



Korényi és Társai Építésziroda Kft.

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

**BUDAPEST, XI. KERÜLET, KERÜLETHATÁR - VASÚTVONAL – SÁFRÁNY
UTCA - KONDOROSI ÚT - SOLT UTCA – ANDOR UTCA – EGÉR ÚT – BALATONI
ÚT – VILLAMOS VONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
KÉSZ VIII. ÜTEM**

ALÁÍRÓLAP

BUDAPEST, XI. KERÜLET, KERÜLETHATÁR - VASÚTVONAL – SÁFRÁNY UTCA - KONDOROSI ÚT - SOLT UTCA – ANDOR UTCA – EGÉR ÚT – BALATONI ÚT – VILLAMOS VONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVE

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 Benedek Péter VZT-13-16318	 

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK ÉS ELJÁRÁSREND

TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

1. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK A RENDELETBEN

- 1.1. A Rendelet 3.§. 3. pont javasolt módosítása
- 1.2. A Rendelet 7.§. kiegészítése új bekezdéssel
- 1.3. A Rendelet 7.§. kiegészítése új bekezdéssel
- 1.4. A Rendelet 7.§. kiegészítése új bekezdéssel
- 1.5. A Rendelet 10.§. (4) bekezdés javasolt kiegészítése
- 1.6. A Rendelet 10.§. (6) bekezdés javasolt módosítása
- 1.7. A Rendelet 12.§. kiegészítése új bekezdéssel
- 1.8. A Rendelet 4. mellékletének javasolt módosítása

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK A SZABÁLYOZÁSI TERVLAPON

- 2.1. 44579 hrsz-ú telek építési helyének módosítása
- 2.2. Budapest, XI. kerület Egér út- Ütköző sor, Balatoni út által határolt tömb
- 2.3. Budapest, XI. kerület Kővirág sor - Méhész utca - Patvar utca - Putnok utca által határolt tömb

3. RENDELET TERVEZET

ELŐZMÉNYEK ÉS ELJÁRÁSREND

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő testülete 2021.januárjában hagyta jóvá a Budapest XI. kerület, XI.-XXII. kerülethatár - vasútvonal – Sáfrány utca - Kondorosi út - Solt utca – Andor utca – Egér út – Balatoni út – villamos vonal által határolt terület kerületi építési szabályzatát (1/2021.(I.29.) XI. Ök. - KÉSZ-8.) 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.

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."

TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

1. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK A RENDELETBEN

1.1. A Rendelet 3.§. 3. pont javasolt módosítása.

A hatályos Rendelet szövegezése

3. *gyep vagy talajtakaró*: talajtakaró, gyeppótló növényzet vagy gyep, és ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány,

A kétszintes és háromszintes növényállomány definíciójának meghatározásához szükséges a gyep és talajtakaró fogalmának önálló meghatározása, a fogalmak pontosítása.

A javasolt pontosítás a következő:

3. *gyep*: természetes vagy telepített többségében fűfélékből és kétszikű fajokból álló növénytársulás vagy társítás.

12. *talajtakaró növény*: alacsonyabb termetű, maximum 25 cm magas, terülő habitusú, összefüggő növényállomány.

1.2. A Rendelet 7.§. kiegészítése új bekezdéssel

A felülvizsgálat során figyelembe vettük a rendelet hatálybalépése óta eltelt idő alatt épült épületek telepítéséből leszűrhető tanulságokat. A telken belüli zöldfelületek és burkolt felületek kialakítása kapcsán szükséges, hogy az előkertekben a lehető legnagyobb egybefüggő aktív zöldfelületek jöjjenek létre.

A javasolt kiegészítés a következő:

- (5) Kisvárosias, valamint kertvárosias lakóterületeken az előkert jogszabályban meghatározott minimális méretén belül burkolt felület – a telken álló épület megközelítésére szolgáló út, járda és behajtó kivételével– nem létesíthető. Az előkert területét biológiailag aktív zöldfelületként kell kialakítani. Alapintézményi funkció elhelyezése esetén ezen előírást nem kell alkalmazni.

1.3. A Rendelet 7.§. kiegészítése új bekezdéssel

A felülvizsgálat során figyelembe vettük a rendelet hatálybalépése óta eltelt idő alatt épült épületek telepítéséből leszűrhető tanulságokat. Az Ln, Lk, Lke és Vi övezetekben szükséges a tetőről összegyűjtött esővizek telken belüli összegyűjtését és felhasználását szabályozni.

A javasolt kiegészítés a következő:

- (6) A nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias lakóterületeken, valamint az intézményi területeken a tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és öntözésre felhasználni.

1.4. A Rendelet 7.§. kiegészítése új bekezdéssel

A felülvizsgálat során figyelembe vettük a rendelet hatálybalépése óta eltelt idő alatt épült épületek telepítéséből leszűrhető tanulságokat. Az Ln, Lk, Lke és Vi övezetekben a létesített funkcióhoz az OTÉK előírásainak megfelelő számú kerékpártámaszt a Magyar Kerékpárosklub műszaki ajánlásának megfelelő műszaki tartalommal kell terepszinten kialakítani.

A javasolt kiegészítés a következő:

(7) A nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias lakóterületeken, valamint az intézményi területeken a létesített funkcióhoz az OTÉK előírásainak megfelelő számú kerékpártámaszt a Magyar Kerékpárosklub műszaki ajánlásának megfelelő műszaki tartalommal kell terepszinten kialakítani..

1.5. A Rendelet 10.§. (4) bekezdés javasolt kiegészítése

A hatályos Rendelet szövegezése

- (4) Zárt szennyvíztároló nem létesíthető, a meglévők felszámolásáról a közcsatorna-hálózatra való rákapcsolódással egy időben a szennyvíz keletkeztetőjének gondoskodnia kell.

Az egyértelmű hatósági alkalmazás érdekében indokolt a bekezdés szövegének pontosítása, illetve kiegészítése.

A javasolt kiegészítés a következő:

- (4) Zárt szennyvíztároló, egyéb közműpótló műtárgy (pl. biológiai szennyvíztisztító berendezés) nem létesíthető, a meglévők felszámolásáról a közcsatorna-hálózatra való rákapcsolódással egy időben a szennyvíz keletkeztetőjének gondoskodnia kell.

1.6. A Rendelet 10.§. (6) bekezdés javasolt módosítása

A hatályos Rendelet szövegezése

- (6) Épületek közötti légtérben a közterületeken légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető, kivéve azokat az eseteket, amennyiben ezek a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükségesek.

A rendelkezés mind az ELMŰ jogi képviselői, valamint az önkormányzat jogászai véleménye alapján jogszabálysértőek, tekintettel arra, hogy olyan kérdést szabályoznak, melyet a villamos energiáról szóló törvény rendez. Ezért a magasabb rendű jogszabállyal történő összhang megteremtése érdekében javasoljuk a rendelkezés törlését.

A javasolt módosítás, a bekezdés törlése.

1.7. A Rendelet 12.§. kiegészítése új bekezdéssel

Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V.24.) TNM rendelet 6.§ (2) bekezdés a) pontja szerint a használatba vételre kerülő minden új épület esetén az épület energiaigényének legalább 25%-t megújuló energiaforrásból kell biztosítani, így ennek a rendeletben történő megadása felesleges. Klímaügyi és légszennyezettségi szempontból azonban indokolt ennél szigorúbb előírást tenni az irodaházakra.

A javasolt kiegészítés a következő:

(12) Új irodaház építése esetén ha a vonatkozó jogszabály szerinti kötelező alternatív rendszerek vizsgálata szerint a műszaki, gazdasági feltételek arra adottak, az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 30%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

1.8. A Rendelet 4. mellékletének javasolt módosítása

A hatályos rendelet nem rendelkezik a szükséges személygépkocsik elhelyezéséről lakófunkció létesítése esetén, ezért ennek pontosítása szükséges.

