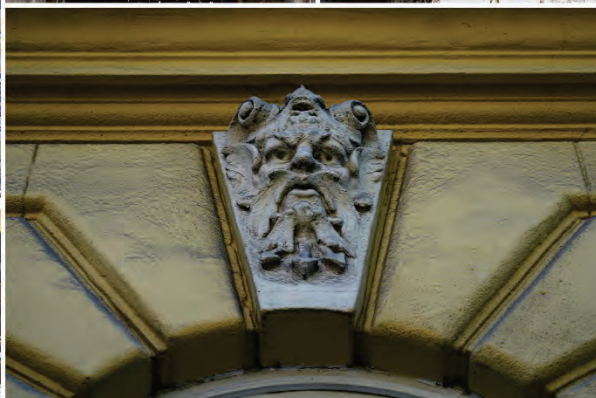
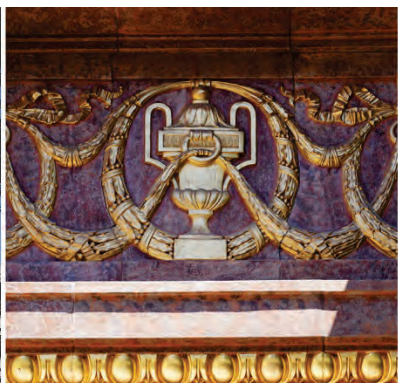


BUDAPEST VII. KERÜLET, ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A 38. TÖMBRE VONATKOZÓAN MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



VIZSGÁLATOK

JELEN TERVEZÉSI MUNKA CÉLJA

Jelen tervezési munka célja a szabályozási területen a tömbre vonatkozóan egyedi és specifikus előírások létrehozása, mely az adottságok függvényében lehetővé teszi a terület fejlesztését a meglévő műemléki értékek teljeskörű megtartása és felújítása mellett.

A jelenleg hatályos EÉSZ a tömbben Ln-1/1 és Ln-1/3 jelű övezetet határoz meg, a tömbön belül a jelenlegi telekterületek és kialakult beépítés vonatkozásában jelentősen eltérőek az adottságok, mint a hasonló övezetekbe sorolt tömbök és telkek esetében.

További jelentős specifikáció, hogy a három fejlesztés alá vont telken védett megtartandó műemléképületek találhatók, mely épületek paramétereikben és a beépítés módjában is egyediek.

A fejlesztési területen a védett műemléképületek megtartásával ütemezett vegyes funkciójú – kiskereskedelem, iroda, szállásjellegű (kollégium, szálloda, lakófunkció) – beruházás megvalósítása tervezett, mely során a telkek ütemezetten és egyes funkcionális egységekhez igazodóan kerülnek beépítésre, valamint a meglévő rendeltetések is megváltoztatására kerülnek.

A koncepcióterv alapján a területen összesen cca 45-50 ezer négyzetméternyi bruttó szintterület kerül kialakításra.

A tárgyi beruházás megvalósítása érdekében Budapest, VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az alábbi határozatokat hozta:

- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 596/2020. (VIII.25.) határozata a 25/2018. (XII.21.) számú önkormányzati rendelet módosításának megindításáról
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 595/2020. (VIII.25.) határozata az Erzsébetváros Önkormányzat településfejlesztési elhatározásaival összhangban meghozandó döntésről.

Az eljárás módja az EÉSZ módosítása során tárgyalásos eljárás a hatályos jogszabályok szerint.

A díjazásra került pályaművek alapján a Bánáti & Hartvig Építésziroda az A.P.S. Mérnöki Iroda településrendezési közreműködésével elkészítette a beépítési koncepciótervet és az EÉSZ módosítására vonatkozó alábbi szabályozási irányelveket.

Az EÉSZ módosítás tartalmát érintően önkormányzati határozat:

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében meghozott 596/2021. (VI. 11.) határozata a „Liget City” beépítési koncepcióterv és szabályozási irányelvek elfogadása a 25/2018. (XII.21) sz. Ök. rendelet 38. sz. tömbre vonatkozó módosításához

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján úgy dönt, hogy a Budapest VII. kerület Rottenbiller utca – Damjanich utca – Bethlen Gábor utca – Dembinszky utca által határolt 38. sz. tömb kiemelt fejlesztési területére vonatkozóan Erzsébetváros Építési Szabályzatának módosításához a határozat 1. sz. mellékletében szereplő szabályozási irányelveket, valamint a 2. számú mellékletben szereplő beépítési koncepcióterv tartalmi elemeit elfogadja.

A TERVEZÉS KONCEPCIONÁLIS ELEMEI

A három díjazott pályamű elemeinek felhasználásával elkészült a Környezetalakítási koncepció.

A koncepciótervet és a hatályos szabályozási tervre valamint előírásokra vonatkozó módosító javaslatokat a Beruházó képviselője az Erzsébetvárosi Önkormányzat illetékeseivel folyamatosan egyeztetette.

Tervezett állapot:

A fejlesztés alá vont három telekből a tervezett állapot szerint 6 telek kerül kialakításra, melyek közül a **2. sz. telek a tömbbelső megközelítésére szolgáló magánút**, melyen a megközelítésen túlmenően a mélygarázs lehatjtója és zöldfelület is kialakításra kerül.

A Dembinszky utca és a Damjanich utca közötti gyalogostengely promenádszerű kialakítással tárja fel mind az új, mind a műemléki épületeket, az 1. sz. és a 3. sz. telken elsődlegesen kereskedelem, szolgáltatás, irodafunkciók és diákszálló tervezett, az új épületek tetején zöldfelületek kerülnek kialakításra.

A tömbbelső nem a 4. sz. telken, lakófunkció kerülne elhelyezésre, itt is elsődleges cél volt mind a felszínen mind a tetőfelületeken a lehető legnagyobb mértékű zöldfelület kialakítása.

Az 5. és 6. sz. telek funkciója a tervezés jelenlegi szakaszában még nem rögzített, de a fenti irányelvek itt is érvényesítésre kerülnek.

A telekosztás megfelel a szabályozási irányelvekben meghatározottaknak mindkét övezetben.

Az egyes beépítésre szánt alövezetek és a telkek paraméterei a koncepcióterv alapján:

Ln-1/5 jelű övezet

> **T1** | legnagyobb beépítési mértéke.: **74,81 %** - az eltérés **+5 %** lehet, a zöldfelület növelése ezt biztosítja

zöldfelületi mértéke: **21,12 % (+11,12 % az előírt minimumhoz képest)**

> **T3** | legnagyobb beépítési mértéke.: **66,18 %** - megfelel az előírásoknak

zöldfelületi mértéke: **11,22 % (+1,12 % az előírt minimumhoz képest)**

Szintszámok: **a hatályos EÉSZ és a fenti mutatók alapján megfelelnek**

Ln-1/6 jelű övezet

> **T4** | legnagyobb beépítési mértéke.: **40,30 %** - mintegy 25 %-al kevesebb, mint az előírásokban szereplő maximum

zöldfelületi mértéke: **25,01 % (+10,012 % az előírt minimumhoz képest)**

> **T5** | legnagyobb beépítési mértéke.: **48,45 %** - mintegy 16,5 %-al kevesebb, mint az előírásokban szereplő maximum

zöldfelületi mértéke: **28,27 % (+13,27 % az előírt minimumhoz képest)**

> **T6** | legnagyobb beépítési mértéke.: **48,02 %** - mintegy 16 %-al kevesebb, mint az előírásokban szereplő maximum

zöldfelületi mértéke: **25,35 % (+15,35 % az előírt minimumhoz képest)**

Szintszámok: **a hatályos EÉSZ és a fenti mutatók alapján megfelelnek**

Összefoglalás:

A Környezetalakítási koncepció az előírásoknak megfelel, **a meghatározott legkisebb zöldfelületi mértékeknél lényegesen nagyobb zöldfelület kerül kialakításra.**

A beépítés mértéke sem kerül kihasználásra, így a tömbben létrejövő állapot **egyrésről városias**, másrésről a tömbbelsőben **zöldbe „ágyazott”, szabadonálló jellegű.**

Jelen tervdokumentáció a fenti koncepcionális számítások alapján készült, a paraméterek megfelelési kimutatása a tervezett rendeletmódosításnak való megfelelést tartalmazza

Jelenlegi állapot, beépítési vizsgálat

A tömbben mind a telekstruktúra, mind a jelenlegi beépítés jelentős mértékben különbözik a jellemző zárt sorú keretes belső udvaros beépítésű tömböktől, „klasszikus” keretes belső udvaros épület mindössze 8 telken – a Damjanich és a Rottenbiller utca mentén – található, a Dembinszky utca mentén további három teleknek hátsó kertje van, melyek felé teljes értékű homlokzatok nyílnak, valamint további egy teleknek a fejlesztési terület egyik telkére nyílik teljes értékű homlokzata.

A fejlesztés alá vont három telek – 33405, 33413 és 33414 hrsz. – mind méretében, mind a beépítés módjában teljesen eltérő adottságokat hordoz, mindhárom telken védett megtartandó műemlék épületek vannak.

A tömb jelenlegi beépítésének összefoglaló táblázata (a táblázat a bontások előtti állapotot tünteti fel):

38 tömb Rottenbiller utca – Damjanich utca – Bethlen Gábor utca – Dembinszky utca								
Hrsz	Utca	Házszám	Telek terület m ²	Épület terület összesen m ²	Szint szám	Bruttó szint terület m ²	Beépítettség %	Szintterületi mutató
33 405	Damjanich utca Bethlen Gábor utca Dembinszky utca	11-13-15 5 12-14	10 864	5419	F, F+1-2	8099	50 %	0,75
33 413	Rottenbiller utca	31	7108	3788	F, F+1-2, A+F+2	6007	53 %	0,85
33 414	Rottenbiller utca	33	5157	3572	F, F+1-4, A+F+2	12 417	69 %	2,40
33 406	Dembinszky utca	10	1374	1004	P+F+3	5025	73 %	3,66
33 407	Dembinszky utca	8	1014	783	P+F+2	3312	77 %	3,27
33 408	Dembinszky utca	6	1023	751	P+F+2	3004	73 %	3,23
33 409	Dembinszky utca	4	1238	915	A+5	5490	74 %	4,43
33 410	Dembinszky utca Rottenbiller utca	2 27	1159	811	A+4	4055	70 %	3,49
33 411	Rottenbiller utca	29a	840	551	A+4+T	3306	66 %	3,93
33 412	Rottenbiller utca	29b	869	565	A+F+2	2260	65 %	2,60
33 415	Rottenbiller utca Damjanich utca	31 1	1491	1146	P+F+5	8022	77 %	5,38
33 416	Damjanich utca	3	852	550	A+F+1	1650	65 %	1,96
33 417	Damjanich utca	5	878	321	A+F+1	963	37 %	1,09
33 418	Damjanich utca	7	967	621	A+F+3	2484	64 %	2,86
33 419	Damjanich utca	9	870	637	A+F+4+T	3822	73 %	4,39
			35 704	21 434		69 916	60 %	1,96

*A fenti számítások mért értékeken alapulnak.

** Sárga kiemeléssel jelöltük a fejlesztés alá vont telkeket.

A fejlesztés alá vont három telken a meglévő épületek szintmagassága is jelentősen eltérő, mind az övezetben általánosan kialakulthoz, mind pedig egymáshoz viszonyítva.

A jelenlegi beépítést bemutató ábrán jelölésre kerültek a bontási engedély alapján elbontott épületek.

A telkeken összefüggő zöldfelület jelenleg nincsen, egy kisebb fasor és néhány szoliter faegyed található, a felszíni parkoló gyephezagos kialakításúak, minőségük közepes.

A légifotókon rendkívül jól látszik a tömb jelenlegi beépítési struktúrája.

Térképmásolat:

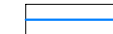
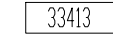
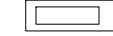




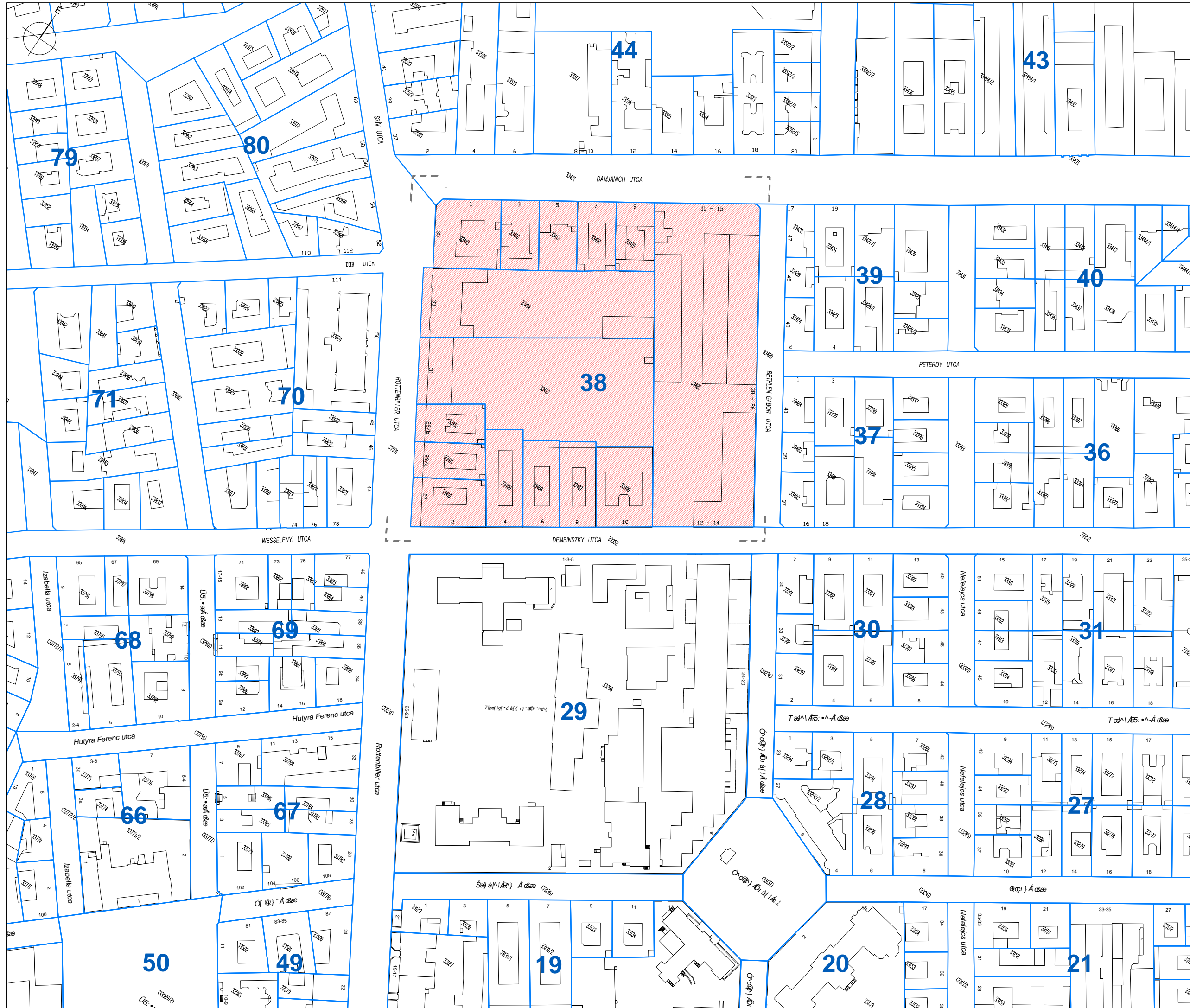
ÁBRAJEGYZÉK

V-1 Áttekintő térkép a tömböt határoló utcák mentén egy telek mélységben ábrázolva

BUDAPEST VII. KERÜLET, ERZSÉBETVÁROS
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
A 38. TÖMBRE VONATKOZÓAN
(ROTTENBILLER UTCA – DAMJANICH UTCA –
BETHLEN GÁBOR UTCA – DEMBINSZKY UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET)

Jelmagyarázat:

-  Jogi birtokhatár
-  Helyrajzi szám
-  Épület
-  Tömb számozás
-  Tervezés alá vont terület



Készült az állami alapadatok felhasználásával

Rajzcím: ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP
A TÖMBÖT HATÁROLÓ UTCÁK MENTÉN
EGY TELEK MÉLYSÉGBEN ÁBRÁZOLVA

Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.
Városrendezés: H-1112 Budapest, Gulyás u. 27/B.
aps@ucomail.hu
area planning solutions

Közlekedés:

KÖZLEKEDÉS
KÖZLEKEDÉSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Zöldfelületek,
környezetvédelem:

Solitaire

Rajzszám:

V-1

Dátum:

2021-11

JAVASLATOK

Tervezett fejlesztés és telekállapot

A fejlesztési területen a védett műemléképületek megtartásával ütemezett vegyes funkciójú – kiskereskedelem, iroda, szállásjellegű (kollégium, szállóda, lakófunkció) – beruházás megvalósítása tervezett, mely során a telkek ütemezetten és egyes funkcionális egységekhez igazodóan kerülnek beépítésre, valamint a meglévő rendeltetések is megváltoztatására kerülnek.

