



Korényi és Társai Építész Kft.

H-1124 Budapest, Sashegyi út 15. T: 4660 300, 3810 411

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET, KOMJÁDI UTCA -  
ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR -  
FRANKEL LEÓ ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**



**TERVEZŐ:**  
**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ KFT.**  
**1124 BUDAPEST, SASHEGYI ÚT 15.**

**2023**

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET, KOMJÁDI UTCA - ÁRPÁD  
FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ ÚT ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

**dokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint**



# TARTALOMJEGYZÉK

## 1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1. Az érintett terület rövid bemutatása	6. oldal
1.2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása	6. oldal
1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	21. oldal
1.4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	27. oldal
1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	28. oldal
1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai és követelményei	36. oldal
1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	38. oldal

## ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

T-1	Tervezési terület lehatárolása	
ÉKV-1	Területfelhasználás vizsgálata	M = 1:1000
ÉKV-2	Telekstruktúra vizsgálata – telekméret vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-3	Építmények vizsgálata – épületek funkció vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-4	Építmények vizsgálata – beépítési mód vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-5	Építmények vizsgálata – beépítési mérték vizsgálata	M = 1:1000
ÉKV-6	Építmények vizsgálata – szintterületi mutató vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-7	Építmények vizsgálata – épületek szintszám vizsgálata	M = 1:1000
ÉKV-8	Építmények vizsgálata – tetőidom vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-9	Építmények vizsgálata – épületállag vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-10	Épített környezet értékei– régészeti terület, védett régészeti terület	M = 1:1000
ÉKV-11	Épített környezet - szomszédos tömbök szintterületi mutató vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-12	Épített környezet - Építési övezetek	M = 1:1000
VRV-1	Hatályos KÉSZ kivonata	átnézeti
VRV-2	KÉSZ jelmagyarázat	-
VRV-3	Hatályos FRSZ kivonata	-
VRV-4	FRSZ szerinti általános beépítési sűrűségi érték számítása	m=1:1000
VRV-5	Hatályos párkánymagasság vizsgálata	m=1:1000
TTV-1	Táji és természeti adottságok vizsgálata	M=1:1000
KÖV-1	Közúti közlekedés vizsgálata	M=1:6000
KÖV-2	Közösségi közlekedés vizsgálata	M=1:6000

KÖV-3	Forgalomtechnika	M=1:1000
KV-V	Víziközművek - Ivóvízellátás vizsgálata	M=1:000
KV-CS	Víziközművek - Szennyvízelvezetés vizsgálata	M=1:1000
KV-VIL	Energiaközművek - Villamosenergiaellátás vizsgálata	M=1:1000
KV-G	Energiaközművek - Földgázellátás, Távhőellátás vizsgálata	M=1:1000
KV-H	Hírközlés vizsgálata	M=1:1000
E-0	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti
E-1	Épületek részletes vizsgálata -	átnézeti
E-2	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti
E-3	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti
E-4	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti
E-5	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti


## 2. A BEÉPÍTÉSI TERV

J-1	Beépítési javaslat	M=1:1000
J-2	Látványképek 1.	átnézeti
J-3	Látványképek	átnézeti
J-4	Önálló rendeltetési egységek számának számítása	átnézeti
KÖJ-1	Közlekedési javaslat	M=1:1000
KÖJ-2	Közúti közlekedés javaslat	M=1:6000
T-1	Szabályozási javaslat	M=1:2000

## ALÁÍRÓLAP

### BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET, KOMJÁDI ÚT - ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE


Tervező: Korényi és Társai Építész Kft.  
1113 Budapest, Edömer u. 4.

  
.....


Városrendezés: Korényi András  
TT1 01-2590

  
.....

Ruzsinszky István  
É 01-4828

  
.....

Nagy Csilla  
TT1 01-1210

  
.....


Zöldfelületek: Nemes Zoltán

  
.....

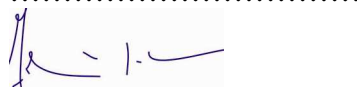
Környezetvédelem SZK1 01-5053

  
.....

Közlekedés: Rhorer Ádám  
K1 1-01-3157

  
.....


Közművek: Jordán Péter  
T-01-0088

  
.....

Dima András  
T-01-8635

  
.....

Benedek Péter  
VZT-13-16318

  
.....

# 1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## 1.1. Az érintett terület rövid bemutatása

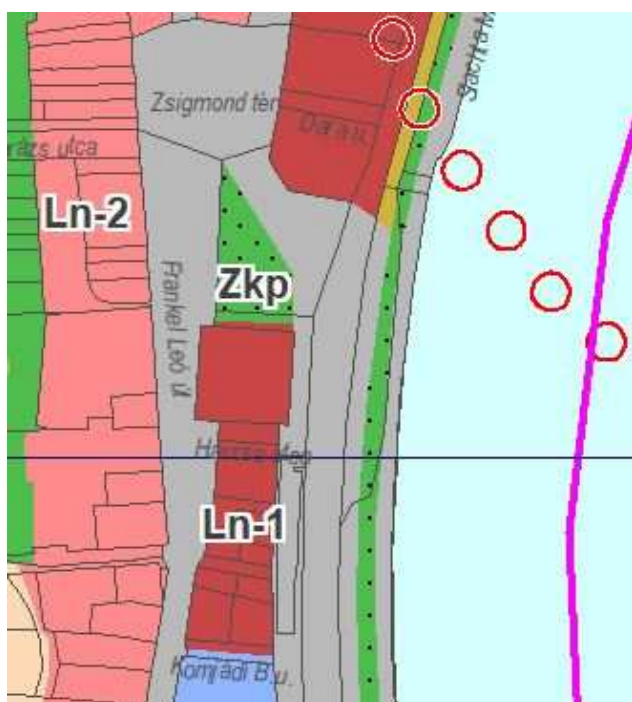
A tervezési terület Budapest Főváros II. kerület, Komjádi Béla utca - Árpád fejedelem útja - Zsigmond tér - Frankel Leo utca által határolt. A terület beépítése kialakult, zárt sorú, keretes. A Komjádi Béla utca 1. szám, hrsz.- 14566 alatti ingatlanon jelenleg egy F+2 emeletes, magastetőű épület helyezkedik el. Az épületre egy emelet+tetőtér beépítését tervezik, összesen 5 db kétszintes lakás építésével. A jelenleg érvényben lévő szabályozási paraméterek ezt nem teszik lehetővé. Jelen dokumentáció a tetőtér ráépítés megvalósíthatóságának lehetőségeit vizsgálja.

## 1.2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

### 1.2.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2015)

A TSZT az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény („Étv”). 2. § és 10. § alapján a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok figyelembevételével meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően rögzíti:

- az egyes településrészek felhasználási módját (tervezett területfelhasználási egységeit),
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.



A tervezési területet érintő területfelhasználási egységek:

Beépítésre szánt területek:

**Ln-1** Nagyvárosias lakóterület.

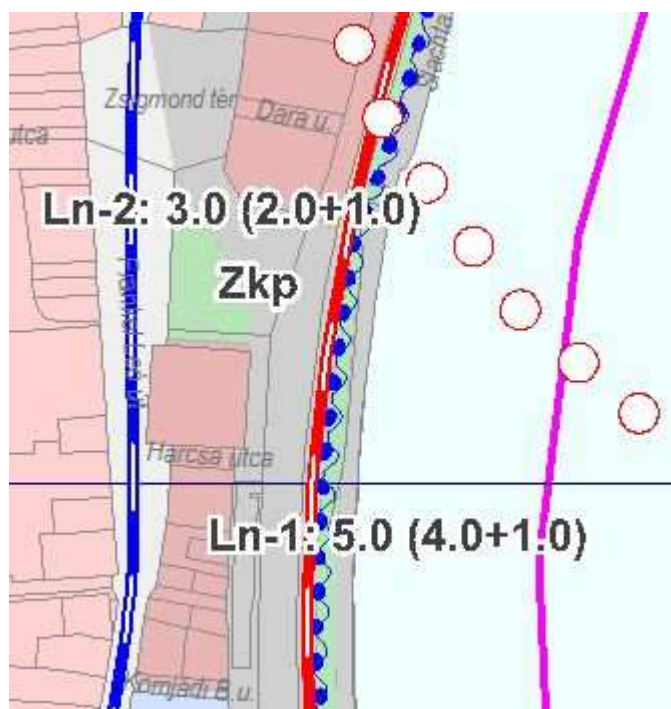
### **1.2.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat („FRSZ”).**

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet („OTÉK”), valamint a TSZT előírásainak megfelelően:

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához

szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határoz meg.

Az FRSZ a tervek hierarchiájának megfelelően egyes a TSZT-ben meghatározott szabályozandó elemet rendelet szinten is rögzít.



Beépítésre szánt területek:

**Ln-1** Nagyvárosias lakóterület.

Bsa:4,0 - Bsp:1,0

### **1.2.3. Hatályos HÉSZ 28/2019. (XI.27.) ÖK rendelet és TKR 45/2017. (XII. 20.)**

A területre vonatkozóan jelenleg hatályos önkormányzati rendelet, Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzata már a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelete alapján készült.

Kivonat a HÉSZ-ből figyelemmel a tervezési területre vonatkozó releváns rendelkezésekre:

**Az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései**

**67. §**

(1) Az **Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias lakóterületek jellemzően** zárt sorú vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:

a) az **Ln-1, Ln-2 és az Ln-3** jelű építési övezetek

aa) általános előírásait rögzítő **68-71. §-sal**,

ab) a részletes előírásait rögzítő **72-76. §-sal és**

b) a **2. melléklet 1-3. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá

c) a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.

(3) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.

(4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.

(5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

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

a) lakás,

b) szállás jellegű,

c) kereskedelmi, szolgáltató,

d) alapintézményi,

e) intézményi, úgymint

ea) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

eb) hitéleti,

ec) kulturális

ed) igazgatási, valamint

ee) egyéb intézményi,

f) irodai,

g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású

ga) vendéglátó,

gb) sport,

gc) önálló parkolóház, mélygarázs,

gd) kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés - ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli -, valamint

ge) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek - ha az építési övezet másként nem szabályoz - egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

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

(3) **Kereskedelmi** rendeltetés

a) csak az épület pincészetén, földszintjén, első emeleti szintjén, és

b) telkenként legfeljebb összesen  $2.500 \text{ m}^2$  általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(4) Nem létesíthető

a) lakásrendeltetés olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik,

b)\* a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység, vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység vagy a lakófunkciót zavaró hatású - a tárolást szolgáló vagy egyéb - nem zárt építmény,

c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület,

d) nagykereskedelmi rendeltetés, -áruház,

e) üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerelv - sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben -

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

a) **csak egy főépület** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét,

b)\* az előírt legkisebb **telekterület kétszeresénél nagyobb** telken - eltérő szabályozás hiányában - a (6) bekezdés betartásával szabad csak **egy vagy több főépületet** megvalósítani.

(6) **Egy épület bruttó beépített alapterülete legfeljebb** az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve

a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint

b) ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik.

(7) Az **újépítésű**, több mint 6 lakást tartalmazó épületben minden **lakás** után egy, legalább 2,0 m<sup>2</sup>-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.

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

(9)\* A 42. § (1) bekezdés szerinti melléképítmények és a 42. § (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül - amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása - **nem helyezhető el:**

a) a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kivéve a szabadonálló beépítési módú övezetekben,

b) a kerti épített tűzrakóhely, kivéve a szabadonálló beépítési módú övezetekben,

c) a kerti pavilon, kivéve az „Ln-2/AI” jelű és az „Ln-3” jelű építési övezetekben,

d) a legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.

## 69. §

(1) A lapostetővel kialakított **pinceszint vagy a mélygarázs feletti** 50 m<sup>2</sup>-t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.

(2) A zárt sorú beépítési módú építési övezetben földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha

a) az épületrész zárófödémének területe 50 m<sup>2</sup>-nél kisebb, vagy

b) az épületrész legalább felén üvegtető létesül.

(3) A **földszinten** a zárt sorú beépítésű építési övezetekben

a) az utcai homlokzat felé a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet vagy üzlethelyiséget, a b) pont szerinti kivétellel;

b) teremgarázs csak akkor helyezhető el, ha az épület közterület felőli homlokzatán a közhasználat céljára szolgáló helyiségek (ide értve az irodát is), üzlethelyiségek, kirakatok összhossza, (átjáró, nyílások, be- és kijáratok nélkül) legalább a homlokzathossz 50%-a,

c) nem létesíthető a közterület felé nyíló lakás, a 65. § rendelkezései betartásával,

d) legfeljebb két önálló ki-behajtó létesíthető.

(4) **Nem létesíthető** az utcafront felé **magasföldszintes** épület a zárt sorú beépítési módú építési övezetben a KÖu övezetbe sorolt közterületek mentén.

## 70. §

Az **épület felső- és tetőszintjének** kialakítása során - a beépítési magasság betartása mellett -:

a) az **udvari** párkánymagasság az utcai járdavonaltól mért **Pmu értéket** legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,

b) kétszintes tetőtéri beépítés nem létesíthető,

c) legfeljebb kétszintes tetőemelet létesíthető, és csak akkor, ha

ca) a két szint azonos befoglaló alapterületű, vagy legfeljebb 10%-ban tér el egymástól, és

cb) a tetőemelet felett tetőtérbeépítés nem jön létre.

#### **71. §**

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

a) földszinti és emeleti teremgarázs nem alakítható ki a c) pont figyelembevételével;

b) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása

ba) az épület mélygarázsában,

bb) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy

bc) lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkert támfalgarázsban történhet,

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

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

ca) a beépítési mértékbe nem beszámítót mélygarázs, vagy

cb) földszinti teremgarázs

létesíthető a főépületen belül;

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

da) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy

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

### **55.**

#### **Az Ln-1 jelű építési övezetek részletes előírásai**

#### **72. §**

(1) A **Ln-1/Z** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel - **zárt sorú**.

(2) Az **Ln-1/Z-1** és az **Ln-1/Z-2** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

a) épületköz létesíthető,

b) a kereskedelmi célú rendeltetés általános szintterülete telkenként legfeljebb 3.000 m<sup>2</sup> lehet.

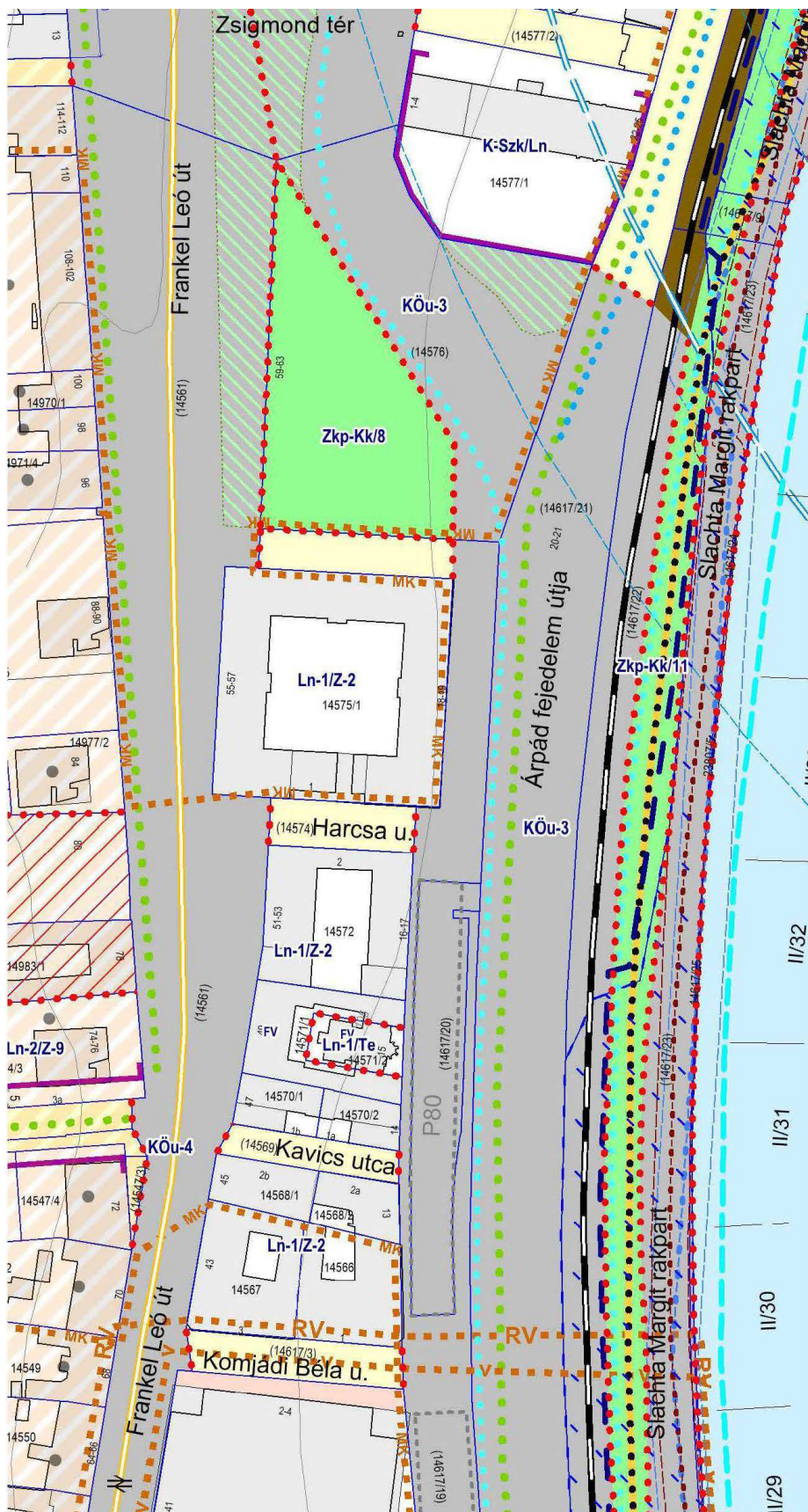
(3) Az **Ln-1/EI/Z-1** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

a) épületköz létesíthető;

b) a kereskedelmi célú rendeltetés általános szintterülete telkenként legfeljebb 500 m<sup>2</sup> lehet.

(4) Az **Ln-1/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.





Kivonat a TKR-ből figyelemmel a tervezési területre vonatkozó releváns rendelkezésekre:

*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2017. (XII. 20.)*

*önkormányzati rendelete a településképi védelmről*

**A MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK ÁLTALÁNOS EGYEDI ÉPÍTÉSZETI TELEPÜLÉSKÉPI**

**KÖVETELMÉNYEI**

### **11. Az építmény tömegformálása**

**14. §** Az építmény tömegformálására vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:

a) új épület vagy emeletráépítés esetén a tetőemelet homlokzati síkját többszörös lépcsőzéssel kialakítani nem megengedett, több egymás fölötti tetőemelet kialakítása esetén, azok homlokzati síkja egymástól nem térhet el,

b) az 1945 előtti, eredeti terveknek vagy az eredeti megvalósulási állapotnak megfelelő épülettömeg és tetőidom, mint eredeti architektúra visszaépítése megengedett, a KÉSZ építési helyre vonatkozó előírásainak együttes betartásával,

c) az alapvetően szimmetrián alapuló tömeg-, homlokzatképzéssel vagy nyílászárókiosztással megvalósult meglévő épületek esetén a rendezettséget, a szimmetriát, az ismétlődést megbontó egyedi átalakítások nem megengedettek.

### **12<sup>o</sup> A tetőzet kialakítása**

**15. § (1)** A magastetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:

a) a magastető tetőhéjalásaként a felsorolt anyagokon kívül más nem alkalmazható

aa) korcolt fémlemezfedés szürke árnyalatban,

ab) természetes palafedés,

ac) égetett agyagcserép natúr, természetes téglavörös vagy az adott telektömbben jellemző eltérő színben, valamint

ad) az aa)–ac) alpontokban foglalt tetőhéjalásokhoz tartozó kiegészítő anyagok,

b) a magastetőn alkalmazott cserépfedés nem lehet műantikolt,

c) sem új, sem meglévő épületen nem létesíthetők egymástól eltérő héjalású magastető-felületek, nem beleértve a tetőhéjaláshoz tartozó kiegészítő anyagokat vagy a nyílászárók, lépcsőházak egyéb építészeti elemek magastető-felületből kiemelkedő kialakításánál szükséges eltérő anyagokat.

(2) A lapostetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:

a) az új lapostető szigetelőrétege nem maradhat takaratlan,

b) új épületen a kavics- vagy zuzalékterítéssel, vagy burkolattal (terasztető) kialakított összes lapostetőfelület nem haladhatja meg az épület összesített lapostetőfelületének felét, a fennmaradó részen zöldtetőn kívül más nem létesíthető,

c) meglévő lapostető felújítása, a szigetelőlemez cseréje esetén az új szigetelőréteg

ca) nem maradhat takaratlan, kivéve, ha a takarásból adódó többletterhet az épület – tartószerkezeti szakvélemény alapján – nem bírja el, vagy ha a lapostető külső vízelvezetésű marad,

cb) takarásaként megengedett a kavics- vagy zuzalék terítés alkalmazása.

(3) Növényház, növénytermesztést szolgáló építmény – beleértve a sátrat is – a tetőzetének kialakítására nem alkalmazható anyag a fólia, ponyva, polikarbonát.

## **1.2.4. Épített környezet vizsgálata**

### Területfelhasználás

A tervezési területen belül a beépítés kialakult, jellemzően lakóépületek, a földszinten külön bejáratú kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű üzletekkel.

### Telekstruktúra, telekméret

A tervezési területen belül a 400 és 200 m<sup>2</sup> között vannak. A területen belül egy nagyobb telek található a 14575/1-es helyrajzi számon, ami 3000 m<sup>2</sup> felett van.

