KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

Korényi és Társai Építésziroda Kft.
H-1124 Budapest, Sashegyi út 15. T: 4660 300, 3810 411

BUDAPEST XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA - XII. KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTÓPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 43/2018 (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

2024
JANUÁR

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

2024

ALÁÍRÓLAP

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA - XII. KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTÓPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Megbízó: Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata
Főépítészi Iroda
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

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

Városrendezés: Korényi András
TT1 01-2590 ……

Nagy Csilla
TT1 01-1210 ……

Tóth Zoltán
TT1 01-4470 ……..

Kimle Olga
É 01-4762 ……..

Zöldfelületek: Nemes Zoltán
Környezetvédelem
SZK1 01-5053 …….

Közlekedés: Rhorer Ádám
K1 1-01-3157 …….

Közművek: Jordán Péter
T-01-0088 …….

Leitner Gábor
T-01-9117 …….

Benedek Péter
VZT-13-16318 …….....

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP
1. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ, HELYZETELEMZÉS
2. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ
3. RENDELETTERVEZET

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ HELYZETELEMZÉS

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA - XII. KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTÓPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

dokumentáció a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69.§ (2) bekezdés szerinti eljárás

2024. január

TARTALOMJEGYZÉK

1.1. TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK

1.1.1. A tervezési terület lehatárolása, a tervkészítés célja

1.1.2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

1.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

1.2.1. TSZT

1.2.2. FRSZ

1.2.3. Hatályos Szabályzozási terv vizsgálata

1.3. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA.

1.3.1. Közterületi zöldfelületek

1.3.2. Telkeken belüli zöldfelület

1.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.5. KÖZLEKEDÉSI HELYZETFELTÁRÁS, HELYZETELEMZÉS

1.5.1. Közúti közlekedés

1.5.2. Közösségi közlekedés

1.5.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

1.6. KÖZMŰVESÍTÉS

1.6.1. Víziközművek.

1.6.2. Energiaközművek

1.6.3. Hírközlési hálózatok

TERVI ALÁTÁMASZTÓ TÉRKÉPI MELLÉKLETEK

T-1	Tervezési terület lehatárolása	átnézeti
ÉKV-1	Területfelhasználás vizsgálata	m = 1:2000
ÉKV-2	Telekstruktúra vizsgálata – telekméret vizsgálat	m = 1:2000
ÉKV-3	Építmények vizsgálata – beépítési mód vizsgálat	m = 1:2000
ÉKV-4	Építmények vizsgálata – beépítési mérték vizsgálata	m = 1:2000
ÉKV-5	Épített környezet értékei– régészeti terület, védett régészeti terület	m = 1:2000
ÉKV-6	Építmények vizsgálata – szintterületi mutató vizsgálata	m = 1:2000
KNY-1	Környezeti adottságok, hatások	m = 1:2000
TTV-1	Zöldfelület vizsgálata	m = 1:2000
VRV-1	Hatályos KÉSZ vizsgálata	m = 1:2000
KÖV-1	Jelenlegi közúti közlekedés vizsgálata	m= 1:10000

KÖV-2	Jelenlegi közúti közlekedés vizsgálata	m=1:10000
KV-V	Viziközművek - ivóvízellátás vizsgálata	m=1:2000
KV-CS	Viziközművek - Szennyvízelvezetés vizsgálata	m = 1:2000
KV-E	Viziközművek - Csapadékvízelvezetés vizsgálata	m = 1:2000
KV-G	Energia - Földgázellátás vizsgálata	m = 1:2000
KV-VIL	Energiaközművek - Villamosenergiaellátás vizsgálata	m = 1:2000

1.1. ELŐZMÉNYEK, ELJÁRÁSI REND

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő testülete 2018.decemberben hagyta jóvá a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatot (43/2018.(XII.04.) XI. Ök. - KÉSZ-5.) A dokumentum a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készült. Az Önkormányzat szándéka a KÉSZ-eket időről időre felülvizsgálni és aktualizálni, a felmerülő kérdéseket megoldani. Jelen módosítási javaslat, ennek megfelelően az elfogadás óta eltelt idő alatt felmerült problémákat, gyakorlati észrevételeket korrigálja.
2022 tavaszán elkészült a KÉSZ felülvizsgálata, de első ütemben a felülvizsgálat egy tömbre nem terjedt ki, mert a tömb területére Újbuda Önkormányzata 22/2021 (V.27.) számú rendeletében változtatási tilalmat rendelt el, a területre vonatkozó beépítési paraméterek felülvizsgálatának érdekében A felülvizsgálat2022 tavaszán még nem zárult le. Az első ütemben a területre vonatkozó módosításokat 23/2022 (VI.28.) számú rendelet tartalmazza.
2023 elején a változtatási tilalommal érintett tömbre elkészült a dokumentáció kiegészítése, melyet a 2/2023 (I.26) számú önkormányzati rendelet tartalmaz.
2023 folyamán a terület Tulajdonosai és Újbuda Önkormányzata településrendezési szerződést kötött, melynek keretében a területre vonatkozó telepítési tanulmány is elkészült. Jelen dokumentáció a településrendezési szerződésben foglaltaknak megfelelően rögzíti a tömbre vonatkozó beépítési paramétereket és szabályozási előírásokat. A dokumentáció e területre vonatkozó alátámasztó munkarészei a telepítési tanulmány alapján készültek

A javasolt korrekciók a 419/2021. (VII.15.) Kormány rendelet 69.§. (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás szerint kerül egyeztetésre, mivel
"a) a településszerkezet meghatározó infrastruktúra főhálózat nem változik,
b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás érdekében támogatja,
c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet közeli terület megszüntetése."

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
FŐÉPÍTÉSZ
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
Postacím: 1518 Budapest Pf. 10
Web: www.ujbuda.hu

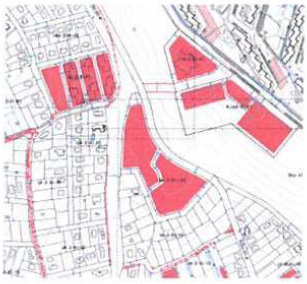
Főépítészi feljegyzés

A Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) XI.ÖK rendelet **Hosszúréti utca – Lépés utca – Szőlőlugas utca által határolt tömbre** történő módosítása során a tervdokumentáció tartalmi követelményeiről.

Tervezési feladat

A terület beruházójával az önkormányzat évek óta tárgyalásokat folytatott a beépítési kondíciók csökkentése érdekében. 2023. szeptember 14-i rendes ülésén a Képviselő-testület Településrendezési szerződés megkötéséről határozott a kívánt városrendezési és várospolitikai célok elérése érdekében. A szerződésben az önkormányzat a hatályos kerületi építési szabályzat módosítását vállalta a Hosszúréti utca – Lépés utca – Szőlőlugas utca által határolt tömbre vonatkozóan. E szerződés kötelezettségeinek eleget téve szükséges a fenti kerületi építési szabályzat módosítási folyamatának megindítása.

Tervezési terület



A módosítás a Településrendezési szerződésben foglaltak átvezetésére irányul: a beépítési kondíciók csökkentése mellett törlésre kerül a lakófunkció elhelyezésére irányuló korlátozás. Ezen túlmenően teljesülnek a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68.§ (1) bekezdés bb) pontjában meghatározott feltételek, ezért a hatályos rendelet korrekciója a Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretében történhet.

A vonatkozó kerületi építési szabályzat jóváhagyása óta annak alátámasztó munkarészében szereplő adatok nem változtak, továbbá teljesülnek a Korm. rendelet 8. § (2) bekezdésben foglalt feltételek:

„(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településterv módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,

b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató - növelését,

c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és

d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett."

A fentiekre tekintettel a módosítás előkészítése során vizsgálati és alátámasztó munkarész elkészítése nem vált szükségessé. Jelen felülvizsgálat a városképet kedvezőtlenül nem befolyásolja, a környezetre káros többletterhelést nem ró. Mindezek alapján a KÉSZ módosítás tervezetében a változás leírása, továbbá az indoklás dokumentálása szükséges.

Budapest, 2024. január 31.

Schreffel János
főépítész

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Főépítész

1.1.1. Az érintett terület lehatárolása, a tervkészítés célja

A tervezési terület Budapesten, Újbudán a Hosszúréti utca - Lépés utca - Szőlőlugas utcák által határolt terület. Újbudán belül a terület Madárhegyhez tartozik. A 1835/12 és 1835/13 hrsz-ú telkek Tulajdonosai Újbuda Önkormányzatával Településrendezési szerződést kötöttek a terület beépítési paramétereinek és szabályozási előírásainak rögzítésére.

A tervezet legfontosabb, a beépítéssel kapcsolatos paraméterei az alábbiak:

- a Lépés utca Szőlőlugas utca és Angyalka utca közötti szakaszán gépjármű közlekedésre alkalmas közút és közművek kiépítése nem szükséges, ugyanakkor a gyalogos járda és a hozzá tartozó közvilágítás kiépítése a Beruházó feladata.
- a Fejlesztési területre megépítendő lakásszám max. 270 db. (a fenti korlátozás nem tartalmazza a kialakítandó üzlethelyiségeket)
- a parkolóhelyek száma legalább 1,5 / lakás
- a Hosszúréti út mentén lévő épületek közút felé eső utcafronti oldalukon a földszinten zömmel a környező lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciókat ellátó egységek kerülnek kialakításra
- A Fejlesztési területen legalább 1000 m2 alapterületű korszerű játszótér lesz kialakítva, amely közhasználatra is meg lesz nyitva.
- A Fejlesztési területen megépítendő épületek beépítési intenzitása max. 1,25 szintterület.

1.1.2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

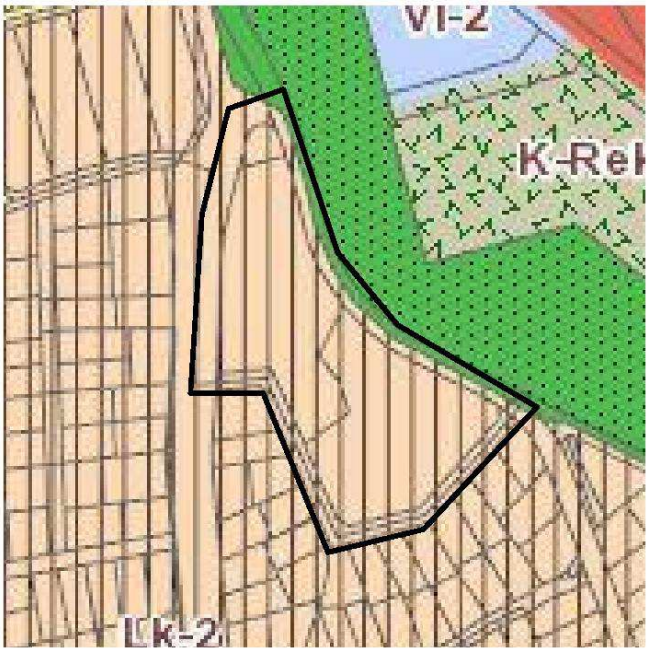
A tervezési tömb 3 telekből áll. A mindhárom telek jelenleg beépítetlen.

1.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

1.2.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2015)

A TSZT az Étv. 2. és 10. § alapján a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok figyelembe vételével meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően rögzíti:

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



A tervezési területet érintő területfelhasználási egységek:

Beépítésre szánt területek:

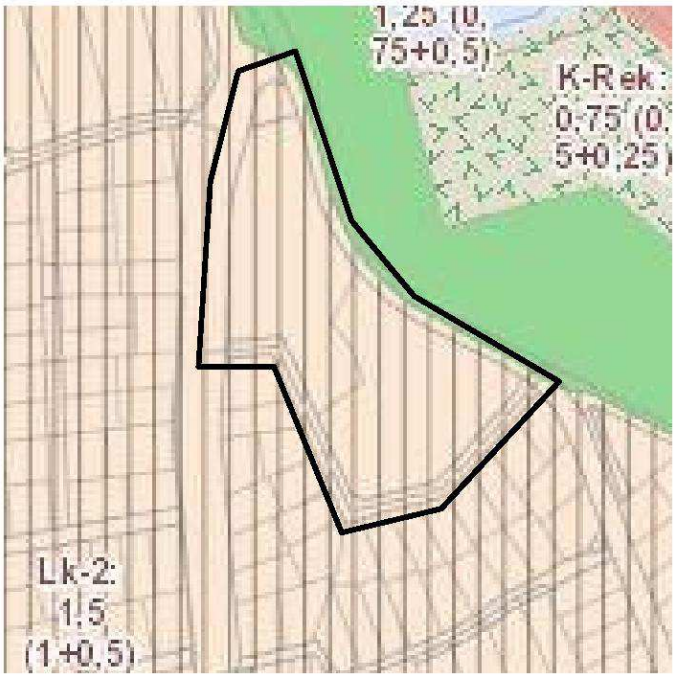
Lk-2 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület

1.2.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ).

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az OTÉK, valamint a TSZT előírásainak megfelelően:

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

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



Beépítésre szánt területek:

Lk-2 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület Bsa:1,0 - Bsp:0,5

1.2.3. Hatályos KÉSZ V: ütem - 43/2018. (XII. 4.) XI.ÖK rendelet

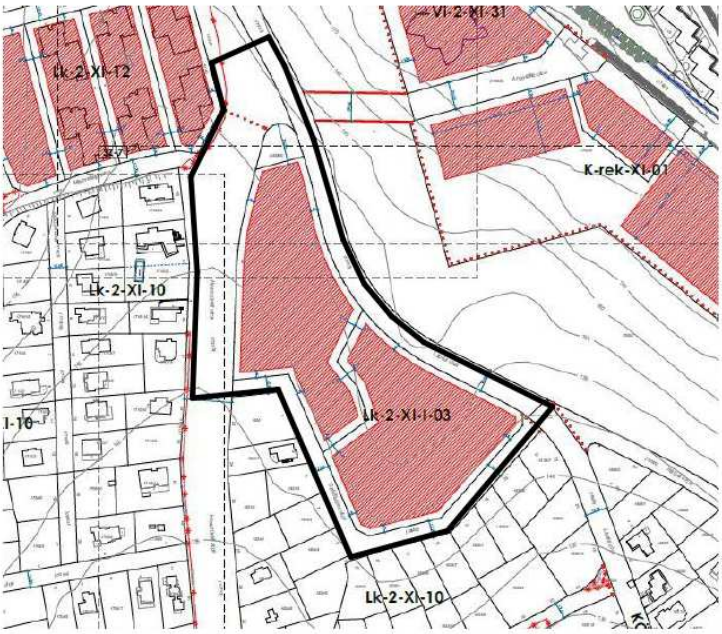
A területre vonatkozóan jelenleg hatályos Újbuda KÉSZ V. üteme.

KÉSZ V. ütem - kivonat

25. Az Lk-2-XI-I-03 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

25. § *(1) Az Lk-2-XI-I-03 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:*
a) közintézmény,
b) igazgatási, egészségügyi,
c) iroda,
d) lakóépület,
e) szálláshely-szolgáltatás,
f) szolgáltatás,
g) vendéglátás
h) sportlétesítmény,
i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái és
j) kiskereskedelem.
(2) A melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül helyezhető el.
(3) Kereskedelemi funkció az épületek földszintjén helyezhető el.
(4) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.
(5) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.
(6) Az építési övezet területén:
a) az előkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában minimum 5,0 m,
b) az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában H/2 (ahol H a maximális épületmagasság),
c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában H (ahol H a maximális épületmagasság).

(7) Az övezet telkein maximum három épület helyezhető el.
(8)[46] Az övezetben a lakó funkció mértéke nem haladhatja meg az általános célú szintterületi mutató 50%-át.
(9)[47]
(10) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 3,5 méterrel lehet magasabb.
(11) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum +2,0 m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.
(12) Az épület legmagasabb pontja - gerincmagassága - magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszésvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.
(13) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:
a) sík terepen maximum 3,5 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 13,0 méter lehet.
(14) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.
(15)[48]
(16) A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.



2. melléklet a 43/2018. (XII. 4.) XI.ÖK rendelethez
Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítésimód	beépítettségmegengedet legnagyobbmértéke		épületmagasság		szintterületimutató		zöldfelületleg kisebbmérték e
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
	m²	m		%	%	m	m	m²/ telek m²	m²/ telek m²	%
Kisvárosias, jellemzőenszabadonállójellegűlakóterületek (Lk-2)										
lakófunkciót kiszolgáló vegyes, intézménydominánsterületek										
Lk-2-XI-I-03	**5000**	**50**	**SZ**	**40**	**65**	**7,5**	**12,5**	**1,4**	**0,65**	**50**

1.3. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

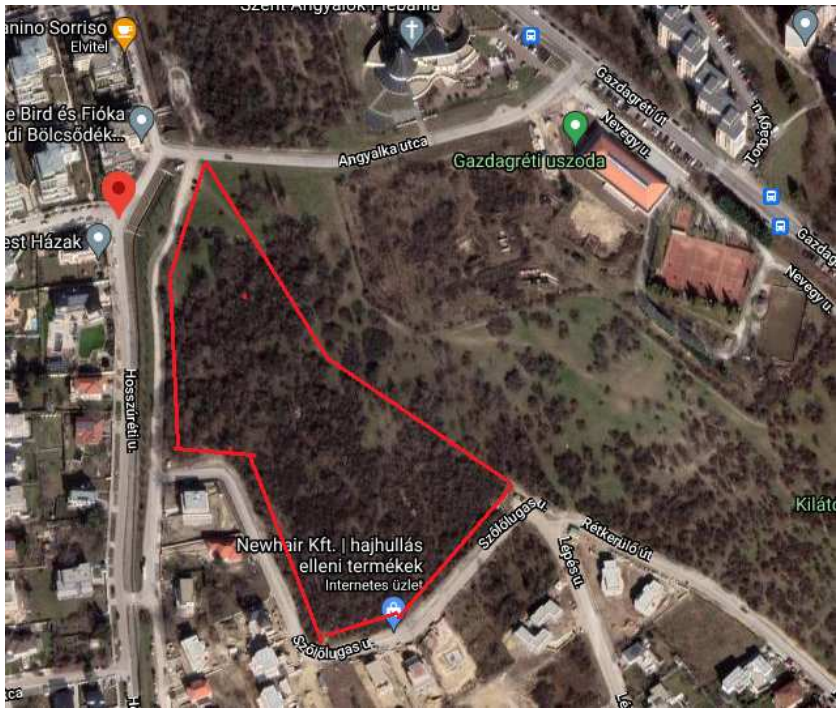
1.3.1 Közterületi zöldfelületek- fasorok

A tervezési területet határoló utak közül zöldfelületi szempontból legjelentősebb a Hosszúréti utca, a Hosszúréti patak keleti oldalán végigfutó értékes, szép fasorral.

1.3.2. Telkeken belüli zöldfelületek

A tervezési terület a Madárhegynek a Lépés utca, Hosszúréti utca és (1835/4) helyrajzi számú közterület által határolt része. A terület lényegében változó meredekségű domboldal, mely a Hosszúréti utca és a Lépés utca közötti szintkülönbséget jelenleg még sűrű fás növényzetű zöldterülettel hidalja át.

Az egykor gyümölcsösként használt területet mára már erdőszerű, spontán nőtt fás növényzet borítja. A fa és cserjeállomány néhány idősebb, értékes faegyedből, valamint pionír fa és cserjefajok sűrűn benőtt zárt tömbjeiből, továbbá kisebb füves nyiladékokból áll. A területet jelenleg a környező, már beépült lakóterületek lakossága kutyasétáltatásra használja.



A tervezési terület felett közvetlenül sportcélú fejlesztési terület, valamint templomépület együttes és templomkert található. A terület az Angyalka utca mentén közvetlenül kapcsolódik a Gazdagréti lakótelephez.

Az Angyalka utca és a Hosszúréti út tervezési területen kívüli csatlakozása felett kisméretű, jól felszerelt közhasználatú játszótér található.

1.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezési terület három telekből áll. A telkek jelenleg beépítetlenek, épületállomány nincs rajtuk. A 1835/6-os hrsz-ú telek Fővárosi Önkormányzat tulajdonában van, jelenleg nyilvános parkoló. A tömb másik két telke magántulajdonban van.

1.5. KÖZLEKEDÉSI HELYZETFELTÁRÁS, HELYZETELEMZÉS

1.5.1. Közúti közlekedés

A terület megközelítését a Budaörsi út felől a Hosszúréti utca és a Gazdagréti út felől az Angyalka utca biztosítja.

A Hosszúréti utca közterületén a patak nyugati oldalán van kiépített útpálya, a tömb felőli oldalon szórt burkolat van.

A Szőlőlugas utca kiépített kiszolgáló utca, közterületi szélessége 12 m, burkolata 5 m.

1.5.2. Közösségi közlekedés

A területhez legközelebbi autóbuszjáratok, a Gazdagréti úton közlekedő 153-as és 154-es megállója a Szt. Angyalok templomnál a területtől 250 méterre van.

A Budaörsi úti autóbuszjáratoktól a terület távolsága 4 – 500 m.

1.5.3. Kerékpáros közlekedés

A területen nincs semmilyen kerékpáros infrastruktúra. A Hosszúréti utca mentén nincs kiépített járda. A Szőlőlugas utca, járda hiányában, vegyeshasználatú út.

1.6. KÖZMŰVESÍTÉS

A tervezési terület Budapest Újbuda Madárhegy, Hosszúréti u. - Szőlőlugas u. - Lépés utca által határolt terület, mely három ingatlant foglal magába

- 1835/6 – közterületi parkoló, valamint
- 1835/12, és
-1835/13 fejlesztési telkek

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

1.6.1. Vízi-körművek

1.6.1.1. Vízellátás

A tervezési terület ivóvízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett – Dajka Gábor úti zónához tartozó - hálózat biztosítja, a Gazdagréti nyomásfokozón keresztül. A tervezési területet határoló utcákban, közterületeken körvezetékes hálózat üzemel.

Madárhegy, illetve Budaörs város vízellátására a Gazdagréti nyomásfokozó gépháztól Frankhegy u. - Gazdagréti út - Angyalka u. - Medvetalp u. - Facsemete u. - Törökbálinti út nyomvonalon a **DN 500 mm-es** acny fővezeték épült ki a Felső határ úti vízmennyiség-mérőig.

Madárhegy vízellátásában szintén jelentős szerepe van a Budaörsi út mentén kiépült DN 200, és DN 300 mm-es fővezetékeknek. A Budaörsi úti fővezetékek összekötésre kerültek az Angyalka utcai DN 500 mm-es fővezetékkel a Hosszúréti utca mentén DN 300 mm-es vezetékkel.

A meglévő beépítés kommunális-, és tűzi-vízigényének megfelelően került kialakításra a DN 100, DN150 és DN 200 mm-es kör-vezetékes ellátó hálózat.

A fejlesztéssel érintett utcákban kiépített vízvezetékek az alábbiak

Hosszúréti utca

A Hosszúréti utca páros oldalán **DN 300 mm-es fővezeték** húzódik a Budaörsi út DN 300 mm-es vezetéktől a Medvetalp utca, Angyalka utca csomópontig. A fővezeték mellett az utca páratlan oldalán DN 100 mm-es vezeték vesz részt a vízellátásban.

A Medvetalp u., Angyalka u., csomópontban a **DN 300 mm-es fővezeték** összekötésre került a Gazdagréti út, Angyalka u., Medvetalp u., Facsemete u., Törökbálinti út nyomvonalon kiépített a **DN 500 mm-es** acny fővezetékkel. Ez a **DN 500 mm-es** acny fővezeték az Angyalka utca felől érkezve, a Hosszúréti utca előtt a Lépés utcán és a **1835/6 hrsz.-ú** ingatlanon halad keresztül, majd a Medvetalp utcán, Budaörs felé halad

A Hosszúréti utcában és az említett csomópontban 5,0 db tűzcsap biztosítja a jelenlegi beépítés tűzi-víz ellátását.

Szőlőlugas utca

Szőlőlugasban a Hosszúréti utca és a Lépés utca között **DN 100 mm-es** vezeték épült ki a Lépés utca, Rétkerülő utca csomópontig.

A vezetékszakaszon **3,0 db tűzcsap** került kialakításra.

Lépés utca

A Lépés utcán- a tervezési területet határoló szakaszán - vízvezeték nem épült.

A szakági helyszínrajz szerint az ingatlanoknak jelenleg nincsenek vízbekötései.

1.6.1.2. Csatornázás

A tervezési terület szenny- és csapadékvíz-elvezetését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett elválasztott rendszerű hálózata biztosítja.A terület beépítéséhez kiépült szennyvíz és a csapadékcsatorna hálózat előközművesítéssel valósult meg.

1.6.1.3. Szennyvízcsatornázás

A fejlesztési terület érinti a Kakukkhegyi út - Irhás árok - Törökbálinti út - Facsemete u. - Rózsa barack u. -Hosszúréti utca, nyomvonalon kiépült, főgyűjtőnek tekinthető szennyvízcsatornát, mely a Budaörsi úti Ø40 cm-es PVC csatornába köt.

Az ismertetett gravitációs szennyvíz-csatornahálózat befogadója a Lépés utcai átemelő.

Az átemelőtől a szennyvíz két DN 25 cm-es KPE nyomóvezetéken kerül elvezetésre a befogadó Budaörsi úti 60/90 cm tb egyesített rendszerű csatornáig.

A fejlesztéssel érintett utcákban kiépített szennyvízcsatornák az alábbiak

Hosszúréti utca: Ø30 cm PVC gravitációs csatorna**,**

Angyalka utca: (1835/6 hrsz-ú ingatlan)Ø30 cm PVC gravitációs csatorna,

Szőlőlugas utca: Ø30 cm PVC gravitációs csatorna

Lépés utca a tervezésre eső szakaszán nem épült ki szennyvízcsatorna

Házi bekötő csatornák

1835/12 hrsz. ingatlan:

Ø16 cm PVC bekötőcsatorna, mely a Szőlőlugas utca Ø30 cm PVC gravitációs csatornájára csatlakozik. A bekötőcsatorna a Szőlőlugas u. 7. sz. ingatlannal szemben található.

1835/13 hrsz. ingatlan:

Az ingatlan nem rendelkezik házi bekötőcsatornával, ugyanakkor van egy Ø20 cm PVC „ledugózott” kezdeményezés, mely a Hosszúréti u. 49. sz. ingatlannal szemben található, és a Hosszúréti utca keleti oldalán húzódó Ø30 cm PVC gravitációs csatornára köt.

