

# BUDAPEST II. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – FELHÉVÍZI UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA – LAJOS UTCA  
ÉS A SZÉPVÖLGYI ÚT – ÜRÖMI UTCA – ALSÓZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLETRE

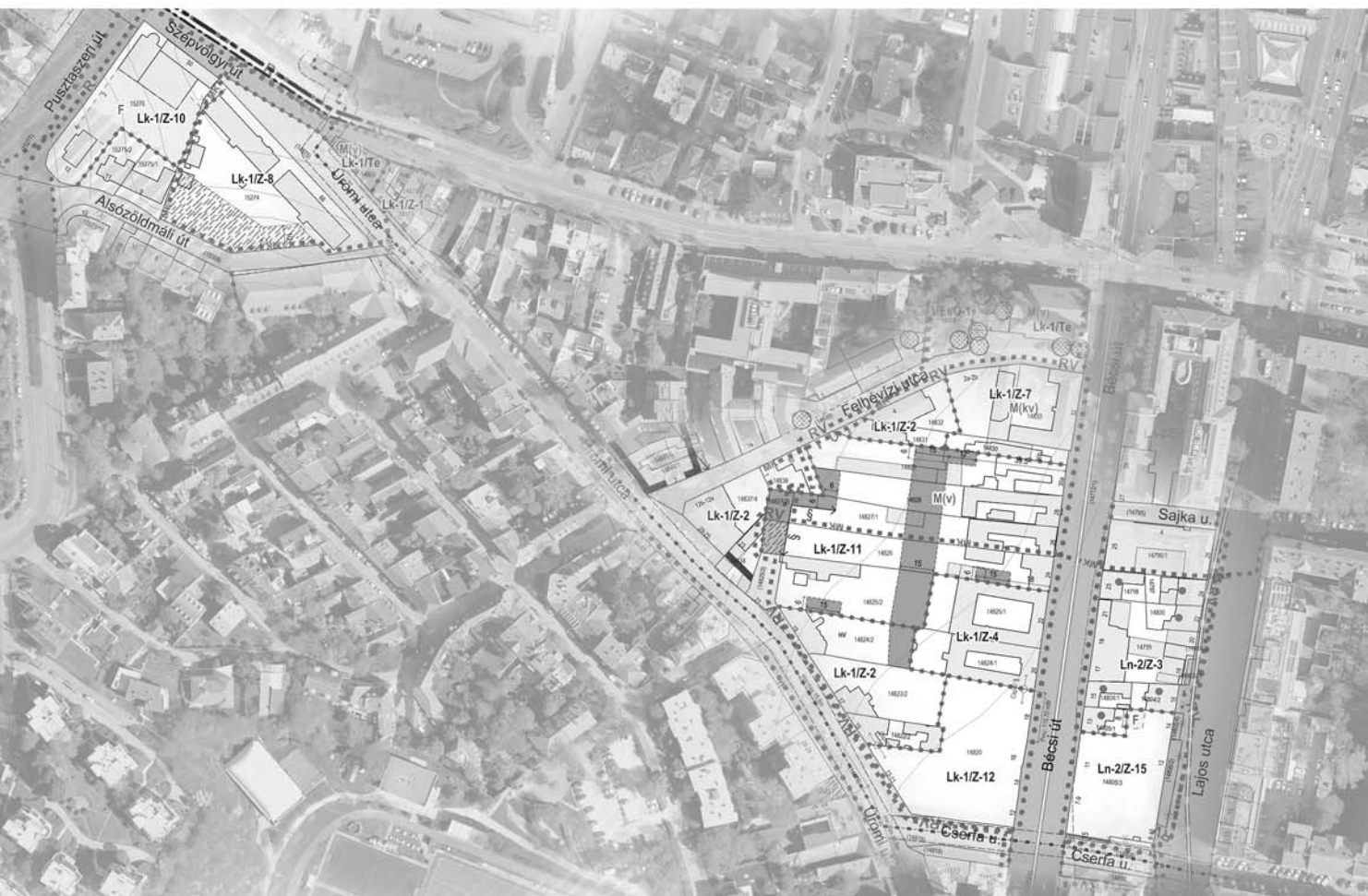
## KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

dokumentáció a környezeti vizsgálat lefolytatásához

2023. december

URBANSTÚDIO KFT.

obeliszk stúdió  
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.





## SZERZŐK

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liskay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési-városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles településmérnök	TT 13 – 1481
Lőrinczi Regina	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	
		OBELISZK STÚDIÓ KFT.
Máyer Andrea	vezető településtervező okleveles építészmérnök	É 01-1521 TT/1 01-1521
ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Adorján Anna	okleveles tájépítészmérnök, településmérnök, urbanista	TT, TK, K-13-1263

**Jelen környezeti értékelés a Budapest II. Kerület, Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca és Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út – Pusztaszeri út által határolt területére készülő**

**KÉSZ módosítási dokumentáció jóváhagyandó munkarésére vonatkozóan készült**

## TARTALOM

Szerzők .....	3
Tartalom .....	4
<b>1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése .....</b>	<b>6</b>
1.1. Előzmények, tematika .....	6
1.1.1. A terv, melyre a környezeti értékelés vonatkozik .....	6
1.1.2. Érintett területek .....	6
1.1.3. A környezeti értékelés szükségességének megállapítása .....	6
1.1.4. Tematika .....	8
1.1.5. A folyamat bemutatása .....	8
1.2. A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódás .....	8
1.3. A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a tervre (KÉSZ módosításra) .....	8
1.4. A környezet védelméért felelős szervek, az érintett nyilvánosság bevonása, véleményeik és szempontjaik figyelembevétele a környezeti értékelés kidolgozása során .....	8
1.5. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai .....	9
<b>2. A Terv és a vizsgált változatok rövid ismertetése .....</b>	<b>10</b>
2.1. A terv (KÉSZ módosítás) céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése .....	10
2.1.1. A konkrét KÉSZ módosítások összefoglalása .....	10
2.2. A terv (KÉSZ módosítás) összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal .....	20
2.3. A változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása .....	20
<b>3. A terv, valamint a változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása .....</b>	<b>21</b>
3.1. A terv (KÉSZ módosítás) céljainak az összevetése a releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal .....	21
3.2. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben (KÉSZ módosításban) .....	21
3.3. A terv (KÉSZ módosítás) céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból .....	22
3.4. A jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel (KÉSZ módosítással) összefüggésben lévő elemeinek ismertetése .....	23
3.4.1. Az érintett területek környezeti jellemzőinek azonosítása, melyeket a változás jelentősen befolyásol .....	23
3.4.2. A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképesség, terhelhetőség) .....	24
3.4.3. A fennálló környezeti konfliktusok és problémák, ezek várható alakulása, ha a terv (KÉSZ módosítás) nem valósul meg .....	25
3.5. A KÉSZ módosításból adódó, közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok .....	26
3.5.1. Természeti erőforrás közvetlen igénybevétele, környezetterhelés közvetlen előidézése .....	26
3.5.2. Társadalmi, gazdasági folyamatok kiváltása, melyek környezeti következménnyel járnak .....	26
3.6. A KÉSZ módosításból adódó környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése az előző pontok alapján .....	27
3.6.1. Jól azonosítható környezet igénybevétele vagy terhelés .....	27
3.6.2. A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése .....	33
3.7. A környezeti következmények alapján a KÉSZ módosítás és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása .....	34
<b>4. A terv (KÉSZ módosítás) megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben, illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre .....</b>	<b>35</b>
<b>5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv (KÉSZ módosítás) által befolyásolt más tervben figyelembe kell venni .....</b>	<b>38</b>
<b>6. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervezett fejlesztésekben szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre .....</b>	<b>38</b>
<b>7. Közérthető összefoglaló .....</b>	<b>39</b>
7.1. A környezeti értékelés tárgya .....	39
7.2. A tartalom meghatározása .....	39
7.3. A környezeti következmények feltárása .....	39
7.4. Jelenlegi környezeti helyzet .....	39
7.5. KÉSZ módosítási javaslatok .....	39
7.6. A KÉSZ módosítások hatásai – összevetés a hatályos szabályozással .....	40





## 1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE

## 1.1. ELŐZMÉNYEK, TEMATIKA

## 1.1.1. A TERV, MELYRE A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS VONATKOZIK


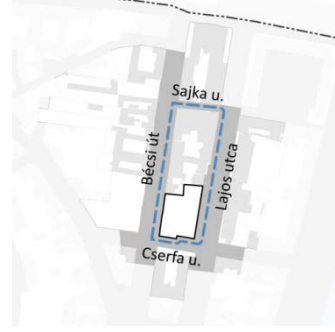

**Hatályos KÉSZ** A II. kerületben jelenleg a Budapest II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019.(XI.27.) számú rendelete, a Budapest II. kerületi Építési Szabályzata (továbbiakban: KÉSZ) van hatályban.

**KÉSZ módosítása és dokumentációja** Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzata a Képviselő-testület 185/2023. (IV.27.) határozatával úgy döntött, hogy a KÉSZ Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca továbbá a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út – Pusztaszéri út által határolt területekre vonatkozóan a KÉSZ-t módosítja.

A KÉSZ módosítás dokumentációját külön kötet tartalmazza. Jelen környezeti értékelés (továbbiakban: KÉ) a KÉSZ módosítási dokumentáció jóváhagyandó munkarészeire vonatkozik, mely a hatályban lévő településrendezési terv javasolt jogszabályi változásait tartalmazza. A KÉSZ módosítási dokumentáció jóváhagyandó munkarészét lásd jelen KÉ Mellékletében.

## 1.1.2. ÉRINTETT TERÜLETEK

**KÉSZ módosítás területe** Három telektömböt érint a KÉSZ módosítás az alábbiak szerint:

I. tömb	II. tömb	III. tömb
		
<b>Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca – Bécsi út által határolt terület</b>	<b>Cserfa utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca által határolt terület</b>	<b>Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út – Pusztaszéri út által határolt terület</b>
A tömbben lévő projektterületek megnevezése jelen dokumentumban:	A tömbben lévő projektterület megnevezése jelen dokumentumban:	
<b>Bécsi úti lakófejlesztés</b> projektterülete (Bécsi út 24-26-28. sz. alatti telkek)	<b>Lajos utcai irodafejlesztés</b> projektterülete (Lajos utca 8-14. számok alatti telkek).	
<b>Bécsi úti irodafejlesztés</b> projektterülete (Bécsi út 12-18. számok alatti telkek).		

## 1.1.3. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

**Környezeti vizsgálat és környezeti értékelés jogszabályi háttére**

A 2/2005 (I.11.) kormányrendelet alapján KÉ készítése szükséges az 1.§. (3) a) pontja értelmében a település egészére készülő szerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése esetén környezeti vizsgálat keretében kötelező módon.

A külön területekre készített építési szabályzat esetében a **kidolgoztató dönti el**, hogy szükséges vagy nem a KÉ kidolgozása, mely esetben **kikéri a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét**.

A környezeti vizsgálat tartalmának és részletezettségének megállapítása tárgyában a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét kell kikérni (Kr. 7. § (1) bekezdése). A KÉ elkészítését

az eljárásba bevont országos hatáskörű környezetvédelmi, természetvédelmi hatóságok és Budapest Főváros Polgármesteri Hivatal nyilatkoztak arról, hogy KÉ elkészítését nem tartják szükségesnek.

**Jelen KÉ azért készült, mert a Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága 80/2023.(X.19.) számú határozatában döntött arról, hogy a KÉ-t el kell készíteni.**

**A környezeti értékelés szükségességéről nyilatkozóak a következők voltak:**

Szervezet neve	Nyilatkozatok beérkezése	Szükségesség + / Ø	Nyilatkozat
Budapest Főváros Kormányhivatala Állami főépítész	2023. 08. 17.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését (javasolta az épített környezet védett elemeinek vonatkozásában a hatások bemutatását)
Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	2023. 08.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	2023. 08. 10.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály környezet- és település-egészségügyre kiterjedően	2023. 08. 17.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	2023. 08.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	2023. 08. 02.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály	2023. 08. 08.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály	2023. 08. 04.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály természetes gyógytényező érintettsége szempontjából	2023. 08. 17.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály	2023. 08. 09.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztály*	2023. 08. 10. 2023. 10. 13.	+ Ø	szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését

\*Az első levél után részletes egyeztetés történt a BFFH Klíma- és Környezetügyi Főosztályával, mely alapján új nyilatkozatot adott.

## 1.1.4. TEMATIKA

**tartalom** Tekintettel arra, hogy a környezet védelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek a KÉ készítését, ezért a tartalomra vonatkozóan sem adtak iránymutatást.

A II. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottságának döntése sem határozza meg a KÉ tartalmát, ezért a KÉ kidolgozása a vonatkozó kormányrendelet 4. mellékletében szereplő általános tartalommal történik.

## 1.1.5. A FOLYAMAT BEMUTATÁSA

<b>a KÉSZ módosítással kapcsolatos eddigi döntések</b>	Telepítési tanulmányterv az I. és II. tömbre:	18/2023.(I.26.) ök. képviselő-testületi határozat
	(I. tömbben a Bécsi úti irodafejlesztés, II. tömbben a Lajos utcai irodafejlesztés)	
	Telepítési tanulmányterv a I. tömbre:	75/2023.(II.28.) ök. képviselő-testületi határozat
	(I. tömbben a Bécsi úti lakófejlesztés)	
	az Lk-1 jelű kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületi övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási koncepció az I. és a III. tömbre	184/2023.(IV.27.) ök. képviselő-testületi határozat
	KÉSZ módosítás elindítása az I-II-III. tömbökre	185/2023. (IV.27.) ök. képviselő-testületi határozat
	Környezeti értékelés szükségességére vonatkozó döntés (II. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága):	80/2023.(X.19.) számú bizottsági határozat

## 1.2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT MÁS RÉSZEIHEZ VALÓ KAPCSOLÓDÁS

Jelen KÉ a KÉSZ módosítással párhuzamosan készül, és azzal párhuzamosan fog történni az egyeztetése is. Értelemszerűen a két dokumentáció összhangja az egyeztetések folyamán biztosított lesz.

## 1.3. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SORÁN TETT JAVASLATOK HATÁSA A TERVRE (KÉSZ MÓDOSÍTÁSRA)

A KÉ javaslatai beépülnek a KÉSZ módosításba.

## 1.4. A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK, AZ ÉRINTETT NYILVÁNOSSÁG BEVONÁSA, VÉLEMÉNYEIK ÉS SZEMPONTJAİK FIGYELEMBEVÉTELE A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSA SORÁN

<b>a környezet védelméért felelős szervek véleményei</b>	A környezet védelméért felelős szervek nem adtak figyelembe veendő véleményt, mivel nem tartották szükségesnek a KÉ elkészítését az KÉSZ módosítás tartalma alapján.  II. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága nem adott szempontokat, tartalmat a KÉ elkészítésére vonatkozóan.
<b>nyilvánosság a vélemények, szempontok figyelembevételére</b>	A Bécsi úti és Lajos utca irodafejlesztésekre készített telepítési tanulmányterv, valamint a Bécsi úti lakófejlesztésre készített telepítési tanulmányterv munkaközi dokumentációi lakossági fórumon került bemutatásra 2022 decemberében. Az ott elhangzottak, az önkormányzati igények szerint beépítésre kerültek a végleges telepítési tanulmánytervekbe, melyeket a képviselő-testület elfogadott, és amelyek alapján elindult a KÉSZ módosítási dokumentáció összeállítása.  A további nyilvánosságot a KÉSZ módosításra vonatkozó eljárási szabályok biztosítják, a KÉSZ módosítási dokumentáció véleményezési eljárása során születő vélemények be fognak épülni.  A KÉ dokumentáció véleményezési eljárásában, ha érkezik vélemény, az be fog épülni, bár ez kérdéses tekintettel arra, hogy az érintett szervek nem tartják szükségesnek a KÉ készítését.

**1.5. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSÉHEZ FELHASZNÁLT ADATOK FORRÁSA, AZ ALKALMAZOTT  
MÓDSZER KORLÁTAI**

**adatok forrása** A felhasznált adatok forrása alapvetően

- a kerületi településrendezési eszköz – KÉSZ – és az ahhoz kapcsolódó terv és iratanyagok
- a digitális térképállomány
- Budapest és vonzaskörzetének stratégiai zajtérképei 2017.

**módszer és korlátai** **A jelen KÉ nem egy program, vagy részletesen kidolgozott hatósági eljárás előtt álló tervet értékel, hanem egy hatályban lévő településrendezési terv és jogszabály változásait kell, hogy értékelje.**

A jelen KÉ dokumentációja **tehát nem a fejlesztési javaslatokat értékeli**, (pl.: nem a beépítési konfigurációt), hanem **a változást értékeli a hatályos jogi állapothoz képest.**



## 2. A TERV ÉS A VIZSGÁLT VÁLTOZATOK RÖVID ISMERTETÉSE

## 2.1. A TERV (KÉSZ MÓDOSÍTÁS) CÉLJAINAK, TARTALMÁNAK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

A KÉSZ módosítás javaslata egy változatban készül, mivel egy jogszabályról van szó.

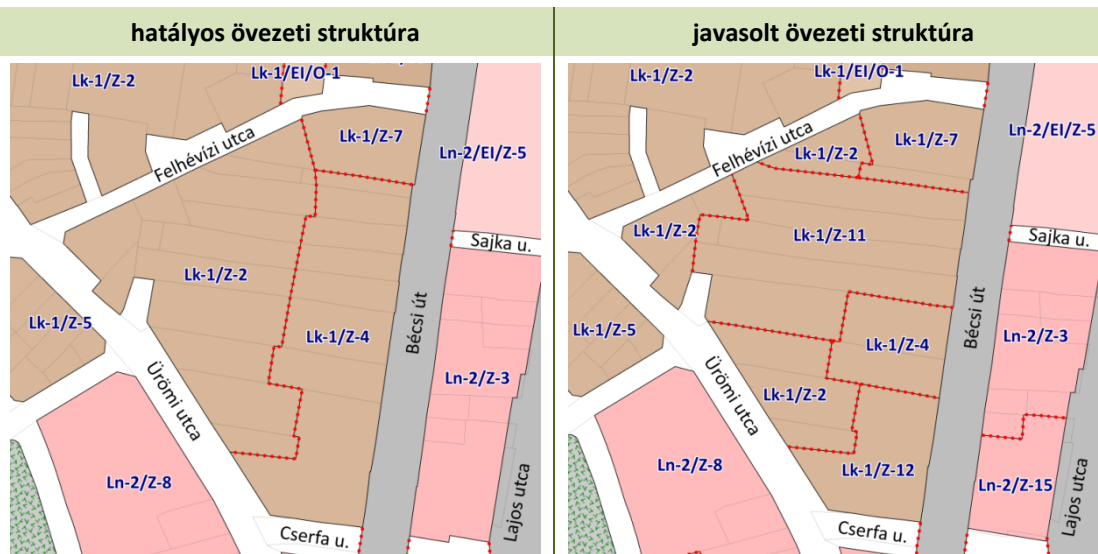
## 2.1.1. A KONKRÉT KÉSZ MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

## I. tömb

jelenlegi helyzet

A hatályos övezeti struktúrában és szabályozásban a jelenleg alulhasznosított, épületek jelentős részét tekintve mind műszaki, mind szociális szempontból elavult épületállománnyal, és bontások következtében üresen álló ingatlanokkal rendelkező telektömb nem tud megújulni.

hatályos és javasolt  
övezeti struktúra



2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTERETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület				
3.			Lk-1	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
4.								övzetcsoport	felett (%)	alatt (%)	átlalános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )					
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H <sub>L</sub> v. Élp				
10.	Lk-1/Z-2	Z	800	-	-	25 / § 15	65 / § 100	65 / § 100	2	0.9	-	Pmu	240	-	-	
12.	Lk-1/Z-4	Z	-	-	-	25	50	75	1.5	0.75	-	Pmu	240	-	-	
15.	Lk-1/Z-7	Z	1000	-	-	20 / § 25	70 / § 50	100 / § 75	1 /KH 0.5 § 1.5	0.3 / § 0.75	-	Pmu	180/ § 240	-	-	
	Lk-1/Z-11	Z	-	-	-	25	60	90	1.85	0.85	§	Pmu	92	-	-	
	Lk-1/Z-12	Z	-	-	-	20	65	100	2.5 / §0.5	1.3	-	Pmu	-	-	§	
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény,	KH	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter				
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén				Pmu	= utcai parkánymagasság						
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén				H <sub>L</sub>	= lejtő felőli homlokzatmagasság						
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás				Élp	= épület legmagasabb pontja						
		Á	= jelentős állomás	P	= Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			§	= előírás szerint		§/1	= alkalmazott paraméter				
		P	= parkoló	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		§/2	= 57. § (4) a) szerint				
		B	= benzinkút								§	= 57. § (4) b) szerint előírás szerint				
												megjegyzés: OTÉK eltéréssel				
												FRSZ 20.§ (2) alapján				

[illegible]

A Bécsi úti lakófejlesztés projektterületének jelenleg két eltérő beépítési lehetőséget biztosító övezeti besorolása egyrészt az Ürömi utca felől enged nagyobb, intenzívebb beépítettséget és a Bécsi út felől kisebbet, másrészt az egységes fejlesztési elgondolásokat nem teszi lehetővé, ezért célszerű egy egységes övezet meghatározás, melyben a beépítés intenzitása gyakorlatilag megegyezik a jelenlegi két övezet területén létesíthető intenzitással, továbbá az épület-elhelyezés és a beépítési magasság számára fejlesztési szempontból racionális lehetőségeket biztosít. A szomszédos önkormányzati tulajdonú területekre az új övezet kiterjesztése azonos okokból javasolt. A lakásszám racionális meghatározása oly módon szükséges, mely a fejlesztési elképzeléseket kezeli.

A kisvárosias Bécsi úti irodafejlesztés projektterületén elsősorban a beépítési paraméterek olyan módosítása szükséges, mely biztosítja a foghíjterület szomszédsághoz illeszkedő beépülését, lehetővé teszi a nagyvárosias és kisvárosias terület határán a magasságváltást. Kezeli továbbá a speciális sarokpozícióból következő szabályozási kérdéseket is.

**javasolt módosítások  
a szabályozásban**

A tömböt érintő két fejlesztés számára két új építési övezet kerül meghatározásra, ezek biztosítják a fejlesztések megvalósíthatóságát, részben a beépítési paramétereikkel, részben az övezeti előírásaikkal.

- Az **Lk-1/Z-11 övezet** a Bécsi úti lakófejlesztés projektterületére és az azzal szomszédos kerületi tulajdonban lévő ingatlanokra (hrsz.: 14825/2, 14826, 14827/1, 14827/2, 14828, 14829) terjed ki.
- Az **Lk-1/Z-12 övezet** a Bécsi úti irodafejlesztés projektterületére (hrsz.: 14820) vonatkozik.

A meglévő Lk-1/Z-7 építési övezetnek mind a paraméterei, mind a területi kiterjedése változni fog. A meglévő Lk-1/Z-2 és Lk-1/Z-4 építési övezetek beépítési paraméterei változatlanok maradnak, területi kiterjedésük, az új övezetek meghatározásával összhangban változik.

