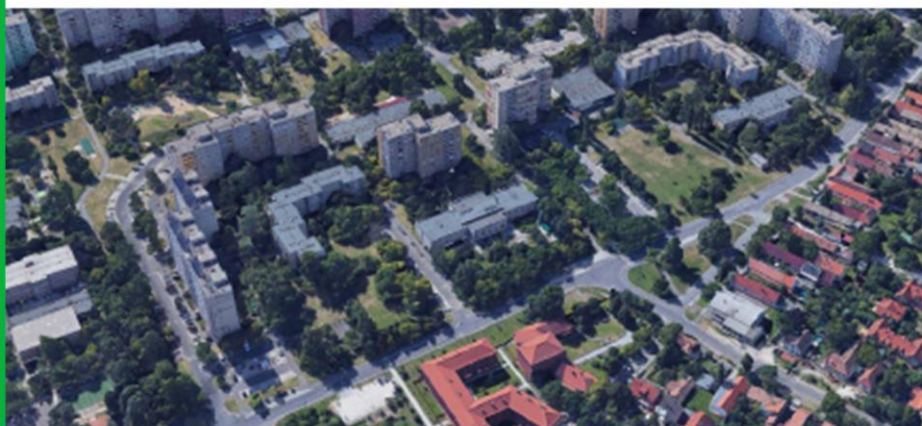




Korényi és Társai Építész Kft.

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

**BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER, ŐSZIKE UTCA -  
VIZIORGONA UTCA  
- DÓZSA GYÖRGY UTCA - EZÜSTHEGY UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**



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

**2023**

**BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER, ŐSZIKE UTCA - VIZIORGONA  
UTCA - DÓZSA GYÖRGY UTCA - EZÜSTHEGY UTCA ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

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

# TARTALOMJEGYZÉK

## 1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

## ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

|        |   |            |
|--------|---|------------|
| T-1    | Tervezési terület lehatárolása                            |            |
| ÉKV-1  | Területfelhasználás vizsgálata                            | M = 1:1000 |
| ÉKV-2  | Telekstruktúra vizsgálata – telektípusok                  | M = 1:1000 |
| ÉKV-3  | Építmények vizsgálata – épületek funkció vizsgálata       | M = 1:1000 |
| ÉKV-4  | Építmények vizsgálata – beépítési mód vizsgálat           | M = 1:1000 |
| ÉKV-5  | Építmények vizsgálata – épületek szintszám vizsgálata     | M = 1:1000 |
| ÉKV-6  | Építmények vizsgálata – tetőidom vizsgálat                | M = 1:1000 |
| ÉKV-7  | Építmények vizsgálata – épületállag vizsgálat             | M = 1:1000 |
| ÉKV-8  | Építmények vizsgálata – építési anyagok szerint           | M = 1:1000 |
| ÉKV-9  | Építmények vizsgálata – építési övezetek                  | M = 1:1000 |
| ÉKV-10 | Épített környezet értékei – fotódokumentáció              | M = 1:1000 |
| VRV-1  | Hatályos KÉSZ kivonata                                    | átnézeti   |
| TTV-1  | Táji és természeti adottságok vizsgálata                  | M=1:1000   |
| KÖV-1  | Közúti közlekedés vizsgálata                              | M=1:6000   |
| KÖV-2  | Közösségi közlekedés vizsgálata                           | M=1:6000   |
| KÖV-3  | Forgalomtechnika  | M=1:1000   |
| KV-V   | Víziközművek - Ivóvízellátás vizsgálata                   | M=1:000    |
| KV-CS  | Víziközművek - Szennyvízelvezetés vizsgálata              | M=1:1000   |
| KV-E   | Energiaközművek - Villamosenergiaellátás vizsgálata       | M=1:1000   |
| KV-G   | Energiaközművek - Földgázellátás, Távhőellátás vizsgálata | M=1:1000   |
| KV-T   | Távközlés vizsgálata                                      | M=1:1000   |


## **2. A BEÉPÍTÉSI TERV**

|       |                            |          |
|-------|----------------------------|----------|
| J-1   | Beépítési javaslat         | M=1:1000 |
| KÖJ-1 | Közlekedési javaslat       | M=1:1000 |
| KÖJ-2 | Közúti közlekedés javaslat | M=1:6000 |
| SZ-1  | Szabályozási javaslat      | M=1:1000 |
|       | Vázlatterv dokumentációja  |          |

## ALÁÍRÓLAP

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

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




.....

Városrendezés: Korényi András  
TT1 01-2590




.....

Ruzsinszky István  
É 01-4828



.....

Nagy Csilla  
TT1 01-1210



.....

Zöldfelületek: Nemes Zoltán




.....

Környezetvédelem SZK1 01-5053


.....

Közlekedés: Rhorer Ádám  
K1 1-01-3157



.....

Közművek: Jordán Péter  
T-01-0088



.....

Dima András  
T-01-8635



.....

Benedek Péter  
VZT-13-16318



.....

# 1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## 1.1. Az érintett terület rövid bemutatása a tervkészítés célja

A tervezési terület Békásmegyeren, az Ósziké utca - Viziorgona utca - Dózsa György utca - Ezüsthely utca által határolt. A terület beépítése kialakult, lakótelep. A lakótelep területén belül helyezkedik el a 62321/68 hrsz-ú ingatlan. Jelenleg az úszótelken egy földszintes épület áll, másfél méter magasan kiemelve a terepszintből. Az épület eredeti funkciója élelmiszer üzlet.

Az ingatlanon a Wilhelm Löhe Alapítvány az Evangélikus Egyházzal együttműködve, egy az Evangélikus Egyház kezelésében létrejövő új ifjúsági apartmanházat tervez kialakítani, amely maximálisan összhangban van az Alapítvány céljaival.

### *„Az Alapítvány célja*

*Az evangélikus vallás gyakorlásának és az Evangélikus Egyházzal tartozásnak, különösen az idős korúak vallásgyakorlásának elősegítése, a felekezet tagjai és hozzátartozóik támogatása, részükre közösségi programok és szociális ellátások szervezése.*

*Az Evangélikus vallást gyakorló fiatalok, különböző világi és egyházi intézményekben tanulmányokat folytató ifjúság támogatása, kulturális és szociális helyzetük javítása, látókörük, világnézetük szélesítésének elősegítése.*

*Az Evangélikus Egyház más felekezetekkel/egyházakkal való kapcsolatának és együttműködésének javítása, kapcsolatteremtésének elősegítése, ezen felül és ennek érdekében felekezeti hovatartozásra tekintet nélkül:*

*- az ifjúság támogatása, kulturális és szociális helyzetük javítása,*

*- szociális tevékenység családsegítés, időskorúak gondozása.*

*Az evangélikus egyház karitatív tevékenységének elősegítése keretében azt arra rászoruló egyének, családok részére elérhető árú szálláshelyek biztosítása.*

Elképzeléseik szerint a földszinten egy új gyülekezeti központ jönne létre, irodákkal. Az emeleten új ifjúsági apartmanház kerülne kialakításra, amely lakó apartmanokban szociálisan rászoruló, főleg közé- és felsőfokú tanulmányaikat a fővárosban kezdő és folytató diákok lennének elsődlegesen elhelyezve.

A jelenleg érvényben lévő szabályozási paraméterek ezt nem teszik lehetővé. Jelen dokumentáció a tervezett beruházás megvalósíthatóságának lehetőségeit vizsgálja.

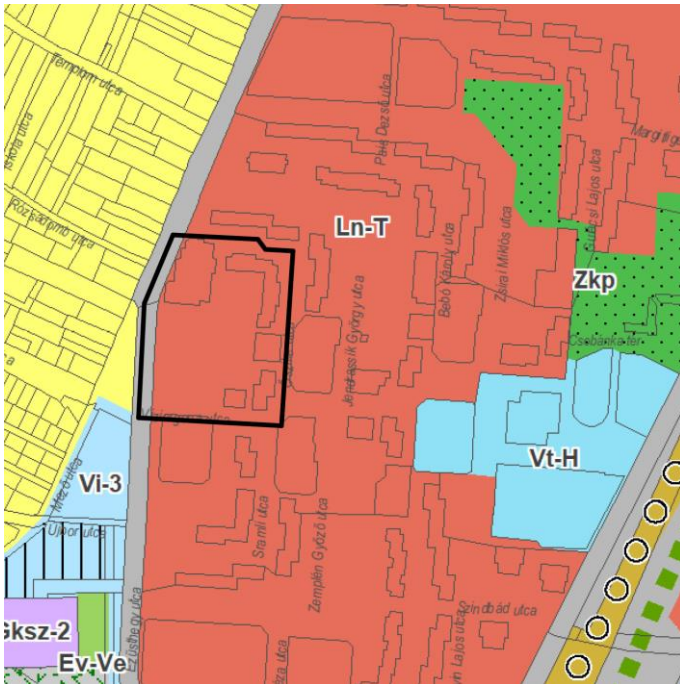
## 1.2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

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

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

- az egyes településrészek felhasználási módját (tervezett területfelhasználási egységeit),

- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.



A tervezési területet érintő területfelhasználási egységek:

Beépítésre szánt területek:

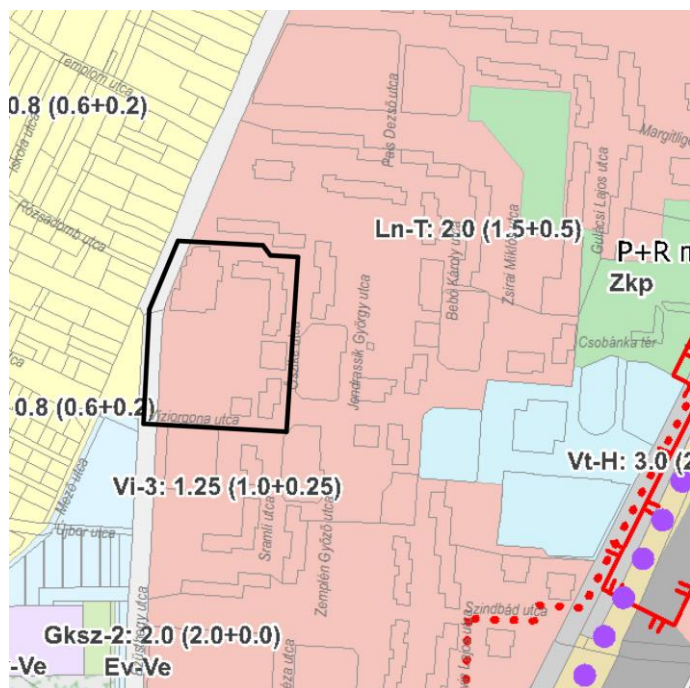
**Ln-T** Nagyvárosias teletszerű lakóterület.

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

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

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határoz meg.

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



Beépítésre szánt területek:

**Ln-T** Nagyvárosias teletszerű lakóterület.  
Bsa:1,5 - Bsp:0,5

### 1.2.3. Hatályos HÉSZ 20/2018. (VI.26.) ÖK rendelet

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

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

*Az Ln-T jelű teletszerű nagyvárosias és Lk-T jelű teletszerű kisvárosias építési övezetek általános rendelkezései*

#### 85. §

(1) Az Ln-T jelű nagyvárosias és az Lk-T jelű kisvárosias, általában teletszerű és jellemzően úszótelkes építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

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

a) az Ln-T és az Lk-T jelű építési övezetek

aa) általános előírásait rögzítő 86-88. §-sal,

ab) a részletes előírásait rögzítő 89-100. §-sal és

b) a 2. melléklet 3. és 5. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá

c) a Szabályozási Tervvel és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.

(3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a XXI. fejezet egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.

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

(5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes érték az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.



86. §

- (1) Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- a) lakás,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális és közösségi szórakoztató,
  - e) szállás jellegű,
  - f) igazgatási, iroda, valamint
  - g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
    - ga) vendéglátó,
    - gb) sport,
    - gc) önálló parkolóház, mélygarázs,
    - gd) kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás,
- valamint
- ge) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).
- (2) Kereskedelmi rendeltetés
- a) csak az épület pinceszintjén, földszintjén és,
  - b) legfeljebb összesen 500 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (3) Nem létesíthető
- a) lakás utólag a földszinten
    - aa) a közterület felé néző, 5,0 méternél kisebb előkert esetén, valamint
    - ab) úszótelken rendeltetési mód változásával sem,
  - b) a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
  - c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,
  - d) nagykereskedelmi áruház,
  - e) kiszolgáló épület – az intézményi telkek kivételével,
  - f) üzemanyagtöltő állomás, autómosó – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben. **ÓBÉSZ 61**
- (4) A telken – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –,
- a) az elhelyezhető épületek száma nem korlátozott,
  - b) a létesíthető lakások száma nem korlátozott.
- (5) Az újépítésű, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben a 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy, legalább 1,5 négyzetméteres tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (6) Melléképitmények közül
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - b) kerti építmény,
  - c) hulladékartály-tároló,
  - d) építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
  - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (7) Az övezet területén fedett vagy tetővel nem rendelkező kerékpártároló a közterületen és a telken egyaránt elhelyezhető, zárt kerékpártároló az övezetben meghatározottak szerint létesíthető.
- (8) Amennyiben két úszótelek csatlakozik egymáshoz, a közös telekhatáron az épületek zártan csatlakozhatnak egymáshoz.
- (9) Új épület elhelyezése előtt az építési hely közműmentességét meg kell vizsgálni, amennyiben ott közműlétesítmény található, akkor azt ki kell váltani.

87. §

- (1) A nem úszótelkes (legfeljebb 1 méteres sávban nem beépített telken álló) épület esetében a földszinti beépítés mértéke a 2. táblázat szerinti mértékig akkor növelhető, ha a régészeti leletek nem teszik lehetővé

egy vagy több szintes mélygarázs létesítését. A növelt beépítési mérték esetén a földszintes épületrész feletti zárófödém minimum felén legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha

- a) a földszintes épületrész beépítési mértéke kisebb, mint az általánosan megengedett mérték +10%, vagy
- b) a földszintes épületrész legalább felén üvegtető létesül.

(2) Meglévő – 2002. január 1-e előtt már létező – lakóépület

- a) legfeljebb egy visszahúzott tetőemelettel bővíthető,
- b) meglévő padlasterének tetőtéri beépítése során legfeljebb egy önálló építményszint létesíthető,
- c) lakásszáma – panelépület esetében – lakásmegosztással nem növelhető, a lakások összevonhatók, amennyiben az épület állagát statikai szempontból az kedvezőtlenül nem befolyásolja.

#### 88. §

(1) IA 51. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosítása, amennyiben - a b) pontban foglalt kivétellel - az építési övezetre vonatkozó részletes előírás másként nem rendelkezik

a) új épület építésénél a parkolóhelyeket

aa) elsődlegesen az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban kell kialakítani,

ab) az épület földszintjén akkor szabad elhelyezni, ha azt az építési övezet nem tiltja,

ac) felszíni parkolóban csak akkor szabad létesíteni, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi,

b) amennyiben a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott, akkor az a) pont előírása helyett a következő rendelkezés vehető figyelembe

ba) a beépítés mértékébe nem beszámító teremgarázs létesíthető, ami legfeljebb 1,0 méterre nyúlhat a terepszint fölé az előírt zöldtető rétegeit is figyelembe véve, vagy

bb) földszinti teremgarázs létesíthető a főépületen belül,

c) kiszolgáló épületként sorgarázs csak akkor létesíthető, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi,

d) meglévő épület esetén új parkoló, továbbá a bővítése vagy a rendeltetés változása miatt előírt többletparkoló felszíni parkolóként is kialakítható a telek zöldfelületi előírásának betartása mellett;

e) 3amennyiben a telekre való bejutás miatt annyi közterületi parkoló szűnne meg, mint amennyit a telken belül kellene elhelyezni, akkor a parkolót nem kell kialakítani a közterületen sem.

(2) Az építési övezetek területén

a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs,

b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

#### Az Ln-T jelű építési övezetek részletes előírásai

#### 89. §

(1) Az Ln-T jelű építési övezetek területén a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –

a) az Ln-T/SZ és az Ln-T/AI/SZ jelű építési övezetekben szabadonálló,

b) az Ln-T/Z és az Ln-T/AI/Z jelű építési övezetekben zárt sorú.

(2) Az Ln-T/TU és az Ln-T/AI/U jelű építési övezetek területén az épületek elhelyezése jellemzően a telepszerű, úszótelkes szabályok szerint történhet.

*Az Ln-T/TU és az Lk-T/TU jelű építési övezetek részletes előírásai*  
100. §

(1) Az Ln-T/TU és az Lk-T/TU jelű építési övezetek előírásainak alkalmazása során az előírásokat a Szabályozási Terven jelölt övezet területének egészére vonatkozóan kell alkalmazni, ahol az építési övezetek lehatárolásai magukba foglalják a lakótelepi épületek úszótelkeit és az azokat körülvevő közterületeket is, az övezethatáron belül.