A telkek beépítési lehetőségeinek áttekintésére előzetesen koncepcióterv készült, ez alapján a területen összesen cca 45-50 ezer négyzetméternyi bruttó szintterület kerülhet kialakításra.

Az elkészült javaslat kapcsán a tervezők részletesen áttekintették a helyi építési szabályozásra vonatkozó rendelkezéseket - melynek betartására próbáltak törekedni a tervezési koncepció kialakítása és az egyes tervezési fázisok során - és egyértelműen körvonalazódott, hogy a tömb specifikációjánál fogva és adottságaiból adódóan (mint azt a jelenlegi állapotban bemutattuk) a jelenleg hatályos tervek alkalmazásával a területen ütemezett és az adottságokhoz illeszkedő beruházás nem valósítható meg. A jelenleg hatályos EÉSZ a tömbben Ln-1/1 és Ln-1/3 jelű övezetet határoz meg, a tömbön belül a jelenlegi telekterületek és kialakult beépítés vonatkozásában jelentősen eltérőek az adottságok, mint a hasonló övezetekbe sorolt tömbök és telkek esetében.

További jelentős specifikáció, hogy a három fejlesztés alá vont telken védett megtartandó műemléképületek találhatók, mely épületek paramétereikben és a beépítés módjában is egyediek.

A tárgyi beruházás megvalósítása érdekében Budapest, VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az alábbi határozatokat hozta:

- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 596/2020 (VIII.25.) határozata a 25/2018. (XII.21.) számú önkormányzati rendelet módosításának megindításáról
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 595/2020. (VIII.25.) határozata az Erzsébetváros Önkormányzat településfejlesztési elhatározásaival összhangban meghozandó döntésről.

Az eljárás módja az EÉSZ módosítása során tárgyalásos eljárás a hatályos jogszabályok szerint.

A nemzetközi tervpályázat díjazott pályaművei alapján pályaművek alapján a Bánáti & Hartvig Építésziroda az A.P.S. Mérnöki Iroda településrendezési közreműködésével elkészítette a beépítési koncepciótervet és az EÉSZ módosítására vonatkozó alábbi szabályozási irányelveket.

A beépítési koncepciótervet és a szabályozási irányelveket Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 596/2021. (VI.11.) határozatával elfogadta, mint az EÉSZ módosítás alapkonceptióját.

A fejlesztési területen a telekalakítás során hat telek kerül kialakításra, öt beépítésre szánt telek, valamint a tömbbelső feltárását biztosító T2 magánút, ahol a megközelítésen túl a mélygarázs lehajtója és zöldfelület is kialakításra kerül. A Dembinszky utca és a Damjanich utca közötti gyalogos sétány az új és a műemléki épületek megközelítésére szolgál, a sétányt kettős fasor szegélyezi. A meglévő fásítás kiegészítendő és a tömb teljes szélességében folytatandó. A meglévő berkenyék megőrzendő, a további fásítás szintén berkenyefajokkal javasolt.

A T1 és a T3 telken elsődlegesen kereskedelem, szolgáltatás, irodafunkciók és diákszálló tervezett, az új épületek tetején zöldfelületek kerülnek kialakításra.

A tömbbelsőben a T4 telken lakófunkció kerül elhelyezésre, elsődleges cél mind a felszínen, mind a tetőfelületeken a lehető legnagyobb mértékű zöldfelület kialakítása. Az T5 és T6 telek funkciója még nem rögzített, de a fenti irányelvek itt is érvényesítésre kerülnek. A T4-5-6 telkek zöldfelületei egységesek, a tömb belső feltárását gyalogos sétányok biztosítják.

Aktív zöldfelületek létesülnek a T2 telken az üzletház és a Remíz mellett, a T4 telken a Magtár épület mellett, valamint a Dembinszky utcai lakóépületek hátsó frontján. A Rottenbiller utcai előkertek aktív zöldfelületei megújulnak, a meglévő értékes fák megőrzendő. Fakivágásra a T3 telken új épületek építése, valamint a T6 telken mélygarázs építése miatt van szükség. A fakivágás engedélyköteles magánterületen is, a kivágott fák pótlandók. Zöldtetők épülnek a mélygarázsok felszínén, valamint a tervezett épületek tetőszintjein.

A közterületeken a fasorok kiegészítése folyamatos, új ültetésűek a Damjanich utca fiatal hársfái. A Rottenbiller utcai japánakác sorban a hiányok pótlandók. A Dembinszky utcai páfrányfenyőkből néhány törött törzsű kicserélendő sorfa méretűre, a zöldsáv cserjeszintje felújítandó. A Bethlen Gábor utca fásítására nincs lehetőség a közműhelyzet miatt, legfeljebb a kihelyezett konténeres páfrányfenyők számát lehet növelni.

A vizsgált tömb határoló közútjain a gyalogos és gépjármű forgalom zavarása nélkül kb. 60 parkolóhely alakítható ki. A közterületi parkolóhelyek esetében a napközbeni időszakban a fizető parkolás bevezetése megtörtént, mely alól csak a parkolási engedéllyel rendelkező honos járművek mentesülnek.

A jogszabályban és rendeletben előírt új beépítéshez tartozó parkolási igényét telken belül mély-garázsokban kell biztosítani. A garázsok megközelítése a jelenleg is meglévő Damjanich utcai, Rottenbiller utcai és Dembinszky utcai ki-behajtókon keresztül a tömb belsejéből érhetők el.

A tervezetben meghatározott szint alatti beépítéssel felszín alatt további, - nagyságrendileg - 310 db (egyedi műszaki megoldásokkal 520 db) gépjármű elhelyezésére van mód.

A területen megvalósítani tervezett konkrét rendeltetés és a kapcsolódó önálló rendeltetési egység szám az EÉSZ-ben meghatározott egyedi parkolási szabályok figyelembevételével megvalósítandó az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési kötelezettség és rakodóhely biztosítás figyelembevételével tervezhető.

A kerékpárelhelyezési kötelezettséget telken belül kell biztosítani.

Az elektromos gépjármű töltőállomás rendelkezésre állását az OTÉK követelményei alapján kell telken belül biztosítani.

Az új beépítések megvalósulása esetén a vizsgált terület közterületi parkolási helyzete alapvetően nem változik. A lakossági parkolás változatlanul ingyenes, engedélyhez kötött. A belső, jó tömegközlekedési ellátottságú városrészekben meglévő gyakorlatnak megfelelően az éjszakai, tehát a lakók parkolási igényeinek kielégítése az elsődleges, ezért a kerületi vezetés a lakosság számára 18.0h – 7.0h között kizárólagos parkolóhelyek bevezetését tervezi.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Fenntartható Energia- és Klíma Akcióterve (2020. december) tartalmazza azokat a javasolt energetikai és klímavédelmi célú intézkedéseket, beruházásokat, amelyeket Erzsébetváros Önkormányzata a kerület lakosaival, vállalkozásaival és civil szereplőivel 2030-ig meg kíván valósítani. A szabályozási területen a következők megvalósulásával lehet számolni: zöldfelületek mennyiségi és minőségi fejlesztése, igényes fenntartása, zöldtetők alkalmazása, mikroklima javítás intenzív növényzettel.

Összehasonlító területszámítás a beépítettségre vonatkozóan:

Meglévő (bontás előtti) állapot szerint							Hatályos EÉSZ szerint beépíthető						
Hrsz.	Telekméret (m2)	Beépített terület (m2)	Szint szám	Bruttó szint terület (m2/m2)	Telek beépítettsége (%)	Szintterületi mutató	Ép. öv.	Szint szám Ép és Uhm alapján	Ém (m)	Élp (m)	Lb. (%)	Építhető bruttó szintterület alapesetben* (m2)	Leg kisebb zöld felület mértéke (%) területe m2
33405	10864	5419	F, F+1-2	8099	50	0,75	Ln-1/3	F+2, F+7	K, 22,5	K, -	K, 60 (80)	3800	(20%) 2173
33413	7108	3788	F, F+1-2, A+F+2	6007	53	0,85	Ln-1/1	F+6+T, F+7+T	K, -	K, 30	K, 60 (80)	29 853	(20%) 1421
33414	5157	3572	F,F+1-4, A+F+2	12417	69	2,4	Ln-1/1	F+6+T, F+7+T	K, -	K, 30	K, 60 (80)	21 660	(20%) 1031
	23129											55313	4625

*: nem kihasználva az EÉSZ -ben meghatározott engedményes lehetőségeket

Kialakításra tervezett telek	Ép. öv.	Telekméret (m2)	Telek tervezett beépítettsége (%)	Építeni tervezett bruttó szintterület (m2)	Telek kialakításra tervezett zöldfelülete (%) mértéke m2
T1	Ln-1/5	6270	74,81		(21,12 %) 1329
T2	Ln-1/5	780			10
T3	Ln-1/5	3800	66,18		(11,22 %) 426
T4	Ln-1/6	6440	40,30		(25,01 %) 1616
T5	Ln-1/6	2990	48,45		(28,27 %) 845
T6	Ln-1/6	2849	48,02		(25,35 %) 722
		23129		45-50 000	5038

Környezetalkítási és zöldfelületi javaslat – ábra



LIGET CITY

BUDAPEST VII. KERÜLET, ERZSÉBETVÁROS
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
A 38. TÖMBRE VONATKOZÓAN
(ROTTENBILLER UTCA – DAMJANICH UTCA –
BETHLEN GÁBOR UTCA – DEMBINSZKY UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET)

Jelmagyarázat:

Jogi birtokhatár

33414

Helyrajzi szám

Tervezés alá vont terület

38

Tömb számozás

Útburkolat szegély

F+3+T
F+3

Szintszámok


Meglévő épületet

Tervezett új épületet

Készült az állami alapadatok felhasználásával


Rajzcím:
KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

Generál tervező:
Városrendezés:




APS Mérnöki Iroda Kft.
H-1112 Budapest, Gulyás u. 27/B.
aps@upcmail.hu
area planning solutions

Közlekedés:



KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Zöldfelületek,
környezetvédelem:



Solitaire

Rajkszám:
J-01

Dátum:
2021-11

Tervezett új övezetek és paraméterek, szabályozási elemek

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK – Ln-1/5, Ln-1/6

Az építési övezet jele:

- a) megnevezése:
- b) az egyes telkek beépítési módja:
- c) a telkek legkisebb területe:
- legnagyobb területe:
- d) legnagyobb beépítési mértéke:
- e) legkisebb zöldfelületi mértéke:
- f) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:
- g) legnagyobb szintszám:
- takarására lokálisan növelhető

Ln-1/5

- nagyvárosias terület
- zárt sorú, hézagosan zárt sorú
- 750 m²
- 6500 m²
- 70 %
- 10 %
- 90 %
- 5 szint (egyedi előírással a Dembinszky utcai tűzfal

Az építési övezet jele:

- a) megnevezése:
- b) az egyes telkek beépítési módja:
- c) a telkek legkisebb területe:
- legnagyobb területe:
- d) legnagyobb beépítési mértéke:
- e) legkisebb zöldfelületi mértéke:
- f) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:
- g) legnagyobb szintszám:

Ln-1/6

- nagyvárosias terület
- zárt sorú, hézagosan zárt sorú, szabadonálló
- 750 m²
- 6500 m²
- 65 %
- 15 %
- 90 %
- 6 szint

A legnagyobb beépítés mértékétől (A) vagy a legnagyobb szintszám értékétől (B) az alábbi módon lehet eltérni, az alábbi két előírás együttesen nem alkalmazható (hatályos EÉSZ alapján):

A) Eltérés lehetősége a legnagyobb beépítési mértéktől a hatályos rendelet alapján:

A legnagyobb beépítettség övezeti előírásokban meghatározott mértéke az egyes telkeken engedményes értékkel növelhető legfeljebb 80%-ig, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan:

- a) +10% zöldfelület esetén legfeljebb +5%-kal nagyobb beépítettség;
- b) +15% zöldfelület esetén legfeljebb +10%-kal nagyobb beépítettség;
- c) +20% zöldfelület esetén legfeljebb +15%-kal nagyobb beépítettség;
- d) +25% zöldfelület esetén legfeljebb +20%-kal nagyobb beépítettség lehet.

B) Eltérés lehetősége a legnagyobb szintszám értéktől a hatályos rendelet alapján:

A meghatározott legnagyobb szintszám mértéke az egyes telkeken engedményes értékkel növelhető legfeljebb az épületek magasságára vonatkozó előírások keretein belül, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan:

- a) +10% zöldfelület esetén legfeljebb 2 szinntel;
- b) +15% zöldfelület esetén legfeljebb 3 szinntel;
- c) +20% zöldfelület esetén legfeljebb 4 szinntel.

A módosító rendelet koncepciója

A tömb specifikációjánál fogva és adottságaiból adódóan a 38. tömbre egyedi előírások készültek, melyek alakalmazása során a fejlesztési terület három telkén, valamint a telekalakítást követően kialakuló telkeken az EÉSZ egyes előírásait nem kell alkalmazni, ugyanakkor az EÉSZ főbb irányelveit megtartja.

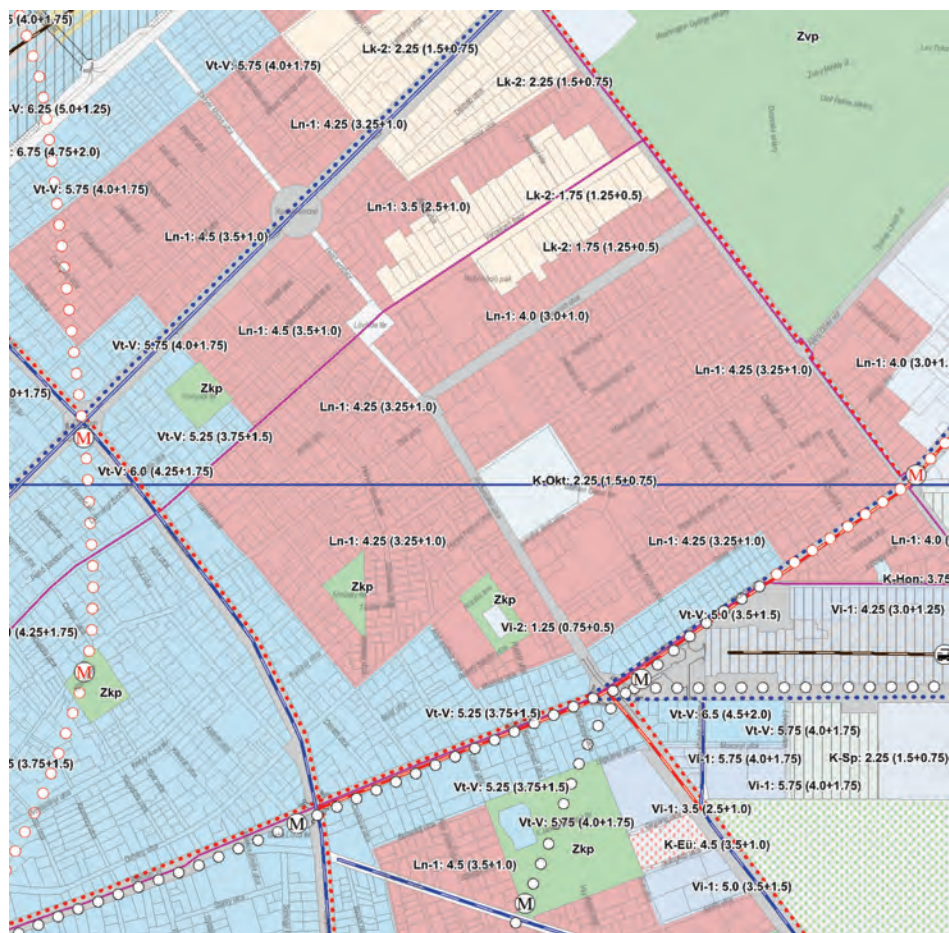
A tervezett szabályozás a korábbiól nagy mértékben eltér, alkalmazkodva az elfogadott Beépítési koncepcióhoz és annak megvalósíthatóságához.

A fejlesztési területen más jellegű, de a korábbi lehetőségeket érdemben nem meghaladó beépítés jöhet létre, a zöldfelületek mértéke egyértelműen kedvezőbb lesz.

A rendelettervezet egy önálló 29/a §-ban határozza meg a két új övezetre vonatkozó előírásokat a funkciókra vonatkozóan és az egyes telkek beépíthetőségére, valamint külön kezeli azokat a pontokat, ahol az adottságokból következően egyedi előírások szükségesek.

A Szabályozási Terv új kötelező elemeket is tartalmaz, az EÉSZ teljeskörű jelmagyarázatát külön lapon szerepeltettük.

FRSZ területszámítás





Általános összefoglalás:

Az Ln-1: 4.25 (3.25+1.0) területfelhasználási egységbe a hatályos fővárosi terv szerint **33 tömb** tartozik, a területfelhasználási egység területe **534.000 m²**.

A területfelhasználási egységen belül jeleleg a bsá értéke: **1.735.000 m²**, azonban mivel a jelenlegi beépítettség a terület jelentős részén meghaladja a hatályos EÉSZ szerinti 60 %-os beépítést, a zöldfelületek növelésére kevés esetben van lehetőség, ugyanakkor az épületek magassága a legtöbb esetben a nem éri el a megengedett 5 szintet, így a területetegységen érdemi beavatkozások kevésbé várhatók. Továbbá az épületek jelentős része védett épület is egyben.