**Bécsi úti lakófejlesztés – Lk-1/Z-11**

Az új Lk-1/Z-11 övezet beépítési paraméterei oly módon kerülnek meghatározásra, hogy a telkekre a hatályos övezeti paraméterek (Lk-1/Z-2 és Lk-1/Z-4) által megengedett beépítettség, általános és parkolási szintterületet létre lehessen hozni. A hatályos övezetekben előírt 25%-os legkisebb zöldfelületi mérték az új övezetben is megtartásra kerül. Az általános szintterületi mutató  $1,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$  és a parkolási szintterületi mutató  $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$  értéke alapján megvalósítható beépítések nem tesznek lehetővé intenzívebb beépítést, mint ami a hatályos KÉSZ paraméterei alapján létesülhetne. A maximálisan létesíthető rendeltetések általános szintterület szerinti osztószáma változik a hatályos előírásokhoz képest, ezzel megteremtve a lehetőséget a fejlesztési elképzeléseknek megfelelő 60-100 m<sup>2</sup> nettó alapterületű lakások létesítésére, amely a fejlesztési elképzelések szerint cca. 90 db lehet.

**Bécsi úti irodafejlesztés – Lk-1/Z-12**

Az új Lk-1/Z-12 építési övezet a hrsz.:14820 sarokingatlanra vonatkozóan kerül meghatározásra, melynek hatályos övezeti besorolása Lk-1/Z-4. Az új övezetben a 65 %- os terepszint feletti és a 100%-os terepszint alatti beépítési mérték magasabb a hatályos értékeknél (50 / 75%). Ezt indokolja Bécsi úti szomszédság intenzívebb és részben nagyvárosias beépítettsége, valamint a telek sarokpozíciója. A 65%-os terepszint feletti beépítési mérték OTÉK eltérést igényel. A 20%-os zöldfelületi minimum érték alacsonyabb a hatályos értéknél (25%), de az OTÉK előírásának megfelel. A csökkentés a megemelt beépítési mértékkel együtt indokolt.

Az általános és a parkolási szintterületi mutatók az FRSZ biztosította keretek között kerülnek meghatározásra, illeszkedve a beépítési mértékekhez.

**Lk-1/Z-7**

A meglévő Lk-1/Z-7 építési övezet jelenleg a hrsz.: 14833 (plébánia) telekre terjed ki, a javaslat szerint a plébánia déli szomszédságában lévő kialakult 371 m<sup>2</sup>-es „apró telek” (hrsz.: 14830) is ebbe az övezetbe kerül átsorolásra. A plébánia telkére vonatkozóan a beépítési paraméterek változatlanok, csak az általános szintterületi mutató közhasználat esetén adható 0,5-ös értéke kerül törlésre, és megmarad az 1,0-es értékű általános szintterületi mutató. Az ingatlan funkciója és tömb telekstruktúráján belüli elhelyezkedése, alapján a közhasználatnak nincs realitása. Az „apró telek” megőrzi beépítési paramétereit.

**a környezeti  
értékelés  
szempontjából fontos  
elemek****Az új övezeti struktúrában létesíthető szintterületek**

Az új övezeti struktúra a fővárosi településrendezési eszközök (TSZT/FRSZ) keretein belül marad. A tervhierarchia a KÉSZ számára mozgásteret biztosít az övezeti struktúra és építési övezeti paraméterek meghatározására, ezt a mozgásteret nem haladja meg a javasolt KÉSZ módosítás. Így a KÉSZ módosítás környezeti hatásainak mértéke értelemszerűen nem haladja meg a hatályos TSZT/FRSZ környezeti hatásainak mértékét, (mely fővárosi tervekhez vonatkozóan készült környezeti értékelés).

**Az új övezeti struktúrában létesíthető beépítési mértékek**

- Az Lk-1/Z-11 övezetben
  - a 60%-os terepszint feletti beépítési mérték a hatályos két övezet (Lk-1/Z-2: 65% / Lk-1/Z-4: 50%) terepszint feletti beépítési mértékei között kerül meghatározásra,
  - a 90%-os terepszint alatti beépítési mérték a hatályos két övezet (Lk-1/Z-2: 65% /

Lk-1/Z-4: 75%) terepszint alatti beépítési mértékénél magasabban kerül meghatározásra.

- Az Lk-1/Z-12 övezetben
  - a 65%-os terepszint feletti beépítési mérték emelés az 50%-os hatályos övezeti előíráshoz képest
  - a 100%-os terepszint alatti beépítési mérték emelés a 75%-os hatályos előíráshoz képest.

Az Lk-1/Z-11 övezetben a terepszint alatti, az Lk-1/Z-12 övezetben a terepszint feletti és alatti beépítési mérték emelését a leamortizálódott épületállomány megújulásának, illetve az üres telkek beépülésének és ezzel együtt a parkolás teleken belüli biztosításának igénye indokolja, az Lk-1/Z-12 övezet esetében további indok a saroktelek-pozíció és a kis- és nagyvárosias területek határán szükséges léptékváltás.

#### Zöldfelületi szabályozás

- Az Lk-1/Z-11 övezetben a 25%-os zöldfelületi minimum megegyezik a hatályos övezeti előírásokkal.
- Az Lk-1/Z-12 övezetben a 20%-os zöldfelületi minimum kismértékű csökkenés a hatályos 25%-hoz képest, mely azonban összhangban van a saroktelek-pozíció indokolta beépítési mérték emeléssel.
- A többi övezetben nincs változás.

A hatályos szabályozási terven az Lk-1/Z-2 övezet területén jelölt „*jellemzően teljesértékű zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó terület*” lehatárolás geometriája megváltozik, de területi kiterjedése kismértékben még meg is haladja a hatályos lehatárolást, így a javasolt szabályozási eszköz továbbra is biztosítja a tömbön belüli tagoló zöldfelületek kialakítását és részben korlátozhatja az Lk-1/Z-11 övezetben a 90%-os terepszint alatti beépítési mérték kihasználhatóságát.

#### Terepszint alatti beépítés

- Az Lk-1/Z-11 övezetben reálisan 1 szint beépítése lehetséges – ez megegyezik a hatályos lehetőséggel.
- Az Lk-1/Z-12 övezetben reálisan 2 szint beépítése lehetséges – ez 1 szinttel több a hatályos lehetőségnél.
- A többi övezetben nincs változás.

Mivel továbbra is változatlanul be kell majd tartani a KÉSZ-nek a talajmechanikai viszonyok megváltoztatására, a talajra, a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozó előírásait, így az új terepszint alatti beépítések során, a konkrét projektervekhez kapcsolódóan kell kidolgozni az előírásoknak megfelelő műszaki megoldásokat (pl.: a talajvíz és a rétegvizek áramlásának biztosítása szükség esetén geotechnikai adatok ismeretében meghatározott műszaki eszközökkel stb).

#### Magasságszabályozás

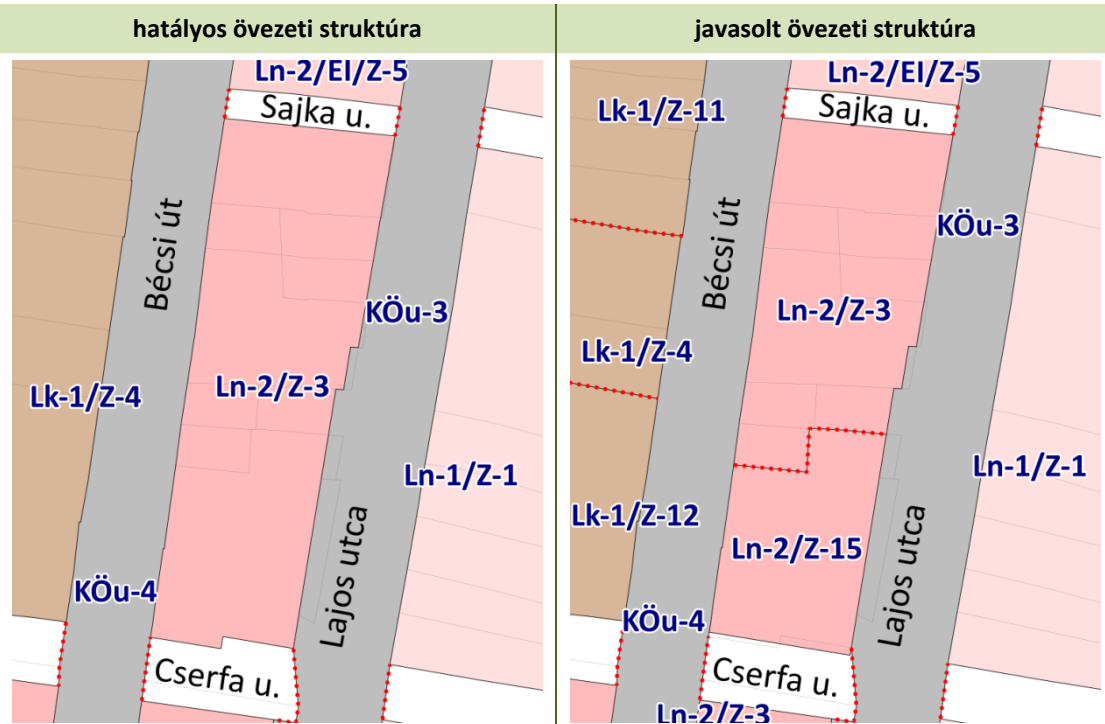
A Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca mentén indokolt az utcák szemközti oldalának térfalmagasságaihoz illeszkedni. Ezért az utcai párkánymagasság vonalának (Pmu) értéke ennek megfelelően kerül meghatározásra vagy abszolút értékben, vagy ahol a szabályozást geodéziai felmérésre lehet alapozni, ott Balti feletti értékben. Az Lk-1/Z-11 övezetben a tömbbelsőben épületmagasság kerül meghatározásra a geodéziai felmérés alapján.



## II. tömb

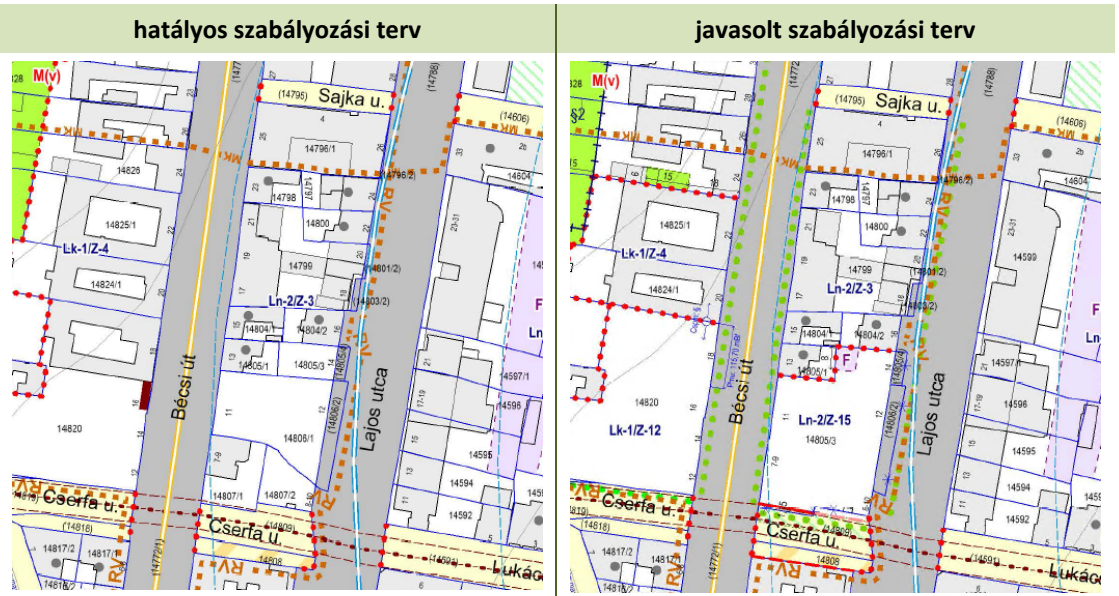
**jelenlegi helyzet** A hatályos övezeti struktúrában és szabályozásban a tömb jelenleg beépítetlen déli harmada nem tud beépülni, a foghíj mind a Bécsi út, mind a Lajos utca felől kedvezőtlen városképet, utcaképet jelent.

**hatályos és javasolt  
övezeti struktúra**

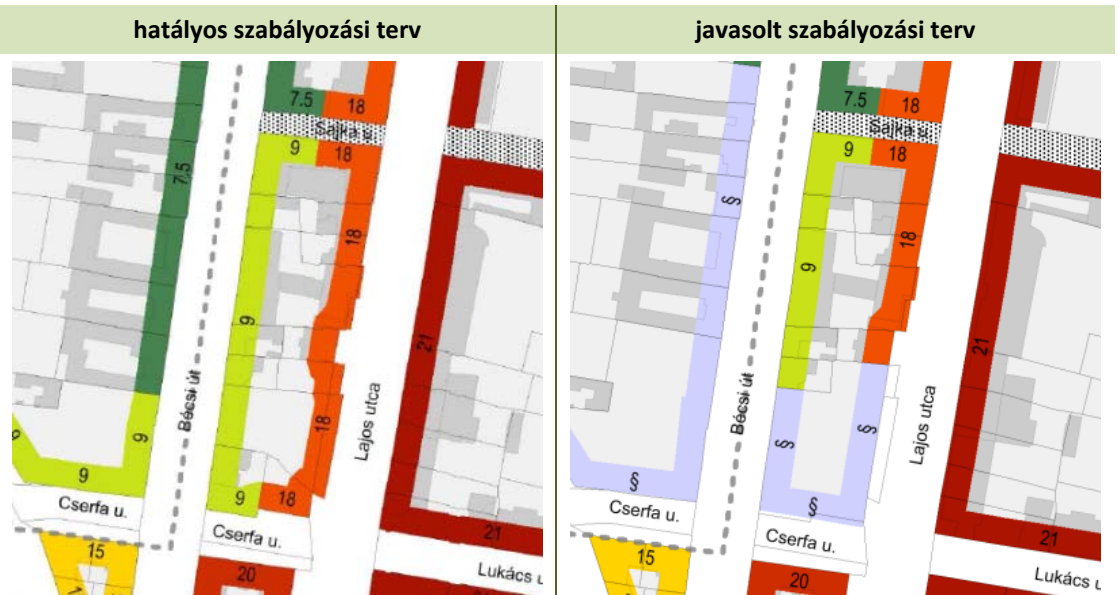


2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület				
3.			Ln-2	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
4.	övzetcsoport	felett (%)						alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H <sub>L</sub> v. Élp				
12.	Ln-2/Z-3	Z	500	-	-	20	65	100	2	1.25 / PP 0.63	-	Pmu	60	-	-	
	Ln-2/Z-15	Z	1200	-	-	10	85	100	3,75	2,5	-	Pmu	90	-	-	
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt	megjegyzés: OTÉK eltéréssel FRSZ 20.§ (2) alapján				
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	Pmu	= utcai	-	= paraméter					
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H <sub>L</sub>	= lejtő felőli homlokzatmagasság	§/1	= alkalmazott paraméter					
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/2	= 57. § (4) a) szerint					
		Á	= jelentős állomás	P	= Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			§	= előírás szerint	§	= 57. § (4) b) szerint					
		B	= parkoló	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter							
			= benzinkút													



hatályos és javasolt  
szabályozási terv

A javasolt szabályozási tervet és a hozzá tartozó jelkulcsot részletesen lásd a Mellékletben.

hatályos és javasolt  
magassági  
szabályozás

A javasolt magassági szabályozást és a hozzá tartozó jelkulcsot részletesen lásd a Mellékletben.

a szabályozás  
módosításának céljai**Lajos utcai irodefejlesztés**

A nagyvárosias Lajos utcai irodefejlesztés projektterületén elsősorban a beépítési paraméterek olyan módosítása szükséges, mely biztosítja a foghíjterület szomszédsághoz illeszkedő beépülését, lehetővé teszi a nagyvárosias és kisvárosias terület határán a magasságváltást. Kezeli továbbá a speciális sarokpozícióból következő szabályozási kérdéseket is.

javasolt módosítások  
a szabályozásban

A jelenleg fejlesztés előtt álló ingatlan (hrs.: 14805/3) új önálló építési övezetbe kerül, mely a kerületben itt kerül először kijelölésre: Ln-2/Z-15.

Az új építési övezet teszi lehetővé a fejlesztés megvalósíthatóságát és a városképi szempontból hiányzó Bécsi út és Lajos utca felőli térfalszakaszok kiépülését az ehhez szükséges beépítési paraméterek és övezeti előírások meghatározásával.

**Lajos utcai irodefejlesztés – Ln-2/Z-15**

A terepszint feletti beépítési mérték és az általános szintterületi mutató emelése teszi lehetővé, hogy az elvart, a szomszédsághoz illeszkedő, magassággal épülhessen be a ma még hiányzó Lajos utcai térfalszakasz és egyben biztosítja a fejlesztés volumenét is. (A 85%-os terepszint feletti beépítési mérték OTÉK eltérést igényel.) A terepszint alatti beépítés mértéke változatlanul 100%. A parkolási szintterületi mutató megemlése illeszkedik az általános szintterületi mutató emeléséhez.

A maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek száma az új javaslat szerint közel azonos lesz, ezért került megemelésre az erre vonatkozó osztószám.

a környezeti  
értékelés  
szempontjából fontos  
rész

#### **Az új övezeti struktúrában létesíthető szintterületek**

Az új övezeti struktúra a fővárosi településrendezési eszközök (TSZT/FRSZ) keretein belül marad. A tervhierarchia a KÉSZ számára mozgásteret biztosít az övezeti struktúra és építési övezeti paraméterek meghatározására, ezt a mozgásteret nem haladja meg a javasolt KÉSZ módosítás. Így a KÉSZ módosítás környezeti hatásainak mértéke értelemszerűen nem haladja meg a hatályos TSZT/FRSZ környezeti hatásainak mértékét, (mely fővárosi tervekhez kapcsolódóan készült környezeti értékelés).

#### **Az új övezeti struktúrában létesíthető beépítési mértékek**

Az Ln-2/Z-15 övezetben

- a 85%-os terepszint feletti beépítési mérték emelés a 65%-os hatályos övezeti előíráshoz képest,
- a 100%-os terepszint alatti beépítési mérték megegyezik a hatályos övezeti előírással.

Az Ln-2/Z-15 övezetben a terepszint feletti beépítési mérték emelését az üres telek városképileg elvárt magassággal történő beépülésének igénye indokolja, valamint a saroktelek-pozíció és a telek kis mélysége (Bécsi és a Lajos utca között cca. 40 méter), továbbá a kis- és nagyvárosias területek határán szükséges léptékváltás.

Az Ln-2/Z-3 övezetben nincs változás.

#### **Zöldfelületi szabályozás**

Az Ln-2/Z-15 övezetben a 10%-os zöldfelületi minimum csökkenés a hatályos 20%-hoz képest, mely azonban összhangban van a terepszint feletti beépítési mérték indokolt emelésével.

Az Ln-2/Z-3 övezetben nincs változás.

#### **Terepszint alatti beépítés**

Az Ln-2/Z-15 övezetben reálisan 3 szint beépítése lehetséges – ez cca. 1-1,5 szinttel több a hatályos lehetőségénél.

Az Ln-2/Z-3 övezetben nincs változás.

Mivel továbbra is változatlanul be kell majd tartani a KÉSZ-nek a talajmechanikai viszonyok megváltoztatására, a talajra, a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozó előírásait, így az új terepszint alatti beépítések során, a konkrét projekttervekhez kapcsolódóan kell kidolgozni az előírásoknak megfelelő műszaki megoldásokat (pl.: a talajvíz és a rétegvizek áramlásának biztosítása szükség esetén geotechnikai adatok ismeretében meghatározott műszaki eszközökkel stb).

#### **Magasságszabályozás**

Az Ln-2/Z-15 övezet mentén indokolt az utcai párkánymagasság vonalának (Pmu) értékét a Lajos utca, Cserfa utca, Bécsi út térfalainak magasságához igazítani, a szabályozásban ez Balti feletti értékekben kerül rögzítésre geodéziai felmérés alapján.

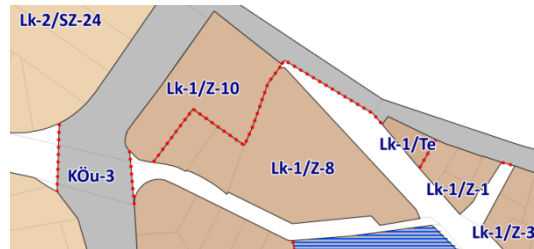
## III. tömb

## jelenlegi helyzet

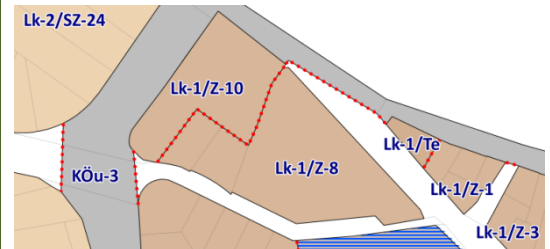
Az Lk-1/Z-10 övezetben (Daubner cukrászda telke) a  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$  értékben meghatározott általános szintterületi mutató anomáliát hordoz, tekintettel arra, hogy a kialakult állapot szerinti általános szintterület közelíti az  $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$  értéket. Az övezetben az általános szintterületre vonatkozóan alapintézményi kedvezmény is rögzítésre került, melynek alkalmazhatósága a jelenlegi funkciók ismeretében nem reális.

hatályos és javasolt  
övezeti struktúra  
NINCS VÁLTOZÁS

## hatályos övezeti struktúra



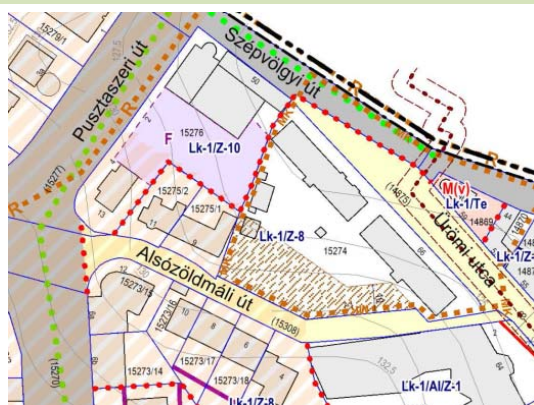
## javasolt övezeti struktúra



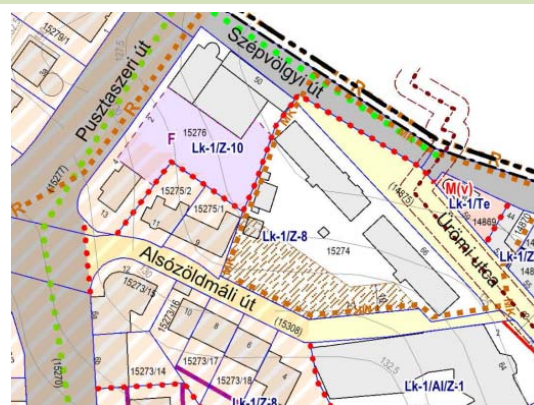
2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											táblázat				
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O			
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTERETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek								az épület							
3.			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb							
4.			területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma				telekterület alapján	egyedi előírás alapján
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H <sub>L</sub> v. Élp						
	Lk-1/Z-8	Z	2500	-	-	65	20	30	0.75	0.3	-	Pmu		80	-	-		
	Lk-1/Z-10	Z	2500	-	-	65 / A 35	20 / A 40	30 / A 60	1.0 0.75 / A 1.5	0.3	-	Pmu		80	-	-		
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény,	§	= előírásban	Ém	= épületmagasság	X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint			OTÉK eltéréssel FRSZ 20.§ (2) alapján					
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= szereplő feltétel szerint	Pmu	= utcai									
Z	= zártosú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén		= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	H <sub>L</sub>	= párkánymagasság									
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			Élp	= lejtő felőli homlokzatmagasság épület legmagasabb pontja									
		Á	= jelentős állomás					§	= előírás szerint									
		P	= parkoló					-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter									
		B	= benzinkút															

hatályos és javasolt  
szabályozás  
**NINCS VÁLTOZÁS**

hatályos szabályozási terv



javasolt szabályozási terv



A javasolt szabályozási tervet és a hozzá tartozó jelkulcsot részletesen lásd a Mellékletben.

a szabályozás  
módosításának céljai

Az Lk-1/Z-10 övezetben az általános szintterületi mutató kismértékű megemelésével és az általános szintterületi mutató alapintézményi kedvezményének megszüntetésével a kialakult állapotnak és a realitásoknak jobban megfelelő övezeti paraméter kerül meghatározásra.

a környezeti  
értékelés  
szempontjából fontos  
elemek

#### Az övezeti struktúrában létesíthető szintterületek

Az Lk-1/Z-10 övezetben az általános szintterületi mutató módosítása a fővárosi településrendezési eszközök (TSZT/FRSZ) keretein belül marad. A tervhierarchia a KÉSZ számára mozgásteret biztosít az övezeti struktúra és építési övezeti paraméterek meghatározására, ezt a mozgásteret nem haladja meg a javasolt KÉSZ módosítás. Így a KÉSZ módosítás környezeti hatásainak mértéke értelemszerűen nem haladja meg a hatályos TSZT/FRSZ környezeti hatásainak mértékét, (mely fővárosi tervekre vonatkozóan készült környezeti értékelés).