A javasolt módosítás a következő:

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

Ssz.	Funkció - rendeltetés		
		(x)	(y)
1	Minden lakás után	-	-

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK A SZABÁLYOZÁSI TERVLAPON

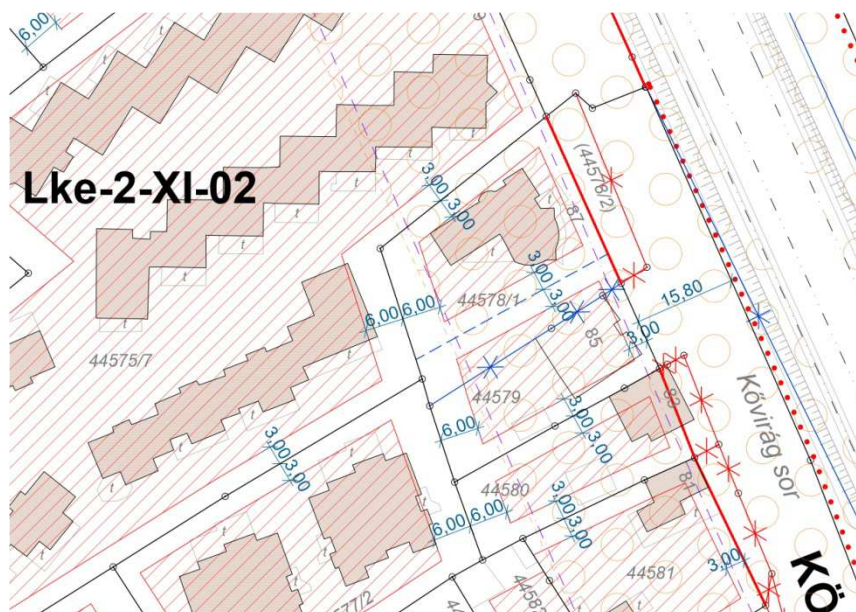
2.1. 44579 hrsz-ú telek építési helyének módosítása

A telken a korábban álló épületet elbontották. A szabályozási terv a telekre ikres beépítési módot ír elő. A szomszédos 44580 hrsz-ú ingatlanon álló épület nyeregtetős, a tetőidoma a közös telekhatárra lejt, a közös telekhatáron eresz húzódik. Továbbá kinyúlik a tervezett közterület területére, így illeszkedő ikres beépítés nagyon nehézkes. A 44579 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa egyben a szomszédos 44578/1-es ingatlan tulajdonosa is. A két szomszédos telken telekhatár korrekcióval két jó arányú telek alakítható ki, szabadonálló beépítési móddal. Ez a korrekció a telket rövid távon is beépíthetővé teszi.

KÉSZ-8. 1.a melléklet kivágata - hatályos állapot



KÉSZ-8. 1.a melléklet kivágata - tervezett állapot



2.2. Budapest, XI. kerület Egér út- Ütköző sor, Balatoni út által határolt tömb

ELŐZMÉNYEK

A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (NIF Zrt.) – amely szervezetnek 2023. január 1. óta jogutódja az Építési és Közlekedési Minisztérium – által indított uniós nyílt közbeszerzési eljárás eredményeként Tervezési szerződést kötött az UNITEF '83 Zrt-vel a *MÁV Szűk keresztmetszet kiváltás kapcsán a Kelenföld – Budaörs vasúti vonalszakasz kivitelezéséhez szükséges engedélyezési-, tendertervek és tenderdokumentáció elkészítésére*. A szerződés a pénzügyi fedezetét biztosító Támogatási szerződés módosítását követően, 2020.11.03-án lépett hatályba. A projektet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé** nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII.6.) Korm.rendelet 1.sz. melléklete az alábbiak szerint tartalmazza:

2.1.93 1.számú vasútvonal Kelenföld – Budaörs (Törökbálint) fejlesztése

A projekt fő célja az 1. sz. vasúti fővonal kapacitáskorlátjának feloldása, rövid távon az elővárosi kínálatbővítés – a Budapest Agglomerációs Vasúti Stratégiával összhangban –, hosszú távon pedig a távolsági kapcsolatok javítása (a Budapest-Varsó nagysebességű vasút – NSV – bevezető szakaszaként). Ennek érdekében válik szükségessé – amint azt a jelen tervezést megelőzően elkészült Megvalósíthatósági tanulmány is megállapította – a tárgyi vonalszakaszon a 3. és 4. vágány kiépítése. A tervezés kezdeti időszakában elvégzett vizsgálatok eredményeként a négyvágányú vonalszakasz hossza növekedett, a tervezési szakasz végpontja Törökbálint megállóhely lett.

A jelenleg hatályos szabályozási terv módosításának készítéséhez kiindulásként felhasznált engedélyezési terv a Budapest – Hegyeshalom (1. sz.) országos törzshálózati vasútvonal Budapest-Kelenföld állomás – Törökbálint megállóhely közötti vonalszakaszának (123+36.56 – 229+00hmsz.) 4 vágányúvá történő átépítésére, a szorosan ehhez kapcsolódó állomási vágánykapcsolatok, utasforgalmi kiszolgáló létesítmények szükség szerinti átépítésére, fejlesztésére vonatkozik, magába foglalja a szükséges műtárgy átépítéseket, a fejlesztéshez kapcsolódó útépítési és további szakági feladatokat. A tervezési feladat része a Kelenföld vasútállomástól Déli pályaudvar felé vezető vasúti pályához csatlakozó új összekötő vágány tervezése (0+00 – 5+89.26 hmsz. között), érintett továbbá a 30a. sz. (Budapest – Székesfehérvár) vasútvonal 26+00 – 36+21 hmsz. közötti szakasza, valamint Kelenföld vasútállomás vágányhálózatának egy része. A tervezéssel érintett részek Budapest XI. kerület, Újbuda, továbbá Budaörs és Törökbálint területén találhatóak; a fejlesztés keretében egyes

szakaszokon a jelenlegi vasúti, illetve közúti területek bővítése, a jogi határok változtatása szükséges.

Az Újbuda területén vezető érintett vonalszakaszon sebességnövekedés nem tervezett, ugyanakkor a vonatszám növekedése várható. A projekt keretében az új vágányok mellett a meglévők felújítására is sor kerül. A fejlesztés a jelenlegi vasúti terület északi oldalát érinti, a vasútfejlesztés, valamint a kapcsolódó létesítmények miatt több telek kisajátítása, valamint épületek bontása válik szükségessé. A vasútvonalon több helyen a meglévő hidak, aluljárók átalakítása, felújítása tervezett.

A négyvágányú vonalszakasszal párhuzamosan futó Repülőtéri út áthelyezése szükséges, a vonatkozó előírások betartása miatt, a jelenlegi úttól 20 m távolságtartás tervezett. A Repülőtéri úttal párhuzamosan futó kerékpárút is épül.

A Muskétás utcai megszűnő szintbeni közúti átjáró miatt a személygépjármű forgalom elvezetését a Repülőtéri út felől a Kékperje utcánál tervezett (a Tóváros lakópark megközelítéséhez is szükséges) új közúti felüljáró– Tóváros u. – új összekötő útszakasz – részben átépülő Puskapor u. útvonal biztosítja. A Muskétás utcánál a gyalogos- és kerékpáros forgalom számára a vágányok keresztezésére új aluljáró épül.

A felsorolt változások egyik része miatt tervezett (és szükséges) szabályozási módosítások a Budapest XI. kerület, kerülethatár – vasútvonal – Sáfrány utca – Kondorosi út – Solt utca – Andor utca – Egér út – Balatoni út – villamos vonal által határolt terület kerületi építési szabályzatának (KÉSZ 8. ütem) területi hatálya alá tartoznak.