### Tulajdonviszony vizsgálat

Az ingatlanok jellemzően magántulajdonban vannak. A tervezési területen belüli közterületek - Komjádi Béla utca, Kavics utca, Harcsa utca - a II. kerületi Önkormányzat tulajdonában van. Az Árpád fejedelem útja és a Zsigmond tér területe Fővárosi tulajdonban van, de az Árpád fejedelem mellett húzódó szervíz út kerületi tulajdon. A Frankel Leó út szintén a II. kerületi Önkormányzat tulajdona.

## **1.2.5 Zöldfelületi vizsgálatok**

### 1.2.5.1. A meglévő zöldfelületi rendszer bemutatása

A tervezési terület teljes egészében zárt sorúan beépített. Az épülettömböket jellemzően csak kicsi burkolt világító udvarok tagolják. Számtalvó belső kertje csak a Frankel Leó út 55/57- Árpád fejedelem út 18/19 jelű épületeknek van. Itt díszfák, cserjesávok, gyepfelületek egyaránt díszítik az épített környezetet és növelik az egybefüggő, mintegy 300 m<sup>2</sup>-es belső udvar értékét.

### 1.2.5.2. Kapcsolódó közlekedési zöldfelületek

Frankel Leó út:

A Frankel Leó út tervezési területen kívüli, de érintkező, páros oldalán vegyes korú fákból álló, túlnyomórészt juharokból telepített fasor díszlik, mintegy 50 m hosszú útszakaszon. A tervezési területen belüli páratlan oldal csaknem teljesen fátlan, csupán az 55-57 jelű épület mellett van 3 db juharfából álló rövid fasor szakasz.

A 47-49 számú épületek járdáján jó állapotú, kulturált edényekbe ültetett, ápolat cserjesor díszlik. A Frankel Leó út melletti, a tervezési területen belüli parkolóhelyek fátlanok.

Zsigmond tér:

A tervezési terület északi széle a Zsigmond tér déli határoló útja. Itt 30-40 cm törzsátmérőjű, jelentős lombfelülettel rendelkező juharfasor díszlik.

Árpád fejedelem útja:

Teljesen fátlan út, csupán a HÉV pálya melletti elválasztó sáv szegélyében található egy-két magról nőtt szórvány fa. A Komjádi Béla utca- Harcsa utca közötti parkolósáv teljesen fátlan, árnyékolatlan.

A Komjádi Béla utca, Kavics utca és a Harcsa utca rövid, keskeny, teljesen fátlan utcák.

Kapcsolódó közterületi zöldfelület

A tervezési területtől északra található a Zsigmond téri park, melyben fásított környezetben játszótér és pihenő területek egyaránt szolgálják a lakosságot.

### **1.2.6. Közlekedési kapcsolatok**

#### Közúti közlekedés

A terület főúthálózati kapcsolata az Árpád fejedelem útja 2x2 forgalmi sáv, a nyugati oldalon buszsávval.

A főút kapcsolatait a Komjádi Béla utcánál és a Zsigmond térnél összehangolt jelzőlámpás csomópontok biztosítják.

A főút forgalma 28000 Ejármű/nap.

A terület felőli oldalon csatlakozik a Frankel Leó úthoz.

A Frankel Leó út közösségi közlekedési útvonal, a csatlakozó utcákhoz képest elsőbbséggel rendelkezik, ezt jelzőtábla szabályozza. A közúti forgalom szakaszosan igénybe veszi a villamos pályát, a Komjádi Béla utcától délre 30 km/h sebességkorlátozás van érvényben.

A Komjádi Béla utca kétirányú forgalmú kiszolgáló utca.

A tömbök közötti utcák közül a Kavics utca a Frankel Leó út felől megközelíthető zsákutca, a Harcsa utca kétirányú forgalmú az Árpád fejedelem útja szerviz útja és a Frankel Leó út között. A kiszolgáló utcák Tempo 30 övezetben vannak.

#### Közösségi közlekedés

A terület környékének gyorsvasúti vonala a H5 hév megállója a területtől 6 – 700 méterre, a Margit hídnál és a Szépvölgyi útnál van.

A területet érinti a Frankel Leó úton a budai fonódó villamos hálózat három viszonylata (17, 19, 41). Megállójuk a tömb déli határán a Komjádi Béla utcánál van.

Az Árpád fejedelem útján érinti a területet, a közvetlen pesti kapcsolatot is biztosító 9-es autóbusz járat. Megállója a Komjádi Béla utcánál van.

#### Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Buda fő, északi – déli irányú kerékpárútja a H5 hév pálya Duna felőli oldalán halad, így a területtel nincs közvetlen kapcsolata.

A közösségi közlekedési megállók gyalogos megközelítését az Árpád fejedelem útját és a Frankel Leó utat keresztező kijelölt gyalogos átkelőhelyek biztosítják.

### Parkolás

A területen tömbön belüli parkolási lehetőség a Harcsa utca és a Zsigmond tér között van (18 fh). Közterületi parkoló van az Árpád fejedelem útja szervíz útjához kapcsolódva kétoldali merőleges beállással, a Harcsa utcától északra párhuzamos parkoló sávban.

A Frankel Leó úton a Kavics utca és Harcsa utca között északi egyirányú szervízúthoz kapcsolódó parkolóban, illetve a Frankel Leó út mentén parkoló sávban összesen 55 férőhely van.

## **1.2.7. Közművizsgálatok**

A tervezési terület Budapest II. ker. Frankel Leó út. – Zsigmond tér – Árpád fejedelem útja – Komjádi u. által határolt területet jelenti.

A tervezési területet határoló utcákban a közművek kiépültek, ennek megfelelően rögzíthető, hogy az ingatlanok összközműves ellátottságúak.

A telepítési tanulmányterv közművesítési munkaréséhez néhány szakági helyszínrajz, valamint az e-közmű rendszeren fellelhető nyomvonalak álltak a rendelkezésre. A következőkben szakáganként ismertetjük a közműveket, azok hálózatát

### **1.2.7.1. Vízi-közművek**

#### Vízellátás

A tervezési terület ivóvízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett hálózat biztosítja. A tervezési területet határoló utcákban, közterületeken körvezetékes hálózat üzemel.

Az érintett utcákban kiépített vízvezetékek az alábbiak

- Frankel Leó út.

Komjádi és Kavics u. közötti szakaszon: NA200 göv az utca páros oldalán a szegély mellett

Kavics és Harcsa u. közötti szakaszon: NA200 göv az utca páratlan oldalán a szegély mellett

Harcsa u. és Zsigmond tér közötti szakaszon:

NA100 KPE vezeték a páratlan oldalon a telekhatártól mintegy 4-5 m-re

NA300 ac. vezeték a páros oldalon a telekhatártól mintegy 8 m-re

- Zsigmond tér NA 100KPE a tér felőli oldalon, a járda mellett
- Árpád fejedelem útja.

Komjádi és Kavics u. közötti szakaszon:

NA600 göv az utca páros oldalán a szegély mellett

NA 100 öv. a páros oldalon a telekhatártól mintegy 4 m-re

NA800 öv. az út másik oldalán a telekhatártól mintegy 13-14 m-re

Kavics és Harcsa u. közötti szakaszon:

NA600 göv az utca páros oldalán a szegély mellett

NA 100 öv. a páros oldalon a telekhatártól mintegy 4 m-re

NA800 öv. az út másik oldalán a telekhatártól változó távolságban 16-24

Harcsa u. és Zsigmond tér közötti szakaszon:

NA600 göv az utca páros oldalán a szegély mellett

NA 100 öv. a páros oldalon

NA800 öv. az út másik oldalán a telekhatártól változó távolságban 24-32

- Komjádi u. NA 100 öv. a páratlan oldalon a telekhatártól 3-4 m-es távolságban
- Kavics u.: NA100 göv. szinte az utca tengelyében
- Harcsa u.: NA100 KPE a páratlan oldalon a telekhatártól 3.5-4.5 m-re

A körvezetékes hálózatról minden érintett ingatlan vízbekötése megoldott, a tűzoltáshoz szükséges oltóvíz igényt a hálózat biztosítani tudja.

A Komjádi u. 1. sz. épület vízbekötése a Komjádi utcai vízvezetékről történik.

### Csatornázás

A tervezési terület szenny- és csapadékvíz-elvezetését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett egyesített rendszerű hálózata biztosítja.

Az érintett utákban kiépített egyesített rendszerű csatornák az alábbiak

- Frankel Leó út.

Komjádi és Kavics u. közötti szakaszon: Ø50 PVC

Kavics és Harcsa u. közötti szakaszon: Ø60 PE

Harcsa u. és Zsigmond tér közötti szakaszon: Ø60 PE

- Zsigmond tér Ø30 b csatorna
- Árpád fejedelem útja.

Komjádi és Kavics u. közötti szakaszon: 2 db Ø30 b csatorna

Kavics és Harcsa u. közötti szakaszon: 2 db Ø30 b csatorna

Harcsa u. és Zsigmond tér közötti szakaszon: 2 db Ø30 b csatorna

- Komjádi u. 60/90 t/b csatorna

- Kavics u.:

két csatorna épült ki, az egyik Ø20 pvc, mely a páros oldalon a szegély mellett húzódik és Ø30 pvc-ben folytatódik, míg a másik az utca közel tengelyében Ø20 pvc, mely Ø25pvc-ben folytatódik.

Az előbbi csatornába csatlakozik a Komjádi u. 1.sz. épület szennyvize, mely az Árpád fejedelem útján épült ki és az épülettel párhuzamosan halad, attól, mintegy 2-2.5 m-re.

Ez a bekötőcsatorna Ø40 acél vezeték.

- Harcsa u.: Ø30 pvc

### **1.2.7.2. Energia- közművek**

#### Villamosenergia-ellátás

- Frankel Leó út.

10 kV-os kábel mindkét oldali járdában

1 kV-os kábel szintén mindkét oldali járdában

Közvilágítás kábele

- Zsigmond tér

1 kV-os kábel a páratlan oldali járdában

közvilágítás kábele, mindkét oldali járdában

- Árpád fejedelem útja

120 kV-os kábel az épületek előtti járdában

10 kV-os kábel szintén az épületek előtti a járdában

1 kV-os kábel az épületek előtt a járdában

Közvilágítás kábele

- Komjádi u.

10 kV-os kábel a páros oldali járdában

1 kV-os kábel mindkét oldali járdában

közvilágítás kábele a páros oldalon a járdában

- Kavics u.:

10 kV-os kábel /2 db/ a páratlan oldali járdában

1 kV-os kábel mindkét oldali járdában

közvilágítás kábele a páratlan oldali járdában

- Harcsa u.:

1 kV-os kábel a páratlan oldali járdában, míg a páros oldalon csak rövid szakasz érintett

közvilágítás kábele az út szinte tengelyében, ami nem a szabványnak megfelelő

A Komjádi u. 1. sz. épület elektromos energia-ellátása a Komjádi utcai 1 kV-os kábelről történik, a csatlakozás a 3. sz. épület sarkához közel található.

#### **1.2.7.3. Gázellátás**

A tervezési terület gázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. által üzemeltett hálózat biztosítja. A tervezési területet határoló utcákban, közterületeken körvezetékes hálózat üzemel.

A körvezetékes hálózatról minden érintett ingatlan gázbekötése megoldott.

A Komjádi u. 1. sz. épület gázbekötése a Komjádi utcai gázvezetékről történik

#### **1.2.7.4. Távhőellátás**

A tervezési terület egy részén kiépült a távhőellátás vezetéke melyet a BKM Budapesti Közművek Zrt. FŐTÁV Távhőszolgáltató biztosítja

Távhő vezeték az alábbi utcákban található

- Árpádfejedelem útján a Kavics utcáig, erről a vezetékről történik leágazás a
- Harcsa utcába
- Kavics utcába

A Komjádi utcában nincs távhővezeték.

#### **1.2.7.5. Távközlés**

- Frankel Leó út.

Magyar Telekom,

Vodafone

MVM Net

Antenna Hungaria kábeleai találhatóak

- Zsigmond tér

Magyar Telekom,

Vodafone

MVM Net

- Árpád fejedelem útja

Magyar Telekom

Nokia Siemens

Komjádi u.

Magyar Telekom



Antenna Hungária

Invitech

- Kavics u.: nincs
- Harcsa u.: Magyar Telekom

A Komjádi u. 1. sz. épülethez a Magyar Telekom kábele csatlakozik

### **1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása**

Budapest Főváros II. kerület, Komjádi Béla utca 1. szám, hrsz.- 14566 alatti ingatlanon jelenleg egy F+2 emeletes, magastetős épület helyezkedik el. Az épületre egy emelet+tetőtér beépítését tervezik, összesen 5 db kétszintes lakás építésével.

A tervezett tetőtér az épület jelenlegi párkánymagasságát nem növeli, ugyanakkor a szomszédos tűzfalat letakarja, ezzel sokkal harmonikusabb utcaképet eredményez a Duna felé.

A jelenleg hatályos szabályozás szerint az épület általános szintterülete, már most jelentősen túllépi az övezetre előírt általános szintterület mértékét, így a tervezett emeletráépítés nem megvalósítható. Jelen dokumentációban azt igazoljuk, hogy a tervezett beruházás a környezetébe illeszkedik, az emeletráépítés nem teremt disszonanciát a szomszédos épületekkel, sőt, sokkal harmonikusabb képet eredményez. Ehhez szükséges a jelenleg hatályos szabályozási terv tömbre vonatkozó beépítési paraméterei tekintetében az általános szintterület megemelése.

A hatályos TKR-nek a tervezett emeletráépítés megfelel.

### **1.4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására**

A tömb övezeti besorolása időrend szerint

- 1998 XII. 30-án hatályba lépett Átmeneti Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat szerint a tömb L1(01) építési övezeti besorolást kapott, az alábbi szabályozási mutatókkal:

max. beépíthetőség:	75%
max. szintterületi mutató:	5
min. zöldterület:	15%
max. épületmagasság:	25m
- 2007-ben módosításra került a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (2/2007.(I.18.) Az ingatlan L1-II-02 építési övezetbe került.

beépítés módja:	zárt sorú
max. beépíthetőség:	40%
szintterületi mutató:	2,4
min. zöldterület:	45%
max. épületmagasság:	22,5m

- A 28/2019. (XI.27.) sz. önkormányzati rendelet a tömböt Ln-1/Z-2 övezetbe sorolta. Ez a rendelet az ingatlan fejlesztési paramétereit nagymértékben korlátozza.

beépítés módja:	zárt sorú
min. zöldfelület:	45%
beépítés mértéke terepszint felett:	max. 40%
beépítés mértéke terepszint alatt:	max. 60%
szintterületi mutató általános:	2,65
szintterületi mutató parkolási:	1
épület legnagyobb magassága	
Pmu:	max. 20,0m
illetve Pmu Kavics u. és Zsigmond tér között:	21,0m

A területfelhasználási egységek paraméterei a Dunaparton a Komjádi utca és a Szépvölgyi út között, az FRSZ szerint:

- Komjádi utca és Zsigmond tér között:  
Ln-1: 5,0 (4,0+1,0)
- Zsigmond tér és Szépvölgyi út között:  
Ln-1: 4,5 (3,5+1,0)

A területfelhasználási egységek övezeti besorolása a Dunaparton a Komjádi utca és a Szépvölgyi út között az érvényes KÉSZ szerint:

- Komjádi utca és Zsigmond tér között: Ln-1/Z-2
 

beépítés módja:	zárt sorú
min. zöldfelület:	45%
beépítés mértéke terepszint felett:	max. 40%
beépítés mértéke terepszint alatt:	max. 60%
szintterületi mutató általános:	2,65
szintterületi mutató parkolási:	1,0
épület legnagyobb magassága	
Komjádi utca és Kavics utca között Pmu:	20,0m
Kavics utca és Zsigmond tér között Pmu:	21,0m
- Dara utca – Lukács utca között: Ln-1/EI/Z-1
 

beépítés módja:	zárt sorú
min. zöldfelület:	10%
beépítés mértéke terepszint felett:	max. 75%
beépítés mértéke terepszint alatt:	100%
szintterületi mutató általános:	4 (KH 0,5) A 4,5
szintterületi mutató parkolási:	2/PP1
épület legnagyobb magassága	
Pmu:	21,0m

- Lukács utca - Szépvölgyi út között:	Ln-1/Z-1
beépítés módja:	zárt sorú
min. zöldfelület:	15%
beépítés mértéke terepszint felett:	max. 75%
beépítés mértéke terepszint alatt:	100%
szintterületi mutató általános:	5,0
szintterületi mutató parkolási:	2,2/PP1
épület legnagyobb magassága Pmu:	21,0 m

A fenti adatokból kiderül, hogy az FRSZ szerint a hasonló jellegű, viszonylag kis telkes, zárt sorú beépítéseknél a Dunaparton a Komjádi utca – Zsigmond tér közötti területfelhasználási egységnél volt a magasabb az általános sűrűségi érték: 4,0, míg a Zsigmond tértől északra ez az általános sűrűségi érték 3,5 volt. Ezzel ellentétben - érthetetlen okokból – a KÉSZ szerinti általános szintterületi mutató a Komjádi utca - Zsigmond tér közötti területfelhasználási egységnél csak 2,65, a Zsigmond tértől északra pedig a Lukács utcáig 4,0 ill. 4,5, a Lukács utca – Szépvölgyi út között pedig 5,0.

Megvizsgáltuk, hogy a Komjádi utca – Zsigmond tér közötti területen jelenleg mennyi az általános sűrűségi érték:

**bsá: 3,46**

Ez azt jelenti, hogy a jelenlegi, meglévő általános sűrűségi érték: 3,46 , alatta van az FRSZ szerinti bsá: 4,0 értéknek.

Ezután megvizsgáltuk, hogy a meglévő állapot szerint mennyi a tényleges általános szintterületi mutató a Kavics utca és a Zsigmond tér között. Eszerint:

**SZTM -á: 4,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

Ebből kiderül, hogy az érvényes szabályozási terv szerinti általános szintterületi mutató ésszerűtlenül alacsony: 2,65 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

A területfelhasználási egység jelenlegi beépítettsége és a tömbök kialakult állapota nem indokolja a szabályozási tervben meghatározott általános szintterületi mutatót, mert indokolatlanul korlátozza az ingatlanok fejlesztését.

Ezért javasoljuk új alövezet létrehozását az érintett ingatlanra, melyben az általános szintterületi mutató figyelembe veszi a kialakult állapotot, a szomszédos tömbök kialakult állapotához illeszkedést, az alábbiak szerint:

Ln-1/Z3

beépítés módja:	zárt sorú
telek legkisebb területe:	3000m <sup>2</sup>
min. zöldfelület:	45%
beépítés mértéke terepszint felett:	max. 40%
beépítés mértéke terepszint alatt:	max. 60%
szintterületi mutató általános:	4,5
szintterületi mutató parkolási:	1,0
épület legnagyobb magassága a Komjádi utca és a Kavics utca között Pmu:	20,0m
épület legnagyobb magassága a Kavics utca és a Zsigmond tér között Pmu:	21,0m

Megjegyzés: a Pmu meghatározása megfelel a KÉSZ 3.sz.

melléklete szerinti utcai párkánymagasságnak,

így nem szükséges a 3. sz. melléklet módosítása

Az övezeti paraméterek megfelelően igazodnak a Dunaparton a Zsigmond tértől a Szépvölgyi útig terjedő beépítés szabályozási paramétereire, és az FRSZ-ben meghatározott általános sűrűségi értékhez is.

A módosítás lehetővé teszi a Komjádi utca 1. szám alatt tervezett, meglévő épületre történő 1 szint + tetőtér megépítését 5 db 2 szintes lakás kialakítására.

Konkrétan megvizsgálva a tervezett állapotot:

Módosított szabályozási	Tervezett állapot	
	terv szerint	
beépítési mód:	zárt sorú	zárt sorú
telek legkisebb területe:	3000m <sup>2</sup>	kialakult
minimális zöldfelület:	45%	kialakult
beépítés mértéke terepszint felett:	40%	kialakult
beépítés mértéke terepszint alatt:	60%	kialakult
szintterületi mutató általános:	4,5	4,17
szintterületi mutató parkolási:	1,0	-
épület legnagyobb magassága Pmu – utcai párkány magasság:	20m	kialakult

Fentiek alapján megállapítható, hogy a meglévő F + 2 szintes épületre tervezett 1 emelet + tetőtér megfelel a módosított szabályozási terv építési paramétereinek. A maximálisan létesíthető egységek száma a J-4 jelű rajz számításai szerint, ebben az épületben 50 db lehet. Mivel a jelenlegi állapot szerint 16 db lakás van, a tervezett 5 db lakással, ez 21 db-ra nő, megállapítható, hogy a bővítés megfelel a KÉSZ előírásainak.

A tervezett emeletráépítés a TKR.

## **1.5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye**

### **1.5.1. Közlekedési kapcsolatok**

#### Közúti közlekedés

A területet és környezetét közúti fejlesztés nem érinti, a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

#### Közösségi közlekedés

A terület közvetlenül nem érinti közösségi közlekedési hálózatfejlesztés.

A budai fonódó villamos tervezett dél – budai meghosszabbítása és a H5 hév fejlesztése a kapcsolatokat közvetetten javítani fogja.

#### Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területet érintő kerékpáros és gyalogos hálózati fejlesztés nincs.

#### Parkolás

A Komjádi Béla utca 1. számú házban tervezett 5 többlet – lakáshoz a telken belül parkoló reálisan nem alakítható ki, ezért közterületi parkoló megváltásával elégíthető ki a parkolóigény.

### **1.5.2. Közműfejlesztés**

A tervezési területen a Komjádi u. 1. sz. ingatlanon történne fejlesztés, ahol a meglévő épület bővítésére kerülne sor egy szint plusz tetőtér ráépítése történne.

Rögzítjük, hogy a tervezési területen - a fenti ismert fejlesztésen kívül is - bármely épület felújítására, átépítésére, esetleg bővítésére, illetve ingatlan beépítésére kerülne sor, minden esetben meg kell kérni az egyes közművállalatoktól az előzetes nyilatkozatot.