**I-III. tömbök szabályozásának módosítása során nem változó KÉSZ előírások**

Táblázat foglalja össze a környezeti értékelés szempontjából fontos elemeket és a tömbök érintettségét.

	I. tömb	II. tömb	III. tömb
erdő	nem érintett		
termőföld	nem érintett		
természetvédelmi terület	nem érintett		
csúszásveszélyes terület	nem érintett		
barlangvédelmi zóna	nem érintett		részben érintett „B” zóna
helyi természetvédelmi terület	nem érintett		
vízminőségvédelmi terület	érintett		
Budaújlaki vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet	nem érintett	érintett	nem érintett
felszínmozgás-veszélyes kerületrész a KÉSZ 4.§ a) pont szerint	érintett	nem érintett	érintett

a KÉSZ nem változó, a KÉSZ módosítás után is betartandó előírásai

**A KÉSZ II. és IV. fejezete rögzíti az építési korlátokkal, közműfeltételekkel és a környezet és természetvédelemmel összefüggő előírásokat. Ezekben változást a KÉSZ módosítás nem irányoz elő, így ezek továbbra is betartandó előírások:**

**KÉSZ II. fejezet AZ ÉPÍTÉSI KORLÁTOK, KÖZMŰFELTÉTELEK**

(a hatályosan rögzített környezeti előírások és szabályok nem fognak változni):

- **morfológia – meredek területek** (I. és III. tömb érintett)
  - a felszínmozgás-veszélyre, csúszásveszélyre vonatkozó jogszabályi feltételek betartása
  - geotechnikai adatok és hidrogeológiai viszonyok figyelembevétele
- **barlangvédelmi zónák előírásai** (III. tömb egy része érintett)
  - földmunkával járó építési tevékenységet végezni csak üregkutatás eredményének birtokában szabad
  - a „B” zónára vonatkozó előírások betartandók
- **a beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség előírása** (mindhárom tömb érintett)
- **a csapadékvíz-visszatartás (telken belül tartás) előírásai** (mindhárom tömb érintett)
  - a záportároló méretének meghatározása (az intenzív zöldtető felület figyelembevétele)
- **megújuló energiaforrások igénybevétele** (mindhárom tömb érintett).

**KÉSZ IV. A KÖRNYEZET ÉS A TERMÉSZET VÉDELME**

(a hatályosan rögzített környezeti előírások és szabályok nem fognak változni):

- **értékes fák védelme** (mindhárom tömb érintett)
  - az épület elhelyezése, konfigurációjának kialakítása során figyelembe kell venni a faegyedeket
- **talajmechanikai viszonyok megváltoztatása** (mindhárom tömb érintett)
  - a talaj terhelési viszonyainak megváltoztatására vonatkozó előírások – a geotechnikai adatok és a hidrogeológiai viszonyok figyelembevétele
- **a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme** (mindhárom tömb érintett)
  - a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme a folyékony és nem folyékony károsító hulladékoktól, szennyező tevékenységtől
  - csapadék és csurgalékvizek elvezetése
  - a talaj vízháztartásának megóvása – a talaj és a rétegvizek áramlásának biztosítása, szükség esetén geotechnikai adatok ismeretében meghatározott műszaki eszközökkel
  - a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése
- **vízbázisok védelme** (a II. tömb érintett)
  - károsító tevékenység nem folytatható.



**2.2. A TERV (KÉSZ MÓDOSÍTÁS) ÖSSZEFÜGGÉSE MÁS RELEVÁNS TERVEKKEL, ILLETVE PROGRAMOKKAL**

magasabb rendű országos és fővárosi tervek	<ul style="list-style-type: none"> <li>Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.);</li> <li>Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terv 2021 (TSZT 2021)</li> <li>Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ 2021)</li> <li>Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció 2013</li> <li>Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztés Stratégia - 2021</li> </ul>
a tervhierarchián keresztül érvényesülnek	<p>A magasabb rendű országos és fővárosi tervek a tervhierarchián keresztül érvényesülnek, ami azt jelenti, hogy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a hatályos kerületi szintű településrendezési eszközök megfelelnek az országos és fővárosi terveknek,</li> <li>a javasolt kerületi szintű KÉSZ módosítás TSZT és FRSZ módosítást nem igényel, azaz a fővárosi tervek keretein belül marad, így megfelel az országos terveknek is.</li> </ul>
kerületi rendeletek, koncepciók, programok	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kerületi Építési Szabályzat – 28/2019.(XI.27.) ök. rendelet</li> <li>Településképi rendelet – 45/2017.(XII.20.) ök. rendelet</li> <li>Kerületfejlesztési koncepció – 198/2018.(IX.27.) ök. határozat</li> <li>Integrált Településfejlesztési Stratégia – 133/2022.(IV.28.) ök. határozat</li> </ul> <p>A releváns fővárosi és kerületi tervekkel való összhangot és összefüggéseket a KÉSZ módosítási dokumentáció mutatja be részletesen. A kerületi fejlesztési és stratégiai elképzelésekben szereplő Bécsi promenád kialakítását és az I. tömb rehabilitációját a KÉSZ módosítás elő tudja segíteni.</p>

**egyéb**

- a területekre vonatkozó telepítési tanulmánytervek
  - Telepítési tanulmányterv az I. és a II. tömbre (Bécsi úti irodafejlesztés és Lajos utcai irodafejlesztés) – 18/2023.(I.26.) ök. képviselő-testületi határozat
  - Telepítési tanulmányterv az I.. tömbre (Bécsi úti lakófejlesztés) – 75/2023.(II.28.) ök. képviselő-testületi határozat
- a területre vonatkozó szabályozási koncepció
  - az Lk-1 jelű kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületi övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási koncepció az I. és a III. tömbre – 184/2023.(IV.27.) ök. képviselő-testületi határozat
- vonatkozó egyéb jogszabályok\*,
- helyszínelések eredményei,
- korábbi a területre vonatkozó telepítési tanulmányterv, beépítési javaslatok, szakmai tanulmányok, elemzések,
- tematikus térképek, topográfiai térképek, légifotók stb.
- publikus adatbázisok (GoogleMap, OpenStreetMap)
- Lechner Tudásközpont adatszolgáltatásai

\*megjegyzés: a javasolt kerületi szintű KÉSZ módosítás a 253/1997(XII.20.) Kormányrendeletben (OTÉK) meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményekre tesz javaslatot a 111.§ (2) alapján, az OTÉK-tól való eltérés iránti kérelem részletes indoklását a KÉSZ módosítási dokumentáció mutatja be részletesen.

**2.3. A VÁLTOZATOK KÖZÖTTI VÁLASZTÁS INDOKAI, A VÁLASZTÁST ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLAT RÖVID LEÍRÁSA****változatok alakulásának folyamata**

A KÉSZ módosítási dokumentáció műfajánál fogva nem tartalmaz változatokat. A tartalmát a II. Kerületi Önkormányzat képviselő-testületének a telepítési tanulmánytervekre és az Lk-1 terület szabályozási koncepciójára vonatkozó határozatai (lásd fent) szabták meg. A telepítési tanulmánytervek készítésének folyamata szolgált arra, hogy a tartalom szakmai része kikristályosodhasson, melynek során lakossági észrevételek figyelembevételére is sor került, mind online, mind személyes lakossági fórum alapján.

### 3. A TERV, VALAMINT A VÁLTOZATOK MEGVALÓSÍTÁSA KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

#### 3.1. A TERV (KÉSZ MÓDOSÍTÁS) CÉLJAINAK AZ ÖSSZEVETÉSE A RELEVÁNS NEMZETKÖZI, KÖZÖSSÉGI, ORSZÁGOS VAGY HELYI SZINTEN KITŰZÖTT KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOKKAL

A KÉSZ módosítás három tömbjét nem érintik nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett, védelemre tervezett, vagy védelemre érdemes területek.

A területekre nem vonatkoznak természetvédelmi célkitűzések az általános természetvédelmi követelményeken túl.

A KÉSZ módosítási javaslat nem tartalmaz az általános természetvédelmi célokkal ellentétes elemeket, azokra hatással nincsenek.

#### 3.2. KÖRNYEZETVÉDELMI CÉLOK ÉS SZEMPONTOK MEGJELENÉSE, ILLETVE FIGYELEMBEVÉTELE A TERVBEN (KÉSZ MÓDOSÍTÁSBAN)

A KÉSZ módosítás célja az I. és II. tömbök esetében, hogy a jelenleg alulhasznosított, épületei jelentős részét tekintve mind műszaki, mind szociális szempontból elavult épületállománnyal, és bontások következtében üresen álló ingatlanokkal rendelkező telektömbök a szükséges helyeken megújuljanak, új épületekkel épüljenek be összhangban az ITS és TFK célkitűzéseivel. A KÉSZ módosítás ennek építészeti kereteit fogja megteremteni, mely kereteken belül az alábbi környezetvédelmi célok és szempontok tudnak majd megjelenni az egyes projektekben:

- város- és utcaképi zavaró foghíjak megszűnése, a kisvárosias és a nagyvárosias területek határán a léptékváltás építészeti kialakításának biztosítása
- a Bécsi út menti tömbök esetében a terület revitalizációjának, átépülésének elősegítése
- a műszakilag elavult épületállomány lecserélése, megújulása
- közlekedési terhelés megosztása a vegyes funkciókkal (lakó-iroda) – ellenirányú forgalomkeltés
- az Ürömi és Felhévízi utcák védelme a többletközlekedési terheléstől (átmenő- és saroktelkek esetén a mélygarázsok, parkolósíntek megközelíthetősége elsődlegesen a Bécsi út felől biztosítandó)
- olyan új lakó, irodai (földszinten kiegészítő kereskedelmi és szolgáltató) projektek megvalósíthatósága, mely a kor követelményeinek megfelelően minimális környezeti terhelést okoz
- I. tömb belsejében a tagoló teljesértékű zöldfelület nagyságrendjének új geometria szerinti megőrzése (a hatályos és a módosítási javaslat szerinti szabályozási tervben rögzített „*jellemzően teljesértékű zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó terület*” lehatárolás területi kiterjedése közel azonos)
- a KÉSZ módosítás közvetett hatásaként, a projektek megvalósításával egyidejűleg a Bécsi úti promenád részleges megvalósítása
- a KÉSZ módosítás közvetett hatásaként, a projektek közhasznú kísérőelemeként a minőségi közterületfejlesztés lehetősége a Cserfa utca mentén az Ürömi utca és a Lajos utca közötti szakaszon (gyalogosbarát, akadálymentes, közterületi zöldfelületekkel és fasorral tagolt)
- a KÉSZ módosítás közvetett hatásaként, a projektek közhasznú kísérőelemeként várható a közterületi zöldfelületek fejlesztése, fasorok kiegészítése, pótlása karbantartása a városi klíma javítása és a hőszigetelés csökkentése érdekében (kiemelten a Bécsi út – Bécsi promenád és a Lajos utca mentén).

A KÉSZ módosítás a III. tömb esetében nem tesz lehetővé olyan új fejlesztést, mely a kialakult állapothoz, illetve a hatályos tervekhez képest nagyobb intenzitást jelentene bármilyen szempontból.

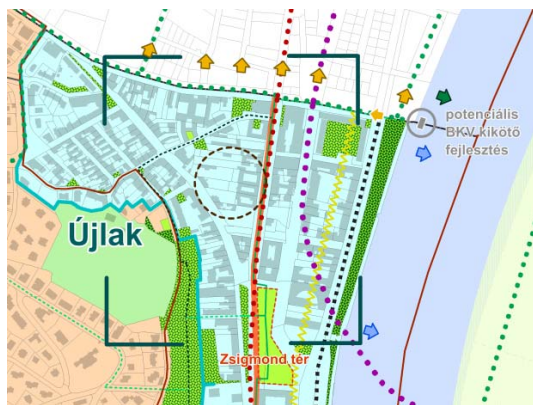
3.3. A TERV (KÉSZ MÓDOSÍTÁS) CÉLJAINAK EGYMÁS KÖZTI, ILLETVE A RELEVÁNS TERVEK, PROGRAMOK  
(2.2.) CÉLJAIVAL VALÓ KONZISZTENCIÁJA KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL

magasabb szintű tervek	A kidolgozott KÉSZ módosítás a 2.2. pontban meghatározott magasabb szintű tervek közül mindegyikkel teljesen szinkronban van.	
kerületi településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia	A kidolgozott KÉSZ módosítási dokumentáció a kerület koncepcionális és stratégiai dokumentumaihoz teljes mértékben illeszkedik, az abban foglalt célkitűzések és feladatok megvalósítását segítik elő a KÉSZ módosítás tartalmi javaslatai.	
	KONCEPCIÓ	ITS

Újlak városrész megújítása:

„A II. kerület területén lévő részben az általános környezetállapotok javítása mellett a kerületi ingatlanulajdonnal való célorientált gazdálkodás, és ezzel egy olyan fejlődési pálya elindítása a feladat, mely a terület szerves és additív – nemcsak a külsínt, hanem a funkcionális tartalmakat is érintő – megújulásához vezet.”

A vizsgált terület a kerület egyik koncentrált beavatkozási helyszíne, melyre további nagy hatást gyakorol a Felhévízi utca – Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca általa határolt I. tömbben megfigyelhető, kerületi tulajdon jelenléte, ami a későbbi fejlesztések és átalakulások kezdeményezése és kézben tartása szempontjából jelentős potenciállal bír. A kerületi tulajdon egy része már értékesítésre került a Koncepció készítése óta. Az értékesített – illetve értékesítésre váró – ingatlanokban rejlő fejlesztési potenciál megragadása a tömb jövőbeni átalakulásának egyik záloga, mely a KÉSZ módosításával válhat lehetségessé.

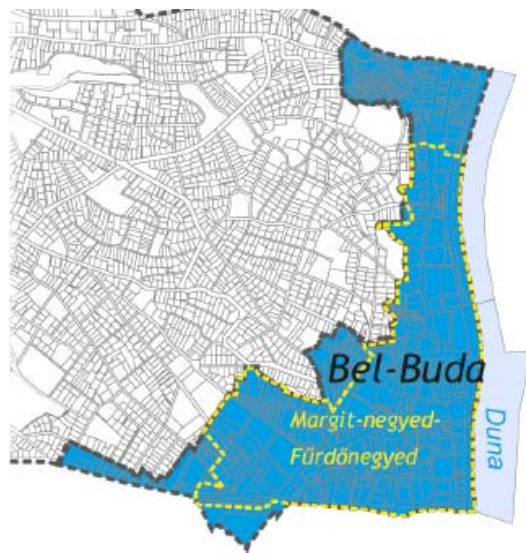


Településfejlesztési Koncepció – Koncepció térkép  
forrás: II. kerület Településfejlesztési Koncepció  
(Urban-Lis Stúdió Kft.)

Az ITS Koncepcióval összhangban meghatározó célkitűzései az alábbiak

- a központi kerületrész hálózatos közterületi fejlesztése, a kerületközi együttműködés szükségességének hangsúlyozásával,
- az újlaki Duna-part szakasz humanizált, funkcióbővítő fejlesztése,
- az I. tömb Cserfa utca és Bécsi út találkozásánál található foghíjainak magánforrásból történő beépítése,
- Bécsi úti promenád létesítése, továbbá
- a közterületek humanizálása, beleértve a meglévő parkolási rendszer átgondolását, a felszíni parkolás csökkentését, a gyalogos közlekedés feltételeinek javítását is.

A KÉSZ módosítással érintett területek akcióterületi lehatárolással nem érintettek, de közvetlen szomszédságában találhatók az ún. Margit-negyed – Fürdőnegyed akcióterületnek.



Az ún. Margit-negyed – Fürdőnegyed akcióterület lehatárolása

forrás: II. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégia  
(Völgyzugoly Műhely Kft.)

3.4. A JELENLEGI KÖRNYEZETI HELYZET RELEVÁNS, A TERVVEL (KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL)  
ÖSSZEFÜGGÉSBEN LÉVŐ ELEMINEK ISMERTETÉSE

## 3.4.1. AZ ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELLEMZŐINEK AZONOSÍTÁSA, MELYEKET A VÁLTOZÁS JELENTŐSEN BEFOLYÁSOL

A fejezetben ismertetésre kerül a környezeti elemek és rendszerek jelenlegi állapota. Feltárássra kerülnek a meglévő terhelések, konfliktusok.

**levegőminőség**

Levegő állapotát egyértelműen a közúti közlekedés emissziója befolyásolja a térségben legjelentősebben, mivel a terület határain nagy forgalmú, fővárosi jelentőségű főútvonalak haladnak (Szépvölgyi út, Lajos utca, Bécsi út, Ürömi utca). A területen belül vagy annak környezetében jelentősebb egyedi légszennyező pontforrás nem található, az épületek egyedi fűtőberendezései a téli időszakban kis mértékben befolyásolják csak a térség immisziós állapotát.

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

A terület légszennyezettségi besorolása a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet alapján a következő: légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő:

kéndioxid - E,	PM <sub>10</sub> Arzén (As) - F,
nitrogéndioxid - B,	PM <sub>10</sub> Kadmium (Cd) - F,
szénmonoxid - D,	PM <sub>10</sub> Nikkel (Ni) - F,
PM <sub>10</sub> - B,	PM <sub>10</sub> Ólom (Pb) - F,
benzol - E,	PM <sub>10</sub> benz(a)pirén (BaP) - B.
talajközeli ózon - O-I,	

**zajterhelés**

Zajhatás tekintetében az Ürömi utca, Bécsi út, a Lajos utca és a Pusztaszéri út is határérték feletti zajterhelésű útvonal.

A nappali és éjszakai határérték a területen 65 dB és 55 dB a hatályos jogszabályok értelmében. A tényleges zajterhelés a Lajos utcában nappal 75-78 dB, éjjel valamivel 70 dB feletti, ami a területen az egyik legjelentősebb mértékű túllépést okozza (nappal 10-13 dB, éjjel 15-17 dB).

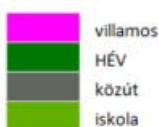
A Pusztaszéri úton a közúti zajterhelés értéke általánosságban 0-5 dB-lel haladja meg a határértéket.

A Bécsi út zajterhelése a Lajos utcáétól csak kis mértékben, 1-3 dB-lel marad el, és még így is igen jelentősen határértéket meghaladó.

Az Ürömi utca forgalma is jelentős, így az ottani zajterhelés is nappal 70-72 dB, míg éjjel 65 dB körüli, ami azt jelenti, hogy a nappali zajhatárérték túllépés is 10 dB alatt marad és éjjel még itt is 10 dB körül alakul.

A Felhévízi utca, Sajka utca és Cserfa utcák forgalma ehhez képest minimális, ezen utcák esetében a főutakhoz csatlakozó 30m-en belüli részekben kell csak határérték feletti zajterheléssel számolni.

A térségben zajosabb szórakozóhelyek, vendéglátóhelyek sincsenek és egyéb, más (pl. ipari, vasúti, stb.) zajforrásból származó zajterheléssel sem kell számolni.