Természetesen a jelenlegi beépítettség számítását az EÉSZ alátámasztó munkarészeiből lehet ellenőrizni, azonban valószínűsíthető, hogy a megengedett sűrűségi értéknél jóval alacsonyabb a meglévő szintterület.

Ebből adódóan a tervezés alá vont 38. sz. tömbben vélhetően van „tartalék” terület.

Kimutatás a tömbre vonatkozóan:

38	Rottenbiller utca – Damjanich utca – Bethlen Gábor utca – Dembinszky uta							
Hrsz	Utca	Hátszám	Telek terület m²	Épület terület összesen m²	Szint szám	Bruttó szint terület m²	Beépítettség %	Szintterületi mutató
33 405	Damjanich utca	11-13-15	10 864	rendelet szerint				
	Bethlen Gábor utca	5						
	Dembinszky utca	12-14						
33 413	Rottenbiller utca	31	7108					
33 414	Rottenbiller utca	33	5157					
max: 50.000								
Hrsz	Utca	Hátszám	Telek terület m²	Épület terület összesen m²	Szint szám	Bruttó szint terület m²	Beépítettség %	Szintterületi mutató
33 406	Dembinszky utca	10	1374	1004	P+F+3	5025	73 %	3,66
33 407	Dembinszky utca	8	1014	783	P+F+2	3312	77 %	3,27
33 408	Dembinszky utca	6	1023	751	P+F+2	3004	73 %	3,23
33 409	Dembinszky utca	4	1238	915	A+5	5490	74 %	4,43
33 410	Dembinszky utca	2	1159	811	A+4	4055	70 %	3,49
	Rottenbiller utca	27						
33 411	Rottenbiller utca	29a	840	551	A+4+T	3306	66 %	3,93
33 412	Rottenbiller utca	29b	869	565	A+F+2	2260	65 %	2,60
33 415	Rottenbiller utca	31	1491	1146	P+F+5	8022	77 %	5,38
	Damjanich utca	1						
33 416	Damjanich utca	3	852	550	A+F+1	1650	65 %	1,96
33 417	Damjanich utca	5	878	321	A+F+1	963	37 %	1,09
33 418	Damjanich utca	7	967	621	A+F+3	2484	64 %	2,86
33 419	Damjanich utca	9	870	637	A+F+4+T	3822	73 %	4,39
			12 575	8655		43 393		
Összesítés:								
			35 704			93 393		

*A fenti számítások mért értékeken alapulnak.

** Sárga kiemeléssel jelöltük a fejlesztés alá vont telkeket.

A tervezett beépítés maximum értéke esetén a szintterületi mutató (bsá): 2,61, mely a tömbön belül sem haladja meg a 3.25-ös értéket. (A számítás során csak a tömb területét vettük figyelembe, a közterületeket nem.)

A tömbön belül további cca 22.580 m² fejlesztés lehetséges.

III. KÖZLEKEDÉS

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

1. Jelenlegi közúti hálózat

A főváros Ferdinánd híd – Fiumei út gyűrűirányú II. rendű főútja a térségben déli irányba a Felső Erdősor utca – Lövéldetér – Rottenbiller utca, északi irányba a Rottenbiller utca – Damjanich utca – Bajza utca útvonalon halad keresztül.

A Dembinszky utca - István utca, valamint a Bethlen Gábor utca – Nefelejcs utca egyirányú utcapárok, gyűjtőutak, ennek megfelelően a tömböt határoló utak – Rottenbiller utca, Damjanich utca, Bethlen Gábor utca, Dembinszky utca – hálózati szerepe szakaszonként változik.

A történelmileg kialakult beépítési szélességük változó, keresztmetszetük a beépítésből adódó kötöttségekhez igazodik, nem pedig az utak hálózatában betöltött szerepéhez, illetve a forgalmi igényekhez.

2. Jelenlegi tömegközlekedési hálózat

A terület közvetlen tömegközlekedési kapcsolatait az erzsébetvárosi trolibusz viszonylatok biztosítják, útvonaluk és megállóik a tervezési terület mentén:

73-as trolibusz:	A Baross tér – Arany János utca között közlekedik, csúcsidőben 7 perces követéssel, megállója a Wesselényi utcában található.
74-es trolibusz:	Károly krt. – Csáktornya park között közlekedik csúcsidőben 4 perces követéssel, megállója szintén a Wesselényi utcában található.
76-os trolibusz:	Baross tér – Jászai Mari tér között közlekedik csúcsidőben 4 perces követéssel, megállója szintén a Wesselényi utcában található.
78-as trolibusz:	Baross tér – Kossuth L. tér között közlekedik, megállói a Nefelejcs utcában, a Bajza utcában, illetve Bethlen Gábor utcában találhatók.
70-es trolibusz:	Erzsébet királyné útja - Kossuth Lajos tér között közlekedik, megállói a Damjanich utcában találhatók.

A területtől 400-600 m gyaloglással elérhető a Baross tér, ahol metrókapcsolat és a Rákóczi úti autóbuszok tovább javítják a terület jónak mondható tömegközlekedési kapcsolatait.

3. Jelenlegi forgalmi rend, útpályák

A Rottenbiller utca 2x2 forgalmi sávossal az út menti zöldsávban kétoldali parkolási lehetőséggel, a Damjanich utca 2+1 forgalmi sávossal mindkét oldalon parkolással. A Bethlen Gábor utca, Dembinszky utca egy forgalmi sávossal keresztmetszetűek kétoldali parkolással, a Dembinszky utca Rottenbiller utcai torkolatánál három forgalmi sávossal osztályozott alakítottak ki.

A forgalmi és parkolósávok eltérő burkolattal (aszfalt és nagykockakő) épültek ki, a Dembinszky utca mindkét oldalán térkő járda valósult meg fákkal, zöldkaszettákkal.

A Rottenbiller utca – Damjanich utca – Dob utca jelzőlámpás csomópontok alapvetően kétfázisúak, ezek mellett önálló gyalogos fázis biztosítja a gyalogosok átkelési lehetőségét.

A Rottenbiller utca – Dembinszky utca és a Damjanich utca – Bajza utca csomópont háromfázisú, a Damjanich utcában várakozó járművek a kialakított járműosztályozót is elfoglalják, így ez csak korlátozottan működik. A problémák ellenére a határoló utak kapacitása, kapacitáshatáron ugyan, de megfelel a forgalmi igényeknek.

A Bethlen Gábor utca és Dembinszky utcák egyirányúak, csomópontjukban „Állj! Elsőbbségadás kötelező!” tábla biztosítja a Dembinszky utca elsőbbségét.

A hálózati szereppel bíró utcák csomópontja, valamint a Rottenbiller utcai gyalogátkelőhelyek jelzőlámpás szabályozásúak, az elsőbbségi viszonyokat a hálózatban betöltött szerep mellett a kötöttpályás (trolibusz) tömegközlekedési hálózat elsőbbsége határozza meg.

Útpályák

Rottenbiller utca

II. rendű főút 2x2 forgalmi sávval, jelzőlámpával szabályozott csomópontjaiban balra kanyarodó sávokkal (István utca, Dembinszky utca), mindkét oldalon 3,5 – 4,0 m széles aszfalt járdával, fákkal. A tervezési terület menti szakaszán a parkolás a járdán a fák között megengedett.

Damjanich utca

2x2 forgalmi sávú gyűjtőút, a Bajza utca - Rottenbiller utca közötti szakaszán nagyíves fordulósávval a tervezési területre. Jelzőlámpával szabályozott a Rottenbiller utcával, a Bajza utcával alkotott csomópontja. A tervezési terület felőli oldalon a lakóépületek előtt zöldsáv fákkal és aszfalt járda található. A lakóházak és a Bethlen Gábor utca közötti szakaszán csak aszfaltjárda található parkolásgátló oszlopokkal.

Bethlen Gábor utca

Egyirányú gyűjtőút új aszfaltburkolattal, két oldalon nagykockakő parkolósávokkal a tervezési terület menti oldalon a tömegközlekedési megállóhely után szegély menti, az ellentétes oldalon végig ferde beállású parkolást lehetővé téve. Mindkét oldalon 2,5 m széles aszfalt járda található.

Dembinszky utca

Egyirányú gyűjtőút új aszfaltburkolattal, a Rottenbiller utcával alkotott jelzőlámpával szabályozott csomópontjában járműosztályozókkal. Egyébként mindkét oldalán nagykockakő parkolósáv található a szegély menti parkolás biztosítására. Mindkét oldalán 3,0 – 3,0 m széles térkő járda valósult meg dézsában fákkal, zöldkazettákkal.

4. Parkolás

A térségben, így a tömböt határoló utakon a parkolás valamennyi forgalmilag lehetséges helyen megengedett. Az érintett közterületeken a forgalomtechnikai eszközökkel kijelölt parkolók díjköteles várakozási övezetbe tartoznak, fizetős időszak reggel 8,0h – délután 18,0 óra között. Napközben csak a lakossági engedéllyel rendelkezők számára ingyenes a parkolás.

A tömb határán kb. 85 db parkolóhely biztosított. A tömb belsejében a már lebontásra került épületek helyén zöldbeton fásított parkolók találhatók a Spar Áruház, az üzletek és irodák látogatói számára. Számuk: cc. 120 db.

Zöldbeton parkolók találhatók telken belül a Damjanich utca mentén is, valamint az áthajtó belső út Damjanich utca – rakodó udvar közötti szakaszán szegély mentén két oldalon. Ez összesen mintegy cc. 50 parkolóhely.

5. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A területen nem alakultak ki jellemző gyaloglási irányok, a gyalogos felületek arányban állnak a gyalogos forgalom nagyságával.

A vizsgált tömbökben és a határoló főutakon a gyalogosok biztonságos közlekedése a kiépített aszfalt járdákon és a kijelölt, többnyire jelzőlámpával szabályozott gyalogátkelőhelyeken biztosított.

A VII. kerület átfogó kerékpáros hálózat fejlesztése a tervezési területet határoló utakra is kihatással volt, kerékpáros infrastruktúra található a Dob u. – Rottenbiller u. nyomvonalon illetve a Dembinszky utcában.

2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

2.1 Közúthálózat fejlesztése

A térség főúthálózata a Főváros Közlekedésfejlesztési Terve szerint nem változik. A tervezési terület környezetében lévő utcák hálózati szerepe megmarad. A térség közlekedési hálózatának módosítása, változása a meglévő kööttségek miatt a távlatban sem várható.

2.2 Tömegközlekedési hálózat fejlesztése

A terület tömegközlekedési ellátottsága budapesti átlag feletti. Egyes erzsebvárosi trolibusz útvonalak meghosszabbítása várható, melyek nem lesznek kihatással a területre.

2.3 Forgalmi rendezési javaslat

A tervezett beépítés ill. lehetséges területfelhasználás igazodik a terület elhelyezkedéséhez, tehát a tervezett lakó és irodai jellegű funkciók megvalósítása a ma már meglévő, elsősorban a környék alapfokú igényeinek kielégítését szolgáló kereskedelmi és szolgáltató létesítmények mellett. A vegyes kialakításhoz tartozó reggeli és délutáni forgalmak ellentétesek, így a környező úthálózatot ellentétesen terhelik, amely a belvárosi környezetben kedvező.

A közvetlen közúti kapcsolatok kialakításánál, a többlet útvonal minimalizálása érdekében a tömböt határoló utak mindegyikéről javasoljuk a be és a kilépés biztosítását. A tervezési terület környezetében lévő főutak keresztmetszete, forgalomtechnikai kialakítása nem változik.

2.4 Tervezett parkolás

A vizsgált tömb határoló közútjain a gyalogos és gépjármű forgalom zavarása nélkül kb. 60 parkolóhely alakítható ki. A közterületi parkolóhelyek esetében a napközbeni időszakban a fizető parkolás bevezetése megtörtént, mely alól csak a parkolási engedéllyel rendelkező honos járművek mentesülnek.

A jogszabályban és rendeletben előírt új beépítéshez tartozó parkolási igényét telken belül mély-garázsokban kell biztosítani. A garázsok megközelítése a jelenleg is meglévő Damjanich utcai, Rottenbiller utcai és Dembinszky utcai ki-behajtókon keresztül a tömb belsejéből érhető el.

A tervezetben meghatározott szint alatti beépítéssel felszín alatt további, - nagyságrendileg - 310 db (egyedi műszaki megoldásokkal 520 db) gépjármű elhelyezésére van mód.

A területen megvalósítani tervezett konkrét rendeltetés és a kapcsolódó önálló rendeltetési egység szám az EÉSZ-ben meghatározott egyedi parkolási szabályok figyelembevételével megvalósítandó az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési kötelezettség és rakodóhely biztosítás figyelembevételével tervezhető.

A kerékpárelhelyezési kötelezettséget telken belül kell biztosítani.

Az elektromos gépjármű töltőállomás rendelkezésre állását az OTÉK követelményei alapján kell telken belül biztosítani.

Az új beépítések megvalósulása esetén a vizsgált terület közterületi parkolási helyzete alapvetően nem változik. A lakossági parkolás változatlanul ingyenes, engedélyhez kötött. A belső, jó tömegközlekedési ellátottságú városrészekben meglévő gyakorlatnak megfelelően az éjszakai, tehát a lakók parkolási igényeinek kielégítése az elsődleges, ezért a kerületi vezetés a lakosság számára 18.0h – 7.0h között kizárólagos parkolóhelyek bevezetését tervezi.

2.5 Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A vizsgált területen és a határoló utak kiépített járdáin a biztonságos gyalogos közlekedés a továbbiakban is biztosított. A kerékpáros infrastruktúra további fejlesztése kerületi szinten várható.

ÁBRAJEGYZÉK

UT-01	Jelenlegi közúti hálózat	M= 1: 10000
UT-02	Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat	M= 1: 10000
UT-03	Jelenlegi kerékpárforgalmi hálózat	M= 1: 5000
UT-04	Jelenlegi forgalmi rend	M= 1: 1000
UT-05	Távlati közúti hálózat	M= 1: 10000
UT-06	Tervezett forgalmi rend	M= 1: 1000



LIGET CITY

BUDAPEST VII. KERÜLET, ERZSÉBETVÁROS
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
A 38. TÖMBRE VONATKOZÓAN
(ROTTENBILLER UTCA – DAMJANICH UTCA –
BETHLEN GÁBOR UTCA – DEMBINSZKY UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET)

Jelmagyarázat:

MEGLÉVŐ, FELÜLVIZSGÁLATOT
IGÉNYLŐ KERÉKPÁROS
INFRASTRUKTÚRA NYOMVONALA
(KERÉKPÁRÚT, KERÉKPÁR SÁV
VAGY KERÉKPÁROS NYOM)


VASÚT VONAL

TERVEZÉSI TERÜLET

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Rajzcím:
KERÉKPÁRFORGALMI HÁLÓZAT


Generál tervező:
Városrendezés:



APS Mérnöki Iroda Kft.

H-1112 Budapest, Gulyás u. 27/B.
aps@upcomail.hu
area planning solutions


Közlekedés:



KÖZLEKEDÉS

FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Zöldfelületek,
környezetvédelem:



Solitaire

Rajkszám:
UT-03

Dátum:
2021-11-17

1. ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

1.1. Zöldfelületi rendszer vizsgálata és javaslata

1.1.1. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

Természeti adottságok

A főváros legjellegzetesebb táji-morfológiai adottsága a Budai-hegység, a Duna-völgy és a Pesti-síkság együttese. A változatos morfológiai viszonyok a városszerkezetet jelentősen determinálják. A kerület, s ezen belül a szabályozási terület a Pesti-síkság része. Felszínének jellemzőit a Duna alakította ki, Ny-K-i irányban emelkedő térszínű teraszos tagoltsággal. A folyó hajdani tevékenységének nyoma a felszín közelében szinte mindenütt fellelhető folyóvízi (homok-kavics) üledék, humuszos homoktalaj. Eredeti talaj már nincs, a beépítés miatt a talaj bolygatott, feltöltött. A területen az évi átlagos napfénytartam 1980 óra, az évi középhőmérséklet: 10,7°C, az évi átlagos csapadékösszeg: 570 mm. A szélirány jellemzően északnyugati.

Zöldfelületi rendszer szerkezete

A vizsgált terület az átmeneti zónába tartozik, jellemzően lakóterület. A tervezési területtel határos tömbben működik az Állatorvostudományi Egyetem jelentős zöldfelületű intézményként.

Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint zöldfelületi karaktert meghatározó elemek:

Tágabb térség kondicionáló hatású zöldfelületei

- Bethlen Gábor tér (170m) - Az utak által szabdalta tér, parkosított térszomszédokkal, a kereszteződés mind a négy sarkában kisebb zöldterület került kialakításra. Elsősorban japánakácok és ostorfák vannak a téren, az egyik oldalon egy kisebb játszótér is épült. A térrel határosan helyezték el Baráz Tamás emlékművét 2009-ben, a „fegyvertelen álltak az aknamezőn” Radnóti sorokkal. 2011-ben avatták fel Moldován György Bethlen Gábor szobrát a téren.
- Almásy tér (375 m) - a kerület harmadik legnagyobb közterületi parkja, különböző rekreációs funkcióknak ad helyet: játszótér különböző korosztályok számára, fitness eszközök, sakkasztalok, pihenőtér. A park egy része kutya-futtatóként üzemel. A tér körbekerített, rendezett, 2014-ben újították fel.
- Rózsák tere (275 m) - a kerület második legnagyobb közparkja a római katolikus templom körüli rendezett, körbekerített park, ahol leginkább a pihenő funkció dominál.
- Állatorvostudományi Egyetem kertje 15 m

Tervezési terület és határos beépített telkek zöldfelületei

- Rottenbiller utcai előkertek növényzete
- lakóépületek belső udvarainak zöldszigetei
- kereskedelmi központ parkolójának fásítása és zöldsávjai
- néhány foltokban megmaradt facsoport, örökzöldek

Tömböt határoló közterületek zöldfelületei

- Rottenbiller utca: beállt értékes japánakácsor, településszerkezeti jelentőségű fasor az épületek előkertjeivel együttesen értékes kondicionáló növényzet.
- Damjanich utca: vegyes közterület fasor, hársfajok és platánok
- Bethlen Gábor utca: konténerekbe telepített páfrányfenyők a páratlan oldalon
- Dembinszky utca: keskeny kiemelt szegélyes zöldsáv, néhány fiatal páfrányfenyővel, sövénnel.

Védendő táji értékek

Településképvédelmi szempontból védett értékek

Budapest Főváros TSZT Zöldfelület-, táj – és természetvédelmi tervlapja tartalmazza a településképvédelmi szempontból védett és védelemre tervezett fasorokat, a karakterében megőrzendő közparkokat, közttereket, jelentős zöldfelületű intézményterületeket. Városképi jelentőségű fasor: Rottenbiller utca, jelentős zöldfelületű intézményterület az Állatorvostudományi Egyetem tömbje.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendők azok a területek, amelyek látványvédelem szempontjából érzékenyek: a tervezési terület nem tartozik a kategóriába.

NATURA 2000 terület: a védettséget meghatározó jogszabály -14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet- rendelkezik az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről, e védettség a tervezési területen nem található. **„Ex lege” védett természeti értékek:** a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi láp, barlang, forrás, földvár. Ex lege érték nincs a területen, nem tartozik az OTRT által szabályozott Országos Ökológiai Hálózat övezetébe.

A **kiemelt közcélú zöldterületekről** szóló 14/1993. (IV. 30.) Főv. Kgy. rendelet alapján kiemelt közcélú zöldterületnek kell tekinteni azokat a közparkokat, városi kerteket, sétányokat, játszótereket, sporttereket, utcai fasorokat és az azokat kísérő zöldsávokat, melyek szerepe a városszerkezetben elfoglalt helyük és használatuk következtében fővárosi jelentőségű. A kiemelt közcélú zöldterületek felsorolását a rendelet melléklete tartalmazza, zöldterület: Rózsák tere; fasor: Rottenbiller utca.

A fák és fás szárú növények védelmét Budapest Főváros VII. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 37/2015. (X.30.) önkormányzati rendelete szabályozza. A rendelet hozzájárul a környezeti minőségét meghatározó fák megővéséhez, a kerületi faállomány fennmaradásához, megújításához és az egészséges faállomány gyarapodásához. A rendelet alapján a magánterületi és a közterületi fakivágás egyaránt engedélyköteles tevékenység.

A tervezett építés során nem kerül veszélybe helyi természeti érték, illetve a térségre jellemző egyetlen különös jelentőségű, és az érintett területhez, illetve annak környezetéhez kötődő védett vagy fokozottan védett természeti érték sem.

Növényzet vizsgálata és értékelése

Tömbön belüli növényzet

A tömbön belül a meglévő növényzetet néhány idős szoliter fa, parkoló-és útfásítás, valamint hátsókerti örökzöldsáv alkotja.

Az üzletház parkolója szabályosan fásított, a fák berkenye fajok (*Sorbus domestica*; *torminalis*), jellemző törzsátmérő 15-30 cm, a fák zöldsávban, vagy kisebb zöldszigetekben állnak. A víznyerőfelület általában kicsi, azonban a fák már beállt jó állapotú egyedek. Az üzletház előtt a parkolóban és a mellette vezetett Remíz sétány - vegyes forgalmú belső út mellett kettős fasor áll, szintén berkenyefajok 15-30cm törzsátmérővel.



Dembinszky utca 12-14 sz. parkolófásítás



Remíz sétány kettős fasora

A Rottenbiller utca 33 sz. belső udvarában 2 fa megmaradt, 30-40cm törzsátmérőjű bálványfa (*Alnus altissima*) egyedek. A Damjanich utca 5sz. telekhatáron egy idős, többtörzsű gyomfa (*Morus sp.*) látható, a telken belül néhány lombhullató fa áll.



Rottenbiller utca 33 sz.



Damjanich utca 5 sz.

Összefüggő tujasor határolja a Dembinszky utca 10 sz. hátsó homlokzatát, néhány orgonával, rózsával vegyesen. A cserjék között 1 db akác (*Robinia pseudocacia*) áll, a törzsátmérő 2*25cm.

A Damjanich utca 1sz. belső udvarában 1 díszkút áll - Vörösmarty Ilona-díszkút – Nőalak vázával.



Dembinszky utca 10 sz. mögötti örökzöldek



Damjanich utca 1sz. belső udvara

A Rottenbiller utca 27-33 sz. telkek előkertesei. Az előkertek hangulatos, örökzöldekkel és lombhullató fákkal, cserjékkel beültetett felületek. A Rottenbiller utca 33 sz. növényzete: magyal (*Ilex aquifolium*), osterfa (*Celtis occidentalis*), Tamarix sp. (tamariska) és eperfa (*Morus sp.*).

A 31 sz. előkertben 60cm törzsátmérőjű vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*), bálványfa (*Alnus altissima*) és japánakác (*Sophora japonica*) él.

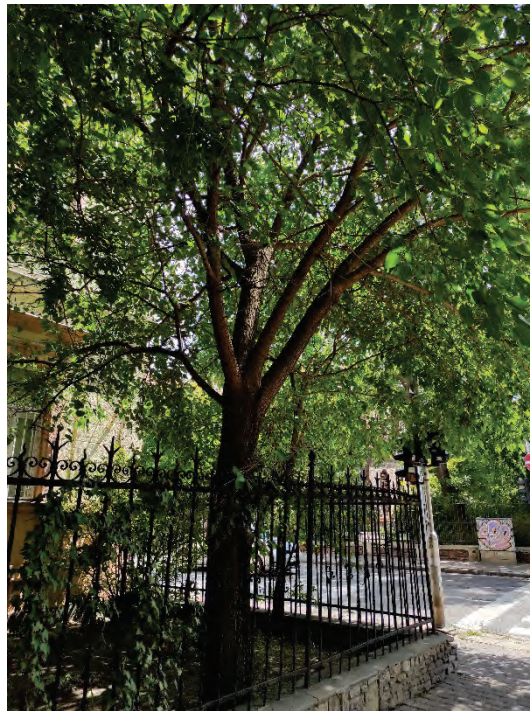
A 29 b sz. előkertjében japánakác (*Sophora japonica*), akác (*Robinia pseudoacacia*) és berkenye (*Sorbus* sp.) található.

A 29 a sz. előkertjében nincs fa, a növényzetet mályva és orgona alkotja.

A 27 sz. kertjében ostorfa (*Celtis occidentalis*) és eperfa (*Morus* sp.) zárt lombkoronát alkotva. Az előkertek lombjai összeolvadnak a Rottenbiller utca városképi jelentőségű értékes fasorával.



Rottenbiller utca 33 sz. vadgesztenye



Rottenbiller utca 27 sz. előkert

Közterületi zöldfelületek

Városképi jelentőségű közutat kísérő fasor a Rottenbiller utca kétoldali japánakác (*Sophora japonica*) fasora. A fák törzsátmérője 20-80 cm, a fák általános állapotúak, jellemzően idős példányok. Az előkertek fás növényzetével együttesen a lombzat jelentős zöldtömeget alkot, mely a Rottenbiller utcai épületek mikroklímáját kedvezően alakítja. A 35. szám előtt nincs előkert, teresedés alakult ki, a burkolaton konténeres fiatal fák állnak.



Rottenbiller utca 35 sz. konténeres fák

A Damjanich utca szintén fásított, kétoldali fasorral. A fák jellemzően hársak: kislevelű, nagylevelű és ezüsthárs (*Tilia cordata*, *platyphyllos*, *argentea*) fajok, 6-40cm közötti törzsátmérővel. A Bagolyvár és üzletház előtt 2db szép, 30 cm törzsátmérőjű platán áll. Az utca páros oldala szintén fásított, több értékes platánnal.

Rottenbiller utca értékes japánakác fasor*Damjanich utcai platánok**Damjanich utca fasor zöldsávban*

A Dembinszky utca járdája szakaszosan keskeny kiemelt szegélyes zöldsávval szegélyezett, talajtakaró cserjékkel, kis fákkal páfrányfenyő (*Ginkgo biloba*) tagoltan. A páros oldalon konténeres páfrányfenyők (*Ginkgo biloba*) állnak.

*Dembinszky utca konténeres páfrányfenyők**Dembinszky utca zöldsáv - páfrányfenyők*

A Bethlen Gábor utca páratlan oldalán konténeres páfrányfenyők (*Ginkgo biloba*) állnak, telepített fásításra nincs lehetőség.

1.1.2. ZÖLDFELÜLETEK FEJLESZTÉSI JAVASLATA

Szabályozási terv zöldfelületi elemei

Kötelező szabályozási elem:

- Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része

Tájékoztató szabályozási elemek:

- településkép védelmi jelentőségű fasor
- meglévő fa
- közterületi faállomány

Településkép védelmi jelentőségű fasor: településkép védelmi szempontból védett és védelemre tervezett fasor. Meglévő: a Rottenbiller utca fasora. Fővárosi kezelésű fasor, megőrzése, kiegészítése indokolt.

Meglévő fa: a tömbön belül meglévő lombhullató fák az előkertekben, kettős fasorként az üzletház mellett (Remíz sétány) és parkolóknál.

Közterületi faállomány: a tömböt határoló utcák fásítása lombhullató fakkal.

Szabályozási elvek

- A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az építési telkeken és a közterületeken törekedni kell az aktív zöldfelületek minél nagyobb kiterjedésére, valamint nagy lombtömeget adó és biológiailag aktív növényzet kialakítására. A fejlesztés célja a megépítendő zöldfelületek biológiai hatékonyságának és kondicionáló értékének intenzív szintű biztosítása. A közterületeken cél a fasorok kiegészítése, ökológiailag hatékony hálózattá fejlesztése.
- A közterületeken megfelelő nagyságú zöldfelületek és egészséges lombtömeg a mikro-és helyi klíma kialakításában és fenntartásában döntő jelentőségű. A fák öntözési lehetőségének és a megfelelő méretű (2,25m²/fa) víznyerőfelületek biztosításáról a kiépítéssel egy időben gondoskodni szükséges.
- Az övezeti előírásokban szereplő minimálisan kialakítandó zöldfelület meghatározásának célja a városi zöldfelületi rendszer feltételeinek megteremtése, kedvező városökológiai adottságok kialakítása, kondicionáló zöldfelületek megőrzése-fejlesztése, rekreációs lehetőségek biztosítása.
- A legnagyobb beépítés mértékétől (A) vagy a legnagyobb szintszám értékétől (B) az alábbi módon lehet eltérni a hatályos EÉSZ alapján):
A legnagyobb beépítettség övezeti előírásokban meghatározott mértéke az egyes telkeken engedményes értékkel növelhető legfeljebb 80%-ig, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan:
a) +10% zöldfelület esetén legfeljebb +5%-kal nagyobb beépítettség;
b) +15% zöldfelület esetén legfeljebb +10%-kal nagyobb beépítettség;
c) +20% zöldfelület esetén legfeljebb +15%-kal nagyobb beépítettség;
d) +25% zöldfelület esetén legfeljebb +20%-kal nagyobb beépítettség lehet.
- Ln-1/5 jelű övezetben az EÉSZ alapján a zöldfelületi minimum: 10%, a tervezett állapotban T1 telken legnagyobb beépítési mértéke: 74,81 % - az eltérés +5 % lehet, a zöldfelület növelése ezt biztosítja, a zöldfelületi mértéke: 21,12 % (+11,12 % az előírt minimumhoz képest); T3 telek legnagyobb beépítési mértéke: 66,18 % - megfelel az előírásoknak, zöldfelületi mértéke: 11,22 % (+1,12 %) az előírt minimumhoz képest)
- Ln-1/6 jelű övezetben az EÉSZ alapján a zöldfelületi minimum 15%, a tervezett állapotban a T4 telken legnagyobb beépítési mértéke: 40,30 % - mintegy 25 %-al kevesebb, mint az előírásokban szereplő maximum, a zöldfelületi mértéke: 25,01 % (+10,012 % az előírt minimumhoz képest); a T5 telken a legnagyobb beépítési mértéke: 48,45 % - mintegy 16,5 %-al kevesebb, mint az előírásokban szereplő maximum, a zöldfelületi mértéke: 28,27 % (+13,27 % az előírt minimumhoz képest); a T6 telken a legnagyobb beépítési mértéke: 48,02 % - mintegy 16 %-al kevesebb, mint az előírásokban szereplő maximum, a zöldfelületi mértéke: 25,35 % (+15,35 % az előírt minimumhoz képest).
- A Környezetalkotási koncepció az előírásoknak megfelel, a meghatározott legkisebb zöldfelületi mértékeknl lényegesen nagyobb zöldfelület kerül kialakításra.
- A terület kondicionáló hatásának megőrzése érdekében a lapostetős épületek zöldtetőként alakítandók ki.

Zöldfelületrendezési javaslat

A 3 db fejlesztési telekből a tervezett állapot szerint 6 db telek kerül kialakításra, melyek közül a T2 telek a tömbbelső megközelítésére szolgáló magánút, ahol a megközelítésen túl a mélygarázs leajtója és zöldfelület is kialakításra kerül. A Dembinszky utca és a Damjanich utca közötti gyalogos sétány az új és a műemléki épületek megközelítésére szolgál, a sétány egy szakaszát jelenleg kettős fasor szegélyezi. A meglévő fásítás kiegészítendő és a tömb teljes szélességében folytatandó. Építési tevékenység, aláépítés esetén a fák pótlandók, a sétány újrafásítása javasolt.

Az T1 és a T3 telken elsődlegesen kereskedelem, szolgáltatás, irodafunkciók és diákszálló tervezett, az új épületek tetején zöldfelületek kerülnek kialakításra.

A tömbbelsőben a T4 telken lakófunkció kerül elhelyezésre, elsődleges cél mind a felszínen, mind a tetőfelületeken a lehető legnagyobb mértékű zöldfelület kialakítása. Az T5 és T6 telek funkciója még nem rögzített, de a fenti irányelvek itt is érvényesítésre kerülnek. A T4-5-6 telkek zöldfelületei egységesek, a tömb belső feltárását gyalogos sétányok biztosítják.

Aktív zöldfelületek létesülnek a T2 telken az üzletház és a Remíz mellett, a T4 telken a Magtár épület mellett, valamint a Dembinszky utcai lakóépületek hátsó frontján. A Rottenbiller utcai előkertek aktív zöldfelületei is megújulnak, a meglévő értékes fák megőrzése javasolt. Fakivágásra a T3 telken új épületek építése, valamint a T6 telken mélygarázs építése miatt van szükség. A fakivágás engedélyköteles magánterületen is, a kivágott fák pótlandók. Zöldtetők épülnek a mélygarázsok felszínén, valamint a tervezett épületek tetőszintjein.

A közterületeken a fasorok kiegészítése folyamatos, új ültetésűek a Damjanich utca fiatal hársfái. A Rottenbiller utcai japánakác sorban a hiányok pótlandók. A Dembinszky utcai páfrányfenyőkből néhány törött törzsű kicserélendő sorfa méretűre, a zöldsáv cserjeszintje felújítandó. A Bethlen Gábor utca fásítására nincs lehetőség a közműhelyzet miatt, legfeljebb a kihelyezett konténeres páfrányfenyők számát lehet növelni.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Fenntartható Energia- és Klíma Akcióterve (2020. december) tartalmazza azokat a javasolt energetikai és klímavédelmi célú intézkedéseket, beruházásokat, amelyeket Erzsébetváros Önkormányzata a kerület lakosaival, vállalkozásaival és civil szereplőivel 2030-ig meg kíván valósítani. A szabályozási területen a következők megvalósulásával lehet számolni: zöldfelületek mennyiségi és minőségi fejlesztése, igényes fenntartása, zöldtetők alkalmazása, mikroklíma javítás intenzív növényzettel.

1.2 Környezeti állapot vizsgálata és javaslata



A környezeti állapot értékelése egyrészt a területet terhelő, másrészt a terület használatából eredő ártalmak feltérképezésére terjed ki.