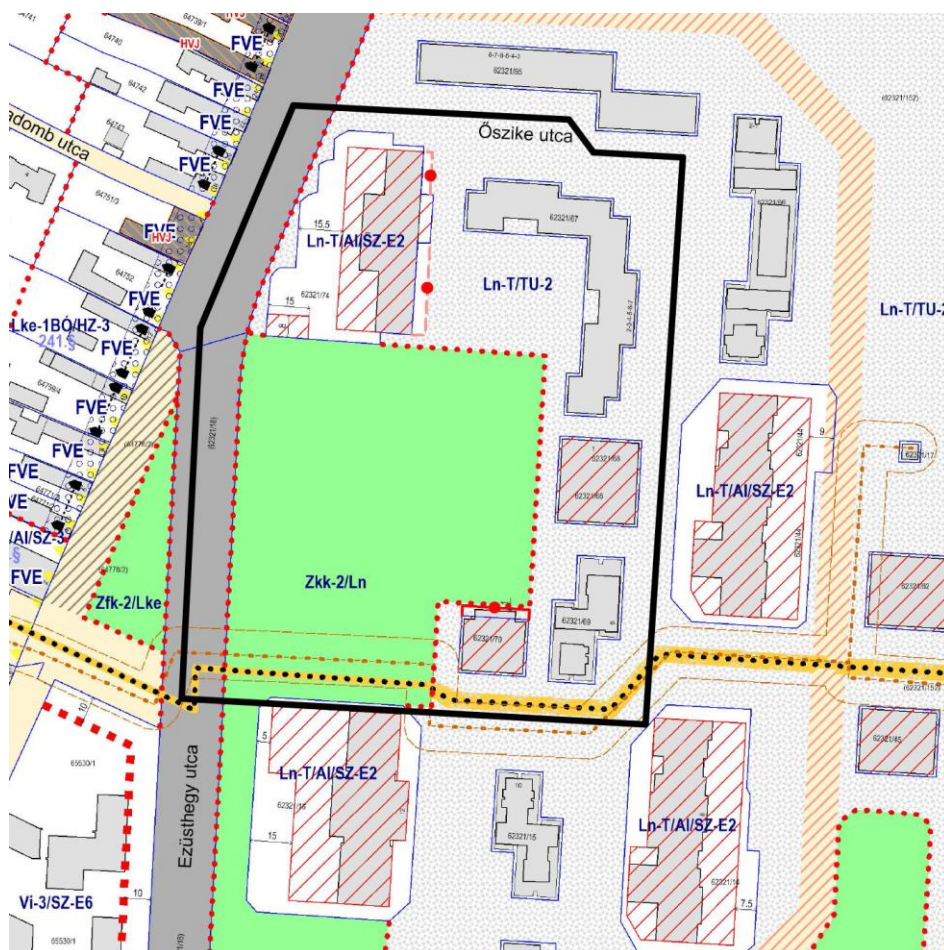
(2) Az Ln-T/TU-1, Ln-T/TU-2, Ln-T/TU-3, Ln-T/TU-4 és Ln-T/TU-5, valamint az Lk-T/TU-1, Lk-T/TU-2 építési övezetek területén

- a) a 2. melléklet 3. és a 6. táblázatában meghatározott zöldfelületi arányt (az előírt zöldfelületi átlagérték értékét=Z<sub>áé</sub>) az építési övezet teljes területére – az adott építési övezetbe sorolt terület építési telkeire és a közterületekre együtt – kell biztosítani;
- b) a zöldfelületi átlagértéket figyelembe kell venni a burkolt felületek, a felszíni parkolók átépítése, kialakítása, továbbá mélygarázs létesítése során;
- c) az övezetek úszótelkein
  - ca) az 86. § (1) bekezdés szerinti rendeltetések létesíthetők,
  - cb) telekre vonatkozó beépítési paraméter nincs meghatározva;
- d) új épületet elhelyezni csak a már kialakult telken, vagy a Szabályozási Tervben közterületből kiszabályozandónak jelölt telken, annak végrehajtása után szabad, és akkor, ha az új épület parkolási kötelezettsége legfeljebb 300 méteren belül biztosítható;
- e) parkoló-létesítmény a lakótelepi egység területét képező övezet közterületén mélygarázként, parkoló lemezként a Szabályozási Terven rögzített terepszint alatti parkoló-létesítmény céljára kijelölt helyen belül és akkor létesíthető
  - ea) ha a garázselhelyezéshez szükséges közműkiváltások és a garázs megközelíthetőségének közlekedési feltételei biztosíthatók, és
  - eb) ha az építmény a csatlakozó terepszinthez képest a tetőkerti kialakítással együtt sem magasabb 1,5 méternél, vagy
  - ec) ha a területre vonatkozó közterület alakítási terv annak helyét kijelöli, és műszaki feltételeit meghatározza;
- f) meglévő épület bővítése a Szabályozási Terv módosítása nélkül a következők szerint történhet:
  - fa) az épületmagasság növelése legfeljebb egy tetőemelettel lehetséges, úgy, hogy annak legmagasabb pontja a meglévő attikára az épület irányába fektetett legfeljebb 45°-os hajlásszögű sík alatt maradjon,
  - fb) emeleti szinten vízszintes irányban az úszótelek határát legfeljebb 1,5 méterrel meghaladó kinyúlású bővítés megengedett, az épület egészére egy tervben megtervezett és egy időben megvalósításra kerülő módon, különálló, egyedi bővítések nem megengedettek;
  - fc) erkély, loggia, valamint a földszinti lakáshoz tartozó terasz beépítése az épület egészére egy tervben megtervezett módon lehetséges;
- g) meglévő épület épületmagassága nem növelhető;
- h) az épület földszinti kialakítása, átalakítása során
  - ha) lakás nem létesíthető, kivéve, ha az épület első szintjének a terepcsatlakozástól mért padlószintje a 0,8 m-t meghaladja,
  - hb) a rendeltetési egység szolgáltatási, kereskedelmi, vendéglátó rendeltetési módra megváltoztatható,
  - hc) a földszinti önálló rendeltetési egység nettó alapterülete legfeljebb 10%-kal növelhető az épületen átmenő keresztirányú árkád területe irányába,
  - hd) épület hossz tengelyével párhuzamos árkád területe szakaszosan nem csökkenthető kivéve, ha az épület egészére vonatkozó koncepció alapján kerül kialakításra,
  - he) gyalogos átjáró csak abban az esetben építhető be, ha az átjárás továbbra is biztosítható, és a visszamaradó átjáró szélessége nem csökken 3,0 méter alá,
  - hf) nem árkádot érintő földszinti bővítés csak az épület telkén belül lehetséges,
  - hg) zárt kerékpártároló a telken belül, az árkádos épületek földszinti pillérei között elhelyezhető, mely legfeljebb 0,5 méterrel haladhatja meg a pillér szélességét,
  - hh) bővítés a telken belül sem járhat a zöldfelület csökkentésével;
- i) közterületen épületként gépkocsitároló a 55. §-ban meghatározottakon túl

ia) a felszíni parkolók alatt, támfaléptímenként, dombgarázként is kialakítható,  
 ib) a támfaléptímenként egy tömegben, összefüggően legfeljebb 4 darab garázs egység (legfeljebb 16,0 méter hosszban) alakítható ki, és az így kialakított tömegek között legalább 5,0 méter széles gyepes rézsút, vagy cserjés felületet kell létesíteni;

j) I meglévő földszintes épület bontása esetén az új épület az eredeti kubatúrával visszaépíthető, és legfeljebb egy visszahúzott tetőemelettel lehet nagyobb az elbontott épületnél.

## 1. MELLÉKLET - kivonat



## 2. MELLÉKLET - kivonat

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZATOK:

| 2. MELLÉKLET |                                 | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok |                |          |                    |       |                       |                                |   |    |                      |      |     |   | 3.(2).                                     | táblázat   |              |            |
|--------------|---------------------------------|--|----------------|----------|--------------------|-------|-----------------------|--------------------------------|---|----|----------------------|------|-----|---|--|------------|--------------|------------|
| A            | B                               | C  | D              | E        | F                  | G     | H                     | I                              | J   | K  | L                    | M    | N   | O   | P  | Q          |              |            |
| 1.           | területfelhasználási kategória: | BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK   |                |          |                    |       |                       |                                |   |    |                      |      |     |   | ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM                    |            |              |            |
| 2.           | Ln-T                            | a telek legkisebb  |                |          | a telek legnagyobb |       |                       |                                | a telek legkisebb   |    | az épület legnagyobb |      |     | épület-szám   | legnagyobb lakásszám                       | osztószám  |              |            |
| 3.           |                                 | beépítési mód és épület-elhelyezési                                    |                |          | beépítési mértéke  |       | szinterületi mutatója |                                | sörfelületi aránya vagy ZÁ-ezőrfelületi átlagérték (üzemeltetés övezetével) |    | épületmagassága      |      |     | homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu | hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság | telkenként | épületenként | telkenként |
| 4.           | övezetszám                      | területe   | szélessége     | mélysége | felett             | alatt | általános             | parkolási                      | %   | m  | m                    | m    | m   | db  | db   | db         |              |            |
| 5.           | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:            | B, Eh  | m <sup>2</sup> | m        | m                  | %     | %                     | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | %  | m                    | m    | m   | db  | db   | db         |              |            |
| 6.           | U                               | T  | TSZ            | Tm       | B%_TF              | B%_TA | SZTM_á                | SZTM_p                         | Z%  | Ém | Hm v. Élp v. Pmu     | Hu/H | Esz | Lsz/E   | Lsz/T                                      |            |              |            |
| 7.           | Ln-T/TU-2                       | U  | -              | -        | -                  | -     | -                     | 0,5                            | -   | 35 | -                    | -    | -   | -   | -  | -          |              |            |

## 1.2.4. Épített környezet vizsgálata

### 1.2.4.1. Területfelhasználás

A tervezési terület a Békásmegyeri lakótelep része. A tervezési területen belül két lakóépület helyezkedik el. Egy intézmény, ami jelenleg nyugdíjas otthonként üzemel, valamint egy élelmiszer üzlet, étterem épülete. A tervezett beruházás a kereskedelmi épület helyén létesül.

### 1.2.4.2. Épületállag vizsgálat

Az épületállomány műszakilag jó állapotban vannak. A 10 emeletes panel épület utólagos hőszigetelése és homlokzat felújítása megtörtént.

### 1.2.4.3. Telekstruktúra, telekméret

A lakótelep területe egy nagy tömbtelken belül úszótelkek a lakó és kereskedelmi épületek számára, valamint építési telek az intézményi épület részére.

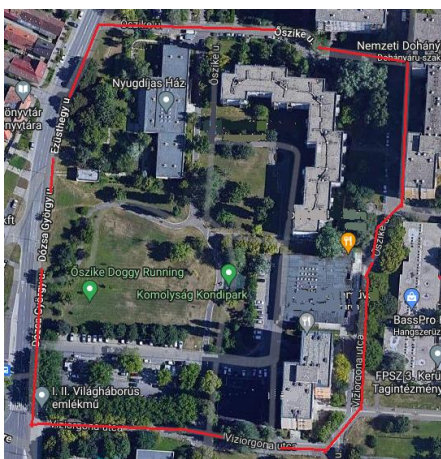
### 1.2.4.5. Tulajdonviszony vizsgálat

Az ingatlanok jellemzően magántulajdonban vannak. A tervezési területen belüli közterületek az Önkormányzat tulajdonában vannak.

## 1.2.5 Zöldfelületi vizsgálatok

### 1.2.5.1. A meglévő zöldfelületi rendszer bemutatása

A tervezési terület Békásmegyer lakótelepi jellegű lakóterületének észak- nyugati, az Esüsthgyi társasház, telkes lakóterülettel szomszédos széle. A területet az Ószike utca, a Víziorgona utca, a Dózsa György utca és az Ezüsthgy utca határolja.



Áttekintő helyszínrajz (forrás google maps)

A paneles építésű lakóépületek között kiterjedt parkterület szolgálja a jelentős lakóközösséget. A parkosított közkertet kellemes sétányok tárják fel, a park centrumában, a sétányok találkozó pontján pihenő- kiülőhelyek létesültek. Az utakat és a sétányokat új, fiatal fasorok kísérik, kiegészítve a lakótelep eredeti, főleg nyárfából, jegenyéből álló faállományát. A közkert túlnyomó része füvesített, a gyep közepesen ápolt.

A parkosított közterület déli, Víziorgona utca- Dózsa György utca találkozásánál lévő sarkán első világháborús emlékmű található. Mellette részben elkerített, részben kerítetlen, fásított parkoló van.

A park komplex használatát jól felszerelt kondi-park és bekerített, földes, részben füves burkolatú kutyafuttató terület is segíti.

A terület észak- nyugati sarkában nagy kerttel rendelkező közösségi intézmény található (nyugdíjasok otthona). Ennek faállománya sűrű, a lombborítottság aránya magas. Az intézmény bejárati zónájában gazdagon beültetett előkertek díszlenek.

A terület déli szélén részben bekerített, részben szabadon hagyott, fásított parkolóhely található. Fásított parkoló van a konkrét tervezési feladatot jelentő egykori ABC áruház nyugati oldalánál is. A parkolók útfelületei aszfaltozottak, a gépkocsi felálló helyek burkolata zúzott kő.

Fás növényzet

A lakótelep építéskor telepített, illetve korábbról megmaradt faállomány jellemzően fekete nyárfákból, juharokból és részben jegenyékből áll. Az idők során ez került kiegészítésre jellemzően juhar fajtákkal és fenyőfélékkel. A cserjefelületek aránya a teljes zöldfelületi borítottsághoz képest csekély, nyírott sövények a sétányok egy részét, illetve a lakóházak előterét kísérik.

A tényleges tervezési feladatnak tekinthető egykori ABC épület mellett keskeny sávokban szórványos cserje felületek találhatók. A parkosított közkert faállománya a közelmúltban kiegészítésre, újra fásításra került. Az örökzöld fák aránya a teljes faállományon belül csekély.

## **1.2.6. Közlekedési kapcsolatok**

### 1.2.6.1. Közúti közlekedés

A területtől 600 méterre halad el a III. kerület északi részének főúthálózati kapcsolatát biztosító 11. számú főút, amelyhez Csillaghegynél csatlakozik a Békásmegyer nyugati részét érintő Szentendrei út – Ország út útvonal.

A terület közvetlen megközelítése a Dózsa György utca – Ezüsthely utca – Tánics Mihály utca gyűjtőúton történik. Az Ezüsthely utca 2x1 sávós, dél irányban szakaszosan parkolósávval kialakítva.

Az Őszike utca a területet észak és kelet felől határolja, vegyes használatú, járda nélküli keresztmetszettel. Az Őszike utca a Jendrassik György utca felől közelíthető meg, északi szakasza kétirányú, keleti szakasza dél felé egyirányú forgalmú.

Az utca délen a Víziorgona utcához csatlakozó szakaszon a gépjármű forgalom alól elzárt.

A Víziorgona utca a terület déli határán gyalogos utca.

Az Ezüsthegy utcához csatlakozó zsákutca a területen belül az intézmények parkolójának megközelítését biztosító út, amelyen Tempo 30 övezet van kijelölve.

#### 1.2.6.2. Közösségi közlekedés

Békásmegyer közösségi közlekedési tengelye a H5 szentendrei hév vonal a területtől keletre 500 méterre van.

Az utasforgalmat közvetlenül kiszolgáló 243. sz. autóbusz az Ezüsthegy utcán közlekedik, megállója a terület déli részén a Viziorgona utcánál van. Az Ezüsthegy utcát érinti a 160 számú autóbuszjárat és közvetlen kapcsolatot biztosít a budai fonódó villamossal.

#### 1.2.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A terület környezetében kerékpárút hálózat nincs kiépítve. A Viziorgona utca Békásmegyer nyugati városrész gyalogos tengelye. Az Őszike utca vegyes használatú utca a gyalogos forgalom útvonala is.

#### 1.2.4. Parkolás

A területen az Ezüsthegy utcához csatlakozó parkoló utca biztosítja a parkolás jelentős részét, részben közcélú, részben elkerített, őrzött parkoló. A parkoló utcákban a közlekedő útra merőleges beállású parkolóhelyekkel szemben általános a párhuzamos parkolás.

Az Őszike utca burkolt területein rendezetlen módon parkoló sáv alakult ki.

### **1.2.7. Közművizsgálatok**

A tervezési terület Budapest III. ker. Őszike – Viziorgona – Dózsa György – Ezüsthegy utcák által határolt terület

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

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

#### 1.2.7.1. Víz-közművek

##### Vízellátás

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

Az érintett utcákban kiépített vízvezetékek az alábbiak

- Őszike u.

az utca ezen szakaszán ágvezeték épült, mely 7-es sz. házszámnál 90°-os iránytöréssel halad a nyugdíjasok háza előtti végtűzcsapig.

A vezeték NA150 és NA100 PVC

Az üzletház és a 2-4 es házszám előtti szakasz NA300 PVC vezeték

- Viziorgona u. NA500 SENTAB a tér felőli oldalon, a járda mellett
- Dózsa György u. NA150 PVC
- Ezüsthely u. NA150 PVC

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

Az Ószike u. 1. sz. (62321/68 hrsz.) épület vízbekötése az Ószike utcai NA300 PVC vezetékről történik. A bekötővezeték mintegy 26 m hosszú vélhetően NA80 mm-es. A szakági helyszínrajz szerint az épület előtt kiépített vízóraakna van. Az épülethez – az aknát követően - egy Ø80 mm-es és egy Ø50 mm-es vezeték csatlakozik.

### Csatornázás

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

Az érintett utcákban kiépített egyesített rendszerű csatornák az alábbiak

- Ószike u.
  - az 5-7-es sz. házszámok előtt Ø30 beton csatorna épült, mely csatlakozik az Ószike u. 2-4. házszám előtti gyűjtőbe, mely Ø40 beton
  - az üzletház előtti szakasz már Ø50
- Viziorgona u. Ø40 és Ø50 cm beton az Ószike utcai gyűjtőbe csatlakozik,
- Dózsa György u. Ø40 cm beton csatorna csatlakozik a Viziorgona utcai gyűjtőbe
- Ezüsthely u.
  - Ø30 cm beton csatorna, melynek befogadója a Dózsa György utcai csatornán keresztül szintén a Viziorgona utcai gyűjtő
  - az utcában kiépült egy Ø118 beton főgyűjtő

A tervezési terület épületeinek szenny- és csapadékvíz-elvezetése kiépített egyesített rendszerű csatornákkal megoldott.

Az Ószike u. 1. sz. (62321/68 hrsz.) épület szinte körbe van véve csatornával, ennek megfelelően az épület számos bekötőcsatornával rendelkezik, melyek egy része – a szakági helyszínrajz szerint – ereszcatorna.



### 1.2.7.2. Energia- közművek

#### Villamosenergia-ellátás

- Ószike u.

10 kV-os kábel a 62321/65 hrsz. társasház előtti, út melletti sávban

1 kV-os kábel mindkét oldalon az út melletti sávban

Közvilágítás kábel az utca mindkét oldali járdájában

Ószike utca további szakaszán

10 kV-os kábel a 62321/66 hrsz. társasház előtti, út melletti sávban

1 kV-os kábel a 10 kV-os kábel mellett

Közvilágítás kábel az utca mindkét oldali járdájában

10 kV-os kábel az Ószike u. 1 sz. épületnél fordul és halad a Viziorgona felé

- Viziorgona u.