Közúti zajterhelés nappal – 65 [dB(A)]



Közúti zajterhelés éjjel – 55 [dB(A)]

forrás: Budapest és vonzáskörzetének stratégiai zajtérképei 2017. | <https://www.zajterkepek.hu/>



<b>földtani viszonyok, talaj</b>	<p>A térség kőzetalapja az oligocén kori agyag, homok és mészkő, amire pliocén kori teraszakvics és homok, valamint felfolyami homok rétegződik. A felszíni egyenetlenségeket vegyes anyagú feltöltések rendezik változó vastagságban. A területen a felszínközeli talajrétegek mindenütt bolygatottak.</p> <p>A talaj változó mértékben, de legtöbb helyen erősen tömörödött, vízbefogadása rossz. A talajfelszín sok helyen burkolt, illetve tömörített, vízáteresztő felülettel ellátott (vasúti ágyazat), ami a természetes talajéletet gátolja, nehezíti, helyenként károsíthatja. A területen belül meglévő talajszennyezésről nincs információ és várhatóan nincs is a területen belül.</p>
<b>felszíni és felszín alatti vizek</b>	<p>A tervezési terület a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából érzékeny kategóriába, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések közé sorolt. A besorolás oka, hogy a területen található a Budapest vízellátását biztosító Budaújlaki ivóvízbázis.</p> <p>A KÉSZ módosítással érintett tömbök és közvetlen környezetük északi, közvetett szomszédságában található a III. kerületi Budaújlaki vízbázis és annak hidrogeológiai védőterülete.</p> <p>A Bécsi úttól keletre húzódó tömbösor – benne a II. tömbbel – a vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezetével érintett. Attól keletre, a Duna irányában külső hidrogeológiai védőidom húzódik. A vízbázis védelmére kijelölt területeken az elvárható gondosságon, a teljes közműellátás követelményének megoldásán kívül más korlátozás nem áll fenn.</p> <p>Az Ürömi utca Szépvölgyi út és Felhévízi utca közé eső szakaszának keleti oldalán húzódó teleksor geomorfológiai szempontból nyílt karsztos terület. A tervezési területen kívül a Lajos utcától a Duna irányába eső területek a folyam árvíz idei fakadóvízeivel veszélyeztetett területsávjába tartoznak, amely az elsőrendű védvonal mentett oldalának 110 m-es sávjában rögzített.</p>
<b>hulladékkezelés</b>	<p>A hulladékok kezelése szempontjából, a keletkező kommunális hulladékokat a térségben az FKF Zrt. szállítja el. A területtől északra, a III. kerületben lakossági hulladékgyűjtő udvar található a Testvérhegyi út 10/a szám alatt. A lakosságnál történő szelektív hulladékgyűjtés megoldott.</p> <p>FKF Zrt. végzi a komposztálható hulladékok gyűjtését is, melyet erre a célra előre megvásárolt zsákokban tud a lakosság a közterületen az arra megjelölt heti gyakorisággal kitenni, és a szolgáltató elszállítani.</p> <p>A területen számottevő mennyiségű veszélyes hulladék képződésével nem kell számolni, mivel üzemi vagy üzemszerű tevékenység a területen belül nem folyik és a távlatban sem fog folyni.</p> <p>A kerület nagy részén kiépített szennyvízcsatorna hálózat üzemel, így a folyékony hulladékok kezelése azokon keresztül a szennyvíztisztítóknak történik.</p>

### 3.4.2. A KÖRNYEZETI ÁLLAPOT EGYÉB JELLEMZŐINEK LEÍRÁSA (ELTARTÓKÉPESSÉG, TERHELHETŐSÉG)

<b>közműhálózatok</b>	<p>A tömbök a kerület régen beépített részén, így régen közművesített környezetben fekszenek. A teljes közműellátásra kiépítették a közüzemű vízellátást, a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia és a földgáz, továbbá az elektronikus hírközlési hálózatokat, valamint áthalad a területen a távhőellátás hálózata is. A közműhálózatok a jelenlegi úthálózat szabályozási szélességén belül haladnak, azok felszín alatti területét szinte teljes keresztmetszetben kitöltik.</p> <p>A területen haladó közművek jelentős hányadáról általánosan megállapítható, hogy régi építésű, az elmúlt időszakban az egyes közművek hálózati rekonstrukcióját a szolgáltatók előzetes ütemezés alapján, egymástól függetlenül végezték, továbbá jelentősebb fejlesztésekhez is kapcsolódottak közműfejlesztések (fonódó villamos nyomvonalának megújítása, H5 HÉV pályarekonstrukciója).</p> <p>Az egyes telkek rendelkeznek a teljes közműellátáshoz szükséges közműbekötésekkel.</p>
<b>közlekedési hálózatok</b>	<p>Közlekedési szempontból a projektterületek kiválóan megközelíthető helyszínen találhatók. A II. és III. kerület határzónájában fekvő ingatlanok mindkét kerülethez szervesen kapcsolódnak közúti és közösségi közlekedési hálózatokon keresztül.</p> <p>A környező úthálózat forgalomnövekmény befogadására még rendelkezik kapacitással a jelenlegi terheltsége mellett. A 2019-es önkormányzati adatok alapján a környező közterületi parkolók kihasználtsága mind a Bécsi úttól nyugatra és keletre 80-90 %-os volt, az azóta egységesített fővárosi parkolási rendszer kihasználtságáról nincsenek elérhető adatok.</p>



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

#### humáninfrastruktúra-hálózat

A kerületben a humán infrastruktúra kiterjedt hálózatai működnek. A humáninfrastruktúra-hálózat szempontjából kihívást az I. tömbben várható új lakórendeltetések jelentenek. A területtől megfelelő távolságra humáninfrastruktúra ellátóhelyek működnek, amelyek között az önkormányzati fenntartású intézményeken túl különböző, más fenntartású ellátóhelyek is megtalálhatók.

Bölcsődei ellátás tekintetében a lakóprojekt területétől 1000 méteres körzetében 3 bölcsőde található, amelyből egy alapítványi fenntartású, kettő családi bölcsőde. A legközelebbi önkormányzati fenntartású bölcsőde a Törökméz Bölcsőde a Törökvész úton, amely éppen az 1000 m-es távolságon kívül található.

Óvodai nevelést a lakóprojekt 500 méteres körzetében a Szemlőhegy Utcai Óvoda Fajd utcai tagóvodája, 1000 méteres körzetében a Szemlőhegy utcai Óvoda önkormányzati fenntartású óvoda és a nonprofit kft által működtetett Tigris Kölyök Óvoda biztosít.

Általános iskolai ellátást két intézmény biztosítja: 500 m-en belül az Újlaki Magyar-Olasz Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola tankerületi központ által fenntartott intézmény, és 1000 m-en belül az alapítványi fenntartású Budapest British International Academy Angol Általános Iskola.

#### kereskedelem, szolgáltatás

A tömbök környezetében a kereskedelmi szolgáltató funkciók széles palettája megtalálható, részben a II., részben a III. kerület területén.

### 3.4.3. A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK ÉS PROBLÉMÁK, EZEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA, HA A TERV (KÉSZ MÓDOSÍTÁS) NEM VALÓSUL MEG

a tömbök fő környezeti konfliktusai	várható hatás, ha a KÉSZ módosítással teremtett új jogszabályi keretek között nem valósul meg projektfejlesztés
közúti, elsősorban átmenőforgalomból származó <b>zajterhelés</b> a Szépvölgyi út, Lajos utca és a Bécsi út mentén, mely elsősorban az I. és II. tömböt érinti, terheli	a forgalomból eredő zajterhelés megmarad és a zajvédelemmel nem rendelkező előregedett épületállományt (és annak lakóit) fogja terhelni nem tud megvalósulni korszerű zajvédelmet biztosító új épületállomány
közúti, elsősorban átmenőforgalomból származó <b>levegőszennyezés</b> a Szépvölgyi út, Lajos utca és a Bécsi út mentén	a KÉSZ módosítástól függetlenül középtávon megmaradó környezeti konfliktus, melyet a projektek által vonzott forgalom elmaradása érdemben nem befolyásol hosszú távon a gépjárműpark megújulása és környezetbarát technológiája oldhatja majd a környezeti konfliktust
I. és II. tömbökben a <b>foghíjak, beépítetlen telkek okozta utcaképi hiátusok</b>	foghíjas utcaképek továbbra is megmaradnak
az I. tömbben <b>meglévő épületállomány egy részének avult, műszaki állapota</b>	tovább romlik az épületek műszaki állapota, az épületekből a lakók elköltöznek, üres épületek állapota tovább romlik
II. tömb déli részén a <b>foghíjparkoló felületének hősígethatása</b>	a közterületi növényzet egészségi állapota a parkoló környezetében romlik, a környező épületek földszinti helyiségeinek élhetősége csökken
I. tömb belső részén a <b>növényállomány rendezetlensége</b>	ingatlanok elértéktelenedése, presztízs-vesztése, szlömösödés erősödése

**3.5. A KÉSZ MÓDOSÍTÁSBÓL ADÓDÓ, KÖZVETLENÜL VAGY KÖZVETVE KÖRNYEZETI HATÁST KIVÁLTÓ TÉNYEZŐK, OKOK**

**A KÉSZ módosítás közvetlenül nem vált ki hatást.**

**A KÉSZ módosítás minden javasolt eleme közvetve váltja ki hatását, az új szabályozási keretek között megvalósuló projektekkel. Ezek részletes bemutatását lásd a 3.6. pontban.**

**3.5.1. TERMÉSZETI ERŐFORRÁS KÖZVETLEN IGÉNYBEVÉTELE, KÖRNYEZETTERHELÉS KÖZVETLEN ELŐIDÉZÉSE**

A KÉSZ módosítás által meghatározott új építésjogi keretek között létrejövő új beépítések többletintenzitása többlet környezetterhelést is jelent (pl.: többlet hulladék, vonzott forgalom stb.). Ezzel a többletintenzitáshoz tartozó terheléssel a magasabb szintű fővárosi tervek (TSZT/FRSZ) már számoltak, amikor a beépítés intenzitását meghatározták. A KÉSZ módosítás a TSZT/FRSZ kereteket nem haladja meg.

A környezeti terhelés az építés ideje alatt a talajt megváltoztatja (humuszos termőréteg letermelése, a felszín végleges megváltoztatása), levegőtisztaságot befolyásolja (szállításból származó légszennyezés, építkezéssel együtt járó szálló porterhelés), zajterhelést növeli (szállítási forgalom, munkagépek zaja, építési zaj).

Az építési fázis után az új lakó és irodaházak működése, hosszú távú használata során a járműforgalom kismértékű növekedése várható.

A kialakult környezeti állapot, a meglévő környezetterhelés és a háttérterhelés mellett várhatóan az új terhelés nem lesz jelentős, az építkezések idejében zaj és levegőtisztaság szempontjából lesz érzékelhető változás, átmenetileg eltérő terhelés.

**3.5.2. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI FOLYAMATOK KIVÁLTÁSA, MELYEK KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNNYEL JÁRNAK**

A KÉSZ módosítás által meghatározott új építésjogi keretek alapvetően a városi (beépítésre szánt) területek jobb kihasználását preferálják. Ennek eredményeként a tervezési területen lokálisan növekedni fog a lakó és dolgozó népesség, a lakhatási és munkahelyi viszonyok javulni fognak, a környék kereskedelmi, szolgáltató funkciókban gazdagodni fog. Összességében intenzívebb városi élet várható, amely a „rövid utak városa” (15 perces város) fenntartható városfejlesztési elvnek megfelel.

A beépítés többletintenzitását a magasabb szintű fővárosi tervek (TSZT/FRSZ) már biztosítják, az abban meghatározott mértéket és kereteket a KÉSZ módosítás javaslatai nem haladják meg. Így a környezeti következmények is a fővárosi tervekben meghatározott kereteken belül maradnak.

3.6. A KÉSZ MÓDOSÍTÁSBÓL ADÓDÓ KÖRNYEZETET ÉRŐ HATÁSOK, KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK  
ELŐREJELZÉSE AZ ELŐZŐ PONTOK ALAPJÁN

## 3.6.1. JÓL AZONOSÍTHATÓ KÖRNYEZET IGÉNYBEVÉTEL VAGY TERHELÉS

A KÉSZ módosítás hatásaként várható fejlesztések	I. tömb	II. tömb	III. tömb
	<p>Az I. tömb területén belül az alábbi fejlesztések prognosztizálhatók:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bécsi úti irodafejlesztés és</li> <li>Bécsi úti lakófejlesztés és a konkrét fejlesztéssel szomszédos ingatlanok távlati átalakulása.</li> </ul> <p>A Bécsi úti irodafejlesztés esetében az iroda funkción túl kereskedelmi funkció és 2 szintes mélygarázs kialakításával kell számolni. A Bécsi úti lakófejlesztés és a szomszédos önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében a lakásokon túl, kereskedelemi, szolgáltató vagy közösségi tér funkciók kialakítása várható a Bécsi úttal határos földszinten, 1 szintes mélygarázs kiépítésével.</p>	<p>A II. tömb területén az alábbi fejlesztés prognosztizálható:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lajos utcai irodafejlesztés.</li> </ul> <p>Ennek keretében az irodák mellett kereskedelmi funkció fog létesülni 3 szintes mélygarázzsal.</p>	<p>A III. tömbben konkrét fejlesztés nem várható.</p>

## A FEJLESZTÉSEK NAGYSÁGRENDJÉT ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

	Bécsi úti irodifejlesztés <sup>1</sup>	Bécsi úti lakófejlesztés <sup>2</sup>	A Bécsi úti lakófejlesztéssel szomszédos ingatlanok <sup>2</sup>		Lajos utcai irodifejlesztés <sup>1</sup>
hrsz	14820	14826, 14827/1, 14828	14829	14825/2	14805/3
terület	2.885 m <sup>2</sup>	(1.791+1.543+1.398 =) 4.732 m <sup>2</sup>	1.680 m <sup>2</sup>	1.560 m <sup>2</sup>	2.053 m <sup>2</sup> (szabályozás után)
beépített terület terepszint alatt	2.885 m <sup>2</sup>	4258 m <sup>2</sup>	1512 m <sup>2</sup>	1404 m <sup>2</sup>	2.053 m <sup>2</sup>
összes parkolási szintterület	5.193 m <sup>2</sup>	4022 m <sup>2</sup>	1428 m <sup>2</sup>	1326 m <sup>2</sup>	4.686 m <sup>2</sup>
(mély)garázsszintek száma	2 szint	1 szint	1 szint	1 szint	3 szint
parkolóhelyek száma	(51+70=) 121 db	cca. (90+5=) 95 +5 =100 db	cca. 38	cca. 35	(39+48+50=) 137 db
(mély)garázs megközelítés	Bécsi út felől 1 bejárat	Bécsi út felől (kihajtás lehetősége Ürömi utcára)	Bécsi út felől	Ürömi utca felől	Lajos utca felől 1 bejárat
beépített terület terepszint felett	1.887 m <sup>2</sup>	2839 m <sup>2</sup>	1008 m <sup>2</sup>	936 m <sup>2</sup>	1.741 m <sup>2</sup>
összes általános szintterület	6.685 m <sup>2</sup>	8754 m <sup>2</sup>	3108 m <sup>2</sup>	2886 m <sup>2</sup>	7.553 m <sup>2</sup>
funkciók	iroda	lakó	várhatóan lakás	várhatóan lakás	iroda
földszinti funkciók	kereskedelem	kereskedelem, szolgáltatás vagy közösségi tér, lakó	kereskedelem	-	kereskedelem
lakás db szám	-	90 db	cca. 30 db	cca. 35 db	-
nettó irodaterület	2780*	-	-	-	2.892m <sup>2</sup> *
nettó kereskedelmi / szolgáltató / közösségi terület	610*	360 m <sup>2</sup>	cca. 200 m <sup>2</sup>	-	857 m <sup>2</sup> *
gazdasági kiszolgálás megközelítés	Ürömi utca felől	Bécsi út felől	-	-	Lajos utca felőli bejáraton
gyalogos megközelítés / gyalogos bejáratok	Bécsi út, és Cserfa utca felől	Bécsi út, Ürömi utca felől	Bécsi út, Felhévízi utca felől	Ürömi utca felől	Lajos utca, Cserfa utca és Bécsi út felől
jelenlegi meglévő parkolóhelyek	0	-	-	-	50-60 db („foghíjparkoló”)
megjegyzések	1: a V.T. Arch. Iroda Kft. adatszolgáltatása alapján		2: az Obelisk Stúdió Kft. adatszolgáltatása alapján		* Schell&Core tervezés szerint (helyiségkiosztás és válaszfalak nélkül)

	I. tömb	II. tömb	III. tömb
	<b>3.6.1.1. a környezeti elemek (föld, levegő, víz, élővilág, épített környezet, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökség) vonatkozásában</b>		
	<p>A KÉSZ módosításnak közvetlen hatása nincs az érintett területen a környezeti elemekre, de egyes aspektusok vonatkozásában az új szabályozási keretek építésszabályilag kismértékű többletintenzitásokat biztosítanak, melyeknek lehet hatása a környezeti elemekre.</p> <p>(Megjegyzés: Az I. tömb lakóprojektje esetében a hatályos KÉSZ jelenleg is lehetővé teszi a terület beépítését, amelynek volumene a módosítás során nem változik, így a módosításból nem keletkezik többletterhelés.)</p>		
<b>földtani közeg</b>	<p>A földtani közegre, talajra vonatkozó hatályos KÉSZ előírásokban változást nem irányoz elő a KÉSZ módosítási javaslat. Lásd a 2.1. pontban az I-III. tömbök szabályozásának módosítása során nem változó KÉSZ előírások ismertetését.</p> <p>Az I. tömb középső részén várhatóan megvalósuló új lakóprojekt az új szabályozási keretek között, a hatályos előírásokkal megegyezően terepszint alatt egy szint beépítésével kerülhet kialakításra.</p> <p>Az I. tömb déli részén várható új irodaprojekt az új szabályozási keretek között terepszint alatt reálisan két szint beépítésével kerül majd kialakításra, ami cca. egy szinttel több a hatályos lehetőségénél.</p> <p>A KÉSZ módosítástól függetlenül a konkrét projektek építészeti, mérnöki, műszaki kialakítása során a KÉSZ talajra vonatkozó általános előírásait be kell majd tartani.</p> <p>Az építési munka során a humuszos termőréteg és a talaj, földtani közeg felső rétege érintett lesz. A munkagödrök területén, mélyépítési munkák során megfelelő munkagépekkel a talaj szennyezése nem várható.</p> <p>A humuszos termőréteg letermeléséről, deponálásáról és felhasználásáról a vonatkozó jogszabályok alapján gondoskodni kell. Megfelelő kezelés esetén a humuszos termőréteg felhasználható, hasznosítható marad, részben a tervezési területen.</p> <p>Az építési munkák után a földtani közegre a tervezett épületek nincsenek hatással.</p> <p>A II. tömb déli részén várható új projekt az új szabályozási keretek között terepszint alatt reálisan három szint beépítésével kerül majd kialakításra, ami cca. másfél szinttel több a hatályos lehetőségénél.</p> <p>A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.</p>		
<b>barlangvédelmi zóna</b>	<p>A barlangvédelmi zónákra vonatkozó hatályos KÉSZ előírásokban változást nem irányoz elő a KÉSZ módosítási javaslat. Lásd a 2.1. pontban az I-III. tömbök szabályozásának módosítása során nem változó KÉSZ előírások ismertetését.</p> <p style="text-align: center;"><b>Barlangvédelmi zóna nem érintett</b></p> <p>A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.</p>		
<b>felszíni víz</b> <b>felszín alatti víz</b>	<p>A felszíni – és felszín alatti vizekre vonatkozó hatályos KÉSZ előírásokban változást nem irányoz elő a KÉSZ módosítási javaslat. Lásd a 2.1. pontban az I-III. tömbök szabályozásának módosítása során nem változó KÉSZ előírások ismertetését.</p> <p>A KÉSZ módosítástól függetlenül a konkrét projektek építészeti, mérnöki, műszaki kialakítása során a KÉSZ felszíni- és felszín alatti vizekre vonatkozó általános előírásait be kell majd tartani.</p> <p>A KÉSZ módosítástól függetlenül a terület beépítése során a területen esetleg meglévő ismeretlen szennyezések feltárára kerülhetnek és ennek következtében a kármentesítés, kárenyhítés megtörténhet, ami a talajok és különösen a talajvizek szempontjából kifejezetten kedvező változás.</p> <p>A KÉSZ módosítástól függetlenül a területen belül talaj- és talajvíz szennyeződés a jövőben sem valószínűsíthető, mivel olyan tevékenységek és funkciók a területen nem tervezettek, melyeknek ilyen hatása lenne. A parkoló felületek kialakításánál a hatályos előírások figyelembevételével bármilyen szennyeződés talajba szivárgását meg kell akadályozni.</p> <p>A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.</p> <p>A tömb területét érinti a Budaújlaki ivóvízbázis külső és hidrogeológiai 'A' védőövezete a hatályos (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a</p>		

	I. tömb	II. tömb	III. tömb
		távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények (védelméről) rendeletben rögzítettek betartandók a beépítés során. A teljes közművesítettséggel ellátott területen a vízbázis védelme biztosított.	
<b>levegő</b>	<p>A KÉSZ módosítástól függetlenül a konkrét projektek építészeti, mérnöki, műszaki kialakítása során a levegőre vonatkozó magasabb szintű jogszabályok, szabványok előírásait be kell majd tartani.</p> <p>A tömbök területén az építés alatt a munkagépek és szállítás, a megépülést követően a vonzott járműforgalom kismértékű növekedése miatt a járművek kibocsátásából eredő légszennyező komponensek koncentrációinak növekedésével kell középtávon számolni.</p>		A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.
<b>zaj</b>	<p>A KÉSZ módosítástól függetlenül a konkrét projektek építészeti, mérnöki, műszaki kialakítása során a zajra vonatkozó magasabb szintű jogszabályok, szabványok előírásait be kell majd tartani.</p> <p>A tömbök területén az építés alatt a szállítási forgalom, az üzemelés alatt a vonzott forgalom növekedése a terület zajterhelését fokozza, a megvalósuló beépítések megjelenésével. Az irodaépületek és lakóépületek ellentétes irányú, de várhatóan azonos időszámban fokozzák a forgalmat reggel és késő délután. A Lajos utcában és a Bécsi úton a jelenleg is igen jelentős zajterhelés kis mértékben, 0,3-0,7 dB értékkel fog növekedni, ami a meglévő zajterhelési viszonyokhoz képest minimális.</p> <p>A járművek technológiai váltásából eredően a zajterhelés csökkenése várható, de csak az elektromobilitás széles elterjedése hatásaként, valamint az egyéb nem személygépkocsizhoz kötődő közlekedési formák jelentősebb térhódítása esetében.</p>		A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.
<b>élővilág</b>	A közvetlen hatásterületen természetvédelmi szempontból jelentős élőhely nem található.		
<b>épített környezet</b>	<p>Az I. tömbben a műszaki és szociális szempontból is elavult épületállomány fokozatos lecserélődése megindulhat a KÉSZ módosítás alapján, annak keretein belül.</p> <p>Az I. tömb déli részén a bontások után kiürült terület beépülése várható.</p>	A II. tömb déli részén a bontások után kiürült terület beépülése várható.	A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.
<b>örökségi értékek</b>	A konkrét örökségi értékeket a KÉSZ módosítási dokumentáció mutatja be részletesen.		
<b>régészet</b>	<p>Az I. és II. tömb területe nyilvántartott régészeti lelőhely, a tömböket érinti védetté nyilvánított régészeti lelőhely is.</p> <p>Az I. és II. tömbökben az új projektekkel összefüggésben a jogszabályban előírt régészeti feltárásokat el fogják végezni.</p>		A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés. (A tömb nyilvántartott régészeti lelőhely.)
<b>műemlékek</b>	<p>Az I. tömbben a Bécsi út 28. szám alatti lakóház országos védelem alatt álló nyilvántartott műemlék, amelynek védelmét magasabb rendű jogszabályok, valamint a KÉSZ és a TKR hatályos rendelkezései jelenleg is tartalmazzák.</p> <p>A műemléket érintő projekt építészeti, műszaki kialakítása során a magasabb rendű jogszabályokban előírtakat figyelembe kell venni.</p>	A II. tömb déli részén várható új projekt műemléki értéket nem érint, azzal nem szomszédos.	A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.
<b>táj, városkép</b>	A városképi megjelenésben a foghíjas utcaszakaszok megszűnnek. A KÉSZ		A III. tömbben várhatóan nem jelenik