- Fővárosi Vízművektől az elvi nyilatkozatot, melyben rögzíteni kell a szociális(használati) és a tűzoltáshoz szükséges belső és külső tűzivíz igényt, ezek ismeretében adja meg a Fővárosi Vízművek az adott beépítéshez kapcsolódó feltételeket
- Fővárosi csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatását, melyben meg kell adni a meglévő és tervezett szennyvízmennyiséget. A tájékoztatóban rögzítik az ingatlan bekötésier vonatkozó feltételeket, valamint a csapadékvíz-elvezetéshez kapcsolódó kitételeket
- E-ON ELMŰ Hálózati Kft.-hez be kell nyújtani az igénybejelentést, melyre megküldik a Műszaki gazdasági tájékoztatót, rögzítve az ELMŰ által bevállalt feladatokat és azokhoz kapcsolódó költségeket.
- Az MVM Főgáz Földgázelosztó hálózati Kft.-hez szintén be kell majd nyújtani az elvi nyilatkozat kérelmet, tájékoztatásul a tervezett fejlesztést.

A tömbben várható a Komjádi u. 1. sz. épület egy szinttel plusz tetőtérrel történő emeletráépítése, az ehhez kapcsolódóan az alábbiakat rögzítjük.

#### 1.5.2.1. Vízi-közművek

##### *Vízellátás*

Az épület meglévő vízbekötése a Komjádi utcai NA100 öv. vízvezetékéről történik, a Ø25 mm-es bekötés a Komjádi u. 1-es és 3-as épület saroktól 7.6 m-re található

A tervezett 5 lakásos fejlesztés vízigényét 3 m<sup>3</sup>/nap vettük fel, ami várhatóan nem igényli a meglévő vízbekötés kiváltását. Amennyiben valamilyen oknál fogva a Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő bekötés kiváltását kérné, akkor javasoljuk a tervezett 5 lakáshoz kapcsolódóan egy – a meglévő ház belső gépészeti rendszerétől - teljesen független felszálló vezeték kiépítését.

A tűzoltáshoz szükséges belső oltóvízigény várhatóan nem fog változni, nem lesz szükség belső tűzivíz vezetékre. A Fővárosi Vízművekhez benyújtandó elvi nyilatkozat kérelemben a belső oltóvíz igény 0 kell legyen, amennyiben nem az, akkor a meglévő vízbekötést biztosan ki kell váltani.

Rögzíthető, hogy a várható fejlesztés nem igényel a meglévő hálózatokban fejlesztéseket.

Beruházónak számítania kell közműfejlesztési hozzájárulás megfizetésére, mely jelenleg 373.000.- Ft/m<sup>3</sup> + áfa

### *Csatornázás*

A Komjádi u. 1. sz. épületnek egy házi bekötőcsatornája van, mely az Árpád fejedelem útja felé esik. A járdában, az épülettel párhuzamosan húzódik egy Ø40 a. csatorna, mely a Kavics utcai Ø20 cm átmérőjű közcsatornába csatlakozik.

Kérdéses a meglévő bekötést az FCSM továbbra is megtartandóként fogja kezelni, vagy kérni fogja a házi bekötőcsatorna Árpád fejedelem útján lévő közcsatornába való átkötését.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt felé benyújtandó az előzetes nyilatkozat kérelem, melyben jelezni kell az 5 lakáshoz kapcsolódó 3 m<sup>3</sup>/nap keletkező szennyvízmennyiséget.

Fontos rögzíteni, hogy az elvi tájékoztató rögzíteni fogja az ingatlanról egyidejűleg elvezethető csapadékvíz mennyiséget és azt, hogy a többletet késleltetve, csapadékvíz-tározón keresztül lehet majd elvezetni. Jelenleg 30 perces tározási időt ad meg, ehhez kell a tározót méretezni.

A tározó ingatlanon belüli elhelyezése, biztos, hogy nehézséget fog jelenteni, számítani lehet 20-25 m<sup>3</sup>-es tározó szükség szerű kiépítésére.

A fejlesztések során a csapadékvíz mennyiség, a vízmérleg számításnál, a belsőgépészet szerinti 4 éves 10 perces intenzitással kell számolni, ehhez kell majd a csapadékvíz tározó méretét megadni. Mindezt a későbbi tervezés fázisában kell pontosan meghatározni.

Rögzíthető, hogy a várható fejlesztés nem igényel a meglévő hálózatokban fejlesztéseket.

Beruházónak, amennyiben nem lakáscélú a beruházás, számítania kell közműfejlesztési mely jelenleg 539.000.- Ft/m<sup>3</sup> + áfa. Amennyiben tovább értékesítésre szánt – lakáscélú beruházásról van szó, úgy az FCSM jelenleg eltekint a közműfejlesztés befizetésétől.

#### 1.5.2.2. Energia- közművek

##### Villamosenergia-ellátás

A tervezési területet határoló közterületeken a hurkolt közép feszültségű 10 kV-os és 1 kV-os kisfeszültségű hálózatok kiépültek. Ugyanakkor 120 KV-os vezetékkel is találkozunk.

A fogyasztók energia ellátása kisfeszültségen 0,4 kV-on történik, 10/04 kV-os transzformátorokkal.

Természetesen a továbbiakban az első lépésként meg kell kérni az igénybejelentőn keresztül az ELMŰ Hálózati Kft.-től a Műszaki Gazdasági Tájékoztató, mely rögzíteni fogja azokat a műszaki és gazdasági feltételeket, melyek a fejlesztéshez szükségesek.

Minden bizonnyal szükség lesz közműfejlesztési hozzájárulás megfizetésére

### *Gázellátás*

A tervezési terület gázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. által üzemeltett hálózat biztosítja. A tervezési területet határoló utcákban, közterületeken körvezetékes hálózat üzemel.

A körvezetékes hálózatról minden érintett ingatlan gázbekötése megoldott.

Természetesen a továbbiakban az első lépés az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. -től megkérni az elvi nyilatkozat kérelmet, megadva a tervezett beépítés gázigényét.

A kérdés, hogy mikori a Komjádi u. 1. sz. épület gázbekötése, amennyiben már előregedett, akkor várható, hogy a fejlesztés során előírják a bekötővezeték cseréjét, kiváltását, de ez maga után vonhatja a teljes épület gázvezetékének cseréjét is. Ezt a későbbi tervezés során szükséges pontosítani, a Főgázzal leegyeztetni

### *Hírközlés*

Főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. Budapest II. kerületének vezetékes távközlési ellátottsága teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A tervezési terület meglévő hírközlés kábeleit a **T-1 számú rajz** mutatja

A távközlési ellátottságát tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Budapest II. kerület területén valamennyi vezeték nélküli távszolgáltató (Telekom, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

## **1.6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai és követelményei**

### ***1.6.1. Zöldfelületek rendezése***

#### *Közterületi zöldfelületek, fasorok*

Frankel Leó út:

Javaslatot teszünk arra, hogy az út 47-53 számú épületei előtt a közutat és a parkolóhelyeket elválasztó sávban új fasor létesüljön. A telepítés előtt meg kell vizsgálni a közműhálózatok elhelyezkedését. A vonatkozó szabványok betarthatósága érdekében szükség lehet arra, hogy a fasori fák telepítése előtt védő berendezések, gyökérterelő lemezek kerüljenek beépítésre.

Árpád fejedelem útja:

Mindenképpen indokolt, hogy a mintegy 100 m hosszú fátlan útszakaszon a parkolóhelyek és a forgalmi pálya közötti elválasztó sávban új fasort telepítsenek. Ehhez javasoljuk várostűrő, közepesnél nem nagyobb lombkoronát nevelő fasori fa fajták telepítését.



Javasoljuk továbbá a két forgalmi irányú útpálya közötti aszfaltos elválasztó sáv burkolatának eltávolítását és kis növekedési erélyű talajtakaró cserjékkel történő betelepítését. Itt indokoltnak tartjuk automata öntözőhálózat létesítését is.

Harcsa utca- Kavics utca- Komjádi Béla utca:

Keskeny, rövid utcák, fásításuk csak a forgalmi rendszer átalakításával, az utcák vegyes (gyalogos, kerékpáros, gépkocsi) forgalmi rendre történő átalakításával lehetséges.

Fenti javaslatok összhangban vannak a KSZT vonatkozó javaslataival.

### Belső udvarok, lakóterek

A belső udvarok struktúrája a telepítési tanulmányterv szerint a tervezési területen belül nem kerül átalakításra. Ezért csak a kis udvarok pontszerű zöldítése, részletes udvarrendezési tervek alapján történő, esztétikai jellegű korrekciója képzelhető el.

## **1.7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei**

A tervezési terület beépítése kialakult. A tervezési területen a hatályos HÉSZ 5.a melléklete alapján nincs műemléki védelemmel érintett épület.

A 14566 és 14567 hrsz-ú ingatlanok a Komjádi Béla utcában, a szomszédos Komjádi Uszoda és Császárfürdő műemléki védelemmel érintett épületegyüttesének szomszédsága miatt műemléki környezettel érintettek.

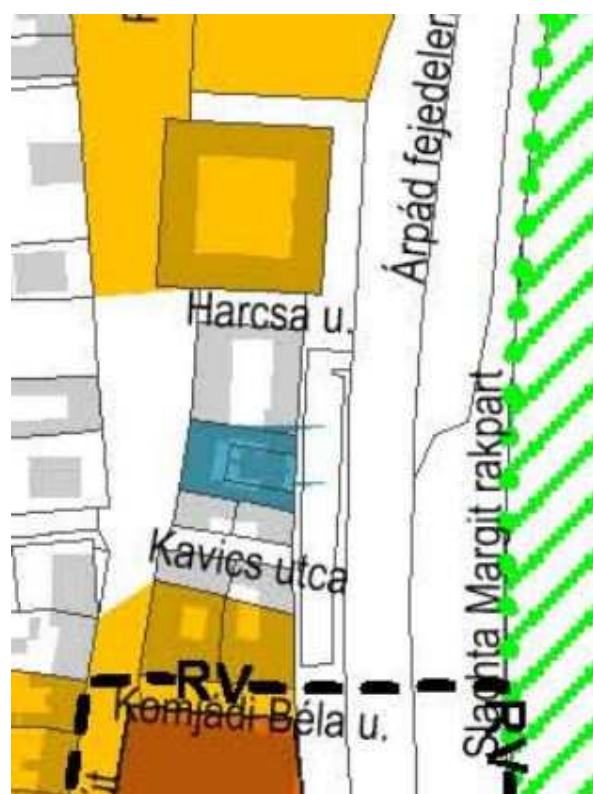
A 14575/1-es hrsz-ú ingatlan, mivel a Zsigmond tér műemléki védelemmel érintett, műemléki környezettel érintett ingatlan.

A 14571/1-es hrsz-ú ingatlan Fővárosi védettség alatt van.

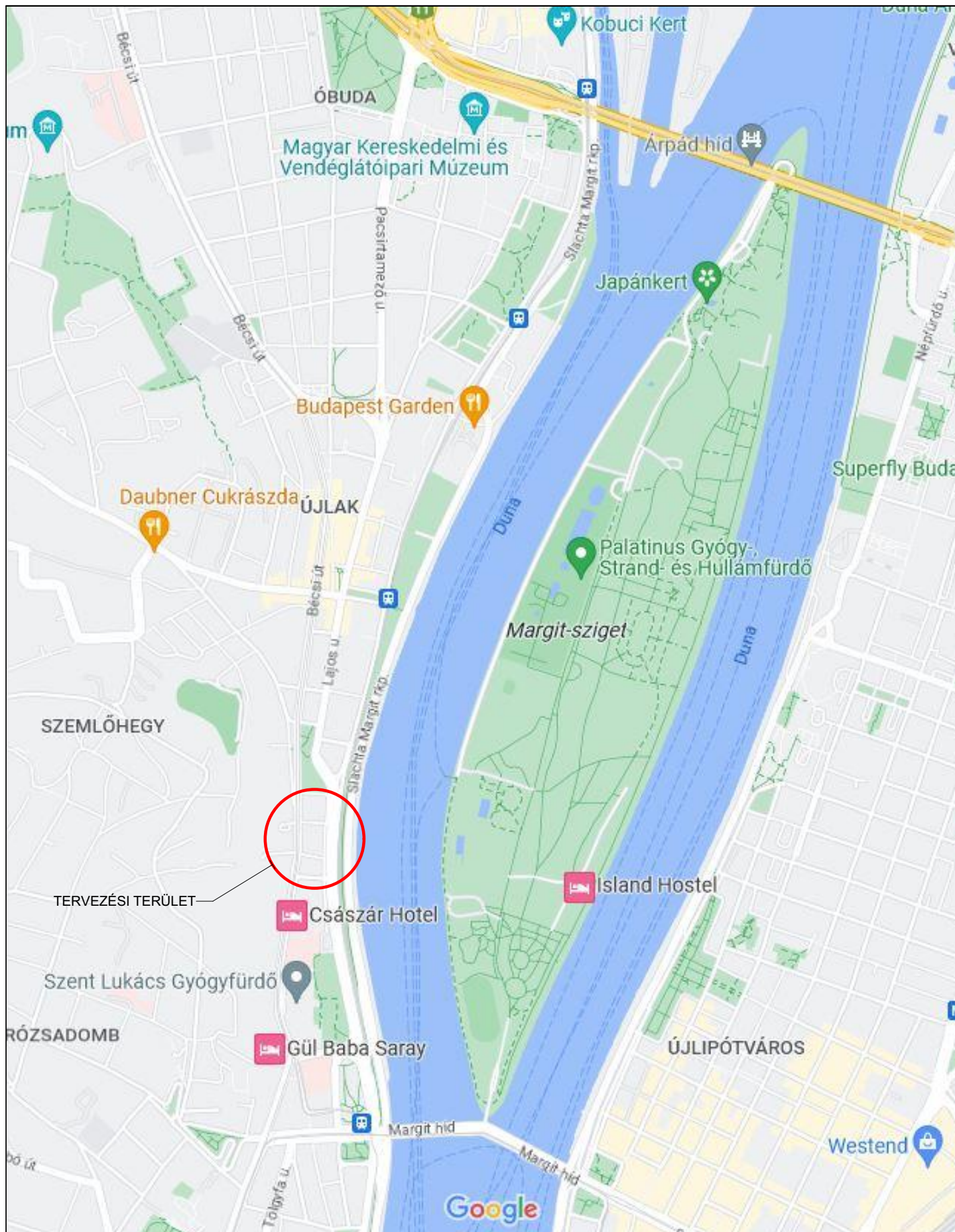
A budai oldalon a Duna-part épületei a Margit hídig tartoznak a világörökség része. A tervezési terület ezen kívül található.


Az emeletráépítéssel érintett 14566 hrsz-ú ingatlan a műemléki környezettel érintett ingatlan, ezért a tervezés folyamán fokozottan szükséges az érintett engedélyező hatóságokkal való egyeztetés.

Kivonat a HÉSZ 28/2019. (XI.27.) ÖK rendeletének 5.b mellékletéből

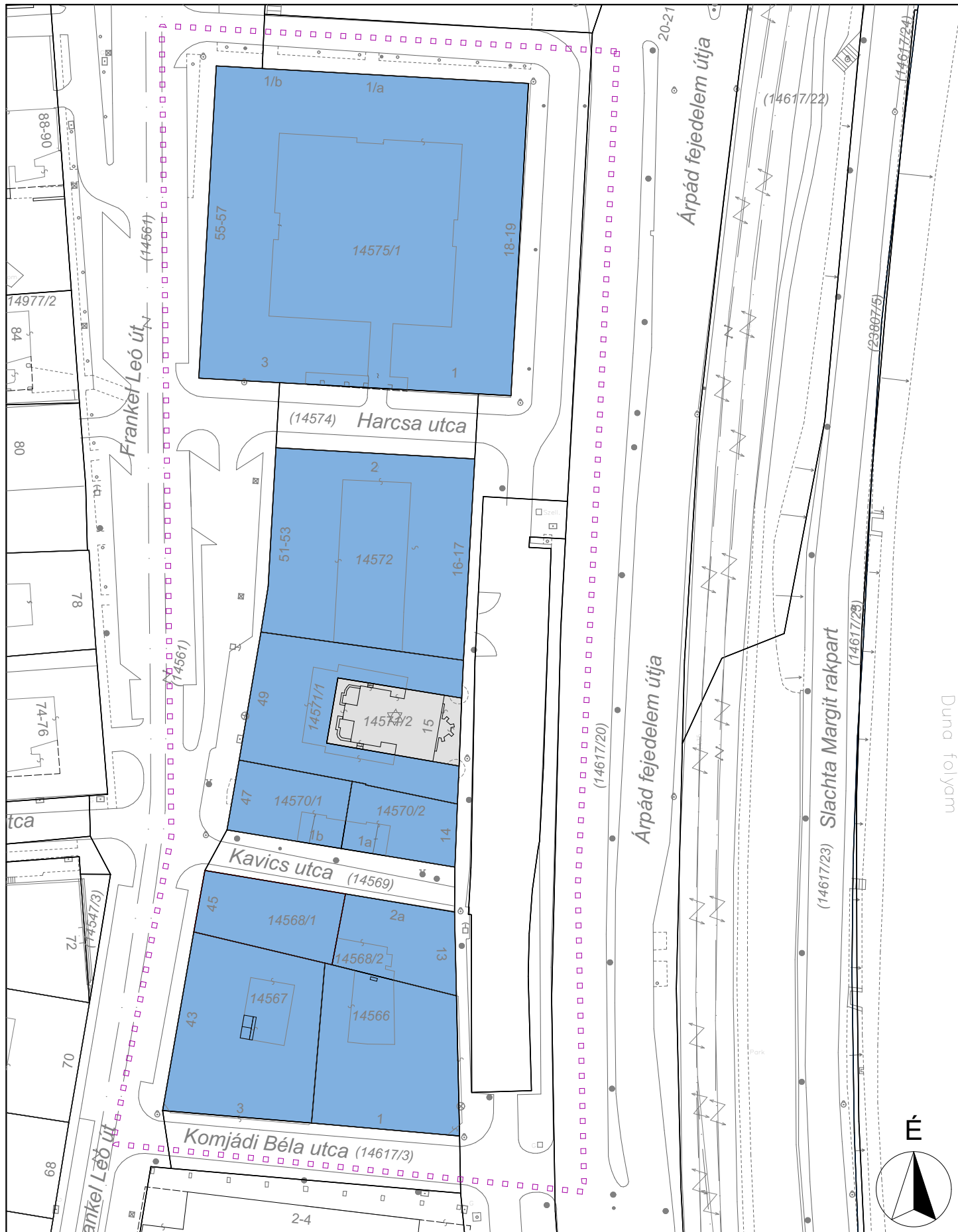


	műemléki védelemmel érintett telek
	műemléki környezettel érintett telek
	fővárosi egyedi védettségű építmény telke
	fővárosi egyedi védettségű épületegyüttes telke
	kerületi helyi védett terület
	kerületi helyi védett értékek
	védetté nyilvánított régészeti lelőhely
	nyilvántartott régészeti lelőhely



JELMAGYARÁZAT	TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.			
	TERVEZÉSI TERÜLET			
	RAJZ CÍME: <b>TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA</b>			RAJZ SZÁMA: <b>T-1</b>
<b>BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET</b> <b>KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.</b> <b>ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET</b> <b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE</b>	VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ANDRÁS</b> TT1 01-2590/01	KÖZMŰ:  <b>DIMA ANDRÁS</b> T-01-2130  <b>JORDÁN PÉTER</b> T-01-2129  <b>BENEDEK PÉTER</b> VZT-13-16318	KÖRNYEZET:  <b>NEMES ZOLTÁN</b> SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS:  <b>RHÖRER ÁDÁM</b> K1 1-01-3157	LÉPTÉK: <b>M=1:0,895</b> DÁTUM: <b>2023. május</b>





JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Ln-1/Z-2 Nagyvárosias lakóterület
- Telekhatár
- Ln-1/Te Nagyvárosias lakóterület - hitéleti rendeltetés
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

ÉKV-1

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2023. május



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély

- 4 001 - 5 000 m<sup>2</sup>
- 3 001 - 4 000 m<sup>2</sup>
- 2 001 - 3 000 m<sup>2</sup>
- 1 001 - 2 000 m<sup>2</sup>
- 501 - 1 000 m<sup>2</sup>
- 1 - 500 m<sup>2</sup>

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA-TELEKMÉRÉTER  
VIZSGÁLAT

RAJZ SZÁMA:

ÉKV-2

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ  
KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:  
DIMA ANDRÁS  
T-01-2130  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129  
BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:  
NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053  
KÖZLEKEDÉS:  
RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

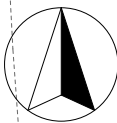
LÉPTÉK:

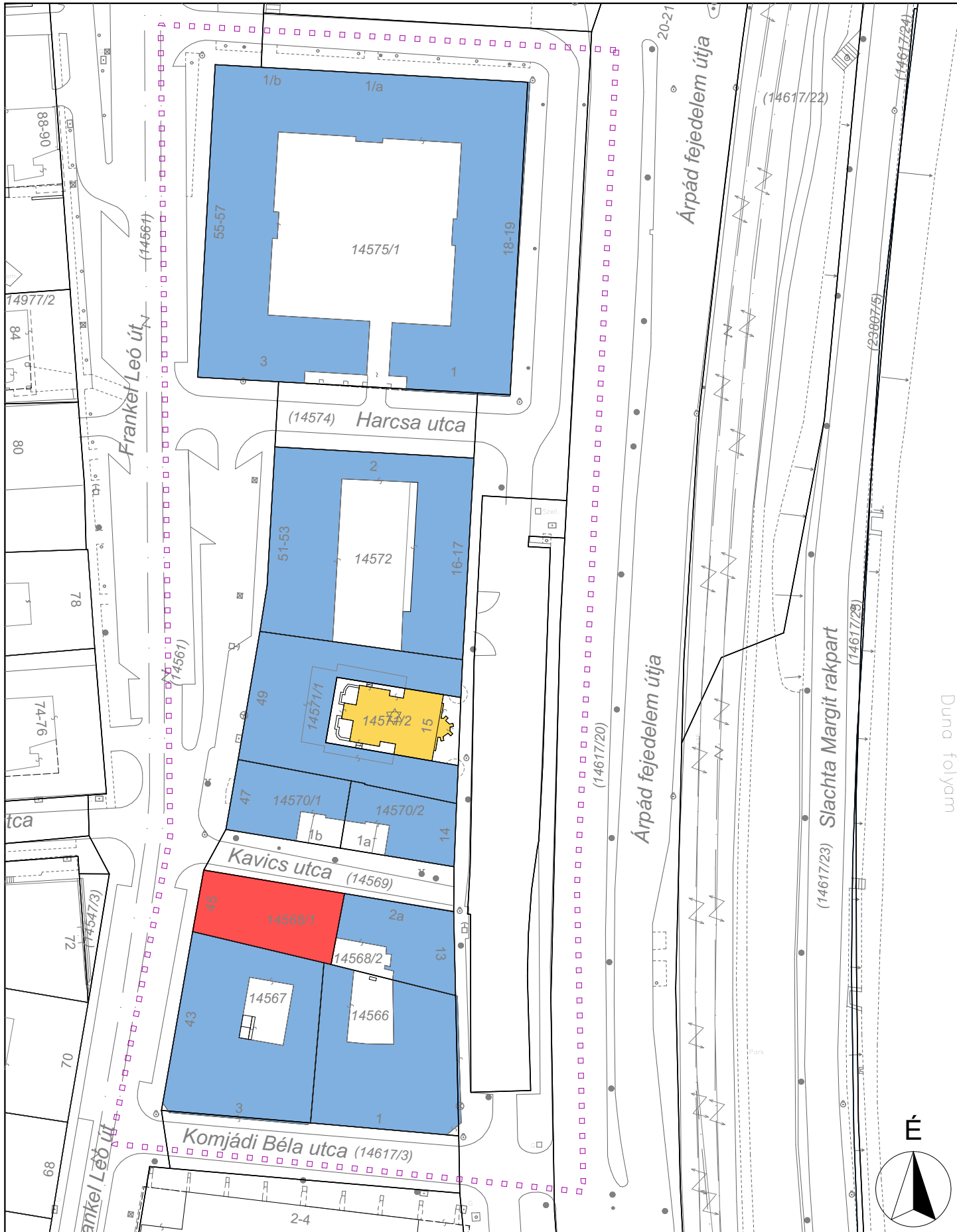
M=1:1000

DÁTUM:

2023. május

É





JELMAGYARÁZAT

- |  |                          |  |                     |
|--|--------------------------|--|---------------------|
|  | Tervezési terület határa |  | Imaház / zsinagóga/ |
|  | Telekhatár               |  | Lakóépület          |
|  | Helyrajzi szám           |  | Irodaépület         |
|  | Építmény                 |  |                     |
|  | Szintvonal               |  |                     |
|  | Útszegély                |  |                     |

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETEK FUNKCIÓ  
VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

ÉKV-3

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

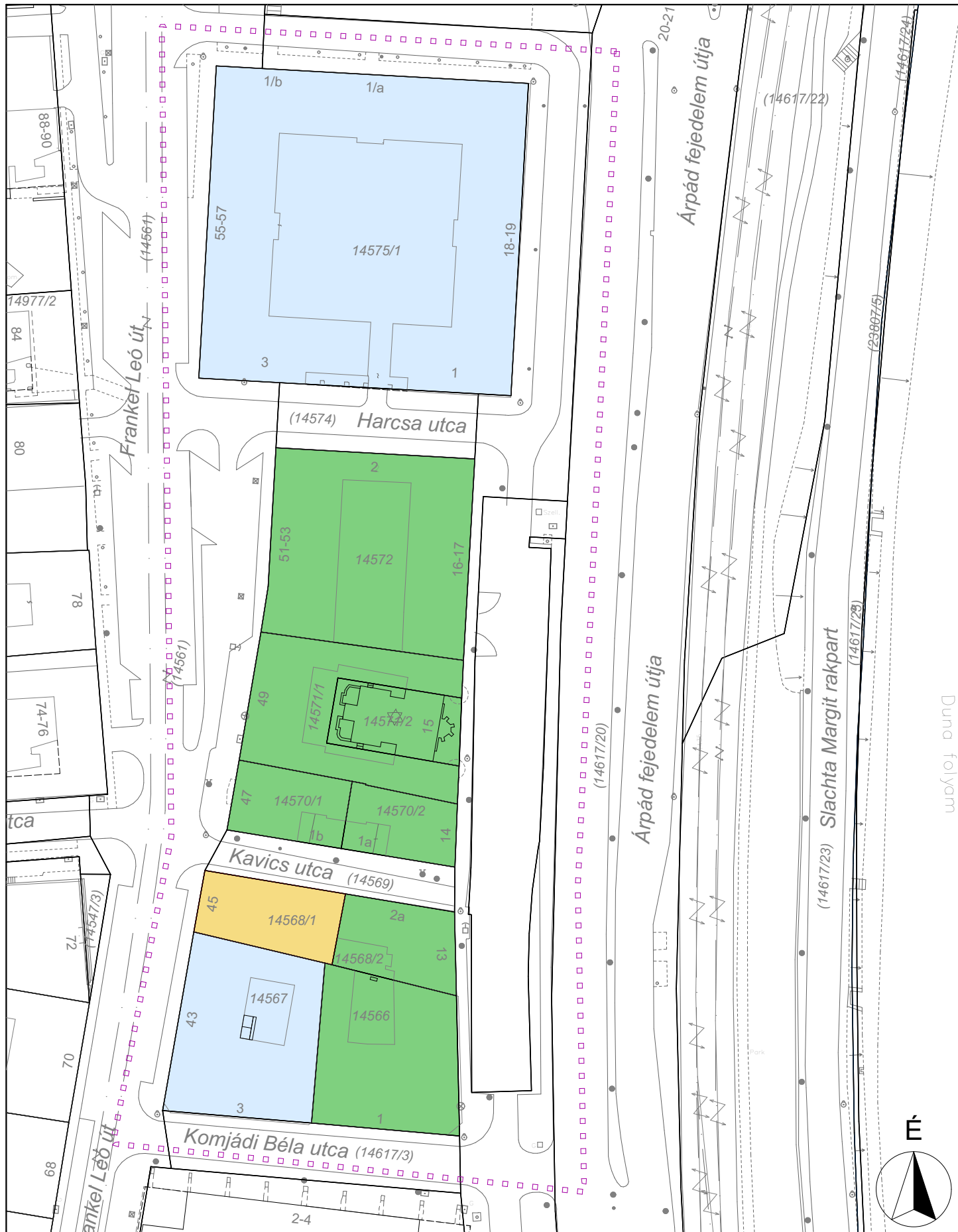
RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2023. május



#### JELMAGYARÁZAT

- |  |                          |  |                                    |
|--|--------------------------|--|------------------------------------|
|  | Tervezési terület határa |  | Zártisorú - zárt udvaros beépítés  |
|  | Telekhatár               |  | Zártisorú - keretes beépítés       |
|  | Helyrajzi szám           |  | Zártisorú - udvar nélküli beépítés |
|  | Építmény                 |  |                                    |
|  | Szintvonal               |  |                                    |
|  | Útszegély                |  |                                    |

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

**ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLATA**

RAJZ SZÁMA:

**ÉKV-4**

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS

TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA

TT1 01-1210/06

KÖZMŐ:

DIMA ANDRÁS

T-01-2130

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHÖRER ADÁM

K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

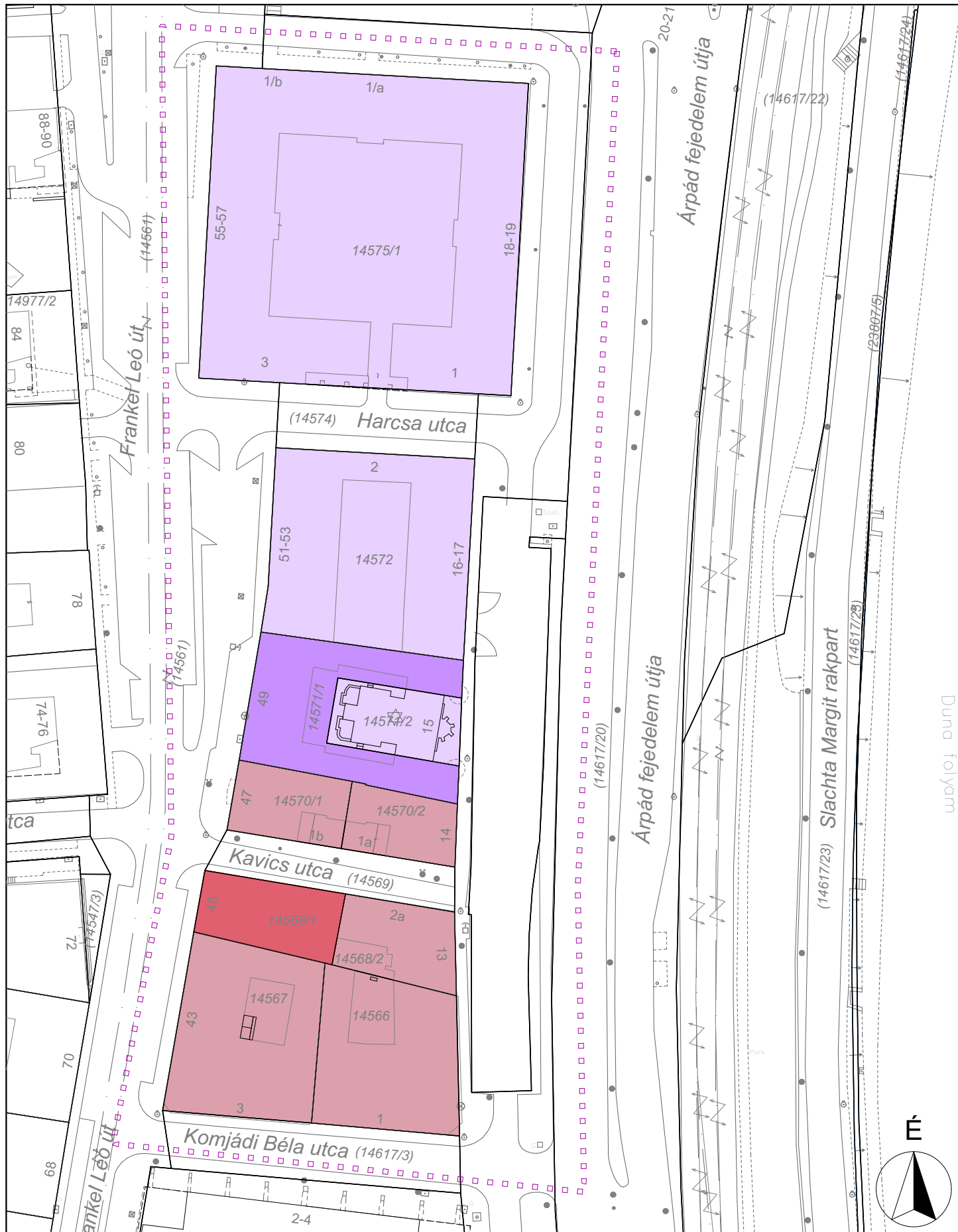
**M=1:1000**

DÁTUM:

**2023. május**

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**





#### JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély

- 90 - 100 %
- 80 - 90 %
- 70 - 80 %
- 60 - 70 %
- 50 - 60 %
- 40 - 50 %

- 30 - 40 %
- 20 - 30 %
- 0 - 20 %

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK  
VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

ÉKV-5

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS

TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA

TT1 01-1210/06

KÖZMŐ:

DIMA ANDRÁS

T-01-2130

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM

K1 1-01-3157

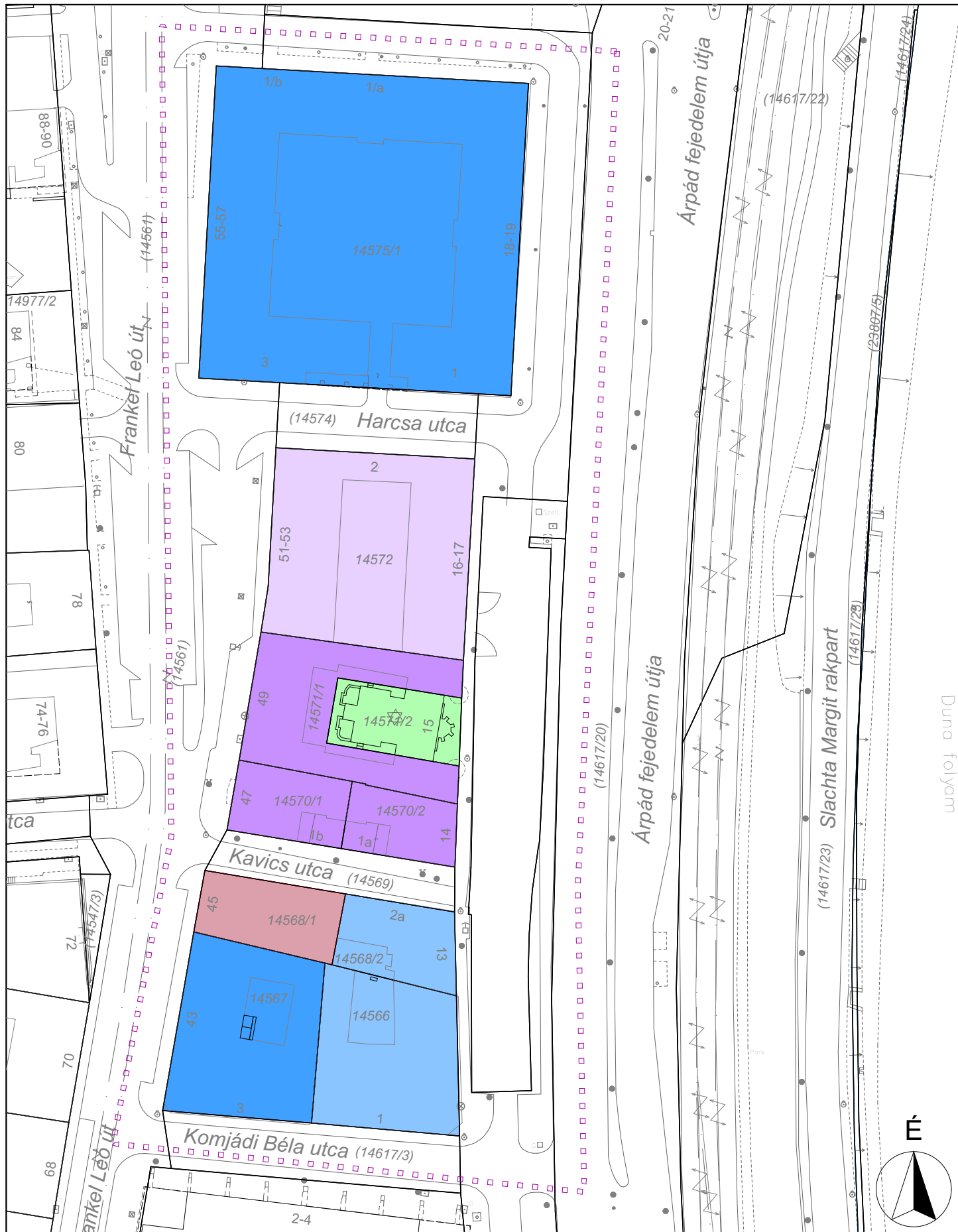
LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2023. május





JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély

- 6 - 10
- 5 - 6
- 4 - 5
- 3 - 4
- 2 - 3
- 1 - 2

- 0,5 - 1
- 0,01 - 0,5

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-SZINTTERÜLETI  
MUTATÓ VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

ÉKV-6

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS

TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA

TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS

T-01-2130

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHÖRER ADÁM

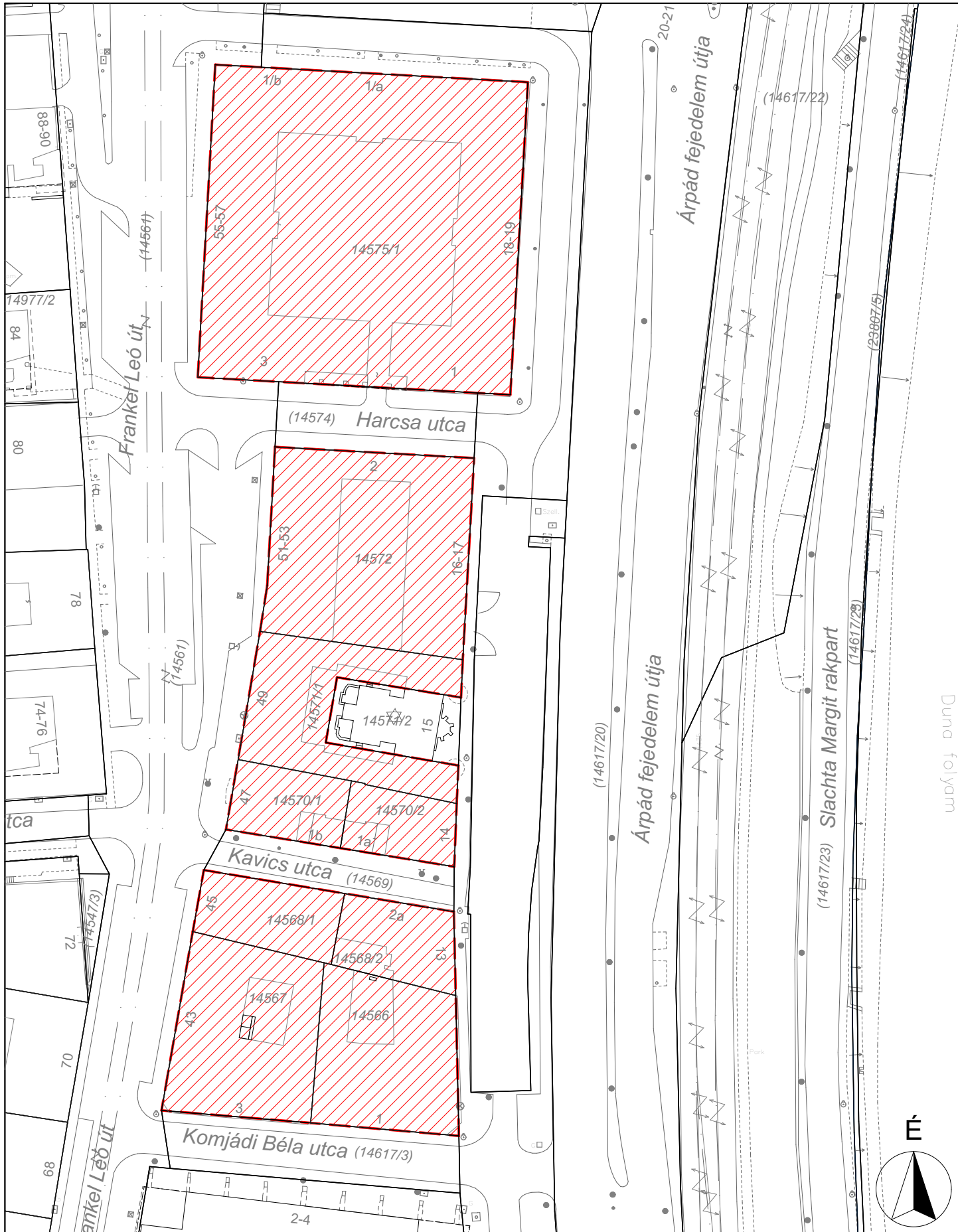
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2023. május



#### JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély



Területfelhasználási egység területe

**Összes általános szintterületi mutató (SZTM):**

Összes szintterület / területfelhasználási egység összes területe  
 $38.548 / 9.389 = 4,1$

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

**SZINTTERÜLETI MUTATÓ SZÁMÍTÁSA MEGLÉVŐ  
ÁLLAPOT SZERINT**

RAJZ SZÁMA:

**ÉKV-7**

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

**M=1:1000**

DÁTUM:

**2023. május**



JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa		fsz + 7 szint		fsz + 1 szint
	Telekhatár		fsz + 6 szint		
	Helyrajzi szám		fsz + 5 szint		
	Építmény		fsz + 4 szint		
	Szintvonal		fsz + 3 szint		
	Útszegély		fsz + 2 szint		

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETEK  
SZINTSZÁM VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