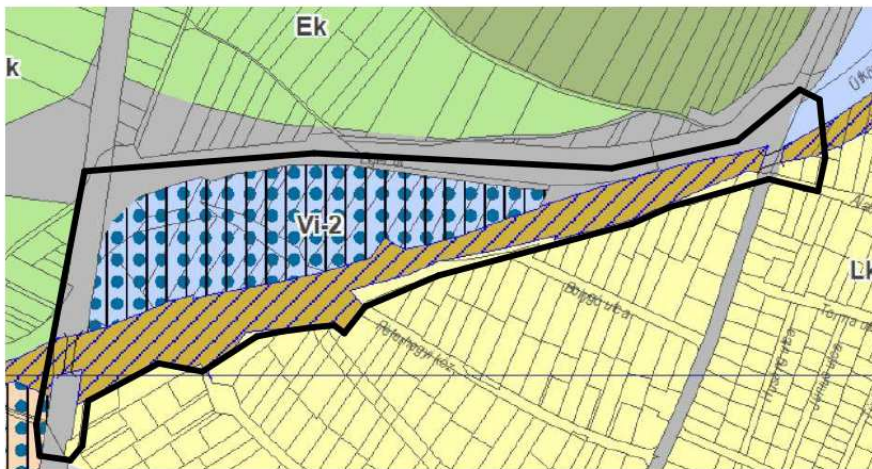
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA ÉS IGAZOLÁSA

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)

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:

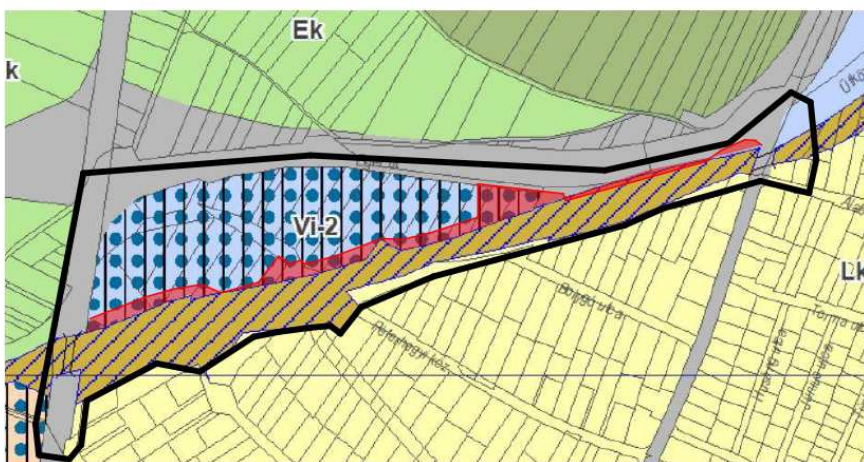
- az egyes településrészek felhasználási módját (tervezett területfelhasználási egységeit),
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

A TSZT hatályos állapota a tervezési területre:



- Lke-2** Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület
- Vi-2** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- KÖk** Kötőpályás közlekedési terület
- Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján
- Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás

A MÁV fejlesztési projektje során szükséges a jelenlegi területfelhasználási egység területének korrekciója az északi oldalon. Az alábbi ábrán a piros sraffozott terület mutatja azt a többlet területet, amire a MÁV-nak szüksége van.



- Lke-2** Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület
- Vi-2** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- KÖk** Kötőpályás közlekedési terület
- Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján
- Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás

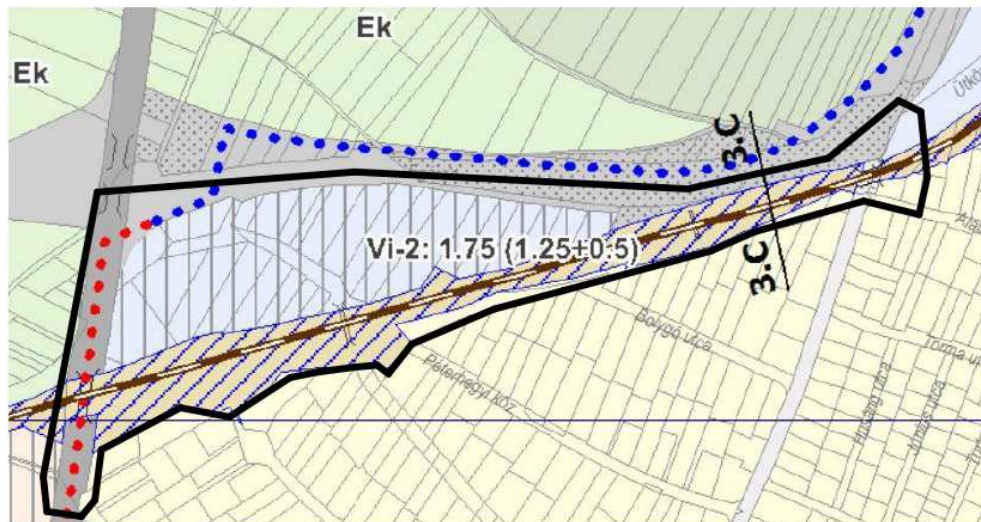
Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

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 korlátozósaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határoz meg.

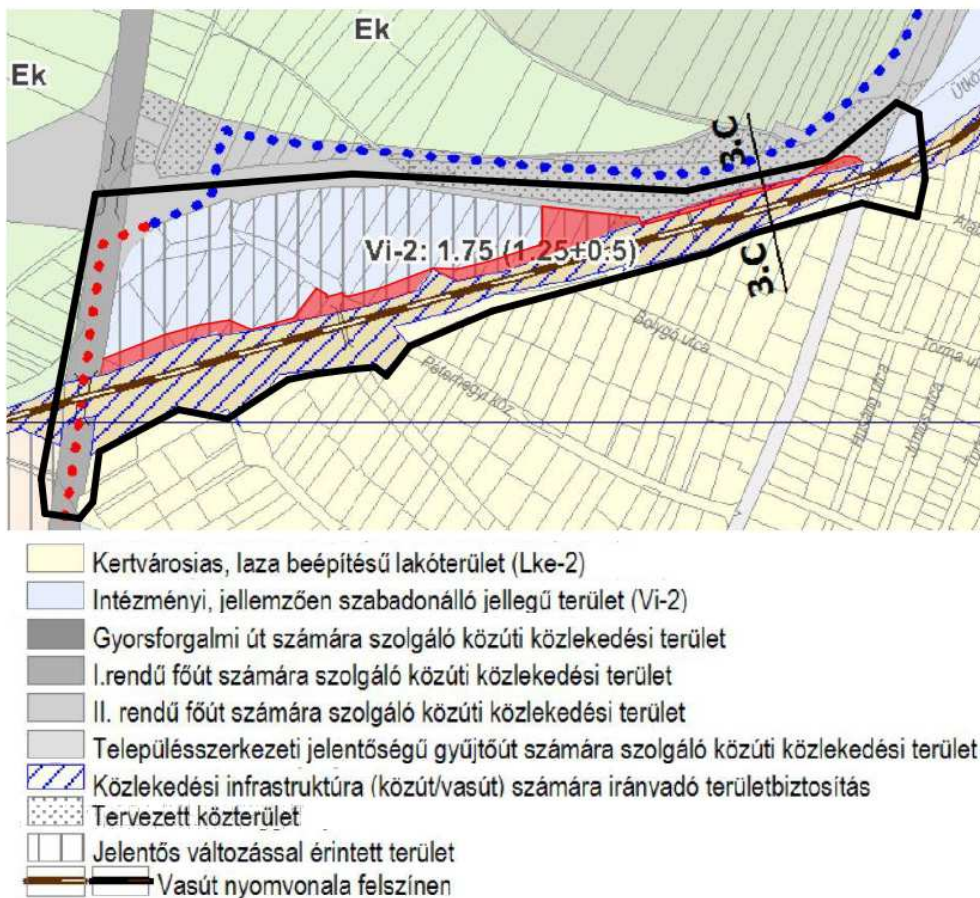
Az FRSZ a tervek hierarchiájának megfelelően egyes a TSZT-ben meghatározott szabályozandó elemet rendezet szinten is rögzít.

A FRSZ hatályos állapota a tervezési területre:



	Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2)
	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
	Gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület
	I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
	II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
	Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület
	Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára iránvadó területbiztosítás
	Tervezett közterület
	Jelentős változással érintett terület
	Vasút nyomvonala felszínén

A TSZT módosítással összhangban az FRSZ módosítása is szükséges. Az alábbi ábrán a piros sraffozott terület mutatja a szükséges korrekciót.



A kerület városrendezési és építési szabályzat (KÉSZ) 1/2021 (I.26.) önkormányzati rendelet 8. ütem

kivonat

19. A Vi-2-XI-02 jelű intézményi építési övezetre vonatkozó előírások

23. § (1) A Vi-2-XI-02 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény,
- b) igazgatási, egészségügyi,
- c) iroda,
- d) szálláshely-szolgáltatás,
- e) szolgáltatás,
- f) vendéglátás,
- g) egyéb közösségi szórakoztatás,
- h) sport,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- j) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül csak közműbecsatlakozási műtárgy helyezhető el, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül.