	I. tömb	II. tömb	III. tömb
	<p>módosítás alapján, annak keretein belül az I. és II. tömb zárt sorú beépítése, a határoló utak melletti kedvező térfalak kialakítása várható a Bécsi út és a Cserfa utca kereszteződésében a Bécsi út keleti és nyugati oldalán és a Lajos utca Cserfa és Sajka utcák közötti szakaszán. Az építészeti kialakítás várhatóan választ ad a kis- és nagyvárosias beépítések közötti átmenetre.</p>		meg új projektfejlesztés.
	<p><b>3.6.1.2. a környezeti elemek rendszerei, folyamatai, szerkezete, különösen a táj, település, klíma, természeti (ökológiai) rendszer, a biodiverzitás vonatkozásában</b></p> <p>A KÉSZ módosításnak közvetlen hatása nincs az érintett területen a környezeti elemek rendszereire, de egyes aspektusok vonatkozásában az új szabályozási keretek építésszabályozásilag kismértékű többletintenzitásokat biztosítanak, melyeknek lehet hatása a környezeti elemek rendszereire.</p>		
<b>zöldfelületi intenzitás</b>	<p>Az I. tömb középső részén meghatározásra kerülő új övezetben a 25%-os zöldminimum megegyezik a hatályos övezeti előírással. A hatályos szabályozásban rögzített „<i>jellemzően zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó terület</i>” lehatárolás területi kiterjedése összességében nem csökken, annak csak a geometriája változik meg.</p> <p>Az I. tömb déli sarkán a javasolt KÉSZ módosítás szerint lehetővé válik a 100%-os terepszint alatti beépítés, de a hatályos előírás szerinti 25%-os zöldminimum, csak 20%-ra kerül csökkentésre. A 20%-os zöldminimum zöldtetőkkel lesz biztosítható. (A zöldtető az OTÉK szerint a földtakarás vastagságának függvényében számítható be.)</p>	<p>A II. tömb déli részének új övezeti besorolásában a zöldfelületi minimum 20%-ról 10%-ra csökken, miközben a terepszint alatti beépítés 100%-os mértéke már a hatályos előírások szerint is megengedett. Így a hatályos előírás szerinti 20%, illetve a javasolt módosítás szerinti 10 % zöldfelület zöldtetőkkel biztosítható. (A zöldtető az OTÉK szerint a földtakarás vastagságának függvényében számítható be.)</p> <p>Várhatóan a Lajos utcai irodafejlesztés során zöldtetőkkel kerül majd biztosításra a zöldminimum, így a jelenlegi állapotnál kedvezőbb zöldfelületi helyzet alakul ki, a belső udvarokban és tetőfelületeken kialakuló zöldtetők a zöldfelületi intenzitást biztosítják.</p>	<p>A III. tömbben a KÉSZ zöldfelületekre vonatkozó előírásai nem változnak.</p> <p>A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.</p>
	<p>A várhatóan új projektekkel érintett I. és II. tömbökben a KÉSZ módosításban előírt zöldfelületi paraméterek csak a két tömb déli részén irányoznak elő kismértékű csökkenést a zöldintenzitásban. Ezt indokolja mindkét tömb esetében a sarokpozíció a kis- és nagyvárosias területek határán, ahol a városképi átmenet építészeti megfogalmazásának szabadabb biztosítása miatt javasolt a beépítés intenzitásának kismértékű emelése.</p>		
<b>városi klíma felszín-hőmérséklet</b>	<p>A KÉSZ módosítási javaslat az I. és II. tömböket határoló közterületek vonatkozásában kötelező zöldfelületi szabályozási elemeként rögzíti a meglévő, megtartandó, kiegészítendő közterületi fasorokat és a ma még hiányzó kialakítandó fasorokat. Továbbá a Cserfa utcában a „<i>közterület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része</i>” is rögzítésre kerül. Ezek a szabályozási eszközök lehetővé teszik, hogy az I. és II. tömbökben az új projektekkel összefüggésben, azok mentén a városi klímára és a felszín-hőmérsékletre kedvező hatással bíró közterületi zöldfelületi rendszer jöjjön létre.</p> <p>Az I. tömb középső részén megvalósuló új projektek a meglévő vegetáció csökkenésével járnak, de projekt megvalósítása során a minőségi, rendezett zöldfelületek és zöldtetők a városi klíma szempontjából kedvezőbb helyzetet eredményeznek.</p> <p>Az I. tömb déli részén megvalósuló új projekt nem érint meglévő vegetációt.</p>	<p>A II. tömb déli részén megvalósuló új projekt nem érint meglévő vegetációt.</p>	<p>A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.</p>

	I. tömb	II. tömb	III. tömb
<b>természeti rendszer, biodiverzitás</b>	<p>A három tömbben táji és természeti érték nem érintett, ismert védett vagy védendő elem nincs. Mindhárom tömb már régóta városi beépítéssel rendelkező terület. A területek erősen zavart, antropogén jellegűek, a jelenlegi biodiverzitás alacsony, a tervezett fejlesztések hatására a természeti rendszer értékes elemei nem sérülnek.</p> <p>Az I. tömb belső területén meglévő többszintes növényzet élőhelyként szolgálhat több állatfaj számára. A vegetáció értékes növényállományának megőrzésével a kismértékű biodiverzitás lényegében megőrizhető, az élőhelyek fenntarthatók.</p> <p>Az I. tömb déli részén várható új projekt egy a bontások után a régészeti feltárással összefüggésben megkezdődött terepmunkák miatt jelenleg növényzettel már nem fedett területen fog létrejönni, ahol jelenleg természeti rendszerről, biodiverzitásról nem beszélhetünk.</p>	<p>A II. tömb déli részén várható új projekt egy a bontások után kialakított ideiglenes felszíni parkoló helyén fog létrejönni, ahol jelenleg természeti rendszerről, biodiverzitásról nem beszélhetünk.</p>	<p>A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.</p>
<b>3.6.1.3. a Natura 2000 területek vonatkozásában</b>			
Natura 2000 terület nem érintett			
<b>3.6.1.4. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapota, valamint társadalmi, gazdasági helyzete (életminőség, kulturális örökség, területhasználat feltételei) tekintetében</b>			
<p>A KÉSZ módosításnak közvetlen hatása nincs az érintett területen az emberek egészségi állapotára, társadalmi, gazdasági helyzetére, de az új szabályozási kereteken belül megvalósíthatóvá váló projekteknek van, mind a már itt élő és itt dolgozó, mind a projektek által ide vonzott új lakó és dolgozó népességre.</p>			
<b>életminőség</b>	<p>Az I. és II. tömbökben az új projektek XXI. századi lakó és munkahelyi körülményeket fognak megvalósítani, mely mind a már itt élő és itt dolgozó, mind a projektek által ide vonzott új lakó és dolgozó népesség számára az életminőséget emeli, humánkomfortot növeli.</p> <p>Várhatóan a konkrét tömbök és a tágabb környezet általános presztízse is emelkedni fog.</p>		<p>A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.</p>
<b>kulturális örökség - régészet</b>	<p>Az I. és II. tömb területe nyilvántartott régészeti lelőhely, a tömböket érinti védetté nyilvánított régészeti lelőhely is.</p> <p>Az I. és II. tömbökben az új projektekkel összefüggésben a jogszabályban előírt régészeti feltárásokat el fogják végezni.</p>		<p>A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés. (A tömb nyilvántartott régészeti lelőhely.)</p>
<b>kulturális örökség - műemlékvédelem</b>	<p>Az I. tömbben várható lakóterületi fejlesztés a tömb műemlékei és a helyi védett épületei - projekt területén belül és kívül – számára megfelelő és méltó környezetet teremt, azoknak részben elhanyagolt környezete megújul.</p> <p>A lakófejlesztés területén található Bécsi út 28. sz. alatti műemlék épület a hatályos jogszabályoknak megfelelően kerül megőrzésre, a projekt továbbtervezése során a környezete ahhoz méltóan kerül kialakításra.</p>	<p>A II. tömb déli részén várható új projekt műemléki értéket nem érint, azzal nem szomszédos.</p>	<p>A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.</p>
<b>Budai promenád</b>	<p>Az I. és II. tömbökben az új projektek részeként kiegészülnek, kiépülnek a Bécsi út menti térfalak és meg tudnak újulni a kapcsolódó járdaszakaszok, így a Bécsi úti promenád esztétikai megjelenése nagymértékben javul. A projektek részeként a</p>		<p>A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.</p>



	I. tömb	II. tömb	III. tömb
	<p>földszinten kereskedelmi szolgáltató üzletek létesülnek, bővítve a promenád funkciókínálatát.</p> <p>A promenádhoz kereszttírányban kapcsolódó Cserfa utca közterülete komplex módon tud megújulni a projektek részeként.</p>		
<b>humáninfrastruktúra</b>	<p>Az I. tömbben a lakóprojekt tervezett cca. 90 lakására a telepítési tanulmányterv meghatározta a várható humán infrastruktúra igényeket mind a városrendezési normatívák, mind a várható lakónépesség korösszetétele alapján. A tervezett legfeljebb 90 db lakásban a KSH – a telepítési tanulmányterv készítéskor elérhető - adatai alapján várhatóan 224 új lakos jelenik meg.</p> <p>A városrendezési normatíva alapján a kialakítható 90 db lakáshoz tartozó lakosságszámra vetített általános iskola igény 1 tanterem és 9 óvodai férőhely, 5 bölcsődei férőhely. Körzeti alapellátási felnőtt orvosi igény 0,096 fő, ugyanez gyerekorvosi igény esetén 0,045 fő.</p> <p>A lakónépesség korösszetétele alapján ugyancsak meghatározható a bölcsődei, óvodai, iskolai férőhely szükséglet. A KSH – a telepítési tanulmányterv készítéskor elérhető - adatai alapján a tervezett lakásszámhoz kalkulált gyereklétszám 31 fő, amelyből a bölcsődés korúak száma 9,5 fő, az óvodás korúak száma 9,3 fő, az általános iskoláskorúak száma 14,2 fő.</p> <p>A rendelkezésre álló kapacitás, szabad férőhely adatok alapján megállapítható, hogy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bölcsődei ellátást, amely várhatóan a korosztály 26-33 %-nak nyújt ellátást, figyelembe véve a bölcsődék kihasználtságát, azt a legközelebbi önkormányzati bölcsőde várhatóan el tudja látni;</li> <li>• óvodai nevelést a rendelkezésre álló adatok alapján és a prognosztizált igényeket a meglévő intézmények kapacitása ki tudja szolgálni</li> <li>• általános iskolai nevelés tekintetében a prognosztizált 6-14 éves korosztály létszámát a meglévő intézmény kapacitása el fogja tudni látni.</li> </ul> <p>Az I. és II. tömbökben a tervezett irodai funkcióknak humáninfrastruktúra fejlesztési vonzata / igénye nincs.</p> <p>Az újonnan megjelenő irodahasználók számára a projekteken belül a szükséges kiszolgáló infrastruktúra (kereskedelem, vendéglátás, egyéb szolgáltatás) biztosítása, így az újonnan megjelenő irodahasználók nem fogják a környék kialakult kereskedelmi és szolgáltató infrastruktúráját terhelni.</p>	<p>A II. tömbben új lakónépesség megjelenése nem várható (irodafejlesztési elképzelés ismert).</p>	<p>A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés, így humán infrastruktúra fejlesztési vonzat sem.</p>
<b>kereskedelem és egyéb szolgáltatások</b>	<p>Az I. és II. tömbökben az új projektek részeként a földszinti kereskedelem és szolgáltatás megjelenése mind az új lakó és irodista népesség, mind a már itt élő és dolgozó népesség számára többletkiszolgálást biztosít, és egyben a Bécsi úti promenád (a Budai Promenádnak egy szakasza) funkcionális sokszínűségét erősíti.</p>		

## 3.6.2. A KÖZVETETT MÓDON HATÁST KIVÁLTÓ TÉNYEZŐK FELLÉPÉSE

	I. tömb	II. tömb	III. tömb
3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése			
A KÉSZ módosítás közvetett hatásaként értelmezhetők az új szabályozási keretek között megvalósuló konkrét projektek, a lakóprojekt esetében a hatályos szabályozáshoz képest intenzitásnövekedéssel nem kell számolni, az irodaprojektek esetében a hatályoshoz képest kismértékű többletintenzitás lesz. A megvalósuló projektek részben új konfliktusokkal járnak, részben meglévőket erősítenek, fel, de ezzel párhuzamosan több problémát is megoldanak.			
Potenciálisan megjelenő vagy lokálisan erősödő problémák			
forgalomnövekedés - zajterhelés	Az I-III. tömbök menti közterületeken a forgalom jelentős, határérték feletti zajterhelésű.		
	Az I. és II. tömbökben várható új projektek forgalomnövekedése miatt a Lajos utcában és a Bécsi úton a jelenleg is igen jelentős zajterhelés már csak kis mértékben, 0,3-0,7 dB értékkel fog növekedni, ami az ott meglévő zajterhelési viszonyokhoz képest már minimális, alig érzékelhető hatású lesz.	A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.	
emissziós hatások	Az I. és a II. tömbökben várható új projektek forgalomnövekedéséből és fűtési rendszeréből származhat emisszió.  A fűtési emisszió jelentős növekedésére nem kell számítani a korszerű fűtési rendszerek várható alkalmazása miatt.  A járműforgalom növekedése következtében a kibocsátásából eredő légszennyező komponensek koncentrációinak növekedésével középtávon számolni kell.		A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.
városi klíma	A rendezett utcafrontok, közterületi zöldfelületi fejlesztések és rendezett intenzív belső zöldfelületek hatására a városi klíma, hőérzet, lokális felmelegedés nem fog romlani, a burkolt felületek, és beépítés arányának növekedését ellensúlyozni képes.		
Megszűnő problémák			
elavult épületállomány	Az I. tömbben a műszaki és szociális szempontból is elavult épületállomány fokozatos lecserélődése megindulhat a KÉSZ módosítás alapján, annak keretein belül.	A II. tömb beépült részén a probléma nem releváns.	A III. tömbben a probléma nem releváns.
városképi foghíjak, beépítetlen területek	Az I. és II. tömbökben várható új projekteknek köszönhetően a városképi megjelenésben a foghíjas utcaszakaszok megszűnnek. A KÉSZ módosítás alapján, annak keretein belül várható beépülés a Bécsi út és a Cserfa utca kereszteződésében a Bécsi út keleti és nyugati oldalán és a Lajos utca Cserfa és Sajka utcák közötti szakaszán.		A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.
igénytelen közterületkialakítás	Az I. és II. tömbökben a várható fejlesztésekkel párhuzamosan, azok mentén számítani lehet a közterületek megújulására is: hiányzó járda, fasor kialakítása, meglévő zöldfelület fejlesztése, fasorok hiányainak pótlása, akadálymentesítés, gyalogosbarát szempontok étvényesítése stb.		A III. tömbben várhatóan nem jelenik meg új projektfejlesztés.

**3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítése vagy korlátozása vonatkozásában**

A hatályos KÉSZ számos előírást rögzít, melyek a környezettudatosságot, a környezettudatos magatartást hivatottak elősegíteni a KÉSZ lehetőségeinek keretei között. Ezekben a KÉSZ módosítás nem javasol változtatás. Így a megvalósításra kerülő projektek esetében betartásuk kötelező. Ilyen előírások a teljesség igénye nélkül: a csapadékvíz-visszatartásra, a talaj- és rétegvizek áramlásának biztosítására vagy a zöldhomlokzat létesítésére vonatkozó előírások.

**3.6.2.3. a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartása vagy létrehozása vonatkozásában**

A KÉSZ módosítási javaslat az optimális térszerkezet kialakítására törekszik azzal, hogy a kialakult

I. tömb	II. tömb	III. tömb
---------	----------	-----------

állapot szerint alulhasznosított, részben elszlömösödött, részben beépítetlen területek városias megújulását kívánja elősegíteni.

A KÉSZ módosítási javaslat nem teszi lehetővé a jelenlegi területfelhasználási módtól való eltérést.

**3.6.2.4. olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítése, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak**

A KÉSZ módosítás nem tartalmaz olyan elemeket, melyek a táj (városrész) eltartó képességéhez alkalmazkodó helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítését idéznék elő, vagy ilyen folyamatokat elősegítenének. A KÉSZ módosítás tartalma alapvetően ezzel ellentétes irányú és a már elszlömösödött, alulhasznosított terület társadalmi, kulturális, gazdasági megújulását szándékozik elősegíteni.

**3.6.2.5. a természeti erőforrások megújulásának korlátozása**

A KÉSZ módosítás nem tartalmaz olyan elemeket, amelyek a természeti erőforrások megújulását megakadályozná, korlátozná.

**3.6.2.6. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használata vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítása vonatkozásában**

A KÉSZ módosítás nem tartalmaz olyan elemeket, amelyek a nem helyi erőforrások jelentős mértékű használatát vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítását irányozná elő.

**3.7. A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK ALAPJÁN A KÉSZ MÓDOSÍTÁS ÉS A VÁLTOZATOK ÉRTÉKELÉSE, A KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL ELFOGADHATÓ VÁLTOZATOK MEGHATÁROZÁSA**

A településrendezési műfaj tekintetében változatok kidolgozása a tervezés folyamatában történik. A végeredmény egy szabályozás, azon belül azonban többféle beépítés, térképzés, tájépítészeti és építészeti kialakítás jöhet létre, hiszen a szabályozás kereteket, határértékeket állapít meg.

#### 4. A TERV (KÉSZ MÓDOSÍTÁS) MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VAGY ELLENTÉTELEZÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK KÖRNYEZETI HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE

A „terv megvalósítása” jelen esetben a KÉSZ módosítás által meghatározott új építészeti keretek között megvalósíthatóvá váló projekteket jelenti. Jelen fejezetben részben a KÉSZ módosítás, részben az az alapján megvalósíthatóvá váló projektek egyes, a környezetre valamely szempontból káros hatásai kerülnek bemutatásra. Értékelésre kerül, hogy az adott káros hatás hogyan viszonyul a hatályos KÉSZ előírásokhoz, és a jelenlegi kialakult fizikai állapotokhoz.

A KÉSZ műfajánál fogva alapvetően az építési tevékenység végzésére vonatkozó építési szabályokat, előírásokat rögzít, ezek között a különböző építési korlátok, közműfeltételek, a környezet és természetvédelem egyes előírásai is meghatározásra kerültek a KÉSZ-ben, ezeket átfogó jelleggel a 2.1. pont mutatja be, mint a KÉSZ módosítás során nem változó előírásokat. Értelemszerűen a megvalósuló projekteknél be kell tartaniuk ezeket a környezeti terhelés csökkentésére és a káros környezeti hatások minimalizálására irányuló KÉSZ előírásokat (és az egyéb szakági jogszabályokat, szabványokat stb.).

A KÉSZ műfajánál fogva nem tartalmaz környezeti intézkedéseket. A KÉSZ módosítás és az az alapján megvalósíthatóvá váló projektek környezeti szempontból káros hatásainak ellentételezésére a KÉSZ keretein kívül vagy a KÉSZ módosítás feltételeként van lehetőség (pl. a projektek megvalósításával párhuzamos közcélú fejlesztésekkel).

KÉSZ módosítás és/vagy projekt beazonosítható káros hatása	értékelés		a KÉSZ keretein kívül vagy a KÉSZ módosítás feltételeként lehetséges ellentételezés
	a hatályos KÉSZ előírásokhoz képest	a jelenlegi kialakult állapothoz képest	
a hatályosnál nagyobb beépítési intenzitás az Ln-2/Z-15 és az Lk-1/Z-12 építési övezetben	<p>A hatályos övezeti paraméterekhez képest növekszik a beépítési mérték terepszint felett (a Lk-1/Z-12 övezet esetében a terepszint alatti beépítési mérték is), az általános és a parkolási szintterületi mutató.</p> <p>A bontásokat követően már huzamosabb ideje tapasztalható beépítetlenség egyik oka a hatályos beépítési paraméterek „alacsony” értéke, ezek nem tesznek lehetővé reális ingatlanfejlesztést, így a területen az alulhasznosítottság fennmaradását eredményezik.</p>	<p>A két új övezet (Ln-2/Z-15 és Lk-1/Z-12) területe jelenleg beépítetlen. Az Ln-2/Z-15 építési övezet területén ideiglenes felszíni foghíjparkoló működik. Az Lk-1/Z-12 építési övezet területén már a földmunkák megkezdődtek.</p>	<p>Önmagában nem biztos, hogy káros környezeti hatása van a magasabb beépítési mértékeknek és a hatályosnál intenzívebb beépítést lehetővé tevő paramétereknek.</p> <p>A magasabb intenzitást lehetővé tevő paramétersor jelen esetben egy alulhasznosított, kiüresedett, elszőlődött terület megújulását indíthatja el. Ezért közvetlen ellentételezés nem biztos, hogy indokolt, de lehetséges:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a környék lakosságának ellátását, kiszolgálását célzó funkciók számára helybiztosítás a projekteken belül.</li> </ul>
a hatályosnál nagyobb beépítési intenzitásból adódó többletforgalom	<p>A megvalósuló projektek vonzott forgalmának csak egy része értelmezendő a KÉSZ módosításból adódó többletforgalomnak!</p> <p>A hatályos paraméterek alapján lehetséges beépítés vonzott forgalma az a kiindulási alap, melyhez a többletet mérni kell.</p> <p>A terepszint alatti beépítési mérték és a parkolási szintterületi mutató alapján az Ln-2/Z-15 építési övezetben a hatályos paraméterek alapján 100%-os aláépítéssel cca. 1,5 szint mélygarázs kialakítása reális, míg a megemelt paraméterekkel szintén 100%-os aláépítéssel cca. 3 szint mélygarázs.</p> <p>A terepszint alatti beépítési mérték és a parkolási szintterületi mutató alapján az Lk-1/Z-12 építési övezetben a hatályos paraméterek</p>	<p>A jelenlegi üres területeken a megvalósításra kerülő új projektek teljes vonzott forgalma lesz érzékelhető a környék lakói, dolgozói számára.</p>	<p>A vonzott többletforgalom ellentételezésének lehetséges eszközei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a közösségi közlekedés használatának ösztönzése, pl. a közterületeken az elérések akadálymentes és kényelmes elérésének biztosítása</li> <li>a közösségi gépjármű és kerékpárhálózat infrastruktúrájának fejlesztése a környéken</li> <li>az I. tömbben tervezett két projekt vegyességének megőrzése (lakó – iroda) az ellenirányú forgalomkeltés miatt</li> <li>a kiépítésre kerülő mélygarázsok parkolóhelyeinek megosztott</li> </ul>

