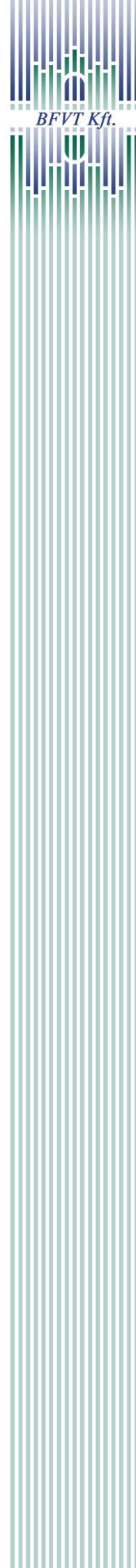


BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.

TEL.: 3175-318



**A BUDAPEST II. KERÜLET, TÖRÖKVÉSZ ÚT 15788/2 HRSZ.-Ú TERÜLETÉT ÉRINTŐ,
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI
SZABÁLYZAT (FRSZ) MÓDOSÍTÁST ALÁTÁMASZTÓ DOKUMENTÁCIÓ**

Budapest, 2022. november

**A BUDAPEST II. KERÜLET, TÖRÖKVÉSZ ÚT 15788/2 HRSZ.-Ú TERÜLETÉT ÉRINTŐ,
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT
(FRSZ) MÓDOSÍTÁST ALÁTÁMASZTÓ DOKUMENTÁCIÓ**

Tervező: BFVT Kft.

1052 Budapest, Városház u. 9-11

Városrendezés, építészet:

András István

TT/1É/1 01-0525

Tóth Péter

É/1 01-0422

Ökrös László

TT 01-6090

Hugauf Marcell

Közlekedés:

Pető Zoltán

Tkő, KÉ-K 01-2321

Közműellátás:

Vízellátás, csatornázás:

Szabó Krisztián

TV 01-16166

Orosz István

TE, TH 01-67717

**Zöldfelület és
környezetvédelem:**

Niedetzky Andrea

K 01-5152, TK 01-5152

Bódi-Nagy Anasztázia

Ügyvezető:

Albrecht Ute

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

TARTALOM

BEVEZETÉS	6
1. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ.....	6
1.1. A terület bemutatása	6
1.2. A hatályos városfejlesztési és városrendezési dokumentumok vonatkozásai	6
1.3. A hatályos településrendezési eszközök (fővárosi és kerületi) vonatkozásai	8
1.4. Táji és zöldfelületi rendszer vizsgálata	12
1.5. Az épített környezet vizsgálata	13
1.6. Közlekedés vizsgálata.....	14
1.7. Közművizsgálat	18
Vízellátás	18
Csatornázás.....	19
Villamosenergia-ellátás.....	20
Távhőellátás	21
Elektronikus hírközlés.....	22
1.8. Környezetvédelem.....	23
1.9. Katasztrófavédelem.....	24
2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	26
2.1. Településrendezési, beépítési javaslat.....	26
2.2. Táj és zöldfelületi rendszer fejlesztése	27
2.3. Közlekedési javaslat.....	27
2.4. Közműfejlesztési javaslat	28
2.5. Környezeti hatások.....	30
3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	30
3.1. Budapest FŐVÁROS Településszerkezeti Terve (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosítási javaslata	30
3.2. mérleg és területrendezési tervvel való összhang.....	31
3.3. Biológiai aktivitásérték-számítás eredménye	34
4. MELLÉKLET	35

BEVEZETÉS

A II. kerületi Törökvész út és Csatárka utcák találkozásánál lévő 15788/2 helyrajzi számú ingatlanon ideiglenes jelleggel már működő szabadtéri piac- és rendezvényterület állandó jellegű kialakítása kapcsán felmerült kisebb átalakítások igénye és lehetővé tétele, amelyek előkészítésének céljából telepítési tanulmányterv tártá fel és mutatta be a lehetőségeket.

A tanulmányterv a Csatárka út 15788/2 hrsz.-ú telket érintő szabályozásának módosítását javasolja. Ez azért indokolt, mert a hatályos TSZT/FRSZ-ben és ezzel összhangban a KÉSZ-ben szabályozott közterület-szélesség az út és a körforgalmi csomópont közelmúltban történt átépítése során nem került igénybevitelre és a korábban – más csomópont fejlesztési koncepció alapján meghatározott – közterületi szélességre már a jövőben sem lesz szükség.

Az elfogadott tanulmányterv javaslata szerint a közterület hatályos szabályozási szélessége a jelenlegi 24,5 méterről 20 méterre csökken, ennek megfelelően módosítandó a TSZT/FRSZ-ben Vi-2 jelű területfelhasználási egység határa és ennek megfelelően kell majd módosítani a II. kerületi KÉSZ-t is.

A módosítás kedvezőbb, gazdaságosabb területhasználatot eredményez.

1. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ

1.1. A TERÜLET BEMUTATÁSA



A módosítás területének határai a Törökvész út – Csatárka utca – 15785/11, 15785/14, a 15785/6 és a 15785/3 hrsz.-ú telkek. A két forgalmas főutca találkozásánál elhelyezkedő, mintegy 1,14 hektár nagyságú terület központi fekvésű, jól látható, könnyen megközelíthető.

A területen három beépítésre szánt telek helyezkedik el: a 15788/2 hrsz.-ú telek, amely településrendezési szerződés szerint kerül fejlesztésre, a területfelhasználási egység másik két telkén kialakult, rendezett állapotok vannak, fejlesztési tartalékkal nem rendelkeznek.

1.2. A HATÁLYOS VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS VÁROSRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK VONATKOZÁSAI

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

- Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (továbbiakban: Budapest 2030),
- Otthon Budapesten (Budapest 2027) – Integrált településfejlesztési stratégia (továbbiakban: ITS),
- Budapest Főváros II. kerület – Településfejlesztési Koncepció,
- Budapest Főváros II. kerület – Integrált Településfejlesztési Stratégia.

Budapest 2030

A főváros hatályos hosszú távú településfejlesztési koncepciója, a 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest 2030 területre vonatkozatható átfogó céljai:

- Egészséges, harmonikus, sokszínű városi környezet,
- Javuló életminőség, harmonikus együttélés.

Otthon Budapesten – Integrált településfejlesztési stratégia

A 2021-2027-es időszakra szóló Otthon Budapest –ITS a Fővárosi Közgyűlés a 884/2021. (IV. 28.) Főv. Kgy. határozatával fogadta el. Az „Esélyteremtő Budapest” stratégiai célkitűzés alatt, a tervezési területre is vonatkozatható célként szerepel a közterek és szolgáltatások akadálymentes és biztonságos használata, a befogadó és együttműködő budapesti közösség építése, a „Zöld Budapest” alatt az egészséges utcák és városi terek, az energiahatékonyság növelése, klímavédelem, míg a „Nyitott Budapest” alatt az együttműködésen alapuló városfejlesztés, a kommunikáció és városmarketing megújítása, az ügyfélközpontú városi szolgáltatásfejlesztés és a fenntartható turizmus, megújuló kulturális és rekreációs szolgáltatások.

Budapest II. kerület – Településfejlesztési Koncepció

Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat Képviselő-testülete a 198/2018 (IX.27.) határozattal fogadta el a kerület Településfejlesztési Koncepcióját. A koncepció figyelmet szentel a befektetések ösztönzésének, a helyi gazdaságfejlesztésnek és a területek helyzetbehozásának.

A célok közt szerepel a piaci alapú „életmód szolgáltatások” spektrumának szélesítése, a köz- és a kerület kompetenciájába tartozó ellátó intézményhálózat fejlesztése – a „második és harmadik gazdaság” szereplőivel való együttműködés a feladatok megosztásában, az energiaszükséglet kielégítésében az alternatív megoldások arányának növelése, a kilitás- és a rálátás védelme a természeti és az épített környezetben, a minőségi közműfejlesztés és a lokális központok hálózatának fejlesztése.

A koncepciótérkép a tervezési területet és környékét helyi vonzáskörű lokális központként (magába foglalhat ellátó és piaci intézményt is jelöli [Rózsadomb központ]), mely elérhetőségét és kialakulását a főúthálózati kapcsolat is támogatja.

II. kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia

Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat Képviselő-testülete a 133/2022 (IV.28.) határozatával fogadta el a kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiáját. A koncepcióban megfogalmazott fejlesztési irányokhoz igazodva az ITS meghatározza a stratégiai célokhoz kapcsolódó beavatkozásokat.

A kerület közép távú, a tervezési területet is érintő céljai közt szerepel: a pénzügyi, kereskedelmi és vendéglátó-ipari szolgáltatások fejlesztése, az idegenforgalom csökkentése, a közösségi közlekedés fejlesztése, a rendezett közterületek kialakítása, a környezeti terhelés csökkentése, a kulturális élet fellendítése, illetve a szabadidős szolgáltatások, sport és egészségnevelés fejlesztése a markáns kertvárosi karakterből adódó szükségletek szerint.

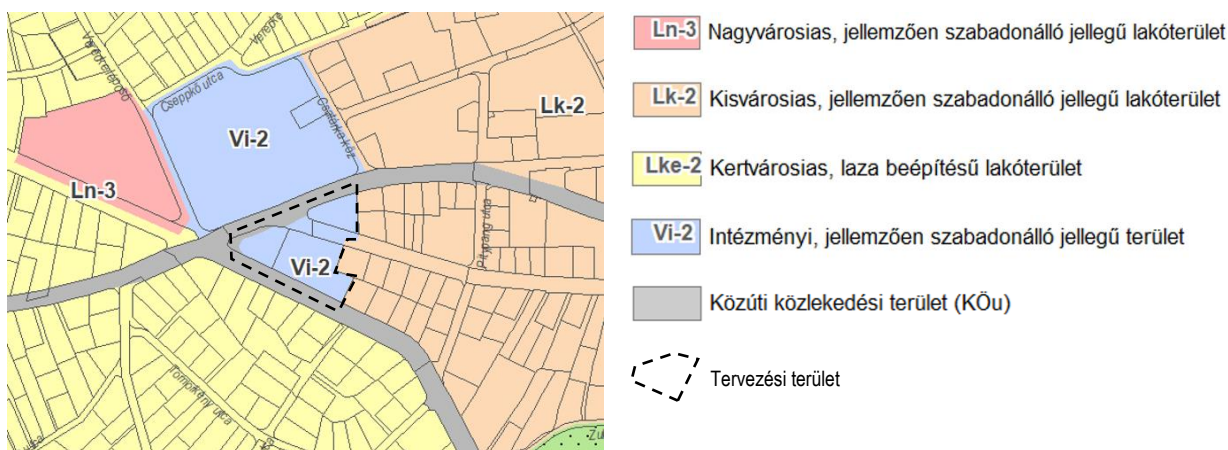
1.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (FŐVÁROSI ÉS KERÜLETI) VONATKOZÁSAI

A főváros hatályos településrendezési eszközei a város teljes közigazgatási területére készült, 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ).

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT)

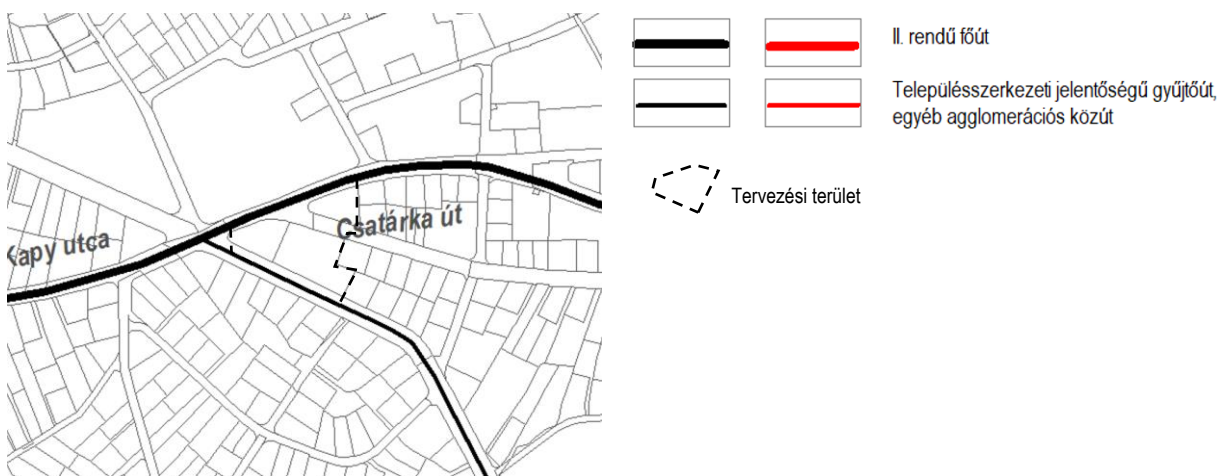
A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapján a tervezési terület *Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)* és *Közüti közlekedési terület (KÖu)* területfelhasználási egységekre sorolt.