(3) Kereskedelmi funkció az épületek földszintjén helyezhető el

- (4) A Vi-2-XI-02 jelű övezet területén lakófunkció nem létesíthető.
- (5) A Vi-2-XI-02 jelű övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.
- (6) A Vi-2-XI-02 jelű övezet területén nem helyezhető el olyan funkció, mely esetében az egyéb jogszabályban előírt zajhatárérték betartása nem biztosítható.
- (7) A Vi-2-XI-02 jelű építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal lehet.
- (8) A Vi-2-XI-02 jelű építési övezet területén
- az előkert mérete: Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - az oldalkert mérete: Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret
 - a hátsókert mérete: Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.
- (9) A Vi-2-XI-02 jelű övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.
- (10) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.
- (11) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs szerkezeti elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (10) bekezdés előírásai érvényesek.
- (12) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszsvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.
- (13) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén
- sík terepen maximum 3,5 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
 - 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 13,5 méter lehet.
- (14) Új beépítés esetén többletcsapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

22. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások - KÖu--XI-2, KÖu-XI-3, jelű területek

26. § A KÖu jelű területek elsősorban közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak, ezek területén autós nem létesíthető.



A MÁV fejlesztésnek többletterületre van szüksége, ezért a vasút számára kijelölt KÖk-XI övezet északi oldalán a Vi-2 övezet terhére az övezeti határ módosul.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A 2021. januárjában elfogadott jelenleg hatályos szabályozás megalapozó vizsgálataihoz képest az épületállományban érdemi változás nem történt.

A vizsgálati tervlapok a reambulált állapotot tartalmazzák.

ZÖLDFELÜLETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A vizsgált tervezési terület az Egér út és az Ütköző sor közötti, túlnyomó részben nagy forgalmú közúti és vasúti közlekedési terület közötti, keskeny háromszög alakú közlekedési és közlekedési zöld terület.

A térség a területhasználatból adódóan elhanyagolt, perem területi, jórészt spontán kialakult, másodlagos, ruderális zöldterület. Elhanyagolt, bozótos fás, helyenként gyepes zöldfelületek húzódnak a vasútvonaltól délre. Itt nagyon magas az invazív fafajok (bálványfa, zöld juhar, ostorfa, akác) aránya a fás növényzeten belül. Megállapítható, hogy a vasúti pálya mellett a MÁV előírásai szerint pályavédelmi okokból kijelölt, a szélső vágányoktól mért 9-9 m széles

kötelezően fátlan sávok az ápolatlanság, kezeletlenség miatt hiányoznak. A bozótos, cserjés faállomány elvadult, több helyen a pálya széléig nőtt.

A tervezési területet észak-nyugat dél-kelet irányban megosztja a Péterhegyi köz. Ennek vasúttól északra fekvő mindkét oldalán a vasút és a közút közé szorult, zárványszerű kertescsaládi házas terület található. Itt változó telekméretes és változó méretű és minőségű épületállományt kísérve jelentős zöldfelületi borítottságot képező kertek övezik a lakóházakat. A kertek faállománya vegyes, sok a gyümölcsfa, de fenyőfélék és díszfák is jelentős számban találhatók itt.

Az Egér út déli oldalán vasbeton zajvédő fal sáv húzódik.

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés

A terület nyugati határán húzódó Balatoni út elsőrendű főút, a 7. számú főút fővárosi bevezető szakasza. Az út 2x1 forgalmi sáv, a Budapest Kelenföld – Hegyeshalom vasútvonal és az Egér út fölött felüljárón halad át. Átlagos napi forgalma 16.000 Ej/nap. Az Egér út csomópontja külön szintű, a Repülőtéri úti csomópont szintben. Az Egér út 2x2 sáv elsőrendű főút, az úton a megengedett sebesség 70 km/h. A területet észak felől határolja, az ingatlanok kiszolgálását szerviz út biztosítja (Péterhegyi dűlő). Egér úti csomópontjában az alcsomópontok jelzőlámpás szabályozásúak. Az út átlagos napi forgalma 22.000 Ej/nap. A főútvonalak és a vasút által határolt terület közúti megközelítését biztosító Péterhegyi köz a vasútvonal fölötti felüljárón halad át, a Balatoni út – Egér út csomópont egyirányú csomóponti ágához kisíves kapcsolatokkal csatlakozik. A Péterhegyi köz kétirányú forgalmú, de pályaszélessége csak 3 m.

A vasút feletti egysávú hídon súlykorlátozás (8 t) van érvényben. A terület Tempo 30 övezetben van.

Közösségi közlekedés

A terület környezetének utasforgalmát a Kelenföldi pályaudvar metróállomásig közlekedő autóbusszjáratok bonyolítják le.

A Balatoni úton közlekedő 147-es járatnak és a Balatoni út D – Egér út irányban közlekedő 141-es járatnak nincs közvetlenül a terület mellett megállója, de a legközelebbi kapcsolat 2 – 300 méteren belül van.

A terület déli határán az 1. számú Budapest Kelenföld – Hegyeshalom vasútvonalnak a legközelebbi állomása a Kelenföld pályaudvar. A vonal kétvágányú, villamosított.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A terület környezetében az Egér út északi oldalán épült ki kerékpárút.

A területen belüli Péterhegyi köz és Péterhegyi dűlő vegyes használatú, nincs járda kiépítve.

A terület keleti végén gyalogos aluljáró vezet át a vasútvonal alatt.

Parkolás

A terület ingatlanjaihoz a parkolás a telken belül történik.

KÖZMŰ VIZSGÁLAT

Vizsgálati anyag

A tervezési terület Budapest Újbuda Balatoni út – Egér út/Péterhegyi dűlő – Péterhegyi út. – Ütköző sor által határolt terület. E terület Szabályozási vonal néhány szakaszának módosítására kerül sor, ehhez készül a közmű munkarész.

A következőkben szakáganként ismertetjük a meglévő közműveket, azok hálózatát.

Vízellátás

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

A tervezési területet érintő utcákban az alábbi csatornák találhatóak:

- Balatoni út érintett szakaszán, a Repülőtéri út és a Péterhegyi köz között NA200 mm-es vezeték épült
- Péterhegyi közben NA200 – NA100 ágvezeték végtűzcsappal végződve
- Egér út – Péterhegyi dűlő érintett szakaszán a Péterhegyi útig, annak folytatásaként szintén NA200 mm-es vízvezeték húzódik
- Péterhegyi úton NA200 mm-es vezeték, mely keresztez a MÁV vasútvonalat
- Ütköző sor vízvezetéke a Péterhegyi úti NA200 mm-es vezetékről ágazik le és az Éva utcáig tart NA 100 mm-es átmérővel

Csatornázás:

A vizsgált terület csatornázása egyesített és elválasztott rendszerben épült ki. A terület beépítéséhez kiépült szennyvízhálózat jelentős fejlesztésen ment keresztül. A vizsgált terület eddigi beépítésének szennyvízcsatornázása megoldott tekinthető.

A tervezési területet érintő utcákban az alábbi csatornák találhatóak:

- Balatoni út érintett szakaszán, a Péterhegyi lejtő és a Péterhegyi köz között nincs csatorna
- Az Egér úton gravitációs csapadék csatorna üzemel.
- A Péterhegyi dűlőben és Péterhegyi közben gravitációs szennyvízcsatorna húzódik

- Az Ütközősorban gravitációs szennyvízcsatorna található
- Az Ütközősor Péterhegyi út felőli végén egy rövid gravitációs csapadékvízcsatorna húzódik