KÉSZ módosítás és/vagy projekt beazonosítható káros hatása	értékelés		a KÉSZ keretein kívül vagy a KÉSZ módosítás feltételeként lehetséges ellentételezés
	a hatályos KÉSZ előírásokhoz képest	a jelenlegi kialakult állapothoz képest	
	alapján 75%-os aláépítéssel cca. 1 szint mélygarázs kialakítása reális, míg a megemelt paraméterekkel 100%-os aláépítéssel 2 szint mélygarázs.		használata (pl. eltérő napszakokban).
<b>többlet forgalomból adódóan a közterületi parkolási nehézségek növekedése</b>	<p>A KÉSZ előírja a telken létesítésre kerülő rendeltetések parkolási kötelezettségének telken belüli biztosítását. E tekintetben a KÉSZ módosítási javaslat változást nem irányoz elő.</p> <p>A KÉSZ előírja az I. tömb Bécsi út menti területén és a II. tömbben a kötelező többletparkolóhelyek kialakítását (ez cca. +10%-nyi parkolóhely). E tekintetben a KÉSZ módosítási javaslat változást nem irányoz elő.</p>	<p>Az I. tömbben a projekterületeken (Lk-1/Z-11 és Lk-1/Z-12 övezetek területén) sem ideiglenesen, sem állandó jelleggel nincs biztosítva olyan parkolási lehetőség, mely a környék gépjárműves célforgalmának parkolását szolgálná. Így az új beépítések (melyekben a kötelező többletparkolóhelyek is kialakításra kerülnek) nem rontják a közterületi parkolási helyzetet.</p> <p>A II. tömbben az Ln-2/Z-15 építési övezet területe jelenleg foghíjparkolóként járul hozzá a környéken megjelenő gépjárműves célforgalom parkolásának biztosításához. A terület beépítése esetén a mélygarázsban az új funkciók számára kerül biztosításra a szükséges parkolóhely és e fölött 10%-nyi többletparkolóhely, így bizonyos szempontból a foghíjparkoló kapacitása „hiányozni fog”.</p>	<p>A növekvő közterületi parkolási nehézségek ellentételezésének potenciális eszközei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a kiépítésre kerülő mélygarázsok parkolóhelyeinek megosztott használata (pl. eltérő napszakokban)</li> <li>a kötelezően létesítendő cca. 10%-os többletparkoló a közterületi parkolási nehézségek oldására kerüljön igénybevétele</li> <li>mikromobilitási pontok létesítése.</li> </ul>
<b>többlet forgalomból adódó levegőszennyezés</b>	-	A többlet forgalomból adódó légszennyezés kis mértékben növekszik, de annak mértéke a meglévő levegőszennyezettséghez képest csekély.	<p>A vonzott többlet forgalomból adódó levegőszennyezés ellentételezésének lehetséges eszközei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a közterületi zöldfelületek fejlesztése, meglévő fasorok kiegészítése, újak telepítése.</li> </ul>
<b>többlet forgalomból adódó zajszennyezés</b>	-	<p>A többlet forgalomból adódó zajszennyezés mértéke kicsi a kialakult állapotokhoz képest.</p> <p>A zaj ellen az új épületek esetében a korszerű épületszerkezetek alkalmazása biztosíthat védelmet, a meglévő épületek esetében pl. a korszerű épületszerkezetek beépítése (pl. nyílászárócseré).</p> <p>Az I. tömbben a tömbbelső számára a jelenleginél jobb zajvédelmet biztosíthatnak a mai kialakult állapotánál kicsit magasabb utca felőli új beépítések (épületszárnyak). Így a tömbbelső épületszárnyai és a tömbbelsőre néző épületrészek használata kellemesebb lesz.</p>	<p>A vonzott többlet forgalomból adódó zajszennyezés ellentételezésének lehetséges eszközei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a környéken a lakóingatlanok épületszerkezeteinek felújítása, felújítások támogatása, ösztönzése</li> <li>közterületi fasorok fejlesztése, meglévő fasorok kiegészítése, újak telepítése.</li> </ul>
<b>a hatályosnál nagyobb terepszint alatti beépítési mérték miatt kevesebb teljesértékű, alá nem épített zöldfelület fog létrejönni</b>	Az I. tömbben a hatályos övezeti paraméterekhez képest a javasolt új Lk-1/Z-11 jelű építési övezet területén 65% és 50%-ról 90%-ra emelkedik a terepszint alatti beépítési mérték, a hatályos 25%-os zöldfelületi minimum megőrzése mellett, a szabályozási terven grafikusán jelölt „jellemzően teljesértékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolással. Ez utóbbi grafikus lehatárolás az övezet területének több, mint 20%-a, így az övezet teljes	<p>Az I. tömbben a javasolt új Lk-1/Z-11 jelű építési övezet területén a jelenleg meglévő esztétikai és használati szempontból elhanyagolt zöldfelület egy része gyomosodott, invazív fajokkal is tartalmaz. A zöldfelület újraértékelése és újraértelmezése az új beépítések függvényében szükséges. Várhatóan mind esztétikai, mind használati szempontból, és növényállományát tekintve is a mainál értékesebb zöldfelület lesz kialakítható.</p> <p>Az I. tömbben a javasolt új Lk-1/Z-12 jelű építési övezet területén jelenleg nincs</p>	<p>A hatályos előírásokhoz képest kevesebb telken belüli teljesértékű zöldfelület ellentételezésének lehetséges eszközei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a közterületi zöldfelületek fejlesztése, meglévő fasorok kiegészítése, újak telepítése környezetalkotási terv alapján</li> <li>a Cserfa utca komplex környezetalkotási terve (az Ürömi utca és a Lajos utca között) és annak megvalósítása</li> <li>esetleg közhasználatú terület</li> </ul>



KÉSZ módosítás és/vagy projekt beazonosítható káros hatása	értékelés		a KÉSZ keretein kívül vagy a KÉSZ módosítás feltételeként lehetséges ellentételezés
	a hatályos KÉSZ előírásokhoz képest	a jelenlegi kialakult állapothoz képest	
	területére vetítve a terepszint alatti beépítettség várhatóan nem fogja elérni a 90%-ot.  Az I. tömbben a hatályos övezeti paraméterekhez képest a javasolt új Lk-1/Z-12 jelű építési övezet területén 75%-ról 100%-ra emelkedik a terepszint alatti beépítési mérték (a hatályos 25%-os zöldfelületi minimum kismértékű, 20%-ra történő csökkentése mellett).  A II. tömbben a hatályos övezeti paraméterek megengedik a 100%-os terepszint alatti beépítést, ebben a KÉSZ módosítás nem irányoz elő változást.	zöldfelület (a földmunkák megkezdődtek). Az új beépüléssel a jelenlegi állapotoknál kedvezőbb zöldfelületi viszonyok alakíthatók ki.  II. tömbben a javasolt új Ln-2/Z-15 jelű építési övezet területén jelenleg ideiglenes felszíni parkoló működik, mely fátlan, felülete murvás. Az új beépüléssel kedvezőbb zöldfelületi viszonyok alakíthatók ki.  Az új beépítésekhez kapcsolódó közterületi zöldfelületek és a funkció függvényében a KÉSZ-ben előírt zöldfal- létesítés kiegészíti a telken belüli zöldfelületfejlesztést.	megnyitása.
<b>a hatályosnál kisebb zöldfelületi minimum meghatározása az Ln-2/Z-15 és az Lk-1/Z-12 építési övezetben</b>	A javasolt új Ln2/Z-15 jelű építési övezetben 20%-ról 10%-ra, a javasolt új Lk-1/Z-12 jelű építési övezetben 25%-ról 20%-ra csökken a kötelező zöldfelületi minimum. A csökkentett értékek indokoltak, hiszen a kiüresedett, elszőlősödött terület megújulása érdekében szükséges biztosítani a nagyobb beépítési intenzitást, ezért az új paramétereknek illeszkedniük kell egymáshoz. A javasolt paramétersorokban a zöldfelületi minimum és a terepszint alatti beépítési mérték együttesen meghaladja a 100%-ot, ami azt jelenti, hogy az előírt zöldfelület egy részét vagy egészét zöldtetővel kell majd kialakítani.  (A javasolt új Lk-1/Z-11 jelű építési övezetben 25%-os a kötelező zöldfelületi minimum, ez megegyezik a hatályos KÉSZ előírással)	A javasolt új Ln2/Z-15 és Lk-1/Z-12 jelű építési övezetek területén jelenleg nincs zöldfelület és nincs fa. (Az egyik terület egy murvás felületű felszíni parkoló, a másik területen a földmunkák már megkezdődtek. Az új beépítésekkel kedvezőbb zöldfelületi viszonyok alakíthatók ki: <ul style="list-style-type: none"><li>a 100%-ban aláépíthető övezetek (Ln-2/Z-15 és Lk-1/Z-12) területén a zöldminimum zöldtetőkkel lesz biztosítható, ami egyben azt is jelenti, hogy a zöldtetők összesített területe meg fogja haladni az zöldminimum szerinti értéket (mivel a zöldtetők a talajtakarás vastagságának függvényében számíthatók be az előírt zöldminimumba),</li><li>a csak részben aláépíthető övezetekben a zöldminimum részben teljesértékű és részben zöldtetős kialakítással biztosítható.</li></ul>	Lásd előző sor.
<b>a kötelező egybefüggő zöldfelület kismértékben széttagolódik az Lk-1/Z-11 övezetben az I. tömb belsejében</b>	A hatályos szabályozási terven grafikusán jelölt kötelező „jellemzően teljesértékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” mértéke nem csökken a KÉSZ módosítási javaslatára az Lk-1/Z-11 övezet egész területére vetítve, csak kismértékben széttagolódik, de ez a szomszédos telkeken megvalósuló további projekteket figyelembe vételével is történik.	A tömbbelső esztétikai és használati szempontból elhanyagolt zöldfelületének egy része gyomosodott, invazív fajokat is tartalmaz. A zöldfelület újraértékelése és újraértelmezése az új, tagoltabb kötelező zöldfelületi lehatárolás figyelembevételével szükséges.  Várhatóan mind esztétikai, mind használati szempontból, és növényállományát tekintve is a mainál értékesebb zöldfelület lesz kialakítható.	A tagoltabb kötelező zöldfelületi lehatárolás nem feltétlenül, igényel ellentételezést, hiszen egy rendezettebb tömbbelső jön létre.

**5. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, ELŐÍRÁSOKRA, FELTÉTELEKRE, SZEMPONTOKRA, AMELYEKET A TERV (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBEN FIGYELEMBE KELL VENNI**

A KÉSZ (és a KÉSZ módosítás) szabályait az egyes projektek engedélyezésénél, a konkrét építészeti-műszaki és egyéb szakági tervezésnél kell figyelembe venni.

A KÉSZ keretein kívüli és/vagy a KÉSZ módosítás feltételeként meghatározható ellentételező javaslatokat, felvetéseket (lásd 4. pont) egyéb eszközökkel (pl. településrendezési szerződés) szükséges / lehetséges érvényre juttatni. A KÉ ezekre nem tud kiterjedni.

**6. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA VONATKOZÓAN A TERVEZETT FEJLESZTÉSEKBE SZEREPLŐ MONITOROZÁSI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE**

A KÉSZ módosítás – a jellegéből adódóan – nem tartalmaz monitorozási javaslatot.

**7. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ****7.1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS TÁRGYA**

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzata a Képviselő-testület 185/2023. (IV.27.) határozatával úgy döntött, hogy a Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca továbbá a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út – Pusztaszéri út által határolt területekre vonatkozóan a KÉSZ-t módosítja.

A KÉSZ módosítás dokumentációját külön kötet tartalmazza.

**Jelen KÉ a KÉSZ módosítási dokumentáció jóváhagyandó munkarésére vonatkozik. (Lásd Melléklet)**

**7.2. A TARTALOM MEGHATÁROZÁSA**

**Jelen KÉ kidolgozása a 2/2005 (I.11.) kormányrendelet 4. mellékletében szereplő általános tartalommal történik.**

**7.3. A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK FELTÁRÁSA**

**Jelen KÉ feltárta, hogy a KÉSZ vonatkozó módosítása közvetlenül nem jár környezeti következményekkel.**

**A KÉSZ módosítás minden javasolt eleme közvetve váltja ki hatását, az új szabályozási keretek között megvalósuló projektekkel.** Ezen projektek esetében is szét kell választani azt a nagyságrendet, ami a hatályos KÉSZ keretei között is megvalósulhatna és azt a többletintenzitást, melyet a KÉSZ módosítás tesz lehetővé.

A KÉSZ módosítás által meghatározott új építésjogi keretek többletintenzitás létrehozását is eredményezik, ezek:

- részben többlet környezeti terhelést is jelentenek, és
- részben szolgálják a városi (már beépítésre szánt) területek jobb, helytakarékosabb kihasználását.

Ezzel a többletintenzitáshoz tartozó terheléssel és a városi, már beépült területek jobb kihasználásával a magasabb szintű fővárosi tervek (TSZT/FRSZ) már számoltak, amikor a beépítés intenzitásának felső kereteit meghatározták.

**A KÉSZ módosítás a**

- **TSZT/FRSZ kereteket nem haladja meg, és**
- **nem irányozza elő a KÉSZ hatályos előírásainak módosítását az építési korlátok, a közműfeltételek és a környezet és természetvédelem vonatkozásában.**

**7.4. JELENLEGI KÖRNYEZETI HELYZET**

A Bécsi út - Cserfa utca - Ürömi utca - Felhévízi utca által határolt I. tömböt jelenleg előregedett épületállomány, "nadrágszíjtelkek", bizonytalan megközelítési és feltárási adottságok jellemzik, melyek a terület megújulásának gátjaként jelentkeznek. Évtizedek óta kívánatos lenne már a terület megújulása, Újlak III. kerületi részéhez hasonlóan. Ezt az igényt és szándékot a II. kerület több fejlesztési dokumentuma is rögzíti (pl.: Településfejlesztési Konceptió, a belső kerületrész KÖZTÉRfejlesztési tanulmánya, Integrált Településfejlesztési Stratégia).

A Lajos utca – Cserfa utca – Bécsi út – Sajka utca által határolt II. tömb déli harmada jelenleg beépítetlen, ideiglenes felszíni parkoló található itt, a korábban itt álló lakóépületeket elbontották.

**Egyértelmű, hogy a kiüresedett, elszlömösödött I. tömb és a II. tömb beépítetlen területeinek megújulását a jelenlegi szabályozási keretek gátolják.** A KÉSZ hatályos előírásai alapján csak olyan visszafogott beépítési intenzitás létesíthető, mely ingatlanfejlesztési szempontból nem értelmezhető, így az sem várható, hogy a Budai Promenádnál itt található Bécsi úti szakasza (a Cserfa utca és a Felhévízi utca között) kialakulhasson.

A Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út – Pusztaszéri út által határolt III. tömbben az egyik építési övezet általános szintterületi mutatója anomáliát hordoz a kialakult állapothoz képest.

**7.5. KÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK**

Az I. és a II. tömb KÉSZ módosítási javaslatának célja, hogy a tömbökben jelentkező fejlesztési elképzelések számára új szabályozási környezetet teremtsen, melyben a jelenleg beépítetlen vagy leromlott műszaki állapotú épületállománnyal bíró területek meg tudnak újulni.

A nagyvárosias Lajos utcai és a kisvárosias Bécsi úti irodafejlesztések területein elsősorban a beépítési paraméterek olyan módosítása javasolt, mely biztosítja a foghíjterületek szomszédsághoz illeszkedő beépülését, lehetővé teszi a nagyvárosias és a kisvárosias terület határán mindkét projektterületen a magasságváltást, kezeli a sarokpozícióból következő szabályozási kérdéseket.

A Bécsi úti lakófejlesztés területén jelenleg a két eltérő beépítési lehetőséget biztosító övezeti besorolás nehezíti az egységes fejlesztést, ezért a KÉSZ módosítás egy egységes övezet meghatározását javasolja, melyben a beépítés lehetőségének intenzitása nagyságrendileg megegyezik a két övezet átlagával, szükséges továbbá az épület-elhelyezés és a beépítési magasság előírásainak módosítása is a racionális fejlesztési szempontok figyelembevételével.

A III. tömbben a KÉSZ módosítási javaslat az Lk-1/Z-10 jelű építési övezet általános szintterületi mutatójának anomáliáját oldja fel: az általános szintterületi mutató mértékét a kialakult állapothoz igazítja a reálisan igénybe nem vehető közhasználatra vonatkozó kedvezményes általános szintterületi mutató érték részbeni beépítésével.

## 7.6. A KÉSZ MÓDOSÍTÁSOK HATÁSAI – ÖSSZEVETÉS A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSSAL

### Az I. és a II. tömbök esetében szükséges részletezni a KÉSZ módosítások hatásait:

hatályosnál  
intenzívebb beépítés  
lehetővé tevő  
beépítési  
paraméterek

Az I. és II. tömb három új építési övezetének beépítési intenzitást meghatározó paraméterei:

	legnagyobb beépítési mérték				szintterületi mutató			
	terepszint alatt		terepszint felett		általános		parkolási	
<b>Ln-2/Z-15</b>	100% → 100%		65% → 85%		2 → 3,75		1,25 → 2,5	
<b>Lk-1/Z-11</b>	65% 75%	→ 90%	65% 50%	→ 60%	2 1,5	→ 1,85	0,9 0,75	→ 0,85
<b>Lk-1/Z-12</b>	75% → 100%		50% → 65%		1,5 → 2,5 / 0,5		0,75 → 1,3	

A beépítés intenzitását meghatározó új paramétersorok lehetővé teszik

- a beépítetlen vagy alulhasznosított, kiüresedett, elszlömösödött területek megújulásának elindulását ingatlanfejlesztések keretében,
- a műszakilag leromlott épületállomány lecserélődését,
- a foghíjak kedvezőtlen városképi látványának megszűnését,
- a sarokpozícióban létesülő irodafejlesztések esetében a hosszú térfalaknak a szomszédság magasságához illeszkedő körbeépíthetőségét,
- a lakófejlesztés esetében a területre egységesen vonatkozó paraméterek szerinti fejlesztést,
- a telken belül, terepszint alatt a szükséges parkolóterületek kialakíthatóságának helybiztosítását, (ez az Ln-2/Z-15 és az Lk-1/Z-12 építési övezetek területén együtt jár a terepszint alatt kialakítható épületszintek számának növekedésével is, értelemszerűen a mélygarázsszintek növekvő száma mellett is be kell tartani a földtani közegre, talajra, felszín alatti vizekre stb. vonatkozó KÉSZ és egyéb jogszabályi előírásokat, és az erre vonatkozó konkrét műszaki megoldást a KÉSZ keretein kívül az építészeti-műszaki tervezés során kell kidolgozni).

a hatályosnál kisebb  
zöldfelület  
kialakításának előírása  
és a komplex  
zöldszabályozás

Az I. és II. tömb három új építési övezetének zöldfelületet meghatározó paraméterei és szabályai:

	legkisebb zöldfelületi arány	értelmezés / egyéb zöldszabályozás
<b>Ln-2/Z-15</b>	20% → 10%	A nagyvárosias övezetben a nagyvárosias terepszint feletti beépítési mérték (85%) és a 100%-os terepszint alatti beépítési lehetőség indokolja a csökkentést. A 10%-os zöldfelület várhatóan zöldtetővel kerül majd kialakításra.
<b>Lk-1/Z-11</b>	25% → 25%	A kötelező zöldfelület mértéke nem csökken az új szabályozásban, de a 90%-ra növelt terepszint alatti beépítési lehetőség miatt várhatóan egy része zöldtetővel kerül majd kialakításra. A szabályozási terven a hatályostól eltérő geometriával (tagoltabban) rögzítésre kerülő a teljesértékű zöldfelület kialakítására vonatkozó zöldfelületi lehatárolás területi kiterjedése az övezet területére vetítve meghaladja a 20%-ot, ez biztosítja, hogy az övezet területének egészére vonatkozóan a terepszint alatti beépítés nem fogja elérni a 90%-ot.
<b>Lk-1/Z-12</b>	25% → 20%	A kisvárosias övezetben a terepszint feletti és alatti beépítési mérték emelése indokolja a legkisebb zöldfelületi arány kismértékű csökkentését. A 10%-os zöldfelületi minimum a 100%-os terepszint alatti beépíthetőség mellett várhatóan zöldtetővel kerül majd kialakításra.

A beépítés paraméterek és a komplex zöldszabályozás együttesen lehetővé teszi

- a jelenleg zöldfelülettel egyáltalán nem rendelkező Lajos utcai és Bécsi úti irodafejlesztések területén legalább zöldtetők kialakulását a belső (aláépített) udvarokban és a tetőkön, mivel a zöldtetők területe csak részlegesen és a talajtakarás függvényében számítható be a zöldfelületi minimumba, ezért várhatóan, a helyszűkösség miatt, a zöldtetők meghatározó része 80 cm-t meghaladó talajtakarással kerül majd kialakításra, mely gazdagabb növényállomány telepítését teszi lehetővé,
- a Bécsi úti lakófejlesztés esetében a tömbbelső a jelenleg esztétikai és használati szempontból elhanyagolt zöldfelületének legalább részleges, a fejlesztés területén történő megújulását, mely a szabályozási terven kötelezően jelölt helyeken teljesértékű, alá nem épített zöldfelület kell, hogy legyen.

a hatályosnál  
magasabb térfalak  
kialakulását lehetővé  
tevő magassági  
szabályozás

Az I. és II. tömböt határoló utcaszakaszok magassági szabályozása:

	magassági szabályozás Pmu* értékek		értelmezés
<b>Lajos utca</b>	18 m → megemelés a kialakult szomszédsághoz		
<b>Bécsi út</b>	K-i térfal	9 m → a déli, Cserfa utca felőli szakaszon megemelés a sarokpozíció és magassági átmenet képzése érdekében	A két tömböt határoló közterületek mentén az utcai párkánymagasság vonalára vonatkozó szabályozás komplex újraértelmezése történt meg.  Az újraértelmezés célja a kialakult szomszédos vagy szemközti térfalak magasságához való illeszkedés.
	Ny-i térfal	7,5/9 m → megemelés a keleti kialakult térfalmagassághoz illeszkedve, és a Cserfa utca felől a magassági átmenet képzése érdekében	
<b>Cserfa utca</b>	É-i térfal	9/18 m → változó a keresztutcák magassági előírásainak figyelembevételével	Az újraértelmezést egyes utcaszakaszok és épületek geodéziai bemérése is segítette, így egyes szakaszokon Balti feletti értékben kerül rögzítésre a Pmu érték a normaszövegben.
<b>Ürömi utca</b>	K-i térfal	7,5/9 m → megemelés a nyugati kialakult térfal magasságának figyelembevételével	
<b>Felhévízi utca</b>	D-i térfal	7,5 m → nem változik	

\* utcai párkánymagasság vonala

Több közterület mentén az utcai párkánymagasság vonalának megemelése

- lehetővé teszi a kialakult szomszédos vagy szemközti térfalak magasságához való jobb illeszkedést, különösen a Bécsi út és az Ürömi utca esetében az átalakulás előtt álló térfalszakaszok a szemközti oldalhoz tudnak majd illeszkedni (a Bécsi út kialakult keleti térfala cca. 9 méter magas, az Ürömi utca kialakult nyugati térfala cca. 10-11 m),
- mozgásteret biztosít a Bécsi út és a Cserfa utca találkozásánál, a sarokpozícióban lévő telkeken a kisvárosias és a nagyvárosias beépítés közötti magassági átmenet építészeti kialakításához, tekintettel a Cserfa utca déli oldalán lévő nagyvárosias beépítésre.