1.6.1.4. Csapadékcsatornázás

A Törökbálinti út, Medvetalp u. közötti Madárhegyi lakóparkok közterületein Ø30 m-es KG-PVC csapadékcsatornák épültek ki, a 2 éves gyakoriságú csapadékok elvezetésére.

A Budaörsi út és a Medvetalp utca között az elmúlt 3 évben jelentősnek tekinthető a csapadékcsatornák kiépítése.

A fejlesztési területet határoló **Hosszúréti utca** nyugati oldalán a Medvetalp utcától a Zabfű utcáig kiépült a Ø40 cm PVC gravitációs csapadékcsatorna, míg az utca keleti oldalána fejlesztési terület 1835/13 hrsz.-ú ingatlantól a 1821/2 ingatlanig épült ki a Ø40 cm PVC gravitációs csapadék csatorna, majd bekötésre kerül a befogadó Hosszúréti árokba.
A Gazdagréti úttól kiinduló - a vízvezetéki fővezeték és a szennyvízcsatorna mellett húzódó - **Angyalka utcai**a Ø30 cm PVC gravitációs csapadékcsatorna, mely a **1835/6 hrsz-ú ingatlant nem érinti**. Ennek a csapadékcsatornának a befogadója szintén a Hosszúréti árok.
A **Szőlőlugas utcában**Ø40 cm-es PVC gravitációs csapadékcsatorna épült ki, mely a Hosszúréti utca keleti oldalán húzódó Ø40 cm PVC csatornába csatlakozik.
Az ingatlanok csapadék házi bekötőcsatornákkal nem rendelkeznek.

1.6.2. Energia- közművek

1.6.2.1. Villamosenergia-ellátás

A tervezési területen a jelenlegi beépítésnek megfelelő villamosenergia-ellátó hálózat üzemel. Az ellátás 100%-osnak tekinthető. A beépítés-fejlesztések következtében több helyen korszerűsödött, átépítésre került a kis-, és középfeszültségű hálózat.
A villamos energiaellátás hálózati adatai alapján megállapítható, hogy a tervezési terület energiaellátása nemcsak a jelenlegi beépítés követelményeit tudja kielégíteni, bizonyos korlátozott további területfejlesztés forrásoldali bővítés nélkül is ellátható energia közművekkel.
A Budaörsi út, Gazdagréti út, Törökbálinti út, Felső határút által határolt területen **középfeszültségű hálózat** a Budaörsi út vezetékétől a Hosszúréti utca, Medvetalp utca, Facsemete utca, Rózsabarack utca, Suháng utca, Törökbálinti út nyomvonalon húzódik. Erről csatlakoznak le a transzformátorokhoz a középfeszültségű hurkolt vezetékek.
A fejlesztési terültet határoló közterületeken ennek megfelelően épült ki a középfeszültségű hálózat a Hosszúréti és a Szőlőlugas utcákban.
A Hosszúréti utca Szőlőlugas utcák sarkán a 53780/10, 53780/10-1, míg a Szőlőlugas u. - Lépés u. saroknál **53796/10, 53796/10-1 transzformátorok** üzemelnek.
A kisfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózat a Lépés utca kivételével a közterületeken kiépültek.

1.6.2.2. Gázellátás

A fejlesztési terület környezetében földgázhálózati ellátás szempontjából nagy-közép és növelt kis-nyomásfokozatú vezetékhálózatok üzemelnek a szolgáltatást igénybe vevő

intézményi és a lakossági fogyasztók a kisnyomású földgáz hálózatokról kapnak gázellátást, kivételt képez néhány Budaörsi út melletti ingatlan a Lépés utca eleje, és a Gazdagréti út, valamint a Keltike lejtő és a Cickafark utca között, melyeknél nagy-középnyomású hálózatról biztosítják a gázellátást.

A **Madárhegyi lakóparkok** gázellátását a DN 250 mm-es, HA 6,0 baros nagy-középnyomású gerincvezetékről - a Medvetalp utcánál, DN 150 HA nagy-középnyomású vezetékkel – történő leágazással biztosítják

A körzeti nyomás-szabályozó a Medvetalp u. Keltike lejtőnél került kialakításra.

A körzeti nyomás-szabályozóból kiinduló növelt kisnyomású hálózat D110, D 160, D 200, 315 mm-es KPE vezetékekkel épült ki.

A fejlesztéssel érintett utcákban kiépített gázvezetékek az alábbiak

Hosszúréti utca

A Hosszúréti utca mindkét oldalán **D 110 KPE** növelt kisnyomású **vezeték** húzódik.

A Medvetalp u., Angyalka u., csomópontban, majd tovább az Angyalka utcában **D 110 KPE** növelt kisnyomású vezeték épült ki, és nem érinti 1835/6 hrsz.-ú ingatlant, mint a vízvezeték és a szennyvízcsatorna.

Szőlőlugas utca

Szőlőlugasban a Hosszúréti utca és a Lépés utca között **D 110 mm-es KPE** vezeték épült ki a Lépés utca, Rétkerülő utca csomópontig.

Lépés utca

A Lépés utcán a tervezési területet határoló szakaszán gázvezeték szintén nem épült.

1.6.3. Hírközlési hálózatok

A terület távközlési ellátás szempontjából a TELEKOM Kelenföldii gócközpontjához tartozik.

A tervezési területen következő hírközlési hálózatok kiépültek ki, melyek nyom-vonalait az E-KÖZMŰ adatai alapján dolgoztunk fel.

A tervezési területen belül nagyrészt a Magyar Telekom Nyrt. hálózata épült ki. A UPC Zrt. hálózata a tervezési területen belül részlegesen kiépítettségű.

A Telepítési tanulmánytervfőbb céljai,a módosítandó Kerületi Építési Szabályzat - elemeinek összefoglalása

A 1835/12 és 1835/13-as hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a területen egységes építészeti koncepció alapján szeretne többlakásos lakóépületeket építeni. A tervezett rendeltetés megfelel a területre vonatkozóan meghatározott terület felhasználásnak.

A Településrendezési szerződés értelmében a fejlesztési területre megépítendő épületekbe tervezett maximális lakásszám 270, a megvalósítandó parkolóhelyek száma legalább 1.5/lakás, a beépítési intenzitás pedig nem haladhatja meg az 1.25-ös szintterületi mutatóhoz tartozó értéket.

1835/12 hrsz ingatlan tervezett beépítése

A telken 3 db - 5-ös, 6-os és 7-es számmal jelölt – tömb épül, összesen **128 lakássalaz épületek alatt teremgarázzsal /201 db/**

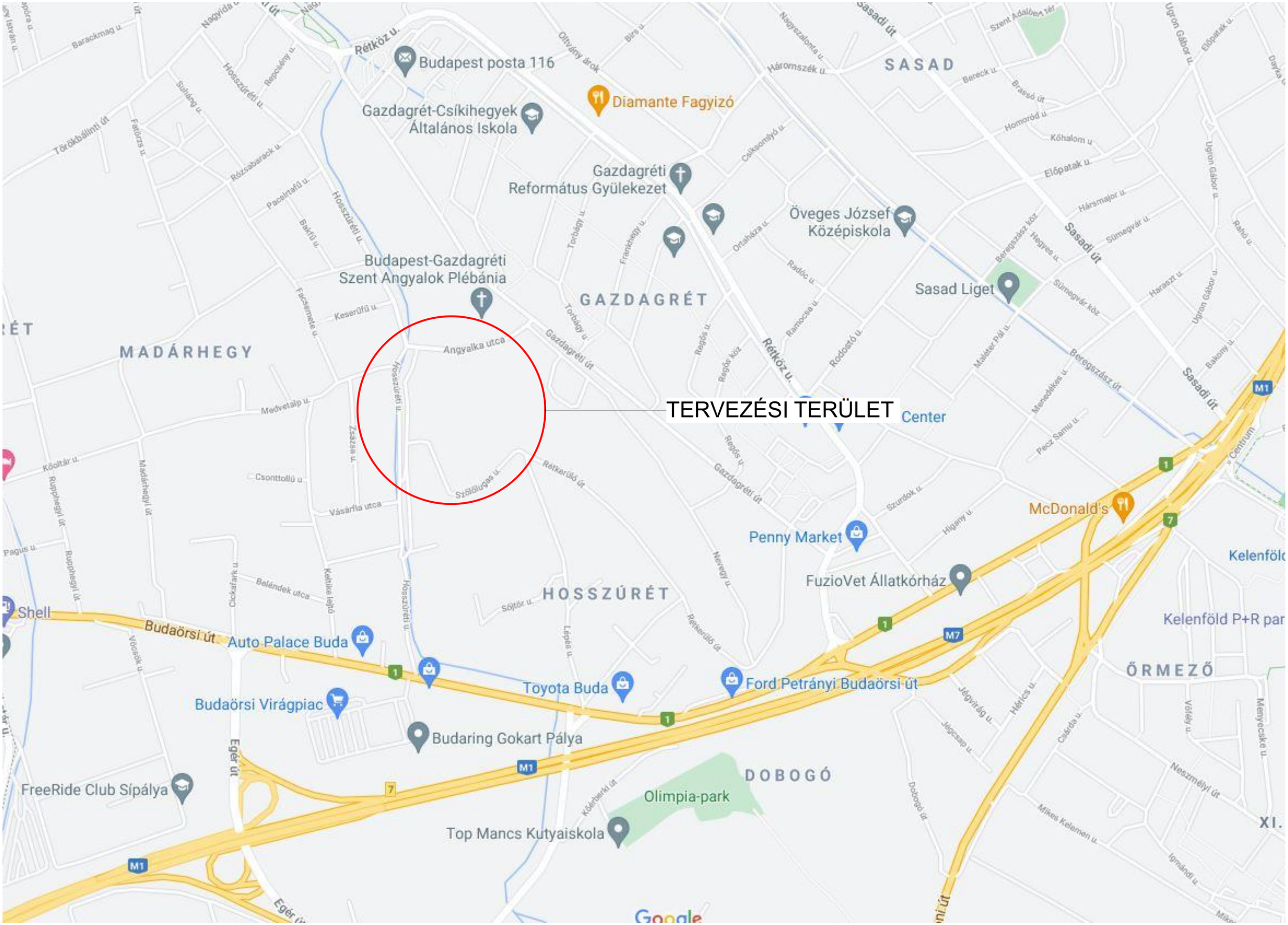
1835/13 hrsz ingatlan tervezett beépítése

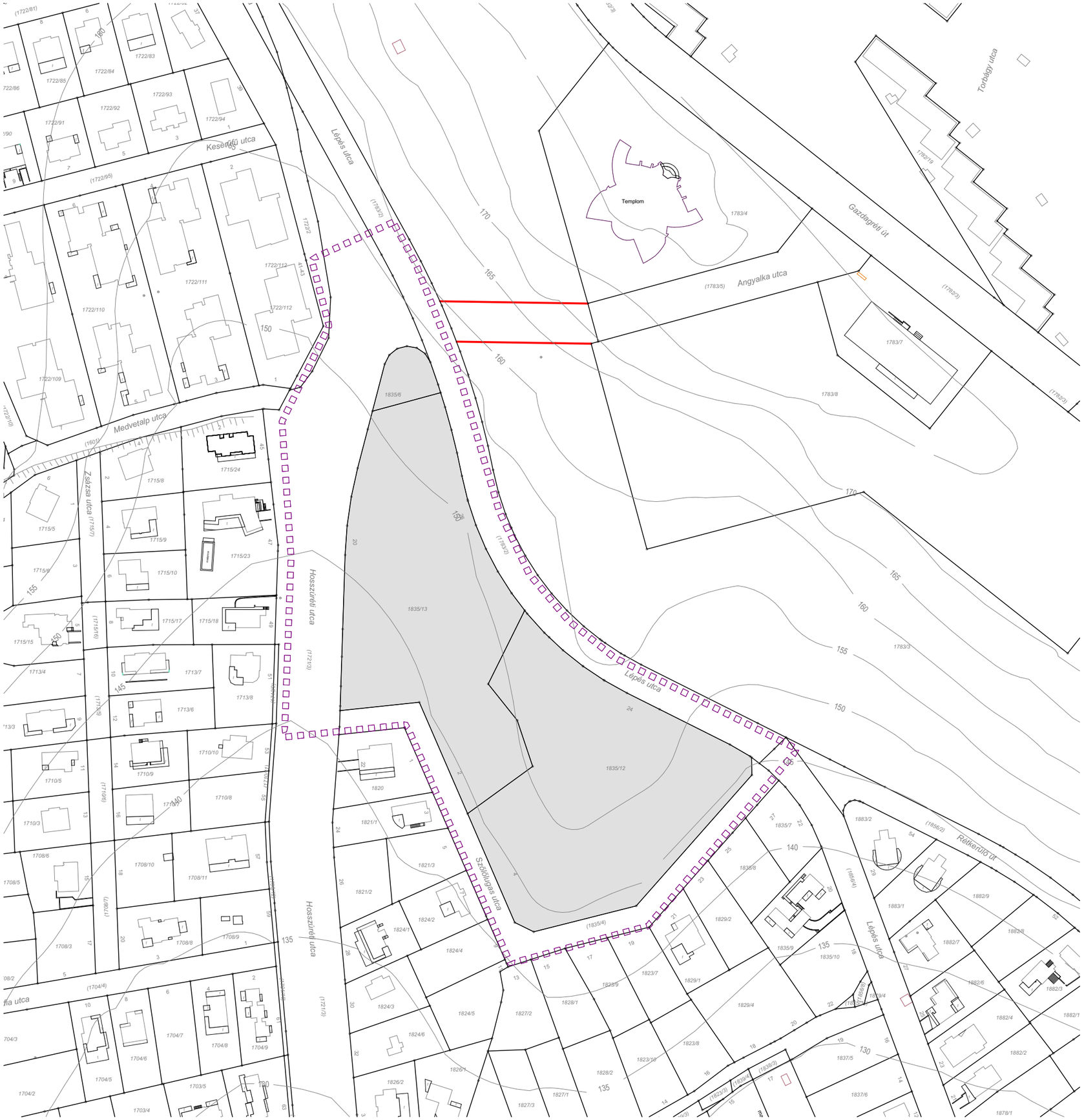
A telken 4db - 1-es, 2-es, 3-as és 4-es számmal jelölt – tömb épül, összesen **142 lakássalaz épületek alatt teremgarázzsal /227 db/**

A két ingatlanon összesen épülő lakásszám: 270 db

teremgarázs: 428 db

A javasolt beépítés a tervezési tömbre vonatkozóan a jelenleg meghatározott megengedett legnagyobb beépíthető szintterületet nem növeli, hanem csökkenti, ezért a tervezett módosítás a területre nem jelent többlet terhelést infrastrukturális, közműfejlesztési többletigénye nincs.


TERVEZÉSI TERÜLET
Budapest posta 116
Diamante Fagyizó
Gazdagrét-Csíkihegyek Általános Iskola
Gazdagréti Református Gyülekezet
Öveges József Középiskola
Budapest-Gazdagréti Szent Angyalok Plébánia
GAZDAGRÉT
SASAD
MADÁRHEGY
HOSSZÚRÉT
DOBOGÓ
ŐRMEZŐ
Sasad Liget
Center
McDonald's
Penny Market
FuzioVet Állatkórház
Kelenföld P+R par
Kelenföld
Shell
Auto Palace Buda
Budaörsi Virágpiac
Toyota Buda
Ford Petrányi Budaörsi út
Budaring Gokart Pálya
FreeRide Club Sípálya
Olimpia-park
Top Mancs Kutyaiskola
Budaörsi út
Rétköz u.
Sasadi út
Hosszúréti u.
Gazdagréti út
Rétkerülő út
Budaörsi út
Egér út
Angyalka utca
Szőlőlugas u.
Vásárlia utca
Beléndek utca
Csonttollú u.
Medvetalp u.
Keserűfű u.
Barackmag u.
Törökbálinti út
Rózsabarack u.
Pacsirtafű u.
Bakfű u.
Facsemete u.
Repcsény u.
Suláng u.
Fatörzs u.
Nagyida u.
Oltvány árok
Birs u.
Csikorgó u.
Torbágy u.
Franciaágy u.
Ortaháza u.
Radóc u.
Ramocsa u.
Rodostó u.
Regős u.
Regős köz
Nagyszalonta u.
Háromszék u.
Bereck u.
Brassó út
Homoród u.
Kőhalom u.
Előpatak u.
Hársmajor u.
Sümegvár u.
Sümegvár köz
Beregszász köz
Hegyre u.
Haraszt u.
Ugron Gábor u.
Rahó u.
Bakony u.
Beregszász út
Menedékes u.
Pecz Samu u.
Szurdok u.
Higany u.
Nevegy u.
Sajtlór u.
Lépés u.
Kőoltár u.
Rupphegyi út
Madárhegyi út
Pagus u.
Cickafark u.
Keltike lejtő
Vöcsök u.
Kőérhárki út
Jégvirág u.
Jégcsap u.
Hérics u.
Csárda u.
Vörösi u.
Menyecske u.
Neszmélyi út
Mikes Kelemen u.
Igmándi u.
Dobogó út
Szent Adalbert tér
Centrum
M1
M7
1
7



BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal

Lakóterület

- Beépítetlen területek

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

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

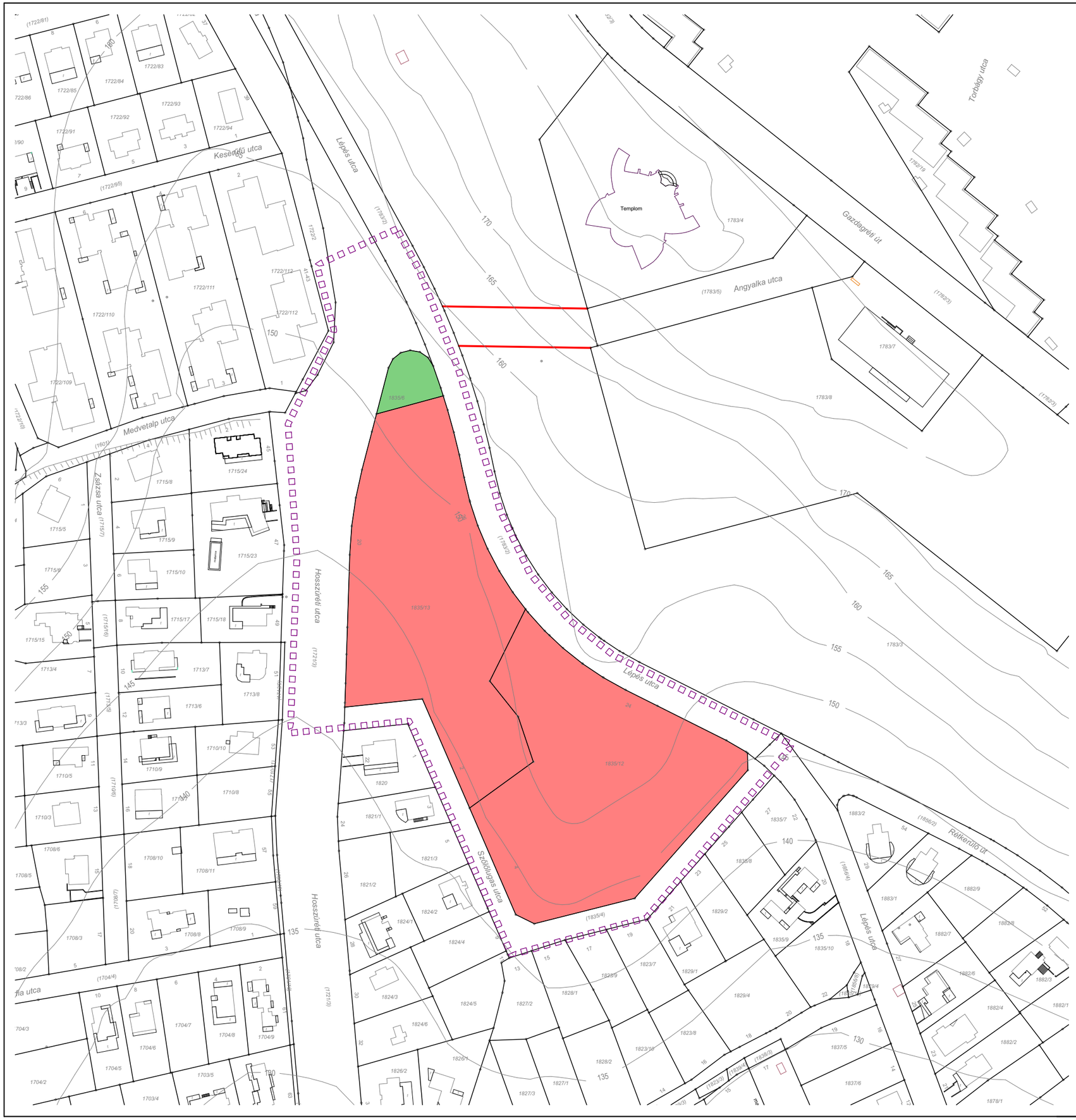
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajszám: ÉKV-1



BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal

Egyéb tájékoztató elemek

- 20 000 m² felett
- 10 001 - 20 000 m²
- 5 001 - 10 000 m²
- 4 001 - 5 000 m²
- 3 001 - 4 000 m²
- 2 001 - 3 000 m²
- 1 001 - 2 000 m²
- 501 - 1 000 m²
- 1 - 5 00 m²

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

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA - TELEKMÉRET VIZSGÁLAT

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

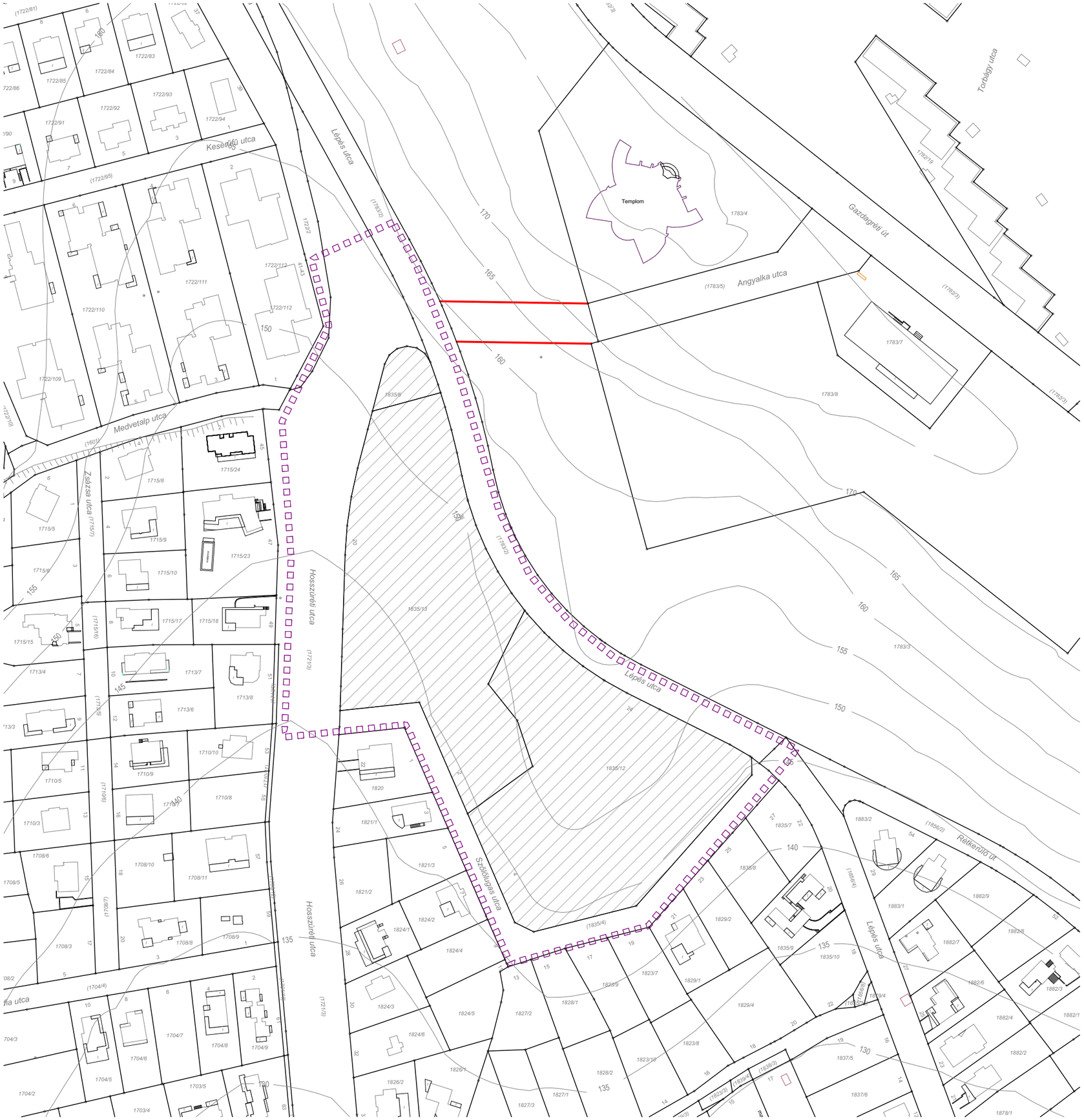
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS: **RHORER ÁDÁM**
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET: **NEMES ZOLTÁN**
K1 01-5053

Rajszám: ÉKV-2



BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal

Egyéb tájékoztató elemek

- Oldalhatáros beépítés
- Ikres beépítés
- Telepszerű beépítés
- Szabadon álló beépítés
- Beépítetlen

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

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA - BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLATA

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

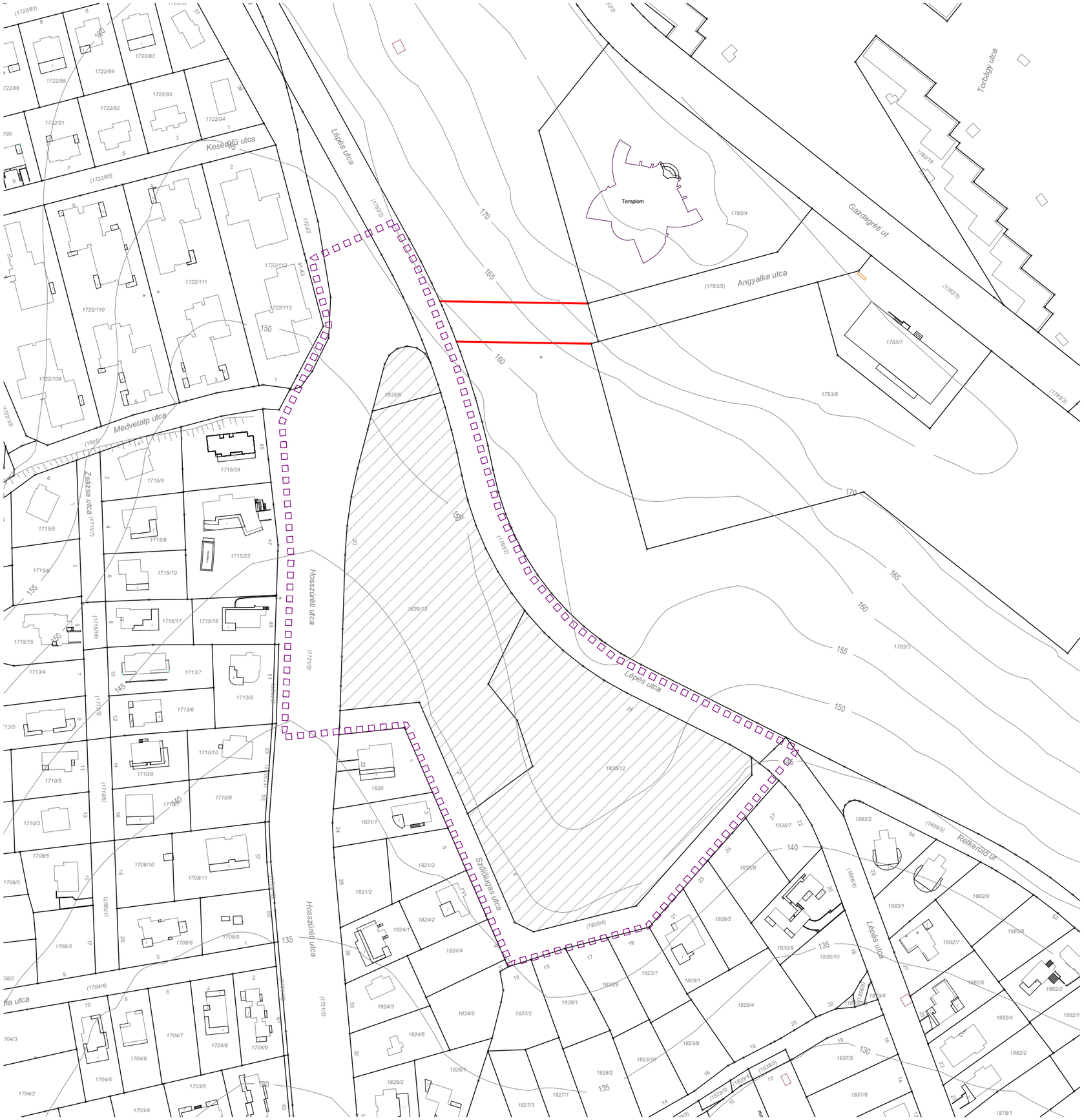
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: ÉKV-3



BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal

Egyéb tájékoztató elemek

- 60 - 80 %
- 50 - 60 %
- 40 - 50 %
- 30 - 40 %
- 20 - 30 %
- 10 - 20 %
- 5 - 10 %
- 0,1 - 5 %
- beépítetlen

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

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA - BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLATA

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

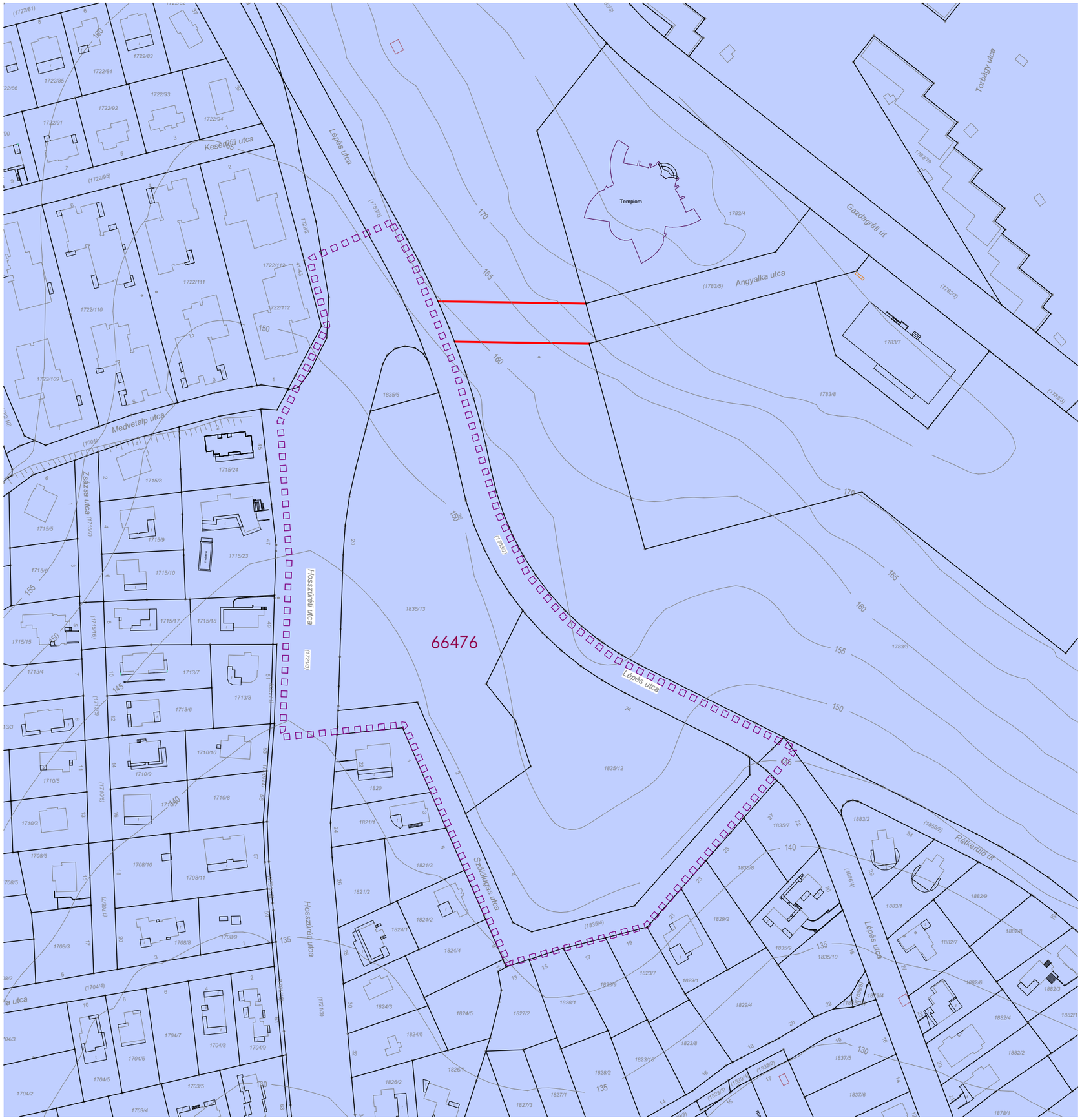
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS: **RHORER ÁDÁM**
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET: **NEMES ZOLTÁN**
K1 01-5053

Rajszám: ÉKV-4



BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal

Egyéb tájékoztató elemek

- 66476 Régészeti érdekű terület (szakmai védelem) és azonosítószáma (örökségvédelmi adatszolgáltatás alapján)

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

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI - RÉGÉSZETI TERÜLET, VÉDETT RÉGÉSZETI TERÜLET, RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

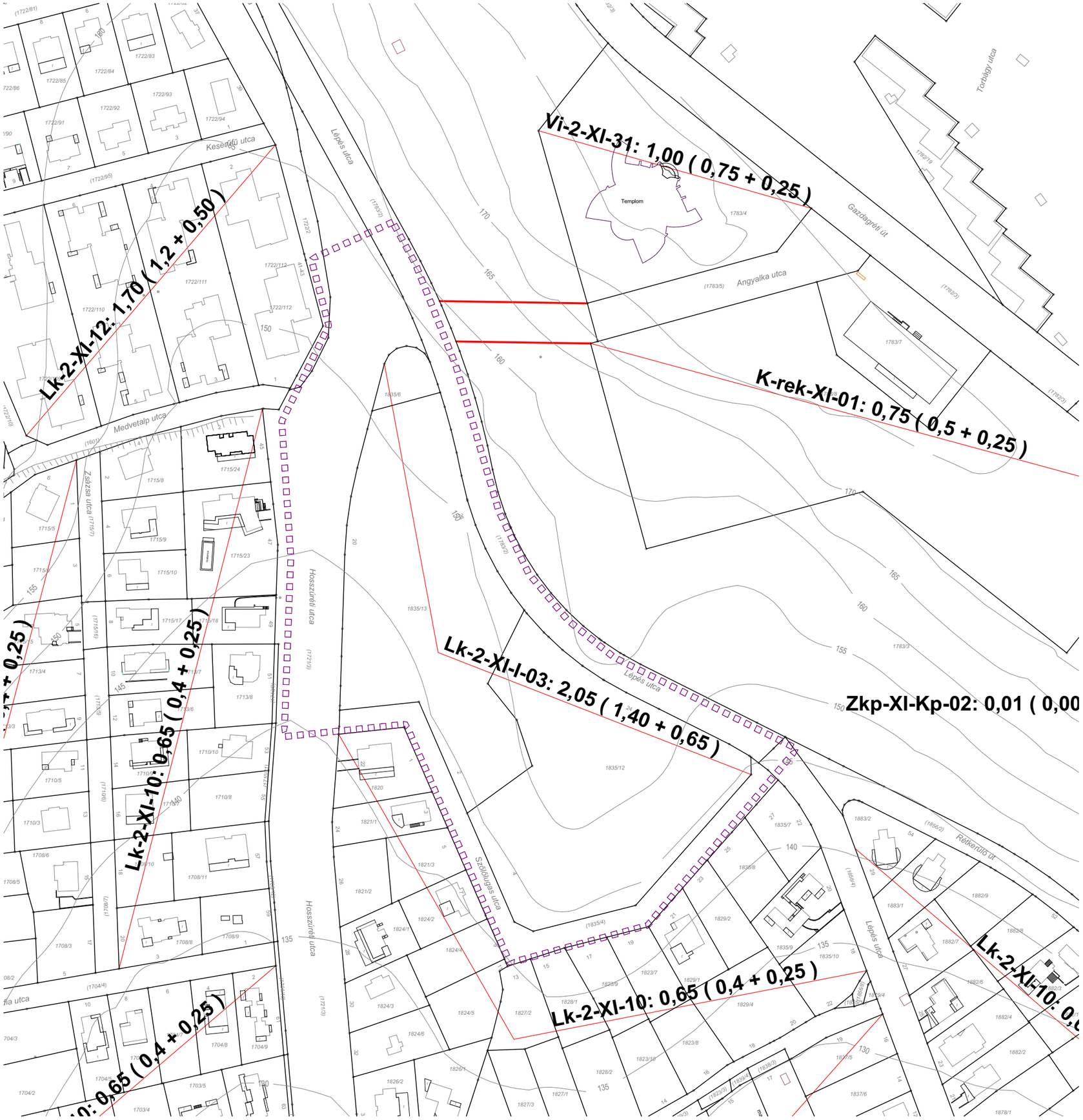
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS: **RHORER ÁDÁM**
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET: **NEMES ZOLTÁN**
K1 01-5053

Rajzszám: ÉKV-5



BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 — Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal

Egyéb tájékoztató elemek

Lk-2-XI-I-03 : 2,05 (1,40+0,65)

Övezet jele: össz szintterületi mutató (bsa + bsap)

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

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: ÉPÍTETT KÖRNYEZET - SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLAT

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

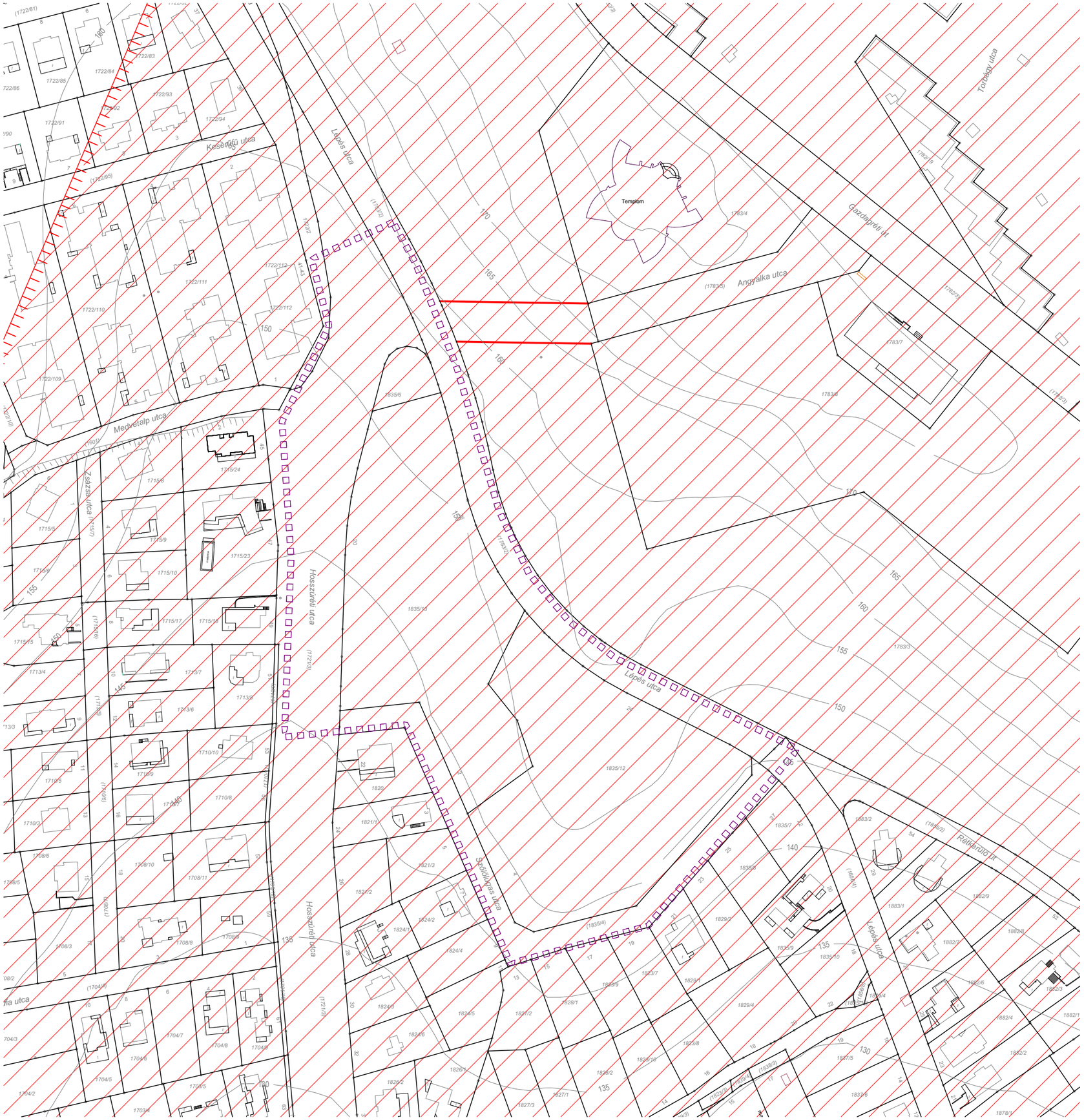
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS: **RHORER ÁDÁM**
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET: **NEMES ZOLTÁN**
K1 01-5053

Rajzszám: ÉKV-6



BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 — Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal

Egyéb tájékoztató elemek

- Patakok, kis vízfolyások
- Országos vízminőség-védelmi övezet: szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület

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

KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

Dátum: 2024. január

Rajzcím: KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK, HATÁSOK

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

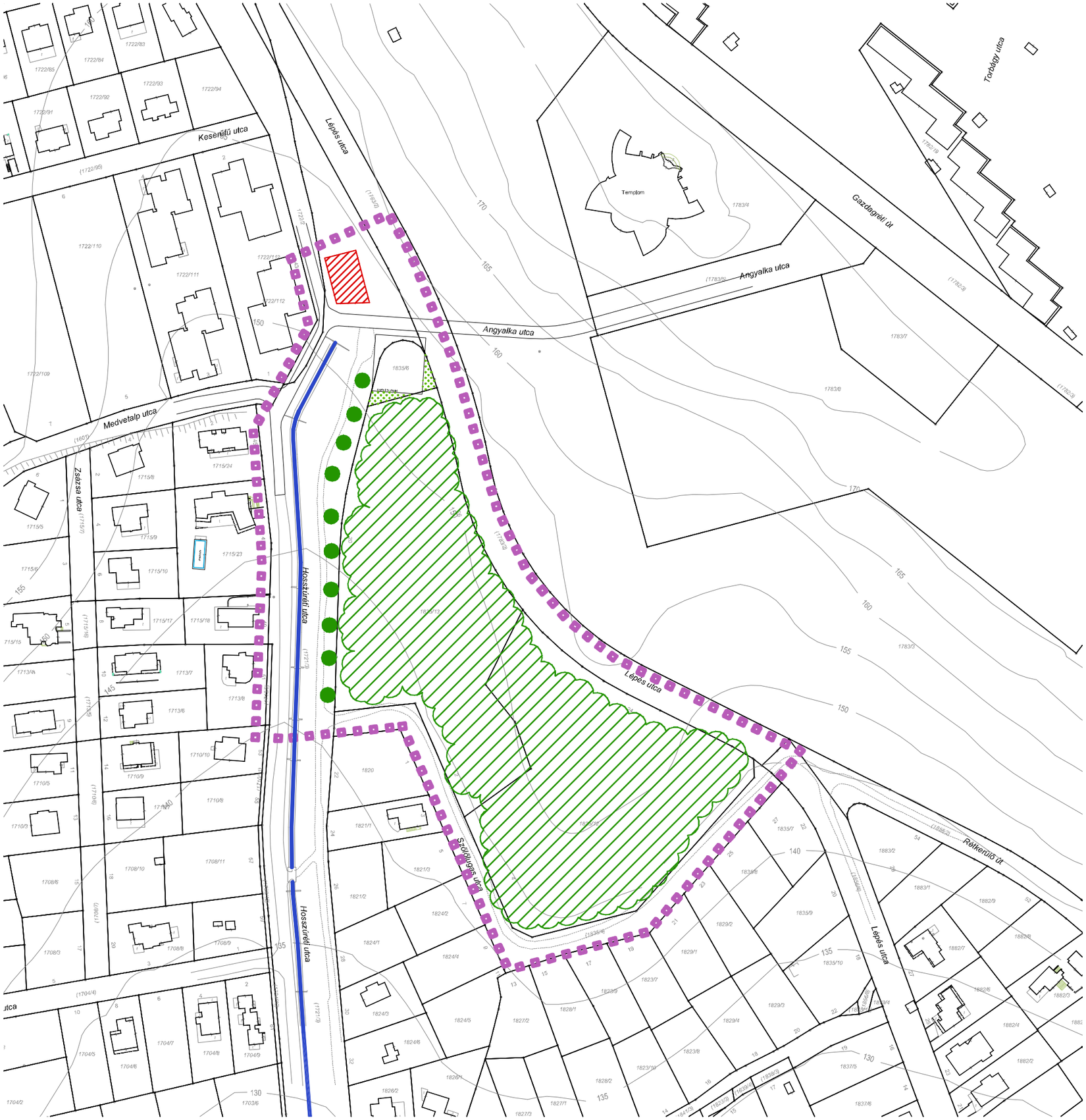
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: KNYV-1



BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- Földút
- Meglévő fasor
- Hosszúréti patak
- Fás-bozótos erdősült terület
- Extenzív gyepes terület
- Meglévő játszótér

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

TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLAT

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

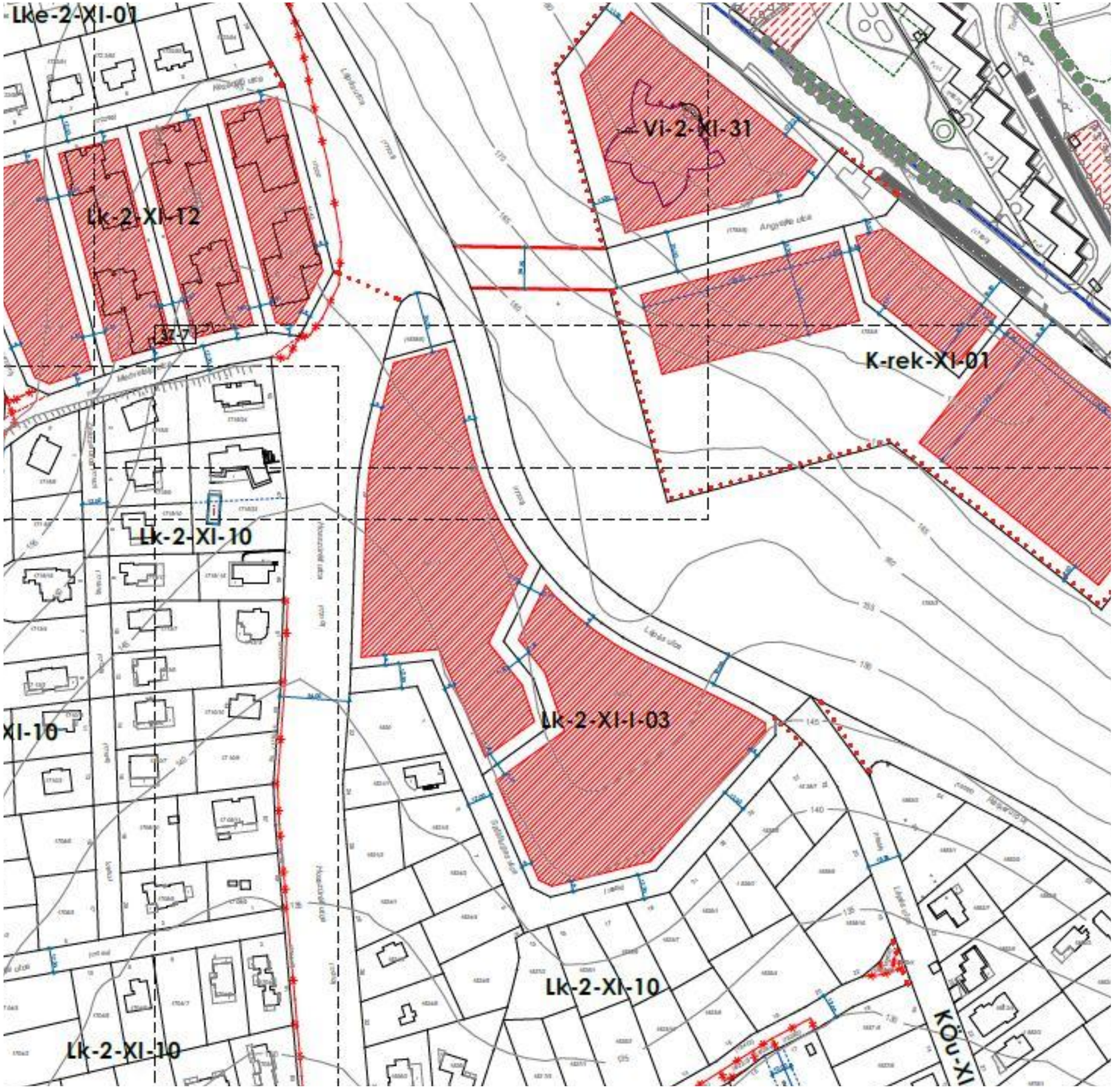
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS: **RHORER ÁDÁM**
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET: **NEMES ZOLTÁN**
K1 01-5053

Rajzszám: TTV-1



BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1773/9 — Helyrajzi szám
- Kerülethatár
- Építmény

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1. A szabályozás alapelemei:

- Tervezett szabályozási vonal
- 15.00 — Szabályozási szélesség
- Építési övezetek és övezetek határa
- **Lke-2-XI-01** — Építési övezetek és övezetek jele

2.2. A szabályozás másodlagos elemei:

- Kötelező telekhatár megszüntető jel (tervezett közterület esetén)
- Építési hely