Gázellátás

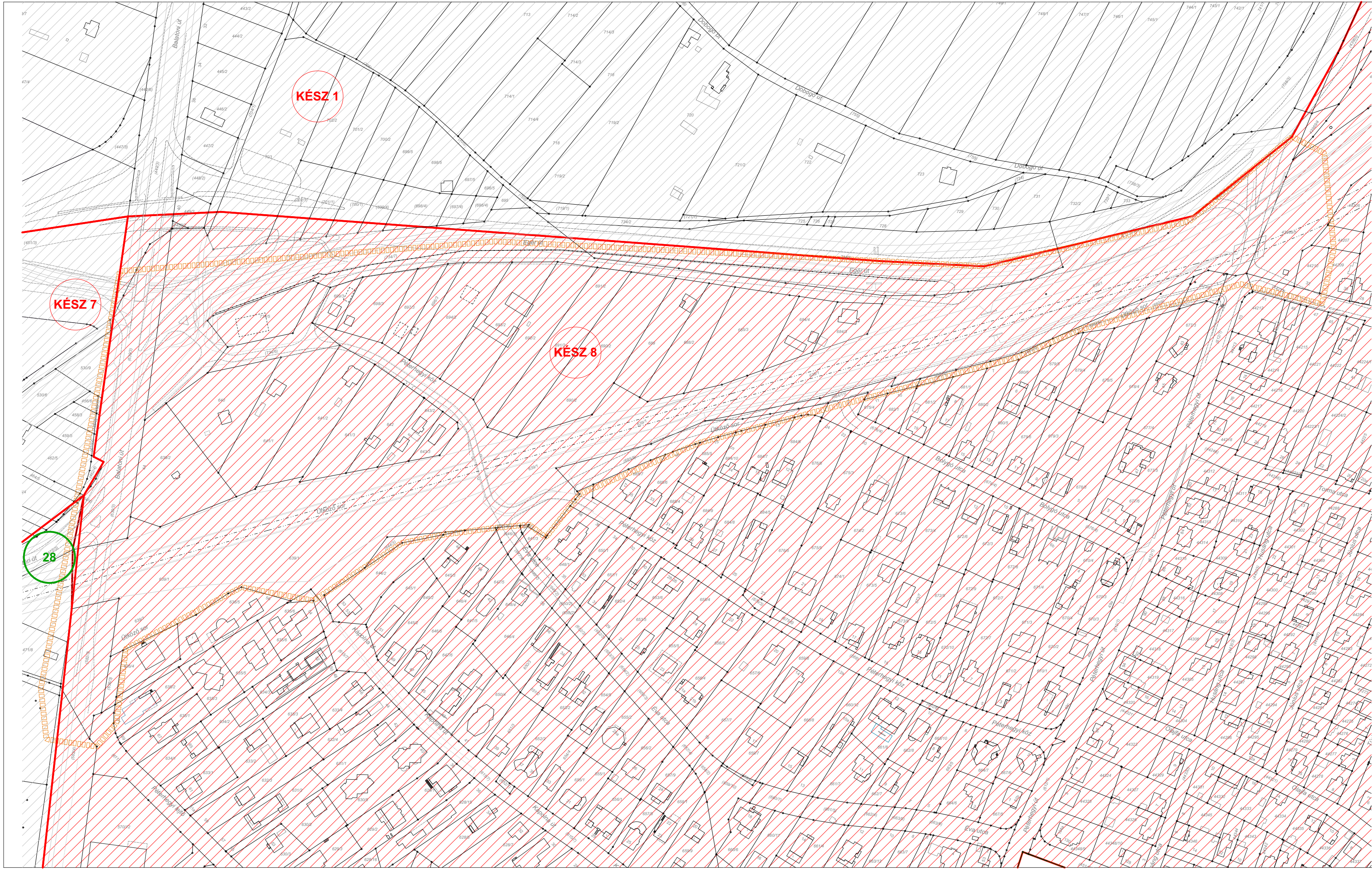
- Balatoni út érintett szakaszán, a Repülőtéri út és a Péterhegyi köz között nincs gázvezeték
- Péterhegyi közben kiépült a gázvezeték, mely a felüljárón kereszteli a MÁV vasútvonalat
- Egér út – Péterhegyi dűlő érintett szakaszán a 684/3 hrsz. ingatlanig épült ki a gázvezeték
- Péterhegyi úton is húzódik gázvezeték, mely keresztezi a MÁV vasútvonalat
- Ütköző sor gázvezetéke a Péterhegyi úti vezetékről ágazik le és csatlakozik a felüljárónál lévő vezetékhez

Elektromos energia-ellátás - közvilágítás

- Balatoni út érintett szakaszán, a Repülőtéri út és a Péterhegyi köz között
 - o 10 kV-os kábel – keresztezve a MÁV vasútvonalat
 - o 1 kV-os kábel
 - o közvilágítás
- Péterhegyi közben
 - o 1 kV-os kábel
 - o közvilágítás
- Egér út – Péterhegyi dűlő
 - o 1 kV-os kábel
 - o közvilágítás
- Péterhegyi úton – keresztezve a MÁV vasútvonalat
 - o 1 kV-os kábel
 - o közvilágítás
- Ütköző sor
 - o 1 kV-os kábel
 - megjegyzésként jelezzük, hogy a 681 hrsz-ú ingatlan közepénél történik egy kábel leágazás, mely keresztezi a MÁV vasútvonalat és a Péterhegyi dűlőnél köt ki

Hírközlés

- Balatoni út érintett szakaszán, a Repülőtéri út és a Péterhegyi köz között
 - o Magyar Telekom földkábel - keresztezve a MÁV vasútvonalat
- Péterhegyi közben
 - o MVM NET földkábel
- Egér út – Péterhegyi dűlő
 - o Magyar Telekom földkábel
 - o MVM NET földkábel
 - o Invitech földkábel
- Péterhegyi úton – keresztezve a MÁV vasútvonalat
 - o Magyar Telekom földkábel
 - o MVM NET földkábel
 - o VODAFONE légvezeték
 - o Invitech földkábel
- Ütköző sor
 - o Magyar Telekom földkábel
 - o DIGI légvezeték
 - o VODAFONE légvezeték
 - o Invitech földkábel keresztezve a MÁV vasútvonalat a 15. sz-ú házzal szemben