A kedvezőbb utcaféki megjelenést segíti elő a térfalak magasságának komplex újragondolása, a geodéziai bemérések segítségével.

létesíthető önálló  
rendeleteési  
egységek számának  
szabályozása

Az I. és II. tömb három új építési övezetében a létesíthető önálló rendeletelési egységek száma:

	önálló rendeletelési egységek számának meghatározása*	értelmezés
<b>Ln-2/Z-15</b>	60 → 90	Az osztószám megemelése azt a célt szolgálja (a megemelt általános szintterületi mutató mellett), hogy a hatályos szabályozás alapján létesíthető önálló rendeletelési egységek száma ne növekedjen az új szabályozásban a hatályoshoz képest.
<b>Lk-1/Z-11</b>	240 → 92	Az osztószám csökkentése az önálló rendeletelési egységek számának növekedését eredményezi.
<b>Lk-1/Z-12</b>	240 → -	Osztószám helyett a normaszöveg maximum 18 db önálló rendeletelési egység kialakítását írja elő.

\* Az önálló rendeletelési egységek száma osztószámmal vagy szöveges előírással kerül meghatározásra. Az osztószám esetében a telken az általános szintterületi mutató alapján számított szintterületet kell elosztani az osztószámmal.

Az Ln-2/Z-15 és az Lk-1/Z-12 építési övezetekben az új szabályozás továbbra sem preferálja új lakások kialakítást, az Lk-1/Z-11 építési övezetbe sorolt telkeken a javasolt új osztószám támogatja a lakáslétesítést (a lakófejlesztési projekt esetében cca. 90 db, a további telkek esetében távlatban cca. 60-65 db lakás prognosztizálható). A megjelenő új lakónépesség humán infrastruktúraigényét a meglévő közszolgáltatási ellátóhelyek várhatóan ki tudják szolgálni.

A III. tömbben az Lk-12-10 jelű építési övezetben az általános szintterületi mutató 0,75 értéke módosul 1,0 értékre, ez a kialakult állapotnak jobban megfelel, a közhasználatra vonatkozó kedvezményes általános szintterületi mutató törlésre kerül.



## MELLÉKLET

***A Budapest II. Kerület, Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca és Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út – Pusztaszeri út által határolt területére készülő KÉSZ módosítási dokumentáció***

***jóváhagyandó munkarésze***

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2023. (.... ....) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosításáról
Hatályos normaszöveg	Javasolt módosítás
	<p>Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontban meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével; Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településterv, a településtervi arculati kézikönyv és a településképi rendelet helyi partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 27/2022.(IX.30.) önkormányzati rendelet szabályainak megfelelően lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el:</p> <p style="text-align: center;"><b>1.§</b></p> <p>(1) Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) <b>2.§ 7. pontja</b> helyébe a következő rendelkezés lép:</p>
<p><b>7. csatlakozó párkánymagasság</b> az épületcsatlakozástól számított, a homlokzat szélességének legalább 1/5-én, de minimum 3,0 méteres sávban mért párkánymagasság (lapostetős épületnél párkányvonal-magasság), vagy az ugyanezen szakaszon mért eltérő párkánymagasságok (lapostetős épületnél párkányvonal-magasságok) átlagos értéke;</p>	<p><b>„7. csatlakozó párkánymagasság</b> az épületcsatlakozástól számított, a 15 méteres szélességet meg nem haladó homlokzat esetén 3 méteres sávban, a 15 méteres szélességet meghaladó homlokzat esetén a homlokzat szélességének legalább 1/5-én, de maximum 5,0 méteres sávban mért párkánymagasság (lapostetős épületnél párkányvonal-magasság), vagy az ugyanezen szakaszon mért eltérő párkánymagasságok (lapostetős épületnél párkányvonal-magasságok) átlagos értéke;”</p>
	<p>(2) A R. <b>2.§ 27.a. ponttal</b> egészül ki:</p> <p><b>„27.a. központi klímagépészeti udvar</b> klíma kültéri egységek elhelyezésére szolgáló, 4 oldalról lehatárolt és akusztikailag szigetelt tér”</p>
<p>(3) A 20-nál több lakást tartalmazó új épület, valamint a legalább 2.000 m<sup>2</sup> szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű új főépület gépi klimatizálása kizárólag központi klímaberendezéssel alakítható ki. A helyi egyedi klímaberendezések utólagos elhelyezése ilyen épületek homlokzatán a TKR betartásával sem valósítható meg.</p>	<p>(3) A R. <b>23.§ (3)</b> bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p><b>„(3) A 20-nál több lakást tartalmazó új épület, valamint a legalább 2.000 m<sup>2</sup> szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű új főépület gépi klimatizálása kizárólag központi klímaberendezéssel alakítható ki, vagy központi klímagépészeti udvart kell kialakítani. A helyi egyedi klímaberendezések utólagos elhelyezése ilyen épületek homlokzatán a TKR betartásával sem valósítható meg.”</b></p>
	<p>(4) A R. 43.§-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:</p> <p><b>„(10) A 4.b. melléklet 5.a. sorában meghatározott funkció után az a (2) bekezdés szerinti kötelező többletparkolóhelyeket nem kell biztosítani.”</b></p>

(9) Egy telken legfeljebb egy, saroktelek esetén legfeljebb két helyen létesíthető gépkocsi bejárat, és azok számára a kerítésen kerítéskapu.

(2) A számítás során

- a) az utca felől önálló bejáratokkal rendelkező földszinti vagy alagsori önálló rendeltetési egységek számát figyelmen kívül kell hagyni a Vt-V és az Ln jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetekben,
- b) egy apartman-egység egy önálló rendeltetési egységnek felel meg.

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

(5) A R. 47.§ (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Egy telken legfeljebb egy, saroktelek és átmenő telek esetén legfeljebb két helyen létesíthető gépkocsi bejárat, és azok számára a kerítésen kerítéskapu.”

(5) A R. 57.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A számítás során

- a) az utca felől önálló bejáratokkal rendelkező földszinti vagy alagsori önálló rendeltetési egységek számát figyelmen kívül kell hagyni
  - aa) a Vt-V és az Ln jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetekben, és
  - ab) az Lk-1/Z jelű zárt sorú beépítési módú övezetekben a KÖu övezetbe sorolt közterületek mentén,
- b) egy apartman-egység egy önálló rendeltetési egységnek felel meg.”

(6) A R. 70.§ a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az udvari párkánymagasság az utcai járdavonaltól mért **Pmu értéket** legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg – ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik – ,”

## 2.§

A R. 74.§ új (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az **Ln-2/Z-15** [Lajos utcai irodaprojekt 14805/3 hrsz-ú ingatlan] építési övezet a 68. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) épületköz létesíthető;
- b) az általános épület-elhelyezés és épületcsatlakozás általánostól eltérő szabályai a következők:
  - ba) földszintes épületrész a szomszéd telekhatárhoz tűzfalasan csatlakozhat az építési helynek a Szabályozási Terven jelölt, terepszint felett kizárólag földszinten beépíthető részén,
  - bb) ahol a telekmélység nem éri el a 22 métert a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó udvari homlokzat homlokzati síkjának távolsága a telek beépítetlen határától legfeljebb a telekre előírt legnagyobb beépítési magasság értékének harmadára csökkenthető a telepítési távolság betartása mellett,
  - bc) a 70.§ a) pontja szerinti udvari párkánymagasság betartása során a Bécsi út és a Lajos utca felőli Pmu értéket az átmenő- vagy saroktelek felezővonaláig kell betartani;
- c) az építési hely Szabályozási Terven jelölt terepszint felett kizárólag földszinten beépíthető részén az épület(rész) legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 107,50mBf értéket;
- d) a 3. mellékletben az utcai párkánymagasság vonalának „§” jelöléssel rögzített Pmu értéke [7. melléklet 9.a. és 9.b ábra]
  - da) 118 mBf a Bécsi út mentén és befordulva a Cserfa utca mentén a telek homlokvonala felezőpontjáig, és
  - db) 125 mBf a Lajos utca mentén és befordulva a Cserfa utca mentén a telek homlokvonala felezőpontjáig,

- e) az egyedi magassági szabályok a következők:
- ea) a d) pont szerinti magassággal meghatározott Pmu vonalak függetlenek a járdavonaltól,
  - eb) a Cserfa utca mentén kizárólag a 118 mBf Pmu értékű magassági idom síkjai fölé megengedett a túlnyúlás, melynek hossza nem haladhatja meg a Cserfa utcai teljes homlokzathossz 1/3-át, és magassága nem haladhatja meg a 122 mBf értéket,
  - ec) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 128 mBf értéket;
  - ed) ha az új épület párkánymagassága és a szomszéd épület csatlakozó párkánymagassága közötti átmenet a homlokzat legfeljebb 5 méteres sávjában kialakításra kerülő építészeti hangsúlyképzéssel történik, nem kell figyelembe venni a 65.§ (3) a) pontot;
- f) a parkolási kötelezettség és a kerékpár elhelyezési kötelezettség értékeinek meghatározása során, ha az helyiségkiosztás nélküli (Schell&Core szisztémával készült) terv alapján történik és ezért a 4.b. és 4.c. mellékletek szerint a számítás alapjául szolgáló helyiség(típus) alapterülete nem határozható meg, akkor a számítás alapjául az adott funkció összesített alapterületének az alábbiakban meghatározott hányadát kell figyelembe venni:
- fa) a közterület felőli közvetlen bejárattal rendelkező kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkció esetén 55%,
  - fb) iroda funkció esetén 70%.

## 3.§

(1) A R. 82.§ (4) új e) ponttal egészül ki:

[Lk-1/Z-2 építési övezet]

„e) az Ürömi utca felől a Szabályozási Terven jelölt helyen a csatlakozó párkánymagasság értéke nem haladhatja meg a 119,16 mBf értéket.”

(2) A R. 82.§ (5) d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Lk-1/Z-4 építési övezet]

„d) az egyedi magassági szabályok a következők:

- da) a 3. mellékletben az utcai párkánymagasság vonalának „S” jelöléssel rögzített Pmu értéke 115,90 mBf [7. melléklet 9.a. és 9.b ábra],
- db) a da) alpont szerinti magassággal meghatározott Pmu vonal független a járdavonaltól,
- dc) a Szabályozási Terven jelölt helyen a csatlakozó párkánymagasság értéke nem haladhatja meg a 115,90 mBf értéket.”

(2) A R. 82.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az Lk-1/Z-5 építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol épülethézag létesíthető”

(3) A R. 82.§ új (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) Az Lk-1/Z-7 [a plébánia telke és déli szomszédja 14833 és 14830 hrsz-ú ingatlanok] építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) épülethézag és épületköz létesíthető,
- b) a 2. mellékletben rögzített „S” jelű értékeket kell

d) épületköz saroktelken létesíthető.

(6) A Lk-1/Z-5, Lk-1/Z-7 építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol épülethézag létesíthető.

alkalmazni a 400 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó telkek esetében.”

#### 4.§

(1) A R. 82.§ új (8a) és (8b) bekezdéssel egészül ki:

„(8a) Az **Lk-1/Z-11** [Bécsi úti lakóprojekt és szomszédos telkek: 14825/2, 14826, 14827/1, 14827/2, 14828, 14829 hrsz-ú ingatlanok] építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) lakó rendeltetés a közterület felé eső földszinti traktusban is létesíthető az Ürömi utca és a Felhévizi utca felől;
- b) egy telken legfeljebb 4 épület létesíthető ha a telekterület nagyobb, mint 1500 m<sup>2</sup> és az épületek terepszint alatt összekötésre kerülnek;
- c) az általános épület-elhelyezésre vonatkozó 30.§ (2) c) pontban foglaltaktól eltérően a telek oldalhatára mentén a telek közterületi határvonalától (homlokvonalától) és a Szabályozási Terven jelölt, a 14826 hrsz-ú ingatlant érintő „közforgalmú magánút kialakítható” lehatárolás szélétől számított 20 méteren túl tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telek oldalhatárán meglévő tűzfal áll, és amennyiben a meglévő tűzfal hossza a szomszéd telekhatáron mérve
  - ca) legfeljebb a szomszéd telekhatár hosszának 2/3-a, akkor az új tűzfal legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,
  - cb) meghaladja a szomszéd telekhatár hosszának 2/3-át, akkor az új tűzfal a szomszéd telekhatár mentén végig kialakítható;
- d) az általános épület-elhelyezéstől eltérően az azonosan Lk-1/Z-11 építési övezetbe sorolt szomszéd telkek közötti oldalhatár mentén a Szabályozási Terven a „§2” jelű „szöveges szabályozási elem”-mel megkülönböztetett „jellemzően teljesértékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolás mindkét oldalán legfeljebb 2-2 különálló tűzfal létesíthető,
- e) amennyiben a d) pontban meghatározott helyen 2 különálló tűzfal létesül
  - ea) egyiknek a hossza sem haladhatja meg a 20 métert, és
  - eb) „§2” jelű „szöveges szabályozási elem”-hez közelebb létesülő tűzfal és épület(rész) a telek oldalhatárától számított 5 méteren belül legfeljebb F+1 szinttel alakítandó ki, kivéve, ha a szomszédos telkekre a beépítés egységes koncepció alapján kerül kialakításra,
- f) több oldalról közterülettel határolt és 75 db gépjárműnél nagyobb befogadó képességű mélygarázs esetén az elsődleges ki- és behajtást a főútvonalakról kell biztosítani;
- g) a Felhévizi utca irányából telkenként legfeljebb 20 db gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs kiszolgálása (ki- és behajtás) biztosítható;
- h) az építési hely Szabályozási Terven jelölt terepszint felett kizárólag földszinten beépíthető részén az épület(rész) legmagasabb pontja nem haladhatja meg a szomszéd földszintes épület legmagasabb pontját,
- i) a 3. mellékletben az utcai párkánymagasság vonalának „§” jelöléssel rögzített Pmu értéke 116,3 mBf [7. melléklet 9.a. és 9.b ábra],
- j) az egyedi magassági szabályok a következők:



- ja) az i) pont szerinti magassággal meghatározott Pmu vonal független a járdavonaltól,
  - jb) a Szabályozási Terven meghatározott „§1” jelű „szöveges szabályozási elem” vonala mentén épület a Pmu szabályok betartásával létesíthető, az Ürömi utcában meghatározott 11 méteres Pmu vonal figyelembevételével,
  - jc) az utcai párkánymagasságra vonatkozó előírásokat a telek homlokvonalától, illetve a Szabályozási Terven meghatározott „§1” jelű „szöveges szabályozási elem” vonalától számított 20 méteren belül kell betartani,
  - jd) a telek ic) alpontban meghatározott területén kívüli részén az épületmagasság 10,5 méter, melyeket a felmenő épületrészekre külön kell betartani;
  - k) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg
    - ka) a Bécsi út felőli épületszárny esetén a 123,3 mBf értéket,
    - kb) az Ürömi utca felőli épületszárny esetén a 129 mBf értéket,
    - kc) a Felhévízi utca felőli épületszárny esetében a 126,90 mBf értéket;
  - l) közterülettel nem határos belső épületszárny esetén az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg
    - la) két közterülettel határos vagy egy közterülettel határos és egyben „közforgalmú magánút kialakítható” lehatárolással érintett átmenő telken az utcai épületszárnyakra vonatkozóan a k) pontban rögzített és a telek homlokvonalára állított függőlegesre felmért Élp értékek által meghatározott magassági vonalat,
    - lb) egy közterülettel határos vagy „közforgalmú magánút kialakítható” lehatárolással érintett telken a telekre előírt épületmagasság értékének 7 méterrel növelt magasságát;
  - m) zöldfelületek egyedi szabályai a következők:
    - ma) az előírt legkisebb zöldfelület legalább 40%-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani,
    - mb) a Szabályozási terven jelölt „jellemzően teljesértékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó” terület legfeljebb 6,0 m szélességben megszakítható a 14826, 14827/1, 14828 hrsz-ú telkek, vagy az azokból telekalakítással létrejött tel(k)ek egyidejű beépítése esetén a terepszint alatti épületrészek összekötése érdekében.
- (8b) Az Lk-1/Z-11 építési övezetben a (8a) bekezdésben foglaltakon túl megengedett az oldalszárnyas épület-elhelyezés, amennyiben a telekmélység meghaladja a 30 métert, továbbá
- a) épület közterületre merőleges hossza nem haladhatja meg a 40 métert,
  - b) ha a telek szélessége nem éri el a 18 métert, akkor
    - ba) az oldalszárny az északi telekhatáron létesítendő,
    - bb) az oldalszárny és a szemközti telekhatár közötti távolság – a telek homlokvonalától a telekbelső felé számított 12 méteren túl – legalább az oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6,0 méternél,
  - c) ha a telek szélessége eléri a 18 métert, akkor

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

(2) A R. 82.§ új (8c) bekezdéssel egészül ki:

„(8c) Az Lk-1/Z-12 [Bécsi úti irodaprojekt 14820 hrsz-ú ingatlan] építési övezet a 78. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) épületköz létesíthető;
- b) a 2. mellékletben „§” jellel meghatározott általános szintterületi mutató kizárólag az 59.§ (7) bekezdés szerint a parkoláshoz szükséges szintterület továbbá gépészeti, közlekedési szintterület kialakítására vehető igénybe terepszint alatt;
- c) legfeljebb 18 db önálló rendeltetési egység alakítható ki;
- d) a 78.§ (3) b) pont előírásának megfelel az a saroktelek, melynek legalább az egyik határoló közterülete KÖu jelű övezetbe sorolt;
- e) az általános épület-elhelyezés és épületcsatlakozás általánostól eltérő szabályai a következők:
  - ea) az Ürömi utca felőli épületcsatlakozásnál a 30.§ (2) b) ponttól eltérően a szomszéd épület udvari homlokzatának síkjától legfeljebb 3,0 méterrel megengedett eltérni a telek oldalhatára mentén mérve,
  - eb) a telek oldalhatára mentén – a 30.§ (2) c) ponttól eltérően – tűzfal ott állhat, ahol a szomszéd telek oldalhatárán is tűzfal áll, és a hossza a szomszéd tűzfal hosszánál legfeljebb 1,5 méterrel lehet hosszabb,
  - ec) az általános épület-elhelyezéstől eltérően a telek egyéb telekhatára mentén tűzfal ott, ahol a szomszéd telek határán is tűzfal áll, annak mentén, és azt legfeljebb 1,5 méterrel meghaladva alakítható ki,
  - ed) az általános épület-elhelyezéstől eltérően a telek egyéb telekhatára mentén tűzfal ott, ahol a szomszéd telek határán nem áll tűzfal, legfeljebb 14 méter hosszúságban alakítható ki, ha magassága nem haladja meg a 10 métert és a szomszéd telek terepszint feletti beépítése legalább 20 méterre van,
- f) a 3. mellékletben az utcai párkánymagasság vonalának „§” jelöléssel rögzített Pmu értéke [7. melléklet 9.a. és 9.b ábra]
  - fa) 115,70 mBf a Bécsi út mentén a Szabályozási Terven meghatározott 22 méteres hosszon, és
  - fb) 118 mBf a Bécsi út további szakaszán, továbbá a Cserfa utca és az Ürömi utca mentén,
- g) az egyedi magassági szabályok a következők:
  - ga) az f) pont szerinti magassággal meghatározott Pmu vonalak függetlenek a járdavonaltól,

- gb) a Bécsi út felőli 115,70 mBf értékű Pmu vonalat a Szabályozási Terven jelölt 22 méteres hosszön úgy kell betartani, hogy az építészeti kialakítás során a 22 métertől  $\pm 1,5$  méteres eltérés megengedett,
- gc) a Bécsi út felől a Szabályozási Terven jelölt helyen a csatlakozó párkánymagasság értéke nem haladhatja meg a 115,90 mBf értéket és nem lehet kevesebb 115,10 mBf értéknél,
- gd) az Ürömi utca felől a Szabályozási Terven jelölt helyen a csatlakozó párkánymagasság értéke nem haladhatja meg a 119,16 mBf értéket és nem lehet kevesebb 118 mBf értéknél,
- ge) épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 122 mBf értéket,
- h) a parkolási kötelezettség és a kerékpár elhelyezési kötelezettség értékének meghatározása során, ha az helyiségkiosztás nélküli (Schell&Core szisztémával készült) terv alapján történik és ezért a 4.b. és 4.c. mellékletek szerint a számítás alapjául szolgáló helyiség(típus) alapterülete nem határozható meg, akkor a számítás alapjául az adott funkció összesített alapterületének az alábbiakban meghatározott hányadát kell figyelembe venni:
  - ha) a közterület felőli közvetlen bejárattal rendelkező kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkció esetén 55%,
  - hb) iroda funkció esetén 70%.

## 5.§

- (1) A R. 1. számú mellékletének 24. sorszámú szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.
- (3) A R. 2. számú mellékletének 2.b. táblázata helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.
- (4) A R. 2. számú mellékletének 4. táblázata helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.
- (5) A R. 3. számú melléklete helyébe jelen rendelet 4. melléklete lép.
- (6) A R. 4.b. számú melléklete helyébe jelen rendelet 5. melléklete lép.
- (7) A R. 7. számú melléklete kiegészül a jelen rendelet 6. melléklete szerinti ábrával.

## 6.§

- (1) E rendelet ... lép hatályba.