2. melléklet a 43/2018. (XII. 4.) XI.ÖK rendelethez
Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítésimód	beépítettségmegengedet tlegnagyobbmértéke		épületmagasság		szintterületimutató		zöldfelületleg kisebbmérték e
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
	m²	m		%	%	m	m	m²/ telek m²	m²/ telek m²	%
Nagyvárosias, telepszerű lakóterületek (Ln-T)										
Ln-T-XI-G	**kialakult**	**kialakult**	**I[i]**	**kialakult[k]**	**20**	**4,5**	**16,0**	**1,2**	**0,5**	**45[v]**
Ln-T-XI-I-06	**500**	**20**	**SZ**	**35**	**35**	**-**	**6,0**	**0,5**	**0,35**	**35**
Ln-T-XI-I-07	**1500**	**25**	**SZ**	**50**	**45**	**-**	**10,5**	**1,50**	**0,45**	**35**
Ln-T-XI-I-08	**1500**	**25**	**SZ**	**50**	**60**	**-**	**10,5**	**1,4**	**0,6**	**35**
Ln-T-XI-P-01	**1500**	**25**	**SZ**	**100**	**100**	**7,5**	**15,0**	**5,5**	**1,0**	**0**
Ln-T-XI-L-01	**1500**	**20**	**SZ**	**35**	**50**	**7,5**	**15,0**	**2,0**	**0,5**	**45**
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2) lakóterületek (elsődleges lakófunkció)										
Lk-2-XI-10	**1000**	**18**	**SZ**	**15 (20)[xx][35]**	**25[35]**	**-**	**7,5**	**0,4[0,8]**	**0,25[35]**	**75 (70)[xx][30]**
Lk-2-XI-11	**1500**	**20**	**SZ**	**20**	**35**	**6,0**	**10,5**	**0,75**	**0,35**	**65**
Lk-2-XI-12	**2000**	**30**	**SZ**	**35**	**50**	**7,5**	**11,0**	**1,2**	**0,5**	**50**
Lk-2-XI-13	**2000**	**20**	**SZ**	**25**	**50**	**6,0**	**10,5**	**1,0**	**0,5**	**50**
Kisvárosias, jellemzőenszabadonállójellegűlakóterületek (Lk-2) lakófunkciót kiszolgáló vegyes, intézménydominánsterületek										
Lk-2-XI-I-02	**1500**	**30**	**SZ**	**30**	**45**	**4,5**	**11,0**	**1,0**	**0,45**	**50**
Lk-2-XI-I-03	**5000**	**50**	**SZ**	**40**	**65**	**7,5**	**12,5**	**1,4**	**0,65**	**50**
Lk-2-XI-I-04	**2000**	**25**	**SZ**	**30**	**45**	**6,0**	**10,5**	**1,2**	**0,5**	**35**
Lk-2-XI-I-05	**1500**	**30**	**SZ**	**30**	**45**	**6,0**	**12,0**	**1,0**	**0,45**	**55**
Lk-2-XI-KG	**1000**	**30**	**SZ**	**50**	**50**	**4,5**	**19,0**	**1,5**	**0,5**	**20**
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterületek (Lke-2) lakóterületek (elsődleges lakófunkció)										
Lke-2-XI-01	**1000**	**18**	**SZ**	**15 (20)[xx]**	**25**	**-**	**7,5**	**0,4**	**0,25**	**75 (70)[xx]**
Lke-2-XI-02	**1000**	**18**	**SZ**	**15**	**25**	**-**	**5,0(5,5)[xxx]**	**0,3**	**0,25**	**75**
Kertvárosias, szőluettérzékeny hegyvidéki lakóterület (Lke-3) lakóterületek (elsődleges lakófunkció)										
Lke-3-XI-02	**1000**	**18**	**SZ**	**15**	**25**	**-**	**5,0(5,5)[xxx]**	**0,3**	**0,25**	**75**
Lke-3-XI-03	**2000**	**18**	**SZ**	**10**	**20**	**-**	**5,0(5,5)[xxx]**	**0,2**	**0,2**	**80**
Lke-3-XI-Kv-01	**kialakult**	**kialakult**	**SZ**	**10**	**10**	**-**	**3,0**	**0,2**	**0,1**	**80**

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

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: HATÁLYOS KÉSZ VIZSGÁLATA

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Léptek: 1:2000

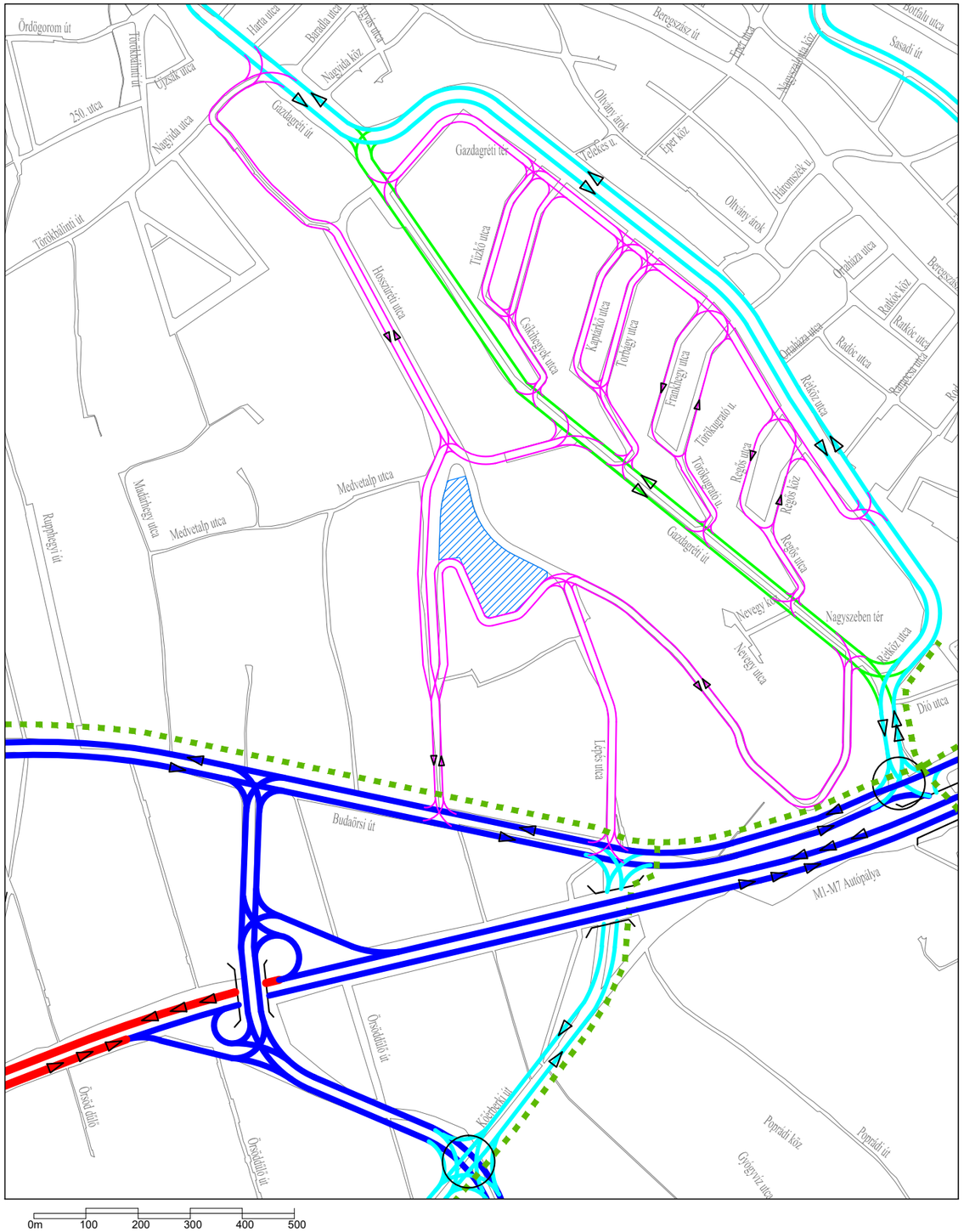
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: VRV-1



BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

- tervezési terület
- autópálya, autóút
- elsőrendű főút
- másodrendű főút
- gyűjtő út
- kiszolgáló út
- kerékpáros útvonal
- jelzőlámpás csp.

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

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:10000

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

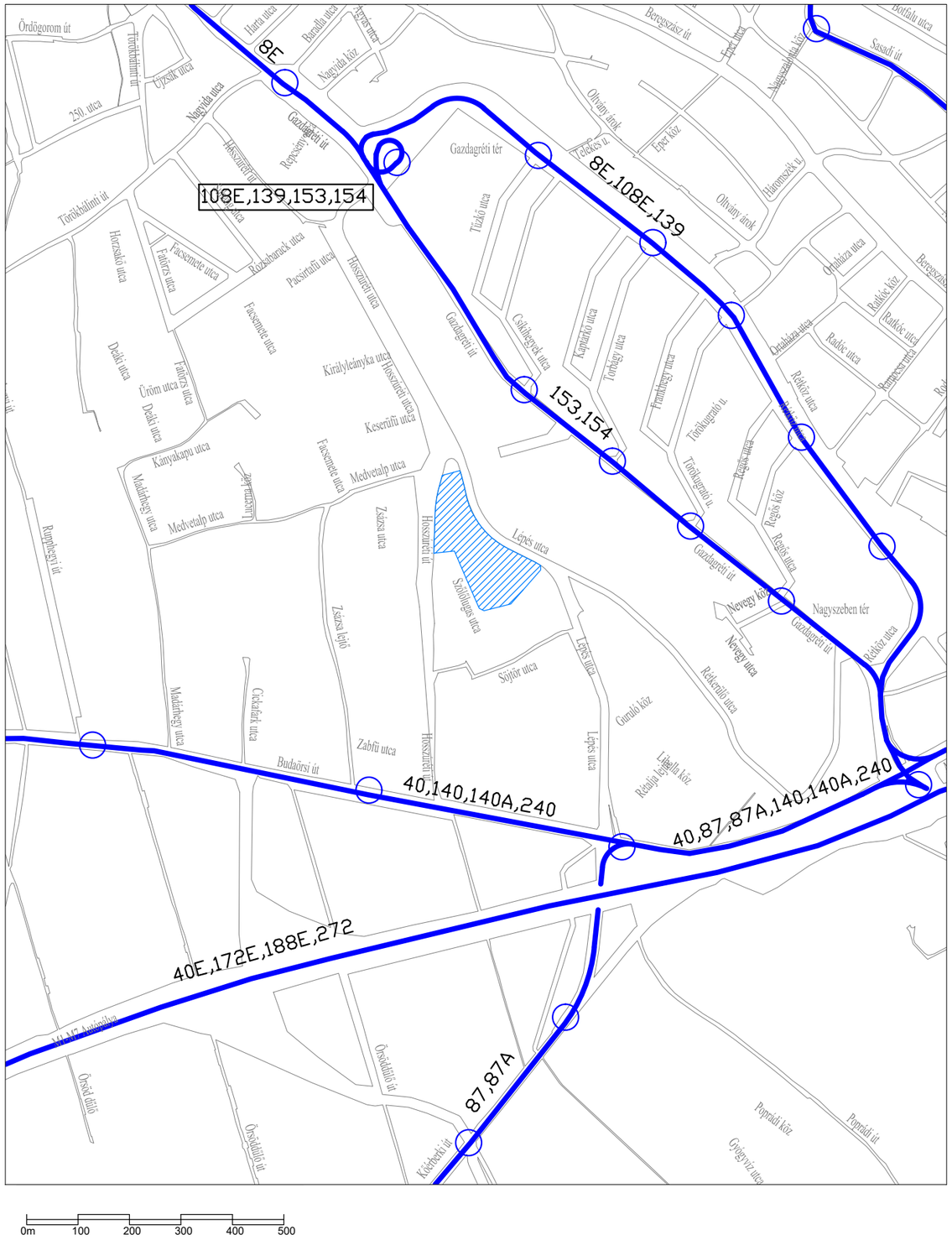
KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: KÖV-1

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

tervezési terület

autóbusz vonal

TERVEZŐ:

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

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:10000

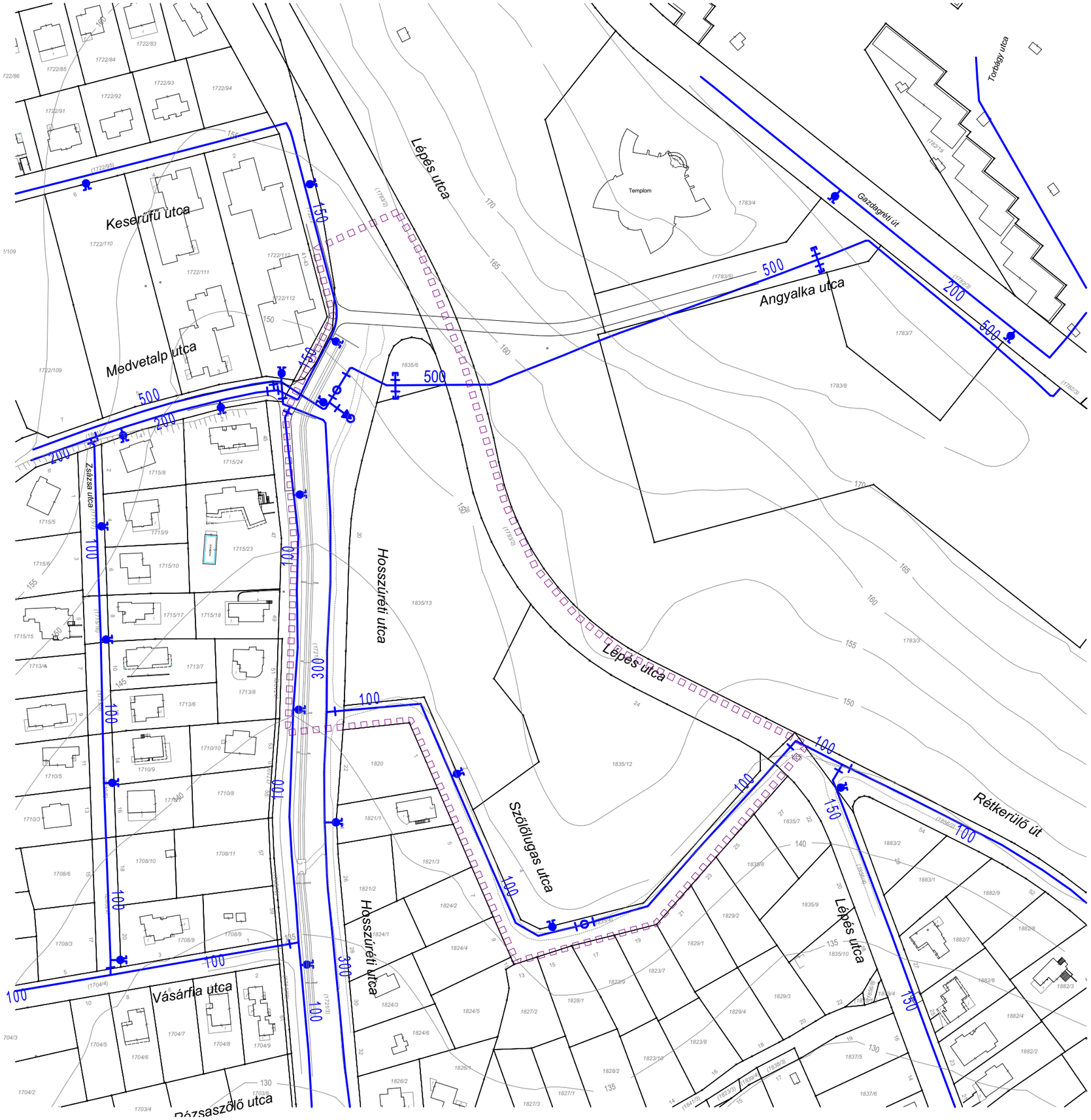
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: KÖV-2



BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal

Vízvezeték

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

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: VÍZIKÖZMŰVEK - IVÓVÍZELLÁTÁS VIZSGÁLATA

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

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

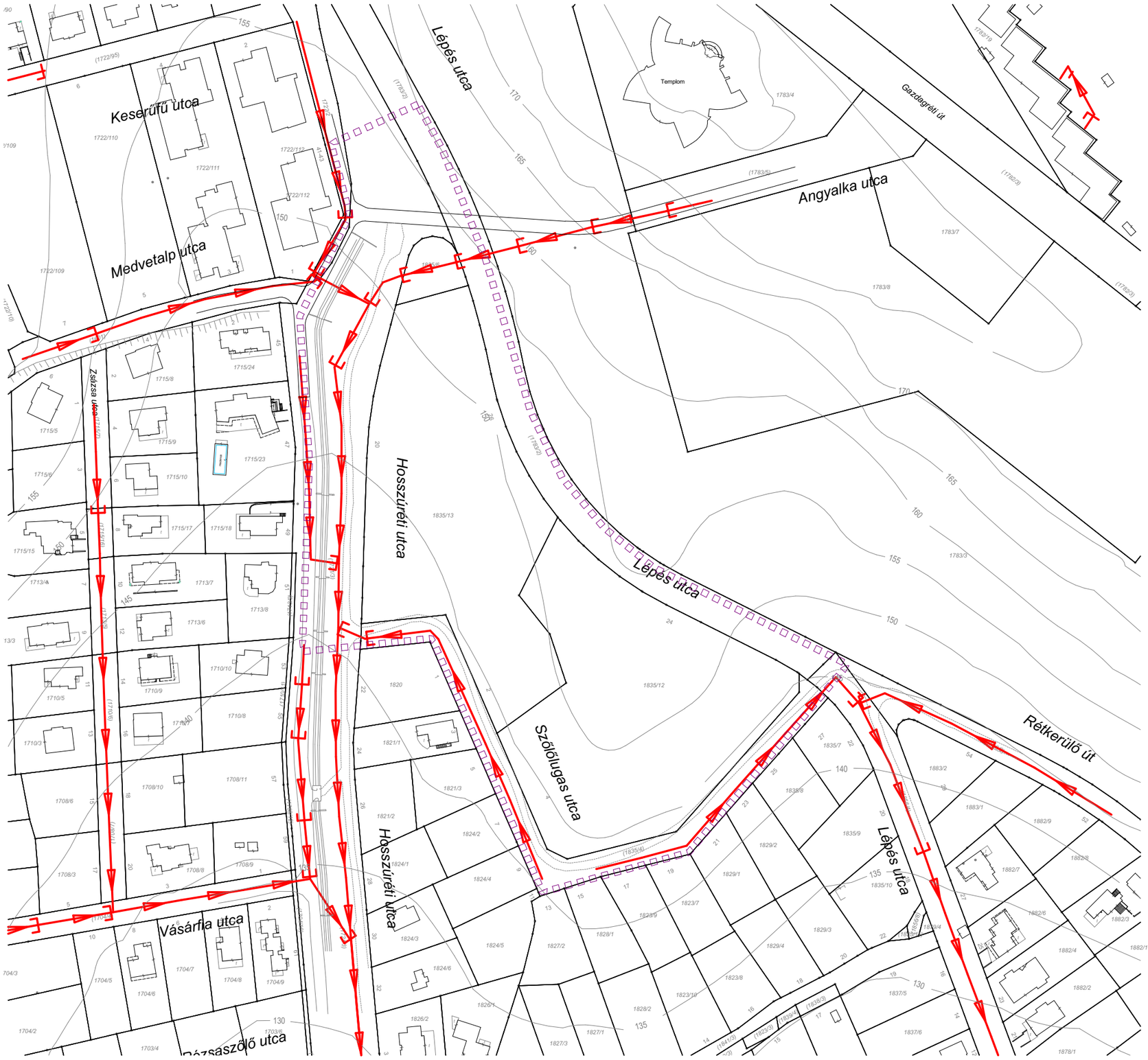
KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: KV-V

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal

Szennyvízcsatorna

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

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: VÍZIKÖZMŰVEK - SZENNYVÍZ ELVEZETÉS VIZSGÁLATA

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

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

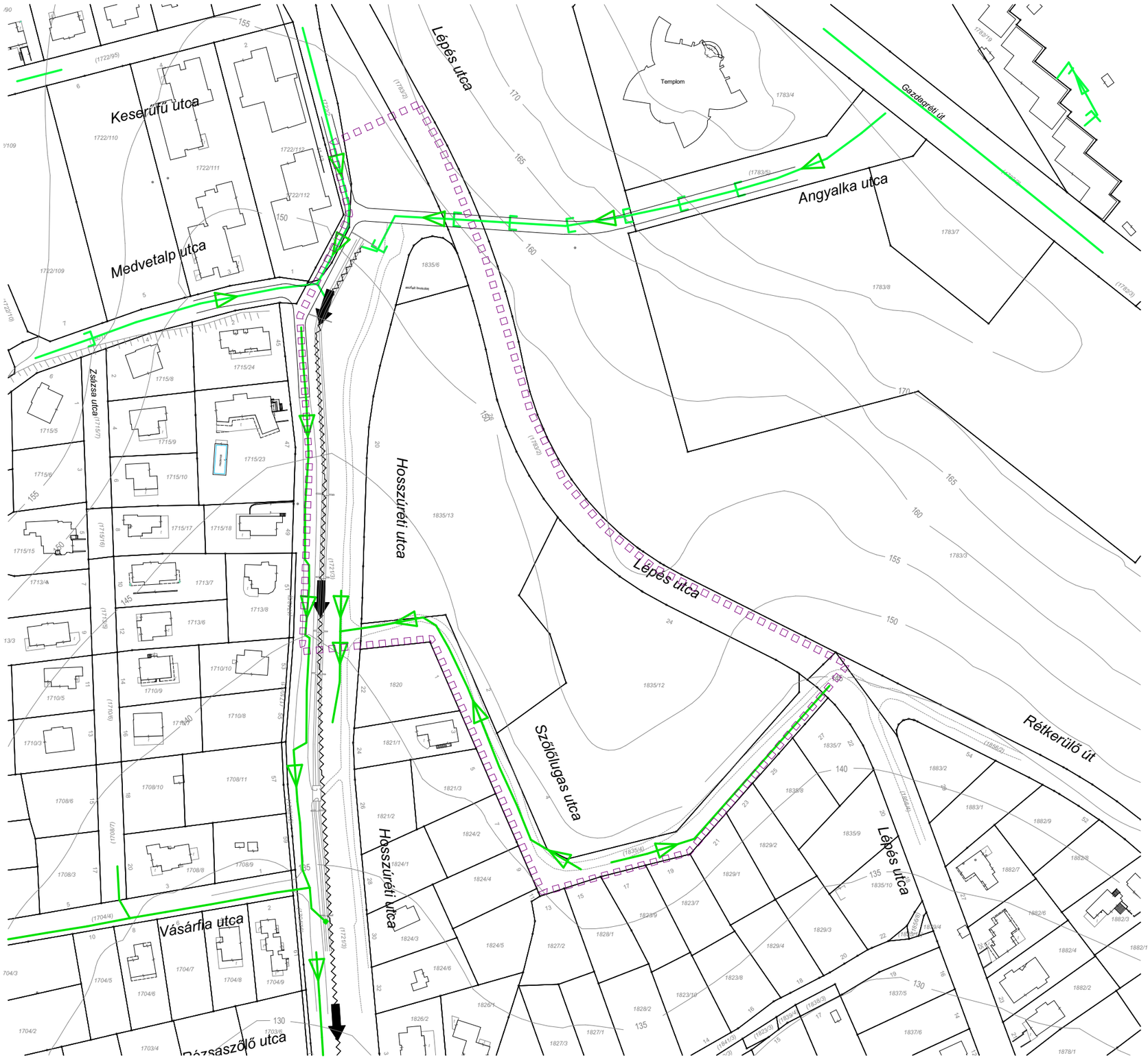
KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: KV-CS

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Csapadékcsatorna
- árok

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

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: VÍZIKÖZMŰVEK - CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS VIZSGÁLATA

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:

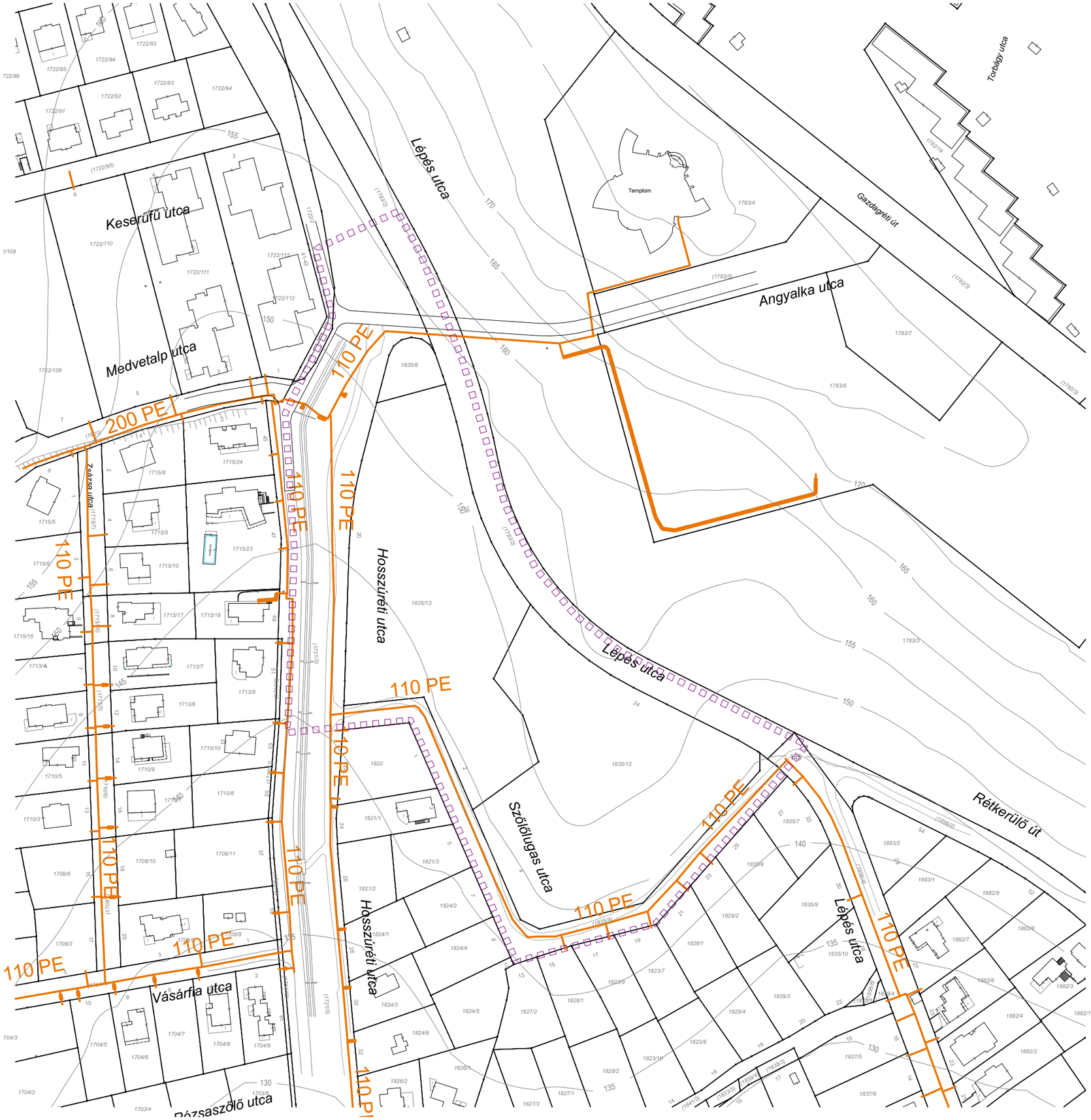
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: KV-E



BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal

gázvezeték (kisnyomású)

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

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: ENERGIA - FÖLDGÁZ ELLÁTÁS VIZSGÁLATA