10 kV-os kábel az út mindkét oldalán

közvilágítás kábele,

- Dózsa György u.

10 kV-os kábel

Közvilágítás kábele

- Ezüsthely u.

20 kV-os kábel a páros oldali járdában

10 kV-os kábel az utca mindkét oldali járdában

1 kV-os kábel a páros oldali járdában

közvilágítás kábele az utca mindkét oldali járdájában

Az Ószike u. 1. sz. (62321/68 hrsz.) épület elektromos energiaellátása az épület mögött húzódó kábelről történő lecsatlakozással történik.

### 1.2.7.3. Gázellátás

A tervezési terület gázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. által üzemeltett hálózat biztosítja. A tervezési területet határoló utcákban, közterületeken körvezetékes hálózat üzemel. A körvezetékes hálózatról minden érintett ingatlan gázbekötése megoldott.

A tervezési területhez kapcsolódó utcákban

Ószike u. - Viziorgona u. - Dózsa György u. - Ezüsthely u. kiépült a gázvezeték

Az Ószike u. 1. sz. (62321/68 hrsz.) épület gázbekötése az Ószike utcai vezetékről történik.

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

Táv hő vezeték az alábbi utcákban található

- Ószike u. 62321/67 és 62321/66 hrsz. társasházak között, erről a vezetékről történik a 62321/65 hrsz. társasház ellátása is.
- Ószike u. további épületei előtt és mellet is húzódnak távhővezetékek
- Dózsa György és az Ezüsthely u. nyomvonalában is kiépített távhővezeték van.

Az Ószike u. 1. sz. (62321/68 hrsz.) épület távhővel is ellátott.

#### 1.2.7.4. Távhőellátás

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

Távhő vezeték az alábbi utcákban található

- Ószike u. 62321/67 és 62321/66 hrsz. társasházak között, erről a vezetékről történik a 62321/65 hrsz. társasház ellátása is.
- Ószike u. további épületei előtt és mellet is húzódnak távhővezetékek
- Dózsa György és az Ezüsthely u. nyomvonalában is kiépített távhővezeték van.

Az Ószike u. 1. sz. (62321/68 hrsz.) épület távhővel is ellátott.

#### 1.2.7.5. Távközlés

- Ószike u.  
Magyar Telekom,  
DIGI – az utca egy szakaszán
- Viziorgona u.  
Magyar Telekom,
- Ezüsthely u.  
Magyar Telekom  
DIGI

Az Ószike u. 1. sz. (62321/68 hrsz.) épülethez a Magyar Telekom kábele csatlakozik

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

Az ingatlanon a Wilhelm Löhe Alapítvány az Evangélikus Egyházzal együttműködve, egy az Evangélikus Egyház kezelésében létrejövő új ifjúsági apartmanházat tervez kialakítani. Elképzeléseik szerint a földszinten egy új gyülekezeti központ jönne létre, irodákkal. Az emeleteken új ifjúsági apartmanház kerülne kialakításra, amely lakó apartmanokban szociálisan rászoruló, főleg közép- és felsőfokú tanulmányaikat a fővárosban kezdő és folytató diákok lennének elsődlegesen elhelyezve.

#### 1.3.1. Épület ismertetése

A tervezett új épület, a jelenlegi épület helyén, annak bontása után létesül. Az épület pinceszint+földszint+6 emelet+1 tetőszint, melyben 39 db apartman létesül. A pinceszinten 24 parkoló, míg a földszinten 16 parkoló kerül elhelyezésre. Az apartmanokhoz szükséges parkolószám épületen belül biztosított. A földszinten a bejárati lobby tér, a lépcső és lift mag két oldalán egy-egy közösségi tér kap helyet. A két közösségi térhez szükséges parkolókat a jelenlegi épületet kiszolgáló közterületi parkolóhelyek biztosítják. A két közösségi tér tervezett területe 219,57 m<sup>2</sup>. Az OTÉK. 4. melléklete alapján a szükséges parkoló mennyiség 11 db. Az OBSZ. 4. mellékletének 14. sora alapján irodai egységekhez tartozó parkoló kedvezmény 50%, így a parkolóigény 6 férőhely, amelyből az épületen belül 1 db helyezhető el, a további 5 db férőhely az épület előtti parkolóban biztosítható, ahol a jelenlegi üzlethez 12 parkoló van kialakítva, így a szükséges parkolószám biztosított.

A jelenlegi épület talapzata túl lóg az épület úszótelkének határán. Az épület bontása után, az új épület az úszótelek határain belül helyezkedik el. A fennmaradó új beépítetlen területen zöldterületet alakítanak ki. A tervezett épület lapostetős, zárófödéméin zárdtetőt alakítanak ki, így az övezeten belül a jelenlegi zöldterület mértéke növekszik.

A terepszintalatti és földszinti beépítés 100%. Az emeletek területe ennél jóval kisebb, 51,6%. A tervezett épület tömegalakítása és homlokzatképzése környezetéhez illeszkedő.

#### 1.3.2. Módosítandó szabályozási elemek

A jelenleg érvényben lévő 20/2018 (VI.26) OBSZ előírásai a tervezett beruházást nem teszik lehetővé. A tervezett épület létesítése nem felel meg az alábbi rendelkezéseknek:

• 100. §

(2) Az Ln-T/TU-1, Ln-T/TU-2, Ln-T/TU-3, Ln-T/TU-4 és Ln-T/TU-5, valamint az Lk-T/TU-1, Lk-T/TU-2 építési övezetek területén

j) Meglévő földszintes épület bontása esetén az új épület az eredeti kubatúrával visszaépíthető, és legfeljebb egy visszahúzott tetőemelettel lehet nagyobb az elbontott épületnél.

A tervezett épület épületmagassága 17,5 m, jóval meghaladja a jelenlegi földszintes épület magasságát.

• 2. MELLÉKLET - kivonat

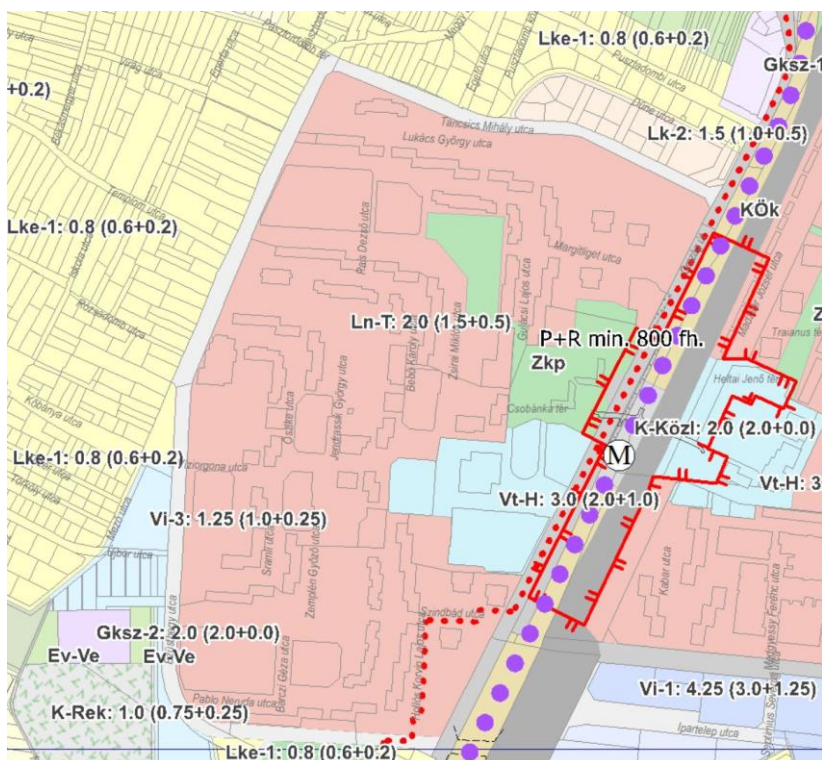
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZATOK:

| 2. MELLÉKLET |                                    | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok |            |          |                    |       |                                |                                |  |                  |   |   |    |    | 3.(2).                  | táblázat             |            |   |
|--------------|------------------------------------|--|------------|----------|--------------------|-------|--------------------------------|--------------------------------|--|------------------|---|---|----|----|-------------------------|----------------------|------------|---|
| A            | B                                  | C  | D          | E        | F                  | G     | H                              | I                              | J  | K                | L   | M   | N  | O  | P                       | Q                    |            |   |
| 1.           | területfelhasználási kategória:    | BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK   |            |          |                    |       |                                |                                |  |                  |   |   |    |    | ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM |                      |            |   |
| 2.           | Ln-T                               | a telek legkisebb  |            |          | a telek legnagyobb |       |                                |                                | a telek legkisebb                                  |                  |   | az épület legnagyobb                        |    |    | épület-szám             | legnagyobb lakásszám | osztószám  |   |
| 3.           | beépítési mód és épület-elhelyezés | terület  | szélessége | mélysége | beépítési mértéke  |       | szintterületi mutatója         |                                | szöletiületi aránya                                |                  |   | legnagyobb                                  |    |    | telkenként              | épületenként         | telkenként | Sum = általános szintterületre<br>T= telekterületre |
| 4.           | övezetszoport                      |  |            |          | felett             | alatt | általános                      | parkolási                      | ZÁÉZ-szöveletületi arányok (szövelet-ös övezetnél) | épület-magassága | homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu | hegyoldali / lejtőoldali homlokzat-magasság |    |    |                         |                      |            |   |
| 5.           | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:               | m <sup>2</sup>   | m          | m        | %                  | %     | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | %  | m                | m   | m   | db | db | db                      |                      |            |   |
| 6.           | Ln-T/TU-2                          | U  | -          | -        | -                  | -     | -                              | -                              | 0.5  | -                | 35  | -   | -  | -  | -                       | -                    | -          | -   |

Az övezetben az szmp értéke 0,5, míg a tervezett épület parkolási szintterülete 1,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

1.3.3. FRSZ - KÉSZ megfeleltetés

Az FRSZ szerint a területen lévő Ln-T övezetben a bsa értéke 1,5, míg a bsp értéke 0,5.



Az Ln-T keretövezet területe : 440 258 m<sup>2</sup>

Az Ln-T övezetre meghatározott 1,5 bsa szerinti létesíthető szintterület: 660 387 m<sup>2</sup>

Az övezet területén meglévő épületállomány általános szintterülete: 500 927 m<sup>2</sup>

Az övezet területére vonatkozó bsa értéke: 1,1378 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

A keretövezet területén még 159 460 m<sup>2</sup> szintterület lenne építhető.

A jelenleg meglévő épület 920 m<sup>2</sup>, a tervezett épület 3965 m<sup>2</sup>, ez a többlet az FRSZ-nek megfelel.

Az Ln-T övezetre meghatározott 0,5 bsp szerinti létesíthető szintterület: 220 129 m<sup>2</sup>.

Az övezet területén gépkocsitároló gyakorlatilag nem épült. A református templom épületegyüttesében létesült 2 gépkocsi számára garázs.

A tervezett épületben a parkolási szintterület 1343 m<sup>2</sup>, ez a többlet az FRSZ-nek megfelel.

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

A 62321/68 hrsz-ú ingatlan területére egy új alövezet létrehozását javasoljuk, melyben meglévő épület bontása helyén épülő új épület esetén az övezetben megadott beépítési paraméterek érvényesek.

Az új alövezet beépítési paraméterei a következők:

Ln-T/TU-6

| Módosított szabályozás                          | Paraméterei | vázlat terv szerint |
|---|-------------|---------------------|
| beépítési mód:                                  | úszótelkes  | úszótelkes          |
| telek legkisebb területe:                       | kialakult   | kialakult           |
| minimális zöldfelület:                          | -           | 18%                 |
| beépítés mértéke terepszint felett földszinten: | 100%        | 100%                |
| beépítés mértéke emeleti szinteken:             | 55%         | 51%                 |
| beépítés mértéke terepszint alatt:              | 100%        | 100%                |
| szintterületi mutató általános:                 | 4,5         | 4,31                |
| szintterületi mutató parkolási:                 | 1,5         | 1,46                |
| épület legnagyobb magassága                     | 35 m        | 17,46 m             |

Az új alövezetre vonatkozóan javasoljuk a 100.§ kiegészítését két új bekezdéssel:

100. §

(3) Az Ln-T/TU-6 építési övezet területén meglévő földszintes épület bontása esetén új épület az övezetre előírt beépítési paraméterek betartásával építhető.

(4) Az Ln-T/TU-6 építési övezetek területén új épület földszintjén kialakított nem lakás rendeltetésű helyiségek OTÉK 4. melléklete szerint előírt parkoló mennyiség meglévő közterületi parkolóban biztosítható 300 méteren belül.

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

### **1.5.1. Közlekedési kapcsolatok**

#### 1.5.1.1. Közúti közlekedés

A térségen tervezett főúthálózati fejlesztés az M0 10 és 11. számú főút közötti szakaszának megvalósítása közvetlenül nem érinti a területet. A 11. számú főút és Békásmegyer nyugati városrész közötti kapcsolatának fejlesztésére több változat készült, a megvalósításra vonatkozóan döntés nincs.

A terület közvetlen közúti kapcsolatát a meglévő útpályák biztosítják, a meglévő parkoló út felől alakítják ki az épület parkolójának be- és kijáratát.

#### 1.5.1.2. Közösségi közlekedés

A H5 hév vonal fejlesztésének tervezése folyamatban van, a jelenlegi szolgáltatási színvonal növelésével. A tervezett beépítés az autóbusz kapcsolatok módosítását nem teszi indokolttá.

#### 1.5.1.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A terület gyalogos kapcsolatai jók, fejlesztés nem szükséges. A kerékpáros közlekedés a meglévő kiszolgáló és vegyes használatú utakon lebonyolítható.

#### 1.5.1.4. Parkolás

A tervezett lakások száma 39 db, ezekhez szükséges 39 parkoló, ebből 24 db az épület pinceszintjére kerül, 16 db a földszinten lesz elhelyezve.

Az OBSZ. 4. mellékletének 14. sora alapján irodai egységekhez tartozó parkoló kedvezmény 50%, így a parkolóigény 6 férőhely, amelyből az épületen belül 1 db helyezhető el, a további 5 db férőhely az épület előtti parkolóban biztosítható, ahol a jelenlegi üzemhez 12 parkoló van kialakítva.

### **1.5.2. Közműfejlesztés**

A tervek szerint az Ószike u. 1. sz. (62321/68 hrsz.) ingatlanon meglévő földszintes üzletház elbontásra kerül és a módosított szabályozási terv értelmében egy többszintes épület kerül kiépítésre, 39 db lakással, a földszinten 2 közösségi irodával.

A tervezett lakások

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| 40-55 m2 közötti laksások száma:  | 24 db       |
| 55-75 m2 közötti laksások száma:  | 8 db        |
| <u>80 + m2-es laksások száma:</u> | <u>7 db</u> |
| összes lakás szám:                | 39 db       |

Már most jelezzük, hogy az egyes közművekhez kapcsolódó esetleges háttérfejlesztésekre a későbbiekben megkérendő előzetes tájékoztatók, elvi nyilatkozatok fognak végleges választ adni. Nagy valószínűséggel azért kijelenthető, hogy nem lesz erre szükség.

Az alábbi szakági ismertetéshez elkészítettük a víz- és csatorna szakági helyszínrajzok, valamint az e-közműn fellelhető közmű nyomvonalak alapján a közmű genplan, megadtuk a tervezett beépítéshez a várható – becsült - igényeket

#### 1.5.2.1. Vízi-közművek

##### *Vízellátás*

A tervezési területet, a tömböt határoló utcákban kiépültek a közterületi hálózatok, melyek biztosítják a térség vízellátását.

A Fővárosi Vízművek Zrt. szakági helyszínrajza szerint az Őszike u. 1. sz. (62321/68 hrsz.) épület vízbekötése az Őszike utcai NA300 PVC vezetékről történik. A bekötővezeték mintegy 26 m hosszú vélhetően NA80 mm-es. A szakági helyszínrajz szerint az épület előtt kiépített vízóraakna van. Az épülethez – az aknát követően - egy Ø80 mm-es és egy Ø50 mm-es vezeték csatlakozik.

A fejlesztés során ez a bekötés megszűnésre kerül és az új beépítéshez kapcsolódóan – az épületgépészethez igazítottan – új vízbekötés épül

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

A tervezett fejlesztés becsült várható igényeit és a továbbiakban szükséges feladatokat az alábbiak rögzítik

|  |                        |
|--|------------------------|
| használati, szociális vízigeny összesen: | 20 m <sup>3</sup> /nap |
| oltóvízigeny:                            |                        |
| belső:                                   | 300 l/perc             |
| külső:                                   | 1500 l/perc            |

A fenti oltóvíz igényt a későbbi tervezés során pontosítani kell, főként a belső oltóvíz igény kérdését, mert amennyiben nem kell azt biztosítani, akkor a vízbekötés is ahhoz igazodik.

Jelen tervben feltételezzük a belső oltóvíz igényt, mely Ø80 mm-es bekötést igényel.

Természetesen a továbbiakban az első lépés a Fővárosi Vízművek Zrt.-től megkérni az elvi nyilatkozatot, megadva a tervezett beépítés vízigenyeit.

Az elvi nyilatkozat fogja megadni, hogy a tervezett új épület új bekötővezetéke melyik közvezetékről csatlakoztatható le.

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

### *Csatornázás*

A tervezési területet, a tömböt határoló utcákban kiépültek a közterületi hálózatok, melyek biztosítják a térség csatornázását.

A tervezési terület környezetében egyesített rendszerű hálózat épült, mely a szenny- és csapadékvizet együtt szállítja.

A tervezett fejlesztés becsült várható szennyvízmennyiségét és a továbbiakban szükséges feladatokat az alábbiak rögzítik

szennyvízmennyiség összesen: 20 m<sup>3</sup>/nap

Az épület számos meglévő bekötéssel rendelkezik, melyek várhatóan megszűnnek, erre vonatkozóan a FCSM előzetes tájékoztatója fog pontos választ adni.