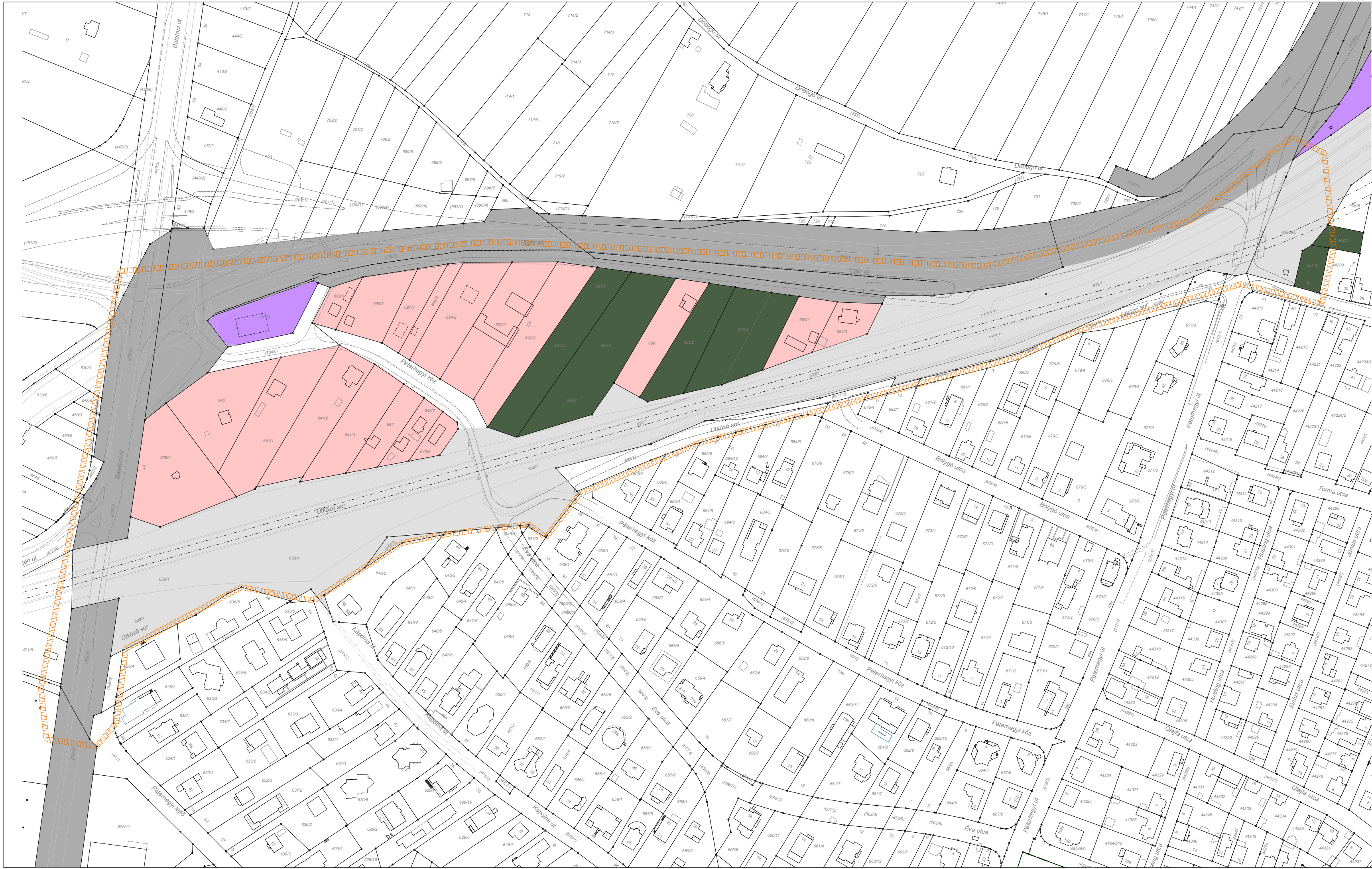


1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

JELMAGYARÁZAT:

	Tervezési terület határa
	Telekhatár
	Helyrajzszám
	Épület
	Geodéziailag nem bémért épület
	Vasúti vágány nyomvonala
	Zajvédő fal
	Burkolat
	Burkolat (Földhivatali térkép)
	Töltés (Földhivatali térkép)
	Hatályos szabályozási terv (7 évnél nem régebbi rendelettel elfogadva)
	Hatályos szabályozási terv (tervezési területen kívüli rendezési tervek)

TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. szeptember
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA		LÉPTEK: 1:2000
RAJZCÍM: HATÁLYOS KVSZ VIZSGÁLATA		RAJZSZÁM: VRV -1-SZ2
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ADÁM TK6 01-3157
KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053		



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondoros út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:**
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bennért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)

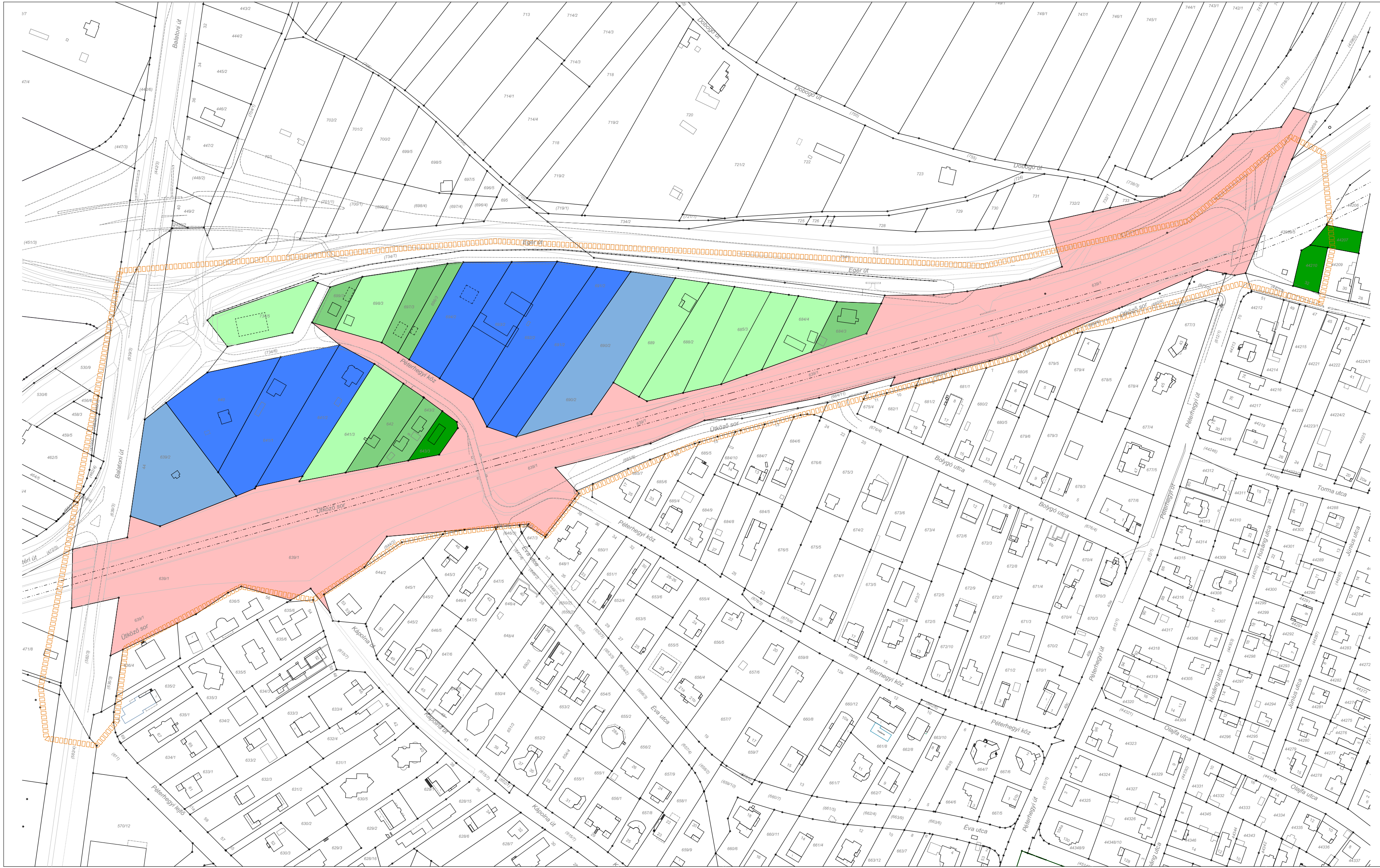
- Lakóterület**
- Kertvárosias vegyes beépítésű lakóterület
 - Kereskedelmi, szolgáltató területek
 - Vasúti közlekedési területek
 - Közlekedési terület - I.rendű főút
 - Használaton kívüli területek

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

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA DÁTUM: 2023. szeptember

RAJZCÍM: **TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA** LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K1 01-5053	RAJZSZÁM: ÉKV -1-SZ2
---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	----------------------------------------------	--------------------------------



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondoros út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bennért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)

- 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
- 500 - 1 000 m²
- 1 - 500 m²

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

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA DÁTUM: 2023. szeptember

RAJZCÍM: **TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA-TELEKMÉRET VIZSGÁLAT** LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS: DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖRNYEZET: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	RAJZSZÁM: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053
---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	----------------------------------------------	----------------------------------------------

ÉKV -2-SZZ



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondoros út - Solt utca - Andor utca - Eger út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:**
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bennért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)
-
- Kereskedelmi, -szolgáltató épület
 - Lakóépület
 - Melléképület (tárolók, kocsibeállók, kis raktárak, egyéb)
 - Közlekedés és közüzemellátáshoz kapcsolódó épület