Települési környezet

A vizsgált terület Budapest VII. kerületben (Erzsébetváros) középső zónájában található a Rottenbiller utca – Damjanich utca – Bethlen Gábor utca – Dembinszky utca által határolt tömbben.


A TSZT zöldfelület, táj- és természetvédelmi lapja alapján a Rottenbiller utcai japánakác sor településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor. A Dembinszky utca túloldalán lévő Állatorvostudományi Egyetem területe karakterében megőrzendő jelentős zöldfelületű intézményterület.



-  Karakterében megőrzendő közpark, köztér /
Karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldfelületű intézményterület
-  Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor /
Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

TSZT zöldfelület, táj- és természetvédelem



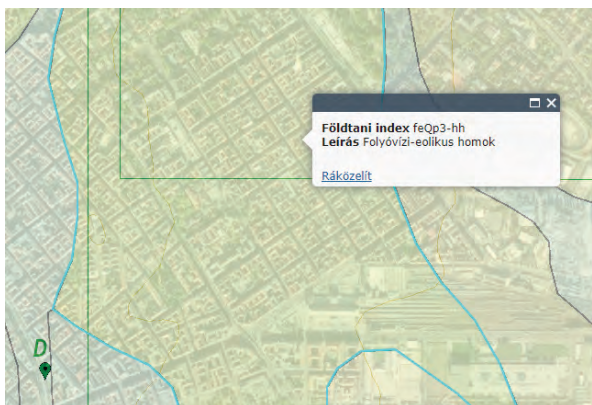
-  Vízminőség-védelmi terület övezete
(KD/VIZIG adatszolgáltatása)

TSZT környezetvédelem

Talaj - és vízvédelem

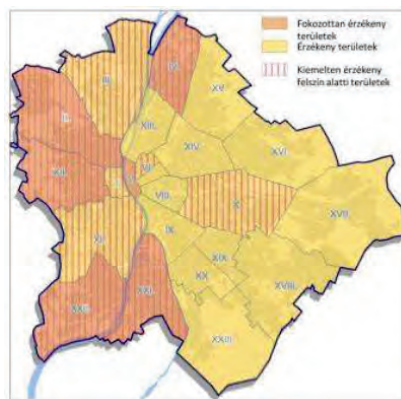
A terület geomorfológiai szempontból a Duna-völgye folyami hordalékkúp síkságának felszíne. A városfejlődés eredményként közel vízszintessé rendezett, korábban épületekkel, burkolatokkal és növényzettel fedett, mesterséges terepfelszín alakult ki. A tervezési területen aktív talajfelületek a zóldsávok, a szabad földfelületek és a vízáteresztő burkolatok. A tömbben a Rottenbiller utca 31. és 33 sz. bontásából származó építési törmelék jelentős területet fed le. Jelenleg a terület sík, alapincézett épületalapokkal kell számolni a további építés és környezetrendezés során. Korábbi talajszennyezésre utaló jel nincs a területen. Közlekedési eredetű másodlagos talajszennyezés a gyephezagos parkolók működése. A tömb környezetében felszíni vízfolyás nincs.

A föld védelme érdekében – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004 (VII. 21.) Kormányrendelet 3.§ 19. pontjában, valamint a 2. mellékletben részletezett érzékenységi térképek alapján – Erzsébetváros szennyeződések érzékenységi besorolása: "B" érzékeny területek, intézkedési szennyezettségi határérték $C_i=C_2$.



Budapest geokalauz – földtani térkép

<https://map.mbfisz.gov.hu/bp50/>



A kerületet az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 3/7. melléklete alapján az Országos vízminőség-védelmi terület övezete lefedi. Felszínalatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület nem érinti.

A tervezett új épületekben elsősorban lakossági, irodai használatból származó szennyvíz keletkezik, melyet a település szennyvízcsatornája fogad be. Technológiai szennyvízként jelentkezik a gépkocsi tárolókban keletkező olajtartalmú szennyvizek. Az összegyűjtött szennyvizeket olajfogón keresztül kell bevezetni a szennyvíz alapvezetékbe.

A csapadékvíz a városi üzemeltetésű csapadékvíz csatornába kerül, a nyílt parkoló felületekről összegyűlekező, a gépjárművekről lecsöpögő esetlegesen szennyezett csapadékvizet olajfogókon keresztül lehet a csapadékvíz csatornába bocsátani.

Levegőminőségvédelem

A vizsgált terület levegőminőségét a budapesti háttérszennyezettség, a közvetlen környezet felületi - és vonalforrásainak együttes hatása határozza meg. A levegőminőség főbb szennyezői: közlekedés, diffúz légszennyezés, pontforrások.

A levegővédelmi követelményeket a hatályos jogszabályok, a környezetvédelmi programok, a településrendezési tervek, településfejlesztési koncepció, a kerületi önkormányzat környezetvédelmi programja tartalmazza. A levegő védelméről a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet rendelkezik. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet tartalmazza, melynek értelmében Erzsébetváros az 1. Budapest és környéke légszennyezési agglomerációba tartozik. A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeire a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet vonatkozik.

Vonalas szennyezőforrások

A szabályozási terület levegőminőségét a közlekedési kibocsátás határozza meg. Vonalas szennyezőforrások a területet határoló utcák: Rottenbiller utca, Damjanich utca, Dembinszky utca és Bethlen Gábor utca.

Budapesten az Országos Levegőtisztaság-védelmi Mérőhálózatba tartozó automata mérőberendezések és manuális mérőberendezések üzemelnek. A vizsgált területen mérőállomás nem működik, a legközelebbi mérőpont a Teleki tér, az összesített index alapján a levegőminőség megfelelő.

	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	Ózon	PM ₁₀	PM _{2,5}	Benzol	Összesített index
Pesthidegkút	Kiváló	Kiváló	Kiváló	Jó	Jó	Jó	n.a.	Jó
Budatétény	-	Jó	Kiváló	Jó	Jó	Jó	-	Jó
Csepel	Kiváló	Jó	Kiváló	Jó	Jó	-	n.a.	Jó
Honvéd telep	-	Jó	Kiváló	-	Jó	Jó	-	n.a.
Széna tér	Kiváló	Szenyvezett	Kiváló	Kiváló	Megfelelő	Jó	Kiváló	Szenyvezett
Erzsébet tér	-	Megfelelő	Kiváló	-	Jó	Jó	Kiváló	Szenyvezett
Kosztolányi tér	-	Megfelelő	Kiváló	Jó	Jó	-	-	Megfelelő
Teleki tér	Kiváló	Megfelelő	Kiváló	Jó	Jó	Jó	Kiváló	Megfelelő
Körakas park	Kiváló	Jó	Kiváló	Jó	Jó	Jó	-	Jó
Gergely u.	-	Jó	Kiváló	Jó	Jó	Jó	-	Jó
Gillice tér	Kiváló	Jó	Kiváló	Jó	Jó	Jó	Kiváló	Jó
Káposztásmegyer	Kiváló	Jó	Kiváló	Jó	Jó	-	-	Jó

n.a.: nincs elég adat az értékeléshez;

- : nincs mérés

Budapest Környezeti Állapotértékelése 2019-2020.

Az építési munkafolyamatok során a földmunkagépek és a szállító gépjárművek – mint mozgó légszennyező források - kibocsátásaival kell számolni. A kipufogógázok hatása a munkaterület környezetében lesz észlelhető. A kivitelezési munkálatok befejezését követően a többlet levegőterhelés megszűnik, a hatások időszakosak. A tervezett beruházás kivitelezése során a közlekedő utak mentén a forgalmi eredetű légszennyezőanyag kibocsátás kismértékű emelkedése változása várható, mely azonban a legközelebbi lakóterületek vonatkozásában továbbra is az egészségügyi határérték alatt marad.

Pontforrások

A tervezési területen és a határos területeken az alábbi engedélyezett pontforrások működnek.

TEVÉKENYSÉG	CÍM	LÉGSZENNYEZŐ ANYAG
Gőzellátás, légkondicionálás	1071 Bp. Damjanich utca 41-43.	NOx (NO és NO2) mint NO2, CO, CO2
Felsőfokú oktatás	1077 Bp. Rottenbiller u. 50.	NOx (NO és NO2) mint NO2, CO, CO2

A területen határérték túllépés nincs.

A levegő védelme érdekében a levegőminőségi besorolás szempontjából csak a külön jogszabályban meghatározott határértékek alatti kibocsátású új pontforrások és felületi szennyező források helyezhetők el. Új építésű épületeknél vizsgálni kell a megújuló energia rendszerek alkalmazhatóságát.

Felületi szennyező források

Felületi szennyező források a tervezési területen a Rottenbiller utca 31 és 33 sz. telkeken a bontást követően ideiglenes kialakított murvafelületek és szabad földfelületek. A beépítés és zöldfelület rendezés megvalósítását követően a felületi porterhelés megszűnik.



Zaj-és rezgésvédelem

A tervezési területen zajterhelést a határoló utak gépjármű forgalma jelent.

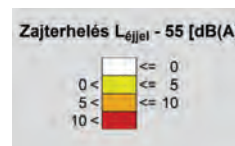
A környezeti zaj értékeléséről és kezeléséről szóló 280/2004. (X.20.) Korm. rendelet módosításáról szóló 106/2017. (IV.28.) Korm. rendelet, valamint az egyes stratégiai zajtérképek és zajcsökkentési intézkedési tervek hiánya miatt indított kötelezettség-szegési eljárás megszüntetéséhez szükséges intézkedésre vonatkozó a 1237/2017. (IV.28.) Korm. határozat. A Korm. rendelet módosította a stratégiai zajtérkép készítéséről szóló szabályozást, a zajtérkép készítését a földművelésügyi miniszter kijelölése alapján a Földművelésügyi Minisztérium háttérintézményeként működő Herman Ottó Intézet Nonprofit Kft. látja el. A Herman Ottó Intézet Nonprofit Kft. 2018 májusában a Vibrocomp Kft-t, az Argon-Geo Kft-t és a Geodézia Zrt-t a Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképének megújításával (2012. és 2017.) bízta meg, elkészült a „BUDAPEST FŐVÁROSRA 2017 STRATÉGIAI ZAJTÉRKÉP MEGÚJÍTÁSA”.



Közúti zajkonfliktus nappal



Közúti zajkonfliktus éjjel



<http://zajterkepek.hu>, <http://www.hermanottointezet.hu/>

A nappali és éjszakai közúti eredetű zajkonfliktus a Rottenbiller utcai és Damjanich utcai homlokzatokon jelentkezik, 5-10 dB(A) túllépéssel. Nappali túllépés a Dembinszky utcai lakóépületeket érint nappal 5-10dB(A), éjjel 0-5dB(A) túllépéssel. Zajterhelésre érzékenyek az utcai frontra nyíló lakások, valamint a nappali munkavégzés irodái. A határérték túllépéssel érintett lakások helyiségeit passzív akusztikával kell védeni.

Üzemi eredetű zajterhelés előfordulása jelenleg nem jellemző a területen.

A létesítmény kivitelezésekor az építési munkák során szükség van tereprendezésre mely talaj mozgató, és szállító eredményezi. Az építési munkálatok során földmunkagépek, kéziszerszámok, emelő berendezések, betonkeverők, valamint tehergépjárművek által okozott zajterheléssel kell számolni. Az építési zaj esetében a zajvédelmi határértékek időszakos túllépése várható. Védendő homlokzatok: a Damjanich utca és Dembinszky utca tömbbelső felé néző lakások homlokzatai. A hatások mértéke csökkenthető, amennyiben korszerűbb, alacsonyabb zajterhelésű munkagépek alkalmazása történik meg, illetve, ha az „üresjáratokban” a tehergépjárművek érkezése, illetve távozása között a munkagépek motorja leállítással, vagy alapjáratba kerül. Az érintett útszakaszok vonatkozásában a nappali időszakban a kivitelezési munkálatok során generálódó többlet forgalom által okozott hozzáadódó számított közlekedési zajterhelés kimutatható módosulást nem okoz.

A kivitelezés időszakában - a kritikus munkafolyamatok kivételével- jelentős rezgésterhelő hatás kialakulása és a rezgésvédelmi határértékek túllépése nem valószínűsíthető. A térburkolatok építése során a vibrohenger hatását közepes mértékű terhelésnek tekintve, 30-50 méteren belül elhelyezkedő épületek érintettek.

Üzemi zajterhelést az új építésű lakóházak esetén a gépészeti berendezésekhez kapcsolódó pontszerű források, illetve felületi forrásként a meglévő parkoló felületek jelentenek.

A környezeti zajt okozó tevékenységek és létesítmények működése során a zaj-és rezgésterhelésre a 284/2007. (X.29) Kormány rendeletet kell betartani. A 91/2015. (XII. 23.) FM rendeletben foglaltak hatályosak a zajkibocsátási határértékek megállapítására, a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet, valamint a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM. együttes rendelet módosítására.

A Budapest Főváros VII. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestületének a „25/2020. (VI.25.) önkormányzati rendelete az üzletek éjszakai nyitvatartási rendjéről” vonatkozik a zaj elleni védelem egyes szabályaira.

Hulladékgazdálkodás

A fővárosban az FKF Zrt. biztosítja a hulladékkezelési közszolgáltatás ellátását, vagyis a települési szilárd hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását valamint kezelését. A tömb be van kapcsolva a hulladékszállítás rendszerbe. Szelektív hulladékgyűjtő sziget a nem működik a területen.

Az építkezés során épületek és a burkolt felületek kialakításakor beton, acél és műanyag építési hulladék keletkezésével kell számolni, s a keletkező hulladékokat a 246/2014. (IX.29.) Korm. rendeletnek megfelelően elkülönítetten, szelektíven kell gyűjteni - a minél nagyobb arányú hasznosíthatóság érdekében. Hasznosításukról vagy ártalmatlanításukról arra jogosult szakcég bevonásával kell intézkedni.

Az építés alatt a munkagépek, beépítésre kerülő gépészet elemeinek meghibásodása, karbantartása, során keletkező veszélyes hulladék elszállítását és ártalmatlanítását arra engedéllyel rendelkező vállalkozások végezhetik el. A Szabályozási Területen keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése és szállítása során a mindenkor hatályos jogszabályokat kell betartani a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályaira vonatkozó többszörösen módosított 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendeletben foglaltak alapján.

A tömb mai és távlati üzemelése időszakában elkülönített a lakó-, irodai- és kereskedelmi funkciók során keletkező kommunális hulladék keletkezése, és annak megfelelő kezelése. Az épületek lakossági használatból szennyvíz keletkezik, melyet a település szennyvízcsatornájába bocsátanak ki. Technológiai szennyvízként jelentkezik a gépkocsi tárolókban keletkező olaj-, és hűtőfolyadék tartalmú szennyvizek. A szennyvizek befogadója a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett szennyvíz közműhálózat, melynek befogadója a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Dél-Pesti Szennyvíztisztító Telepe.

Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A terület legnagyobb környezeti problémája a jelentős zaj- és rezgésterheltség, mely a közúti közlekedésből ered, különösen a Rottenbiller utca és Damjanich utca forgalmából. A környezetterhelés miatt passzív akusztikai védelem szükséges a lakóépületeken.

A közlekedés a levegő tisztaságát jelentősen mértékben meghatározza. Az utcákon, kiemelt jelentősége van a tisztító zóldsávoknak, a meglévő fásítás megőrzésének, fejlesztésének.

A városi hősziget-hatás a jelentős beépítettségű inaktív területeken, az összefüggő burkolt felületeken jelentkezik. Megelőzés a városi légmozgások működésben tartása tagoló zöldfelületek, fasorok alkalmazásával közterületeken, belső zöldfelületek kiépítésével telken belül, s a zöldfelületek jó karban tartásával lehetséges.



LIGET CITY

BUDAPEST VII. KERÜLET, ERZSÉBETVÁROS
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
A 38. TÖMBRE VONATKOZÓAN
(ROTTENBILLER UTCA – DAMJANICH UTCA –
BETHLEN GÁBOR UTCA – DEMBINSZKY UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET)

Jelmagyarázat:

Tervezési terület határa

Városképi jelentőségű fasor

Értékes fa fasorban

Kondicionáló fa aktív talajban

Kondicionáló fa konténerben

Örökzöld

Összefüggő zöldfelület

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Rajzcím:

ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLAT

Generál tervező:
Városrendezés:

APS Mérnöki Iroda Kft.
H-1112 Budapest, Gulyás u. 27/B
aps@upcmail.hu
area planning solutions

Közlekedés:

KÖZLEKEDÉS
KÖZLEKÉSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Zöldfelületek,
környezetvédelem:

Solitaire

Rajkszám:

ZV - 01

Dátum:

2021-11

**BUDAPEST VII. KERÜLET. ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSA A 38. TÖMBRE VONATKOZÓAN
IV. KÖZMŰELLÁTÁS
MÓDOSÍTOTT MUNKARÉSZEK**



**liget
city**



Közművizsgálatok

Budapest VII. ker Dembinszky utca-Bethlen Gábor utca-Damjanich utca-Rottenbiller utca által határolt tömb régi beépítésű, így közművesítése is régen kiépült, a teljes közműellátás biztosított.