Területfelhasználás tervlap kivonat

A terv a Csatárka út mentén a KÖu jelű közüti közlekedési terület kiszélesítését tartalmazza Vi-2 területfelhasználási egység rovására.

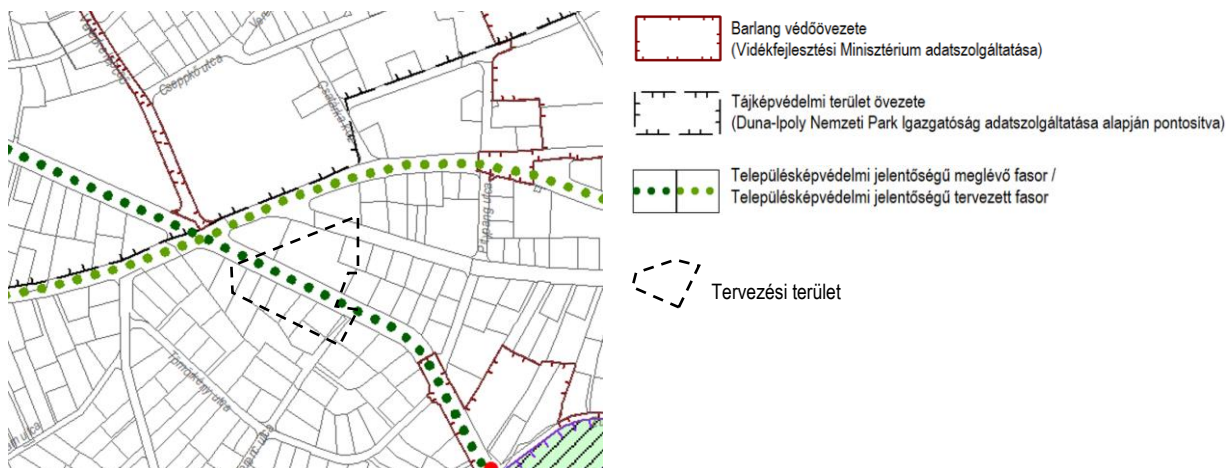
A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapján a tervezési területet *II. rendű főút* (Csatárka út, Kapy út) és *Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút* (Törökvész út) érinti.



Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat

A területet a TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme c. tervlapja szerint a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek és b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása nem érinti. A b) tervlap szerint a tervezési terület szomszédságában Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület (max. 9,0 beépítési magasság) található.

A TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem c. tervlapja szerint a Törökvész úton *Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor*, A Csátárka úton *Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor* található.

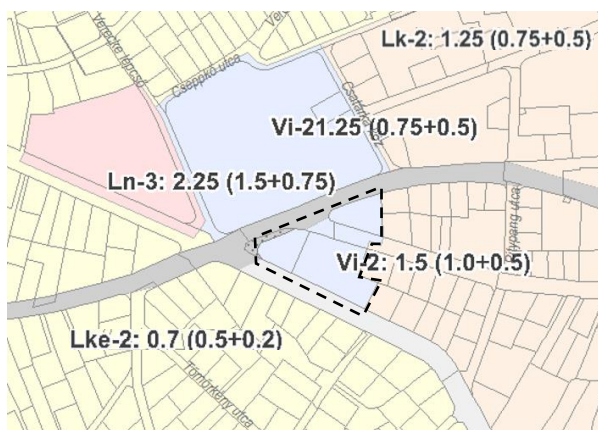


Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat

Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározza a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra terület-biztosítási igényét.

Az FRSZ szerint a *beépítési sűrűség* kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek megfelelően az FRSZ bsá és bsp értékei együtt képezik a bs beépítési sűrűség értéket. A bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára használható.



A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE

X-Y: 0.0 (0.0+0.0) Területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp)

bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános sűrűség

bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

KÖTELEZŐ ELEMEL

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMEL
A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA

- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)
- Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2)
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
- Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Köz)
- Tervezési terület

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMEL

KÖZÚTHÁLÓZATI ELEMEL TERÜLETE ÉS HÁLÓZATI SZEREPE

- II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖU-3)
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖU-4)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMEL TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

- Tervezett közterület

FRSZ – 1. melléklet

Az FRSZ 1. melléklete a tervezési területen található területfelhasználási egységekre az alábbiak szerint határozza meg a beépítési sűrűség értékét /bs (bsá+bsp)/:

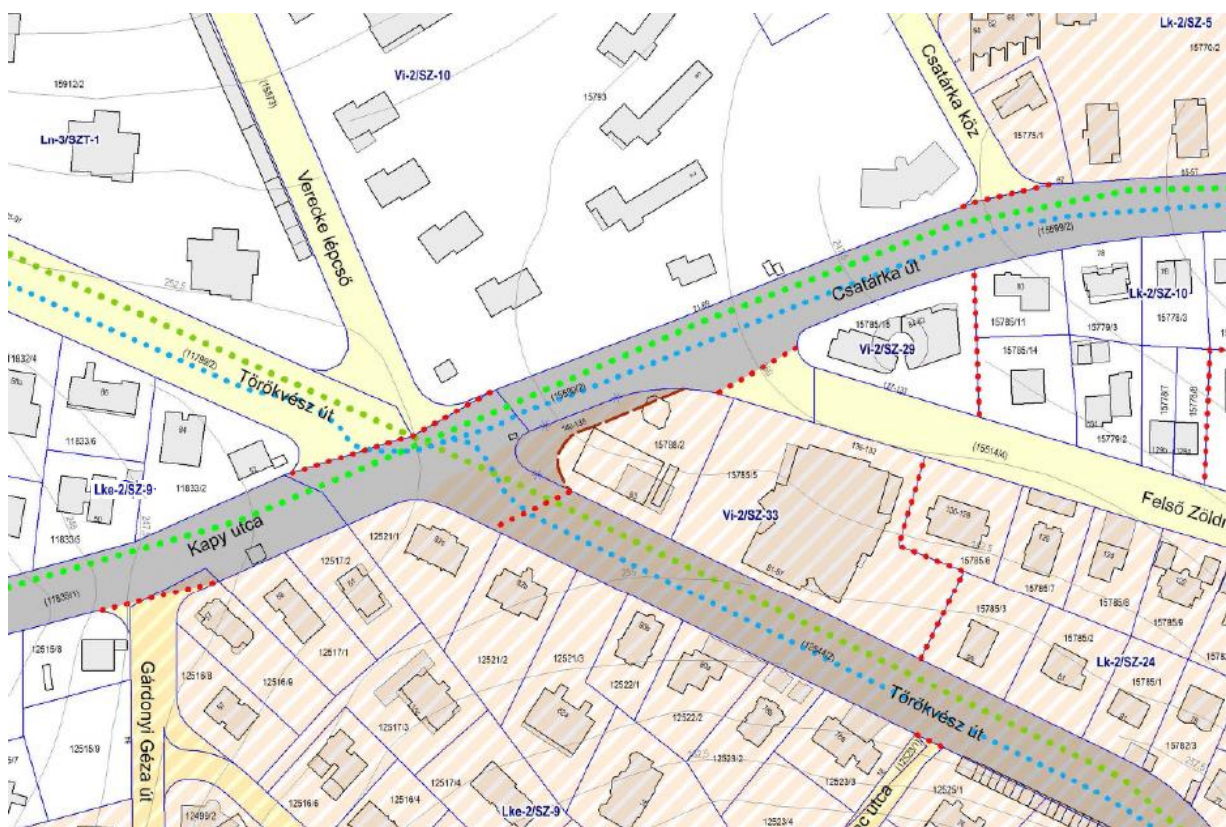
- Vi-2: 1,5 (1,0 + 0,5) - „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület”

A TSZT-vel összhangban az FRSZ is tartalmazza a Csatárka utca mentén a KÖU jelű közlekedési terület kiszélesítését.

Kerületi építési szabályzat

A tervezési területre a Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat képviselő-testületének a 20/2021.(V.27.) rendelettel módosított 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelete (KÉSZ) vonatkozik. A KÉSZ-ek a fővárosi településrendezési eszközök – a KÉSZ-ek jóváhagyásakor hatályos állapotának – figyelembevételével, azokhoz illeszkedve készültek.

A KÉSZ 1. melléklete, a Szabályozási terv:



KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

	szabályozási vonal
	FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
	építményhez kötött – geodéziai pontositandó – szabályozási vonal
	építési övezet/övezet határa
	építési övezet/övezet jele
	mérétezés
	magassági mérétezés

Hm - homlokzatmagasság
Pm - parkánymagasság

szabadterek

	fővárosi jelentőségű közlekedési terület
	kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)

a szabályozás szempontjából meghatározó egyes korlátozó elemek

barlang védelmi zónák

	"A" zóna
	"B*" zóna
	"B" zóna

alaptérképi elemek

	jelenlegi telekhatár
	földhivatali térképen szereplő épület (reambulálás alapján elbontott/nem létező épület)
	földhivatali térképen szereplő épület (reambulálás alapján meglévő épület)
	földhivatali térképen nem szereplő épület (reambulálás alapján meglévő épület)
	szintvonal
	helyrajzi szám

A tervezési terület a Vi-2/SZ-33 építési övezetbe esik.

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											10b.	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 RENDELTELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület				
3.			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb				
4.	övezetcsoport		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)				
5.							B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p						
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H. v. Élp	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
9.	Vi-2/SZ-29	SZ	1000	20	30	70	15	25	0.4	0.3	7.5	-	x	x	x	
13.	Vi-2/SZ-33	SZ	2000	-	-	50	10	15	0.2 /KH 0.5	0.1	6	-	x	x	x	
6.	KÖu-3	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	
10.	KÖu-4	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	

A szabályozási terv a TSZT/FRSZ-szel összhangban a Csatárka út 15788/2 hrsz-ú szakaszra 24,5 méter szabályozási szélességet határoz meg.

1.4. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A tervezési terület urbánus környezetben, kisvárosias és kertvárosias, laza beépítettségű városszövetben, magasabb zöldfelületi-intenzitású térségben helyezkedik el. Védett, illetve védelemre javasolható természeti érték nincs a területen.

Zöldfelületi rendszer

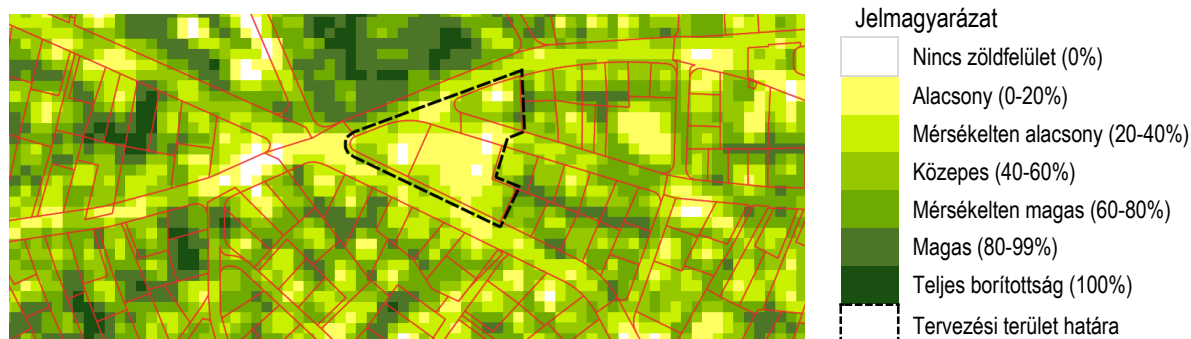
A vizsgált területen csak kisebb kiterjedésű, kondicionáló zöldfelületek találhatók, így nincs jelentős szerepük a főváros zöldfelületi rendszerében. A 15788/2 helyrajzi számú telken a zöldfelület nagyrészt a kerítésen kívüli rézsűkön található gyepek, cserjés állomány, a kerítésen belül csak egy tujasor található. A zöldfelületek összterülete a telek építési övezetre vetített részén 9%, mely érték sokkal alacsonyabb, mint az építési övezetben a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány (50%). A szomszédos, 15785/5 helyrajzi számú telken is (Rózsadomb Center) kisebb a kialakult zöldfelületek aránya (14%), mint az építési övezetben előírt mérték. A 15785/15 helyrajzi számú telken a kialakult zöldfelületi arány 68%, mely megközelíti az építési övezetben előírt arányt.