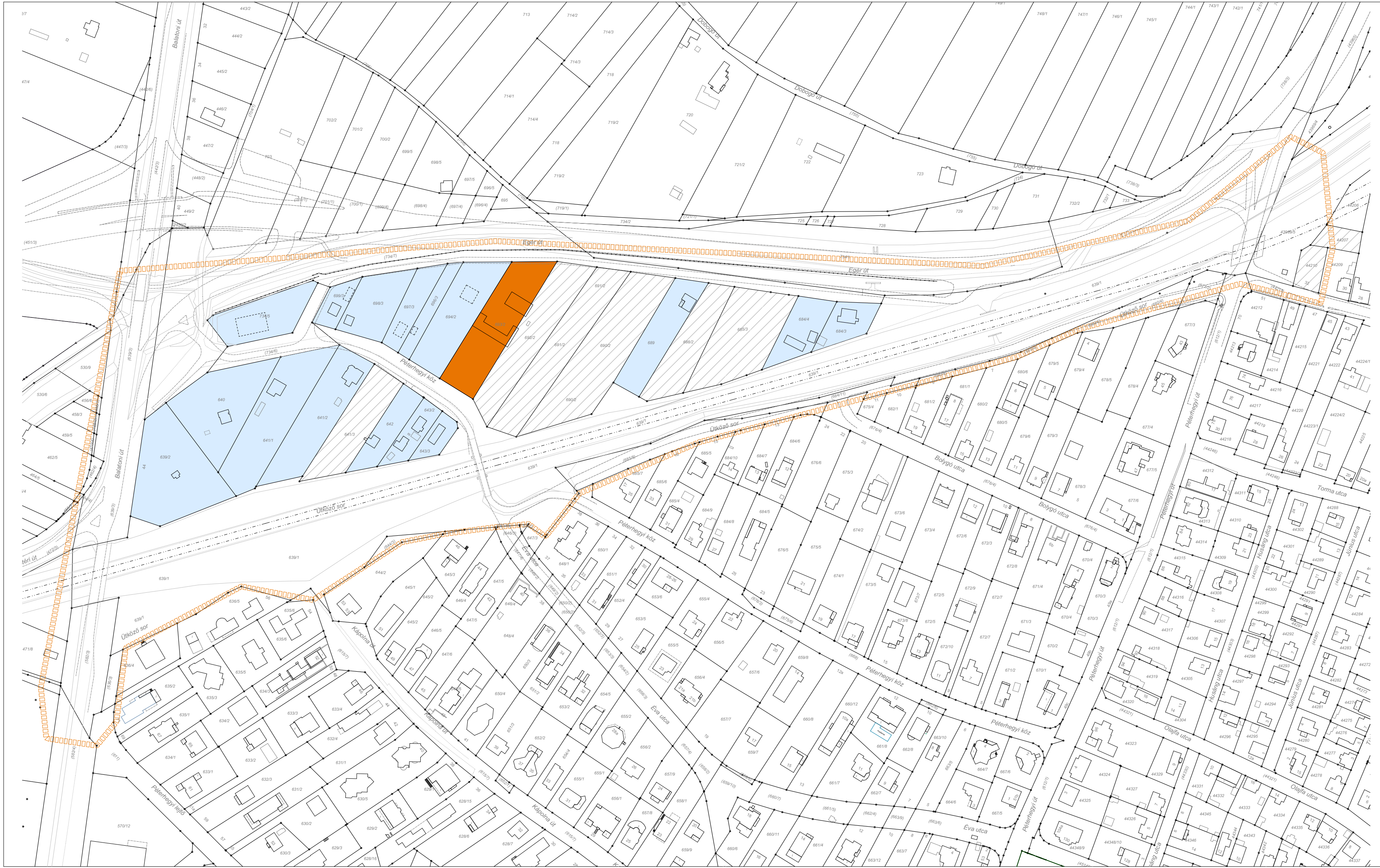
TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA DÁTUM: 2023. szeptember

RAJZCÍM: **ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETEK FUNKCIÓ VIZSGÁLATA** LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS: DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖRNYEZET: RHORER ÁDÁM TK-01-3157	RAJZSZÁM: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053
---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	---------------------------------------------	----------------------------------------------

ÉKV -3-SZZ



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondoros út - Solt utca - Andor utca - Eger út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bennért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)
 - Zárt sorú beépítés
 - Oldalhatáros beépítés
 - Ikres beépítés
 - Szabadon álló beépítés
 - Beépítetlen

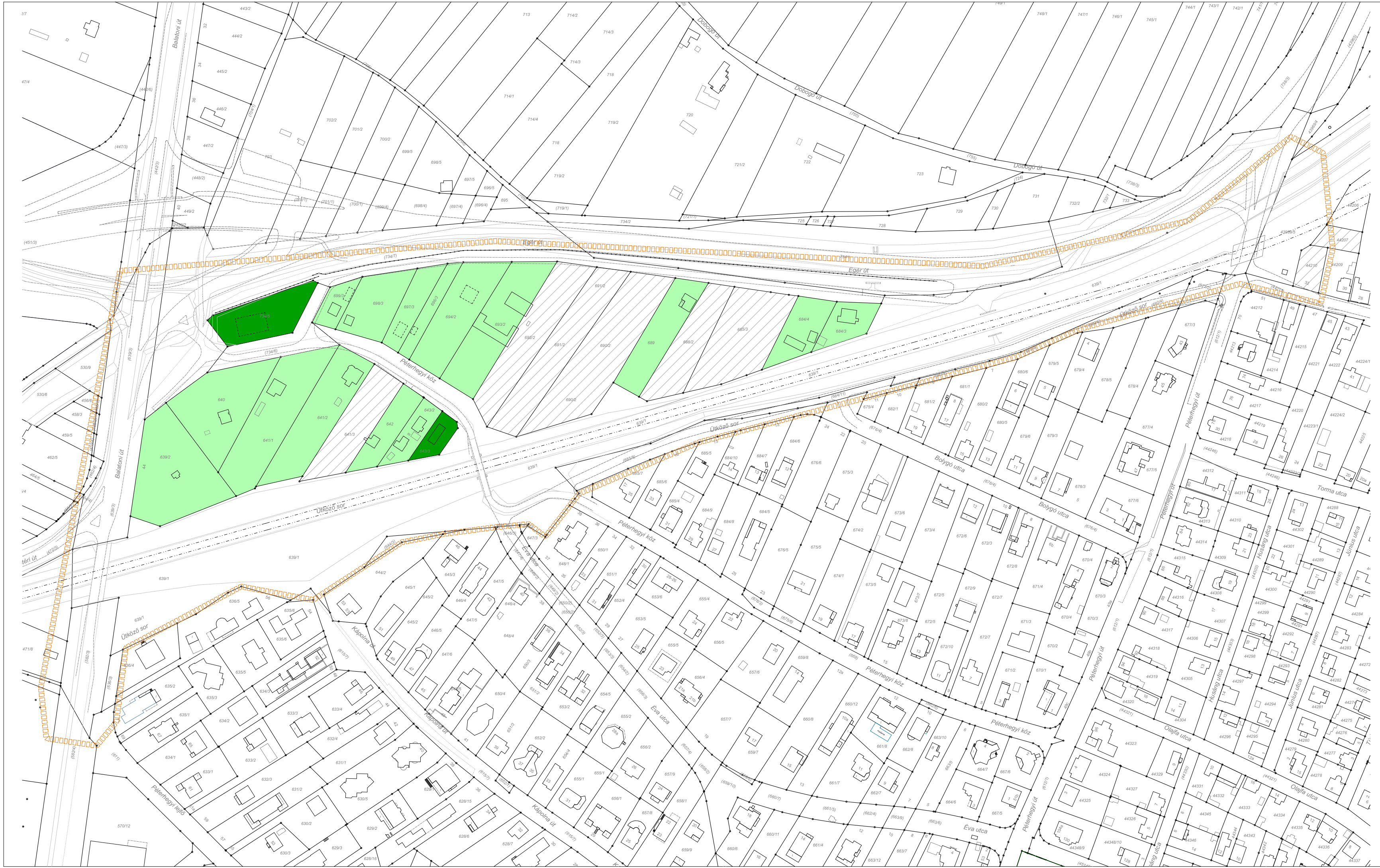
TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. szeptember
ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA		LÉPTÉK: 1:2000
RAJZCÍM: ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLATA		RAJZSZÁM: ÉKV -4-SZZ
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157
KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053		



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondoros út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bennért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)
-
- 20 - 30 %
 - 10 - 20 %
 - 5 - 10 %
 - 0,1 - 5 %
 - Beépítetlen