**1. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2023. (.... ....) önkormányzati rendelethez**

(lásd külön térképen)

(Szabályozási Terv)







## 2. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2023. (....) önkormányzati rendelethez

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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											2b.		táblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I		J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek									az épület					
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb					
3.	Ln-2		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján		
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H <sub>L</sub> v. Élp					
6.	Ln-2/SZ-1	SZ	1000	20	30	65	20	30	0.75	0.5	9.5	-	160	-	-		
7.	Ln-2/SZ-2	SZ	600	18	-	20	25	40	1	0.7	10.5	-	60	-	-		
8.	Ln-2/SZ-3	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.75	0.5	9.5	-	100	-	-		
9.	Ln-2/SZ-4	SZ	600	-	-	20	35	50	1.2	0.75	18	-	200	-	-		
10.	Ln-2/Z-1	Z	-	-	-	20	65	80	2	1/ PP 0.5	-	Pmu	100	-	-		
11.	Ln-2/Z-2	Z	-	-	-	20	65	100	3	2 /PP 1	-	Pmu	100	-	-		
12.	Ln-2/Z-3	Z	500	-	-	20	65	100	2	1.25 / PP 0.63	-	Pmu	60	-	-		
13.	Ln-2/Z-4	Z	-	-	-	30	45	70	2	1.35	-	Pmu	100	-	-		
14.	Ln-2/Z-5	Z	-	-	-	50	40	60	1.8	1.2	-	Pmu	80	-	-		
15.	Ln-2/Z-6	Z	2500	-	-	50	20	30	1	0.6	-	Pmu	120	-	-		
16.	Ln-2/Z-7	Z	600	18	-	20	50	75	2.5	1.25 / PP 0.63	-	Pmu	150	-	-		
17.	Ln-2/Z-8	Z	600	18	-	20	50	75	2	1/ PP 0,5	-	Pmu	120	-	-		
18.	Ln-2/Z-9	Z	-	-	-	25	60	60	3	1.5 /PP 0.75	-	Pmu	200	-	-		
19.	Ln-2/Z-10	Z	500	-	-	20	65 / S 70	100	3 /S 3.8	2 /PP 1	-	Pmu	80	-	-		
20.	Ln-2/Z-11	Z	500	-	-	20	65 / S 70	100	3.5 /S 4	2.5 / PP 1	-	Pmu	100	-	-		
21.	Ln-2/Z-12	Z	600	-	-	20	65	100	4	2.5	-	Pmu	240	-	-		
22.	Ln-2/Z-13	Z	1500	-	-	20	75	100	3.5	2.2 / PP 1	-	Pmu	150	-	-		
23.	Ln-2/Z-14	Z	1500	-	-	20	75	100	4	2.5 / PP 1	-	Pmu	120	-	-		
23.a.	Ln-2/Z-15	Z	1200	-	-	10	85	100	3,75	2,5	-	Pmu	90	-	-		
24.	Ln-2/O-1	O	800	-	-	50	40	60	1.65	1.15	10.5	-	240	-	-		
25.																	
26.																	
27.																	
28.																	
29.																	
30.																	
31.																	
32.																	
Beépítési mód		Intézményi jelenléte/ funkcióra utaló jelölés		Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény,	§	= előírásában	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb	rendeltetési egységre nincs előírt paraméter nincs előírt / nem alkalmazott paraméter 57. § (4) a) szerint 57. § (4) b) szerint előírás szerint					
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén			Pmu	= utcai párkánymagasság	-							
Z	= zártosú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	H <sub>L</sub>	= lejtő felőli homlokzatmagasság								
		Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhely pótlás			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/1							
		Á	= jelentős állomás		= jelölt ingatlan esetén			§	= előírás szerint	§/2							
		P	= parkoló		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§		OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján					
		B	= benzinkút														



## 3. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének .... /2023. (....) önkormányzati rendelethez

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





















2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											4.		táblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek								az épület						
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb						
3.	Lk-1		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján		
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H <sub>L</sub> v. Élp					
6.	Lk-1/AI/Z-1	Z	2500	-	-	5	60	60	2	0.7	-	Pmu	x	x	x		
7.	Lk-1/EI/O-1	O	700	-	-	75	5	5	0.05	0.05	4.5	-	x	x	x		
8.	Lk-1/SZ-1	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.75	0.3	10.5	-	80	-	-		
9.	Lk-1/Z-1	Z	125	-	-	20 / § 15	75	75 / § 100	2	0.9	-	Pmu	150	-	-		
10.	Lk-1/Z-2	Z	800	-	-	25 / § 15	65 / § 100	65 / § 100	2	0.9	-	Pmu	240	-	-		
11.	Lk-1/Z-3	Z	400	-	-	25 / § 15	65 / § 100	65 / § 100	1.5	0,9	-	Pmu	200	-	-		
12.	Lk-1/Z-4	Z	-	-	-	25	50	75	1.5	0.75	-	Pmu	240	-	-		
13.	Lk-1/Z-5	Z	-	-	-	25	50	75	1.75	0.45	-	Pmu	120	-	-		
14.	Lk-1/Z-6	Z	-	-	-	25	50	75	1.25	0.4	-	Pmu /§	100	-	-		
15.	Lk-1/Z-7	Z	1000	-	-	20 / § 25	70 / § 50	100 / § 75	1 / KH 0.5 § 1.5	0.3 / § 0.75	-	Pmu	180	-	-		
16.	Lk-1/Z-8	Z	2500	-	-	65	20	30	0.75	0.3	-	Pmu	80	-	-		
17.	Lk-1/Z-9	Z	750	-	-	65 / A 40	20 / A 40	30 / A 60	0.95 / A 1	0.3	-	Pmu	120	-	-		
18.	Lk-1/Z-10	Z	2500	-	-	65 / A 35	20 / A 40	30 / A 60	0.95 / A 1.5	0.3	-	Pmu	80	-	-		
18.a.	Lk-1/Z-11	Z	-	-	-	25	60	90	1.85	0.85	§	Pmu	92	-	-		
18.b.	Lk-1/Z-12	Z	-	-	-	20	65	100	2.5 / § 0.5	1.3	-	Pmu	-	-	§		
19.	Lk-1/Te	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
20.																	
21.																	
22.																	
23.																	
24.																	
25.																	
26.																	
27.																	
28.																	
29.																	
30.																	
31.																	
32.																	
33.																	
34.																	
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ = szabadonálló O = oldalhatáron álló Z = zárt sorú			AI = alapintézmény EI = intézmény domináns Te = templom Sp = sportpálya Á = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút			A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén S = saroktelek esetén P = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§ = előírásban szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)		Ém = épületmagasság Pmu = utcai párkánymagasság H <sub>L</sub> = lejtő felőli homlokzatmagasság Élp = épület legmagasabb pontja § = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint				
													megjegyzés: OTÉK eltéréssel FRSZ 20.§ (2) alapján				

**4. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2023. (.... ....) önkormányzati rendelethez**






(lásd külön térképen)


(Pmu térkép)

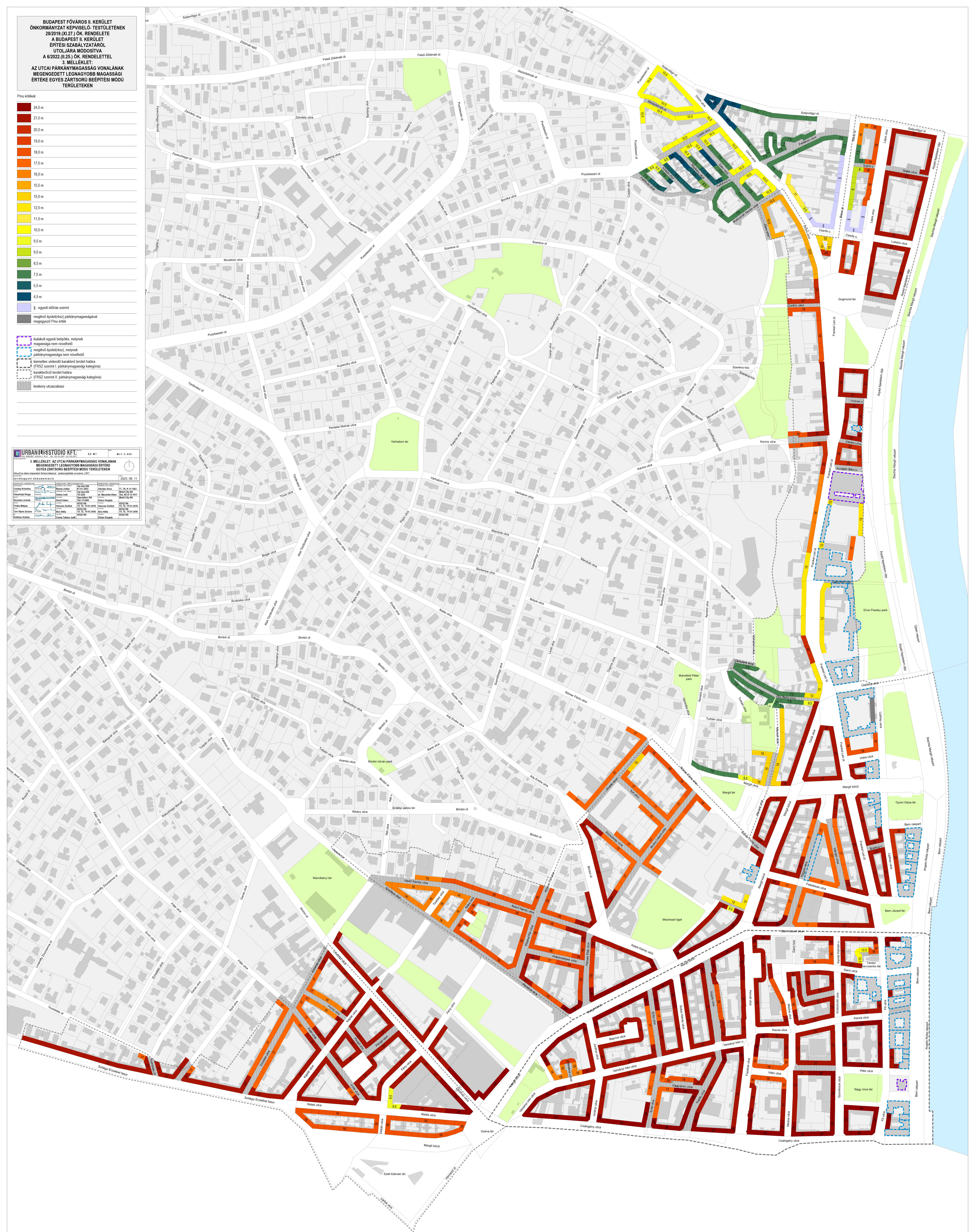


Pmu értékek:	
	24,0 m
	21,0 m
	20,0 m
	19,0 m
	18,0 m
	17,0 m
	16,0 m
	15,5 m
	15,0 m
	12,0 m
	11,0 m
	10,5 m
	9,5 m
	9,0 m
	8,5 m
	7,5 m
	5,5 m
	4,5 m
	§ - egyedi előírás szerint
	meglévő épület(ek)z) párkánymagasságával megegyező Pmu érték

	kialakított egyedi beépítés, melynek magassága nem növelhető
	meglévő épület(ek)z) melynek párkánymagassága nem növelhető
	kiemelten védendő karakterű terület határa (FRSZ szerinti I. párkánymagassági kategória)
	karakterizáló terület határa (FRSZ szerinti II. párkánymagassági kategória)
	terjeszkény utcacsozakasz

 <b>URBAN K&amp;S STUDIO KFT.</b> 1135 Budapest, Városliget 1. sz. 1. em. Tel: +36 1 460 0000		SZ: M1 M: 1:3.000
<b>3. MEKKELET: AZ UTCAI PARKÁNYMAGASZÁS VONÁLNAK MEGNEVEZTÉSE</b> MEGNEVEZTÉSEK: LEGYŐZŐHELY MEGNEVEZTÉSEK EGYEZTETŐS ZÁRTKÖTŐ BEÉPÍTÉSI MŰV. TERVELETEREK		
(A terv az előző kiadásban megnevezett tervezési szövegre szól!)		
(A terv jogszabályi dokumentáció)		2023. 08. 11.





## 5. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2023. (.... ....) önkormányzati rendelethez

4.b. MELLÉKLET: A SZEMELYGÉPJÁRMŰVEKRE VONATKOZÓ PARKOLÁSI KÖTELEZETTSÉG – TÁBLÁZAT\*

	A	B	C	D	E	F
1.	FUNKCIÓ	1. TERÜLET*	2. TERÜLET	3. TERÜLET	4. TERÜLET	5. TERÜLET
2.		parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)
2a.	Minden lakás után	1	1	1	1	1
3.	Minden apartman-egység, üdülőegység után, ha összesített darabszáma					
3a.	· egy	2	2	2	2	1
3b.	· kettő vagy több	1,5	1,5	2	1,5	1
4.	Kereskedelmi, <b>szolgáltató önálló rendeltetési</b> egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 20m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig	0,5	0,5	0,75	1	1
5.	Kereskedelmi, <b>szolgáltató önálló rendeltetési</b> egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 20m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig	0,75	0,75	1	1	1
5.a.	Kereskedelmi, <b>szolgáltató önálló rendeltetési egység az OTÉK 42.§ (10) szerinti esetben</b>	A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m <sup>2</sup> -nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében az OTÉK 42.§ által meghatározottak szerint.				
6.	Szállás jellegű - kivéve a hajléktalanszállót és idősek otthonát, diákszállót, diákotthonát - önálló rendeltetési egység minden vendégszobája után	0,5	1	1	1	1
7.	Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden 10 férőhely után	0,5	0,5	1	1	1
8.	Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	0,5	0,5	0,5	0,75	0,75
9.	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóttere nettó alapterületének minden megkezdett 10m <sup>2</sup> -e után (beleértve saját telken a terasz, kerthelyiség, közterületen magánúton vagy közhasználatú területen a vendéglátó terasz 50 m <sup>2</sup> feletti bruttó alapterületét is)	0,5	0,5	1	0,5	0,5
10.	Bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után	0,5	0,5	1	1	1
11.	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden	0,5	0,5	1	1	1

	A	B	C	D	E	F
1.	FUNKCIÓ	1. TERÜLET*	2. TERÜLET	3. TERÜLET	4. TERÜLET	5. TERÜLET
2.		parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)
	megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után					
12.	Kulturális önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, közösségi ház, vigadó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m2 nettó alapterülete után	0,5	1	1	1	1
13.						
14.	Hitéleti önálló rendeltetési egység templomterének vagy huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 25 m2 nettó alapterülete után					
14a	vallási tevékenységhez kapcsolódó használati cél (templom)	0	0	0	1	1
14b	egyéb hitéleti tevékenység (rendház, lelkigyakorlatos-ház, közösségi ház)	0,5	0,5	1	1	1
15.	Közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (disco, kaszinó stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m2 nettó alapterülete után	1	1	1	1	1
16.	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után	1	1	1	1	1
17.	Igazgatási, nem fekvőbeteg- ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m2 nettó alapterülete után	0,5	0,5	1	0,75	0,75
18.	Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 4 betegágya után	0,5	0,5	1	1	1
19.	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden	1	1	1	1	1

	A	B	C	D	E	F
1.	FUNKCIÓ	1. TERÜLET*	2. TERÜLET	3. TERÜLET	4. TERÜLET	5. TERÜLET
2.		parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)	parkolási kötelezettség (db)
	megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után					
20.	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m2-e után	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
parkolási kötelezettség (db): gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettség						
*: az 1. területen belül figyelembe kell venni a 43. § előírása szerinti kötelező többletparkolóhelyeket is, <b>kivéve az 5.a. sorban meghatározott funkció esetében</b>						

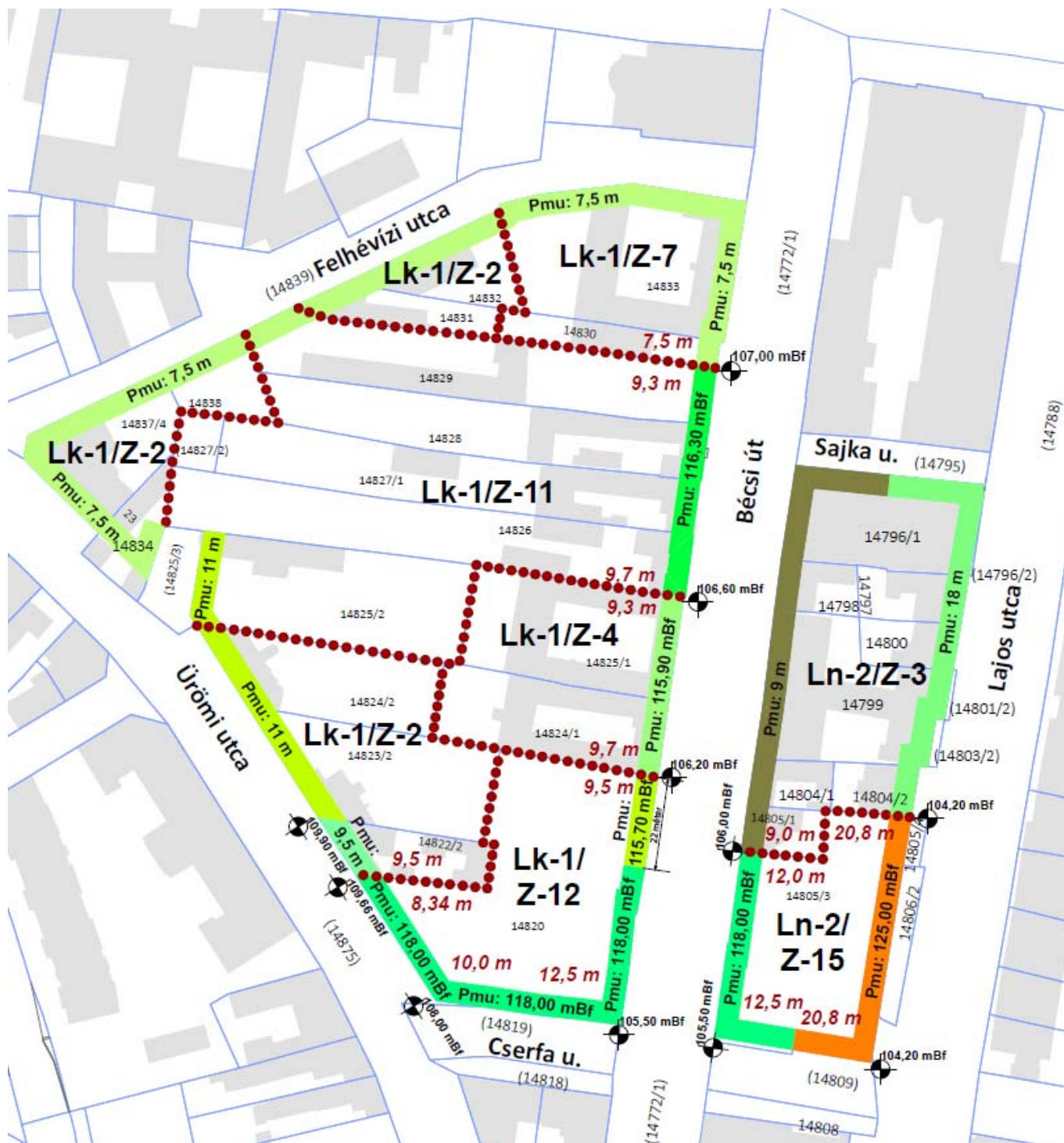
\*Legutoljára módosította: 6/2022. (II. 25.) önk. rendelet




6. melléklet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2023. (.... ....) önkormányzati rendeletéhez  
[28/2019.(XI.29.) önkormányzati rendelet 7. melléklet]

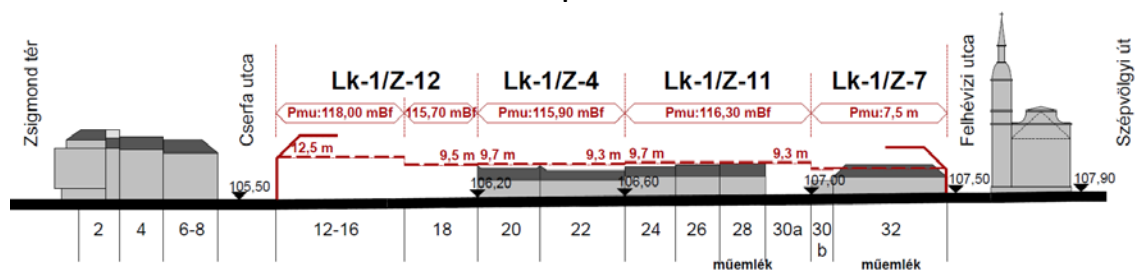
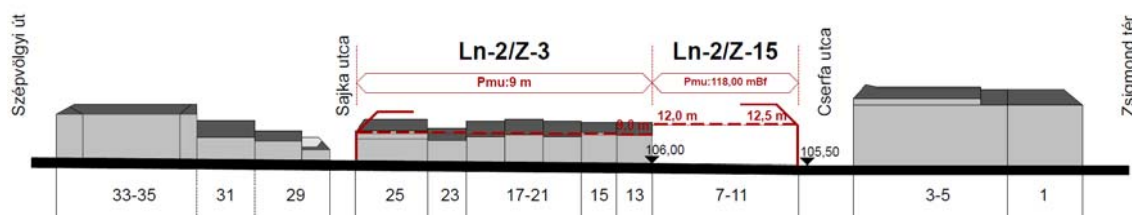
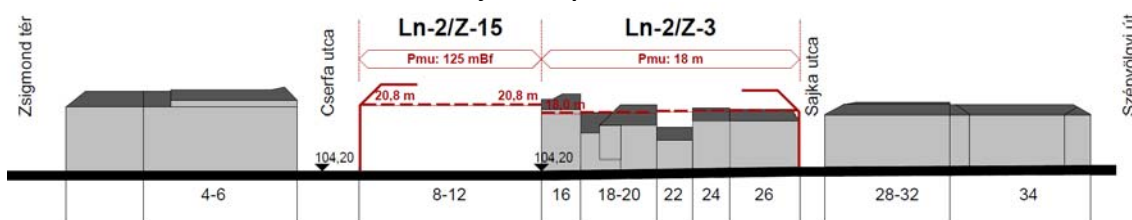
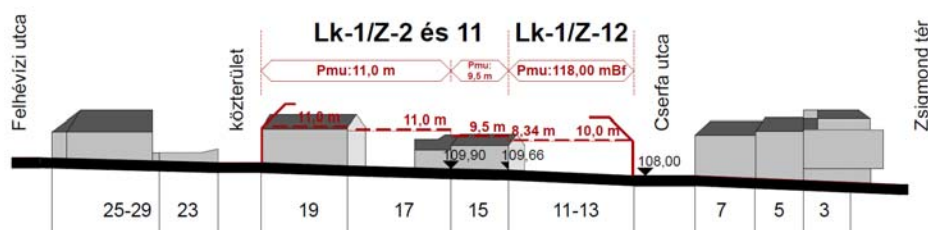
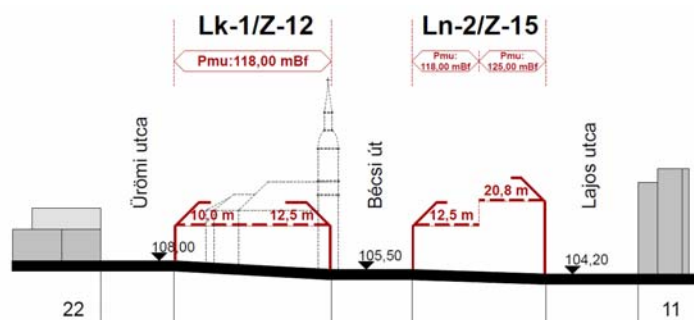
**9.a. ábra**

### A Pmu vonal magasságának értéke egyes Ln-2 és Lk-1 jelű övezetekben - térkép



<b>Lk-1/Z-11</b>	övezet jele	<b>Pmu: 7,5 m</b>	utcai párkánymagasság vonalának értéke a 3. melléklet szerint
● ● ● ● ●	övezet határa	<b>Pmu: 118,00 mBf</b>	utcai párkánymagasság vonalának értéke az övezeti előírás szerint Balti feletti értékben meghatározva
 105,50 mBf	járda magassági szintje Balti feletti értékben geodéziailag bemért vagy az alapján kalkulált érték	<b>7,5 m</b>	a Pmu vonal magasságának kalkulált értéke az övezet sarkpontjában a bemért járdaszinthez képest

9.b. ábra

**A Pmu vonal magasságának értéke egyes Ln-2 és Lk-1 jelű övezetekben - utcaképek****Bécsi út páros oldal****Bécsi út páratlan oldal****Lajos utca páros oldal****Ürömi utca páratlan oldal****Cserfa utca északi oldal**

<b>Lk-1/Z-11</b>	övezet jele		utcai párkánymagasság vonalának értéke a 3. melléklet szerint / övezeti előírás szerint Balti feletti értékben
105,50	járda magassági szintje Balti feletti értékben geodéziaiilag bemért vagy az alapján kalkulált érték	Pmu: ...m / ... mBf	
---	Pmu vonal / magassági idom	<b>7,5 m</b>	a Pmu vonal magasságának kalkulált értéke az övezet sarokpontjában a bemért járdaszinthez képest