A Csatárka út és a Törökvész út fásított, az egyedek jó állapotúak, de ápolási hiányosságok jellemzőek. A Törökvész úti fasor a vizsgált terület környezetében vegyes korösszetételű, eltérő fajtájú egyedekből áll, zömmel fiatal magas kőrsek (*Fraxinus excelsior*) és idős fehér akácok (*Robinia pseudoacacia*) alkotják. A Csatárka utcai sorfák korosak, fafaj összetételük: keskenylevelű kőrök (*Fraxinus angustifolia*), magas kőrök (*Fraxinus excelsior*). A településszerkezeti terv településképvédelmi jelentőségű, meglévő fasorként jelöli a Törökvész úti fasort, valamint tervezettként a Csatárka út, így ezek karakterükben megtartandó, lehetőség szerint kiegészítendő fasorok.

Zöldfelület-intenzitás

A zöldfelületi intenzitás az egyik meghatározó indikátora a települések élhetőségének. A zöldfelület intenzitás (ZFI) százalékos értékkel megmutatja, hogy mekkora az adott területre eső zöldfelület síkbeli kiterjedésének aránya és egészségi állapotának mértéke. Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával (pl. egy zárt

lomkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken). A vizsgálat 2020-ban műholdas felmérés alapján készült, Dr. Jombach Sándor (Greenscope Kft.) kutatási eredményeinek felhasználásával. Az elemzés alapján megállapítható, hogy a vizsgált terület zöldfelületi intenzitása alacsony, 0-40% közötti. A tervezési területnek csak kis része (20%) fedett zöldfelülettel, inkább a parkolók, valamint a közlekedési vagy szabadtéri piac, vásár és rendezvények lebonyolítására szolgáló burkolt felületek dominálnak.



A vizsgált terület és környezetének zöldfelületi intenzitása

1.5. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Telekadottságok

A 15788/2 helyrajzi számú telek a földhivatali nyilvántartás szerint 2414 m² nagyságú. Környezetében hasonló nagyságú telkek találhatók, kivétel az északra elhelyezkedő telepszerű beépítés nagyméretű tömbtelkei. A tervezési terület szintterületi mutatója 0,24 m²/m².

Tulajdonvizsgálat

A tervezési területen lévő, fejlesztéssel érintett 15788/2 hrsz.-ú telek a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. tulajdonát képezi. A telken lévő szabadtéri piac és rendezvényterület ideiglenes jelleggel bérleményként működik. A szomszédos 15785/5 és 15785/15 hrsz.-ú telkek ugyancsak magántulajdonban vannak. A határoló közterületek, a 15599/2 hrsz.-ú Csatárka út és 12544/2 hrsz.-ú Törökvész út a II. kerületi önkormányzat tulajdonát képezik. Az érintett főutak fővárosi kezelésben vannak.

Építmények vizsgálata

A tervezési terület 15788/2 hrsz.-ú telkén ideiglenes építmények állnak. Az ideiglenes, könnyűszerkezetes építmények és egyedi acélszerkezettel kombinált konténerek összterülete 575 m².

A meglévő beépítettség és a zöldfelület mértéke:

	Telekméret (m ²)	Épületek összes alapterülete (m ²)	Jelenlegi beépítés mértéke (%)	Szintterületi mutató	Zöldfelület mértéke (%)	Telken belüli parkoló (db)
Meglévő mutatók 15788/2	2414	575	23,8	0,24	20	-
Meglévő mutatók	5237	1861	35,5	2,86	14	200

15785/5 (Rózsadomb Center Bevásárlóközpont)						
Meglévő mutatók 15785/15 (irodaház)	2027	572	28,2	1,48	68	52

1.6. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

Közúti közlekedés

Az intézményi építési övezetbe tartozó, ideiglenes jelleggel szabadtéri piac- és rendezvényterületként működő vizsgált terület a Törökvész út és a Csatárka utca csomópontja mellett kerül el. A vizsgált területen belül található a tágabb környezet egyetlen bevásárlóközpontja, a Rózsadomb Center. A Törökvész út és a Csatárka utca kereszteződésében a korábbi jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontot 2012 őszén váltotta fel a jelenlegi jelzőtáblás forgalomszabályozású – egész Budapesten egyedi kialakításúnak tekinthető – dupla körforgalmú csomópont.



Dupla körforgalmú csomópont (Google Earth felvétel)

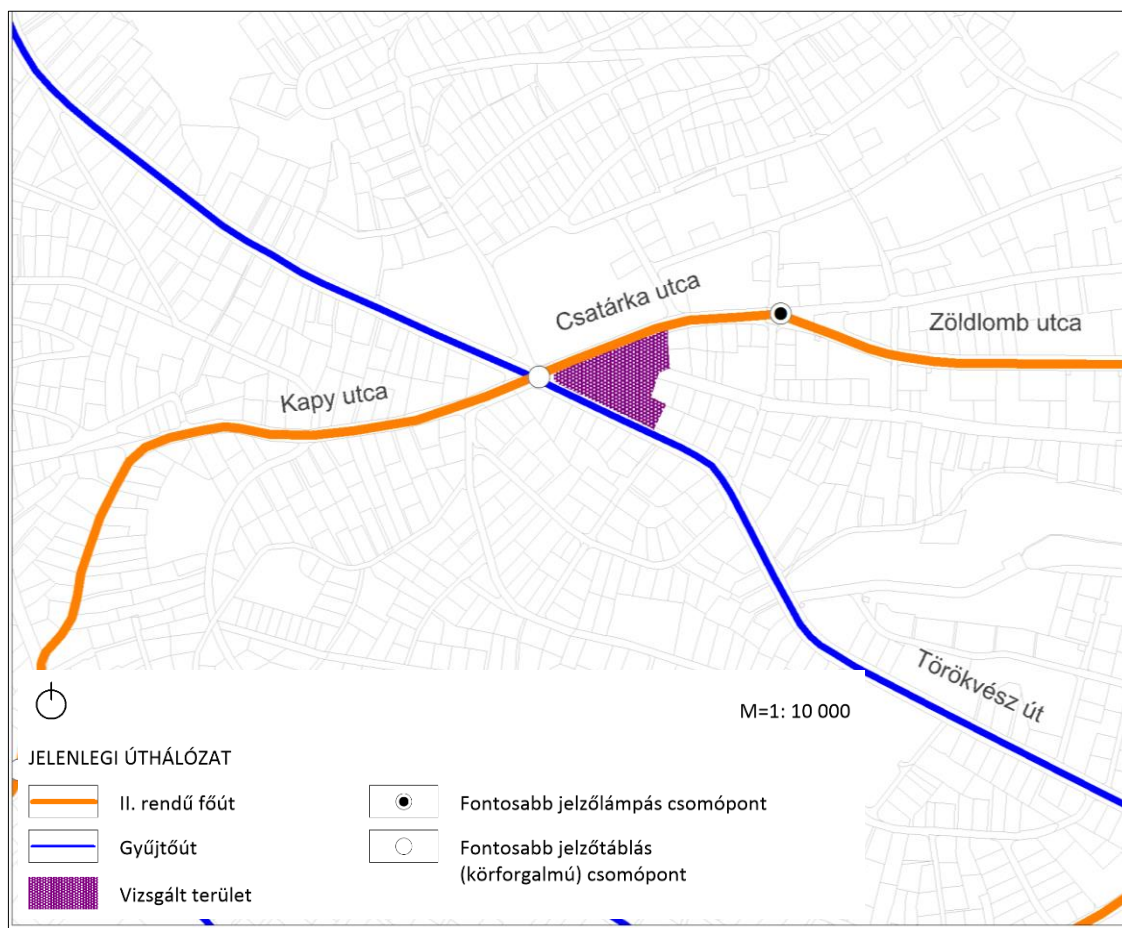
A Kapy utca – Csatárka utca – Zöldlomb utca – Szépvölgyi út által alkotott II. rendű főút vonal Húvösvölgy és Óbuda között biztosít körirányú kapcsolatot. A vizsgált szakaszon a Csatárka utca 2x1 forgalmi sávossal, irányhelyes kerékpársávokkal, továbbá a 15788/2 hrsz.-ú ingatlan előtt az úttengellyel párhuzamos felállást biztosító parkolósávval rendelkezik, amely a korábbi jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont burkolatának hasznosítása. A főút vonal 11.400 E/nap/2irány forgalmat bonyolít le (BKK, Egységes Forgalmi Modell 2020, a továbbiakban EFM 2020 szerint).



Csátárka utca keresztmetszeti kialakítása a tervezési terület Törökvész út keresztmetszeti kialakítása a tervezési terület déli oldalán

Az ún. budai körúthoz csatlakozó Törökvész út a II. kerület lakóterületeinek legfontosabb sugárirányú gyűjtőútja, amely 2x1 forgalmi sávossal keresztmetszettel és a 15788/2 hrsz-ú ingatlan előtt az úttengelyre merőleges felállást biztosító parkolósávval rendelkezik. A gyűjtőút forgalomterhelése 4.700 E/nap/2irány (EFM 2020).

A vizsgált terület és környezetének közötti közlekedését a Jelenlegi úthálózat, forgalomterhelését a Közúti forgalomnagyság című ábra szemlélteti.





Közúti forgalomnagyság (forrás: EFM 2020)

Közösségi közlekedés

A vizsgált terület közösségi közlekedéssel megfelelően ellátottnak minősíthető, mivel mind a Törökvész úton, mind a Csatárka utcán autóbuszos közlekedés biztosítja az utazási igényeket. A fő- és gyűjtőúthálózat által meghatározott autóbusz viszonylatok a Batthyány térenél a metró, a Szépvölgyi útnál a HÉV elérését is lehetővé teszik.

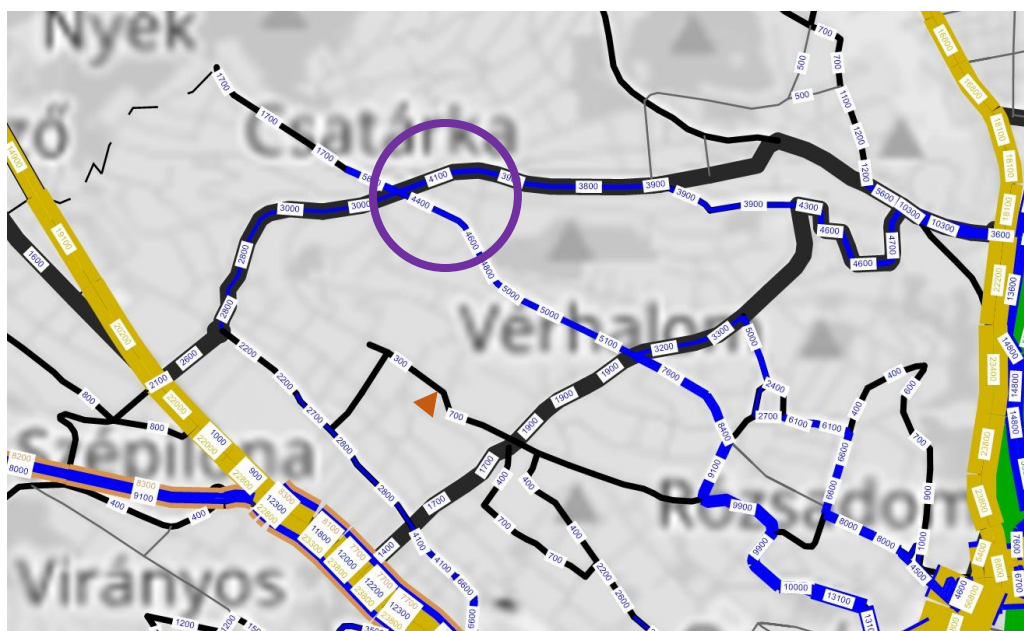
Törökvész utcai autóbusz-megálló



A tömböt határoló közutakon az alábbi autóbusz járatok érhetőek el:

Típus	Járatszám	Végállomás 1	Végállomás 2	Követési idő csúcsidőben (perc)
autóbusz	11	Batthyány tér	Nagybányai út	3-7
autóbusz	29	Szentlélek tér	Hűvösvölgy	10
autóbusz	111	Batthyány tér	Óbuda, Bogdáni út	10

A vizsgált terület és környezetének közösségi közlekedési kapcsolatait a „Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat”, a közösségi közlekedési forgalomterhelését a „Közösségi közlekedési forgalomnagyság” című ábra szemlélteti.