ÉKV-8

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

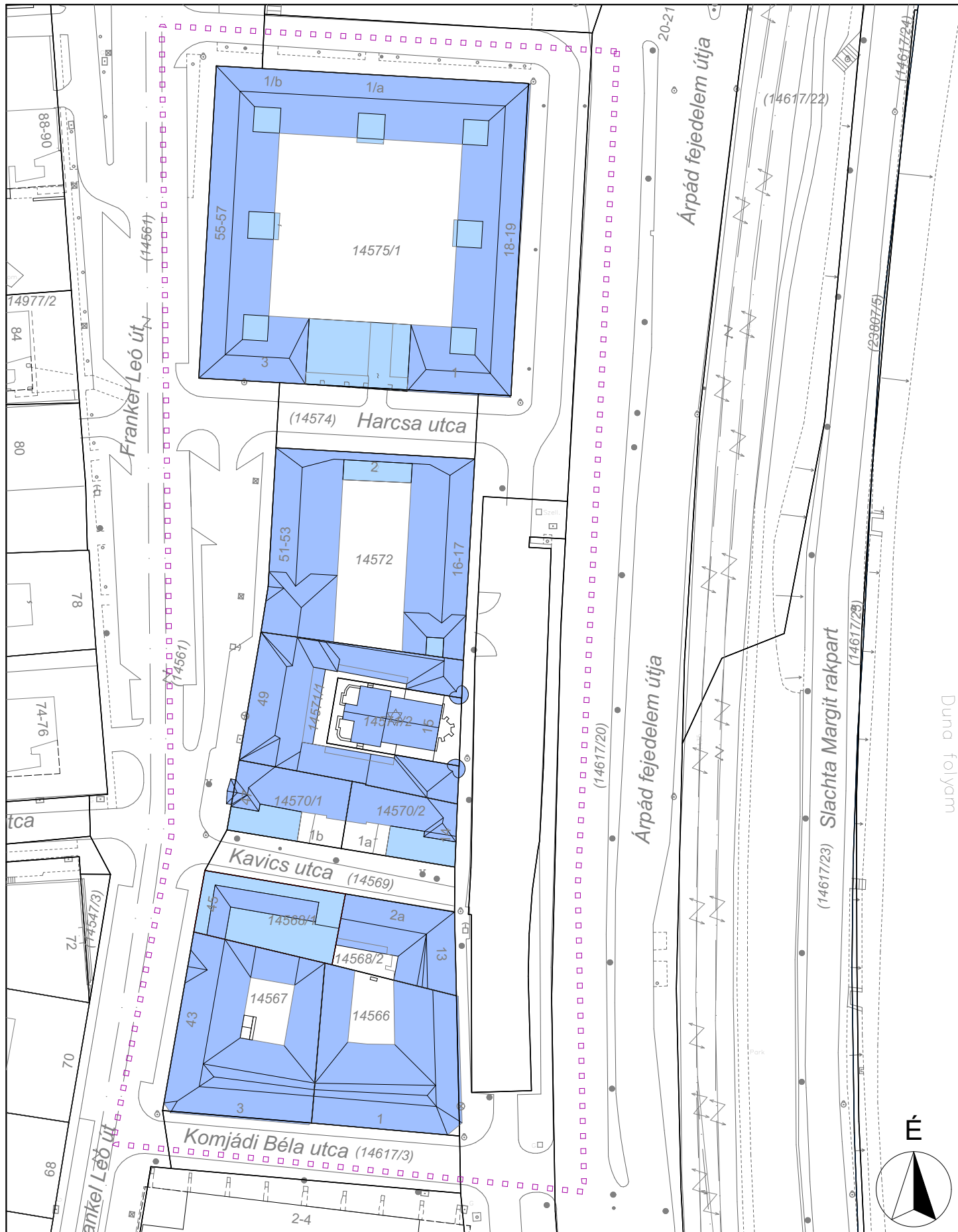
RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2023. május



#### JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- Lapostetős épület
- Magastetős épület

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-TETŐIDOM  
VIZSGÁLAT

RAJZ SZÁMA:

ÉKV-9

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

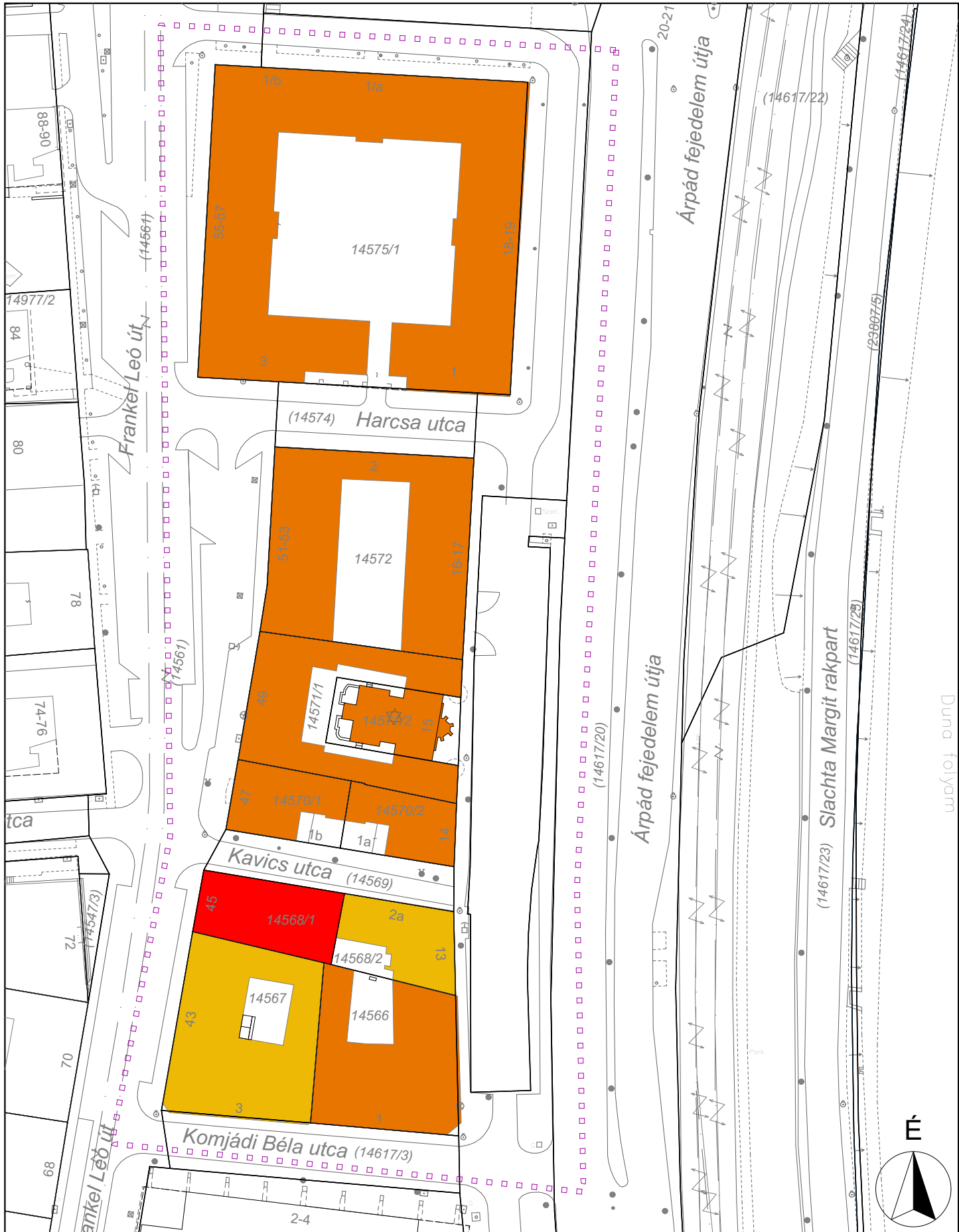
LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2023. május





#### JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa		avult állagú épület
	Telekhatár		rossz állagú épület
	Helyrajzi szám		közepes állagú épület
	Építmény		jó állagú épület
	Szintvonal		új állagú épület
	Útszegély		

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETÁLLAG  
VIZSGÁLAT

RAJZ SZÁMA:

ÉKV-10

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS

TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA

TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS

T-01-2130

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM

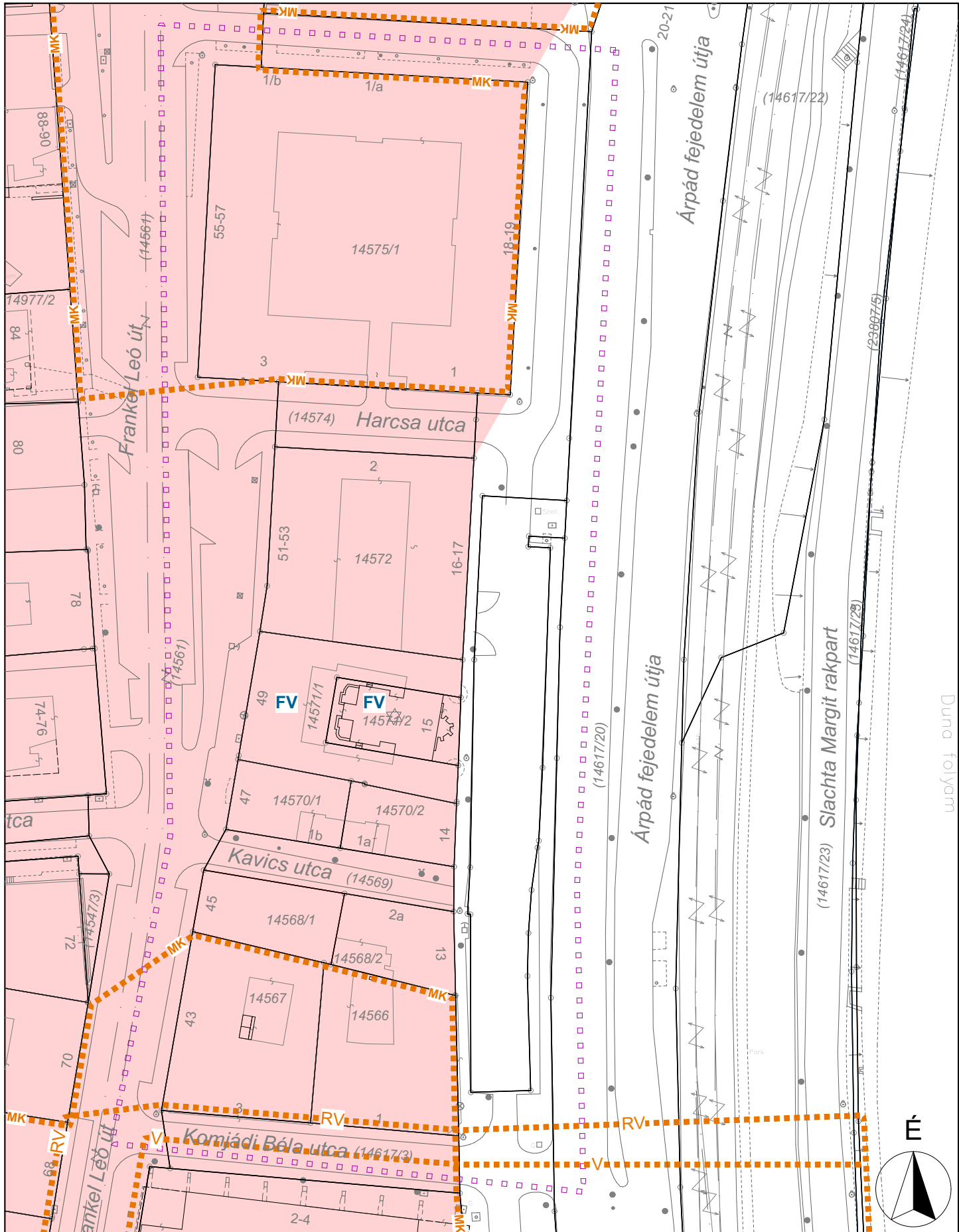
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2023. május



#### JELMAGYARÁZAT

- |  |                          |  |    |  |
|--|--------------------------|--|----|--|
|  | Tervezési terület határa |  | MK | műemléki környezet                                   |
|  | Telekhatár               |  | RV | védetté nyilvánított régészeti lelőhely              |
|  | Helyrajzi szám           |  | V  | világörökségi terület                                |
|  | Építmény                 |  | FV | fővárosi helyi védeltségű építmény                   |
|  | Szintvonal               |  |    | karakterező terület (II. párkánymagassági kategória) |
|  | Útszegély                |  |    |  |

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

#### TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

#### RAJZ CÍME:

ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI - ÉPÍTETT  
KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

#### RAJZ SZÁMA:

ÉKV-11

#### VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

#### NAGY CSILLA

TT1 01-1210/06

#### KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS

T-01-2130

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

#### KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM

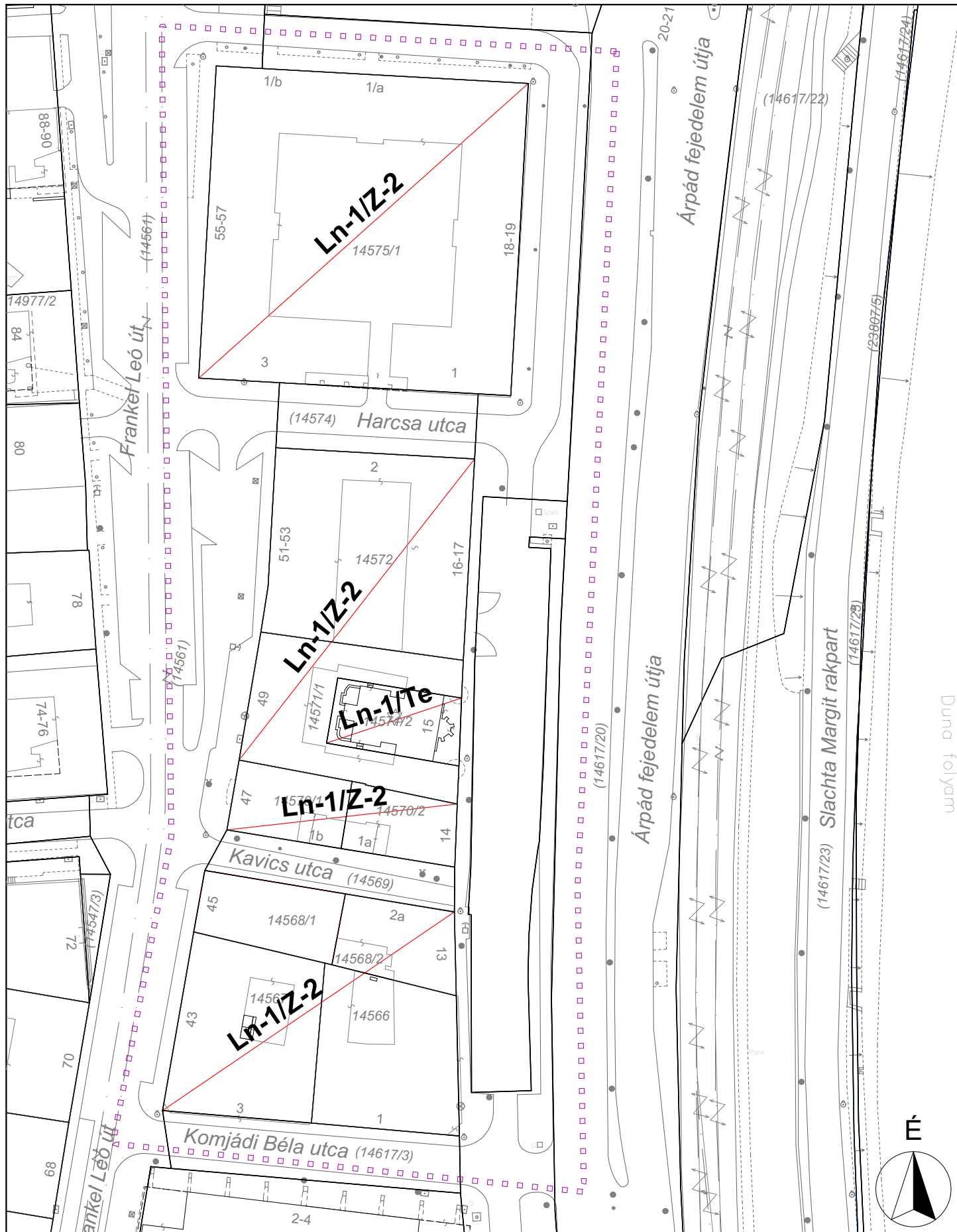
K1 1-01-3157

#### LÉPTÉK:

M=1:1000

#### DÁTUM:

2023. május



Duna folyam

É

#### JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély

#### Ln-1/Z-2

Ln-1 Nagyvárosias lakóterület  
Z zárt sorú beépítés  
telek legkisebb területe: 3000 m<sup>2</sup>  
telek min. zöldfelülete: 15%  
beépítés terepszint felett: 45%  
beépítés terepszint alatt: 60%  
általános szintterületi mutató: 2,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
parkolási szintterületi mutató: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Ln-1/Te

Ln-1 Nagyvárosias lakóterület  
Te hiteleti rendeltetés  
telek legkisebb területe: -  
telek min. zöldfelülete: -  
beépítés terepszint felett: -  
beépítés terepszint alatt: -  
általános szintterületi mutató: -  
parkolási szintterületi mutató: -

#### TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

#### RAJZ CÍME:

ÉPÍTETT KÖRNYEZET - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

#### RAJZ SZÁMA:

ÉKV-12

#### VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

#### KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZ1-13-16318

#### KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:  
RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

#### LÉPTÉK:

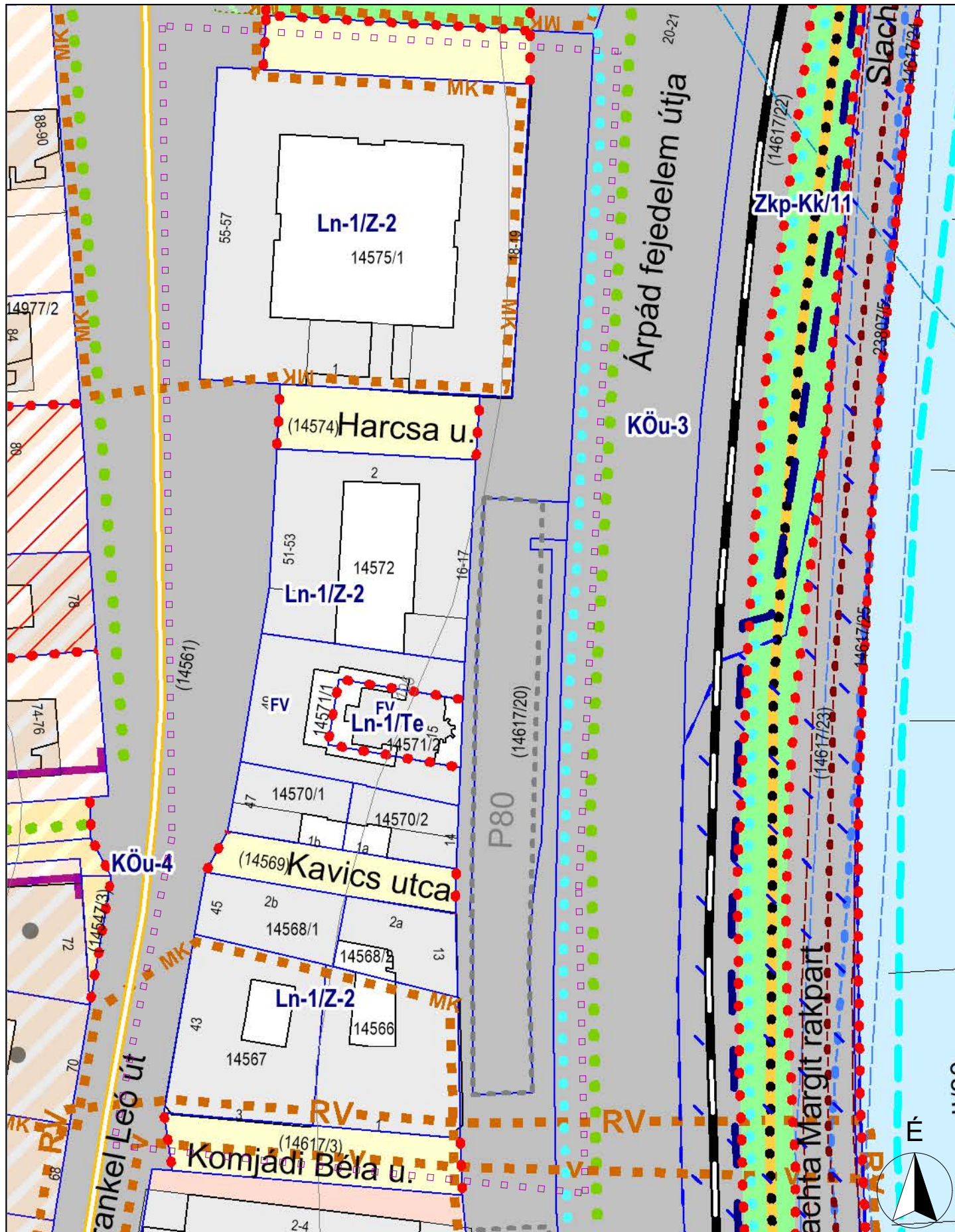
M=1:1000

#### DÁTUM:

2023. május

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE





JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK  
VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

HATÁLYOS KÉSZ VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

VRV-1

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS

TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA

TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS

T-01-2130

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM

K1 1-01-3157

LÉPTÉK:









M=1:1000

DÁTUM:

2023. május







KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

	szabályozási vonal
	FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
	építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
	építési övezet/övezet határa
	építési övezet/övezet jele
	méretezés
	magassági méretezés
	Hm - homlokzatmagasság Pm - párkánymagasság
	szöveges szabályozási elem és felirata/ egyéb előírása
	területbiztosítás és célja / egyéb előírása
	PP jelű parkolási szinterületi mutatójú ingatlan (2. melléklet szerint)




az építés helye és módja a telken

előírástól eltérő építési határvonalon, vagy építési hely (egyéb telepítésre vonatkozó előírások figyelembevételével)

	építési határvonal (előkeri-, oldalkerti-, hátsókeri építési határvonal)
	építési hely
	építési hely része, mely kizárólag terepszint alatt építhető be
	az építési hely része, mely terepszint felett

- F+... meghatározott szintszámmal
- ...% meghatározott arányban
- max. ...m meghatározott magassággal  
(EM épületmagasság / PM párkánymagasság /  
HM homlokzatmagasság / ELP legmagasabb pont)
- "S" egyéb előírás szerint