A további tervezés során kell majd azt a kérdést vizsgálni, hogy melyek azok a bekötőcsatornák, amiket meg lehetne tartani és ezt a FCSM is támogatni tudja, illetve a belsőépítészeti kialakítás ehhez tud-e igazodni.

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

A tározó ingatlanon belüli elhelyezése, biztos, hogy nehézséget fog jelenteni, **számítani lehet 10-15 m<sup>3</sup>-es tározó szükségzerű kiépítésére.**

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

A csapadékvíz tározóból való elvezetése – tekintettel a közcsatorna mintegy 3 m-es folyási fenékszintjére – várhatóan átemeléssel fog történni.

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

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

### 1.5.2.2. Energia- közművek

#### Villamosenergia-ellátás

A tervezési területet határoló közterületeken a hurkolt középvezetékű 10 kV-os és 0,4 kV-os hálózatok kiépültek. Ugyanakkor 20 KV-os vezetékkel is találkozunk.



A tervezési területet és a szűkebb környezetét, 0,4 kV-os feszültség szinten, közvetlenül ellátó, villamos energia táppontok - a Budapesti Elektromos Művek Rt. Pesti Üzemigazgatóságának kezelésében lévő -10/0,4 kV-os transzformátor állomások képezik.

A tervezett 39 lakásos apartman és a földszintre tervezett 2 db közösségi iroda villamos energia szükséglete várhatóan 200 kW

A fentiek alapján a tervezett fejlesztés elektromos energia-ellátással kapcsolatban az alábbiakat rögzítjük

- Elsőként be kell adni az igénybejelentést, melyre az E-ON ELMŰ Hálózati Kft. megküldi a Műszaki Gazdasági tájékoztatóját.
- A Műszaki gazdasági tájékoztató fogja megadni a beépítés elektromos energia-ellátás módját, feltételeit. Jelezzük, hogy az ELMŰ saját hatáskörben fogja elvégezni mind a tervezési, mind a kivitelezési munkákat a Beruházóval megkötendő szerződés értelmében és az ott rögzített fizetési feltételek teljesítése esetén

#### *Gázellátás - Távhőellátás*

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

A Főgáz Földgázhálózati Kft szakági helyszínrajza szerint az épület rendelkezik bekötővezetékekkel, mely a fejlesztés során minden bizonnyal megszűnik és egy új bekötés fog kiépülni.

A tervezett beépítés várható gázigényei

|          |                                  |                          |
|----------|----------------------------------|--------------------------|
| 39 lakás | átlagos 0.45 m <sup>3</sup> /óra | 18.6 m <sup>3</sup> /óra |
|----------|----------------------------------|--------------------------|

A fentiek alapján a tervezett fejlesztés gázellátásával kapcsolatban az alábbiakat rögzítjük

- Elsőként meg kell kérni – ingatlanonként - az elvi nyilatkozatot, melynek tartalmaznia kell a tervezett beépítés gázigényét, hőigényét, tájékoztatásul jelezni az esteleges ütemezett kiépítést
- Az elvi nyilatkozat fogja megadni a beépítés gázellátásának módját, feltételeit.

Felmerülhet a tervezett épület távhővel való ellátása is. Ennek eldöntése Beruházói feladat, mérlegre kell tenni, hogy a távhővel a gázellátás kiváltásra kerül, rögzítve, hogy a főzéshez elektromos energiát kell biztosítani. Azt is fontos megjegyezni, hogy ennek eldöntése nagyban attól is függ, hogy az adott szolgáltató, ad-e és ha igen akkor, milyen kedvezményeket. Ezek a döntéshez alapvetően meghatározók lehetnek.

Első lépésként meg kell majd keresni a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.-t jelezve a tervezett beruházást és kérve egyben a távhőszolgáltatás feltételeinek, esetleges kedvezményeknek megadását.

#### *Hírközlés*

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

A tervezési területen az alábbi szolgáltatók vannak jelen

Magyar Telekom és DIGI

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

Összegzésként a közművek további tervezése során megteendő első lépések

- Fővárosi Vízművek Zrt.-től meg kell kérni az elvi nyilatkozatot, melyben rögzíteni kell a szociális (használati) és a tűzoltáshoz szükséges belső és külső tűzivíz igényt, ezek ismeretében adja meg a Fővárosi Vízművek az adott beépítéshez kapcsolódó feltételeket
- Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-hez be kell adni az előzetes tájékoztatás kérelmet, melyben meg kell adni a meglévő és tervezett szennyvízmennyiséget, valamint rögzíteni kell az ingatlan fedettségét és az elvezetni kívánt csapadékvíz-mennyiséget. A tájékoztatóban rögzítik az ingatlan bekötésire vonatkozó feltételeket, valamint a csapadékvíz-elvezetéshez kapcsolódó kitételeket, a tározással kapcsolatos elvárásokat.
- E-ON ELMŰ Hálózati Kft.-hez be kell nyújtani az igénybejelentést, melyre megküldik a Műszaki gazdasági tájékoztatót, rögzítve az ELMŰ által bevállalt feladatokat és azokhoz kapcsolódó költségeket.
- Az MVM Főgáz Földgázelosztó hálózati Kft.-hez szintén be kell majd nyújtani az elvi nyilatkozat kérelmet, tájékoztatásul a tervezett fejlesztést.
- Ugyancsak szükséges megkeresni és egy elvi nyilatkozat kérelmet beadni a BKM Budapest Közművek Zrt FŐTÁV Távhőszolgáltató Divízióknak.

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

### 1.6.1. Zöldfelületek rendezése

A telepítési tanulmányterv a kijelölt tervezési terület túlnyomó részén nem változtat, azt a jelenlegi területhasználatnak megfelelően, mint komplex lakótelepi térséget őrzi meg.

Megmarad a kiterjedt, mintegy 1,5 ha-os, korlátlan közhasználatú lakóterületi közkert a teljes gyepfelületével és faállományával, valamint a lakosság sokféle igényét kielégítő, minden korcsoport részére szükséges használatot lehetővé tevő összes funkciójával. Megmarad a kutyafuttató, a kondi park, a sétautak és pihenőhelyek intenzíven fásított, a környezetet jól

kondicionáló zöldfelülete is. Változást csupán az egykori ABC áruház helyén létesülő, a korábbi telek egészét elfoglaló új lakóépület elhelyezése jelent. Az építési terület jelenlegi kiinduló állapotában teljesen beépített, teljesen zöldfelület nélküli.

Az új lakóépület mintegy 900,0 m<sup>2</sup>, ma is beépített és burkolt helyet foglal el. Létesítéséhez fakivágásra nincs szükség. Az épület összes felülnézeti lapos tető szintjén, eltérő épületszinteken 21-40 cm vastagságú termesző közeggel kialakított, tetőkert jellegű zöldfelület létesül.

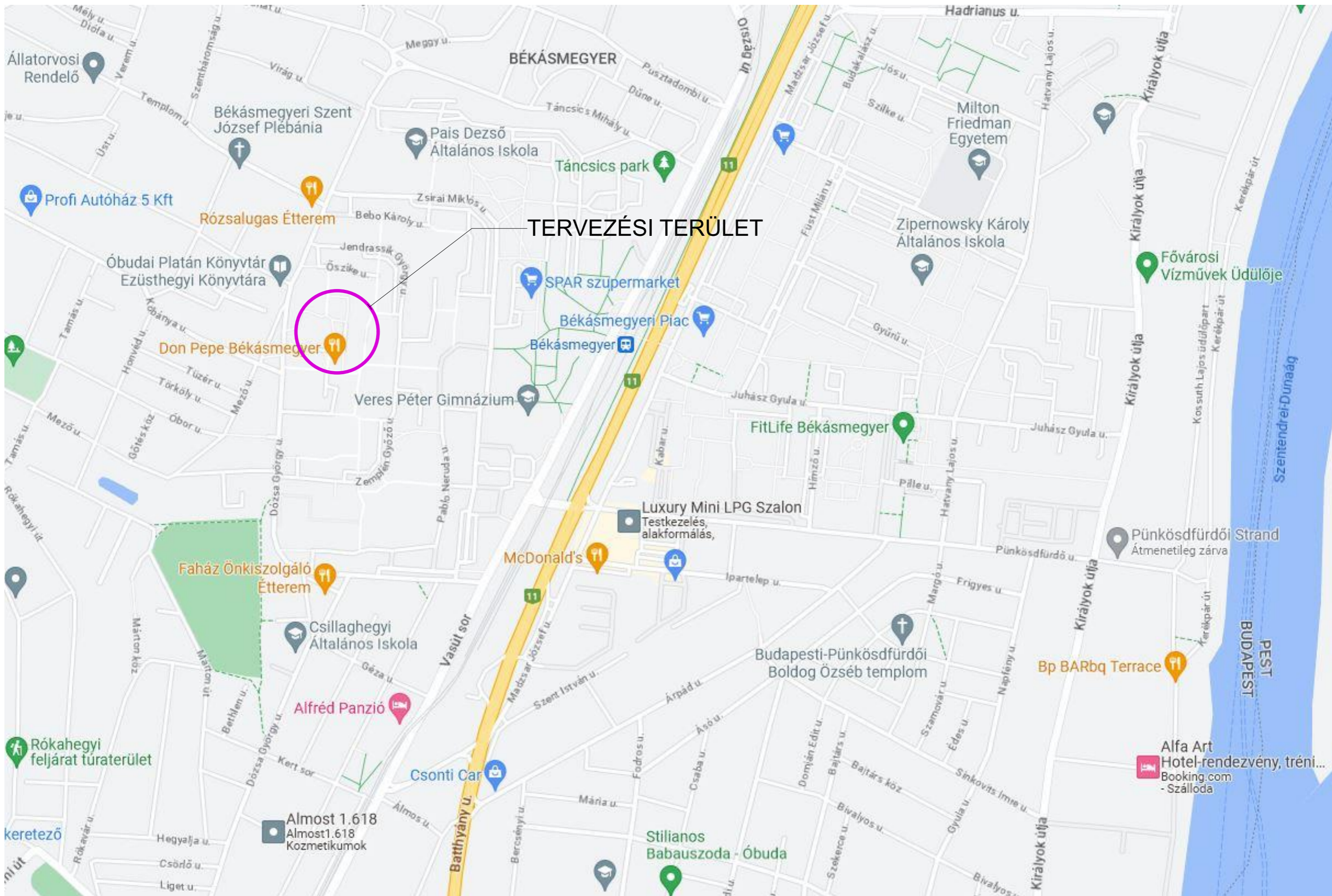
A rendelkezésre álló mintegy 666,0 m<sup>2</sup>-en kialakított tetőkert a tervezett termesző közeg vastagság alapján a vonatkozó előírások szerint 25%-ban számítható be teljes értékű zöldfelületként. Így az építési telken 166,5 m<sup>2</sup> teljes értékűnek tekinthető, növényzettel borított felület létesül. A tetőkertek a tervezett termeszőközeg vastagság mellett fél-intenzív, cserjékkel, talajtakaró cserjékkel és lágyszárú növényzettel telepíthetők be. A növényzet színvonalas fenntartásához automata öntözőhálózatot is kell létesíteni.

Zöldfelületi kialakítást kap az új épületet körbevevő, telken kívüli, ma még burkolt, oldalkert jellegű új, 2,0 m széles közterületi zöldsáv az új lakóépület nyugati, déli és keleti oldalán. Így a közterületi zöldfelület mintegy 127,0 m<sup>2</sup>-el nő a beruházás eredményeképpen. Az épülethomlokzathoz csatlakozó zöldsávok lehetővé teszik, hogy az új épület dobogójellegű, az első zintet magába foglaló részét a termett talajról felfuttatható növényzet függőleges zöldfelületként keretezze.

Közterületi zöldfelülettel egészül ki az új lakóépület nyugati oldalán meglévő, ma elhanyagolt, de a beruházás eredményeképpen felújított parkoló. Ennek fásítással történő árnyékolása is az építkezés következtében lehetséges lesz.

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

A tervezett beruházás örökségi érték sérülésével nem jár. A beruházás során a zöldfelület mértéke növekszik, így környezeti értéksérülés nem történik.



## TERVEZÉSI TERÜLET

Rózsalu Étterem

Don Pepe Békásmegyer

Faház Önkielégítő Étterem

McDonald's

Bp BARbq Terrace

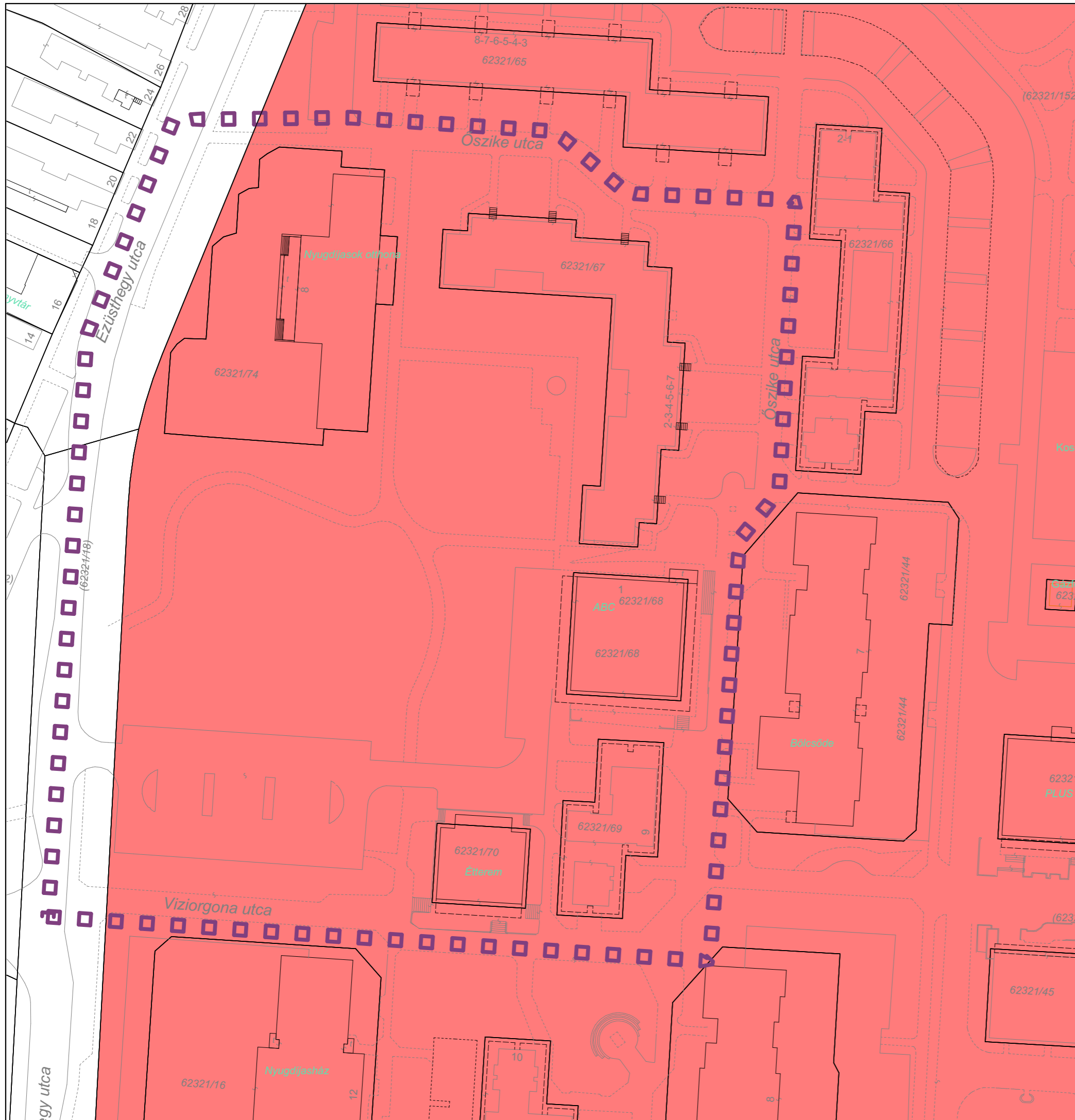
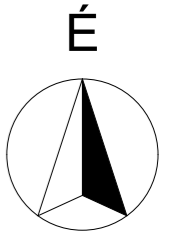
Alfa Art  
Hotel-rendezvény, tréni...  
Booking.com  
- Szálloda

BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzi szám
-  Építmény
-  Szintvonal
-  Útszegély
- Lakóterület**
-  Nagyvárosias, teletszerű lakóterület



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

|  |  |   |
|--|--|---|
| ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA   |  | Dátum:<br>2023. június  |
| Rajzcím:<br>TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA   |  | Lépték:<br>1:1000   |
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 |
| KÖZLEKEDÉS:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053               |  | Rajzszám:<br><b>ÉKV-1</b>   |

BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

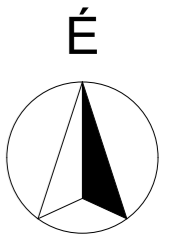
JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

-  Tömbtelek
-  Úszótelek
-  Építési telek



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

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA  
 TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA - TELEKTÍPUSOK

Dátum: 2023. június  
 Lépték: 1:1000

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Atilla út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 | KÖZLEKEDÉS:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053 |
|--|--|---|--|