Közösségi közlekedés forgalomnagyság (forrás: EFM 2020)

Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

A vizsgált területet határoló közterületeken kiépültek a gyalogos közlekedés létesítményei, a Csátárka utca déli oldali járdája azonban részlegesen a 15788/2 hrsz.-ú ingatlan területén helyezkedik el. A közúti csomópontokban a biztonságos gyalogos átvezetést kijelölt gyalogos átkelőhelyek segítik.

A vizsgált terület környezetében a legnagyobb gyalogos forgalmat vonzó létesítmény a Rózsadomb Center és az autóbusz-megállók.

A terület kerékpáros infrastruktúráját egyelőre a Csátárka utcán kialakított irányhelyes kerékpár sávok jelentik. A Bubi közbringa-rendszer nem érinti a vizsgált területet.

Parkolás

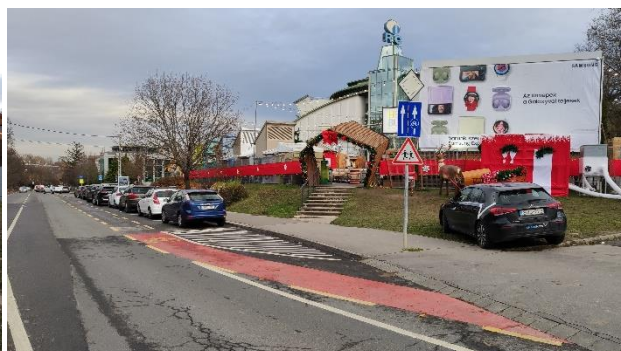
A vizsgált területet határoló utakon mindenütt jelen van a közterületi parkolás. A Csátárka utca déli oldalán 9 db közterületi parkoló található, a Törökvész út északi oldala mentén mintegy 5 db várakozóhely létesült. A vizsgált terület nem tartozik korlátozott várakozási övezetbe.

A vizsgált területen belül a legjelentősebb parkoló kapacitással a Rózsadomb Center rendelkezik, telken belül felszínen mintegy 50 db parkolóhely található, mélygarázsban további, megközelítőleg 110 db férőhely került megépítésre. A 15785/15 hrsz.-ú ingatlan esetében a rendeltetésszerű használathoz szükséges férőhelyek az épület mélygarázsában biztosítottak.

A 15788/2 hrsz.-ú telek területén a meglévő piac és rendezvény funkció kapcsán nem került sor telken belül parkoló kialakítására, a Zöldmáli úthoz kapcsolódó kapubehajtón keresztül az áruszállítás azonban telken belül biztosított. A vizsgált 15788/2 hrsz.-ú telek környezetében, a távolabbi közterületi parkolók használata helyett – kényelmi szempontok alapján – a gyalogos burkolatokon és zöldfelületeken is megjelenik a személygépjármű parkolás.



Parkolási viszonyok a „Hello Buda” északi bejáratánál



Parkolási viszonyok a körforgalom mellett

Parkolás szempontjából a vizsgált területen Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (IX.27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról van érvényben jelenleg, amelynek 4.b. Melléklete szerint: A személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség c. táblázata állapítja meg a személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok telken belüli elhelyezésének előírásait.

1.7. KÖZMŰVIZSGÁLAT

Vízellátás

A terület térségének vízellátásáról az 5. számú Csátárka nyomászóna vezetékei gondoskodnak. A nyomászóna betápláló gépháza a Budaújlak-Csátárka gépház, amelynek beépített névleges kapacitása 1.200 m³/h és ellennyomó medencéi a Ruthén utcai medence (2 x 1.500 m³) és a Csátárkai medence (2 x 600 m³). Az ivóvízellátást és a megfelelő

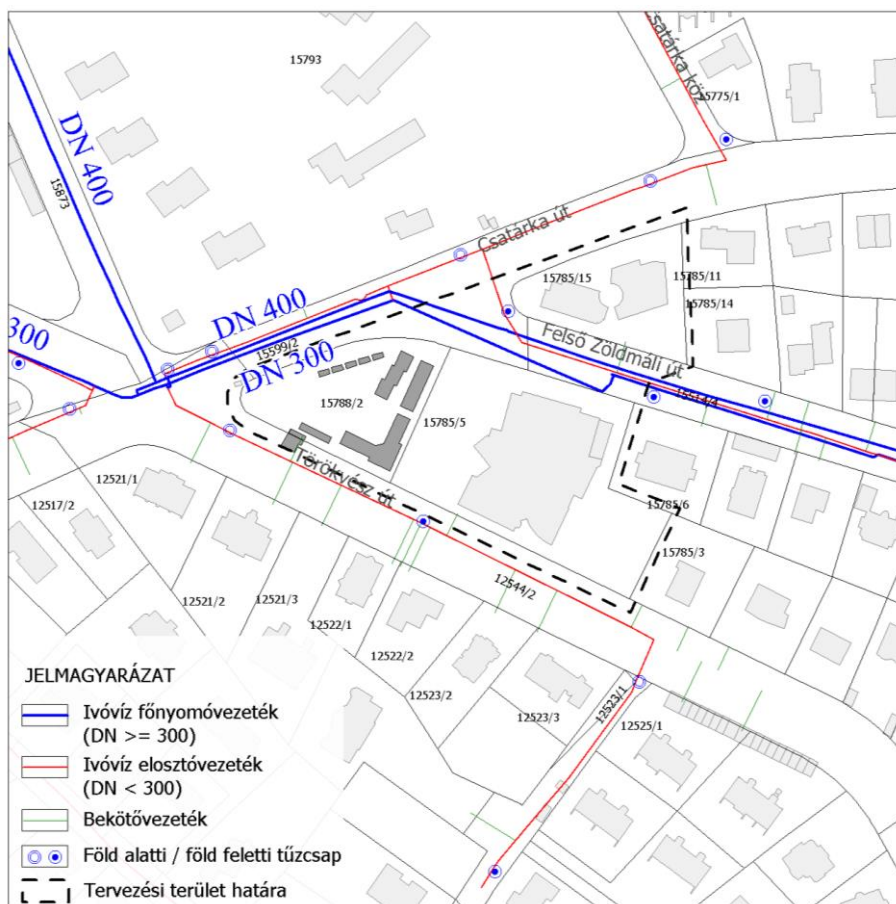
tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A terület közelében található nagyobb átmérőjű főnyomóvezetékek a következők:

- Felső Zöldmáli út – Csatárka út – Törökvész út nyomvonalon: DN 300-as méretű, öntött vas és KPE anyagú főnyomóvezeték,
- Felső Zöldmáli út – Csatárka út – Verecke lépcső nyomvonalon: DN 400-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték.

A terület és környezetének elosztóhálózata (DN < 300) jellemzően DN 200-as és DN 150-es mérettel épült ki, anyagát tekintve pedig gömbgrafitos öntött vas, öntött vas, KPE, eternit és PVC

A területen és térségében ipari vízvezeték nem található. A területet vízbázis védőterületek (belső, külső, hidrogeológiai „A”, hidrogeológiai „B”) nem érintik, valamint nem érinti a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt Vízminőség-védelmi terület övezete sem.

A területet határoló utcákban és a környékén föld alatti és föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzvíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy nem található olyan terület, amely területet nem fedne le a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete.

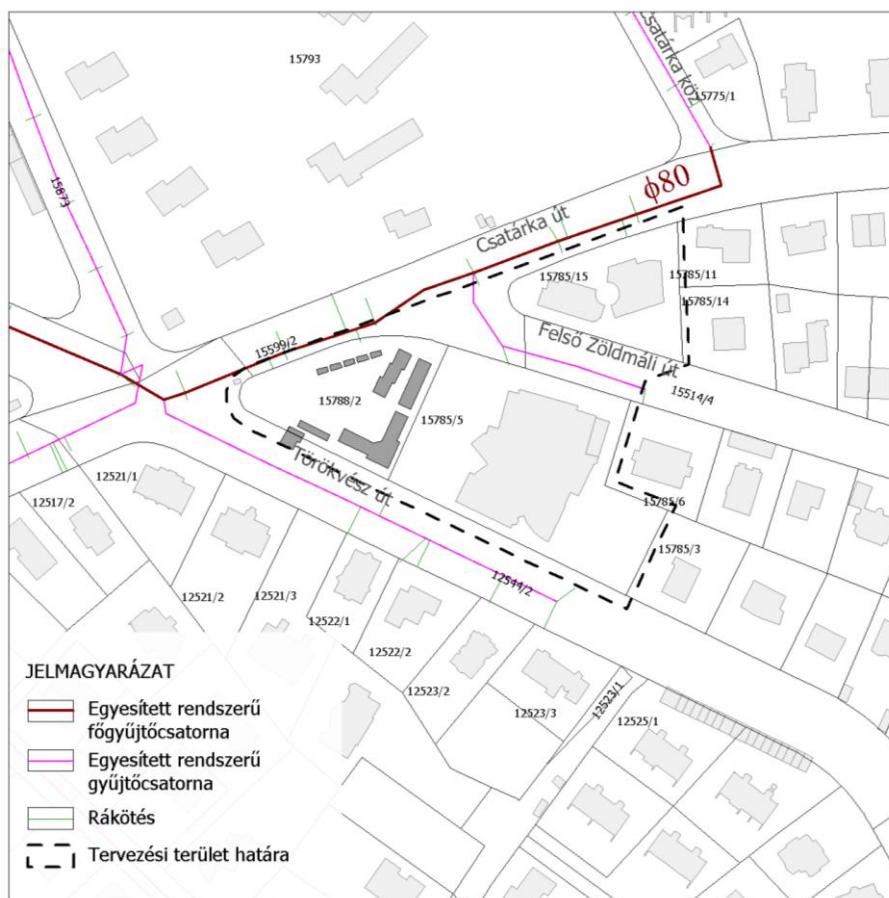


Csatornázás

A terület és térségének a csapadék- és szennyvíz összegyűjtése egyesített rendszerű csatornahálózattal történik, mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. Az egyesített csatornahálózatok által összegyűjtött vizek befogadója a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep, ahol a szennyvizek megtisztításra kerülnek.

A terület és közelében a Törökvész út – Csatárka út nyomvonalon található csak főgyűjtőcsatorna, amely egyesített rendszerű, Ø80-as méretű és beton anyagú.

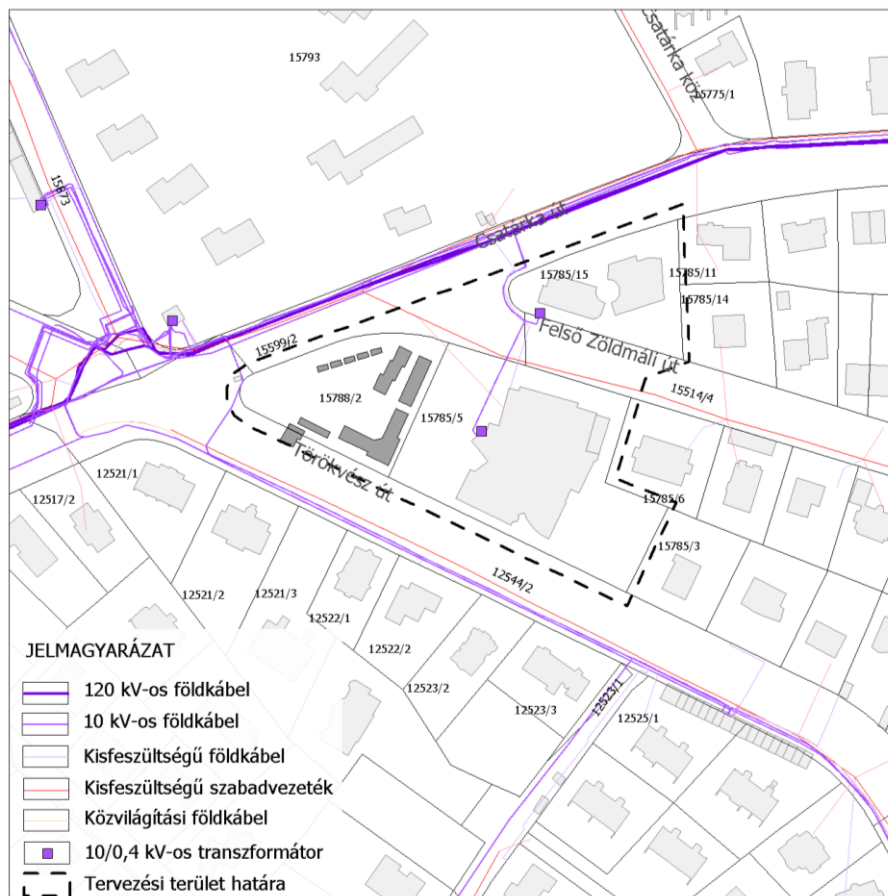
A környező egyesített rendszerű csatornák (főgyűjtőcsatorna és gyűjtőcsatornák) gravitációs jellegűek, átemelő a közelben nem található.



