőséges csapadékesemény kapcsán fordulhat elő. A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság elkészítettett egy országos térképet, amely alapján a II. kerület a „villámárvíz” előfordulási eseményre a „magas” kockázatú területen fekszik. Ez ellen a csapadékvíz elvezetés gondos megoldásával lehet védekezni.

A tervezési területen az Ördög-árok vízjárása szélsőséges, árvízvédelmi problémák az alsóbb vízfolyásszakaszokon, hirtelen lezúduló csapadékesemények miatt jelentkeznek időszakosan.

**2.7. KATASZTRÓFAVÉDELEM- ÉPÍTÉSFOLDTANI KORLÁTOK - CSÚSZÁSVESZÉLY:**

Budapest II. kerülete a Magyarország településeinek katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet 1. melléklete szerint a „II.” katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

A tervezési terület ingatlanjai nem szerepelnek a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendeletben, így nem minősül barlang felszíni védőterületnek (az a szomszédos ingatlanokat érinti). Ugyanakkor a fejlesztési céllal érintett ingatlan a barlangtani értékek megóvásához szükséges intézkedések szempontjából a veszélyeztetettség mértéke szerint a Budapest II. Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) alapján a „B” jelű barlangvédelmi zónában található.

Ebben a zónában található 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 helyi védett természeti területen belül m is található kisebb-nagyobb üregek a földfelszín alatt.

A tervezési terület az Országos Felszínmozgás Kataszterben nem szerepel, és a Kerületi Városrendezési Szabályzat sem tartja nyilván felszínmozgás-veszélyes területként.

A tervezési területen belül található volt IKV telephely 11663/40 hrsz-ú telke azonban egyik oldalról nagy meredekségű vízmosás részsíval határolt keskeny völgy.



**55. ábra: A 11663/40 hrsz-ú ingatlan helyszíni fotója**



A meredek, jelen helyzetében állékony rézsű felső élén halad a Szalonka út kiépített nyomvonala, melyen az elhaladó járművek dinamikus terhe jelentős terhet ró a rézsűre.

A területen megtalálható egy talajszögekkel megerősített támfalas megtámasztás, mely Szalonka út állékonyságának biztosításához szükséges műszaki beavatkozás. Ez a létesítmény is mutatja, hogy a meglévő állapot egy nem túl stabil egyensúlyi helyzet, melybe csak körültekintő műszaki előkészítés, geotechnikai megalapozottság esetén szabad, biztosítva továbbra is a Szalonka út állékonyságát.



**56. ábra:** A Szalonka út útburkolatának állékonyságát védő meglévő támfal a 11663/40 ingatlanon

## **2.8. VÁROSI KLÍMA:**

A hatályos KÉSZ alátámasztó munkarésze részletesen tárgyalja Budapest és a II. kerület klíma jellemzőit és megállapítja, hogy a meteorológiai adottságok közül meghatározók a napfénytartam, a szélirányok és szélerősségek, a talajhőmérséklet, a léghőmérséklet, a páratartalom és a csapadék évi menete és mennyisége.

A tervezési területre az alátámasztó munkarészben a kerület magasabban fekvő részeire és a mélyebben fekvő völgyekre megfogalmazott megállapítások tökéletesen illenek.

A KÉSZ alátámasztó munkarésze megállapítja: a viszonylag szélárnyékos helyzetben lévő Budapest egészéhez képest a II. kerület magasabban fekvő régiói kedvezőbb helyzetben vannak az átszellőzöttséget illetően. Ez a megállapítás fokozottan igaz a tervezési területre is, ahogyan ezt a városrész neve Hűvösvölgy is jelzi. Az uralkodó szélirány következtében az Ördög árok völgye a város

friss levegővel történő természetes átöblítésének egyik helye. Ennek, valamint a terület kedvező zöldfelületi adottságainak köszönhetően nem alakul ki, vagy csak jelentősen kisebb mértékben, rövid ideig a város sűrűn beépített részeire jellemző városi hősziget. A nyári átlaghőmérséklet 2-3 fokkal alacsonyabb, mint a belvárosi részeken, a meglévő növényzet jelentősen csökkenti a napsugárzás káros hatásait. Kedvező a terület mikroklímája. A területen az átlagos csapadékvíz elvezetése megoldott.

A tervezési területen belül kisebb mértékű a természetes átöblítés a 11663/40 hrsz-ú telken található keskeny völgyben, ahol az Apáthy szikla felemeli a terület fölé érkező légáramlatokat.

A területet is érintik az éghajlatváltozás következményei, jelentősen mérséklik azonban a káros hatásokat a domborzati adottságok, a nagy kiterjedésű erdőterületek, az alacsony beépítési sűrűség, a lakótelkek meglévő magas zöldfelületi fedettsége és a relatíve kis forgalmú közlekedés.