Rajzszám:  
 ÉKV-2




BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

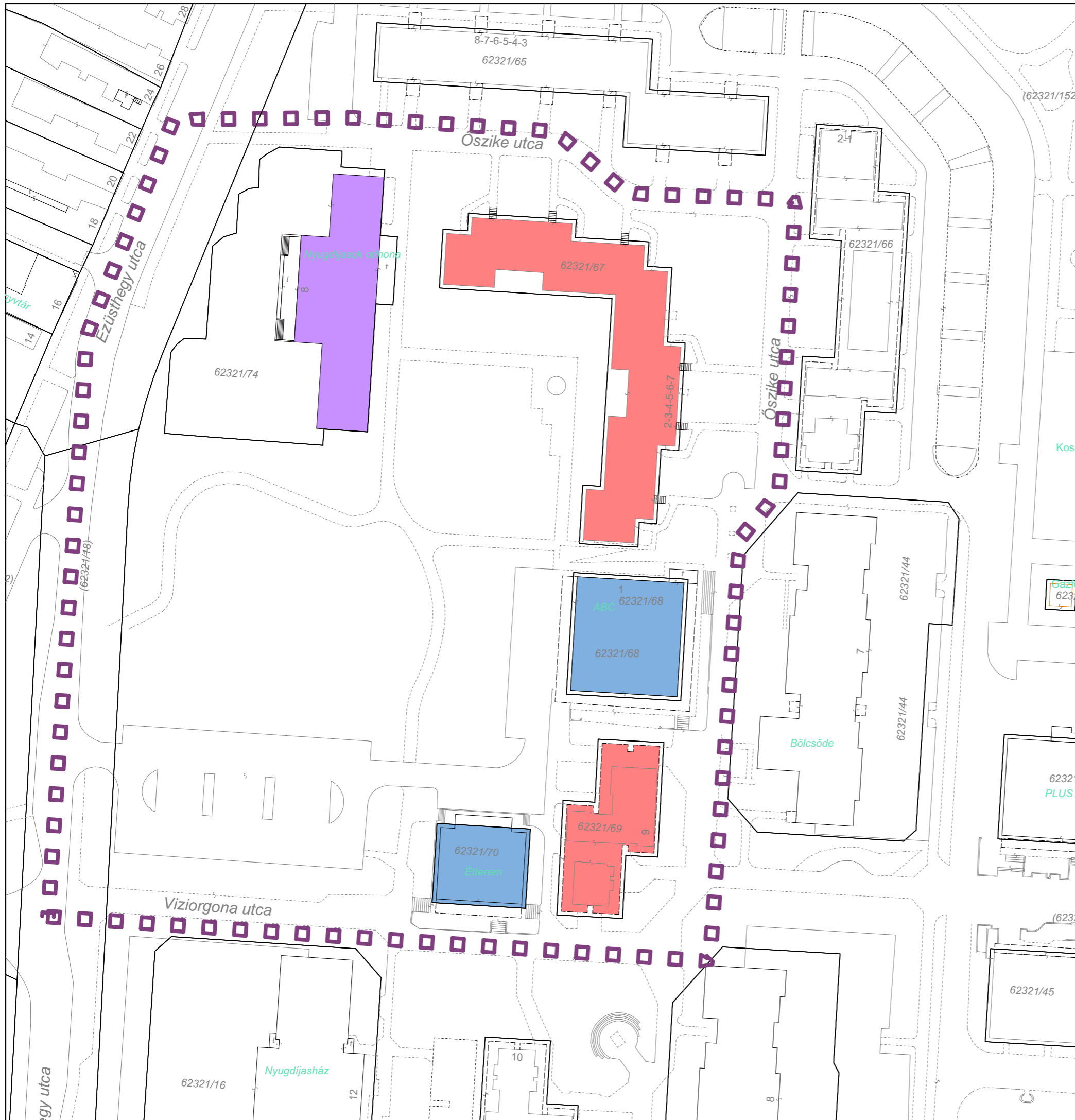
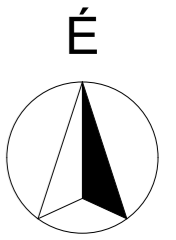
JELMAGYARÁZAT










1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

-  Lakóépület
-  Kereskedelem, szolgáltatás
-  Intézményi terület



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b><br>1124. Budapest, Sashegyi út 15.   |  | Dátum:<br>2023. június  |  |
| ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA   |  | Lépték:<br>1:1000   |  |
| Rajzcím:<br><b>ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETEK FUNKCIÓ VIZSGÁLATA</b>   |  | Rajzszám:<br><b>ÉKV-3</b>   |  |
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br><br><b>KORÉNYI ANDRÁS</b><br>TT1 01-2590/01<br><br><b>NAGY CSILLA</b><br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br><br><b>SÁRKÓZI CSABA</b><br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br><br><b>BENEDEK PÉTER</b><br>VZT-13-16318/<br><br><b>JORDÁN PÉTER</b><br>T-01-2129<br><br><b>DIMA ANDRÁS</b><br>T-01-2130 | KÖZLEKEDÉS:<br><br><b>RHORER ADÁM</b><br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br><br><b>NEMES ZOLTÁN</b><br>SZK1 01-5053 |



BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

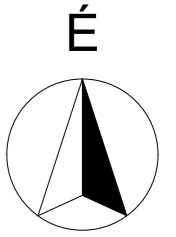
JELMAGYARÁZAT


1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

-  Teleszerű, úszótelkes beépítés
-  Tömbtelek



|  |  |   |
|--|--|---|
| TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b><br>1124. Budapest, Sashegyi út 15. |  | Dátum:<br>2023. június  |
| ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA   |  | Lépték:<br>1:1000   |
| Rajzcím:<br>ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLATA   |  | Rajzszám:<br>ÉKV-4  |
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06   | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 |
| KÖZLEKEDÉS:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053   |  |   |






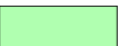
BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

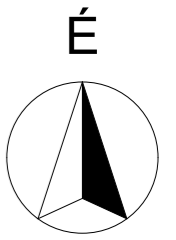
JELMAGYARÁZAT


1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

-  földszint + 10 szint
-  magasföldszint + 4 szint
-  magasföldszint + 1 szint
-  földszint



|  |  |   |
|--|--|---|
| TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b><br>1124. Budapest, Sashegyi út 15. |  | Dátum:<br>2023. június  |
| ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA   |  | Lépték:<br>1:1000   |
| Rajzcím:<br>ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETEK SZINTSZÁM VIZSGÁLATA  |  | Rajzszám:<br>ÉKV-5  |
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06   | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Atilla út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 |
| KÖZLEKEDÉS:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053   |  |   |

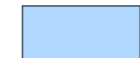
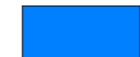
BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

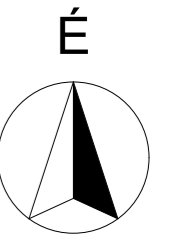
JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

-  Lapostetős épület
-  Magastetős épület




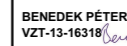
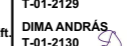





TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

**ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA**  
 Rajzcím: **ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-TETŐIDOM VIZSGÁLAT**

Dátum:  
2023. június

Lépték:  
1:1000

|  |  |   |  |                           |
|--|--|---|--|---------------------------|
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br><br><b>KORÉNYI ANDRÁS</b><br>TT1 01-2590/01<br><br><b>NAGY CSILLA</b><br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br><br><b>SÁRKÖZI CSABA</b><br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br><br><b>BENEDEK PÉTER</b><br>VZT-13-16318/<br><br><b>JORDÁN PÉTER</b><br>T-01-2129<br><br><b>DIMA ANDRÁS</b><br>T-01-2130 | KÖZLEKEDÉS:<br><br><b>RHORER ADÁM</b><br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br><br><b>NEMES ZOLTÁN</b><br>SZK1 01-5053 | Rajzszám:<br><b>ÉKV-6</b> |
|--|--|---|--|---------------------------|

BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

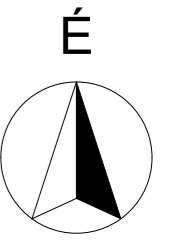
JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

- avult állagú épület
- rossz állagú épület
- közepes állagú épület
- jó állagú épület
- új állagú épület



|  |  |   |
|--|--|---|
| TERVEZŐ: <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b><br>1124. Budapest, Sashegyi út 15.                     |  | Dátum:<br>2023. június  |
| ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA   |  | Lépték:<br>1:1000   |
| Rajzcím:<br>ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETÁLLAG VIZSGÁLAT  |  | Rajzszám:<br>ÉKV-7  |
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br><br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br><br>SÁRKÖZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Áttila út 15. | KÖZMŰ:<br><br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 |
| KÖZLEKEDÉS:<br><br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br><br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053           |  |   |



BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

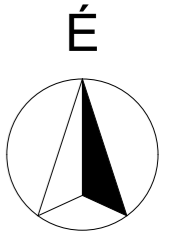
JELMAGYARÁZAT


1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

-  Vb pillérvázás épület
-  Vb panel épület



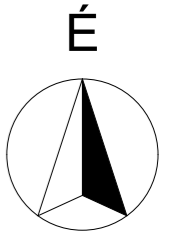
|  |  |   |
|--|--|---|
| TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b><br>1124. Budapest, Sashegyi út 15. |  | Dátum:<br>2023. június  |
| ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA   |  | Lépték:<br>1:1000   |
| Rajzcím:<br>ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI - ÉPÜLETEK ÉPÍTÉSI ANYAGOK SZERINT   |  | Rajzszám:<br>ÉKV-8  |
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06   | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 |
| KÖZLEKEDÉS:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053   |  |   |

BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ŐSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

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



Egyéb tájékoztató elemek

**Ln-T/TU-2**

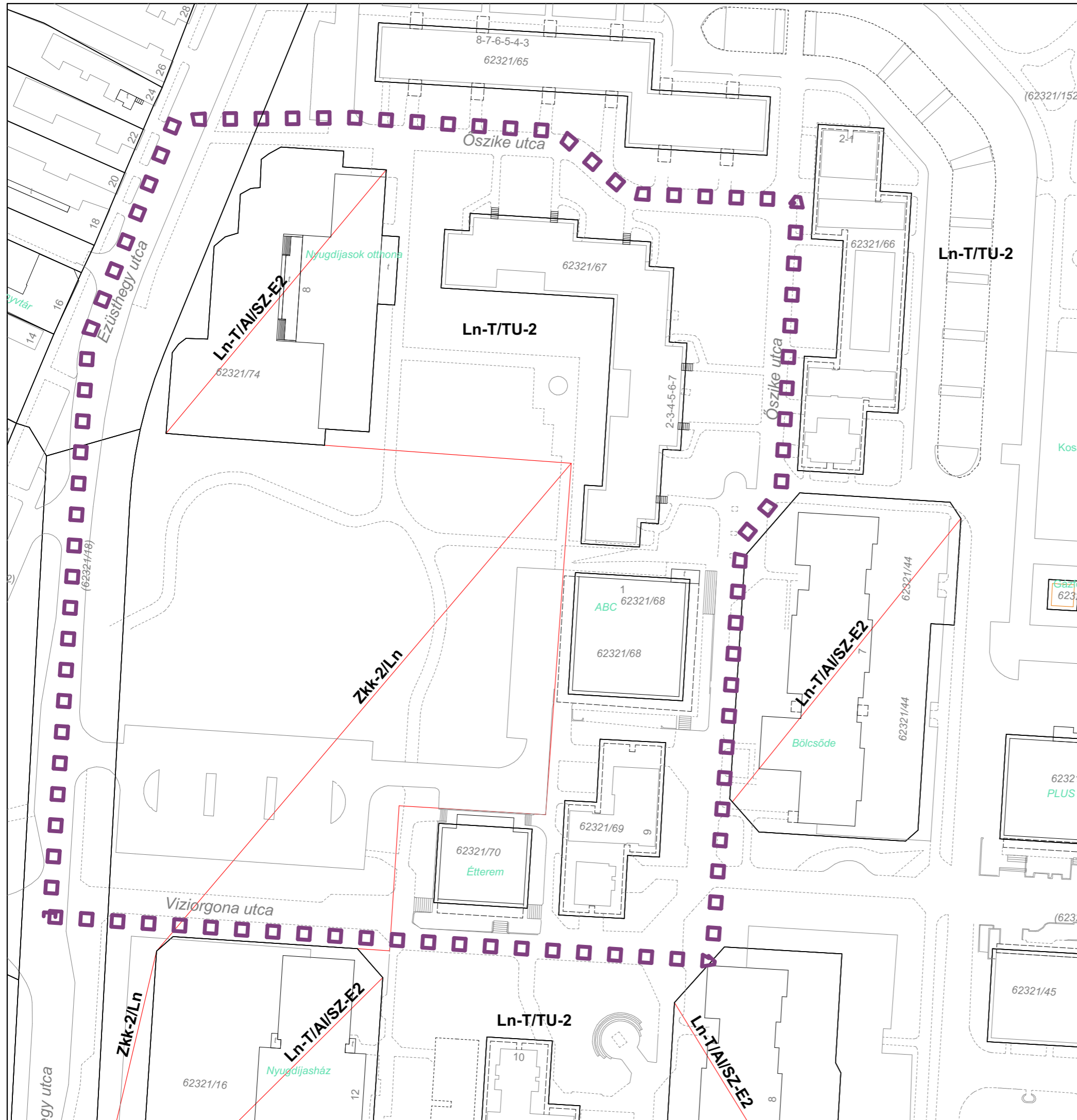
Ln-T nagyvárosias, telepszerű lakóterület  
 TU telepszerű, úszótelkes beépítés  
 parkolási szintterületi mutató: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ((SZTM\_p)  
 épület legnagyobb magassága: 35 m (Ém)

**Ln-T/AI/SZ-E2**

Ln-T nagyvárosias, telepszerű lakóterület  
 AI alapintézmény  
 SZ szabadonálló beépítés  
 E ellátási alapintézmény  
 telek legkisebb területe: 3000 m<sup>2</sup>  
 beépítés terepszint felett: 50%  
 beépítés terepszint alatt: 60%  
 általános szintterületi mutató: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (SZTM\_á)  
 parkolási szintterületi mutató: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (SZTM\_p)  
 zöldfelület mértéke: 25%  
 épület legnagyobb magassága: 14 m (Ém)

**Zkk-2/Ln**

Zkk közterületi zöldterület  
 Zkk-2 beépíthető városi közkert  
 beépítés terepszint felett: 2%  
 beépítés terepszint alatt: 20%  
 zöldfelület mértéke: 65%  
 épület legnagyobb magassága: 4,5 m (Ém)



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

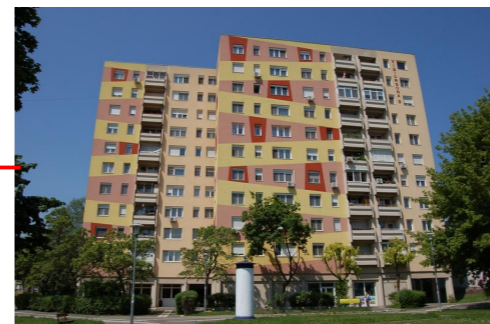
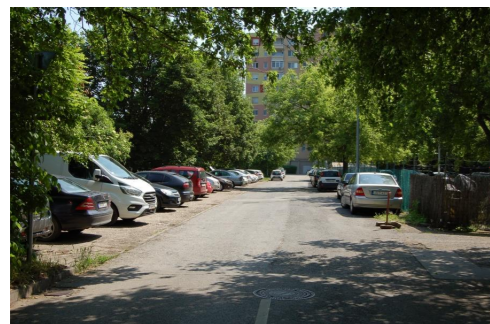
ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA Dátum: 2023. június

Rajzcím: **ÉPÍTETT KÖRNYEZET - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK** Lépték: 1:1000

|  |  |   |  |                               |
|--|--|---|--|-------------------------------|
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Atilla út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 | KÖZLEKEDÉS:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053 | Rajzszám:<br><br><b>ÉKV-9</b> |
|--|--|---|--|-------------------------------|

BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ŐSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARÁZAT



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

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Dátum:  
2023. június

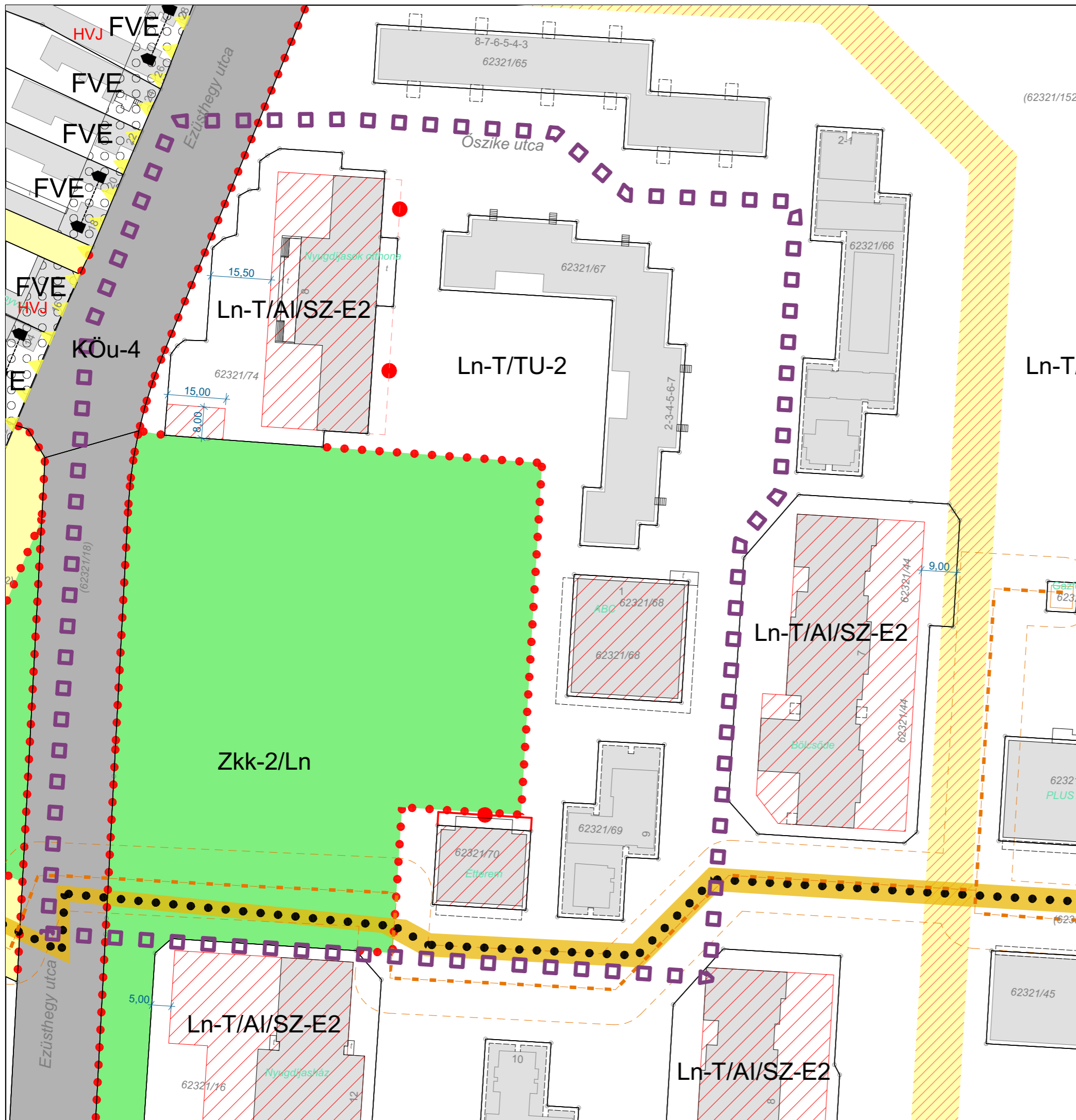
Rajzcím:  
ÉPÍTETT KÖRNYEZET - FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