A hatályos tervekben nagyvárosi lakóterületi építési övezetbe sorolt tömb Bethlen Gábor utca felőli részén a 33405, a 33413 és a 33414 hrsz építési telkek hasznosításának felülvizsgálatát szeretnék a telkek új tulajdonosai, amelyre ötletpályázatot hirdettek, és a nyertes pályaművekből kiemelt fejlesztési szándék megvalósítása érdekében vált szükségessé a helyi építési szabályzat módosítása.

Közművesítés vonatkozásában a hatályos előírások és a javasolt előírás is a teljes közműellátás igényét rögzíti, kiegészítve azoknak az előírásoknak a teljesítésével, amelyek azóta kerültek rögzítésre és a fenntarthatóságot és a környezetvédelmi követelmények fokozottabb kielégítését szolgálják. Ki kell emelni, hogy a teljes VII. kerület területe kiemelt vízminőség védelmi területek övezetén fekszik, amelyre vonatkozó 9/2019 (VI.14.) MvM rendeletben előírtakat figyelembe kell venni, a területre vonatkozó szigorú előírásokat a helyi építési szabályzatban rögzíteni kell. Az előírások alapján a felszín alatti vizek védelmére semmilyen szikkasztás nem engedhető meg és a keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetését közcsontra hálózattal kell biztosítani. Ezt a követelményt a teljes közműellátással biztosítani lehet.

A közművek vizsgálata az átfogó tervek és az E-közmű nyilvántartásának a felhasználásával készült.

Vízellátás

A vizsgált 38. sz tömb vízellátása az egységes fővárosi hálózati vízellátási rendszer részeként épült ki. A vízellátó hálózat üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt.

A Fővárosi Vízművek a Duna partjaira telepített kútjaiból kitermelt ivóvizet juttatja a hálózatba. Hálózati szempontból a vizsgált tömb a Vízművek 20-as számú, un. Pesti alapzóna ellátási körzetéhez tartozik. A zóna hálózata az észak-pesti területeken a káposztásmegyeri gépházak felől kapja a betáplálást, a hálózati víznyomást az ellennyomó tározóként működő Gellérthegy tározómedence vízszintje (tfsz:158 mBf) határozza meg.

Az egész pesti ellátó hálózat a vízbázisok felől a betáplálást nagy átmérőjű vezetékeken keresztül kapja. Ilyen, a hálózat szempontjából fontos tápvezeték a káposztásmegyeri gépházak irányából a Gellérthegy tározók felé megépített, Nagykörút nyomvonalú NÁ 1000-es, és a Rottenbiller utca nyomvonalú NÁ 500-as méretű vezeték. Ezek a vezetékek táplálják be a tervezési terület körzetének főbb elosztóvezetéseket.

A vizsgált tömböt határoló utcákban haladó elosztóvezetésekről építették ki az egyes ingatlanok bekötését. A Damjanich utcában az utca északi oldalán NÁ 200-as ac, a déli oldalán NÁ 150-es KPE elosztóvezeték halad. A Bethlen Gábor utcában is NÁ 150-es KPE vezeték, a Dembinszky utcában NÁ 100-as öv vezeték üzemel. A Rottenbiller utcában a már említett NÁ 500-as gerincvezetéken kívül egy NÁ 200-as KPE vezeték is üzemel, amelyről az érintett ingatlanok bekötése megoldott.

Az öntöttvas vízvezetékek anyaguk szempontjából nem tartoznak a főváros korszerű vízvezetékei közé, régi építésűek, rajtuk a nagy terheltségű utcákban gyakoriak a meghibásodások.

A tervezési területet körülvevő vízvezetékeken a jelenlegi ellátáshoz szükséges föld feletti és térszíni tűzivíz csapok elhelyezésre kerültek.

Vízvezetés

A vizsgált 38. sz tömbből a szenny- és csapadékvizek elvezetésére egyesített rendszerű csatornahálózat áll rendelkezésre, amely a főváros csatornahálózati rendszerének része. A csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Az egyesített rendszerű csatornahálózat az összegyűjtött szenny- és csapadékvizeket a csepeli Központi Szennyvíztisztító telepre szállítja, ahol azok megtisztításra kerülnek, a tisztított szennyvizek befogadója Duna.

A tervezési terület tágabb körzetében a fő gyűjtőcsatorna a Rottenbiller utca-Wesselényi utca nyomvonalú 110/165-ös méretű csatorna, amelyik az Erzsébet körúti 3,0 m átmérőjű nagy főgerincbe szállítja a szenny- és csapadékvizeket.

A vizsgált tömböt közvetlen határoló utcákban a Damjanich utcában annak északi és déli oldalán is, egy-egy 63/95-ös T té csatorna üzemel, a Bethlen Gábor utcában egy 58/87 T ÜPE csatorna, a Rottenbiller utca vizsgált tömb felőli oldalán 63/95 T té csatorna halad, az utca nyugati oldalán 100/150 T PVC gerinccsatorna üzemel, a Dembinszky utcában 80-as beton csatornát építettek ki.

Villamosenergia ellátás

A vizsgált tömb térségének villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft biztosítja.

A terület ellátását a szolgáltató 10 kV-os középvezetési hálózati rendszeréről biztosítja, amelynek táppontja az Erzsébetvárosi 132/10 kV-os alállomás. Az alállomásról induló 10 kV-os középvezetési kábelhálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. 10 kV-os földkábel hálózat a tervezési terület tömbjét határoló valamennyi utcában üzemel, ezek a Dembinszky utca északi oldalán, a Bethlen Gábor utca mindkét oldalán, a Damjanich utca északi oldalán és a Rottenbiller utca nyugati oldalán.

A vizsgált tömbön belül jelenleg is több (4db) transzformátor állomás üzemel. Ezek betáplálása a tömbbelső feltáró útján került kiépítésre.

A transzformátor állomások vegyesen az adott telken belül jelentkező igényeket elégítik ki, illetve a legtöbbjükön közszolgáltatás is történik. A fogyasztók ellátása a transzformátorokról táplált kismegfeszítésű kábelelosztó hálózatról történik.

A térségben üzemelő hálózatok mindegyike földalatti elhelyezésű. Valamennyi határoló utcában a megfelelő közvilágítást is kiépítették. A közvilágítást szolgáló lámpatesteket földalatti és légvezetékes kábelhálózat táplálja.

Termikus energiaellátás

A vizsgált tömb jelenlegi beépítésének termikus energiaellátására a földgázt veszik igénybe. A földgázellátást a MVM Főgáz Földgázhálózati Kft szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

A tágabb térség ellátásának bázisa a nagyközép-nyomású gerinchálózat, amelynek táppontjai a gázátadó állomások, amelyekből indulnak a nagyközép-nyomású vezetékek. A nagyközép-nyomású hálózat a fejlesztési terület térségét a Városligetnél éri el, és itt táplálja be azt a nagyközép/középnomású nyomáscsökkentő állomást, amelyről induló középnomású hálózat a tervezési terület tömbje térségében a Rottenbiller utca, Jósika utca nyomvonalon halad. Erről táplálják be a Lövölde téren üzemelő középnomású/kisnyomású nyomáscsökkentő állomást. A térség fogyasztóinak ellátása kisnyomású hálózatról történik, ennek alapbázisa a Lövölde téri nyomáscsökkentő állomás.

A vizsgált tömböt határoló valamennyi utcában halad kisnyomású elosztóvezeték, amelyről az egyes ingatlanok bekötése megoldott. A Damjanich utcában az északi oldalán DN 315 PE gerincvezeték halad, a déli oldalán DN 160 PE vezeték üzemel. A Bethlen Gábor utcában DN 200-as PE, a Dembinszky utcában DN 300-as HA vezeték üzemel. A Rottenbiller utcán a vizsgált tömb mellett DN 500-as HA paraméterrel középnomású vezeték halad végig, mellette DN 400-as HA gerinc kisnyomású elosztóvezeték üzemel.

A vizsgált tömb körzetében üzemelő vezetékek anyaga döntő hányadban már műanyag alapanyagú vezetékek, amelyek korszerűek. De vannak még HA vezetékek is, amelyeknek anyaga jelzi, hogy régi építésű és lassan korszerűsítésre szorul.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A tervezési terület és térségének vezetékes távközlési szolgáltatója a Magyar Telekom. Kiépített hálózata részben földkábelként, részben alépítménybe fektetve a vizsgált fejlesztési területet határoló utcák járdáiban halad, biztosítva a jelentkező igények kielégítését.

Vezetékes hírközlési hálózati elemként meg kell még említeni a területen üzemelő Vodafone kábelhálózatát is.

Vezeték nélküli hírközlés

A fejlesztési területen belül közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés nem üzemel. A vezeték nélküli szolgáltatók a szomszédos területeken üzemelő létesítményeik segítségével teljes lefedettséggel biztosítják a területen a megfelelő vezeték nélküli vételi lehetőséget.

Közműfejlesztési javaslat

A vizsgált tömb, benne a módosítási szándékkal érintett, hatékonyabb hasznosításra javasolt 3 telek is teljes közműellátással rendelkezik, így az új hasznosítás számára is a teljes közműellátás biztosítható, amellyel a terület kiemelt vízminőség védelmi területen való fekvésére vonatkozó követelmények is teljesíthetők.

A teljes közműellátásra rendelkezésre áll a közüzemi vízellátás, a közcsatornás szenny- és csapadékvíz elvezetés, a földgázellátás, a villamosenergia ellátás és az elektronikus hírközlés.

A változtatást igénylő három telek tulajdonosai tervezett új telekalakítással 6 telket terveznek kialakítani, amelyből a 2. számú telek magánútként üzemelne, a tömbbelső feltárására és a mélyparkoló behajtására. A további telkek nagyvárosi lakóterületként maradnának az azokban elhelyezhető funkciók pontosításával.

Az előzetes tervek szerint bár a javasolt szabályozási paraméterek több építési lehetőséget biztosítanak, a beruházói szándék alapján 42-50 ezer m²-nyi szint-terület építését tervezik. Az intézményi-lakó-kereskedelmi-vendéglátási-szállás férőhelyes célú hasznosításhoz, annak pontos meghatározása nélkül, előzetes tájékoztató becslésként, a teljes közműellátásához a következő közműigények prognosztizálhatók:

víz igény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		közháló- zatról	megújuló- val	villamosenergiával	földgáz- zal	megújuló- lólal
m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	kW	nm ³ /h	kW
129	122	2913	728	3000	417	750

Ezek az igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a továbbtervezés során a ténylegesen jelentkező igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

A tervezett tömb-belső feltáró utat magánútként tervezik kialakítani. A közművek közhálózati csatlakozási pontját és mérőhelyeket a magán és közterület határán kell kiépíteni. A területen belül létesítendő elosztóhálózat bekötő vezetékként építhető. A magán közműhálózatokat is a közhálózatokra vonatkozó előírásoknak megfelelően kell kivitelezni.

Meg kell említeni az új beépítésekre vonatkozó 7/2006 TNM rendelet előírásait, amely alapján az összesített energia igény legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

A tervezett új telekalakítással, az egyes telkek új hasznosításához várhatóan a jelenlegi meglévő belső közmű hálózati rendszer teljes átalakítása, átépítése szükséges, az új hasznosításhoz a jelenlegi bekötő vezetékeket felül kell vizsgálni, várhatóan a meglévő bekötő vezetékeket is át kell építeni, illetve szükség esetén új bekötések kiépítése is várható.

Közművenkénti fejlesztési javaslat

Vízellátás

A javasolt új telepalakítás, új területhasznosítás megvalósításának továbbtervezése során ténylegesen meghatározott vízigény ismeretében lehet a szolgáltatót megkeresni. A vizsgált terület közüzemű vezetékes ivóvízellátó rendszerét üzemeltető Fővárosi Vízművek Zrt.-vel az új igények szolgáltatására megállapodást kell kötni. Ki kell jelölni az új közhálózati csatlakozási helyeket, bár célszerű a meglévő közhálózati csatlakozási pontokat megtartani, a meglévő csatlakozó vezetékeket felülvizsgálni, de igény esetén új csatlakozás lehetőségét is lehet kérni a szolgáltatótól.

A közhálózaton a régi építésű öntöttvas vízvezetékek Rottenbiller utcai NÁ 500-as és a Dembinszky utcai NÁ 100-as öntöttvas vezeték, anyaguk szempontjából nem tartoznak a főváros korszerű vízvezetékei közé, nemcsak a koruk miatt, ami megközelíti, vagy túlhaladja a száz évet is, hanem a rajtuk, illetve felettük haladó forgalom okozta nagy terhelés miatt gyakoriak a meghibásodások.

A vizsgált tömböt körülvevő vízvezetékeken a szakági előírásoknak megfelelő és szükséges tűzivíz csapok elhelyezésre kerültek.

Az előzetesen prognosztizált 129 m³/nap kommunális vízigény, figyelembe véve a jelenlegi felhasználást is, vélelmezhetően a meglévő hálózatról kiszolgáltatható. A tűzivíz igények kielégítési lehetőségét a továbbtervezés során vizsgálni kell. A tervezett létesítmények konkrét tűzivíz igényei ismeretében lehet pontosítani, hogy esetlegesen melyik vezetékre kell további tűzcsapot felszerelni, esetleg épületen belül tűzivíz tárolót létesíteni.

Vízelvezetés

A vizsgált tömbből a szenny- és csapadékvizek elvezetésére egyesített rendszerű csatornahálózat áll rendelkezésre.

A javasolt új telekalakítás, új területhasznosítás megvalósításának továbbtervezése során ténylegesen meghatározott szennyvíz mennyiség ismeretében lehet a szolgáltatót megkeresni. A vizsgált területen a közcsatorna hálózatot üzemeltető Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-vel kell az új igények szolgáltatására megállapodást kötni. Ki kell jelölni az új közhálózati csatlakozási helyeket, bár célszerű a meglévő közhálózati csatlakozási pontokat megtartani, a meglévő csatlakozó vezetékeket felülvizsgálni, de igény esetén új csatlakozás lehetőségét is lehet kérni a szolgáltatótól.

Az előzetesen prognosztizált 122 m³/nap szennyvíz mennyiséget, figyelembe véve a korábbi hasznosításkor keletkezett szennyvízmennyiséget is, vélelmezhetően a kiépített gyűjtőhálózati rendszer fogadni tudja és a szennyvíztisztító telepig történő továbbszállítást biztosítani fogja.

Az elvezetendő csapadékvíz mennyiséget érintően csökkenés várható, mivel az a burkoltsági aránnyal függ össze és a jelenlegi burkoltság csökkentése tervezett. A kötelező zöldfelület kialakítási kötelemmel, vélelmezhetően az elvezetendő csapadékvíz mennyisége csökkenni fog.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület vízminőség védelmi területen való elhelyezkedése miatt a parkoló felületekről a csapadékvizek elvezetésére igényesebb műszaki megoldás kialakítása szükséges. A parkolóknál a csapadékvizek szénhidrogén származékokkal szennyeződhetnek, ezért ott a parkoló felületekről összegyűlő csapadékvizeket a csapadékvíz elvezető rendszerbe szénhidrogén származék eltávolító berendezésen keresztül lehet bevezetni.

Villamosenergia ellátás

A javasolt új hasznosítás teljes közműellátására vonatkozó előírások teljesítésére a terület energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A termikus célú energiaellátás a közhálózatok jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve, a földgáz és a villamosenergia (jelenleg korlátozott kapacitású) hasznosításával is megoldható. A továbbtervezés során a beruházó választhatja meg, hogy a vezetékes energiahordozók közül melyik hasznosítását választja, mivel mindkettővel teljesíthető a teljes közműellátás köteleme.

A villamosenergia ellátás és a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit is jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása.

A továbbtervezés során így a beruházó döntheti el, hogy a termikus energiaellátását milyen energiahordozóra, hordozókra támaszkodással tervezi biztosítani. A döntésénél meghatározó feltétel, hogy a terület környezeti állapota nem romolhat. Ezt a döntést a beruházás tényleges megvalósításakor célszerű meghozni.

A vizsgált területre javasolt új hasznosítás továbbtervezése során már a ténylegesen meghatározott villamosenergia igény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A kerület, így benne a fejlesztésre tervezett terület villamosenergia ellátására jelenleg a szolgáltató nagyon korlátozottan tud csak kapacitást biztosítani. Az ellátás feltétele, komolyabb táphálózat fejlesztést igényel, amelynek megoldására a terület mentén haladó gerinc elosztó hálózatok kedvező adottságnak tekinthetők.

A táphálózat fejlesztését elméletileg a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kellene megoldani, de ennek a beruházásnak időbeli megvalósítása csak komolyabb gazdasági feltételek biztosításával várható.

Új hálózathoz tartozó, ahogy a térségben már jelenleg is elvárt, csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A hálózathoz tartozó figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A javasolt napenergia hasznosítás lehetőségének időjárás függőségét figyelembe kell venni, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

A vizsgált terület tömbbelső feltárását magánút létesítésével tervezik. Jelenleg a területen belül áthalad a szolgáltató közhálózatához tartozó hálózati rendszerének néhány nyomvonala, ezeknek a magánút telkén való haladására, a vezetékek helybiztosítására vezetékhely létesítése szükséges.