A jelentős zöldfelületi fedettség megtartása a továbbiakban is védelmet nyújt a klímaváltozás káros hatásai ellen. A domborzati adottságok következtében a csapadék-intenzitás változó alakulása, a hirtelen, nagy intenzitású esők megjelenése és a felszíni vízrendezés kiemelt kérdéssé válhat a közeljövőben.



## 2.9. HELYZETELEMZÉS ÉS HELYZETÉRTÉKELÉS:

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 erdőterületek.
- c) a Páfrány utca – Szalonka út találkozásánál lévő volt ipari ingatlanok,

**A Páfrány utca és a Madár utca menti beépült lakó-ingatlanok** környezete beállt, jól szabályozott terület, a napi fenntartási problémákon kívül városrendezési beavatkozást igénylő probléma, feladat nem fogalmazódott meg ezekkel a területekkel kapcsolatban.

A Páfrány utca tervezési területen kívüli szakaszának forgalom-csillapításával kapcsolatosan merültek fel igények a lakosság részéről, valamint a részben hiányos gyalogos infrastruktúra kiegészítésének szükségessége merült fel, mint a területhasználók biztonságát, komfortját javító intézkedés. A meglévő közterület-szélességek elegendőek ahhoz, hogy az útburkolatok mellett a szükséges, legalább egyoldali járdák kiépülhessenek.

A természeti védelem alatt álló **Apáthy szikla és a környező erdőterület** értékes természetes élőhely, kedvelt kirándulóhely kiépített tanösvénnyel. Megközelítése a 11-es busz végállomásától lehetséges. Autóval érkező látogatók számára kiépített parkolási lehetőség nincs, a Görgényi úton, Nagybányai úton szegély menti parkolás lehetséges.

**A Páfrány utca – Szalonka út sarkán elhelyezkedő volt IKV telephely** jelenleg használaton kívüli ipari ingatlanai – 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.

A 11663/40 hrsz-ú ingatlan hosszan elnyúló, íves alakú telek. A rajta keresztül halad a környező hegyvidék völgy-vonala. A völgy alsó, közel sík részének átlagos szélessége 10 – 15 m, mely 7-8 méterrel lejjebb van a Szalonka út útburkolati magasságához képest. A völgy-vonalra merőleges terep lejtés rendkívül erős, mértéke közel 50% - 70% a völgyvonal mindkét oldalán. A völgy alja az első szakaszán enyhén, a felsőbb szakaszon 7-8%-os lejtéssel lejt a Páfrány utca irányába.

A meglévő terepadottság jelentősen korlátozza a 11663/40 telek beépíthetőségét. A 11663/35 hrsz-ú telek felülete a Páfrány utca felőli részen enyhe lejtésűvé rendezett, az egyéb részeken 8 - 10%-os lejtésű.

A Kertvárosias lakóterületi övezetbe sorolt 11663/40 hrsz-ú ingatlan területe Natura 2000 védett, területének egy része fővárosi helyi védett természetvédelmi terület.

A természetvédelmi határ, melyet 2013-ban jelöltek ki az Apáthy szikla természetvédelmi terület hegylábakra történő kiterjesztésekor meglévő évtizedes burkolatokon keresztül halad, területének pereme építési törmelékkel, hulladékkal terhelt.



**57. ábra:** Meglévő burkolatok és a Természetvédelmi terület határa kijelölés



**58. ábra:** Az építési telken belül lévő Természetvédelmi terület mai állapota – Helyszíni fotók

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.

A tervezési területet is érintik az éghajlatváltozás következményei, jelentősen mérséklők azonban a káros hatásokat a domborzati adottságok, a nagy kiterjedésű erdőterületek, az alacsony beépítési sűrűség, a lakótelkek meglévő magas zöldfelületi fedettsége és a relatíve kis forgalmú közlekedés.

A jelentős zöldfelületi fedettség megtartása a továbbiakban is védelmet nyújt a klímaváltozás káros hatásai ellen. A domborzati adottságok következtében a csapadék változó alakulása és a felszíni vízrendezés kiemelt kérdéssé válhat a közeljövőben, erre való felkészülést városrendezési eszközökkel is elő kell segíteni.

A tervezési terület városrendezési szempontból **kiemelt konfliktus-forrása** a volt IKV telephelyek rendezéséhez, fejlesztéséhez szükséges szabályozó rendszer megtalálása.

A terület hulladék-mentesítésének, rendezésének ingatlanpiaci viszonyok között kell megvalósulnia, miután az ingatlanok kerületi tulajdonból magántulajdonba kerültek, miközben biztosított