Lépték:  
1:2000

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br><br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01 | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130<br><br><br> | KÖZLEKEDÉS:<br><br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br><br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053 |
|--|--|--|--|

Rajzszám:  
ÉKV-10

BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ŐSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

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

2. Kötelező szabályozási elemek:

- Építményhez kötött - geodéziailag pontosítandó - szabályozási vonal
- Építési övezet határa
- Szabályozási szélesség
- Ln-T/TU-2** Építési övezetek és övezetek jele
- Építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része
- TKR alapján meghatározott karaktersáv
- Kettőzött ház - kötelező előírással érintett beépítési típus

3. Más jogszabály által elrendelt elemek:

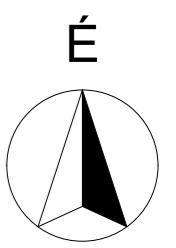
- FVE** Fővárosi helyi védetségű épületegyüttes
- Felszínmozgásos terület geotechnikai határai "D" kategória
- Nagyközépnomású földgáz gerinceloztó vezeték és biztonsági övezete

4. Javasolt szabályozási elemek:

- Építményhez kötött - geodéziailag pontosítandó - irányadó szabályozási vonal
- HVJ** Helyi védelemre javasolt épület-, épületrész
- Meghatározó lakótelepi úthálózat
- Javasolt gyalogoshálózat sétányként kialakított / fenntartandó szakasza

5. Tájékoztató elemek:

- Közkeret, közpark
- Fővárosi jelentőségű közlekedési terület
- Kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)



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

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA Dátum: 2023. június



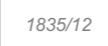
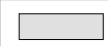

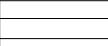



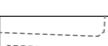
Rajzcím: **HATÁLYOS KÉSZ VIZSGÁLATA** Lépték: 1:1000

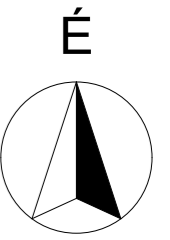
|  |  |   |  |                           |
|--|--|---|--|---------------------------|
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 | KÖZLEKEDÉS:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053 | Rajzszám:<br><b>VRV-1</b> |
|--|--|---|--|---------------------------|

BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ŐSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzi szám
-  Építmény
-  Szintvonal
-  Útszegély
-  Meglévő fa, fenyő
-  Zöldfelület, gyeplő
-  Cserjesáv
-  Gyalogjárda



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

TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

Dátum:  
2023. június

Rajzcím:  
ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLAT

Lépték:  
1:1000

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

ÉPÍTÉSZET:  
SÁRKÓZI CSABA  
É 01 1824  
Archiplan Építész Iroda Kft.  
1013 Budapest, Attila út 15.

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

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

Rajzszám:  
TTV-1



BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

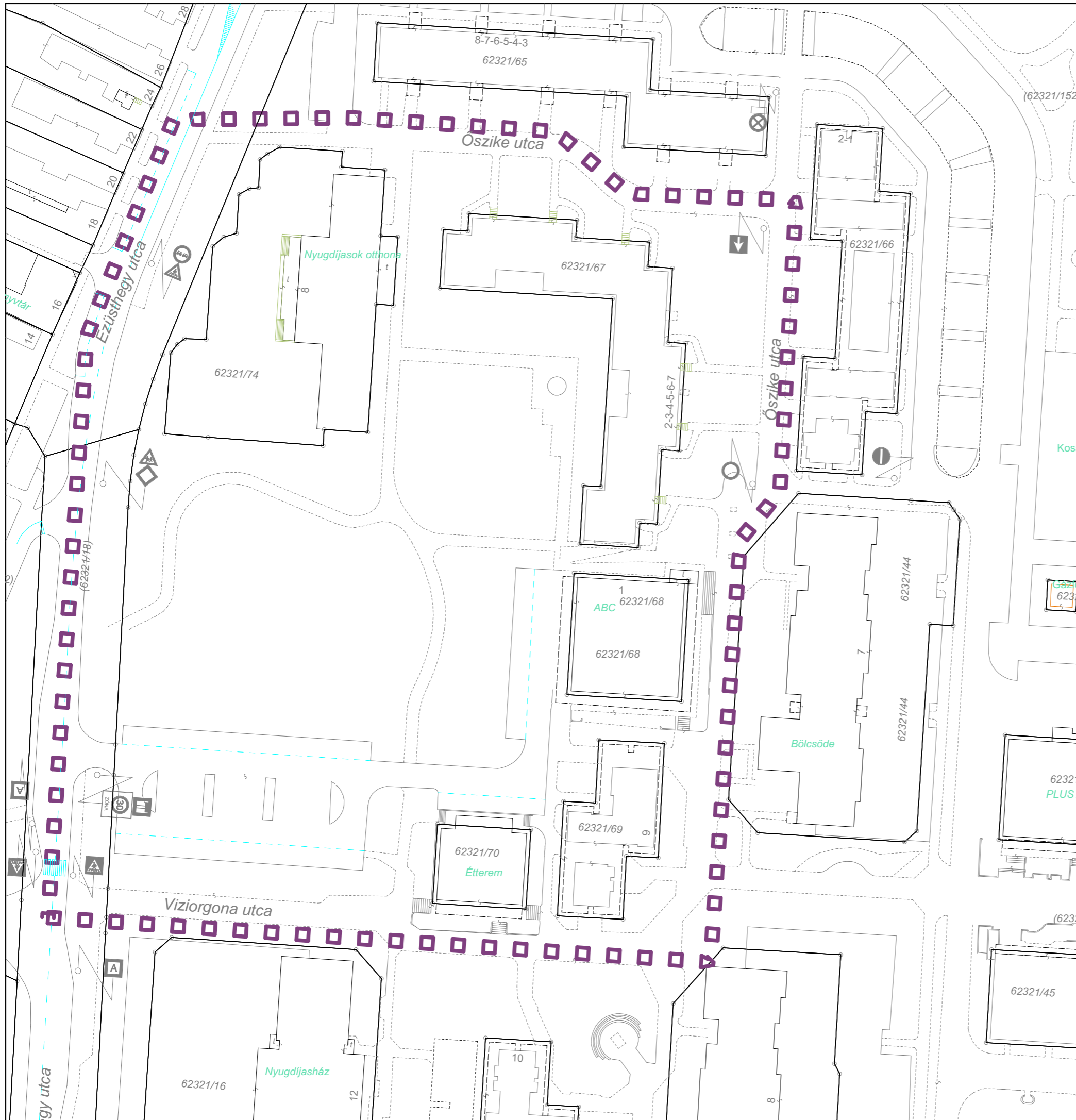
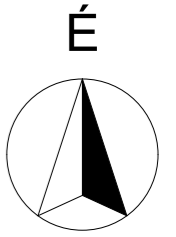
JELMAGYARÁZAT










1. Alaptérképi elemek

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

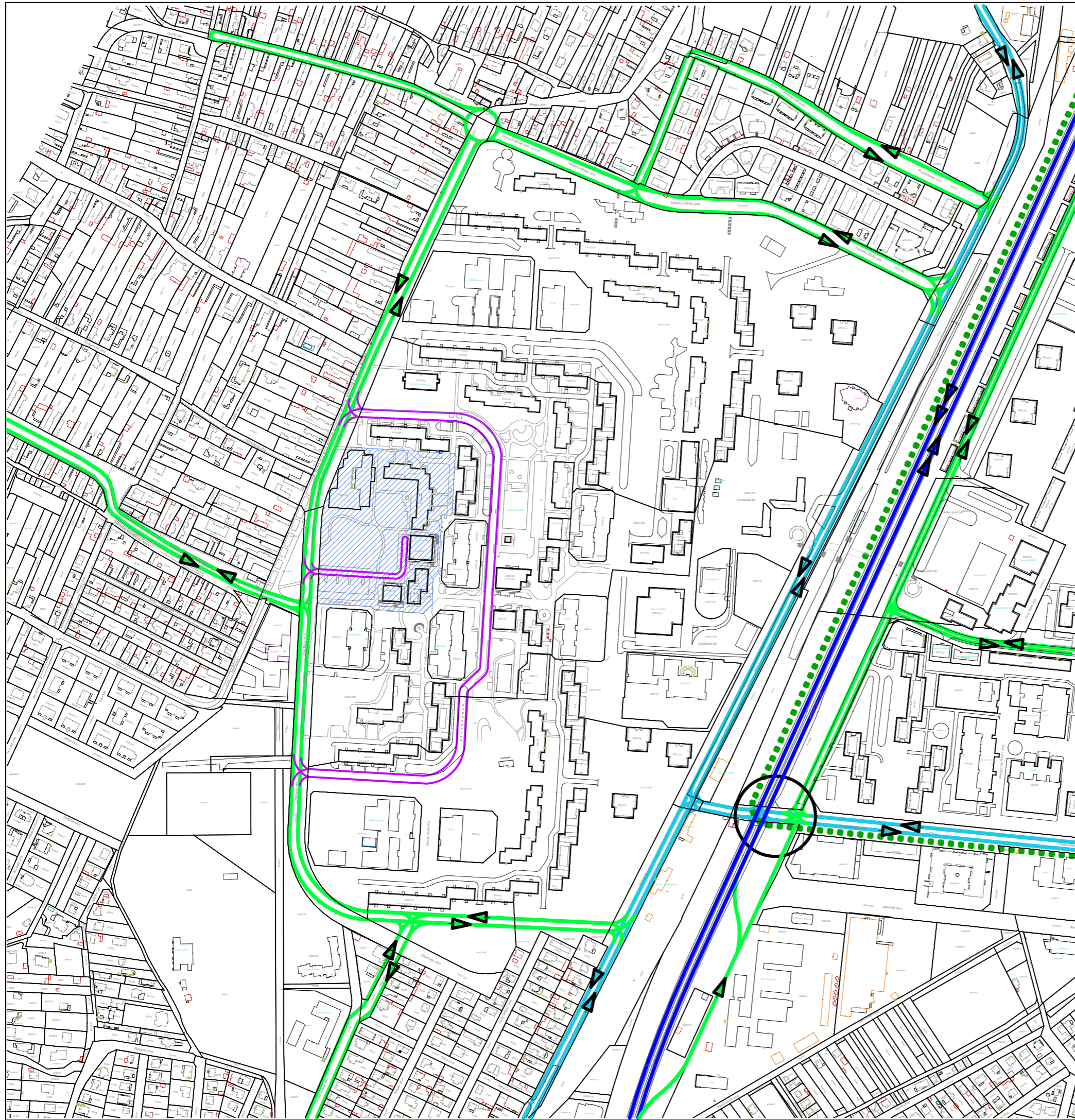
Egyéb tájékoztató elemek

-  Közlekedési tábla
-  Útburkolati jel
-  Gyalogátkelőhely





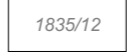


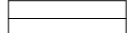
|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b><br>1124. Budapest, Sashegyi út 15.   |  | Dátum:<br>2023. június  |   |
| KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA  |  | Lépték:<br>1:1000   |   |
| Rajzcím:<br><b>JELLENLEGI FORGALOMTECHNIKA</b>   |  | Rajzszám:<br><b>KÖV-1</b>   |   |
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br><br><b>KORÉNYI ANDRÁS</b><br>TT1 01-2590/01<br><br><b>NAGY CSILLA</b><br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br><br><b>SÁRKÖZI CSABA</b><br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br><br><b>BENEDEK PÉTER</b><br>VZT-13-16318/<br><br><b>JORDÁN PÉTER</b><br>T-01-2129<br><br><b>DIMA ANDRÁS</b><br>T-01-2130 | KÖRNYEZET:<br><br><b>RHORER ADÁM</b><br>K1 1-01-3157<br><br><b>NEMES ZOLTÁN</b><br>SZK1 01-5053 |

BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE









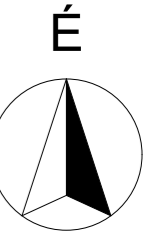
JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

-  Elsőrendű főút
-  Másodrendű főút
-  Gyűjtőút
-  Kiszolgáló út
-  Kerékpáros útvonal
-  Jelzőlámpás csomópont



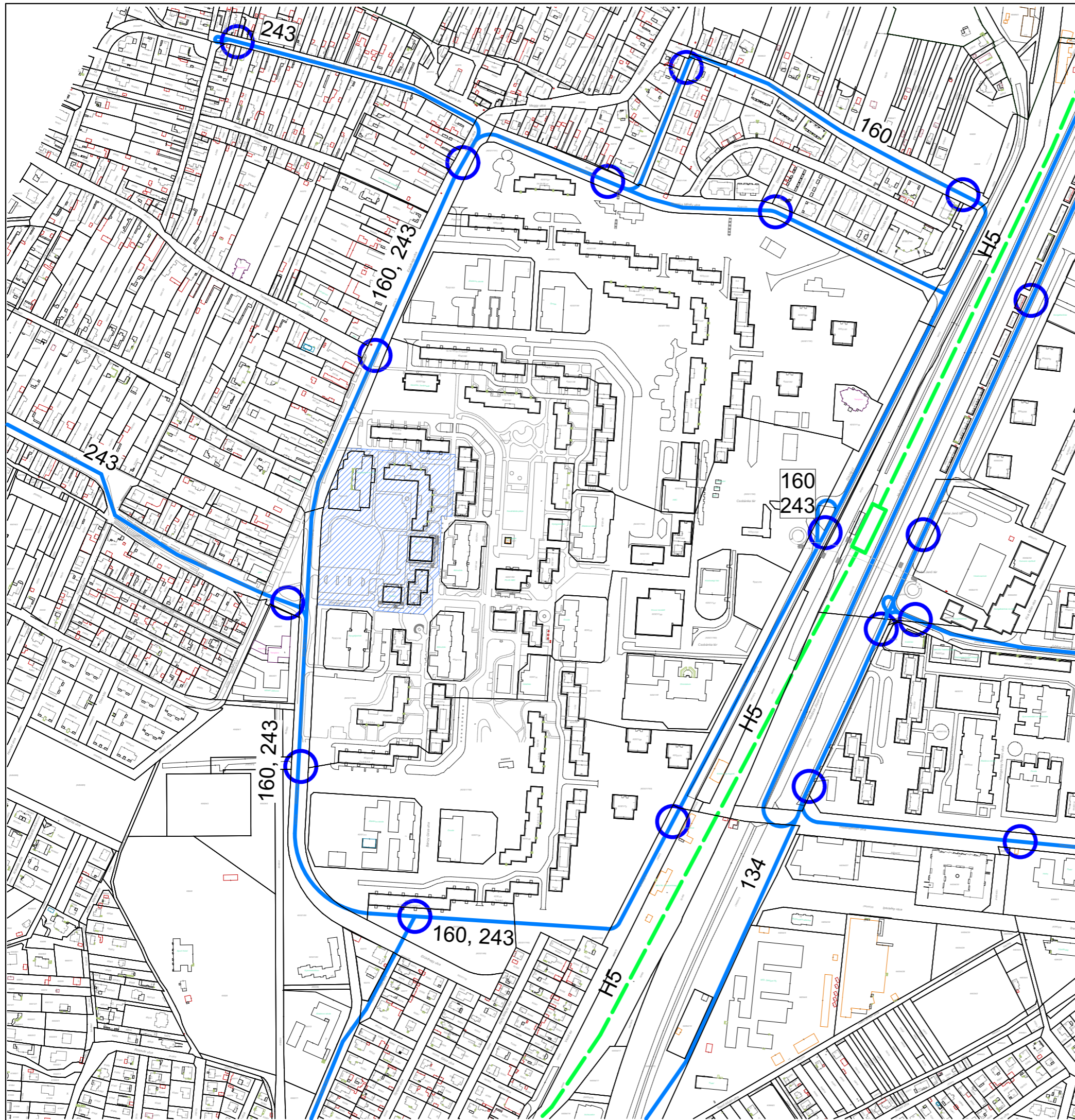
TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA Dátum: 2023. június

Rajzcím: **KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA** Lépték: 1:5000

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 | KÖZLEKEDÉS:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053 |
| Rajzszám:  |  |   | <b>KÖV-2</b>   |

BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



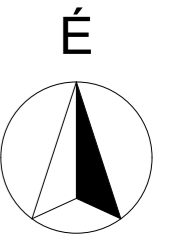
JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

- Autóbusz vonal
- HÉV vonal
- Autóbusz megállóhely
- HÉV megállóhely



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

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA Dátum: 2023. június

Rajzcím: **KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA** Lépték: 1:1000, 1:5000

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br><br><b>KORÉNYI ANDRÁS</b><br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 | KÖZLEKEDÉS:<br><br><b>RHORER ADÁM</b><br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br><br><b>NEMES ZOLTÁN</b><br>SZK1 01-5053 |
| Rajzsorszám:  |  |   | <b>KÖV-3</b>   |


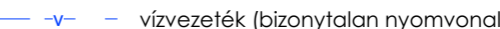

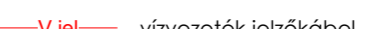
BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