Villamosenergia-ellátás

A vizsgált terület ellátását a Virányos 120/10 kV-os alállomás biztosítja. A Csatárka út – Kapu út nyomvonalon 120 kV-os földkábeles nyomvonal üzemel, amely a Kaszásdűlő alállomás és Riadó utca 7. között létesült. A 10 kV-os földkábelek a vizsgálati terület közterületein kiépültek, amelyekről ellátottak a fogyasztói igényeket biztosító 10/0,4 kV-os transzformátorok. Ilyen transzformátor üzemel a bevásárlóközpontban, épületen belül elhelyezve, illetve a Felső Zöldmáli út – Csatárka út sarkán pincében elhelyezve. A Csatárka út – Verecke lépcső sarkán építtettházaz 10/0,4 kV-os transzformátor üzemel.

A kisfeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózat a térségben vegyes képet mutat, többségében földkábeles kivitelű, de szigetelt szabadvezetékes szakaszok is üzemelnek.



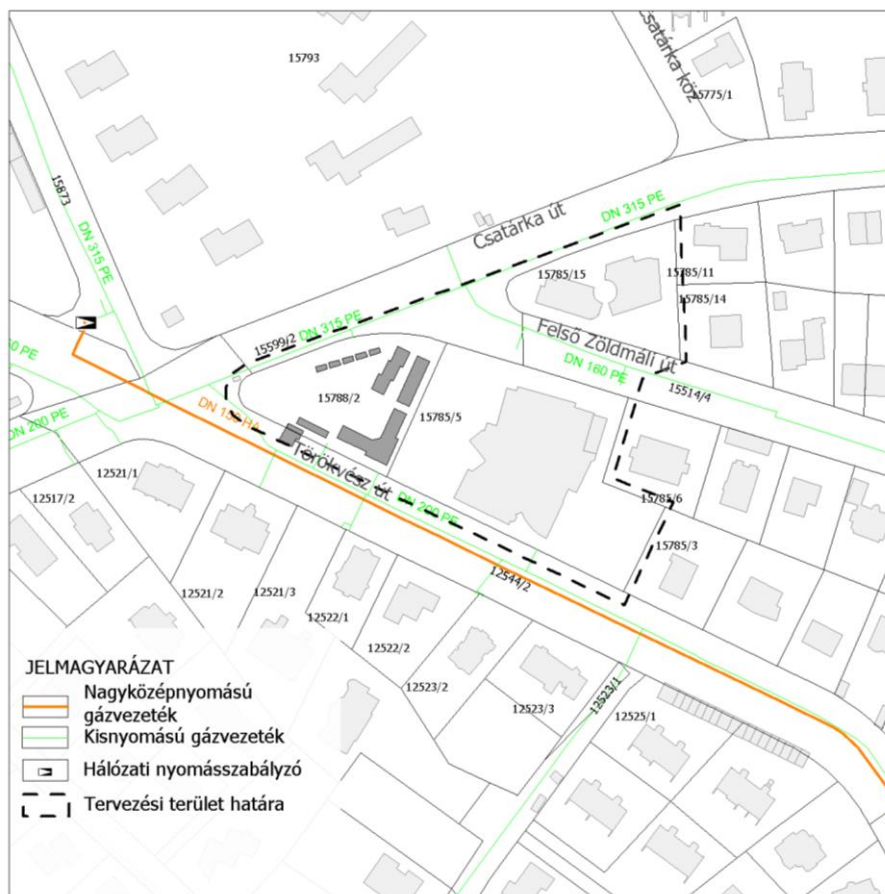
Gázellátás

A térség gázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. elosztóhálózata biztosítja. A Törökvész úton DN 150 HA méretű nagyközépnomású gázvezeték üzemel, amely a Törökvész út – Verecke lépcső sarkán elhelyezett lemezházas hálózati nyomásszabályzót táplálja meg. Az innét induló DN 315 PE kisnyomású gázvezeték a Csatárka úton halad tovább, a Törökvész úton DN 200 PE, a felső Zöldmáli úton DN 160 PE mérettel létesült és látja el közvetlenül a fogyasztókat földgázzal.

A gázvezetékek biztonsági övezetére vonatkozó előírások magasabb rendű jogszabályban rögzítettek. A földgáz elosztóvezetékek és azok környezetének zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítása érdekében biztonsági övezetet kell megállapítani, melyet a bányakapitányság határozatban rögzít. A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) Korm. rendelet tartalmazza többek között a biztonsági övezetben tiltott tevékenységeket.

Távhőellátás

A vizsgált területen és közelében a távhőellátás vezetékei nem épültek ki.



Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A térség a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik. A térségi felhasználókat a Krisztina EWSD host Pusztaszeri RSS kihelyezett fokozat szolgálja ki kültéri elosztós rendszerű, rézkábelrel kiépített hálózaton keresztül. A kiépült hálózat jellemzően földalatti kivitelű, alépítményben elhelyezett kábeles rendszerű, az egyes ingatlanok önálló csatlakozással rendelkeznek. A hagyományos rézkábelrel kiépült hálózat mellett számos optikai kábeles fejlesztés és kiépítés is történt. A Magyar Telekom alépítmény hálózata a Csátárka út – Kapy utca nyomvonalon létesült. Léghálós távközlési hálózat a Törökvész úton és a Felső Zöldmáli úton üzemel.

A fejlesztések eredményeként a digitális KTV hálózat ma már az összes távközlési szolgáltatás nyújtására képes, beleértve a hang- és az adatátvitel csomagkapcsolt átvitelt is, köszönhetően a hálózat kétirányúságának és a hibrid optikai-koaxiális hálózatok elterjedésének. A nagyobb KTV szolgáltatók saját optikai gerinchálózattal rendelkeznek, így a forgalom egy részét saját hálózataikon belül igyekeznek tartani és csak egy felsőbb koncentrált ponton létesítenek kapcsolást más szolgáltatók hálózatával.

A Vodafone Magyarország Zrt. (korábban: UPC Magyarország Kft.) alépítményben elhelyezett koaxiális hálózata a Csátárka úton épült ki.

A DIGI Kft. optikai kábelhálózata a Csátárka út – Felső Zöldmáli út nyomvonalon, valamint a Törökvész úton épült ki.

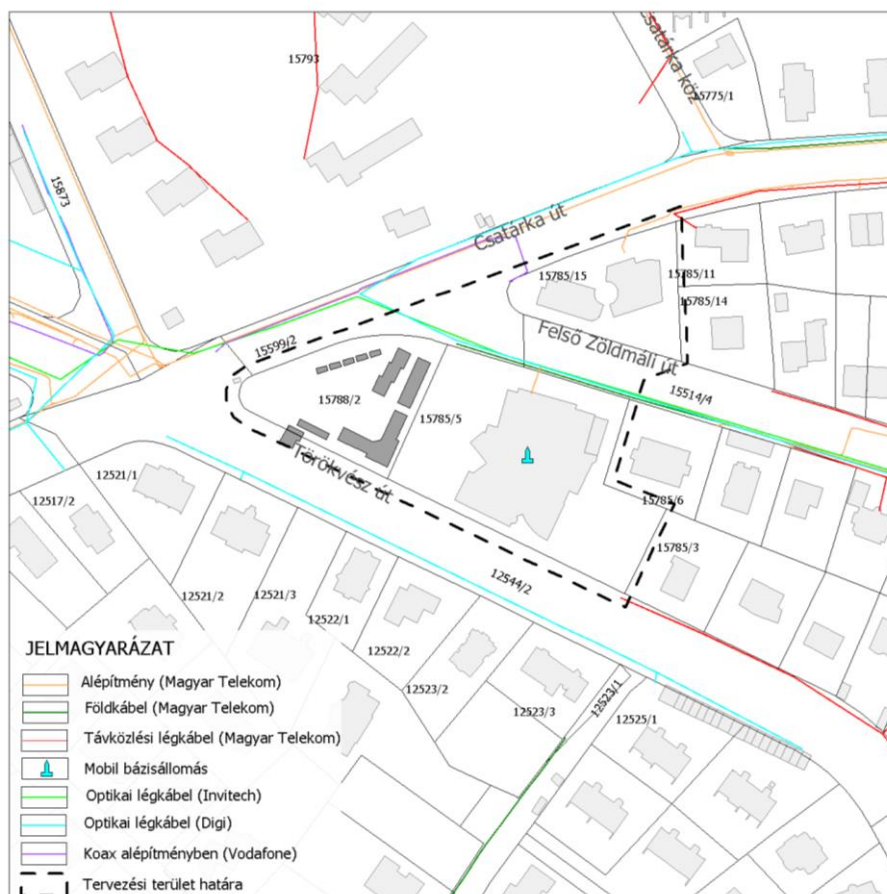
Az Invitech optikai gerince a Törökvész út – Csátárka út – Felső Zöldmáli út nyomvonalon léghálósan létesült.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes ellátáson kívül a kerületben a mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat, amelyek a vizsgálati területen is megtalálhatóak, a bevásárlóközpont tetőszerkezetén elhelyezve. A vizsgálati területen és térségében valamennyi mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült.

Mind a vezetékes, mind a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében a szolgáltatók hálózataik fejlesztését új igények megfelelésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából saját beruházásban végzik.

A megfelelő minőségű mobil szolgáltatás biztosítására a belső, magasabb beépítésű területeken épületek homlokzatára, tetőszerkezetére helyezik el az antennákat. A mobil ellátás piaci alapokon és saját szolgáltatói előírásokon létesül, amelynek a törvényi háttere biztosított.



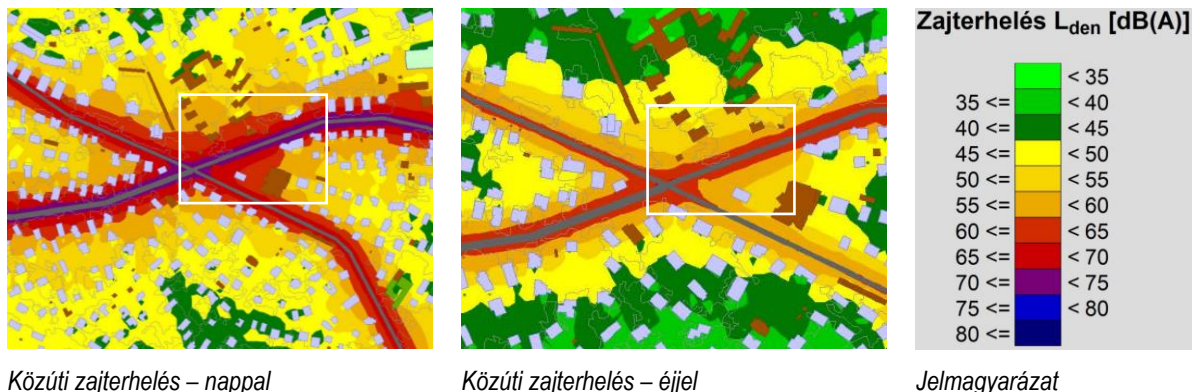
1.8. KÖRNYEZETVÉDELEM

Levegőminőség

A terület a „Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomeráció része a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet szerint. A vizsgálati területhez „legközelebb” lévő mérőállomás a Széna téri automata mérőállomás. A távolság okán e mérőállomás adatai a vizsgálati területen nem relevánsak. Elsősorban a Törökvész út és Csatárka út forgalma és a környező lakóterületek szilárd tüzelése emittál légszennyező anyagokat, illetve porképző felületek is találhatóak a vizsgált területen, de a térségben jellemző északnyugati széljárás a hegyvidék felől frissíti a terület levegőjét. A 4/2011. (I. 14.) VM rendeletben foglalt határértékeket a terhelés kedvezőtlen időjárási helyzetben elérheti. A levegőszennyezést a közlekedés miatt főként a szálló por (PM_{10} , $PM_{2,5}$), a szén-monoxid (CO) és nitrogén-oxidok (NO_x) magas koncentrációja okozhatja.