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

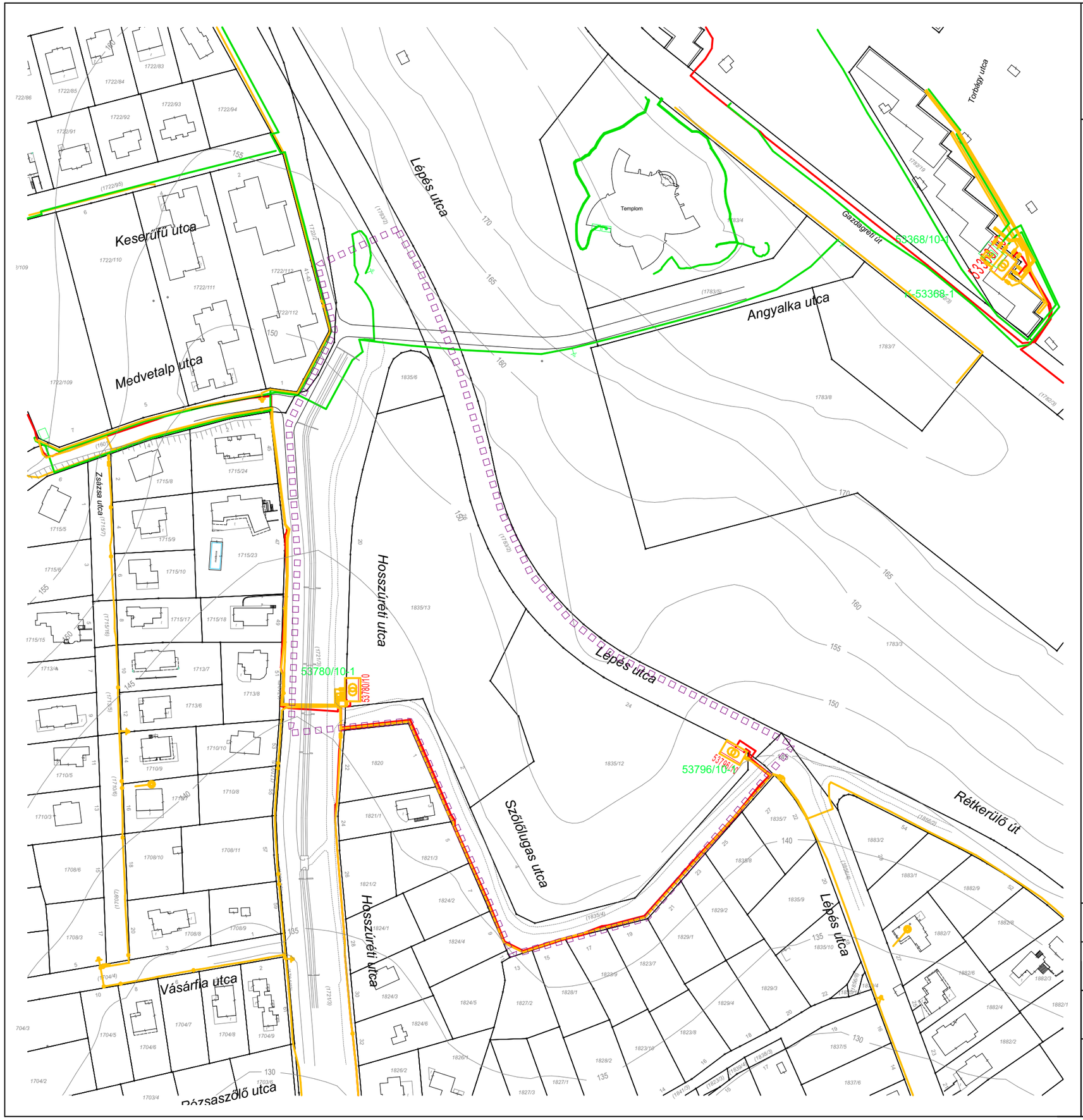
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: KV-G



BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal

- KIF elektromos földkábel
- KÖF elektromos földkábel
- közvilágítás földkábel

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

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

Dátum: 2024. január

Rajzcím: ENERGIAKÖZMŰVEK - VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS VIZSGÁLATA

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

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

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: KV-VIL

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA - XII. KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTÓPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

dokumentáció a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69.§ (2) bekezdés szerinti eljárás

2024. január

TARTALOMJEGYZÉK

1.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
1.1.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
1.1.2. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

1.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE
1.2.1. A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai
1.2.2. A zöldfelületi ellátottság alakulása

1.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK
1.3.1. Közúti közlekedés
1.3.2. Közösségi közlekedés
1.3.3. Kerékpáros közlekedés
1.3.4. Parkolás

1.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK
1.4.1. Víziközművek
1.4.2. Energiaellátás
1.4.3. Hírközlési hálózatok
1.4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

TERVI ALÁTÁMASZTÓ TÉRKÉPI MELLÉKLETEK

J-1	Beépítési javaslat	m = 1:2000
J-2	Zöldfelületi javaslat	m=1:2000
J-3	Látványképek - 1835/12	átnézeti
J-4	Látványképek - 1835/2	átnézeti
SZ-1	Szabályozási javaslat	m=1:2000
KÖF-1	Távlati közúti közlekedés javaslata	m= 1:10000
KÖF-1	Távlati közúti közlekedés javaslata	m=1:10000
KF-V	Víziközművek - ivóvízellátás javaslata	m = 1:2000
KF-CS	Víziközművek - szennyvízelvezetés javaslata	m = 1:2000
KF-E	Víziközművek - Csapadékvízelvezetés javaslata	m = 1:2000
KF-G	Energia - Földgázellátás javaslata	m = 1:2000
KF-VIL	Energiaközművek - Villamosenergiaellátás javaslata	m = 1:2000

1.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1.1.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A 1835/12 és 1835/13-as hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a területen egységes építészeti koncepció alapján szeretne többlakásos lakóépületeket építeni. A tömbre vonatkozó jelenleg hatályos szabályozási terv az övezeten belül a lakófunkció mértékét az általános szintterület 50%-ában maximalizálja. AXI. kerületi Önkormányzat és a terület tulajdonosa között egy megállapodás-tervezet jött létre, amely egy településrendezési szerződés alapjául szolgál.
A tervezet legfontosabb, a beépítéssel kapcsolatos paraméterei az alábbiak:

- a Lépés utca Szőlőlugas utca és Angyalka utca közötti szakaszán gépjármű közlekedésre alkalmas közút és közművek kiépítése nem szükséges, ugyanakkor a gyalogos járda és a hozzá tartozó közvilágítás kiépítése a Beruházó feladata.
- a Fejlesztési területre megépítendő lakásszám max. 270 db. (a fenti korlátozás nem tartalmazza a kialakítandó üzlethelyiségeket)
- a parkolóhelyek száma legalább 1,5 / lakás
- a Hosszúréti út mentén lévő épületek közút felé eső utcafronti oldalukon a földszinten zömmel a környező lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciókat ellátó egységek kerülnek kialakításra
- A Fejlesztési területen legalább 1000 m2 alapterületű korszerű játszótér lesz kialakítva, amely közhasználatra is meg lesz nyitva.
- A Fejlesztési területen megépítendő épületek beépítési intenzitása max. 1,25 szintterület.

A beépítési javaslat a fentiek figyelembevételével készült el. Eszerint: (a továbbiakban az 1835/12 és 1835/13-as helyrajzi számú telkeket együtt egységesen Fejlesztési területként jelezzük)

- A Lépés utca javasolt kialakítása a Szőlőlugas utca és az Angyalka utca között vegyeshasználatú, 4 m széles teherbíró burkolatú kerékpáros-gyalogos út, melyet járművek csak engedéllyel vehetnek igénybe (pl. mentő, tűzoltó)
- A tervezett lakásszám: 270 db
- A parkolóigény a 270 lakáshoz 405 fh. A tervezett parkolószám 428 db, az épületek pinceszintjén kialakított garázsban helyezkednek el a parkolóhelyek. Az üzletek kiszolgálására a Hosszúréti út mentén 21 db felszíni parkolót terveztünk.

- A Fejlesztési területen belül megvalósul 1000 m2 játszótér, amely közhasználatra is meg lesz nyitva.
- A Fejlesztési területen megvalósuló beépítés általános szintterületi mértéke: 1,217 m2/m2

A tervezett lakóépületek F+3+T és F+2+T magasságú épülettömegekből és azokat összekötő F, illetve F+1 szintes nyaktagokból állnak, olyan elrendezéssel, mely szerint 5 épület 2 db F+3+T épületrészből, 1 db 2db F+2+T, 1 db pedig 3 db épületrészből áll. Az épületek elrendezése követi a lejtős terep adta lehetőségeket. A terepszint alatti garázsok a 2 teleknek megfelelően külön-külön lettek kialakítva, mindkettő 2 db ki-behajtóval tervezett a Hosszúréti út felől, illetve a Szőlőlugas utca felől.

A lakóépületek bejárata az utcák felől (illetve a Lépés utca felől) biztosított, a másik irányban a kert felé is kijárattal. A játszótér megközelítése közforgalom céljára is biztosított.

A jelenleg érvényben lévő beépítési paraméterek közül az általános szintterületi mutató változik, 1,25 m2/m2-re csökken, a többi változatlan marad.

A tervezett beépítés megfelel a szabályozási javaslat valamennyi paraméterének.

A 1835/6-os hrsz-ú 700 m2-es ingatlan jelenleg nyilvános parkoló. A terület már méretéből adódóan is teljesen más adottságú terület, mint a tömb másik két telke, ez indokolja, hogy a vonatkozó beépítési paraméterek ezt tükrözzék. Javasoljuk, hogy a telken kizárólag kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás rendeltetésű épület létesülhessen.

1.1.2. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

1.1.2.1. A Rendelet 10.§. (3.) bekezdés javasolt módosítása:

A KÉSZ felülvizsgálata során a Madárhegyi Gyermekliget létesítése kapcsán felmerült a Hatályos KÉSZ rendelet 10.§ (3) bekezdésének pontosítása.
A hatályos Rendelet szövegezése:

"(3) A közművezetékeket felszín alatti, a közműlétesítményeket felszín alatti vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni."

Ez az előírás a transzformátorok (BHTR állomások) telepítésére is vonatkozik, melyeket a szolgáltató (EON) nem képes terepszint alá vinni, továbbá problémás az épületen belüli elhelyezhetősége is. Mindezek alapján, továbbá az önkormányzati beruházás megvalósíthatósága érdekében a bekezdés pontosítása szükséges.

A javasolt pontosítás a következő:

"(3) A közművezetékeket felszín alatti elhelyezéssel kell kivitelezni."

***1.1.2.2.* A Rendelet 25.§. (7.) bekezdés javasolt módosítása:**

A 25.§ (7) bekezdése szerint:

"(7) Az övezet telkein maximum három épület helyezhető el."

A Településrendezési szerződés egyik pontja rögzíti, hogy a Felek megállapodnak abban, hogy a területen egy telken több épület is építhető. Ez lehetővé teszi, hogy a tervezett épületek tömege kisebb legyen, jobban illeszkedjen a terület környezetébe.

Javasoljuk a bekezdés törlését.

***1.1.2.3.* A Rendelet 25.§. (8.) bekezdés javasolt módosítása:**

A 25.§ (8) bekezdése szerint:

"(8)[46] Az övezetben a lakó funkció mértéke nem haladhatja meg az általános célú szintterületi mutató 50%-át."

A Településrendezési szerződés egyik pontja rögzíti, hogy a Felek megállapodnak abban, hogy a területen 270 lakás építhető. Ez alapján a lakás funkció korlátozása megszűnik.

Javasoljuk a bekezdés törlését.

***1.1.2.4.* A Rendelet 25.§. (10.) bekezdés javasolt módosítása:**

A 25.§ (10) bekezdése szerint:

"(10) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 3,5 méterrel lehet magasabb."

"az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot" mondatrész mind a tervezői, mind pedig a hatósági oldalról nehezen alkalmazható (megfogalmazása zavaros).

A javasolt pontosítás a következő:

"(10) Abban az esetben, ha az épület kontúrvonalán mért legmagasabb és legalacsonyabb terepcsatlakozás közötti teljes lejtés eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 3,5 méterrel lehet magasabb."

***1.1.2.5.* A Rendelet 25.§.új bekezdéssel egészül ki:**

"(17) Az övezetben a 1835/12 és 1835/13 hrsz-ú telkeken összesen 270 db lakás létesíthető.."

***1.1.2.6.* A Rendelet új paragrafussal egészül ki:**

"27. Az Lk-2-XI-I-06 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

27. § *(1) Az Lk-2-XI-I-06 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:*

a) közintézmény,
b) igazgatási, egészségügyi,
c) szolgáltatás,
d) vendéglátás,
e) kiskereskedelem.

(2) Az övezet területén üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

(3) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

(4) Az övezet területén nem helyezhető el olyan funkció, mely esetében az egyéb jogszabályban előírt zajhatárérték betartása nem biztosítható.

(5) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(6) Az építési övezet területén:

a) az előkert mérete: minimum 5,0 m,
b) az oldalkert mérete: 6,25 m,

(7) Az övezetben a telkekre 1 épület építhető.

(8) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

(9) Az épület legmagasabb pontja - gerincmagassága - magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszésvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(10) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 10,5 méter lehet.

(11) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

(12) A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni."

1.1.2.7. A Rendelet 40§. cb.) pontjának javasolt módosítása:

A 40.§ cb) pontja szerint:

"cb) Hosszúréti utca (1722/2), (1722/3) hrsz.,"

Az alábbi pontban szereplő helyrajzi számok közül a 1721/3-as helyrajzi szám hiányzik.

A javasolt pontosítás a következő:

"cb) Hosszúréti utca (1721/3), (1722/2), (1722/3) hrsz.,"

1.1.2.8. A Rendelet 2. mellékletének javasolt módosítása:

A hatályos szabályozási terv 2. melléklete tartalmazza az övezetek beépítési paramétereit. Az Lk-2-XI-I-03 építési övezetre vonatkozó általános szintterületi mutató (szma) értéke, a településrendezési szerződés tervezete szerint, az övezetre vonatkozóan 1,4-ről 1,25-re csökken.

2. melléklet a 43/2018. (XII. 4.) XI.ÖK rendelethez
Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítésimód	beépítettségmegengedet tlegnagyobbmértéke		épületmagasság		szintterületimutató		zöldfelületleg kisebbmértéke
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
	m^2	m		%	%	m	m	m^2/ telek m^2	m^2/ telek m^2	%
Kisvárosias, jellemzőenszabadonállójellegűlakóterületek (Lk-2) lakófunkciót kiszolgáló vegyes, intézménydominánsterületek										
Lk-2-XI-I-03	**5000**	**50**	**SZ**	**40**	**65**	**7,5**	**12,5**	**1,25**	**0,65**	**50**

1.1.2.9. A Rendelet 2. melléklete új övezettel egészül ki:

Az új övezet beépítési paramétereivel egészül ki a 2. melléklet.

2. melléklet a 43/2018 (XII.4..) XI.ÖK rendelethez
Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telek szélesség	beépítési mód	beépítettségmegengedet tlegnagyobbmértéke		épületmagasság		szintterületimutató		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
	m^2	m		%	%	m	m	m^2/ telek m^2	m^2/ telek m^2	%
Kisvárosias, jellemzőenszabadonállójellegűlakóterületek (Lk-2) lakófunkciótkiszolgálóvegyes, intézménydominánsterületek										
Lk-2-XI-I-06	**Kialakult**	**Kialakult**	**SZ**	**25**	**35**	**0**	**7,5**	**0,5**	**0,5**	**50**

1.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

1.2.1.A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

Közterületi fasorok

A tervezési területet határoló utak közül zöldfelületi szempontból legjelentősebb a Hosszúréti utca. A terv megtartja a Hosszúréti patak keleti oldalán végigfutó értékes, szép fasort. Az utca nyugati oldalán is folyamatos, egységes fasor létesül a terv szerint a már megépült társasházas ingatlanok előtt, felhasználva a lakók által telepített növényzetet is.

A szabályozási szélesség szűkössége miatt nem fásítható a Szőlőlugas utca, de az új beépítés felőli oldalon legalább a járda és az úttest között kialakítható füvesített, helyenként talajtakaró cserjékkel, alacsony örökzöldekkel betelepített keskeny zöldsáv.

A Lépés utca a két tervezési telek keleti oldalán jelenleg nem létező, kiépítetlen közúti kapcsolat. A beruházás lakótömbjeinek egy része csak innen közelíthető majd meg, ezért a közterületet ki kell alakítani a valóságban is. Javaslatunk szerint itt vegyes használatú, alacsony gépkocsi forgalmú, kerékpározásra és a gyaloglásra is alkalmas, sétány jellegű utca létesül. A sétány egy része közterületi zöldfelületként (fasori szakaszok, fásított parkoló, stb) alakítható ki. A sétány kialakítása a lakásépítési beruházástól függetlenül a jövőben valósul meg.

1.2.2. A zöldfelületi ellátottság alakulása

A tervezési területen a 1835/12 és 1835/13 hrsz Lk2-XI-I-03 övezetbe tartozó telkeken társasházak épülnek 6 épületpárban és egy 3 tömbből álló épületben. Az övezetben előírt minimális zöldfelületi arány a telekterület 50 %-a.

A telken belüli zöldfelületek részben termett talajon teljes értékű zöldfelületként, részben terepszint alatti beépítés felett 81 cm feletti talajréteg borítású tetőkertként, részben 41-80 cm talajréteg borítású tetőkertként valósulnak meg.

A teljes étékű, termett talajon épülő kertek intenzíven fásíthatók, míg a tetőkert jellegű belső kerteken elsősorban cserjetelepítés, évelő virág, talajtakaró örökzöld ültetés és füvesítés történik.

A kialakított zöldfelületek mennyisége elegendő az övezeti előírásokban meghatározott zöldfelületi arány kialakításához.

A területrendezési szerződés szerint az építési területen belül megvalósul 1000 m2 játszóterület, mely részben esésvédő burkolattal ellátott játszótereken, részben termett talajú zöldfelületen játszóeszközök kihelyezésével valósul meg.

1.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

1.3.1. Közúti közlekedés

A tervezett beépítést határoló utak javasolt fejlesztései:

- A terület hatályos szabályozási terve szerint a térség gyűjtőútja a Lépés utca. Ennek áthelyezését javasoljuk a Hosszúréti utca vonalára, a beépülő terület tengelyébe.
- A Hosszúréti utca közterülete keleti oldalán az útpálya kiépítése 6,5 m széles burkolattal, járdával. Tervezési osztálya: B.V.c.B.
  Kapcsolata északi irányban, az Angyalka utcától északra a Lépés utca nyomvonalán halad.
- A Lépés utca javasolt kialakítása: vegyeshasználatú burkolat, amelyet járművek csak engedéllyel vehetnek igénybe (pl. mentő, tűzoltó), 4 m széles teherbíró burkolatú kerékpáros – gyalogos út.

1.3.2. Közösségi közlekedés

A térség beépítésétől függő ütemezéssel szükségessé válik autóbuszjárat a megfelelő színvonalú utasforgalmi kiszolgálás érdekében. Ezt a hatályos terv szerint gyűjtőúton a Lépés utcán javasolta, a gyűjtőúti kategória módosítása alapján a Hosszúréti utca irányában kell áthelyezni.

1.3.3. Kerékpáros közlekedés

A területet határoló járdák kiépítésén kívül, a Lépés utca közterületén a kerékpáros közlekedés feltételeit is biztosítani javasoljuk 4,0 m széles burkolattal.

1.3.4. Parkolás

A területen belül tervezett 270 lakáshoz a parkolóigény 405 fh, a parkolókat az épületek pinceszintjén kialakítandó garázsban helyeztük el 428 férőhelyes, felszíni parkolóhely csak a terület nyugati oldalán, az üzletek kiszolgálására kell biztosítani: 21 férőhely

1.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Már most jelezzük, hogy az egyes ingatlanokhoz külön-külön meg kell kérni a közmű szolgáltatóktól az előzetes nyilatkozatot, tájékoztatót. Azok fogják majd megadni a közművekhez kapcsolódó esetleges háttérfejlesztéseket, az ingatlanon ellátásának feltételeit.

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

A fejlesztési terület Madárhegy, Hosszúréti u. - Szőlőlugas u. – Lépés utca által határolt területen belül helyezkedik el.

A tervezéssel érintett terület három ingatlant foglal magában, melyből kettőn (1835/12, 1835/13 helyrajzi számú telkeken) új lakóépületek épülnek, míg a harmadik a 1835/6 hrsz.-ú telken kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés létesül, mely jelenleg parkoló.

1835/6 hrsz-ú ingatlanon új beépítés esetén a telken húzódó közmű vezetékek kiváltandók.

Az új épület közműellátása a meglévő vezetékekről biztosítható.

Madárhegyen az elmúlt évtizedet tekintve megvalósultak mindazok az infrastrukturális - út és közmű - alapfejlesztések, melyek a mögöttes területek fejlődését is megteremtették.

1.4.1. Vízi-körművek

1.4.1.1.Vízellátás

A tervezési területet, a tömböt határoló utcákban, a Lépés utcán kívül - kiépültek a közterületi hálózatok, melyek biztosítják a térség vízellátását

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

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

1835/12 hrsz-ú ingatlan

ingatlan területe:			12481 m2
terepszint feletti beépítés /tetőfelület/:	/28.46%/	3552 m2	
terepszint alatti beépítettség:	/44.26%/		5524 m2
zöldfelület:	/53.28%/	6650 m2	
ebből aktív zöldfelület			4678 m2
ebből teremgarázs feletti zöldtető:			1972 m2
burkolt felület /gyalogos/		2279 m2	
összesen:		12481 m2	

lakásszám: 128 db

A belsőgépészeti adatszolgáltatás szerinti vízigények

használati szociális vízigény:	57.5 m3/nap
csúcsigény:	5.7 l/s
locsolás vízigénye:	42.4 m3/nap
összes vízigény:	99.9 m3/nap

tüzí-vízigény:

külső oltóvízigény:	3900 l/perc
belső oltóvízigény:	0

A vízigények alapján a D90-es vízbekötést javaslunk, ikervízmérővel. A vízóraaknában a két mérő egyike a használati, szociális vízigényt, a másik a locsolásnál elhasznált vízmennyiséget mérné, ez utóbbi után nem kellene csatornadíjat fizetni.

A fentieket a Fővárosi Vízművek Zrt.-vel kell előzetesen majd a tervezés további szakaszában egyeztetni, hogy ez így részükről elfogadható-e? Az épületek külön al-mérőkkel rendelkeznek.

Megfontolandó, hogy az egyes épületek vízellátása - a vízóraaknát követően - az ingatlanon belül, a belső kertben kiépítendő alapvezetékről külön-külön történő bekötésekkel legyen-e biztosítva. Így nem kellene a teremgarázsban végig vinni az alapvezetéket, de ezt a későbbi tervezés során – a többi szakági terv ismeretében – lehet pontosítani.

Az ingatlan vízbekötését, a tervezendő vízóraaknát javasoljuk a Szőlőlugas u. 5. sz. ingatlannal szemben a két fejlesztési telek határa mentén elhelyezni, ahol nincs terepszint alatti beépítés. Ettől a vízóraaknától több irányban is ki lehet építeni az épületeket ellátó vízvezetéket, akár a telken belül a belső kertben kialakítandó gerincvezetékről – épületenként – történő leágazással, bekötéssel, vagy részben a teremgarázson belül kiépítendő alapvezetékkel.

A Lépés utca felöli épületek vízellátását mindenképpen a telken belül kiépítendő vezetékről célszerű ellátni.

A belső kert, a zöldterület locsolása automata öntözőhálózattal történne, ezért ehhez kapcsolódó vízgépészeti akna vízellátást is meg kell oldani.

Szőlőlugas utcában a Hosszúréti utca és a Lépés utca között **DN 100 mm-es** vezeték épült ki

A tűzívízigény biztosítására azonban várható a Szőlőlugas utcai a DN100 mm-es vezeték felbővítése D160 mm-esre, - mintegy 350 m hosszban - a Hosszúréti utca DN300 mm-es vezetéke és a Rétkerülő utca DN 150 mm-es vezetéke között.

Megjegyezzük, hogy a vízvezeték kiváltás kivitelei terve vízjogi létesítési engedély köteles

A fentiek alapján a tervezett fejlesztés vízellátásával kapcsolatban az alábbiakat rögzítjük

- Elsőként meg kell kérni a Fővárosi Vízművektől az elvi nyilatkozatot, melynek tartalmaznia kell a tervezett beépítés vízigényeit, tájékoztatásul jelezni az esteleges ütemezett kiépítést
- Az elvi nyilatkozat fogja megadni a beépítés vízellátásának módját, feltételeit
- A tűzoltáshoz szükséges külső oltóvízigény kielégítésére – amennyiben a közvezeték nem tudja biztosítani a teljes igényt, úgy szükséges az ingatlanon belül tűzivíz tározó kiépítése.

1835/13 hrsz-ú ingatlan

ingatlan területe:			12281 m2
terepszint feletti beépítés /tetőfelület/:	/32.58%/	4002 m2	
terepszint alatti beépítettség:	/48.79%/		5992 m2
zöldfelület:	/46.36%/	5693 m2	
ebből aktív zöldfelület			3703 m2
ebből teremgarázs feletti zöldtető:			1990 m2
burkolt felület /gyalogos/		2586 m2	
	összesen:	12281 m2	

lakásszám: 142 db

A belsőgépészeti adatszolgáltatás szerinti vízigények

használati szociális vízigény:	63.6 m3/nap
csúcsigény:	5.9 l/s
locsolás vízigénye	38.2 m3/nap
diszponibilis terület	0.5 m3/nap
összes vízigény:	102.3 m3/nap

tüzí-vízigény:

külső oltóvízigény:	3900 l/perc
belső oltóvízigény:	0

A **1835/13 hrsz-ú ingatlan vízbekötését**vagy a Hosszúréti úti NA 300 mm-es, vagy a várhatóan felbővítendő Szőlőlugas u. D160 KPE vezetékről történő bekötéssel javasoljuk kiépíteni. Mind a két esetben a tervezett vízóraakna a telekhatártól 1 m-re épülne és az aknát

követően a vízvezeték a tervezett teremgarázsba csatlakozik. A későbbi tervezés során, belsőgépésszel egyeztetve lehet eldönteni, hogy az egyes épületek ellátása teremgarázsban kiépítendő alapvezetékről, vagy részben a teremgarázsból kivezetve a belső kertben építendő vezetékről történjen.

A vízigények alapján a D90-es vízbekötést javaslunk, ikervízmérővel. A vízóraaknában a két mérő egyike a használati, szociális vízigényt, a másik a locsolásnál elhasznált vízmennyiséget mérné, ez utóbbi után nem kellene csatornadíjat fizetni.