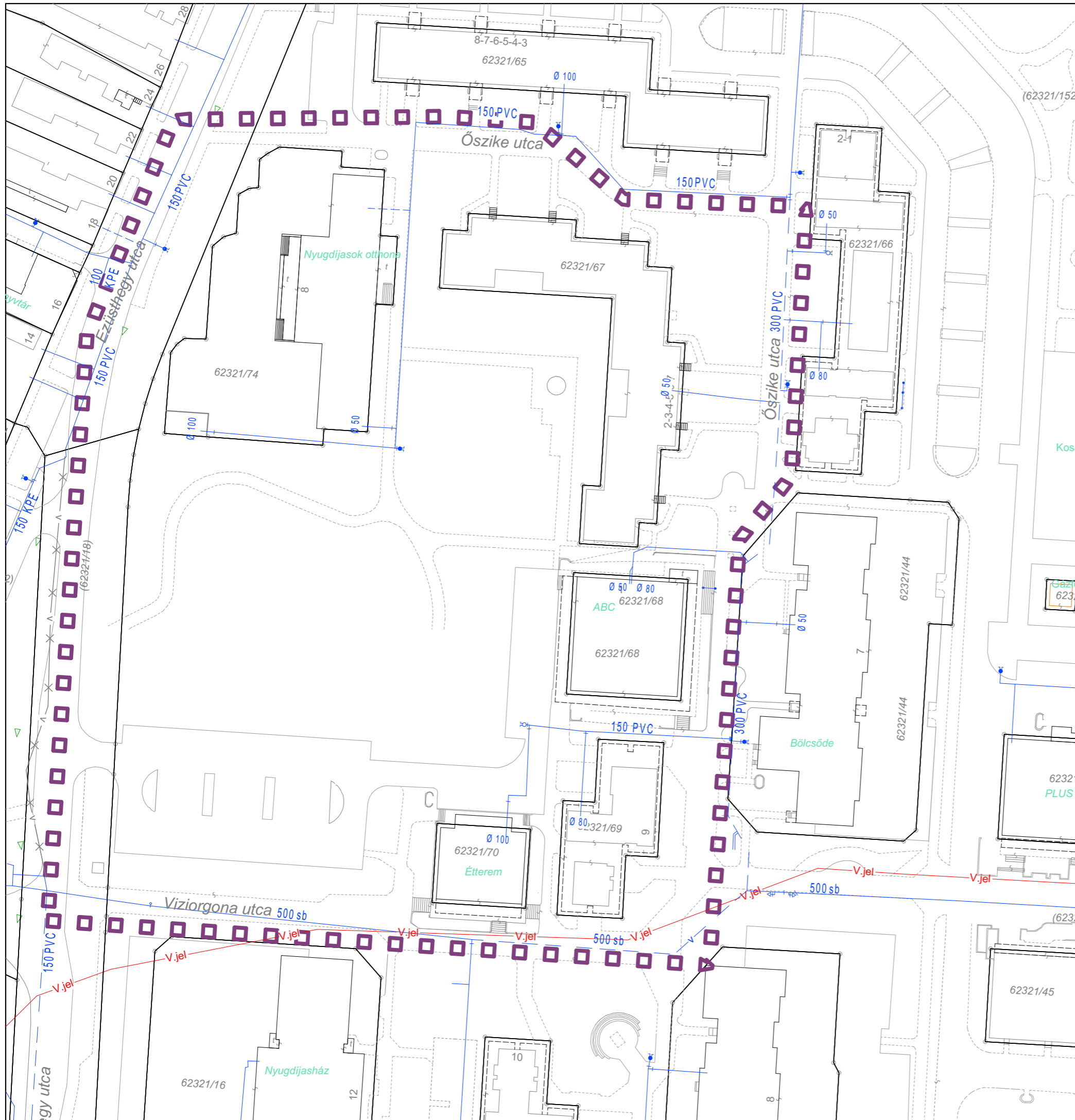
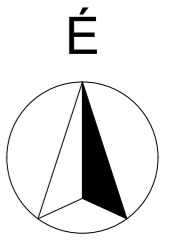
JELMAGYARÁZAT


1. A alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

-  vízvezeték
-  vízvezeték (bizonytalan nyomvonal)
-  vízvezeték (megszűnt)
-  vízvezeték jelzőkábel



|  |  |   |
|--|--|---|
| TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b><br>1124. Budapest, Sashegyi út 15. |  | Dátum:<br>2023. június  |
| KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA  |  | Lépték:<br>1:1000   |
| Rajzcím:<br><b>VÍZIKÖZMŰVEK</b>  |  | Rajzszám:<br><b>KV-V</b>  |
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06   | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 |
| KÖZLEKEDÉS:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053   |  |   |




BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

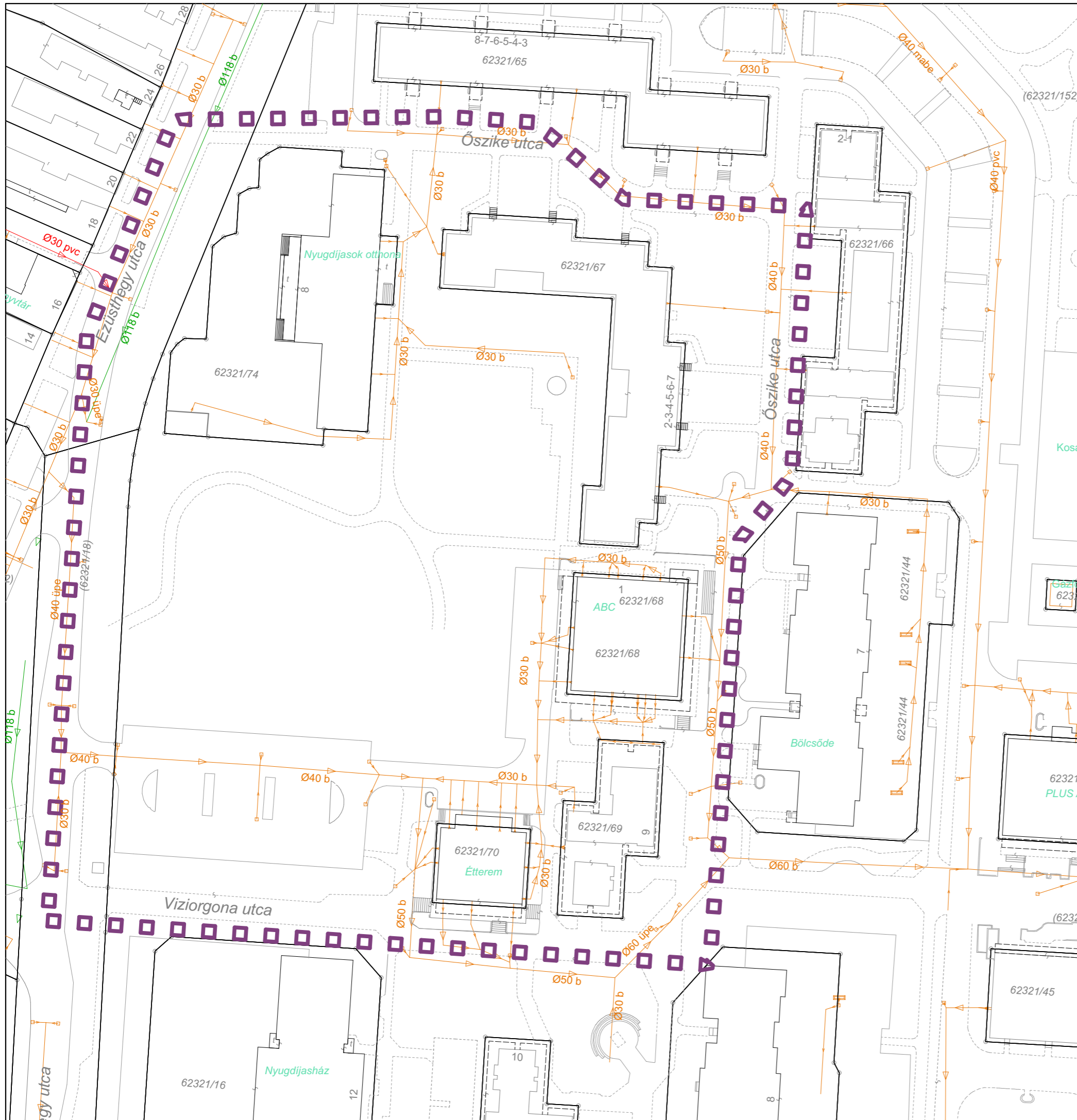
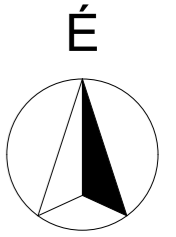
JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

-  egyesített rendszerű csatorna
-  csapadékvízcsatorna
-  szennyvízcsatorna



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

**KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA** Dátum: 2023. június

Rajzcím: **CSATORNÁZÁS** Lépték: 1:1000

|  |  |   |  |                           |
|--|--|---|--|---------------------------|
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 | KÖZLEKEDÉS:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053 | Rajzszám:<br><b>KV-CS</b> |
|--|--|---|--|---------------------------|

BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

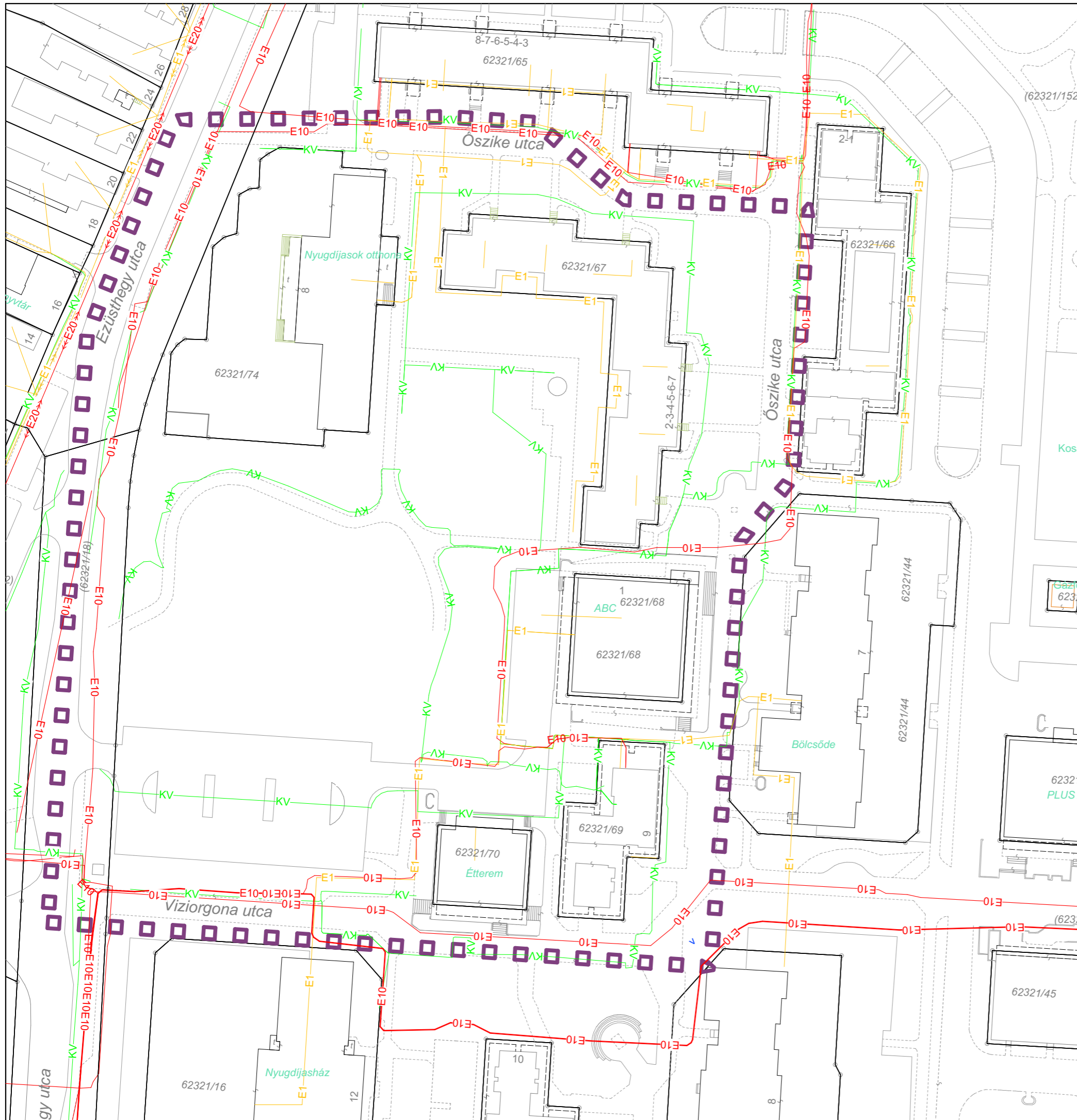
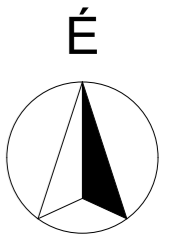
JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

-  KV közvilágítás földkábel
-  E1 KIF elektromos földkábel
-  E1 KIF elektromos légvezeték
-  E10 KÖF elektromos földkábel
-  E20 KÖF elektromos légvezeték



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

**KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA** Dátum: 2023. június

Rajzcím: **ELEKTROMOS ELLÁTÁS** Lépték: 1:1000

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 | KÖZLEKEDÉS:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053 |
|--|--|---|--|

Rajzsorszám: **KV-E**


BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

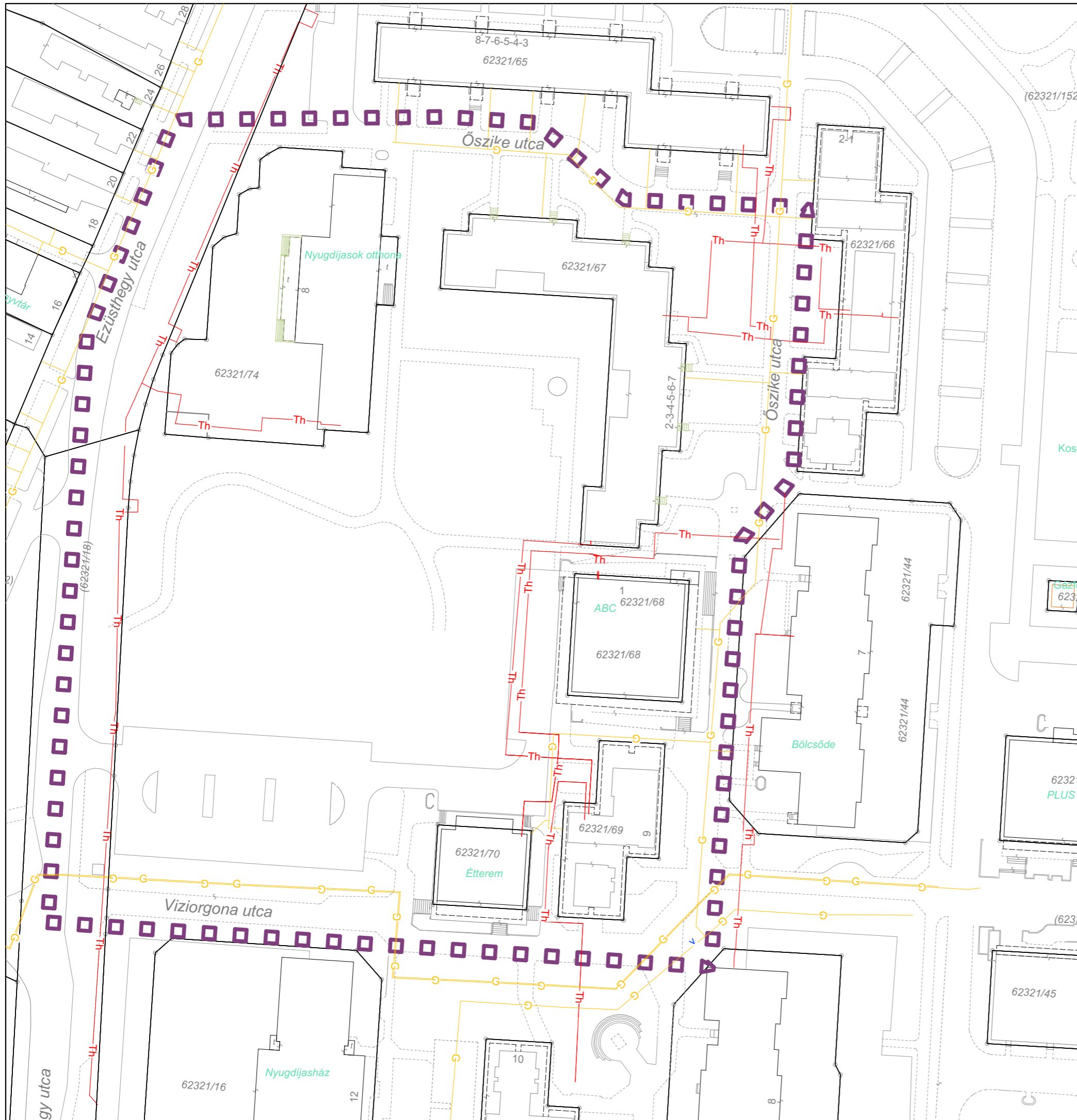
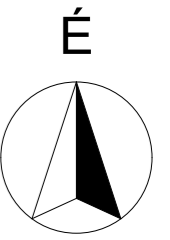
JELMAGYARÁZAT










1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

-  gázvezeték
-  távhő vezeték



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b><br>1124. Budapest, Sashegyi út 15.   |  | Dátum:<br>2023. június  |  |
| KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA  |  | Lépték:<br>1:1000   |  |
| Rajzcím:<br><b>GÁZELLÁTÁS ÉS TÁVHŐ</b>   |  | Rajzszám:<br><b>KV-G</b>  |  |
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br><br><b>KORÉNYI ANDRÁS</b><br>TT1 01-2590/01<br><br><b>NAGY CSILLA</b><br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br><br><b>SÁRKÓZI CSABA</b><br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br><br><b>BENEDEK PÉTER</b><br>VZT-13-16318/<br><br><b>JORDÁN PÉTER</b><br>T-01-2129<br><br><b>DIMA ANDRÁS</b><br>T-01-2130 | KÖZLEKEDÉS:<br><br><b>RHORER ADÁM</b><br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br><br><b>NEMES ZOLTÁN</b><br>SZK1 01-5053 |

BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

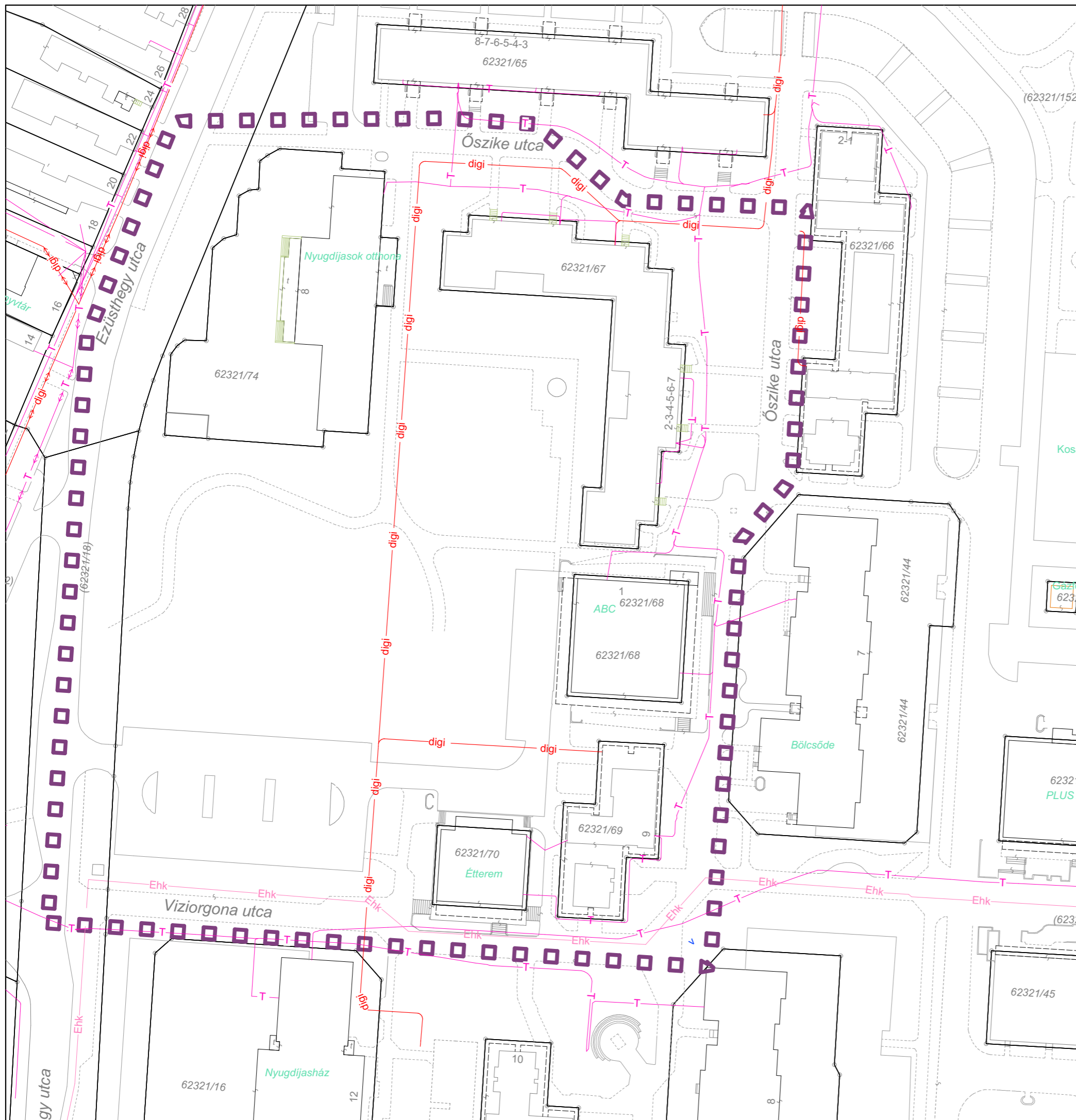
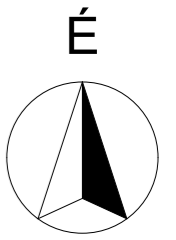
JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

- Telekom földkábel
- Telekom légvezeték
- DIGI földkábel
- DIGI légvezeték
- ELMŰ hírközlő védőcső




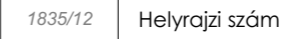


|  |  |   |
|--|--|---|
| TERVEZŐ: <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b><br>1124. Budapest, Sashegyi út 15.                 |  | Dátum:<br>2023. június  |
| KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA  |  | Lépték:<br>1:1000   |
| Rajzcím:<br><b>TÁVKÖZLÉS</b>   |  | Rajzszám:<br><b>KV-T</b>  |
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 |
| KÖZLEKEDÉS:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053               |  |   |

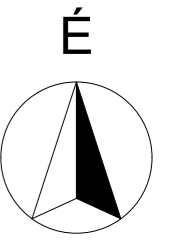


BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzi szám
-  Építmény
-  Szintvonal
-  Útszegély
-  Tervezett épület
-  Zöldfelület termett talajon
-  Tetőkert
-  Tetőkert háztetőn
-  Új közterületi zöldfelület
-  Meglévő fa
-  Tervezett fa



**Beépítést alátámasztó számítás:**

|  |   |
|--|---|
| <b>62321/68</b>                          |   |
| Telek területe:                          | 920 m <sup>2</sup>  |
| Tervezett terepszint feletti beépítés:   | 920 m <sup>2</sup> (100%)                                     |
| Tervezett terepszint alatti beépítés:    | 920 m <sup>2</sup> (100%)                                     |
| Tervezett zöldfelület (zöldtető):        | 166,50 m <sup>2</sup> (18,10%)                                |
| Tervezett általános szintterület (szmá): | 3966,14 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (4,31 m <sup>2</sup> ) |
| Tervezett parkolási szintterület (szmp): | 1342,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1,46 m <sup>2</sup> ) |
| Tervezett lakásszám:                     | 39 db   |
| Tervezett közösségi iroda/szolgáltatás:  | 220 m <sup>2</sup>  |
| Tervezett parkolószám:                   | 40 db   |
| Tervezett max. épületmagasság:           | 17,46 m < 35 m  |

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Dátum:  
2023. június

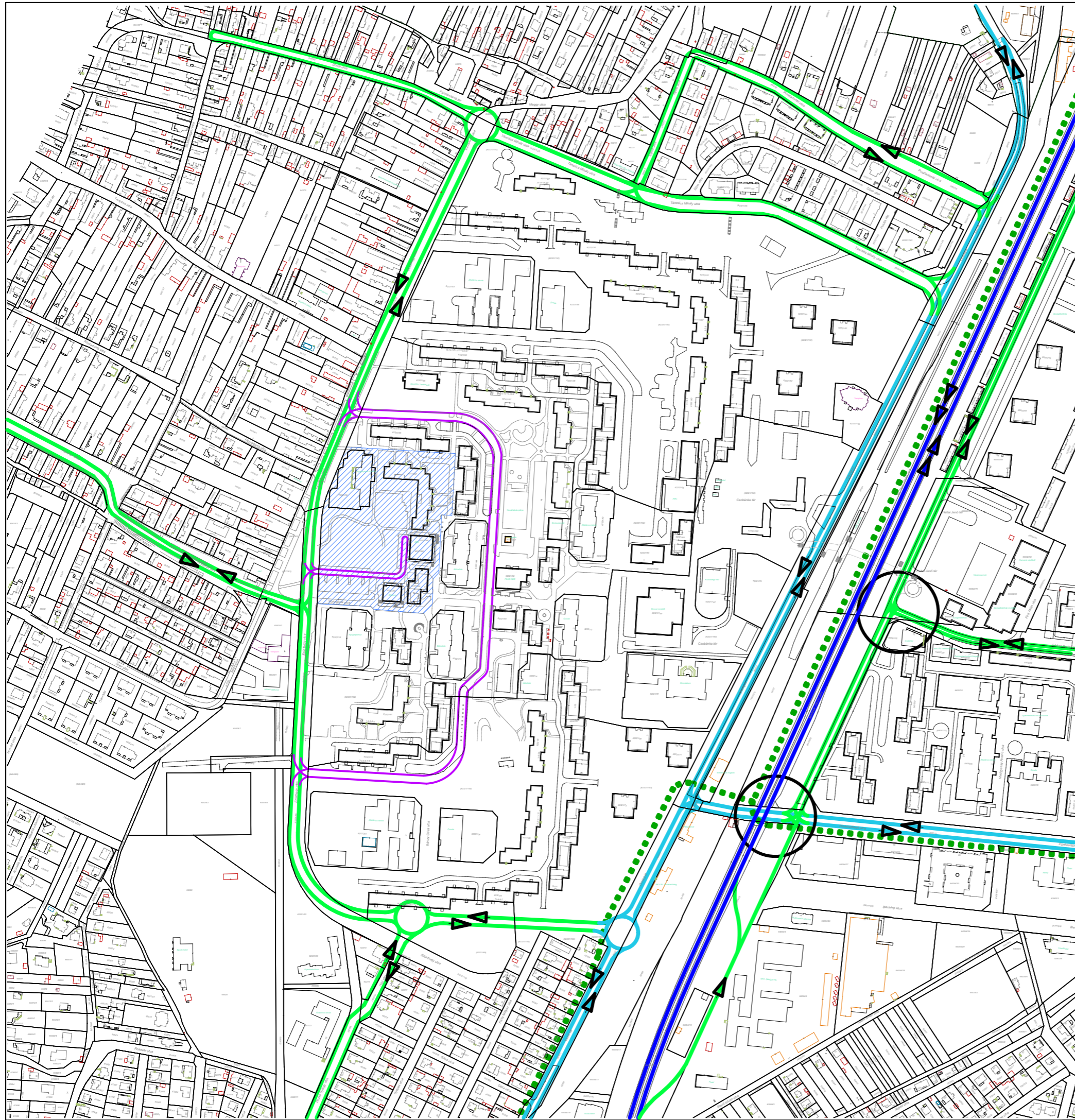
Rajzcím:  
**BEÉPÍTÉSI TERV ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT**

Lépték:  
1:1000

|  |  |   |  |                  |
|--|--|---|--|------------------|
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 | KÖZLEKEDÉS:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053 | Rajzszám:<br>J-1 |
|  |  |   |  |                  |

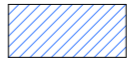
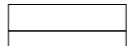
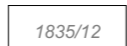





BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE









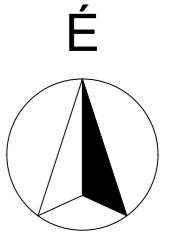
JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

-  Elsőrendű főút
-  Másodrendű főút
-  Gyűjtőút
-  Kiszolgáló út
-  Kerékpáros útvonal
-  Jelzőlámpás csomópont




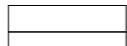
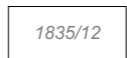
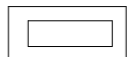
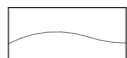
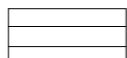
TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

|  |  |   |
|--|--|---|
| KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT   |  | Dátum:<br>2023. június  |
| TÁVLATI KÖZÚTI HÁLÓZAT   |  | Lépték:<br>1:1000, 1:5000   |
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824<br>Archiplan Építész Iroda Kft.<br>1013 Budapest, Attila út 15. | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 |
| KÖRNYEZET:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053                              |  | Rajzszám:<br><b>KÖJ-1</b>   |





BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

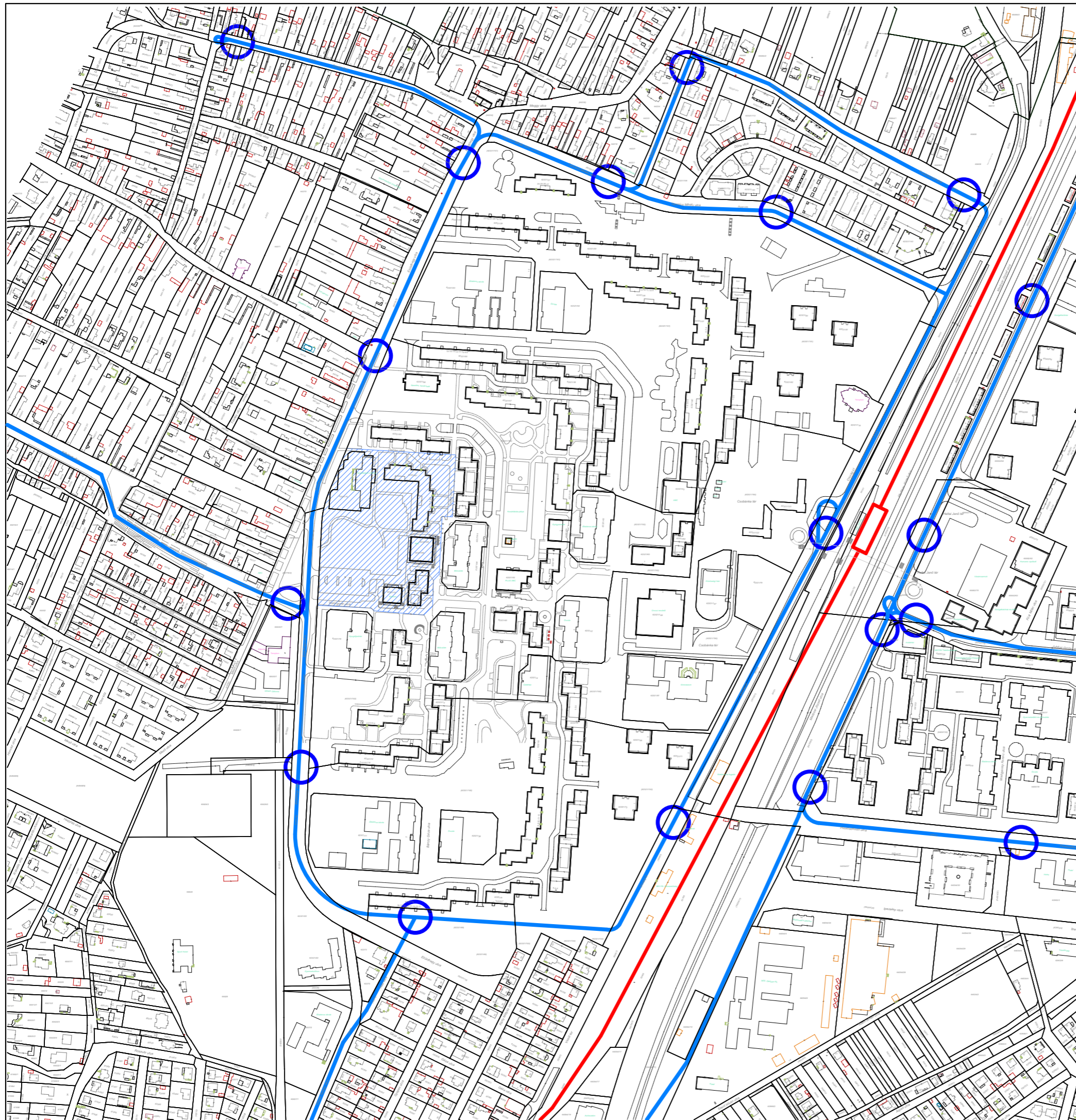
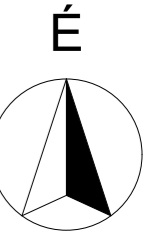
JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek

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

Egyéb tájékoztató elemek

-  Autóbusz vonal
-  Gyorsvasút vonal
-  Autóbusz megállóhely
-  Gyorsvasút megállóhely



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

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Dátum:  
2023. június

Rajzcím:  
TERVEZETT KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

Lépték:  
1:1000, 1:5000

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

ÉPÍTÉSZET:  
SÁRKÓZI CSABA  
É 01 1824  
Archiplan Építész Iroda Kft.  
1013 Budapest, Attila út 15.

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

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

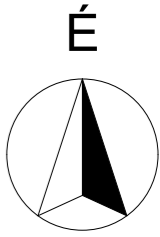
Rajzszám:

KÖJ-2

BUDAPEST-ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
 ÓSZIKE U. - VIZIORGONA U. - DÓZSA GY. U. - EZÜSTHEGY U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

JELMAGYARÁZAT

Tervezési terület határa



KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási vonal
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
- építési övezet/övezet határa
- építési övezet/övezet jele
- szabályozási szélesség / egyéb méretezés
- építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal
- javasolt gyalogoshálózat sétányként kialakított / fenntartandó szakasza

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- TU - jelű lakótelepi övezetek (a közterület és az építési telek (űszótelek) együtt)
- közkert, közpark, városi park

alaptérképi elemek

- kerülethatár
- belterülethatár
- jelenlegi telekhatár
- jelenlegi épület
- földhivatali térképen szereplő épület
- egyéb jelentősebb építmény
- jelentősebb önálló pince Békásmegyer-Ófalu területén
- helyrajzi szám



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

|  |  |   |
|--|--|---|
| TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV   |  | Dátum:<br>2023. június  |
| Rajzcím:<br>SZABÁLYOZÁSI ELEMELK   |  | Lépték:<br>1:1000   |
| VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:<br>KORÉNYI ANDRÁS<br>TT1 01-2590/01<br>NAGY CSILLA<br>TT1 01-1210/06 | ÉPÍTÉSZET:<br>SÁRKÓZI CSABA<br>É 01 1824 | KÖZMŰ:<br>BENEDEK PÉTER<br>VZT-13-16318/<br>JORDÁN PÉTER<br>T-01-2129<br>DIMA ANDRÁS<br>T-01-2130 |
| KÖZLEKEDÉS:<br>RHORER ADÁM<br>K1 1-01-3157<br>KÖRNYEZET:<br>NEMES ZOLTÁN<br>SZK1 01-5053               |  | Rajzszám:<br>SZ-1   |