építhető be

	az építési hely része, mely terezsint felett kizárólag földszinten építhető be
	a telek be nem építhető része
	új lakóépület nem helyezhető el



zöldfelület létesítése és helye

	erdő pufferterülete
	jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület
	zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület
	telepítendő fasor
	megtartandó, kiegészítendő fasor egyes meghatározó helyszíneken
	telepítendő fa, facsoport (egyes meghatározó helyszíneken)
	megtartandó fa, facsoport (egyes meghatározó helyszíneken)
	közterület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része
	közterület gyalogos közlekedésre fenntartandó/kialakítandó szakasza

térfalak szabályozása




	építési vonal
	eltéréssel szabályozott irányadó építési vonal
	utcai homlokzat elhelyezési sávja

egyéb építésre kijelölt hely

	építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen
	kizárólag terepszint alatti építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ ELEM

a szabályozás szempontjából meghatározó egyes védelmi elemek

	világörökségi terület (műemléki jelentőségű terület 7/2005 (III.1.) NKOM rendelet)
	kiemelten védett műemlék telke
	védett műemlék telke

	műemléki környezet
	védtetté nyilvánított régészeti lelőhely
	nyilvántartott régészeti lelőhely
	fővárosi helyi védtettségű építmény
	fővárosi helyi védtettségű épüleategyüttes
	kerületi helyi védett értékek
	kerületi helyi védett terület
	ex lege védett forrás és védőtávolsága

a szabályozás szempontjából meghatározó egyes korlátozó elemek


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

	"A" zóna
	"B**" zóna
	"B" zóna









egyes meghatározó közművek (kapott adatszolgáltatás alapján)

	szennyvízátelő és védőtávolsága
	132 kV-os távvezeték és biztonsági övezete
	nagy nyomású földgázszállító vezeték és biztonsági övezete
	nagy közepnyomású földgázszállító vezeték és biztonsági övezete
	gázátadó állomás és zajvédelmi határterülete
	ivóvíz főgerincvezeték és védőtávolsága
	mikrohullámú összeköttetés nyomvonalának védőtávolsága
	FRSZ alapján kijelölt közműlétesítmény










egyes környezeti tényezők

	I. rendű árvízvédelmi fővédvonal
---	----------------------------------




egyes közlekedési létesítmények


	metró felszín alatti szakasza és védelmi zónája
	tervezett metró (ÉDRV) védőtávolsága FRSZ alapján
	meglévő vasút- és HÉV vonal terepszint felett / alatt
	P+R parkoló és minimális befogadó képessége FRSZ alapján
	Duna-parti városias sétány FRSZ alapján
	Kikötő számára száraozott parthasználat nem biztosítható a gyalogos megközelítés hiánya miatt (DÉSZ alapján)
	Hajóbiztonsági szempontból a kapcsolódó partszakaszon a kikötői parthasználat tiltott (TSZT alapján)
	helikopter leszállóhely

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM








	irányadó szabályozási vonal
	építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal
	javasolt telekhatár
	javasolt megszüntető jel
	bontásra javasolt épület
	megtartásra javasolt épület-, építményszer
	bontás esetén dokumentálásra javasolt épület
	tömör kerítés létesíthető
	közterületi telekhatáron növényzettel képezhető kerítés

közhazsnálat, közforgalom


	már közhasználatú terület, vagy közhasználatra javasolt telekrész
	zöldfelület közhasználatú része
	közforgalmú magánút kialakítható

	javasolt gyalogos kapcsolat
---	-----------------------------

közlekedés, közmű

	terezsint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken, vagy közterületen
	kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala (nem jellegheles ábrázolással)
	tervezett gyalogos és kerékpáros nyomvonal
	javasolt felszíni parkoló
	vízfolyás zárt szelvényben való vezetése
	vízfolyás konzolos mederszűkítése
	vízrendezési tanulmány készítésére javasolt terület (kitekintéssel a vízgyűjtőre)



TÁJÉKOZTATÓ ELEM

	tervezett közterületi határvonal (meglévő telekhatáron)
---	---








szabadterek

	közjóléti erdő
	természetközeli terület
	közpark, közpark, városi park
	mezőgazdasági területek
	folyóvizek medre és partja
	fővárosi jelentőségű közlekedési terület
	kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)
	kötőpályás közlekedési terület
	egyéb vízfelület
	patak nyomvonal fenntartó sávval / patak nyomvonal zárt szelvényben
	meglévő magánút / kivett út / kivett saját használatú út










sajátos jogintézmény, egyéb előírás

	településképi szempontból kiemelt terület részterülete / a részterület kiegészítő előírása a KÉSZ-ben
	kiemelt beruházással érintett ingatlan

közlekedési elemek

	meglévő villamos vonal
	kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonala
	meglévő híd / közlekedési elem különbszintű keresztezése
	meglévő P+R parkoló és minimális befogadó képessége
	meglévő jelentős felszíni parkoló
	meglévő/tervezett vasúttállomás és vasúti megállóhely
	kikötő engedélyezésben használt raszterrendszer

alaptérképi elemek

	kerülethatár
	belterülethatár
	jelenlegi telekhatár
	földhivatali térképen szereplő épület (reambulálás alapján elbontott/nem létező épület)
	földhivatali térképen szereplő épület (reambulálás alapján meglévő épület)
	földhivatali térképen nem szereplő épület (reambulálás alapján meglévő épület)
	szintvonal
	helyrajzi szám
	DÉSZ hatálya alá eső terület 29/2017 (IX.19.) Főv. Kgy. rendelet

JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK  
VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

KÉSZ JELMAGYARÁZAT

RAJZ SZÁMA:

VRV-2

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

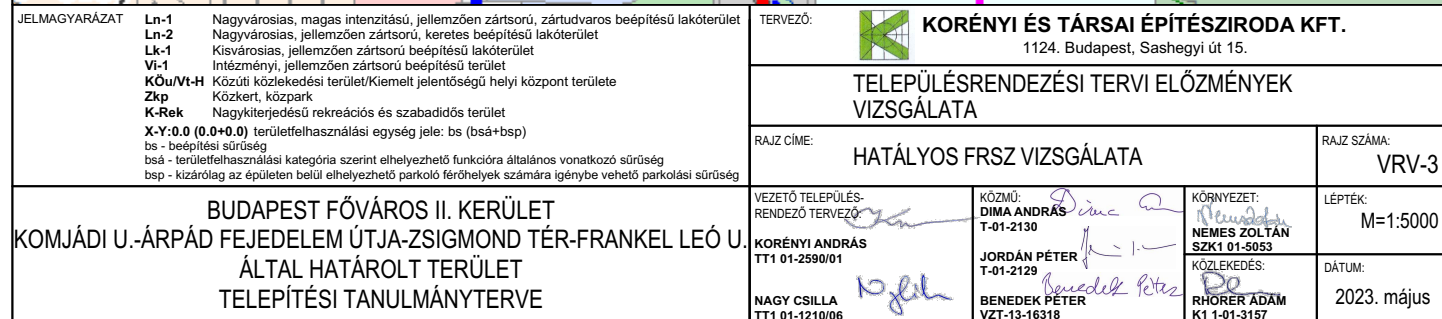
RHORER ADÁM  
K1 1-01-3157

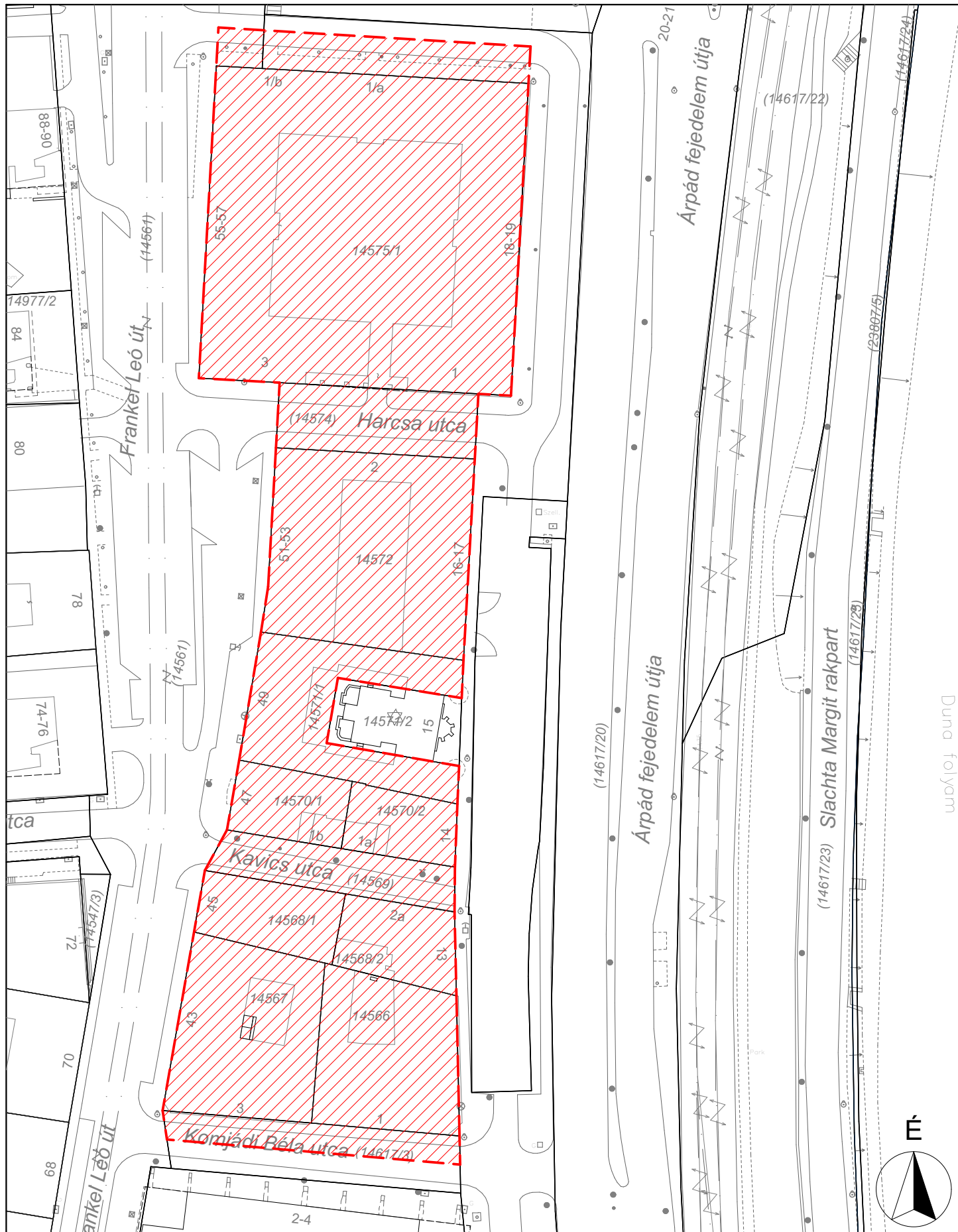
LÉPTÉK:

M=

DÁTUM:

2023. május





#### JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Területfelhasználási egység területe
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély

Általános sűrűségi érték:  
összes szintterület/területfelhasználási egység területe=38.548/11.131= 3,46

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

#### TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

#### RAJZ CÍME:

FRSZ SZERINTI ÁLTALÁNOS SŰRŰSÉGI ÉRTÉK  
SZÁMÍTÁSA MEGLÉVŐ ÁLLAPOT SZERINT

#### RAJZ SZÁMA:

VRV-4

#### VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

#### KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

#### KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:  
RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

#### LÉPTÉK:

M=1:1000

#### DÁTUM:

2023. május





#### JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa	Utcai párkánymagasság értéke zárt sorú beépítés esetén (Pmu):	
	Telekhatár	21,0 m  20,0 m  18,0 m  16,0 m  12,0 m	
	Helyrajzi szám		kialakult egyedi beépítés, melynek magassága nem növelhető
	Építmény		meglévő épület(rész), melynek párkány magassága nem növelhető
	Szintvonal		Karakterező terület határa (FRSZ szerinti II. párkánymagassági kategória)
	Útszegély		Keskeny utcaszakasz

#### TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

#### RAJZ CÍME:

**HATÁLYOS PÁRKÁNYMAGASSÁG VIZSGÁLATA**

#### RAJZ SZÁMA:

**VRV-5**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

#### VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

#### KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

#### KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:  
RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

#### LÉPTÉK:

**M=1:2000**

#### DÁTUM:

**2023. május**



#### JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa		Meglévő fa		Burkolat
	Telekhatár		Gyepes zöldfelület		
	Helyrajzi szám		Park		
	Építmény		Cserje		
	Szintvonal		Edényes fa		
	Útszegély		Virágágyás		

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

#### ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLAT

RAJZ SZÁMA:

TTV-1

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-12110/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

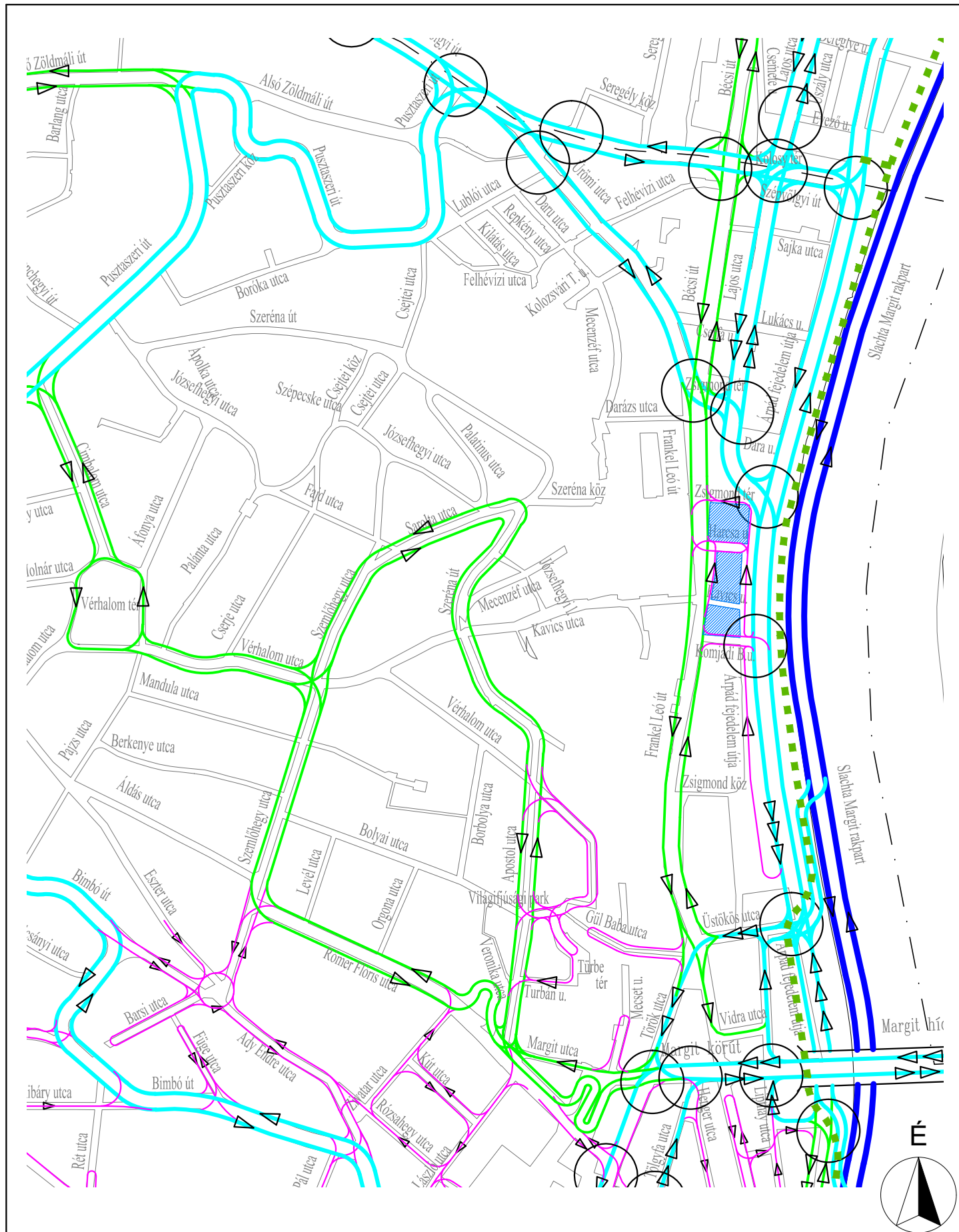
LÉPTÉK:














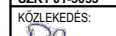

M=1:1000

DÁTUM:

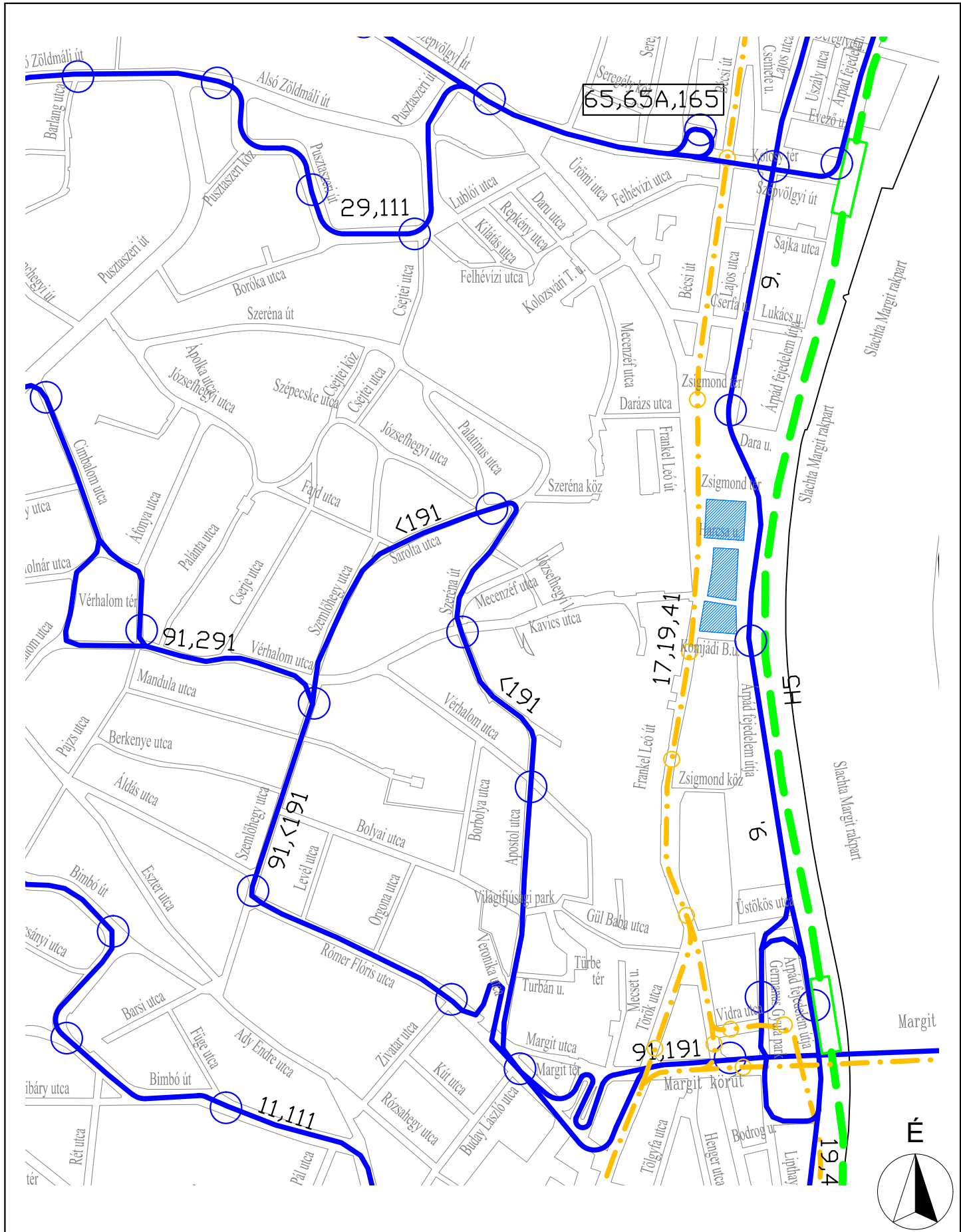
2023. május


BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



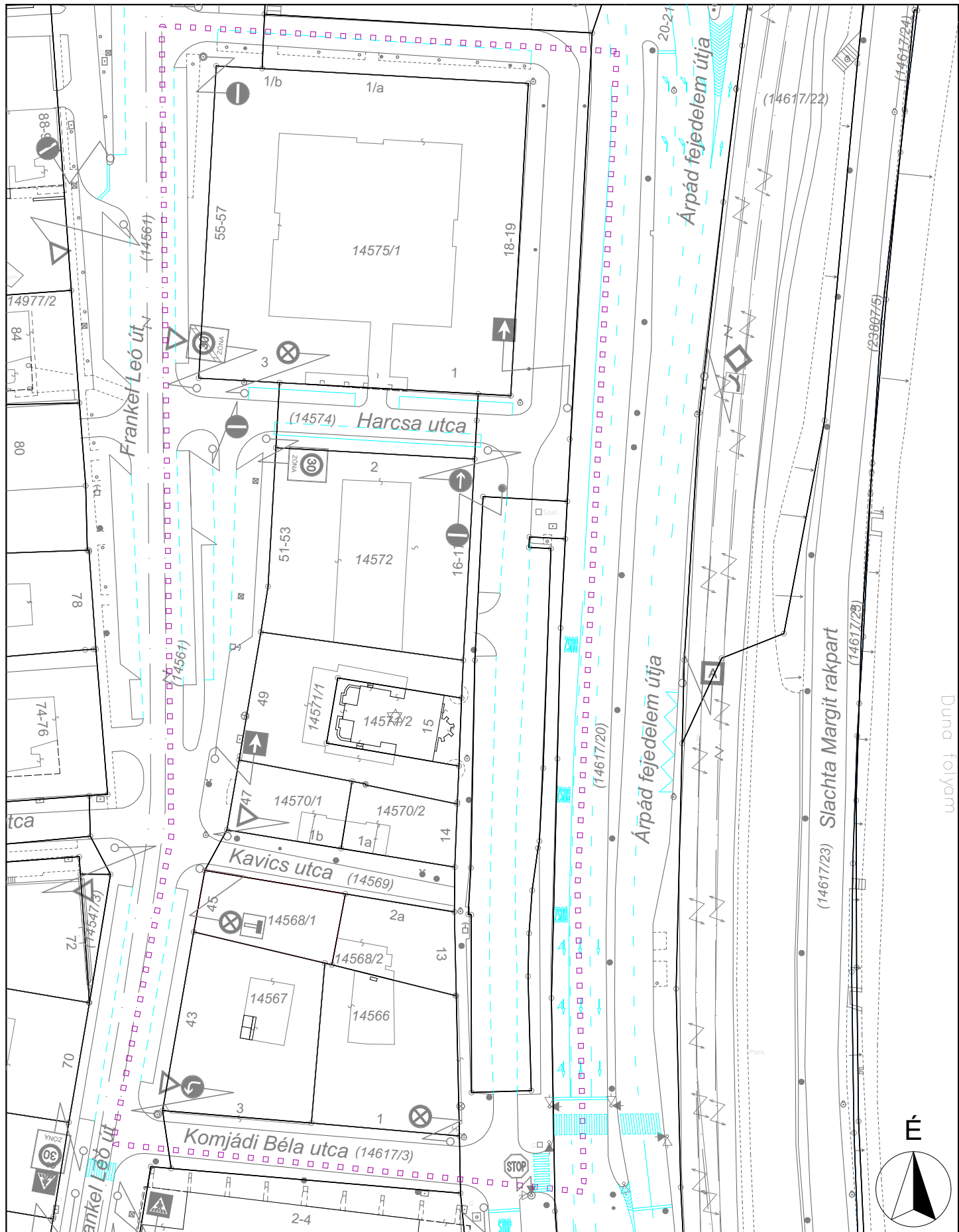
JELMAGYARÁZAT					TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.				
					<b>KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA</b>				
tervezési terület	elsőrendű főút	másodrendű főút	gyűjtő út	kiszolgáló út					
					RAJZ CÍME:	<b>KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA</b>	RAJZ SZÁMA: <b>KÖV-1</b>		
kerékpáros útvonal	jelzőlámpás csp.								
<b>BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE</b>					VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ANDRÁS</b> TT1 01-2590/01	KÖZMŰ:  <b>DIMA ANDRÁS</b> T-01-2130	KÖRNYEZET:  <b>NEMES ZOLTÁN</b> SZK1 01-5053	LÉPTÉK: <b>M=</b>	
					 <b>NAGY CSILLA</b> TT1.01-1210/06	 <b>JORDÁN PÉTER</b> T-01-2129	 <b>BENEDEK PÉTER</b> VZT-13-16318	KÖZLEKEDÉS:  <b>RHORER ÁDÁM</b> K1 1-01-3157	DÁTUM: <b>2023. május</b>