A fentieket a Fővárosi Vízművek Zrt.-vel kell előzetesen majd a tervezés további szakaszában egyeztetni, hogy ez így részükről elfogadható-e?

Az épületek külön al-mérőkkel rendelkeznek majd!

A belső kert, a zöldterület locsolása automata öntözőhálózattal történne, ezért ehhez kapcsolódó vízgépészeti akna vízellátást is meg kell oldani.

A fentiek alapján a tervezett fejlesztés vízellátásával kapcsolatban az alábbiakat rögzítjük

- Elsőként meg kell kérni a Fővárosi Vízművektől az elvi nyilatkozatot, melynek tartalmaznia kell a tervezett beépítés vízigényeit, tájékoztatásul jelezni az esteleges ütemezett kiépítést
- Az elvi nyilatkozat fogja megadni a beépítés vízellátásának módját, feltételeit
- A tűzoltáshoz szükséges külső oltóvízigény kielégítésére – amennyiben a közvezeték nem tudja biztosítani a teljes igényt, úgy szükséges az ingatlanon belül tűzivíz tározó kiépítése.

1.4.1.2. Csatornázás

A fejlesztési terület csatornázása elválasztott rendszerben épült ki. A terület beépítéséhez kiépült szennyvíz és a csapadékcsatorna hálózat előközművesítéssel valósult meg.

A fejlesztési terület csatornázása elválasztott rendszerben épült ki. A terület beépítéséhez kiépült szennyvíz és a csapadékcsatorna hálózat előközművesítéssel valósult meg.

1.4.1.3.Szennyvízcsatornázás

A fejlesztési területet érinti a Hosszúréti utcában húzódó fő-gyűjtőnek tekinthető szennyvízcsatorna, mely a Budaörsi úti csatornába köt, melynek befogadója a Lépés utcai átemelő.

Az átemelőtől két DN 25 cm-es KPE nyomóvezetéken kerül elvezetésre a befogadó Budaörsi úti 60/90 cm tb egyesített rendszerű csatornáig a szennyvíz.

1835/12 hrsz-ú ingatlan

A belsőgépészeti adatszolgáltatás szerint a szennyvíz-mennyiség: 53 m3/nap

Az 1835/12 hrsz. ingatlan rendelkezikegy Ø16 cm PVC bekötőcsatornával, mely a Szőlőlugas u. Ø30 cm PVC gravitációs csatornájába csatlakozik.A bekötőcsatorna a Szőlőlugas u. 7. sz. ingatlannal szemben található.

A fejlesztés során e bekötőcsatorna megszüntetésre kerül, helyette azonos nyomvonalon javasolt kiépíteni egy új D200 KG-PVC bekötőcsatornát.

Mivel a meglévő bekötőcsatorna már keresztezi egyrészt a vízvezetéket, másrészt a csapadékcsatornát, ezért javaslat, hogy a bekötőcsatorna meglévő folyási fenékszintje legyen a továbbiakban is figyelembe véve. A szakági helyszínrajz szerint a - 7631010 sz. tisztítóaknába, melynek fedlapszintje 143.37 m Bf. – csatlakozó házi bekötőcsatorna folyási fenékszintje 139.78 m Bf.

Az ingatlanon belül a telekhatártól 1 m-re ki kell építeni az új fogadóaknát és ebbe csatlakoztatni az ingatlan szennyvizét. Javaslunk a belső kertben kiépíteni egy alap szennyvízcsatornát, ebbe bevezetni az egyes épületek szennyvizét és csatlakoztatni a Szőlőlugas felé kiépítendő új fogadóaknába.

Ugyanakkor az is járható út lehet, hogy a Lépés utca felé eső épületek szennyvizét az előkertben kiépítendő szennyvízcsatornán keresztül a Lépés u – Szőlőlugas u. csatlakozásánál lévő szennyvízcsatornába kötjük. Itt is szükséges kiépíteni egy fogadóaknát és a hozzá kapcsolódó házi bekötőcsatornát, mely a 7641023 sz. aknába kötne, melynekfedlapszintje 145.13 m Bf., folyási fenékszintje 141.13 m Bf.

A további tervezés során a fentieket szükséges a Fővárosi Csatornázásii Művek illetékeseivel leegyeztetni.

1835/13 hrsz-ú ingatlan

A belsőgépészeti adatszolgáltatás szerint a szennyvíz-mennyiség: **58.55 m3/nap**

Az ingatlan nem rendelkezik házi bekötőcsatornával, ugyanakkor van egy Ø20 cm PVC „ledugózott” kezdeményezés, mely a Hosszúréti u. 49. sz. ingatlannal szemben található, és a Hosszúréti utca keleti oldalán húzódó Ø30 cm PVC gravitációs csatornára köt.

Javaslat, hogy az 1-es 3-as 4-es épületek szennyvíz elvezetéséhez az előkertben ki kell építeni egy szennyvízcsatornát, mely az ingatlanon belül a telekhatártól 1 m-re telepítendő fogadóaknába csatlakozik. Ez a csatorna az ingatlanon belül a Hosszúréti út nyomvonalában kiépített közcsatornával szinte párhuzamosan épülne. Felvetődik esetleg két házi bekötőcsatorna lehetősége, megbontva így az egy bekötésnek terhelését.

Az egyik D200 KG-PVC házi bekötőcsatornát javasoljuk a 7631006 sz. aknába kötni, melynekfedlapszintje 140.83 m Bf., folyási fenékszintje 138.21 m Bf. Ebbe csatlakozna a 3-as és 4-es épületcsoport szennyvize.

A másik D200 KG-PVC bekötőcsatorna szintén a Hosszúréti úti közcsatornába kötne és az 1-es és 2-es épületekhez kapcsolódna, azzal a megjegyzéssel, hogy a 2-es jelű épületek szennyvíz elvezetéséhez a belső kertben kell kiépíteni egy alapvezetéket és a teremgarázson kell valahol majd átvezetni és csatlakoztatni az előkertben kiépítendő fogadóaknába

A fentieket a további tervezés során a Fővárosi Csatornázásii Művek illetékeseivel le kell egyeztetni.

A fentiek alapján a tervezett fejlesztés szennyvízelvezetésével kapcsolatban az alábbiakat rögzítjük

- Elsőként meg kell kérni a Fővárosi Csatornázási Művek Ztr-től az előzetes tájékoztató kérelmet, melynek tartalmaznia kell a tervezett beépítés várható szennyvízmennyiégét, tájékoztatásul jelezni az esteleges ütemezett kiépítést
- Az előzetes tájékoztató fogja megadni a beépítés szennyvízelvezetésének módját, feltételeit, azt, hogy melyik meglévő közcsatorna lehet a befogadó. Várható, hogy a tervezett beépítés teljesen új házi bekötőcsatorna, vagy bekötőcsatornák kiépítését igényli, a meglévők egyidejű megszüntetésével.
- Az ingatlanon belül ki majd építeni a belső, házicsatornát, ami a tervezett ütemezéshez kell majd, hogy igazodjon.

1.4.1.4. Csapadékcsatornázás

Az ingatlanok csapadék házi bekötőcsatornákkal nem rendelkeznek. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatója rendelkezik az egyes ingatlanokon keletkező csapadékvíz elvezetési lehetőségéről. Ennek megfelelően a területre érvényes adat szerint egyidejűleg 1000 m2-ént 2 l/s csapadékvíz vezethető a közcsatornába.

Minezek ismeretében adjuk meg az egyes ingatlanokhoz kapcsolódóan egyrészt a keletkező, számított csapadékvíz-mennyiséget, illetve javaslatot teszünk a csapadékvíz elvezetésére, elhelyezésére.

1835/12 hrsz-ú ingatlan - területkimutatás

ingatlan területe:			**12481 m2**
terepszint feletti beépítés /tetőfelület/:	/28.46%/	3552 m2	
terepszint alatti beépítettség:	/44.26%/		5524 m2
zöldfelület:	/53.28%/	6650 m2	

ebből aktív zöldfelület		4678 m2
ebből teremgarázs feletti zöldtető:		1972 m2
burkolt felület /gyalogos/	2279 m2	
	összesen:	12481 m2

Csatornázási Művek által megengedett egyidejűleg elvezethető csapadékvíz mennyiség:

terület (A): 12481 m²

Qcs: = 12.481 x 2 = 25 l/s

Tényleges – számítandó - csapadékvíz mennyiség:

lakóépületek tetőfelülete: 3552 m2

terület (A): 3552 m² A= 0.3552 ha

lefolyási tényező (α): 0,9

intenzitás (i): 300 l/s ha /4 éves 10 perc gyakoriság/

Qcs: A x α x i = 0.3552 x 0,9 x 300 = 95.9 l/s

zöldtető felülete: 1972 m2

terület (A): 1972 m² A= 0.1972 ha

lefolyási tényező (α): 0,9

intenzitás (i): 300 l/s ha /4 éves 10 perc gyakoriság/

Qcs: A x α x i = 0.1972 x 0,9 x 300 = 53.2 l/s

Az ingatlanon keletkező csapadékvízmennyiség összesen: 149.1 l/s

Egyidejűleg – közcsatornába – elvezethető 25.0 l/s

Tározandó vízmennyiség: 149.1 – 25.0 = 124.1 l/s

Az előírás szerint ezt a vízmennyiséget késleltetve lehet a közcsatornába vezetni, ennek megfelelően 30 perces tározási időt figyelembe véve a kiépítendő tározó összes hasznos térfogata:

124.1 l/s x 30 x 60 = 224m3

Vizsgálni kell majd a későbbi tervezés során, hogy hol, melyik épületrész tetőfelületén keletkező csapadékvíz kerüljön közvetlenül bevezetésre a közcsatornába

Egy épület tetőfelülete: 450 m2, ehhez tartozó számított csapadékvíz mennyiség 11 l/s, így felmerülhet egy olyan javaslat, hogy a Lépés utca melletti 5-ös épületek és a 7/B épület tetőfelületének felén, összesen mintegy 1000 m2-n keletkező – számított - 24.6 l/s

mennyiséget közvetlenül a telekhatárral párhuzamosan, az előkertben kiépítendő csapadékcsatornán keresztül lehetne elvezetni a Lépés utca induló szakaszán lévő kis csatorna végaknájába – 7641153 sz. aknába, melynek terepszintje 147.15 m Bf., folyási fenékszintje 143.76 m Bf.

A többi keletkező/számított csapadékvíz mennyiség egy részét el lehet szikkasztani az ingatlanon belül kiépítendő szikkasztóblokkokba, míg másik részhez ki kell építeni egy tározót és abból késleltetve kivezetni a közcsatornába.

A fentieket a későbbi tervezés során kell pontosítani és a szakági tervezőkkel megkeresni a tározó, valamint a szikkasztó blokkok optimális helyét. Megjegyzés, hogy a szikkasztás kérdéséhez szükséges a talajvizsgálati jelentés

A fentiek alapján a tervezett fejlesztés szennyvízelvezetésével kapcsolatban az alábbiakat rögzítjük

- Elsőként meg kell kérni a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt-től az előzetes tájékoztató kérelmet, melynek tartalmaznia kell a tervezett beépítés területkimutatását, a meglévő és tervezett fedettséget, tájékoztatásul jelezve az esteleges ütemezett kiépítési szándékot.
- Az előzetes tájékoztató fogja megadni az ingatlanról egyidejűleg elvezethető csapadékvíz mennyiséget, ami várhatóan az Általános Csatornázási terv szerinti korábban már jelzett 1000 m2-énti 2 l/s érték
- A keletkező/számított és elvezethető mennyiség közötti különbséget késleltetett csapadékvíz-tározóba kell vezetni, vagy az ingatlanon belül elszikkasztani.

1835/13 hrsz-ú ingatlan

ingatlan területe:				**12281 m2**
terepszint feletti beépítés /tetőfelület/:	/32.58%/	4002 m2		
terepszint alatti beépítettség:	/48.79%/		5992 m2	
zöldfelület:	/46.36%/	5693 m2		
ebből aktív zöldfelület			3703 m2	
ebből teremgarázs feletti zöldtető:			1990 m2	
burkolt felület /gyalogos/		2586 m2		
összesen:		12281 m2		

Csatornázási Művek által megengedett egyidejűleg elvezethető csapadékvíz mennyiség:

terület (A): 12281 m²

Qcs: = 12281 x 2 = 24.6 l/s

Tényleges – számítandó - csapadékvíz mennyiség:

lakóépületek tetőfelülete: ***4002 m2***

terület (A): 4002 m² A= 0.4002 ha

lefolyási tényező (α): 0,9

intenzitás (i): 300 l/s ha /4 éves 10 perc gyakoriság/

Qcs: A x α x i = 0.4002 x 0,9 x 300 = 108.0 l/s

zöldtető felülete: ***1990 m2***

terület (A): 1990 m² A= 0.1990 ha

lefolyási tényező (α): 0,9

intenzitás (i): 300 l/s ha /4 éves 10 perc gyakoriság/

Qcs: A x α x i = 0.1990 x 0,9 x 300 = 53.7 l/s

Az ingatlanon keletkező csapadékvízmennyiség összesen: 161.7 l/s

Egyidejűleg – közcsatornába – elvezethető 24.6 l/s

Tározandó vízmennyiség: 161.7 – 24.6 = 137.1 l/s

Az előírás szerint ezt a vízmennyiséget késleltetve lehet a közcsatornába vezetni, ennek megfelelően 30 perces tározási időt figyelembe véve a kiépítendő tározó összes hasznos térfogata:

137.1 l/s x 30 x 60 = 247m3

Vizsgálni kell majd a későbbi tervezés során, hogy hol, melyik épületrész tetőfelületén keletkező csapadékvíz kerüljön közvetlenül bevezetésre a közcsatornába

Egy épület tetőfelülete: 480 m2, ehhez tartozó számított csapadékvíz mennyiség 11.8 l/s, így felmerülhet egy olyan javaslat, hogy az 1-es és 3-as épületek tetőfelületének felén, összesen mintegy 1000 m2-n keletkező – számított - 24.6 l/s mennyiséget közvetlenül a telekhatárral párhuzamosan, az előkertben kiépítendő csapadékcsatornán keresztül lehetne elvezetni a Hosszúréti út páros oldalán kiépített – a 15.sz. ingatlannal szemben lévő - lévő kis csatorna végaknájába – 7631074 sz. aknába, melynek terepszintje 141.97 m Bf., folyási fenékszintje 139.99 m Bf.

A többi keletkező/számított csapadékvíz mennyiség egy részét el lehet szikkasztani az ingatlanon belül kiépítendő szikkasztóblokkokba, míg másik részhez ki kell építeni egy tározót és abból késleltetve kivezetni a közcsatornába.

A fentieket a későbbi tervezés során kell pontosítani és a szakági tervezőkkel megkeresni a tározó, valamint a szikkasztó blokkok optimális helyét. Megjegyzés, hogy a szikkasztás kérdéséhez szükséges a talajvizsgálati jelentés

A fentiek alapján a tervezett fejlesztés szennyvízelvezetésével kapcsolatban az alábbiakat rögzítjük

- Elsőként meg kell kérni a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt-től az előzetes tájékoztató kérelmet, melynek tartalmaznia kell a tervezett beépítés területkimutatását, a meglévő és tervezett fedettséget, tájékoztatásul jelezve az esteleges ütemezett kiépítési szándékot.
- Az előzetes tájékoztató fogja megadni az ingatlanról egyidejűleg elvezethető csapadékvíz mennyiséget, ami várhatóan az Általános Csatornázási terv szerinti korábban már jelzett 1000 m2-énti 2 l/s érték
- A keletkező/számított és elvezethető mennyiség közötti különbséget késleltetett csapadékvíz-tározóba kell vezetni, vagy az ingatlanon belül elszikkasztani.

1.4.2. Energiaellátás

1.4.2.1 Villamosenergia-ellátás

A Hosszúréti utca Szőlőlugas utcák sarkán a 53780/10, 53780/10-1, míg a Szőlőlugas u. - Lépés u. saroknál 53796/10, 53796/10-1 **transzformátorok** üzemelnek.

A kisfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózat a Lépés utca kivételével a közterületeken kiépültek.

A 0,4 kV-os feszültség szinten, közvetlenül ellátó, villamos-energia szolgáltató táppontokat, a10/0,4 kV-os transzformátor állomások képezik.

A kisfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózat a Lépés utca tervezési területre eső szakaszának kivételével, a közterületeken kiépültek.

A fejlesztési területek becsült egyidejű villamos-energia igénye 3,3 - 5,5 kW fajlagos energiaigény, mellett a következő:

- 1835/12 hrsz-ú ingatlan

128 lakás átlagosan 5 kW/lakás 625 kW

- 1835/13 hrsz-ú ingatlan

142 lakás átlagosan 5 kW/lakás 710 kW

A becsült villamos-energia igénye biztosítása a középfeszültségű hálózat fejlesztése és a meglévő felbővítése mellett, a beépítés-fejlesztést figyelembe véve várható egy 630/10kV-os transzformátor telepítése.

A tervezendő 630/10-es trafó helye a 1835/6 hrsz – közterületi – ingatlanon lenne, amennyiben ez valamilyen oknál fogva nem járható, úgy a 1835/13 hrsz. ingatlanon kell kiépíteni úgy, hogy a közterületről megközelíthető legyen.

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

- Elsőként be kell adni az igénybejelentést, melyre az E-ON ELMŰ Hálózati Kft. megküldi a Műszaki Gazdasági tájékoztatóját.
- A Műszaki gazdasági tájékoztat fogja megadni a beépítés elektromos energia-ellátás módját, feltételeit. Jelezzük, hogy az ELMŰ saját hatáskörben fogja elvégezni mind a tervezési, mind a kivitelezési munkákat a Beruházóval megkötendő szerződés értelmében és az ott rögzített fizetési feltételek teljesítése esetén.
- Megjegyezzük és egyben javasoljuk, hogy az ELMŰ felé is meg kellene adni a tervezett beépítés ütemezését az egyes ütemekhez kapcsolód igényeket, mert ennek ismeretében minden tekintetben megtalálható az optimális megoldás.
- A további tervezés során vizsgálni kell az ingatlanon belül telepítendő/telepíthető napkollektor lehetőségét.

Megjegyezzük, hogy a Lépés utca fejlesztési terület melletti szakaszán **szükséges a közvilágítás kiépítése,** kandeláberekkel. Ezt a későbbi tervezés során a BDK Kft-vel kell egyeztetni. Azt követően lehet majd eldönteni, hogy a tervezendő közvilágítás hálózata tud-e csatlakozni egy meglévő kapcsolószekrényhez, vagy ki kell építeni egy újat, melynek betápkábelét az E-ON ELMŰ Hálózati Kft-vel kell majd egyeztetni

1.4.2.2. Gázellátás

A tervezési területet, a tömböt határoló utcákban kiépültek – a Lépés utca kivételével - a közterületi hálózatok, melyek biztosítják a térség gázellátását.

Az MVM Főgáz Földgázelosztási Kftt. szakági helyszínrajza szerint az ingatlanoknem rendelkeznek bekötéssel.

Megjegyezzük, hogy a belsőgépészeti terv gázellátási fejezetet nem tartalmaz, mert a lakások fűtési-hűtési igényeit primer geotermikus szondarendszer és víz-víz hőszivattyúkkal biztosítja

Ettől függetlenül jelen dokumentációban nyitva hadjuk a gázellátás lehetőségét, megadva a külső gázvezetékhez való csatlakozást

A geotermikus energia kiépítése előtt javaslunk előzetes próbafúrást.

A tervezett – feltételezett - beépítés várható gázigényei

- 1835/12 hrsz-ú ingatlan

- 128 lakás átlagos 0.45 m3/óra 57.6 m3/óra

Az ingatlanhoz terveztünk, javaslatként egy bekötővezetéket, mely a Szőlőlugas utcai NA110 PE vezetékről ágazik le. A bekötést követően belső vezetéket kell kiépíteni.

- 1835/13 hrsz-ú ingatlan

- 142 lakás átlagos 0.45 m3/óra 64.0 m3/óra

Az ingatlanhoz terveztünk, javaslatként egy bekötővezetéket, mely a Hosszúréti úti NA110 PE vezetékről ágazik le. A bekötést követően belső vezetéket kell kiépíteni.

A fentiek alapján a tervezett fejlesztés gázellátásával kapcsolatban az alábbiakat rögzítjük

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

1.4.3. Hírközlési hálózatok

Főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. Budapest XI. kerületének vezetékes távközlési ellátottsága teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.A terület távközlési ellátás szempontjából a TELEKOM Kelenföldi gócközpontjához

A tervezési területen az alábbi szolgáltatók vannak jelen

Magyar Telekom

DIGI

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

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 Helyrajzi szám
- a 5 m-es előkert
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- Tervezett épület
- Tervezett terepszint alatti épület
- Tervezett útburkolat
- Tervezett vegyes használatú útburkolat
- Tervezett zöldfelület
- Tervezett zöldfelület, terepszint alatti épület fölött
- Zöldfelület közterületen
- Meglévő fasor
- Tervezett fasor közterületen
- Tervezett fák
- Tervezett játszótér
- Hosszúréti patak
- Tervezett gyalogjárda
- Tervezett gyalogjárda közterületen

	Paraméterek			
	KÉSZ szerint	1835/12 telek	1835/13 telek	Teljes terület
Telek területe	min. 5000 m2	12481 m2	12281 m2	24762 m2
Beépítettség terepszint felett	max. 40%	28,46% MEGFELEL	32,58% MEGFELEL	-
Beépíthetőség terepszint alatt	max. 65%	44,26% MEGFELEL	48,79% MEGFELEL	-
Szintterület általános	max. 1,25	1,25 MEGFELEL	1,17 MEGFELEL	1,217 MEGFELEL
Szintterület parkolási	max. 0,65	0,61 MEGFELEL	0,62 MEGFELEL	-
Zöldterület	min. 50%	53,28% MEGFELEL	44,22% * MEGFELEL	-
Épületmagasság	7,5 m -12,5 m	12,38m;12,31 m;12,41 m MEGFELEL	12,21m;12,49m;12,31m; 12,45m - MEGFELEL	-
Lakásszám	max. 270 db	-	-	270 db MEGFELEL
Parkolószám	min. 270 x 1,5= 405 db	-	-	428 db -szint alatt 21 db -szint felett MEGFELEL

megjegyzés:

* Háromszintes növényállomány létesítésével csökkentett minimális zöldfelület 42,5% 43/2018. (XII.4) ÖK rendelet 12.§ (12) alapján

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Dátum: 2024. január

Rajzcím: BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

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

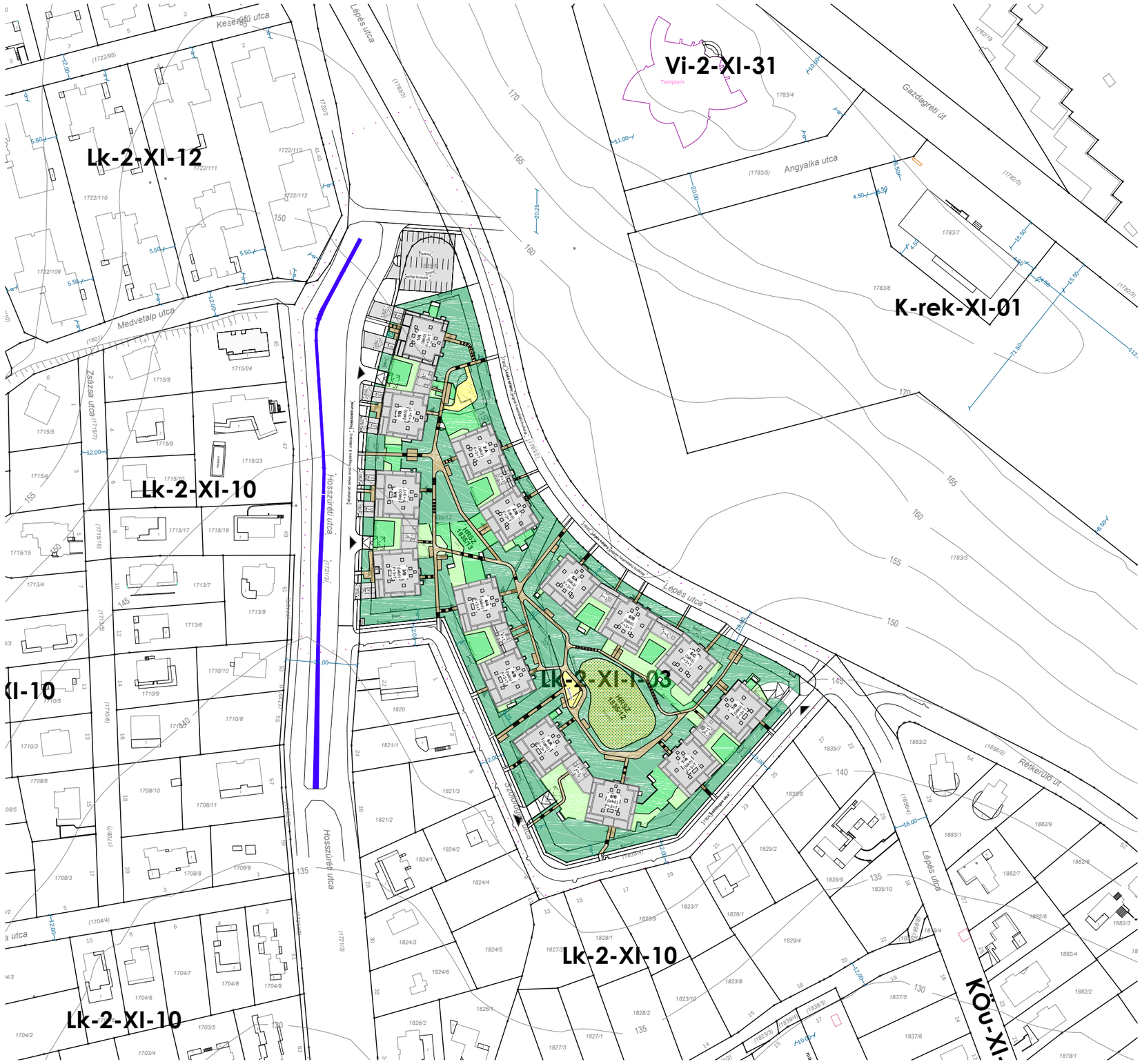
KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: J-1