Zajterhelés

A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet, a stratégiai küszöbértékeket a 280/2004 (X.20.) Korm. rendelet tartalmazza. A területre vonatkozó határértékek nappal 65 dB, éjszaka pedig 55 dB. A 2017-es stratégiai zajtérkép alapján a Törökvész út és a Csatárka út határértéket meghaladó terheléssel.



Földtani és vízföldtani viszonyok

A térség homokos alapkőzetét mesterséges feltöltések borítják. Talajszennyezettség nem ismert. A hatályos TSZT szerint a területet országos vízminőség-védelmi terület, karsztos terület övezete, valamint barlang védőövezete közvetlenül nem érinti, mindazonáltal karsztos területek és barlang védőövezete a tervezési területhez viszonyítva 200 m-en belül található.

Hulladékkezelés

A vizsgált területen a jelenlegi tevékenységekből fakadóan kommunális hulladék keletkezik, melynek gyűjtését a BKM Nonprofit Zrt. FKF Hulladékgazdálkodási Divíziója végzi.

1.9. KATASZTRÓFAVÉDELEM

Építésföldtani korlátozások

Felszínmozgás veszélyes, alábányászott, illetve feltöltött terület nem található a vizsgált területen.

Tevékenységből fakadó korlátozások

A tervezési területen és környezetében a 219/2011. (X. 20.) Korm. rendeletben foglalt veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek nincsenek, és azok veszélyességi zónája sem érinti a területet.



Jelmagyarázat

	Épület		Faegyed
	Gyalogos közlekedés területe		Zöldfelület (teljesértékű)
	Egyéb burkolt felület/járdaszíj		Zöldtető
	Közúti közlekedés területe		Cserje, talajtakaró
	Üvegtető		HELLO WOOD kapu
	Vizsgált telken belüli aszfalt burkolat		Karsztos terület
	Vizsgált telken belüli térkő burkolat		Tájképvédelmi övezet
	Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor		Barlang védőövezete
	Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor		Közúti zajterhelés
	Autóbusz megálló		Vetítő
	Gépkocsi bejáró		Tervezési terület határa
	Felsőzíni parkoló		

Környezetállapot és közlekedés vizsgálata

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

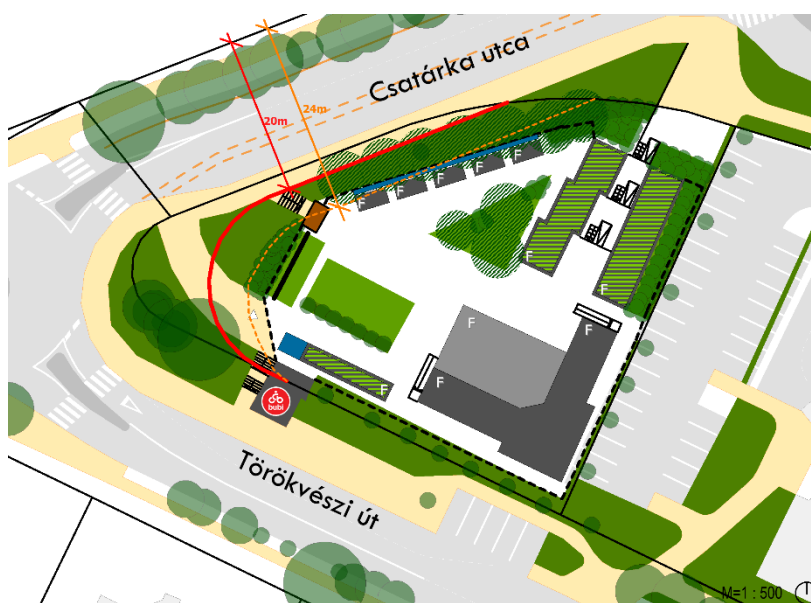
A tervezési területre vonatkozó javasolt változások, a TSZT/FRSZ módosítás és a KÉSZ módosítás is, csak a Vi-2/SZ-33 jelű építési övezetbe sorolt 15788/2 hrsz.-ú telket érintik. A szomszédos telkek nem rendelkeznek fejlesztési tartalékokkal, módosítással nem érintettek.

A tervezési területen kialakult szabadtéri piac és rendezvényterület továbbra is a területen maradna, kisebb mértékű fejlesztése javasolt.

Figyelembe véve, hogy a közlekedés nem igényel további közterület-szélesítést, indokolt a Csatárka út hatályos tervekben lévő szabályozásának csökkentése, új telekhatár kijelölése. A javasolt 20 méter közterület-szélesség esetén a telekhatár a gyalogos járda külső szélén fog húzódni, az új telek nagysága, mintegy 2191 m² nagyságú lesz.

Az eredeti telekméret így is csökken, a meglévő piaci építmények megtartása mellett nő a beépítettség mértéke. Ennek értékét javasolt úgy meghatározni a KÉSZ-ben, hogy tegye lehetővé akár a létesítmény működést javító minimális mértékű bővítését is.

A piacterületet lehatároló kerítés és annak helye, valamint a bejárati kapuépítmény helye nem változik, a meglévő zöldfelületek megtartásra kerülnek, a piacterületen belül kisebb mértékben növelhetők.



JELMAGYARÁZAT

Meglévő telekhatár	Tervezett/ áthelyezett építmények
Javasolt új telekhatár	Tervezett zöldfelületek
Meglévő területfelhasználási egység (Vi-2) határvonala	Tervezett zöldtető
Kerítés	Tervezett fa
Piac meglévő építményei	Tervezett cserje
Üvegtető	Vetítő
Hello Wood kapu	Gépkocsi bejárat
	Mikromobilitási pont

Beépítési javaslat

A javasolt méretű új telken a piac megtartása mellett 30% körüli beépítettségi érték alakítható ki, a zöldfelületi arány pedig, csak nagyon erőltetve (pl. zöldtetők, zöldfalak alkalmazásával) alakítható ki legfeljebb 30% körüli arányban. Így ennek értéke nem éri el az OTÉK szerinti, intézményi vegyes területre meghatározott legkisebb zöldfelületi arányt (a be nem épített terület 50%-át), ezért a KÉSZ-ben alacsonyabb paraméter-érték előírása indokolt, amelyhez OTÉK-tól való eltérést szükséges.

2.2. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A telekredezés és létesítményfejlesztés során a meglévő zöldfelületek megtartása javasolt, további növelésük csak kisebb mértékben valószínűsíthető meg reálisan. A piactéren további fásítás javasolt, hogy árnyékoló hatása révén a forró nyári napokon megfelelő kondicionáló hatás érvényesüljön. A kivetítő fal hátulsó részére zöldfal létesítése javasolt, melynek funkciója kettős: klíma kondicionáló és településképp javító. Az új telekhatáron belül megtartásra javasolt cserjés növényállomány is részben takarja az építményeket, így a kedvezőbb utcaféképi megjelenést segíti. A javasolt zöldtetők a szomszédos magasabb épületekről kedvezőbb látványt nyújtanak. A csapadékvíz telken belül tartásával (záportározók kiépítésével) a keletkező csapadékvíz helyben hasznosíthatóvá válhat (növényzet locsolása).

2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Közúti közlekedés

A 15788/2 hrsz.-ú ingatlan elérését közvetlenül biztosító Zöldmáli út kiépült, a határoló fő és gyűjtőút hálózati elemek esetében fejlesztés nem tervezett, azok megfelelő megközelítési lehetőséget biztosítanak a meglévő piac és rendezvény terület rendeltetés, valamint a távlati, az övezeti besorolásnak megfelelő intézményi beépítés számára is.

A mintegy 10 éve körforgalmúvá átépült Törökvész – Csatárka út csomópont esetében sem ismert közlekedésfejlesztési szándék jelenleg. Tárgyi ingatlan jelenlegi használatától vagy jövőbeni beépítésétől függetlenül, a fő- és gyűjtő utak forgalomterhelésének növekedése esetén jövőben elképzelhető kapacitív (spirál körforgalommá történő) átépítés, vagy a kerékpáros infrastruktúra átvezetése miatt a csomóponti terület bővítése. Azonban a Csatárka utcai csomópont egykor jelzőlámpás forgalomirányítású járműosztályozójának szélesítésére vonatkozó – a TSZT-ben még jelen lévő – korábbi bővítési szándék végrehajtása ma már felesleges lenne.

A fentiek alapján a közúti (KÖU) területbiztosítás felülvizsgálata javasolt oly módon, hogy a Csatárka utca meglévő déli járdája – lásd vizsgálat – kerüljön teljes egészében közterületre és a körforgalmú csomópont esetleges bővítése maradjon továbbra is biztosított, de a többi terület tényleges közlekedési területté alakítása felesleges.

Közösségi közlekedés

A jelenleg üzemeltetett autóbusz hálózat bővítése a nagyterjedésű lakóterülettel körbevett 15788/2 hrsz.-ú ingatlan piacként és rendezvény területként történő további használata, vagy végleges intézményi területként történő beépítése esetén sem szükséges, figyelembe véve Rózsadomb Center is. A meglévő közösségi közlekedési infrastruktúra továbbra is megfelelő szolgáltatást biztosít a terület számára.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A térségben a gyalogos infrastruktúra teljes egészében rendelkezésre áll, bővítése nem várható. A Csatárka utca déli járdája esetében a közterületi státusz biztosítása javasolt.

Tárgyi ingatlan piacként és rendezvény területként történő további használata, vagy végleges intézményi területként történő beépítése esetén sem szükséges a fejlesztés, mivel az autóbuszmegállók elérése jó színvonalon biztosított.

A hegyvidéki környezet figyelembevételével kedvező magassági vonalvezetéssel rendelkező Törökvész úton közép vagy hosszú kerékpáros infrastruktúra kiépítése várható, amihez a szükséges közterület rendelkezésre áll.

Tárgyi ingatlan piacként és rendezvény területként történő további használata vagy végleges intézményi területként történő beépítése csak indokoltabbá teszi a kerékpáros hálózat fejlesztését.

A közlekedési és parkolási rend

A terület jellemzően a hétvégék kisebb forgalmú napjaiban és a hétköznapi délutáni-esti időszakokban látogatott. A 15788/2 hrsz-ú telek piacként és rendezvény területként történő további használata esetében a közterületek forgalmi a parkolási rendjében változás nem javasolt.

A jelenleg ideiglenes piac és rendezvény területként funkcionáló meglévő beépítés állandósításához mindenképp meg kell tartani a telken belüli áruakadás lehetőségét és a határoló közterületeken a meglévő parkolóhelyeket.

Az egyetlen telket elfoglaló, ezért lokális jelentőségű piac és rendezvény terület rendeltetésszerű használatához szükséges parkolást a 28/2019 (XI.27.) önkormányzati rendelet 4. melléklete (KÉSZ) és a 38/2001 (X.24.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselőtestületének önkormányzati rendelete a gépjármű várakozóhelyek megváltásáról szóló rendelet alapján – vagy azt előzetesen, kis mértékben célirányosan módosítva – kell biztosítani.

A kerékpáros célforgalom számára a KÉSZ vonatkozó előírásainak megfelelően, a telken belüli gyalogos térburkolaton kell elhelyezni a szükséges számú kerékpártárolót, a jelenlegi piac és rendezvény terület beépítéséhez kapcsolódóan – a vizsgálati munkarész figyelembevételével – mintegy 10 darabot, a hatályos, a 28/2019 (XI.27.) önkormányzati rendelet 4. melléklete (KÉSZ) alapján.

Az ingatlan végleges, intézményi területként történő beépítése esetén, a személygépjármű és kerékpár parkolási igényeket majd telken belül, mélygarázsban vagy az épület felsőbb szintjein kell teljesíteni.