JELMAGYARÁZAT		TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
 tervezési terület	 HÉV vonal	 autóbusz vonal	 villamos vonal
KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA		KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA	
RAJZ CÍME:		KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA	
RAJZ SZÁMA:		KÖV-2	
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01		KÖZMŰ:  DIMA ANDRÁS T-01-2130	
NAGY CSILLA TT1 01-1210/06		JORDÁN PÉTER T-01-2129	
BENEDEK PÉTER VZT-13-16318		KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053	
KÖZLEKEDÉS:  RÓHRER ÁDÁM K1 1-01-3157		LÉPTÉK: M=1:1, 1:1,333	
DÁTUM: 2023. május			

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



Duna folyó

É

#### JELMAGYARÁZAT

- |  |                          |  |                        |
|--|--------------------------|--|------------------------|
|  | Tervezési terület határa |  | Közlekedési tábla      |
|  | Telekhatár               |  | Gyalogosforgalmi lámpa |
|  | Helyrajzi szám           |  | Forgalomirányító lámpa |
|  | Építmény                 |  | Útburkolati jel        |
|  | Szintvonal               |  | Gyalogátkelőhely       |
|  | Útszegély                |  |                        |

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

FORGALOMTECHNIKA

RAJZ SZÁMA:

KÖV-3

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

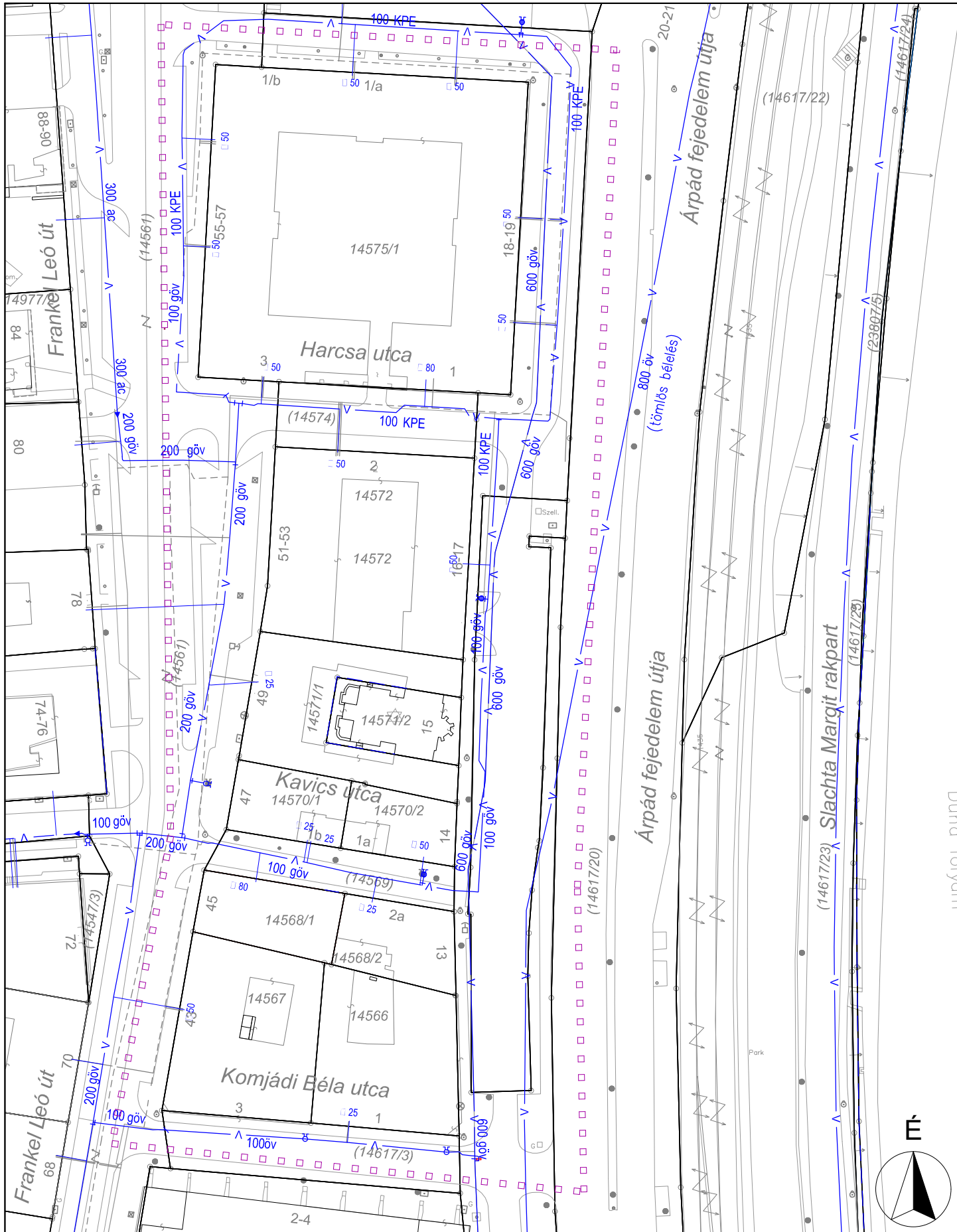
LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2023. május





#### JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Vízvezeték
- Telekhatár
- Vízvezeték
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

VÍZIKÖZMŰVEK - IVÓVÍZELLÁTÁS VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

KV-V

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2023. május



#### JELMAGYARÁZAT

- |  |                          |  |                               |
|--|--------------------------|--|-------------------------------|
|  | Tervezési terület határa |  | Egyesített rendszerű csatorna |
|  | Telekhatár               |  | Bekötőcsatorna                |
|  | Helyrajzi szám           |  | Csapadékcsonna                |
|  | Építmény                 |  |                               |
|  | Szintvonal               |  |                               |
|  | Útszegély                |  |                               |

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

VÍZIKÖZMŰVEK - SZENNYVÍZ ELVEZETÉS  
VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

KV-CS

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS

TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA

TT1 01-12110/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS

T-01-2130

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM

K1 1-01-3157

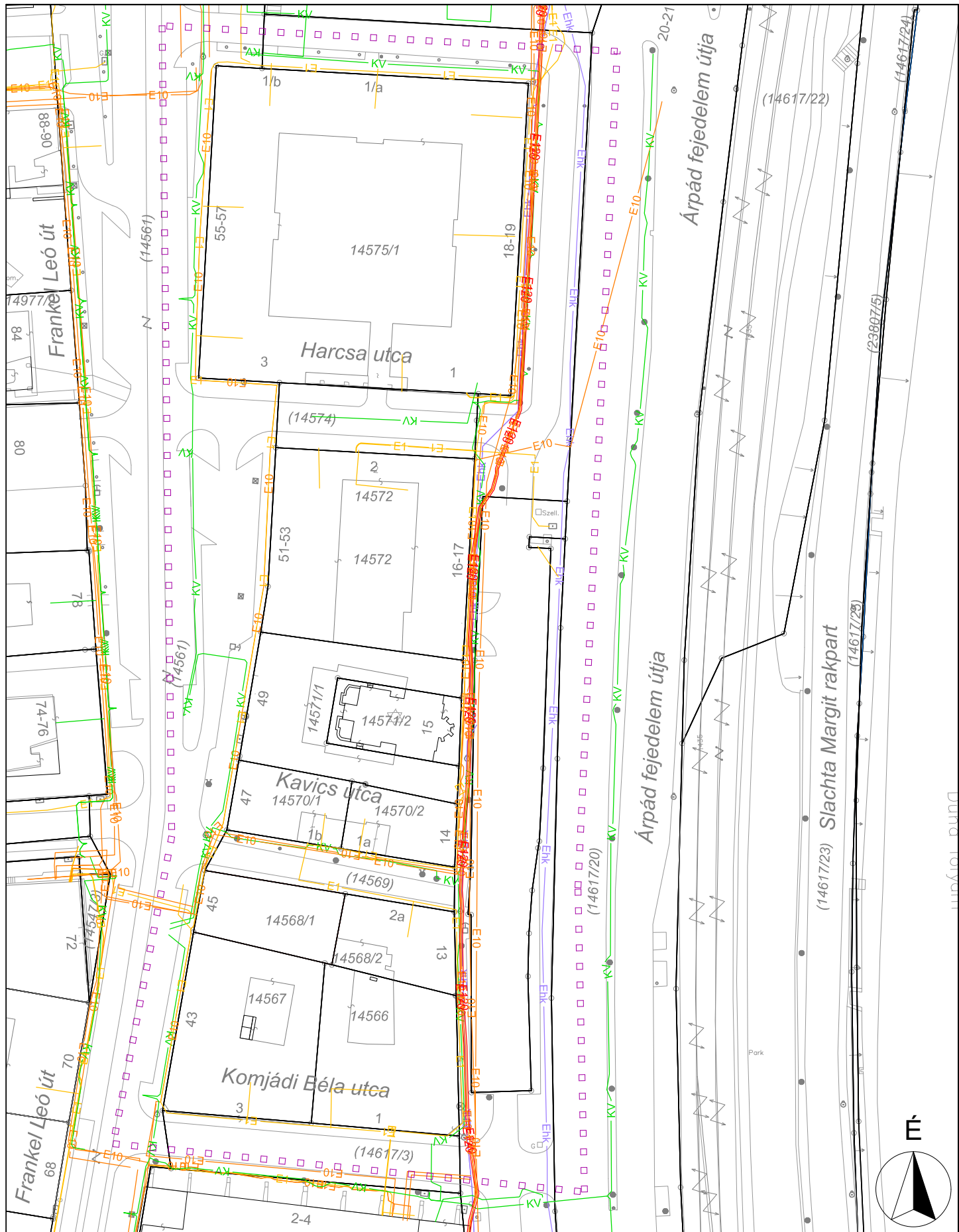
LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2023. május

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



#### JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- E1 KIF elektromos földkábel
- E10 KÖF elektromos földkábel
- E120 NAF elektromos földkábel
- KV Közvilágítás földkábel
- EHK Elektromos hírközlő
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

**ENERGIAKÖZMŰVEK - VILLAMOSENERGIA  
ELLÁTÁS VIZSGÁLATA**

RAJZ SZÁMA:

**KV-VIL**

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:  
DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:  
NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:  
RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

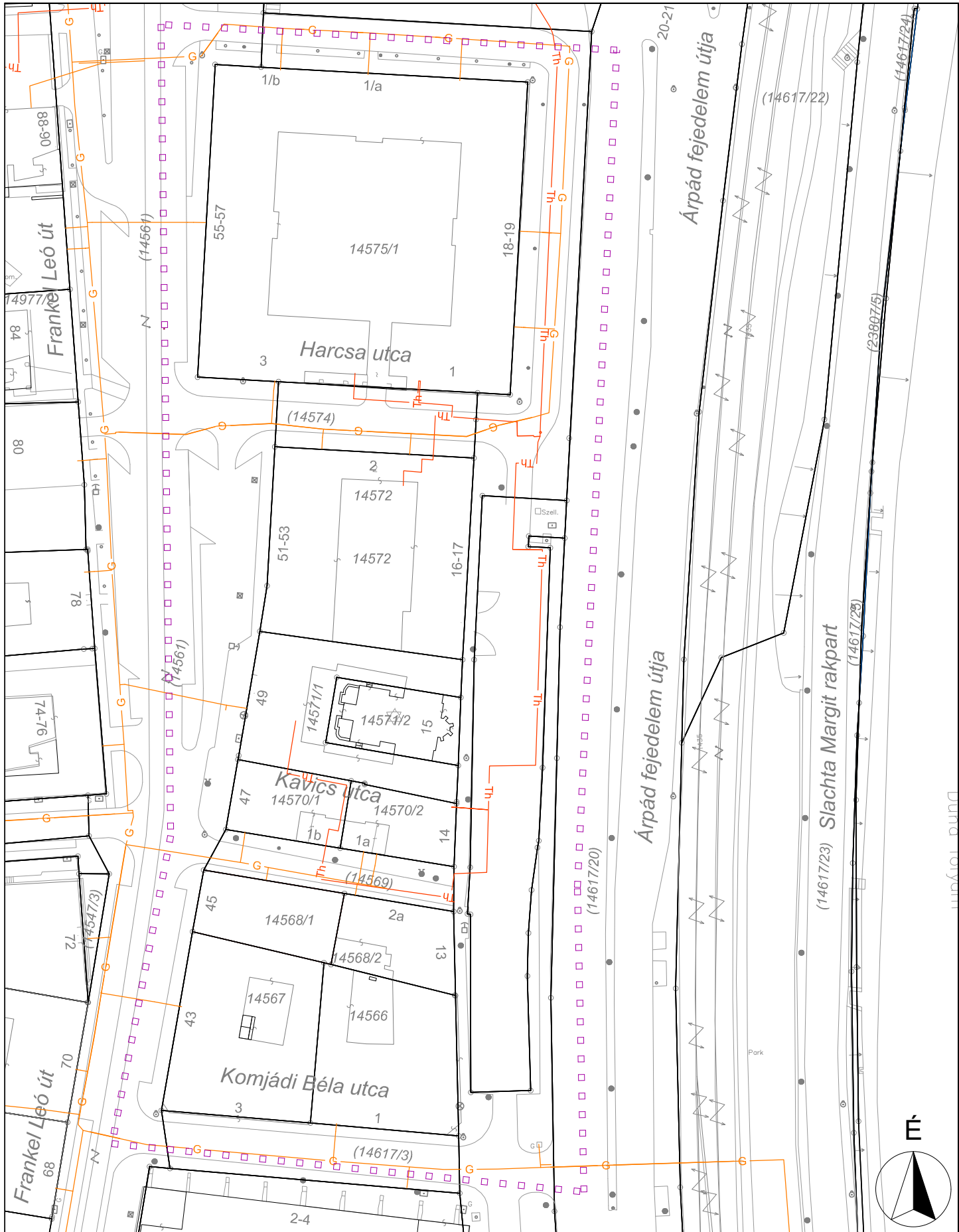
LÉPTÉK:

**M=1:1000**

DÁTUM:

**2023. május**

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**



JELMAGYARÁZAT

- |  |                          |  |               |
|--|--------------------------|--|---------------|
|  | Tervezési terület határa |  | Gázvezeték    |
|  | Telekhatár               |  | Távhő vezeték |
|  | Helyrajzi szám           |  |               |
|  | Építmény                 |  |               |
|  | Szintvonal               |  |               |
|  | Útszegély                |  |               |

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ENERGIA - FÖLDGÁZ ELLÁTÁS VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

KV-G

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT1-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

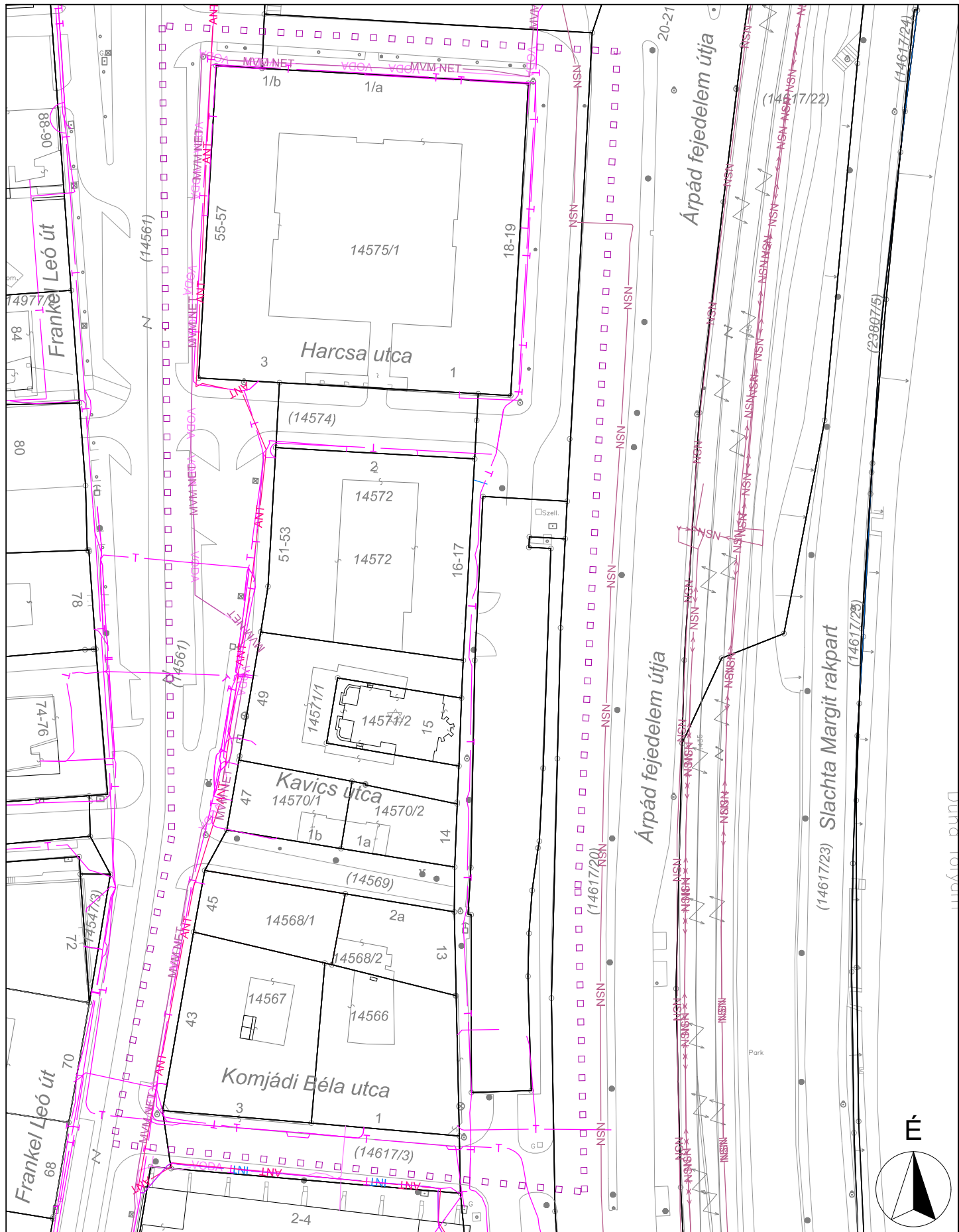
LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2023. május





#### JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa		ANT	Telekom földkábel		NSN	Nokia Siemens Network légvezeték
	Telekhatár		T	Telekom földkábel			
	Helyrajzi szám		VODA	Vodafone földkábel			
	Építmény		INT	Invitech földkábel			
	Szintvonal		MVM-NET	MVM-NET földkábel			
	Útszegély		NSN	Nokia Siemens Network földkábel			

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

#### ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

**KV-H**

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:  
DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:  
NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:  
RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

**M=1:1000**

DÁTUM:

**2023. május**

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**



JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

## ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ÁTTEKINTŐ HELYSZÍNRAJZ

RAJZ SZÁMA:

E-0

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS

TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA

TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS

T-01-2130

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHÖRER ADÁM

K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:


2023. május



ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KOMJÁDI BÉLA UTCA 1.	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 2 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14566	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	840 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	2,60
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - ZÁRT UDVAROS		



ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KOMJÁDI BÉLA UTCA 3. /Frankel Leó út 43./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 3 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14567	ÁLLAPOT:	KÖZEPES
TELEK TERÜLETE:	962 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	3,58
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - KERETES BEÉPÍTÉS		

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U. - ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
		ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA	DÁTUM: 2023. május
		VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDÉZŐ TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ANDRÁS</b> TT1 01-2590/01  <b>NAGY CSILLA</b> TT1 01-1210/06	RAJZ SZÁMA:  <b>E-1</b>








ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KAVICS UTCA 2/b. /Frankel Leó út 45./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 7 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14568/1	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	381 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	LAPOSTETŐ / MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	IRODAÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	6,35
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		



ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KAVICS UTCA 2/a. /Árpád fejedelem útja 13./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 2 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14568/2	ÁLLAPOT:	KÖZEPES
TELEK TERÜLETE:	365 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	2,45
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - ZÁRT UDVAROS		

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U. - ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	DÁTUM: 2023. május
		ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDÉZŐ TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ANDRÁS</b> TT1 01-2590/01  <b>NAGY CSILLA</b> TT1 01-1210/06	RAJZ SZÁMA: <b>E-2</b>





ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KAVICS UTCA 1/a. /Árpád fejedelem útja 14./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 6 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14570/2	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	288 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ / LAPOSTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	5,6
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		



ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KAVICS UTCA 1/b. /Frankel Leó ú 47./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 6 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14570/1	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	319 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ / LAPOSTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	5,72
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		




BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U. - ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	DÁTUM: 2023. május
		ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDÉZŐ TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ANDRÁS</b> TT1 01-2590/01  <b>NAGY CSILLA</b> TT1 01-1210/06	RAJZ SZÁMA: <b>E-3</b>



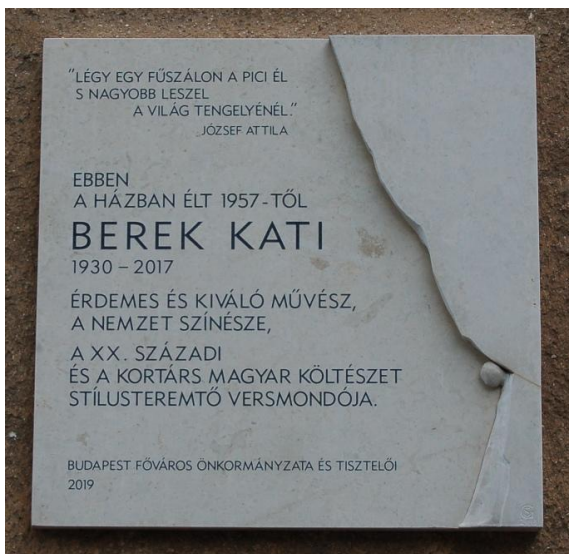
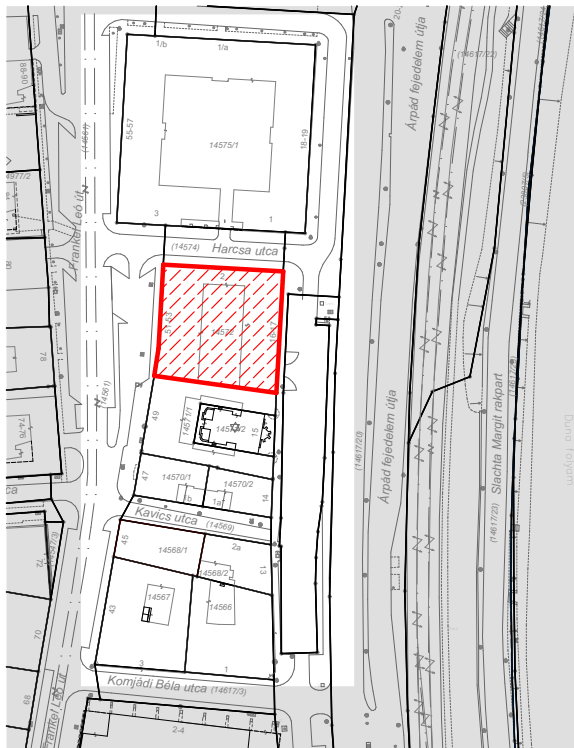
ÉPÜLET CÍME:	II. ker. FRANKEL LEÓ ÚT 49.	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 6 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14571/1	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	806 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	5,84
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		



ÉPÜLET CÍME:	II. ker. FRANKEL LEÓ ÚT 49.	SZINTSZÁM:	FÖLDSZINT + EMELET /kaszát/
HELYRAJZI SZÁM:	14571/2	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	345 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	IMAHÁZ /ZSINAGÓGA/	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	0,63
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U. - ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
		ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA	DÁTUM: 2023. május
		VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDÉZŐ TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ANDRÁS</b> TT1 01-2590/01	RAJZ SZÁMA:  <b>NAGY CSILLA</b> TT1 01-1210/06
			E-4



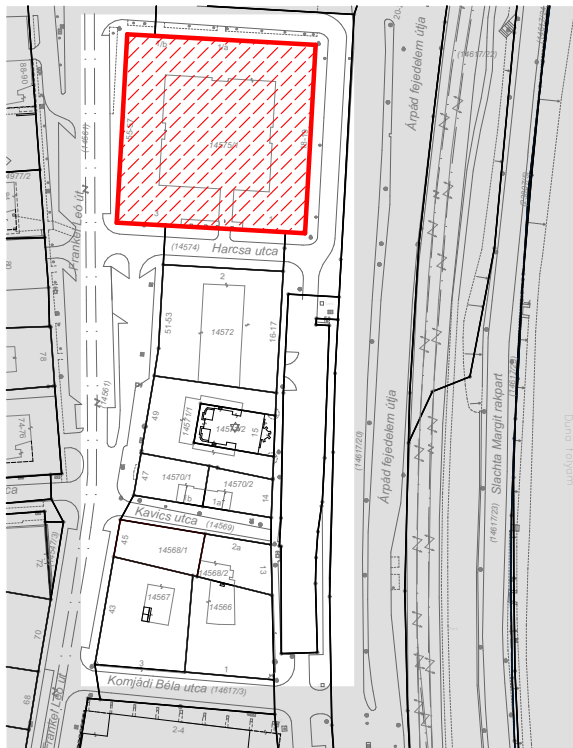


ÉPÜLET CÍME:	II. ker. HARCSA UTCA 2. /Frankel Leó út 51-53./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 5(6) EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14572	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	1538 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	4,3
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - ZÁRT UDVAROS		
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U. - ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		TERVEZŐ:	KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.
		ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA	DÁTUM: 2023. május
		VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	RAJZ SZÁMA: E-5

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06





ÉPÜLET CÍME:	II. ker. HARCSA UTCA 1-3. /Frankel Leó út 55-57./	SZINTSZÁM:	PINCE + MAGASFÖLDSZINT + 5 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14575/1	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	3890 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	3,81
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - KERETES BEÉPÍTÉS		
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U. - ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		TERVEZŐ:	KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.
		ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA	DÁTUM: 2023. május
		VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDÉZŐ TERVEZŐ:	RAJZ SZÁMA: E-6

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06



#### JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa		Tervezett épület		Virágágyás
	Telekhatár		Tervezett zöldfelület		Burkolat
	Helyrajzi szám		Meglévő fa		Gyepes zöldfelület
	Építmény		Tervezett fa		Park
	Szintvonal		Cserje		Tervezett zöldfelület
	Útszegély		Edényes fa		

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

#### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

RAJZ CÍME:

BEÉPÍTÉSI TERV ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

RAJZ SZÁMA:

J-1

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-12110/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS  
T-01-2130

JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:





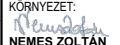

2023. május

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE





JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	
RAJZ CÍME: <b>LÁTVÁNYKÉPEK 1.</b>	RAJZ SZÁMA: <b>J-2</b>
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ANDRÁS</b> TT1 01-2590/01	KÖZMŐ:  <b>DIMÁ ANDRÁS</b> T-01-2130
NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	JORDÁN PÉTER T-01-2129  <b>BENEDEK PÉTER</b> VZT-13-16318
KÖRNYEZET:  <b>NEMES ZOLTÁN</b> SZK1 01-5053	
KÖZLEKEDÉS:  <b>RHORER ÁDÁM</b> K1 1-01-3157	
LÉPTÉK:	
DÁTUM: <b>2023. május</b>	

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE





JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

RAJZ CÍME:

LÁTVÁNYKÉPEK 2.

RAJZ SZÁMA:

J-3

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS

TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA

TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

DIMA ANDRÁS

T-01-2130

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHÖRER ADÁM

K1 1-01-3157

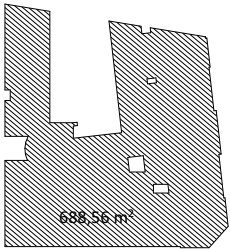
LÉPTÉK:

DÁTUM:

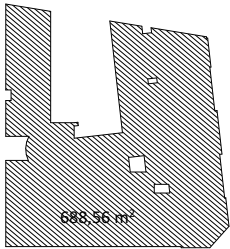
2023. május



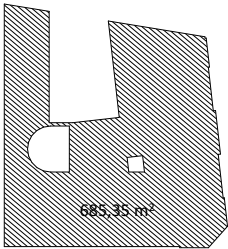
Maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számának számítása



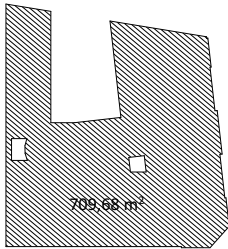
2.emelet



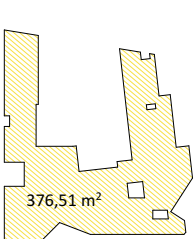
1.emelet



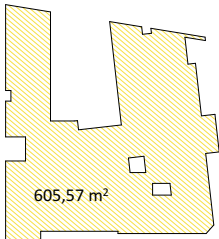
Földszint



Pince



4.emelet  
1,9 m alatti



3.emelet

Telek területe: 839 m<sup>2</sup>

Pince	709,68 m <sup>2</sup>
Földszint	685,35 m <sup>2</sup>
1. emelet	688,56 m <sup>2</sup>
2. emelet	688,56 m <sup>2</sup>
3. emelet	605,57 m <sup>2</sup>
4. emelet	376,51 m <sup>2</sup>
szintterület:	3754,23 m <sup>2</sup>

Lakásszám:  
Meglévő állapot: 16 db  
Tervezett új lakás: 5 db  
Összesen: 21 db

Tárolók területe:  
21 x 12 m<sup>2</sup> = 252 m<sup>2</sup>

Bruttó általános szintterület: 3.754,23 - 252 = 3.502,23 m<sup>2</sup>

Szintterületi mutató: 3.502,23 / 839 = 4,17

Maximálisan elhelyezhető lakásszám: 3.502,23 / 70 = 50,03 → 50 db

A tervezett állapot szerint 21 db lakás lesz az épületben, így megfelel a jelenlegi KÉSZ-nek.

JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

RAJZ CÍME: **ÖNÁLLÓ RENDELTESETI EGYSÉGEK  
SZÁMÁNAK SZÁMÍTÁSA**

RAJZ SZÁMA: **J-4**

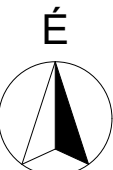
**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**










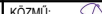




VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ:   
**KORÉNYI ANDRÁS**  
TT1 01-2590/01  
  
**NAGY CSILLA**  
TT1 01-1210/06

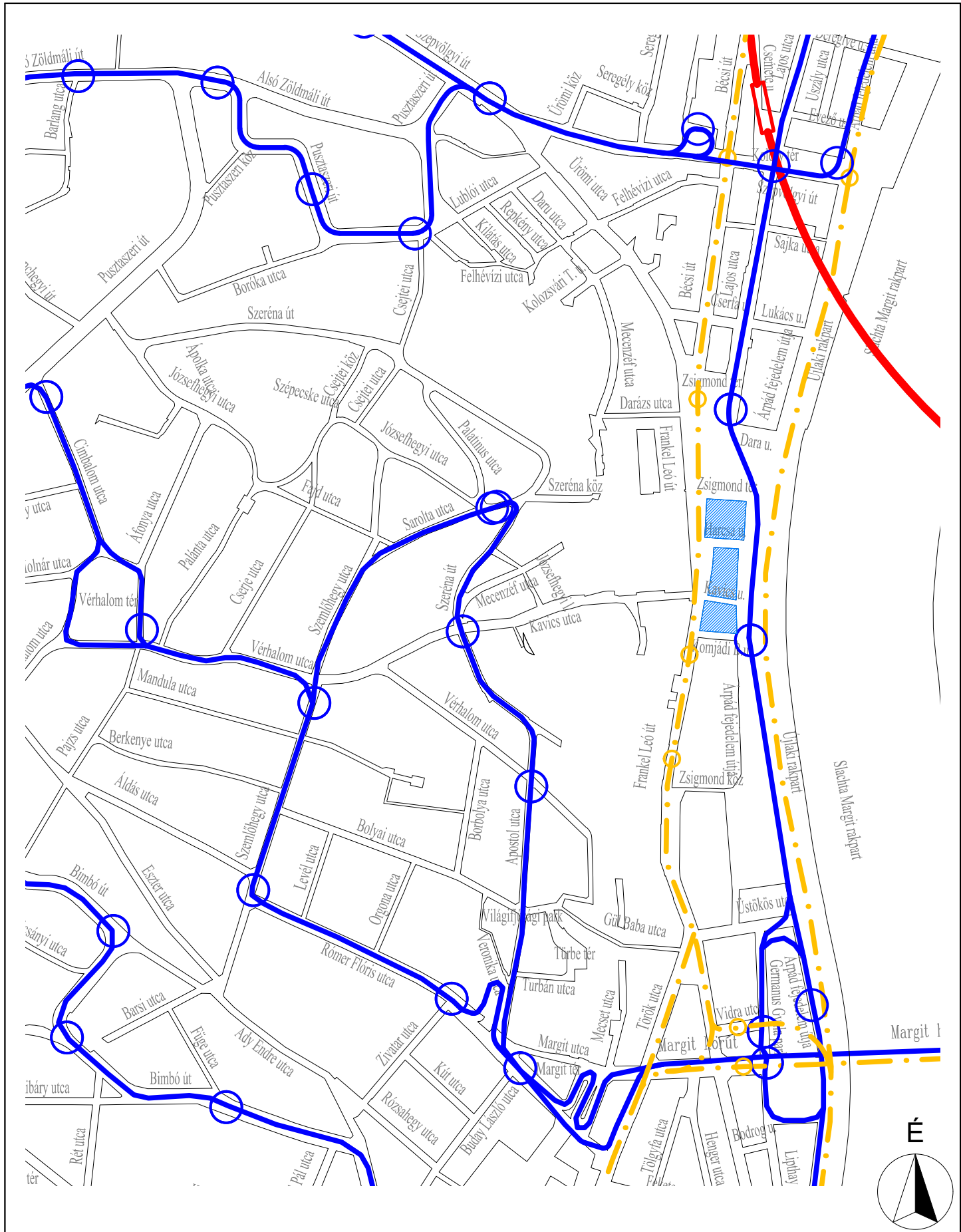
KÖZMŰ:   
**DIMA ANDRÁS**  
T-01-2130  
  
**JORDÁN PÉTER**  
T-01-2129  
  
**BENEDEK PÉTER**  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:   
**NEMES ZOLTÁN**  
SZK1 01-5053  
  
**RHORER ÁDÁM**  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:  
DÁTUM: **2023. május**

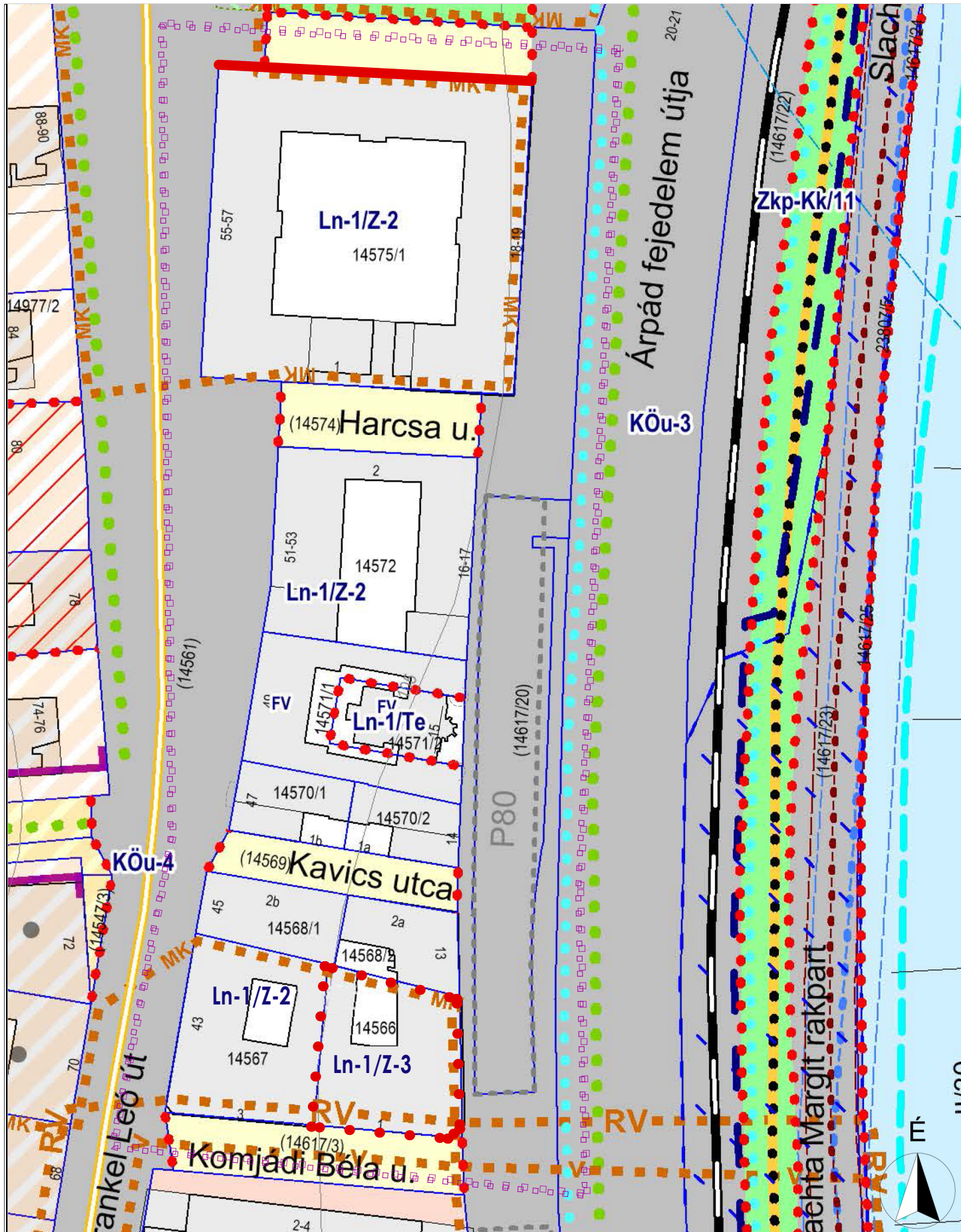


JELMAGYARÁZAT					TERVEZŐ: <div></div> <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.							
<div><div></div>tervezési terület</div> <div><div></div>elsőrendű főút</div> <div><div></div>másodrendű főút</div> <div><div></div>gyűjtő út</div> <div><div></div>kiszolgáló út</div>					KÖZLEKEDÉS JAVASLAT							
<div><div></div>jelzőlámpás csp.</div> <div><div></div>kerékpáros útvonal</div>					RAJZ CÍME: TERVEZETT KÖZÚTI HÁLÓZAT			RAJZ SZÁMA: KÖJ-1				
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE					VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: <div></div> <b>KORÉNYI ANDRÁS</b> TT1 01-2590/01		KÖZMŰ: <div></div> <b>DIMA ANDRÁS</b> T-01-2130 <div></div> <b>JORDÁN PÉTER</b> T-01-2129 <div></div> <b>BENEDEK PÉTER</b> VZT-13-16318		KÖRNYEZET: <div></div> <b>NEMES ZOLTÁN</b> SZK1 01-5053 <div></div> <b>RHÖRER ADÁM</b> K1 1-01-3157		LÉPTÉK: M=	
					DÁTUM: 2023. május							



JELMAGYARÁZAT			
tervezési terület	gyorsvasút vonal	autóbusz vonal	közüti vasút vonal
<b>BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET</b> <b>KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.</b> <b>ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET</b> <b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE</b>			
TERVEZŐ: <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		<b>KÖZLEKEDÉS JAVASLAT</b>	
RAJZ CÍME: <b>TERVEZETT KÖZÖSSÉGI HÁLÓZAT</b>		RAJZ SZÁMA: <b>KÖJ-2</b>	
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RÖHÖR ÁDÁM K1 1-01-3157	LÉPTÉK: <b>M=</b> DÁTUM: <b>2023. május</b>
NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	BENEDEK PÉTER VZT-13-16318		





<b>JELMAGYARÁZAT</b> <div><div></div> Tervezési terület határa</div> <div><div></div> Telekhatár</div> <div><div>1835/12</div> Helyrajzi szám</div> <div><div></div> Építmény</div> <div><div></div> Szintvonal</div> <div><div></div> Útszegély</div>		<b>Ln-1/Z-3</b> Ln-1 Nagyvárosias lakóterület Z zárt sorú beépítés telek legkisebb területe: 3000 m <sup>2</sup> telek min. zöldfelülete: 45% beépítés terepszint felett: 40% beépítés terepszint alatt: 60% általános szintterületi mutató: 4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> parkolási szintterületi mutató: 1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		<b>TERVEZŐ:</b>  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
		Utcai párkánymagasság (Pmu): Komjádi u. és Kavics u. között: 20 m Kavics u. és Zsigmond tér között: 21 m		<b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b>	
				<b>RAJZ CÍME:</b> SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT	<b>RAJZ SZÁMA:</b> T-1
<b>BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET</b> <b>KOMJÁDI U.-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.</b> <b>ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET</b> <b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE</b>		<b>VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:</b> KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	<b>KÖZMŐ:</b> DIMA ANDRÁS T-01-2130 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	<b>KÖRNYEZET:</b> NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ADÁM K1 13-01-3157	<b>LÉPTÉK:</b> M=1:1000 <b>DÁTUM:</b> 2023. május