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

- Telekhatár
- Pincekontur
- Termett talajú zöldfelület
- Tetőkert 81 cm fölötti termőréteg
- Tetőkert 41-80 cm termőréteg
- Gyalogjárda
- Játszótér esésvédő burkolattal
- Játszótér termett talajú zöldfelületen

Zöldfelület min 50%:

HRSZ 1835/12	53,28%	megfelel
HRSZ 1835/13	44,22%	*megfelel

* Háromszintes növényállomány létesítésével csökkentett minimális zöldfelület 42,5%, 43/2018.(XII.4.)OK rendelet 12§(12)alapján

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Dátum: 2024. január

Rajzcím: ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

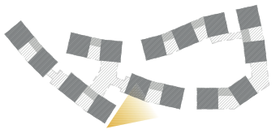
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

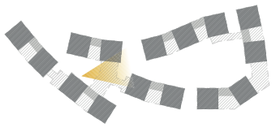
KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

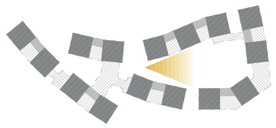
Rajzszám: J-2



SZŐLŐLUGAS UTCA



BELSŐ KERT



BELSŐ KERT

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ:

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Dátum: 2024. január

Rajzcím: LÁTVÁNYKÉPEK - 1835/12

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:

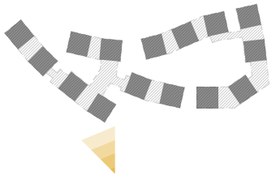
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

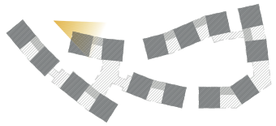
KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

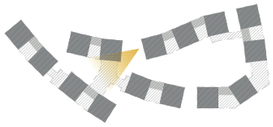
Rajzszám: J-3



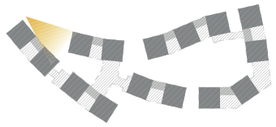
HOSSZÚRÉTI PATAK FELŐL



LÉPÉS SÉTÁNY FELŐL



BELSŐ KERT



ÉSZAKI KERT FELŐL

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ:

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Dátum: 2024. január

Rajzcím: LÁTVÁNYKÉPEK - 1835/13

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:

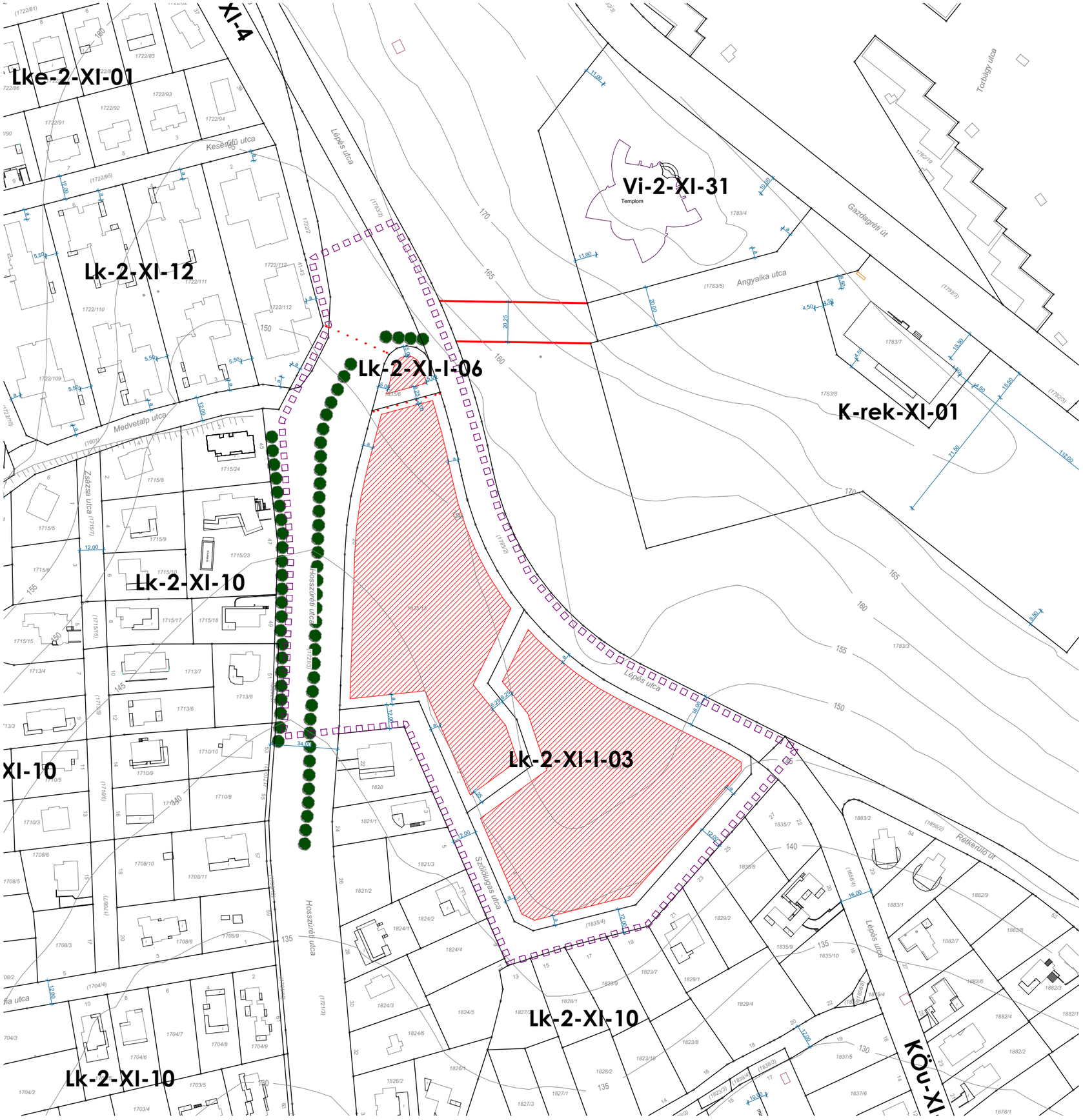
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: J-4



BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 — Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal

2.Kötelező szabályozási elemek:

2.1 A szabályozás alapelemei:

- Tervezett szabályozási vonal
- 20,00 — Szabályozási szélesség
- Építési övezetek és övezetek határa
- **Lk-2-XI-I-03** Építési övezetek jele

2.2 A szabályozás másodlagos elemei:

- Építési hely

2.3 Egyéb szabályozási elemek:

- Kötelező közterületi fásítás

Lk-2-XI-I-03

5000-SZ-40-65-ém:7,5-12,5-1,25-0,65-50

Lk-2-XI-I-06

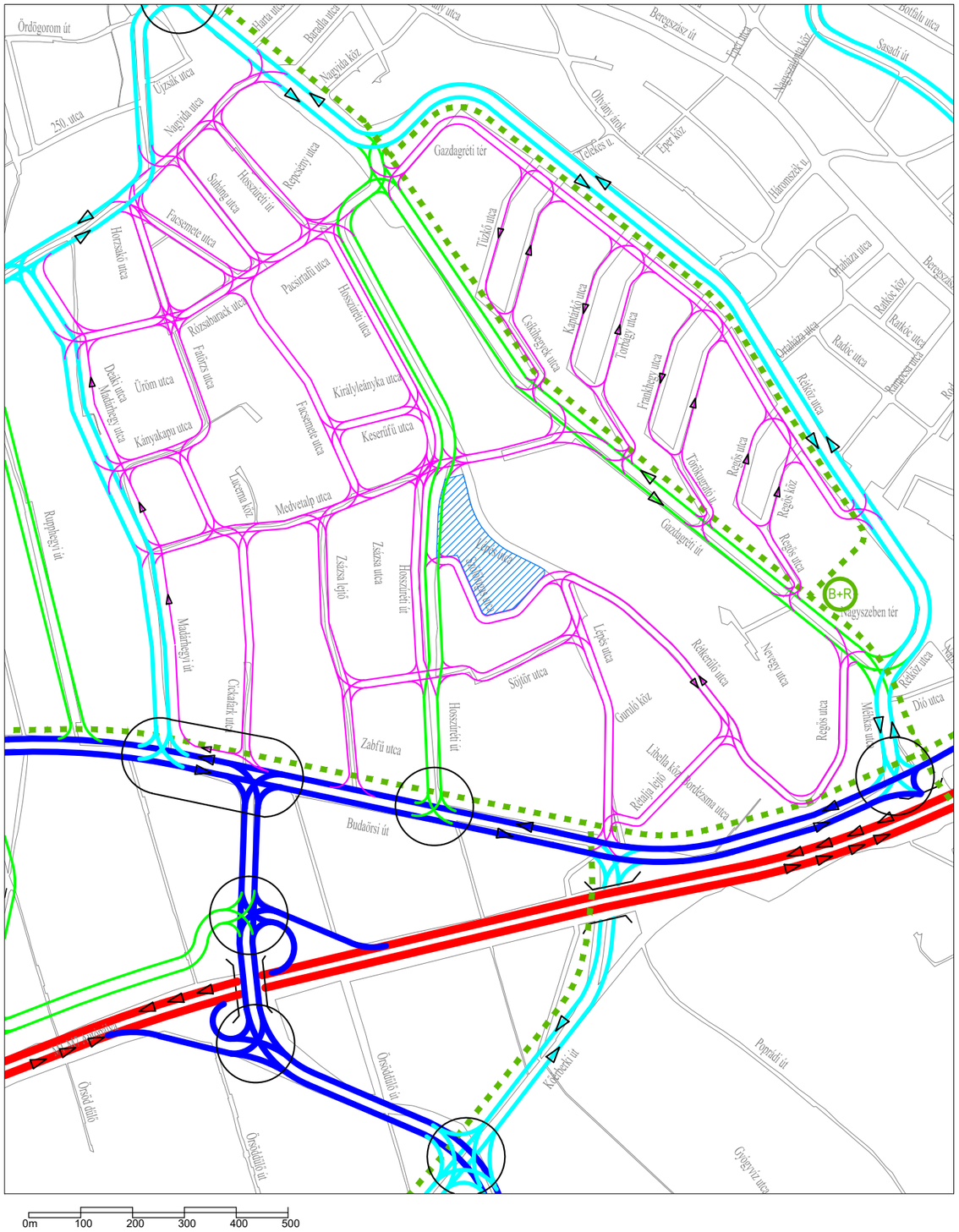
K-SZ-25-35-ém:0-7,5-0,5-0,5-50

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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV			Dátum: 2024. január
Rajzcím: SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	ÉPÍTÉSZET: VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.		Lépték: 1:2000
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01; NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: LEITNER GÁBOR T-01-9117; JORDÁN PÉTER T-01-2129; BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM K1 1-01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K1 01-5053	Rajzszám: SZ-1

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

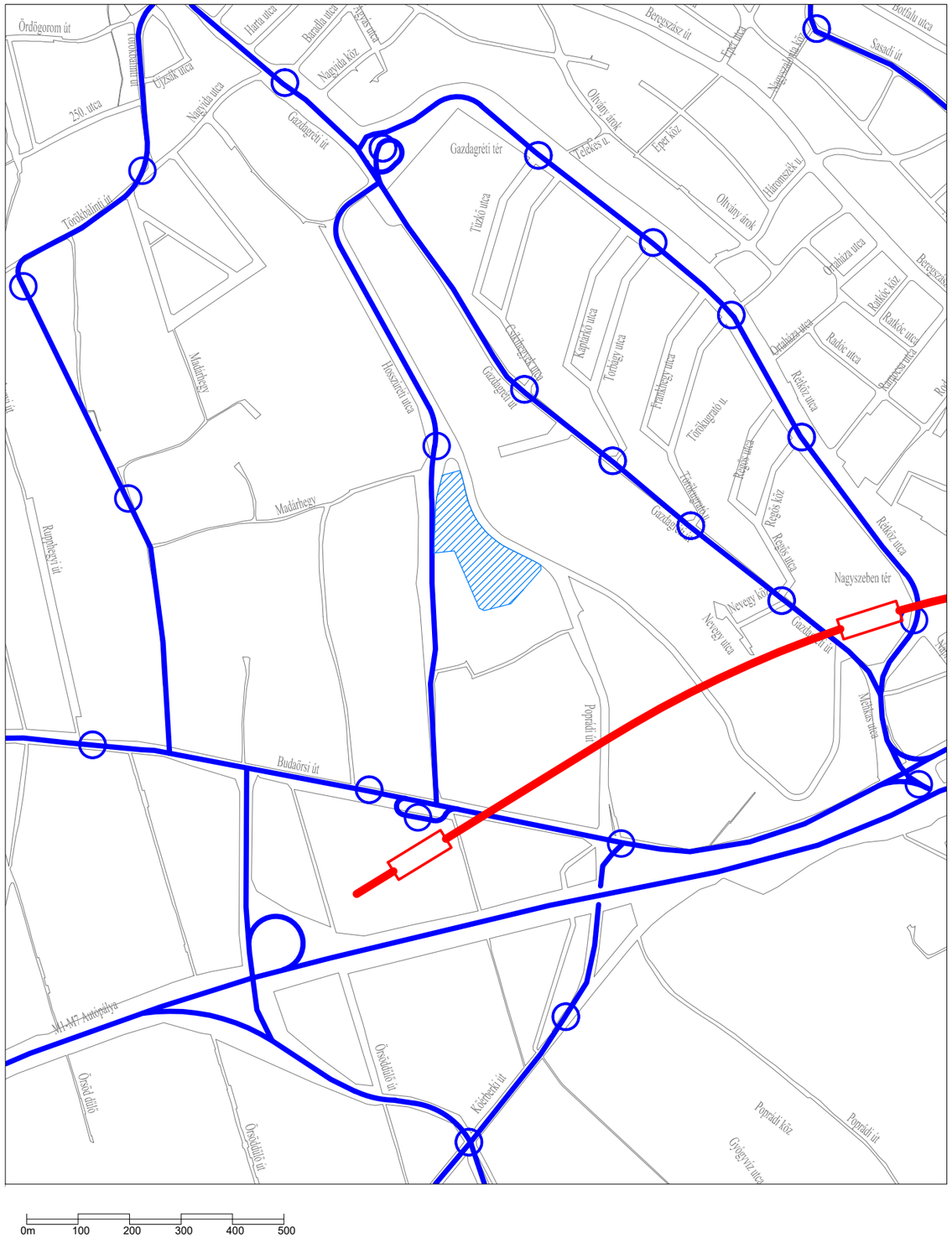
- tervezési terület
- autópálya, autóút
- elsőrendű főút
- másodrendű főút
- gyűjtő út
- kiszolgáló út
- kerékpáros útvonal
- jelzőlámpás csp.

TERVEZŐ:

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

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS JAVASLAT	Dátum: 2024. január
Rajzcím: TÁVLATI KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS JAVASLATA	ÉPÍTÉSZET: VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. / Lépték: 1:10000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:	KÖZMŰ:	KÖZLEKEDÉS:	KÖRNYEZET:	Rajzszám:
KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	LEITNER GÁBOR T-01-9117 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	RHORER ÁDÁM K1 1-01-3157	NEMES ZOLTÁN K1 01-5053	KÖF-1



0m 100 200 300 400 500

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

tervezési terület

gyorsvasút vonal

autóbusz vonal

TERVEZŐ:

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

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS JAVASLAT

Dátum: 2024. január

Rajzcím: TÁVLATI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS JAVASLATA

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:10000

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

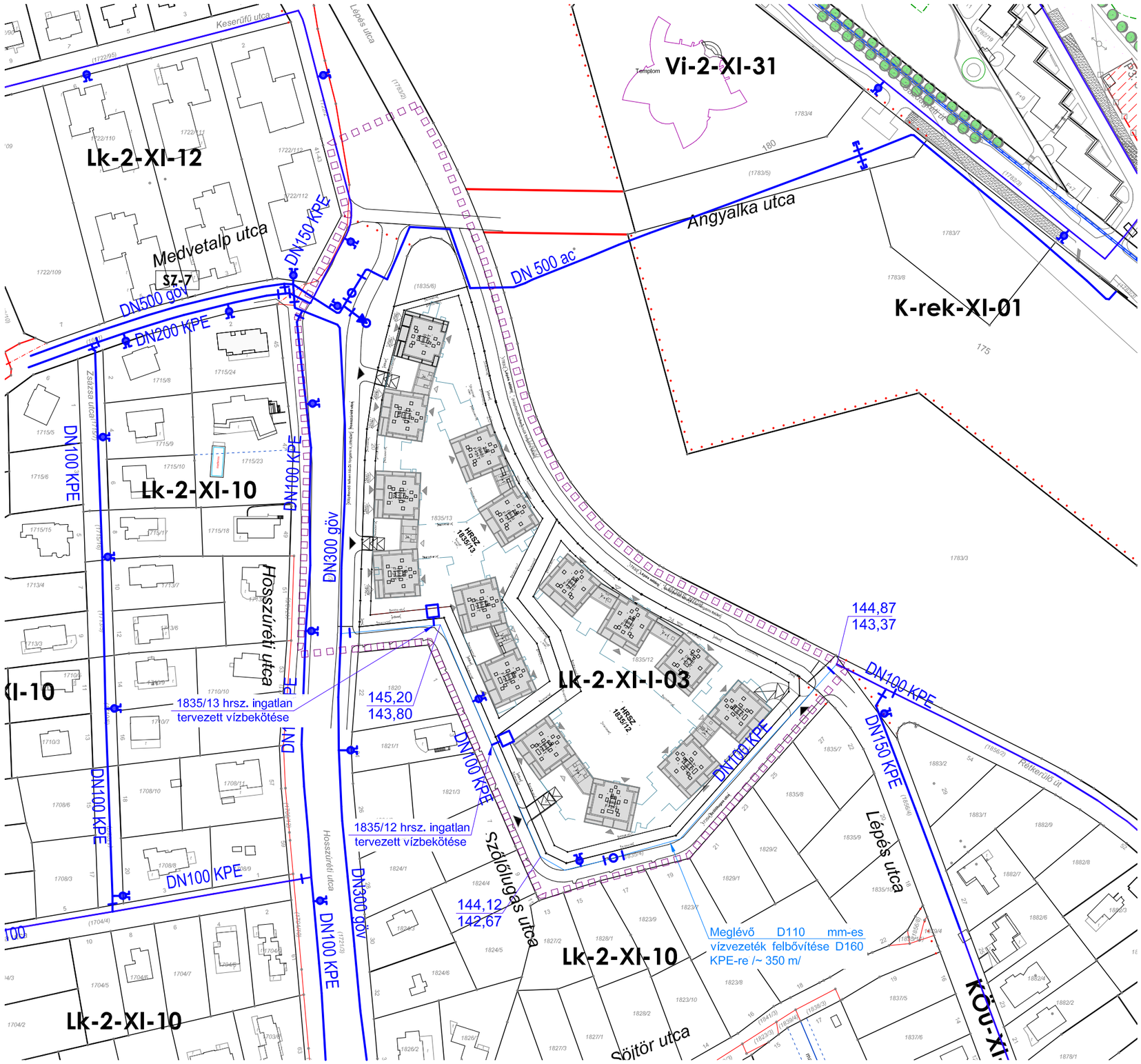
KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: KÖF-2

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

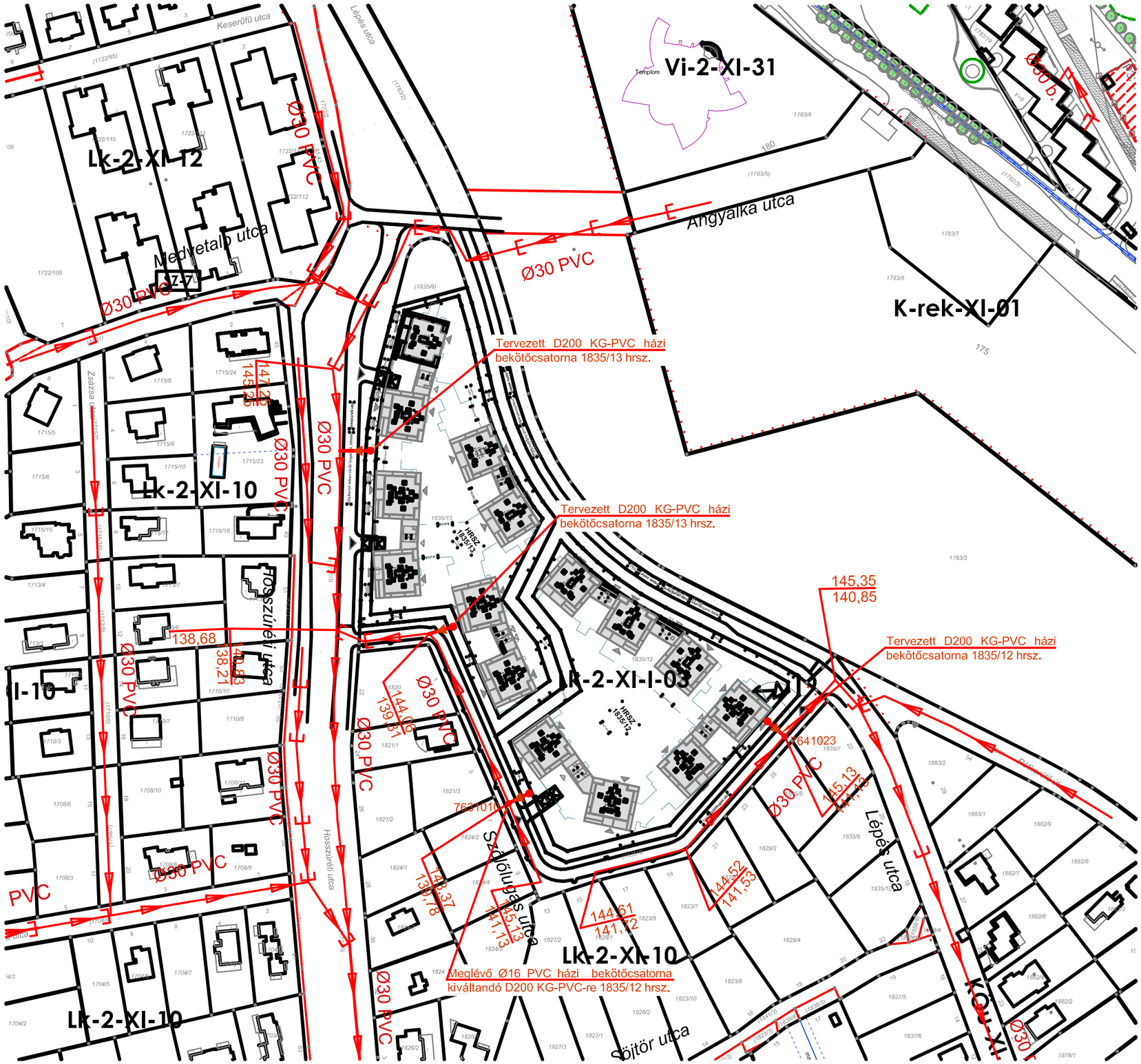
- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal

tervezett vízbekötés
vízvezeték /tolózárral, tűzcsappal/

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

KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉS JAVASLAT			Dátum: 2024. január
Rajzcím: VÍZIKÖZMŰVEK - IVÓVÍZELLÁTÁSI JAVASLAT		ÉPÍTÉSZET: VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.	Lépték: 1:2000
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01; NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: LEITNER GÁBOR T-01-9117; JORDÁN PÉTER T-01-2129; BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM K1 1-01-3157 / KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K1 01-5053	Rajzszám: KF-V

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

1.Alaptérképi elemek

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 1835/12 — Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal

- Szennyvízcsatorna
- tervezett DN200 KG-PVC bekötőcsatorna

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

KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉS JAVASLAT

Dátum: 2024. január

Rajzcím: VÍZIKÖZMŰVEK - SZENNYVÍZ ELVEZETÉS JAVASLAT

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Léptek: 1:2000

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

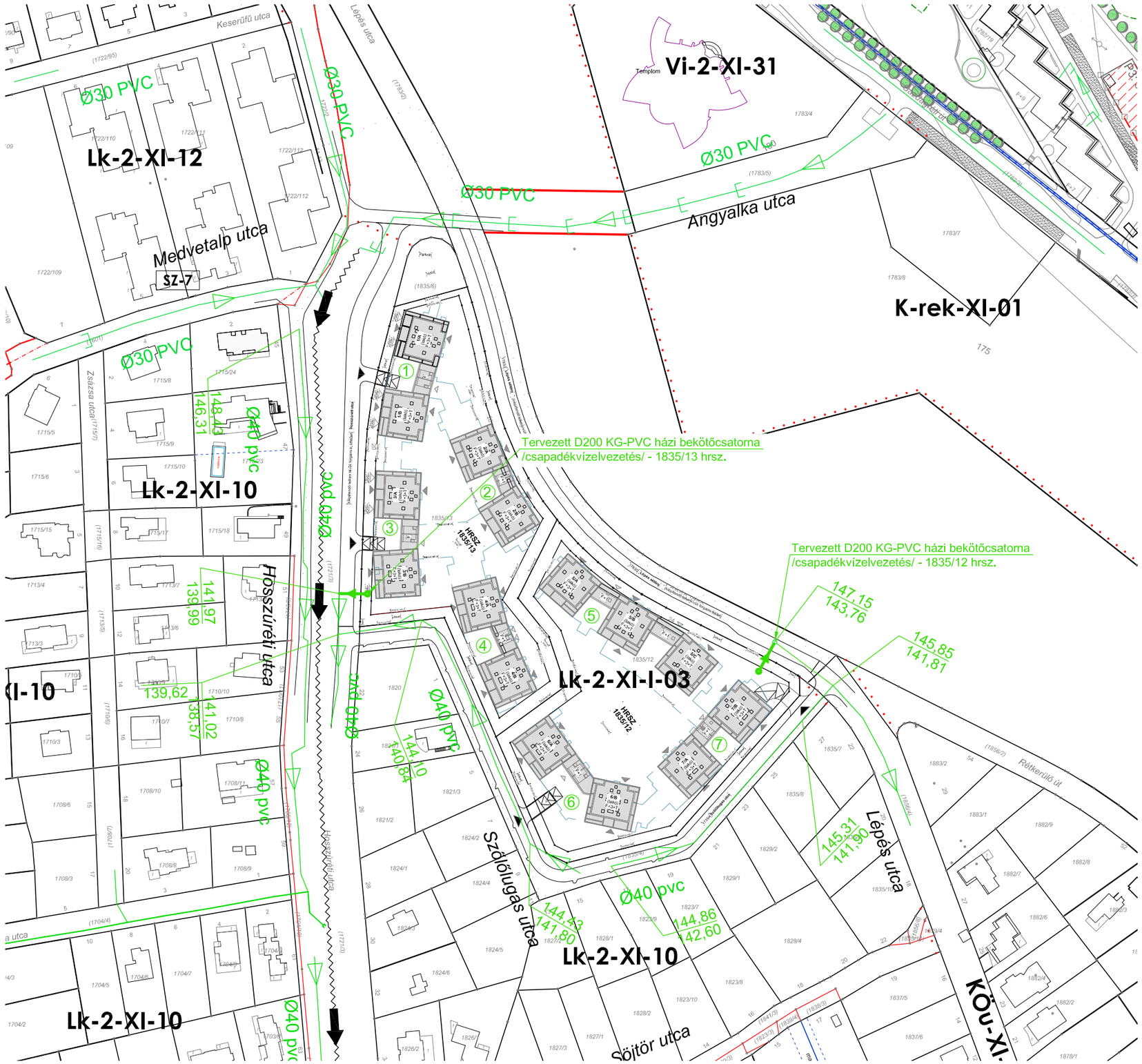
KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: KF-CS