A terület feltárása magánúttal javasolt, azon a közvilágításra vonatkozó előírásokkal azonos térvilágítás kiépítése szükséges és azt az útépítéssel együtt ki kell építeni.

Földgázellátás

A tömb termikus energiaellátásában meghatározó szerepe jelenleg a földgáznak van és ebben változás egyelőre nem várható.

A továbbtervezés során ténylegesen meghatározott igényekkel kell a szolgáltatót megkeresni, a szolgáltató egyedileg vizsgálja meg és határozza meg a szolgáltatás vállalásának műszaki-gazdasági feltételeit. Az ellátás lehetőségét a kiépített hálózata biztosítja.

Megújuló energiahordozó hasznosítása

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Budapest területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Budapest térségében a 1800-1900 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új beépítési területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége biztosított. Aktív hasznosításra a napkollektorok és a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napkollektorok és naperőmű panelek az egyes épületek tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terhelésének tervezésénél ennek igényét is figyelembe kell venni.

Az új beruházásoknál a napenergia passzív hasznosítására is van lehetőség, amely az épületek energiatudatos tervezésével, az egyes épületek tájolásával, energiatakarékosságot szolgáló építészeti elemek alkalmazásával érhető el. A vizsgált épületegyüttesnél építészeti elemek alkalmazásával lehet takarékosabb üzemeltetést elérni.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a teljes közműellátás követelménye, ezért a földgázellátás bekötés kiépítése akár feleslegessé is válhat.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés egyenrangú termikus energiaellátási igény, s a hűtési célú energiaigényt legkedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja

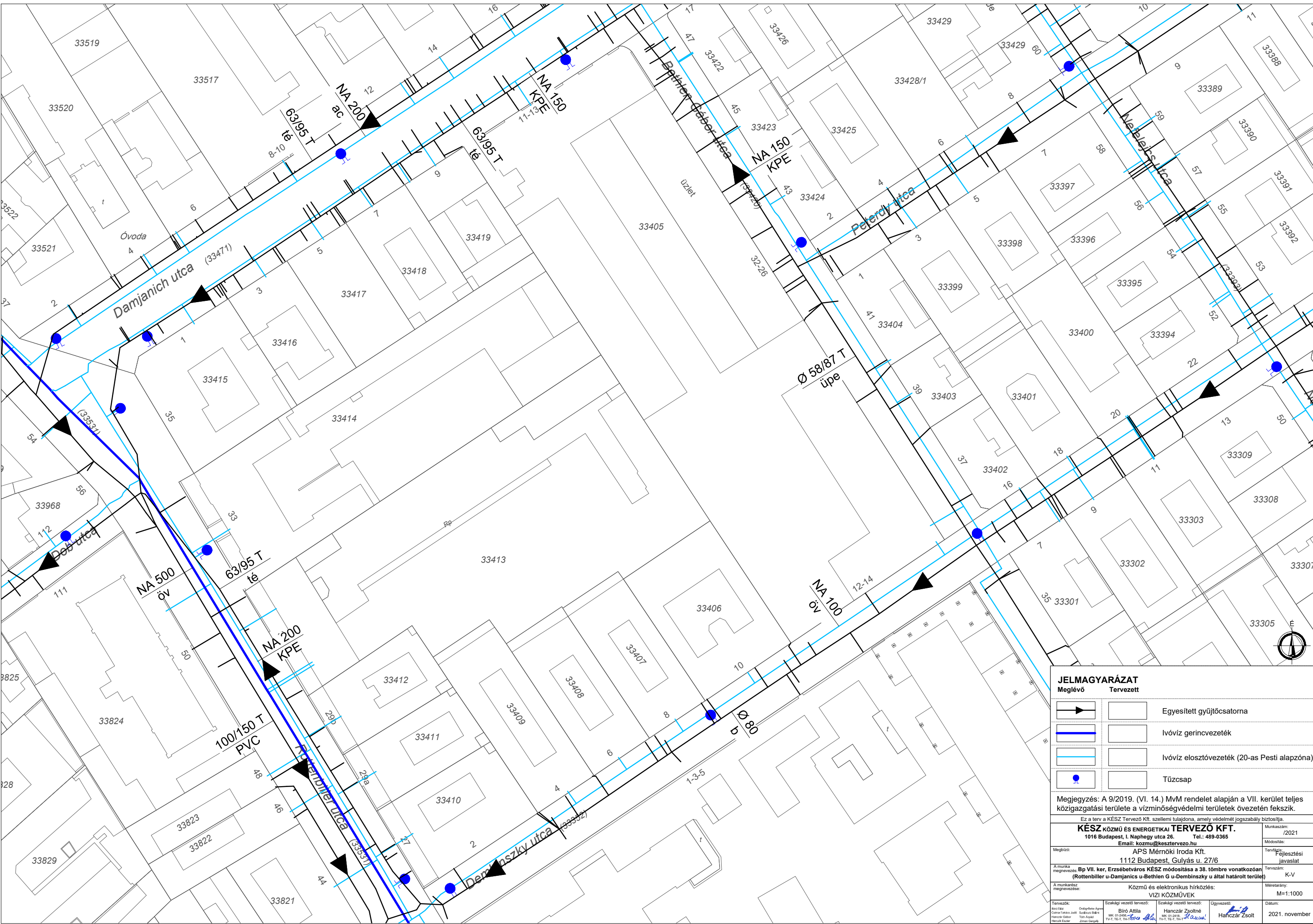
Elektronikus hírközlés

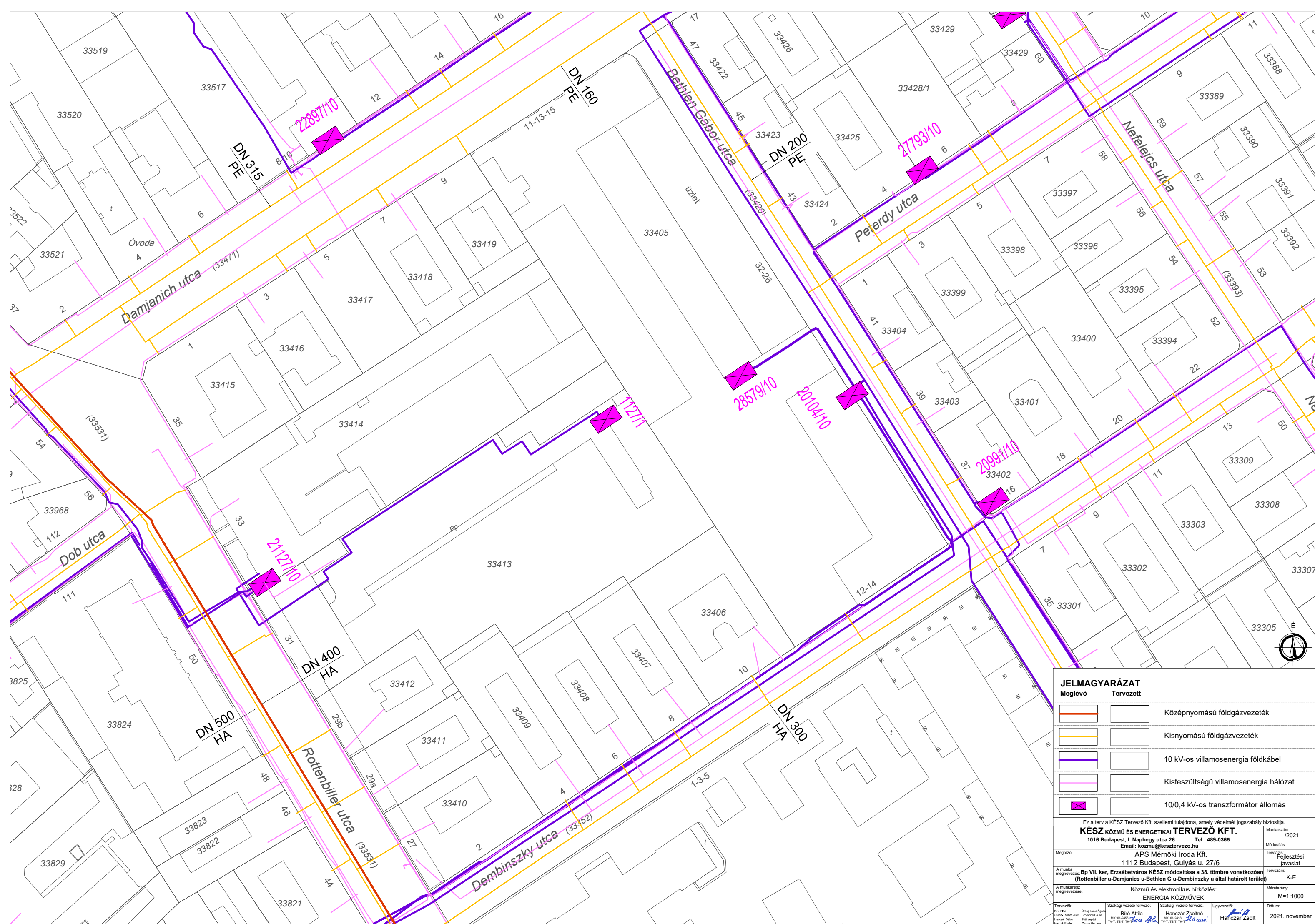
Vezetékes elektronikus hírközlés

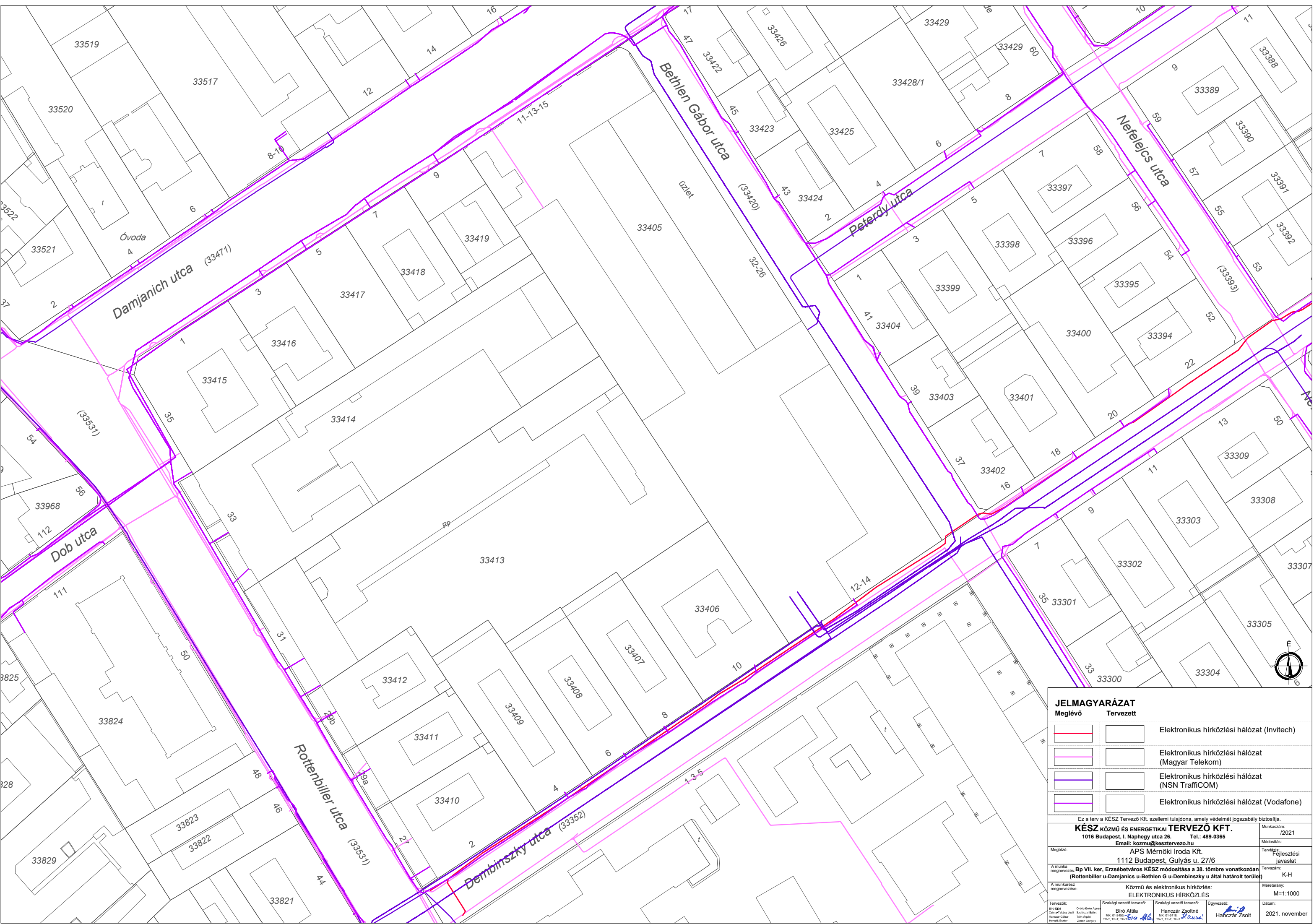
A vezetékes elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra a tágabb térségben elhelyezett antennák a jelenlegi igényekre a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. A vezetékek nélküli szolgáltatás fejlesztése várhatóan területen belüli antennák elhelyezését is fogja igényelni, ilyen építmény elhelyezésére vonatkozóan a TKR-ben rögzített előírásokat figyelembe kell venni.







Meglévő

Tervezett

Elektronikus hírközlési hálózat (Invitech)

Elektronikus hírközlési hálózat (Magyar Telekom)

Elektronikus hírközlési hálózat (NSN TraffiCOM)

Elektronikus hírközlési hálózat (Vodafone)

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 469-0365

Email: kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám: /2021

Módosítás:

Megbízó:

APS Mérnöki Iroda Kft.

1112 Budapest, Gulyás u. 27/6

Tervezési javaslat

A munka megnevezése:

Bp VII. ker. Erzsébetváros KÉSZ módosítása a 38. tömbre vonatkozóan (Rottenbiller u-Damjanics u-Bethlen G u-Dembinszky u által határolt terület)

Tervszám: K-H

A munkarész megnevezése:

Közmű és elektronikus hírközlés: ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Méretarány: M=1:1000

Tervezők:

Biro Eszter

Csontos Judit

Hanczár Gábor

Hercsike Eszter

Országos Mérnöki Kamara

MK-01-2416

Tóth Árpád

Zsolt Zoltán

Szakági vezető tervező:

Bíró Attila

MK-01-2416

Tóth Árpád

Zsolt Zoltán

Szakági vezető tervező:

Hanczár Zsoltné

MK-01-2416

Tóth Árpád

Zsolt Zoltán

Ügyvezető:

Hanczár Zsolt

MK-01-2416

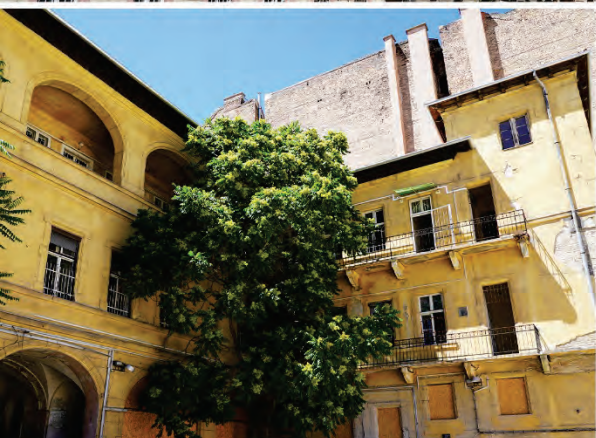
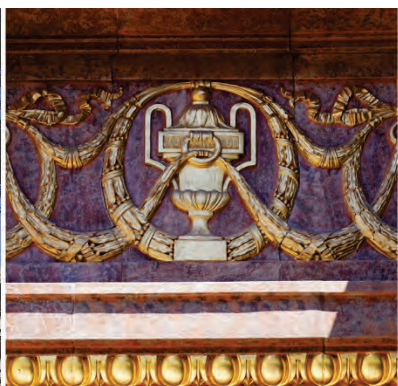
Tóth Árpád

Zsolt Zoltán

Dátum:

2021. november

**BUDAPEST VII. KERÜLET. ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSA A 38. TÖMBRE VONATKOZÓAN
V. ÖRÖKSÉGVÉDELEM
MÓDOSÍTOTT DOKUMENTÁCIÓ**



V. ÖRÖKSÉGVÉDELMI MUNKARÉSZ

RÉGÉSZETI FEJEZET

Bp. VII. Rottembiller utca-Damjanich utca-Bethlen Gábor utca-Dembinszky utca által határolt területre vonatkozó örökségvédelmi vizsgálat régészeti szakterületi munkarésze

1. Történeti leírás, régészeti örökség felmérése

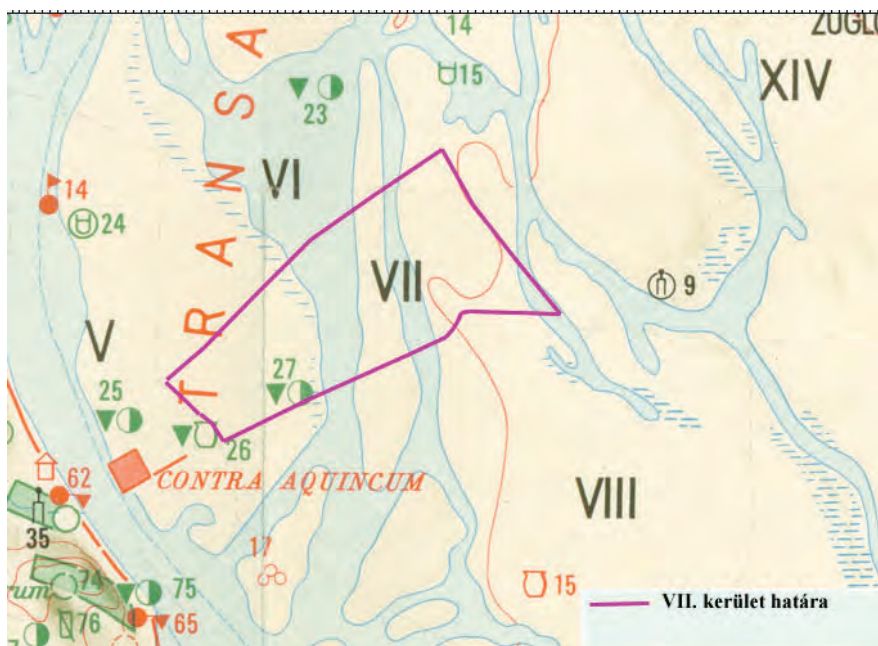
A vizsgálat alá vont területnek (Bp. VII. Rottembiller utca-Damjanich utca-Bethlen Gábor utca-Dembinszky utca által határolt terület) a régészet tárgykörébe sorolható történetéről, vagyis a kezdetektől 1711-ig terjedő időszakáról igen keveset tudunk. A közhiteles régészeti lelőhely-nyilvántartásban innen régészeti lelőhelyet nem tartanak számon, sőt sem a közelebbi, sem a távolabbi környezetéből régészeti lelőhely nem ismeretes.