2.4. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A terület elhelyezkedéséből adódóan közműekkel ellátott, a területen a teljes közművesítettség biztosítható. A módosítás hatására keletkező többlet közműigények a meglévő hálózatról, vagy annak fejlesztésével biztosíthatóak.

Vízellátás

A módosítás által érintett ivóvízigény és oltóvízigény a meglévő hálózatról, a meglévő bekötővezetésekről biztosítható, a telken belüli vízellátó rendszer pontos kialakítása érdekében részletes szakági terv készítése szükséges.

Pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretese a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani.

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A vízigények biztosítás mellett szükséges biztosítani a tűzvízigényt is, amely érdekében az oltóvíz biztosítását esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő vízvezetésekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni.

Csatornázás, szenny- és csapadékvíz elvezetése

A módosítással érintett területen keletkező szennyvizek a Csátárka úti egyesített rendszerű csatornába bevezethetők. A telken belüli szennyvízelvezetés pontos kialakítása érdekében részletes szakági terv készítése szükséges. A szennyvízelvezető rendszerbe csak kommunális jellegű szennyvíz engedhető, így amennyiben a területen ettől eltérő minőségű szennyvíz keletkezik, akkor azt telken belül elő kell tisztítani.

Pontos szennyvíz- és csapadékmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

Fontos hangsúlyozni, hogy a területen keletkező csapadékvizek helyben tartásáról, elvezethetőségéről a kerületi építési szabályzat az alábbiakról rendelkezik:

- 7. § (3) Biztosítani kell a csapadékvíz telken belül tartását.
- 7. § (4) Az építési telken belül zárt, terepszint alatti kialakítású záportározót kell létesíteni a telek beépítése, burkoltságának növelése hatására keletkező többlet csapadékvíz visszatartására, ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felületenként 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani. A záportározó túlfolyójából fékezetten vezethető ki a víz, a fékezést úgy kell meghatározni, hogy a vízkifolyás intenzitása nem haladhatja meg a telekről a beruházást megelőző vízkifolyás intenzitását.

Az előzőek értelmében a területen záportározó létesítése szükséges. A keletkező csapadékvizek elvezetése (területen belül és kívül), valamint a záportározó pontos helyének meghatározása érdekében részletes szakági terv készítése szükséges.

Csapadékvizek csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom uszadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni zsír- és olajfogóval) vezethetők a csatornába, illetve csak előtisztítást után történhet a csapadékvíz másodlagos felhasználása is.

Energiaellátás

Az ellátást a meglévő kifesztültségű elosztóhálózatról nagy valószínűséggel biztosítani lehet, azt a hálózat aktuális kiterheltsége határozza meg.

A ténylegesen megjelenő energiaigényt jelentősen befolyásolja a hőigény kielégítésének műszaki megoldása, valamint a létesítményekbe beépítésre kerülő technológia.

A tervezett során figyelembe kell venni a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ EN 50341-1:2013, MSZ EN 50341-2:2014, MSZ EN 61936-1:2016, MSZ 151-8:2002), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kifesztültségű hálózatot (MSZ 1), továbbá a létesítésnél a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény rendelkezéseit és a közmű elrendezésekről szóló (MSZ 7487) előírásait.

Közülemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

A tervezett létesítmények pontos villamosenergia-igénye a konkrét fejlesztések műszaki paramétereinek ismeretében határozható meg. Új transzformátor állomás létesítése esetén a Beruházónak vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítani szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján.

A továbbtervezés során a konkrét megjelenő villamosenergia-igényt, fogyasztási helyek számát, vételezési feszültség szintet stb. az elosztóhálózati engedéllyel (ELMŰ Hálózati Kft.) egyeztetni szükséges, az ellátásra vonatkozó műszaki-gazdasági tájékoztatójukat ezen adatok birtokában be kell kérni.

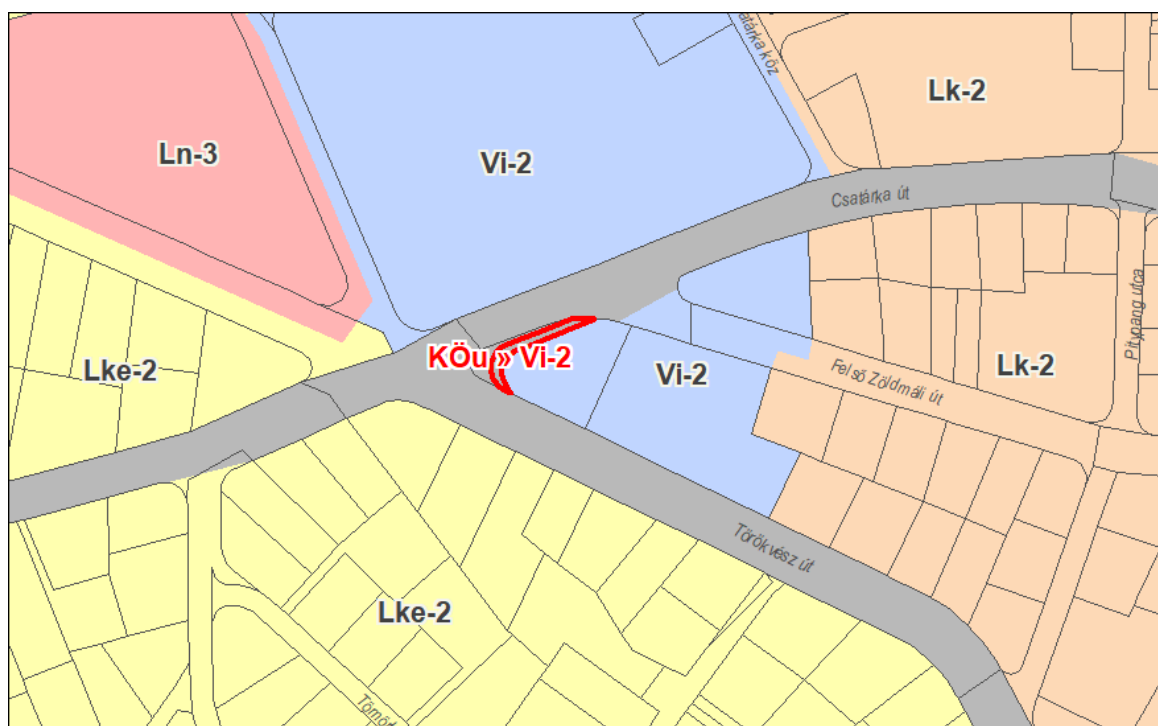
2.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK

A javasolt tervmódosítás miatt nem várható számottevő változás a terület környezeti állapotában. A zöldfelület arány kisebb mértékben növelésével, új zöldfelületek létesítésével, fák és cserjék telepítésével, illetve extenzív zöldtetők kialakításával javulhatnak a terület klimatikus viszonyai, növekedhet a biodiverzitás, emellett a szomszédos magasabb épületekről való rá- és kilátás is kedvezőbben alakulhat, pozitívan befolyásolva a vizuális élményt.

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

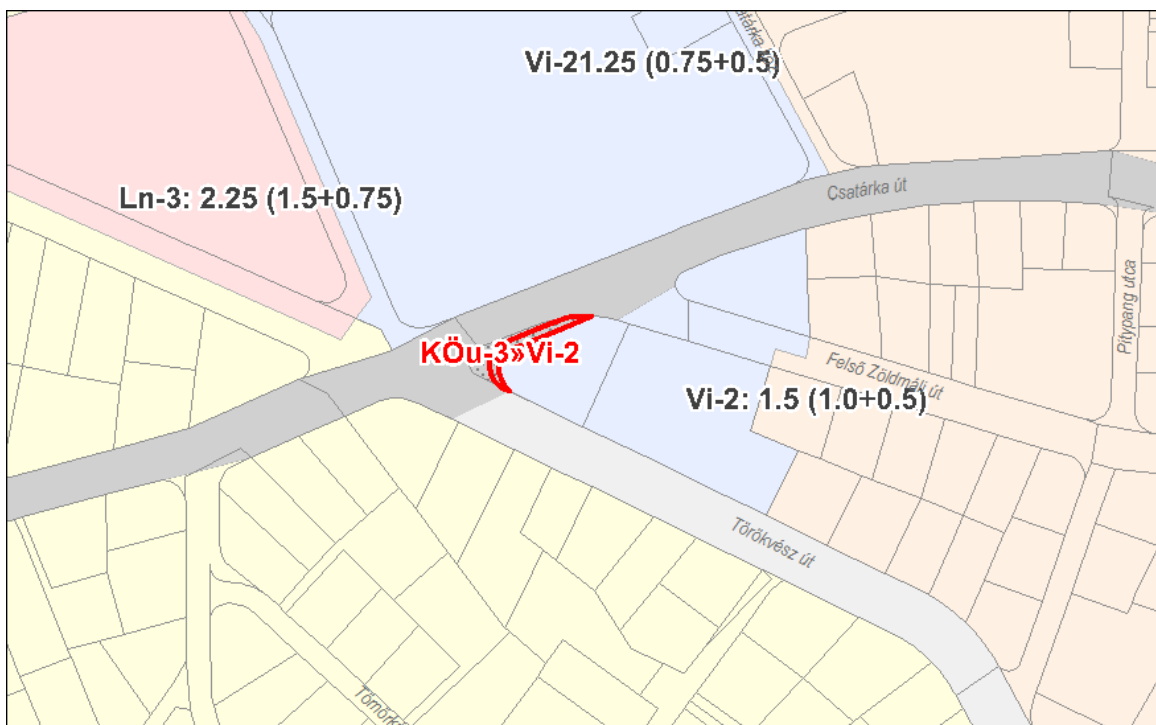
3.1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT) ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ) MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A közlekedési igények figyelembevételével, a Csátárka utca közterületi szélességének 20 méterre történő csökkentése javasolt, ennek megfelelően a TSZT-ben kijelölt Vi-2 területfelhasználási egység területe, mintegy 4,5 méterrel széles területsávval bővül. A módosítás nyomán a területfelhasználási egység, mintegy 268,65 m² -el lesz nagyobb. A jelenleg közterületi zöldfelületi sáv továbbra is lekerítetlen marad, a piac előkertjének zöldfelületeit növeli.



TSZT módosítási javaslat

Az FRSZ tervlapján a TSZT módosítással összhangban változik a területfelhasználási egység lehatárolása, de más módosítás nem érint, a területre vonatkozó sűrűségi értékek nem változnak.



FRSZ módosítási javaslat

3.2. MÉRLEG ÉS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

Területi mérleg

A kerületi bontásban megadott tervezett területfelhasználás a II. kerületre és a kerületek összességére vonatkozóan az alábbi pontokon módosul:

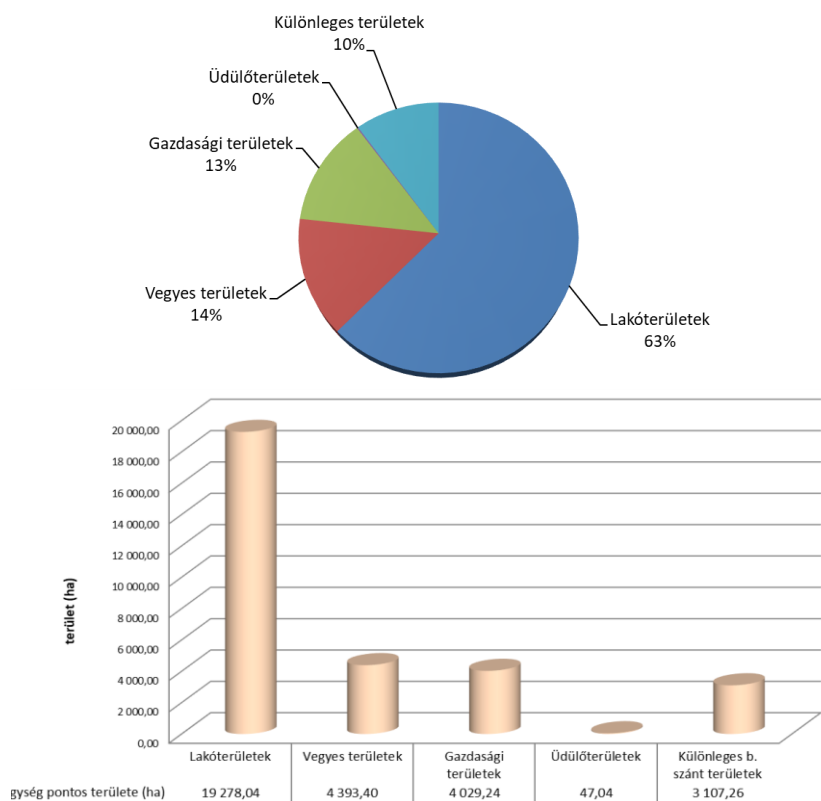
		II.	Σ
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	80,58	2 171,41
Vegyes területek összesen:		139,84	4 393,40
Beépítésre szánt területek összesen:		1 838,73	30 854,97
Közúti közlekedési terület	KÖu	101,72	3 002,18
Közlekedési területek összesen:		110,89	4 804,56
Beépítésre nem szánt területek összesen:		1795,01	21 657,19

A változások a TSZT területi mérlegét több tekintetben módosítják: beépítésre szánt területek megoszlása, beépítésre nem szánt területek megoszlása, vegyes területek, közlekedési területek megoszlása. A változások a TSZT-ben alkalmazott kerekítési pontosságot meghaladják.