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

csapadékcsatorna

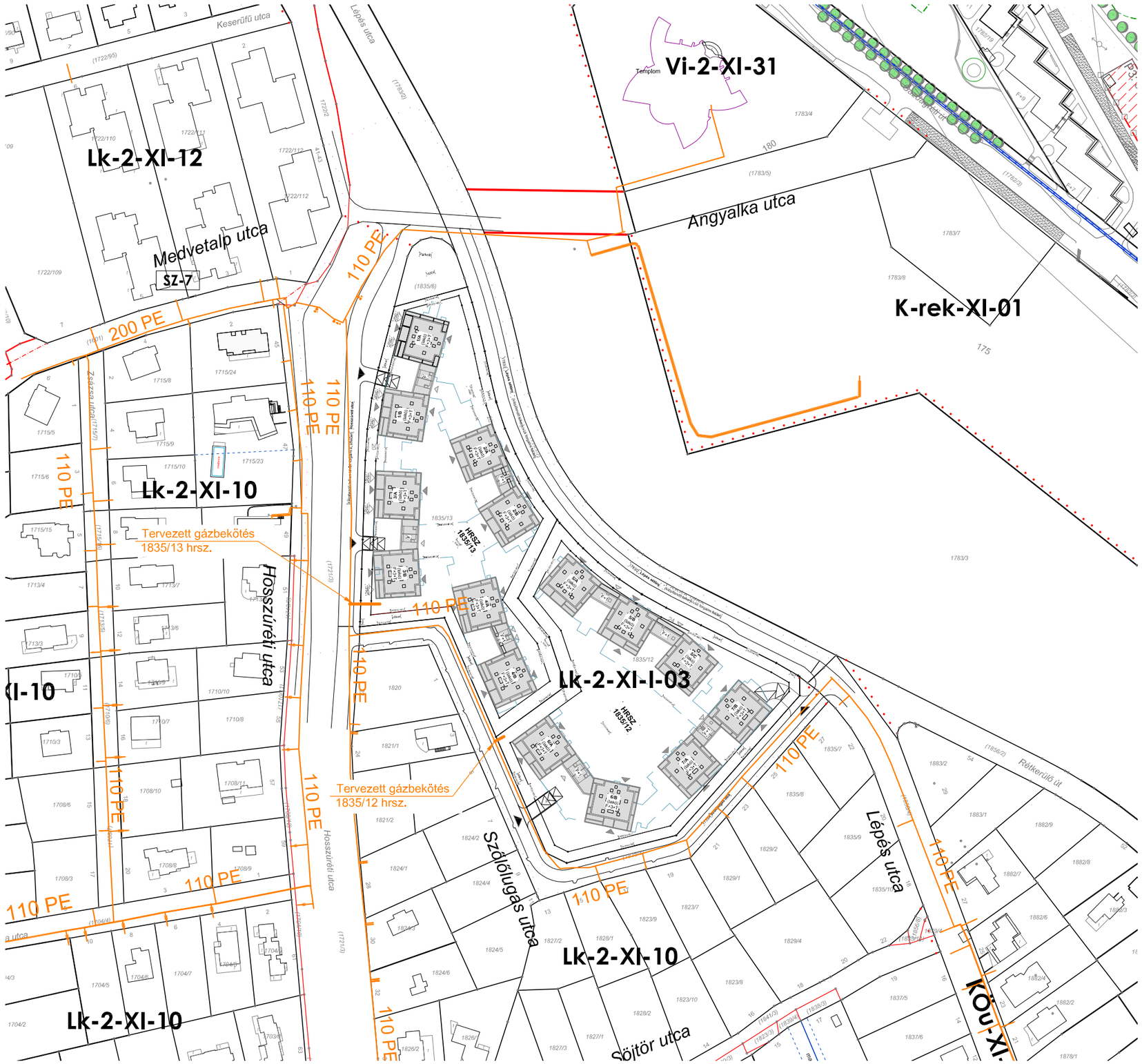
árok

tervezett DN200 KG-PVC bekötőcsatorna

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

KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉS JAVASLAT			Dátum: 2024. január
Rajzcím: VÍZIKÖZMŰVEK - CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉSI JAVASLAT	ÉPÍTÉSZET: VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.		Lépték: 1:2000
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: LEITNER GÁBOR T-01-9117 JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM K1 1-01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K1 01-5053	Rajzszám: KF-E

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

gázvezeték (kisnyomású)
tervezett gázbekötés

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

KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉS JAVASLAT			Dátum: 2024. január
Rajzcím: ENERGIA - FÖLDGÁZ ELLÁTÁS JAVASLAT	ÉPÍTÉSZET: VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.		Lépték: 1:2000
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01; NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: LEITNER GÁBOR T-01-9117; JORDÁN PÉTER T-01-2129; BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM K1 1-01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K1 01-5053	Rajzszám: KF-G

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT- BUDAÖRS HATÁRA - XII.KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTOPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT

KIF elektromos földkábel
KÖF elektromos földkábel
közvilágítás földkábel
TR javasolt transzformátor

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

KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉS JAVASLAT

Dátum: 2024. január

Rajzcím: ENERGIAKÖZMŰVEK - VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS JAVASLAT

ÉPÍTÉSZET: **VIKÁR ÉS LUKÁCS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.**

Lépték: 1:2000

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

KÖZMŰ:
LEITNER GÁBOR
T-01-9117
JORDÁN PÉTER
T-01-2129
BENEDEK PÉTER
VZT-13-16318

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
K1 1-01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K1 01-5053

Rajzszám: KF-VIL

RENDELET TERVEZET

BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA - XII. KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTÓPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

dokumentáció a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69.§ (2) bekezdés szerinti eljárás

2024. január

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

...../2024 (.....) önkormányzati rendelete

a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) c) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 5. és 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, valamint az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Rendelet 10. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(3) A közművezetékeket felszín alatti elhelyezéssel kell kivitelezni."

2.§

A Rendelet 25. § (10) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(10) Abban az esetben, ha az épület kontúrvonalán mért legmagasabb és legalacsonyabb terepcsatlakozás közötti teljes lejtés eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 3,5 méterrel lehet magasabb."

3.§

A Rendelet 25.§-a új bekezdéssel egészül ki:

"(17) Az övezetben a 1835/12 és 1835/13 hrsz-ú telkeken összesen 270 db lakás létesíthető.."

4. §

A Rendelet új paragrafussal egészül ki:

"27. Az Lk-2-XI-I-06 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

27. § *(1) Az Lk-2-XI-I-06 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:*

a) közintézmény,

b) igazgatási, egészségügyi,

c) szolgáltatás,

d) vendéglátás,

e) kiskereskedelem.

(2) Az övezet területén üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

(3) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

(4) Az övezet területén nem helyezhető el olyan funkció, mely esetében az egyéb jogszabályban előírt zajhatárérték betartása nem biztosítható.

(5) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(6) Az építési övezet területén:

a) az előkert mérete: minimum 5,0 m,

b) az oldalkert mérete: 6,25 m,

(7) Az övezetben a telkekre 1 épület építhető.

(8) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

(9) Az épület legmagasabb pontja - gerincmagassága - magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszésvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(10) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,

b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 10,5 méter lehet.

(11) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

(12) A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni."

5.§

A Rendelet 40. § cb) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"cb) Hosszúréti utca (1721/3),(1722/2), (1722/3) hrsz.,"

6.§

Hatályát veszti a Rendelet:

1. 25.§ (7) bekezdése,

2. 25.§ (8) bekezdése,

7.§

(1) A Rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

8. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Dr. László Imre
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző

Indokolás

a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelet módosításához

A 1.§-hoz

Ez az előírás a közművezetékek kiépítésének esetén előírja, hogy a közművezetékeket a felszín alatt kell elhelyezni.

A 2.§-hoz

A korábbi megfogalmazása a bekezdésnek "az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot" mondatrész mind a tervezői, mind pedig a hatósági oldalról nehezen alkalmazható (megfogalmazása zavaros), ezért átfogalmazása indokolt.

A 3.§-hoz

A bekezdés rögzíti a településrendezési szerződésben meghatározott maximális lakásszámot.

A 4.§-hoz

Az Lk-2-XI-I építési övezetre vonatkozó beépítési előírásokat rögzíti.

A 5.§-hoz

Az alábbi pontban szereplő helyrajzi számok közül a 1721/3-as helyrajzi szám hiányzik, ezért a pont kiegészítése szükséges.

A 6.§-hoz

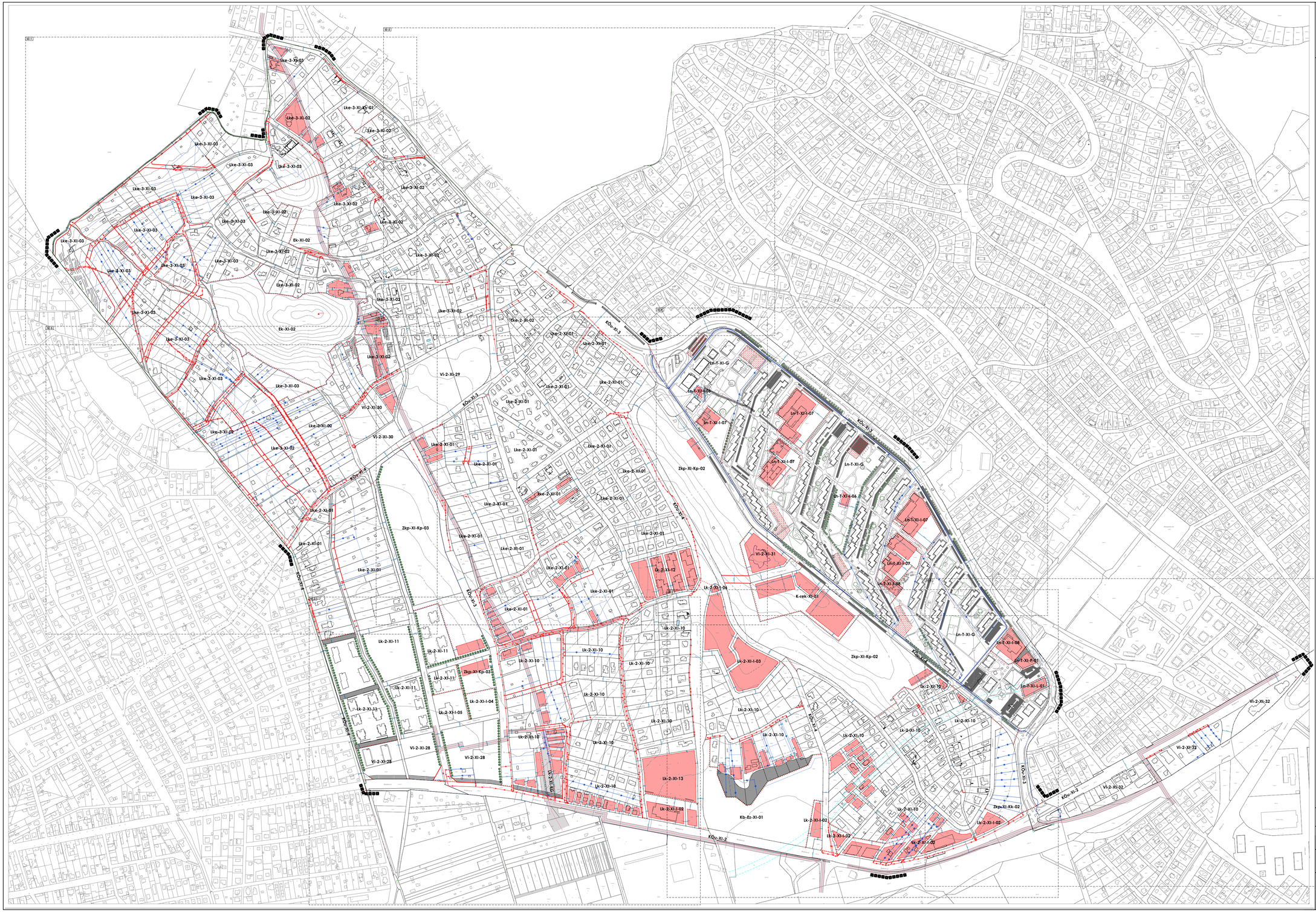
A bekezdés a hatályát vesztett rendelkezéseket sorolja fel..

A 7.§-hoz

A hatályos rendelet mellékleteinek korrekcióját és pontosításait tartalmazza.

A 8. §-hoz

A rendelet hatálybalépésének időpontját rögzíti.



Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület határa - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület KÉSZ terve

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- 77755 Helyrajzi szám
- Kerülethatár
- Építmény

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1. A szabályozás alapelemei:

- Tervezett szabályozási vonal
- 6.0 Szabályozási szélesség
- Építési övezetek és övezetek határa
- **Lke-2-XI-01** Építési övezetek és övezetek jele
- **Lke-2-XI-01** Építési övezetek szabályozási paraméterei

min.telekméret - beépítési mód - max.beépítettség - max.szintszám - min.zöldfelület - beép. magasság kötöttsége - min.beép.magasság - max.beép.magasság - tetőfelépítési - tetőfelépítési parkolók - min.zöldfelület

2.2. A szabályozás másodlagos elemei:

- Kötelező telekhatár megszüntető jel (tervezett közterület szélén)
- Építési hely
- Nem beépíthető terület
- Gázvezeték védőtávolsága (nem beépíthető terület)
- Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján
- Terepszint alatti építési hely

2.3. Egyéb szabályozási elemek:

- Kötelező közterületi fásítás
- Településképvédelmi jelentőségű fasor

3. Irányadó és tájékoztató elemek:

3.1. Irányadó szabályozási elemek:

- Javasolt telekhatár
- Javasolt telekhatárt megszüntető jel
- Közterületek közötti telekhatár

3.2. Egyéb tájékoztató elemek:

- Gázvezeték nyomvonala
- Kerékpárút nyomvonala
- Szintvonal magassági értéke
- 5.0 m (elő)kert)
- 3.0 m (oldalkert)
- épületmagasság értéke (hátsókert)
- felszíni parkoló
- műemlék
- Tervezett gyorsvasút

Ln-T-XI-G
K-Gk-0-0-4m;4.5-16;0.1-2-0;5-45°

Ln-T-XI-I-06
500-52-35-35-4m;0.0-6-0-0.5-0.35-35

Ln-T-XI-I-07
1500-52-50-45-4m;0.0-10.5-1.5-0.45-35

Ln-T-XI-I-08
1500-52-50-60-4m;0.0-10.5-1.4-0.6-35

Ln-T-XI-P-01
1500-52-100-100-4m;7.5-15.0-5.5-1.0-0

Ln-T-XI-L-01
1500-52-35-50-4m;7.5-15-0.2-0-0.5-45

Lk-2-XI-10
1000-52-15;0;0;**-35;35;-25;35;-4m;0;7.5;6.35**-0.4;0.8;-0.25;35;-75;70**;25;

Lk-2-XI-11
1500-52-20-35-4m;6.0-10.5-0.75-0.35-65

Lk-2-XI-12
2000-52-50-50-4m;7.5-11.0-1.2-0-0.5-50

Lk-2-XI-13
2000-52-25-50-4m;6.0-11.5-0.85-0.5-50

Lk-2-XI-I-02
1500-52-30-45-4m;4.5-11.0-1.0-0.45-50

Lk-2-XI-I-03
5000-52-40-45-4m;7.5-12.5-1.25-0.65-50

Lk-2-XI-I-04
2000-52-30-45-4m;6.0-10.5-1.2-0.5-35

Lk-2-XI-I-05
1500-52-30-45-4m;6.0-12.0-1.0-0.45-55

Lk-2-XI-I-06
K-52-25-35-4m;0.0-7.5-0.5-15-50

Lk-2-XI-KG
1000-52-50-50-4m;4.5-19.0-1.5-0.5-20

Lke-2-XI-01
1000-52-15;0;0;**-25-4m;0.0-7.5;6.35**-0.4-0.25-75;70**

Lke-2-XI-02
1000-52-15-25-4m;0.0-5.0;5.5**-0.3-0.25-75

Lke-3-XI-02
1000-52-15-25-4m;0.0-5.0;5.5**-0.3-0.25-75

Lke-3-XI-03
2000-52-10-20-4m;0.0-5.0;5.5**-0.2-0.2-80

Lke-3-XI-Kv-01
K-52-10-10-4m;0.0-3.0;0.2-0.1-80

Vi-2-XI-28
2000-52-30-50-4m;4.0-10.0-1.2-0.5-35

Vi-2-XI-29
2000-52-15-25-4m;0.0-7.5-0.4-0.25-65

Vi-2-XI-30
2000-52-10-20-4m;0.5-5.0;3.5**-0.2-0.20-80

Vi-2-XI-31
1000-52-20-25-4m;0.0-11.0**-0.75-0.25-50

Vi-2-XI-32
1500-52-50-65-4m;6.0-14.0-2.25-0.65-35

K-Rek-XI-01
3000-52-35-25-4m;3.0-9.0;5.0-0.25-45

Zkp-XI-Kp-02
50000-52-0-2-5.5-4m;0.0-4.5-0.005-0.05-75

Zkp-XI-Kp-03
K-52-2.5-4m;0.0-4.5-0.02-0.02-75

Zkp-XI-Kk-02
K-52-2-10-4m;0.0-4.5-0.02-0.1-75

Ek-XI-02
K-52-11-4m;0.0-4.5-0.01-0.01-90

1. melléklet a 43/2018. (XII.4.) XI. ÖK rendelethez

TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.** 1124 Budapest, Sashegyi út 15.			Dátum: 2024. január
Rajzcím: SZABÁLYOZÁSI TERV			Lépték: 1:5000
Rajzcím: SZABÁLYOZÁSI ELEMEK			
VEZETŐ TERVEZŐK: KORÉNYI ANDRÁS T11 01-2988591; NAGY CSILLA T11 01-1215086	KÉSZÍTŐ: LEITNER GÁBOR T-01-0117; JORDÁN PÉTER T-01-2129; DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM K1 1-01-0157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-0053
Rajzszám: KÉSZ-1A			

2. melléklet a 43/2018 (XII.4..) XI.ÖK rendelethez
Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telek szélesség	beépí-tési mód	beépítettségmegengedet tlegnagyobbmértéke		épületmagasság		szintterületimutató		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
	m^2	m		%	%	m	m	m^2/ telek m^2	m^2/ telek m^2	%
Nagyvárosias, telepszerűlakóterületek (Ln-T)										
Ln-T-XI-G	**kialakult**	**kialakult**	**Ú**	**kialakult[x]**	**20**	**4,5**	**16,0**	**1,2**	**0,5**	**45[x]**
Ln-T-XI-I-06	**500**	**20**	**SZ**	**35**	**35**	**-**	**6,0**	**0,5**	**0,35**	**35**
Ln-T-XI-I-07	**1500**	**25**	**SZ**	**50**	**45**	**-**	**10,5**	**1,50**	**0,45**	**35**
Ln-T-XI-I-08	**1500**	**25**	**SZ**	**50**	**60**	**-**	**10,5**	**1,4**	**0,6**	**35**
Ln-T-XI-P-01	**1500**	**25**	**SZ**	**100**	**100**	**7,5**	**15,0**	**5,5**	**1,0**	**0**
Ln-T-XI-L-01	**1500**	**20**	**SZ**	**35**	**50**	**7,5**	**15,0**	**2,0**	**0,5**	**45**
Kisvárosias, jellemzőenszabadonállójellegűlakóterületek (Lk-2) lakóterületek (elsődlegeslakófunkció)										
Lk-2-XI-10	**1000**	**18**	**SZ**	**15 (20)[xx][35]**	**25[35]**	**-**	**7,5(6,5)[xx]**	**0,4[0,8]**	**0,25[35]**	**75(70)[xx][25]**
Lk-2-XI-11	**1500**	**20**	**SZ**	**20**	**35**	**6,0**	**10,5**	**0,75**	**0,35**	**65**
Lk-2-XI-12	**2000**	**30**	**SZ**	**35**	**50**	**7,5**	**11,0**	**1,2**	**0,5**	**50**
Lk-2-XI-13	**2000**	**20**	**SZ**	**25**	**50**	**6,0**	**10,5**	**0,85**	**0,5**	**50**
Kisvárosias, jellemzőenszabadonállójellegűlakóterületek (Lk-2) lakófunkciótkiszolgálóvegyes, intézménydominánsterületek										
Lk-2-XI-I-02	**1500**	**30**	**SZ**	**30**	**45**	**4,5**	**11,0**	**1,0**	**0,45**	**50**
Lk-2-XI-I-03	**5000**	**50**	**SZ**	**40**	**65**	**7,5**	**12,5**	**1,25**	**0,65**	**50**
Lk-2-XI-I-04	**2000**	**25**	**SZ**	**30**	**45**	**6,0**	**10,5**	**1,2**	**0,5**	**35**
Lk-2-XI-I-05	**1500**	**30**	**SZ**	**30**	**45**	**6,0**	**12,0**	**1,0**	**0,45**	**55**
Lk-2-XI-I-06	**Kialakult**	**Kialakult**	**SZ**	**25**	**35**	**0**	**7,5**	**0,5**	**0,5**	**50**
Lk-2-XI-KG	**1000**	**30**	**SZ**	**50**	**50**	**4,5**	**19,0**	**1,5**	**0,5**	**20**
Kertvárosias, lazabeépítésűlakóterületek (Lke-2) lakóterületek (elsődlegeslakófunkció)										
Lke-2-XI-01	**1000**	**18**	**SZ**	**15 (20)[xx]**	**25**	**-**	**7,5(6,5)[xx]**	**0,4**	**0,25**	**75 (70)[xx]**
Lke-2-XI-02	**1000**	**18**	**SZ**	**15**	**25**	**-**	**5,0(5,5)[xxx](5,4)[Z]**	**0,3**	**0,25**	**75**

Kertvárosias, sziluettérzékenyhegyvidékilakóterület (Lke-3) lakóterületek (elsődlegeslakófunkció)										
Lke-3-XI-02	**1000**	**18**	**SZ**	**15**	**25**	**-**	**5,0(5,5)^{xxx}(5,4)^{Z}**	**0,3**	**0,25**	**75**
Lke-3-XI-03	**2000**	**18**	**SZ**	**10**	**20**	**-**	**5,0(5,5)^{xxx}(5,4)^{Z}**	**0,2**	**0,2**	**80**
Lke-3-XI-Kv-01	**kialakult**	**kialakult**	**SZ**	**10**	**10**	**-**	**3,0**	**0,2**	**0,1**	**80**
Intézményi, jellemzőenszabadonállójellegűterületek (Vi-2) intézménydomináns, vegyesterületek										
Vi-2-XI-28	**2000**	**25**	**SZ**	**30**	**50**	**6,0**	**10,0**	**1,2**	**0,5**	**35**
Vi-2-XI-29	**2000**	**30**	**SZ**	**15**	**25**	**-**	**7,5**	**0,4**	**0,25**	**65**
Vi-2-XI-30	**2000**	**18**	**SZ**	**10**	**20**	**-**	**5,0 (5,5)^{xxx}(5,4)^{Z}**	**0,2**	**0,20**	**80**
Vi-2-XI-31	**1000**	**kialakult**	**SZ**	**20**	**25**	**-**	**11,0^{xxxx}**	**0,75**	**0,25**	**50**
Vi-2-XI-32	**1500**	**25**	**SZ**	**50**	**65**	**6,0**	**14,0**	**2,25**	**0,65**	**35**
Nagykiterjedésűrekreációsésszabadidősterület (K-Rek)										
K-Rek-XI-01	**3000**	**25**	**SZ**	**35**	**25**	**3,0**	**9,0**	**0,5**	**0,25**	**45**
Közpark (Zkp)										
Zkp-XI-Kp-02	**50 000**	**-**	**SZ**	**0,5**	**0,5**	**-**	**4,5**	**0,005**	**0,05**	**75**
Zkp-XI-Kp-03	**kialakult**	**kialakult**	**SZ**	**2**	**2**	**-**	**4,5**	**0,02**	**0,02**	**75**
Zkp-XI-KK-02	**kialakult**	**kialakult**	**SZ**	**2**	**10**	**-**	**4,5**	**0,02**	**0,1**	**75**
Erdőterület (E)										
Ek-XI--02	**kialakult**	**kialakult**	**SZ**	**1**	**1**	**-**	**4,5**	**0,01**	**0,01**	**90**

(X) Az övezet úszótelkes beépítésekből és az ezekhez csatlakozó közterületekből áll, ezért a terepszintalatti beépítés, a szintterületi mutató valamint a legkisebb zöldfelületi mérték számításánál az övezet egész területét kell figyelembevenni.

(xx) Engedmény épületmagasság é sszintszám korlátozás esetén, a szintszám pinceszint + földszint+1 szint, a min. oldalkert változatlanul 3,75 m.

(xxx) Engedmény oromfalas magastető használata esetén,

(xxxx) Az épületépületmagassága max. 11,0 m, de a templom funkciójából következően a tervezett torony (tornyok) max. magassága: 25,0 m

[ ] Alapintézményi rendeltetés esetén

Z Engedmény zöldtető kialakítása esetén.