A régészeti emlékek hiánya ebben az esetben nem valószínű, hogy a terület kétségtelen kutatatlanságának számlájára írható. A magyarázat inkább a területnek a vízrajzi-domborzati viszonyaiban keresendő.

Budapestnek az újkornál régebbi történetét feldolgozó 1972-ben megjelent kötetéhez készült egy olyan térkép, mely a fellelhető térképek és geoadatok összedolgozásával megrajzolta a pesti városrésznek az őskori-római kori domborzati-vízrajzi képét.

A régi pleisztocén Dunaágak medrét morotva maradványok, vízmosások, pusztai szikes tavak foglalták el és a nagy árvizek szabadon öntötték el az elhagyott medermélyedéseket.

Ebből kitűnik, hogy a római kori Contra Aquincum köré szerveződött középkori város egy mocsaras, vízjárta, a Duna mellékágai által szabdalta területen a középkorban is „pesti szigetnek” emlegetett homokos kiemelkedésen épült ki, és a Duna menti területek és a Rákos patak közötti sáv földrajzi körülményei nemigen kedveztek a tartós megtelepedésnek.



Az őskori-római kori állapotokhoz képest kb. 1000 évvel ezelőtt egy szárazabb időszak következtében a vízfolyás is kevesebb lett, de a nagyjából a mai Nagykörút vonalában futó „Rákosárok” (mely nem azonos a Rákos patak) még a XIX. században is meghatározó eleme volt környezetének.

A XVIII. század végi első katonai felmérés tanúsága szerint is ez a terület nemhogy a lakott, de a művelt területek határán is kívül esett. Sivár, homokos területnek számított.



Jelen ismereteink alapján elmondható, hogy konkrétan a vizsgált terület lakatlan volt a történelmi korokban.

2. A terület régészeti állapota

A vizsgálat alá vont területen a 94/2018. (V. 22) Korm. rendelet alapján a Miniszterelnökség, Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárságán működő Régészeti Főosztály által vezetett központi közhiteles nyilvántartás szerint nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

A szabályozás alá vont terület a történeti korokban rekonstruált domborzati-vízrajzi képe, valamint régészeti emlékek hiánya alapján jelen ismereteink szerint nem minősül a 2001. évi LXIV. tv. 7 § 29. pontban meghatározott régészeti érdekű területnek sem.

3. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében

A vizsgálat alá vont terület ma teljesen elfedett. Egyrészt szinte teljes egészében beépített, a néhány szabad terület, illetve udvar felülete is szilárd burkolattal fedett.

4. Régészeti emlékek feltárhatóságának megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

A szabályozás alá vont területen az 1. pontban vázolt adatok alapján jórészt csak szórványként, vagy váratlan lelet-előfordulásként jelentkezhet régészeti emlék. Erre vonatkozóan az 2. pontban idézett tv. 24 §-a alapján kell eljárni, a jegyző útján a hatóságnak azt haladéktalanul be kell jelenteni.

A nagyberuházásra, illetve nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásokra külön eljárásrend vonatkozik. Az idézett tv. 23/C.§ (1) bek. értelmében nagyberuházások esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni, melyet a 68/2018 sz. korm. rendelet 40.§ (7) pontja értelmében a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben a hatóság eljár vagy szakhatóságként vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.

Az előzetes régészeti dokumentáció elkészítésre és a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások esetén a megelőző régészeti feladatokkal kapcsolatos szerződéskötésre a Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zrt. Régészeti Igazgatósága (1113 Budapest, Daróczi út 3.Tel.: +36 1 430 6007; <http://varkapitanysag.hu/regeszeti-igazgatosag>) jogosult.

Budapest, 2021. augusztus 8.

Adorjánné dr. Gyuricza Anna
szakértői azonosító: B5COGJ

ÖRÖKSÉGVÉDELMI FEJEZET

Természet, táj, tájhasználat, településhálózat és településszerkezeti összefüggések

Területfejlődési visszatekintés

1. Erzsébetváros szerepe a településhálózatban

Budapest VII. kerületének településhálózaton belüli szerepe kettős. Egyrészt önálló szerepköröket nem tölt be e szemszögből, ugyanis funkciói megegyeznek Budapest országos településhálózaton belüli helyzetével (nemzetközi, országos fővárosi, regionális, megyei, kistérségi és agglomerációs központ), amelyet alapvetően a fővárosi integrált városfejlesztési stratégia, valamint Budapest városfejlesztési koncepciója mutat be. Másrészt szerepei Budapesten belüli pozícióként is értelmezhetők. Eszerint Erzsébetváros olyan belső fővárosi kerület, amely Budapest egyik központi területének és legértékesebb városrészének számít.

Erzsébetváros – mint minden fővárosi kerület – funkcióhiányos, ugyanakkor kiemelt lakó- és szolgáltatási, magas szintű kereskedelmi, idegenforgalmi, vendéglátási és kulturális szerepekkel rendelkezik Budapesten belül. Utóbbi területen nemzetközi vonzerővel bír a zsidó kulturális negyed világörökséghez kapcsolódó műemléki környezete révén. A kerület foglalkoztatási szerepei jelentékenyek, ugyanakkor a mérsékelt dinamikájú városi területek közé sorolható.

Erzsébetváros jelenlegi helyzetét ugyanakkor örökségként egy hosszú és összetett történeti társadalmi-gazdasági fejlődési folyamat eredménye határozza meg. Ebben a folytonos forráshiány miatt kialakult kényszerhelyzetekben hozott fejlesztési döntések jelentős szerepet kapnak, melynek eredményeként a kerület jelenlegi társadalmi-gazdasági állapota elmarad a lehetőségektől. Főbb meghatározói a különböző történelmi okok miatt létrejött kedvezőtlen városszerkezet, a kis alapterület melletti túlzott mértékű beépítés, illetve ebből fakadó magas laksűrűség és kevés zöldfelület. Ezek hatásai – a többi budapesti kerülethez viszonyítva – ma is igen hátrányosan érintik az itt élőket.

*forrás: Budapest, Erzsébetváros IVS

Településhálózat és településszerkezeti összefüggések

A főváros Ferdinánd híd – Fiumei út gyűrűirányú II. rendű főútja a térségben déli irányba a Felső Erdősor utca – Lövéde tér – Rottenbiller utca, északi irányba a Rottenbiller utca – Damjanich utca – Bajza utca útvonalon halad keresztül.

A Dembinszky utca - István utca, valamint a Bethlen Gábor utca – Nefelejcs utca egyirányú utcapárok, gyűjtőutak, ennek megfelelően a tömböt határoló utak – Rottenbiller utca, Damjanich utca, Bethlen Gábor utca, Dembinszky utca – hálózati szerepe szakaszonként változik.

A történelmileg kialakult beépítési szélességük változó, keresztmetszetük a beépítésből adódó kötöttségekhez igazodik, nem pedig az utak hálózatában betöltött szerepéhez, illetve a forgalmi igényekhez.

A Rottenbiller utca – Damjanich utca – Dob utca jelzőlámpás csomópontok alapvetően kétfázisúak, ezek mellett önálló gyalogos fázis biztosítja a gyalogosok átkelési lehetőségét.

A Rottenbiller utca – Dembinszky utca és a Damjanich utca – Bajza utca csomópont háromfázisú, a Damjanich utcában várakozó járművek a kialakított járműosztályozót is elfoglalják, így ez csak korlátozottan működik. A problémák ellenére a határoló utak kapacitása, kapacitáshatáron ugyan, de megfelel a forgalmi igényeknek.

A Bethlen Gábor utca és Dembinszky utcák egyirányúak, csomópontjukban „Állj! Elsőbbségadás kötelező!” tábla biztosítja a Dembinszky utca elsőbbségét.

A hálózati szereppel bíró utcák csomópontja, valamint a Rottenbiller utcai gyalogátkelőhelyek jelzőlámpás szabályozásúak, az elsőbbségi viszonyokat a hálózatban betöltött szerep mellett a kötöttpályás (trolibusz) tömegközlekedési hálózat elsőbbsége határozza meg.

Természet, táj, tájhasználat

A területen nagy összefüggő zöldterület nincsen, a területen található kisebb egybefüggő zöldterületek. A területen a városszerkezeti és funkcionális adottságok miatt jelentős a burkolt és beépített felületek dominanciája.

Településkép és utcaképek

A terület arculatát egyrészt a műemléki környezete, másrészt a történelmileg kialakult keretes zárt sorú beépítés határozza meg.

Településszerkezet és területhasználat

A kialakult területhasználat nagyrészt összhangban van az övezeti besorolásokkal, kivétel ez alól a fejlesztési terület, ahol a műemlék épületek egyedi specifikációja miatt a beépíthetőség jelentősen eltér az általános előírások alkalmazhatóságától.

Védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi

A területen műemlékileg védett épületek találhatók.

Építéstörténeti tudományos dokumentációk és műemléki értékleltárak

(külön kötetben dokumentálva)

Készítették:

Okrutay Miklós

Műemléki Szakértő - 21-0413

Rottenbiller utca 31., 33.

Korompay Katalin építész, műemléki szakértő

Ipari épületek

Damjanich utca 11-15., Bethlen Gábor utca 26.,

Dembinszky utca 12-14.

VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

Településhálózati és tájhasználati változás

Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás

A módosítás a fennálló településhálózati és településszerkezeti szerepközben koncepcionális változást nem eredményez, a városi szövet a tömbstruktúra alapvetően nem változik, a terület és a környező területek közlekedéshálózati elemeiben változás nem következik be. A módosítás a területen a meglévő a BTSZT-ben meghatározott területfelhasználásnak, rendeltetési körnek megfelelő javaslatot tesz.

A változás legfőbb meghatározója a helyspecifikáció, a fejlesztés alá vont telkeken a védett műemlékek megtartása, az épített értékekhez méltó, fenntartható települési környezet kialakítása.

A terv a műemlékek megtartásával, ütemezett funkcióváltással vegyes funkciójú beruházás megvalósítását teszi lehetővé, a tervezett funkcióegyesség a terület távlati fennmaradását és az élhető, éjjel-nappal élni tudó környezet kialakítását biztosítja.

A fejlesztéssel érintett három telek újraosztása történik, az új telekstruktúrában várhatóan 6 telek kerül kialakításra.

A használati és a beépítettségi változások a következők

- a 2. telket érintően a tömb feltárását és a mélygarázs megközelítését és zöldinfra elem megvalósítását is biztosító magánút;
- a Dembinszky utca és a Damjanich utca között megvalósításra tervezett gyalogostengely promenádszerű kialakítása tárja fel a műemlékeket és az új épületek egységét. Az 1. és 3. telkeken a kereskedelem, szolgáltatás és iroda funkciók mellett diákszálló is tervezett, biztosítva a terület ne csak nappal teljen meg élettel. Az 5. 6. telek funkciója az ütemezett megvalósítás miatt előre konkrétan nem rögzíthető, a rendeltetési illeszkedést az építési övezeti előírások biztosítják.
- elsődleges cél a területen a zöldfelületek minőségi és mennyiségi fejlesztése, a mikroklima javítása, a lehető legtöbb zöldfelület biztosítása, a tető és az aktív zöldfelületek tekintetében egyaránt:
 - o aktív zöldfelület létesül az üzletház és a Remíz mellett, a magtár épület mellett, a lakóépületek hátsó frontján,
 - o az új épületek és a mélygarázs kialakítása zöldtetővel tervezett,
 - o a fasorok kiegészítése, pótlása mellett a konténeres faállomány száma is növelni tervezett.
- a tervezett beépítési intenzitás összességében 20%-al kevesebb mint a hatályos előírásokban szereplő maximum,
- a tervezett zöldfelületi mérték mintegy 13 %-al több mint a hatályos előírásokban szereplő minimum.

Infrastrukturális változás

A területen csak teljes körű infrastruktúra ellátás esetén lehet építeni, ennek feltételei jelenleg is adottak.

HATÁSELEMZÉS

Történeti településhálózati következmények

A javasolt szabályozás a terület rendezett fejlődését fogja elősegíteni, biztosítja a beépítéshez szükséges feltételek kialakítását.

Természeti, táji hatások

A terület beépülése során annak összképe részben változni fog, a tervezett övezeteknek megfelelő beépítés megvalósulásával.

A településkép feltárulásának változásai

A terület képe a határoló utcák és a tömbbelsőben változni fog. A jelenlegi – jellemzően a tömbbelsőben lévő - beépítetlen területen létrejövő beépítés arculatában illeszkedni fog a városképhez.

Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

Ild régészeti fejezet.

Történeti térbeli rendszerek alakulása

A terület beépülése történeti térbeli rendszert nem érint. Az úthálózati elemek tekintetében szerkezeti változás nincsen.

Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében

A tervezet a műemlékek védelmét a felhatalmazási keretei között maradéktalanul biztosítja. A terv pályázat útján történő előkészítése, az örökségvédelmi dokumentumok és a partnerségi egyeztetés a szakmai és a társadalmi interakció következményeként jött létre.

A konkrét építési tevékenységeket, a rendeltetési köröket és azok változásait, így épületek eszmei, használati és esztétikai alakulásukat az örökségvédelmi, építésügyi és településkép- védelmi hatósági eljárások eredménye formálja, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) védelme alatt. A tervezet a műemlék védelmét biztosítja, annak ellenére is, hogy a Kötv. 63. § (4) bekezdése alapján műemlékvédelmi érdekből műemlék fenntartása, különösen helyreállítása során az országos építési követelményektől, a településrendezési tervtől, annak részeként a helyi építési szabályzattól a tervezés folyamán és a hatósági eljárásban el lehet térni.

A tervezet és a kerületi településkép – védelmi illetve partnerségi jogszabályok a műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének fenntartható irányban történő alakulását, méltó használatát és fennmaradását biztosítják.

Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei

A területen műemlékek felújításra kerülnek, hasznosításuk a modern kor igényei szerint biztosításra kerül.

Településkarakter változásának hatásai

A terület beépülésének a település összkarakterére hatása nincsen, a szabályozási terv készítése során a tervezett paraméterek összhangban vannak a környező kialakult és a hatályos tervek alapján megvalósítható területfelhasználás jellemző paramétereivel.

Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései

A területen és környezetében meglévő védett épületek megújulnak, a terület beépítése során kedvezőtlen hatás nincsen.

Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

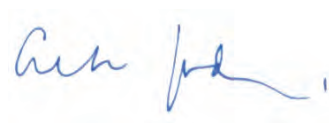
A folyamatok iránya vissza nem fordíthatóan a kialakult, meglévő folyamatokat követi szabályozási terv által rögzített előírások alapján.

ÖSSZEFOGLALÁS

A tervezett beépítés a szabályozási előírások teljes körű betartása esetén a környezetre táji és településképi szempontból negatív hatást nem gyakorol, a település összképét, történeti arculatát pozitívan érinti, illetve befolyásolja, várhatóan elősegíti a terület koordinált igényes fejlődését.

NYILATKOZAT

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, továbbá a jelen hatástanulmány elkészítésére (mint a hatástanulmány alapjául szolgáló tervfajta készítésére) jogosultsággal rendelkezem. A terv készítésében részt vett minden szakági tervező a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési jogosultsággal rendelkezik.



Czebe Judit
vezető tervező É 0742
TT/1 01-0742