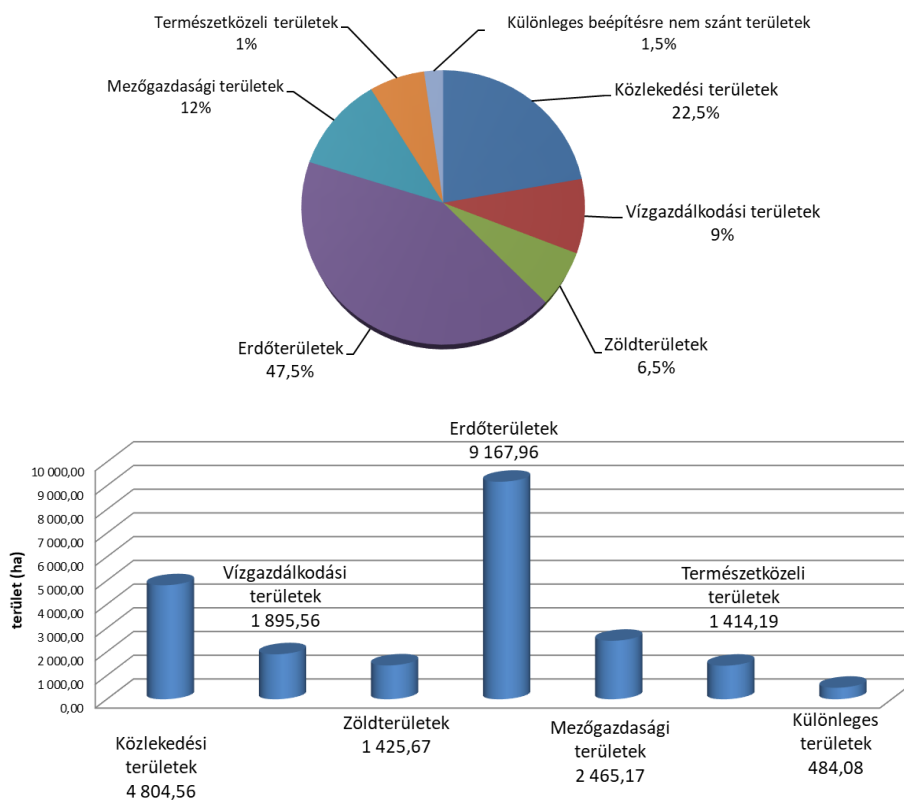
A főváros közigazgatási területe 52512 ha. Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30 854,97 ha, beépítésre nem szánt terület 21 657,19 ha, ami a teljes terület 58,76%-át, illetve 41,24%-át jelenti.

Módosul a 21., 22., 24. és 27. ábra:

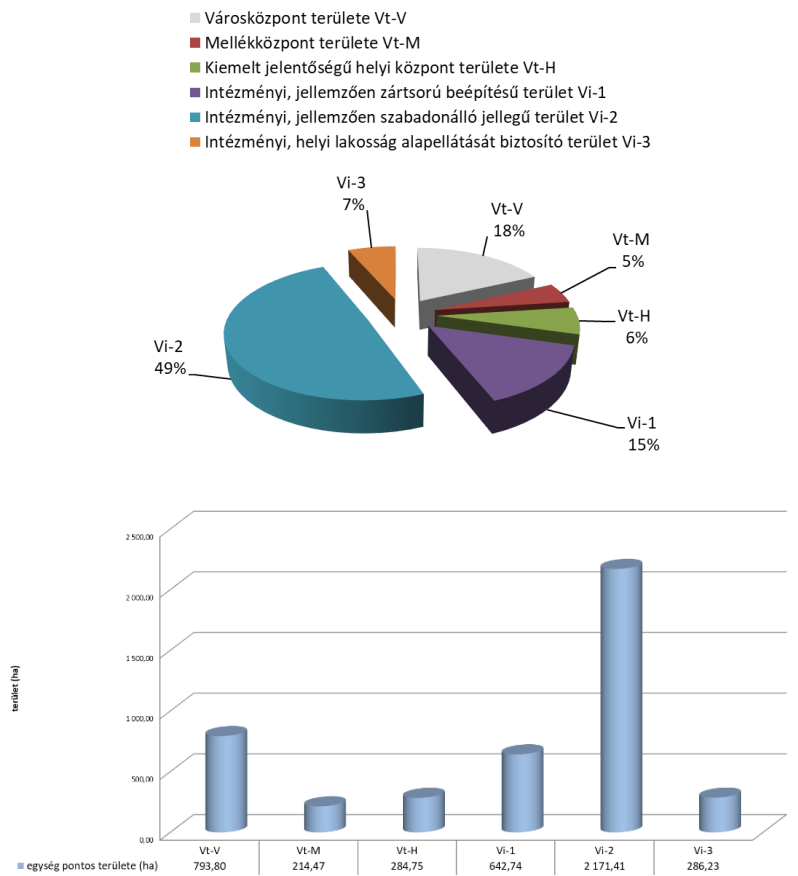
21. ábra: Beépítésre szánt területek megoszlása



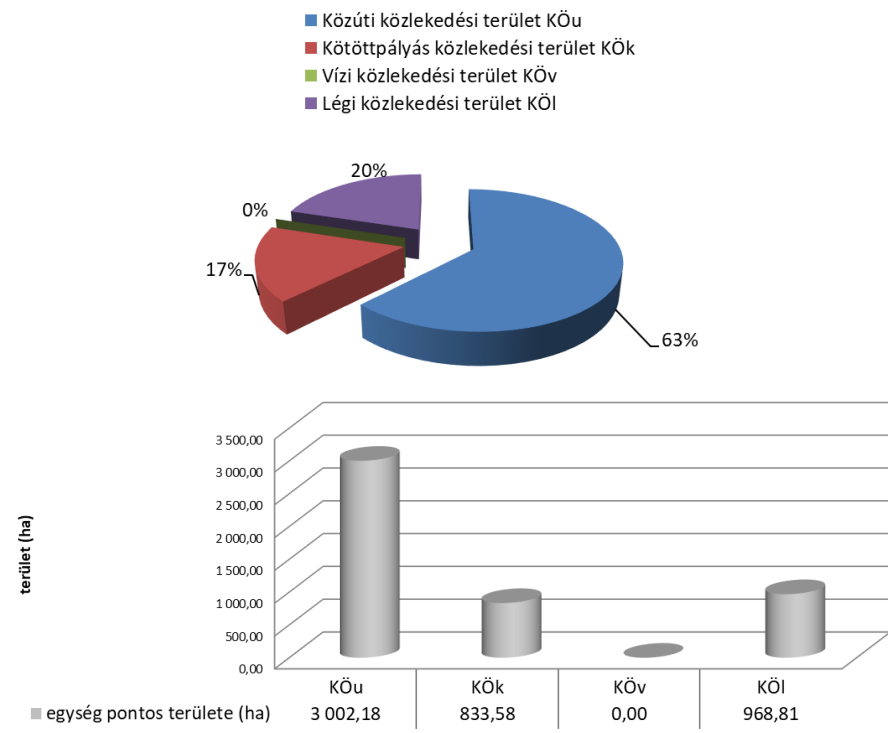
22. ábra: Beépítésre nem szánt területek megoszlása



24. ábra: Vegyes területek megoszlása



27. ábra: Közlekedési területek megoszlása



A módosítás változással érintett területeket, többszintes területfelhasználást, illetve távlati területfelhasználást nem érint.

Területrendezési tervvel való összhang

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve 7. melléklete szerint, az érintett terület települési térség, ahol a Vi-2 jelű, intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egység kijelölhető.

3.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK-SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Az értékelést A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján kell elvégezni.

A fenti kormányrendelet 9. melléklet 1. pontjában meghatározott értékmutatók az átsorolással érintett területfelhasználási egységek esetén azonosak, az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egység (Vi-2) és a közúti közlekedési terület (KÖu) értékmutatója is 0,5, ezért **a biológiai aktivitás értékben nem következik be változás.**

4. MELLÉKLET

SZERKEZETI TERVLAP

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

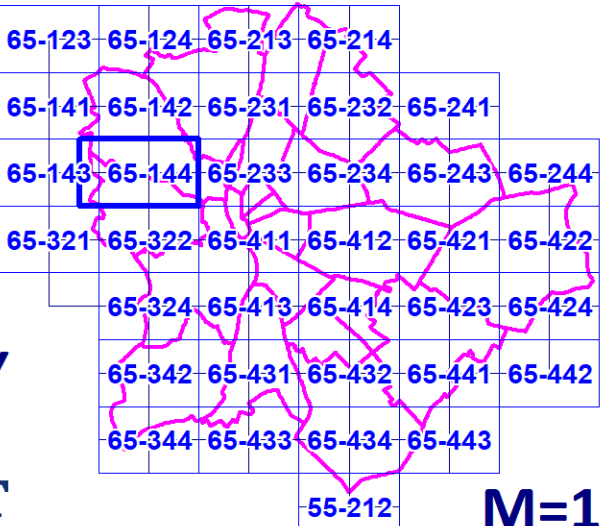
(65-144 szelvény)

BUDAPEST FŐVÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
.../2022. (... ..) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT
SZERKEZETI TERVLAP

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Készült az 1273. sorszámon szolgáltatott
állami alapadatok felhasználásával.

65-143
65-144 SZELVÉNY



M=1:10 000

**... /2022. (... ..) Főv. Kgy. rendelet
a Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló
5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról**

Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (7) bekezdés 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés b) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

dr. Számadó Tamás
főjegyző

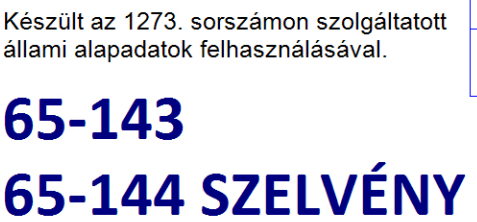
Karácsony Gergely
főpolgármester

1. melléklet az .../2022. (... ..) Főv. Kgy. rendelethez

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 1. melléklete („A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra-elemek” című, M=1:10 000 méretarányú tervlapsorozat) 65-144 szelvény

.../2022. (....) önkormányzati rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



M=1:10 000

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdése a főváros egészét érintő településrendezést a fővárosi önkormányzat feladatává teszi.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a 62. § (7) bekezdése 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Fővárosi Önkormányzat megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletét.

A módosítást a kedvezőbb területhasználat kialakítása teszi indokolttá: a Csatárka út közelmúltban történt kiépítése során nem kellett igénybe venni a korábban az e célra kiszabályozott közterületi szélességet, amelyre már a továbbiakban sem lesz szükség, mivel a térségben újabb útfejlesztések nem tervezettek. Indokolt a feleslegessé vált közterületi sávot az a 15788/2 hrsz.-ú, VI jelű intézményterület besorolású telekhez csatoltan hasznosítani.

Az FRSZ módosítása rendeletalkotással, az e rendelet mellékletét képező térképi mellékleten jelölteknek megfelelően történik.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Budapest II. kerület, Törökvész út 15788/2 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 1. (térképi) mellékletét képező 1:10 000 méretarányú tervlap sorozat 65-144 szelvénye tartalmának módosítására vonatkozik.

A 2. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.