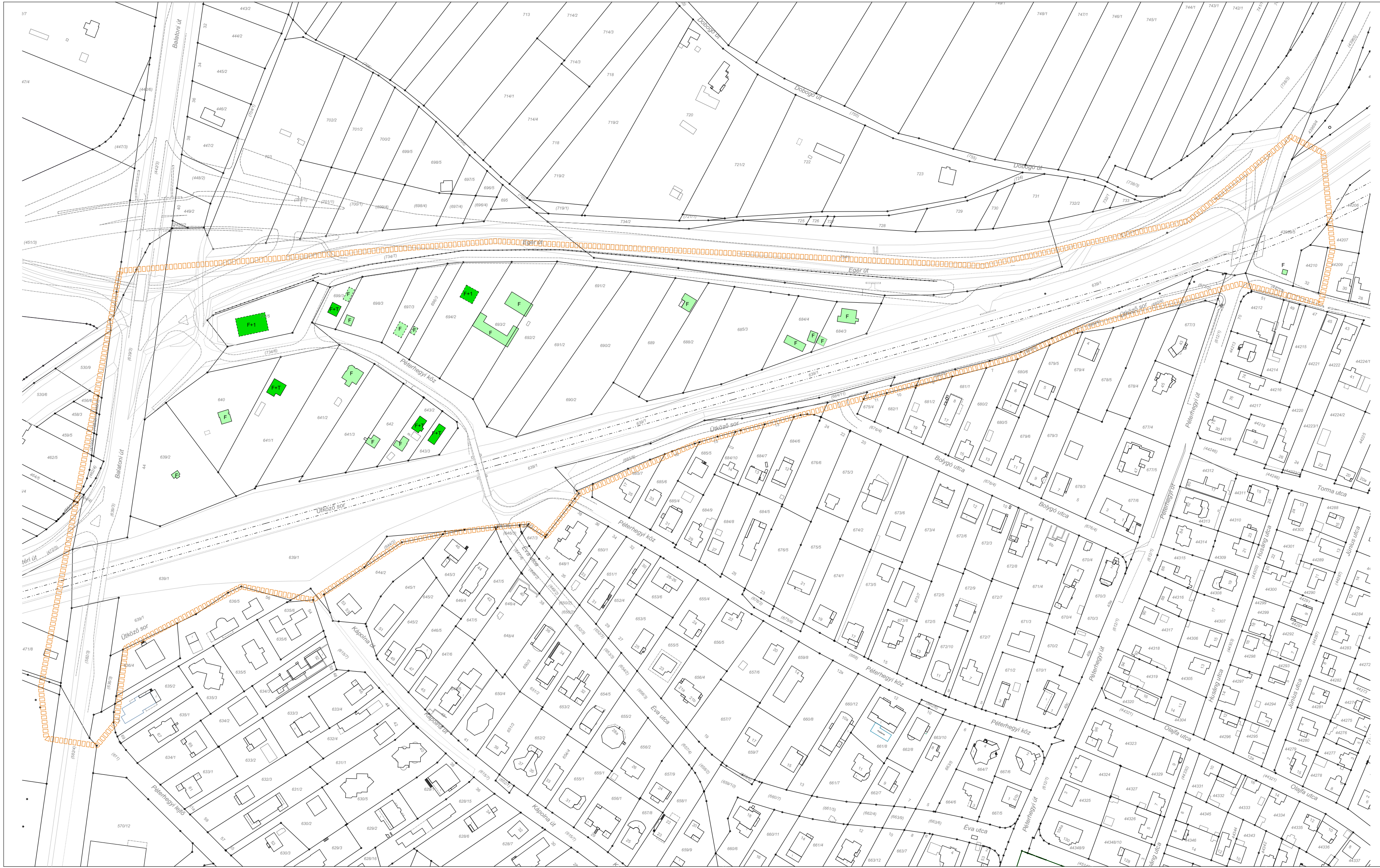
TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. szeptember
ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA		LÉPTÉK: 1:2000
RAJZCÍM: ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLATA		RAJZSZÁM: ÉKV -5-SZ2
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157
KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053		



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondoros út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bennért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)
- 0.5 - 1
 - 0.2 - 0.5
 - 0.01 - 0.2
 - Beépítetlen

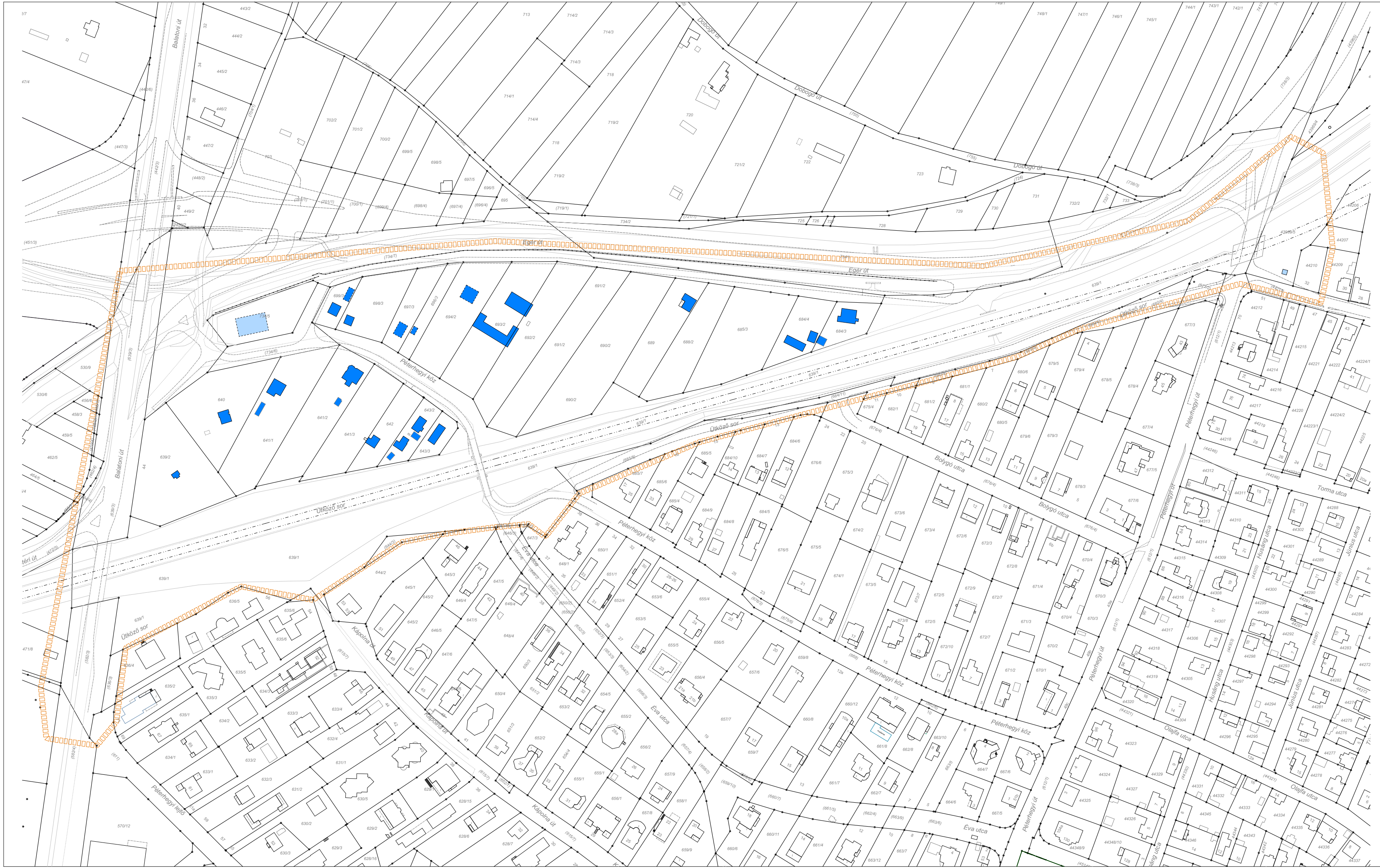
TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. szeptember
ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA		LÉPTÉK: 1:2000
ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-SZINTERTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLATA		RAJZSZÁM: ÉKV -6-SZZ
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ADÁM TK6 01-3157
KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053		



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondoros út - Solt utca - Andor utca - Eger út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bennért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)
 - 2 szint
 - 1 szint
 - F+T Szintszám

TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. szeptember
ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA		LÉPTÉK: 1:2000
RAJZCÍM: ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETEK SZINTSZÁM VIZSGÁLATA		RAJZSZÁM: ÉKV -7-SZ2
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157
KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053		



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosí út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bennért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)
 - Lapostetős épület
 - Magastetős épület

TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. szeptember
ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA		LÉPTÉK: 1:2000
ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-TETŐIDOM VIZSGÁLAT		RAJZSZÁM: ÉKV -8-SZ2
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157
KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053		



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondoros út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bennért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)

- Avult állagú épület
- Rossz állagú épület
- Közepes állagú épület
- Jó állagú épület
- Új állagú épület

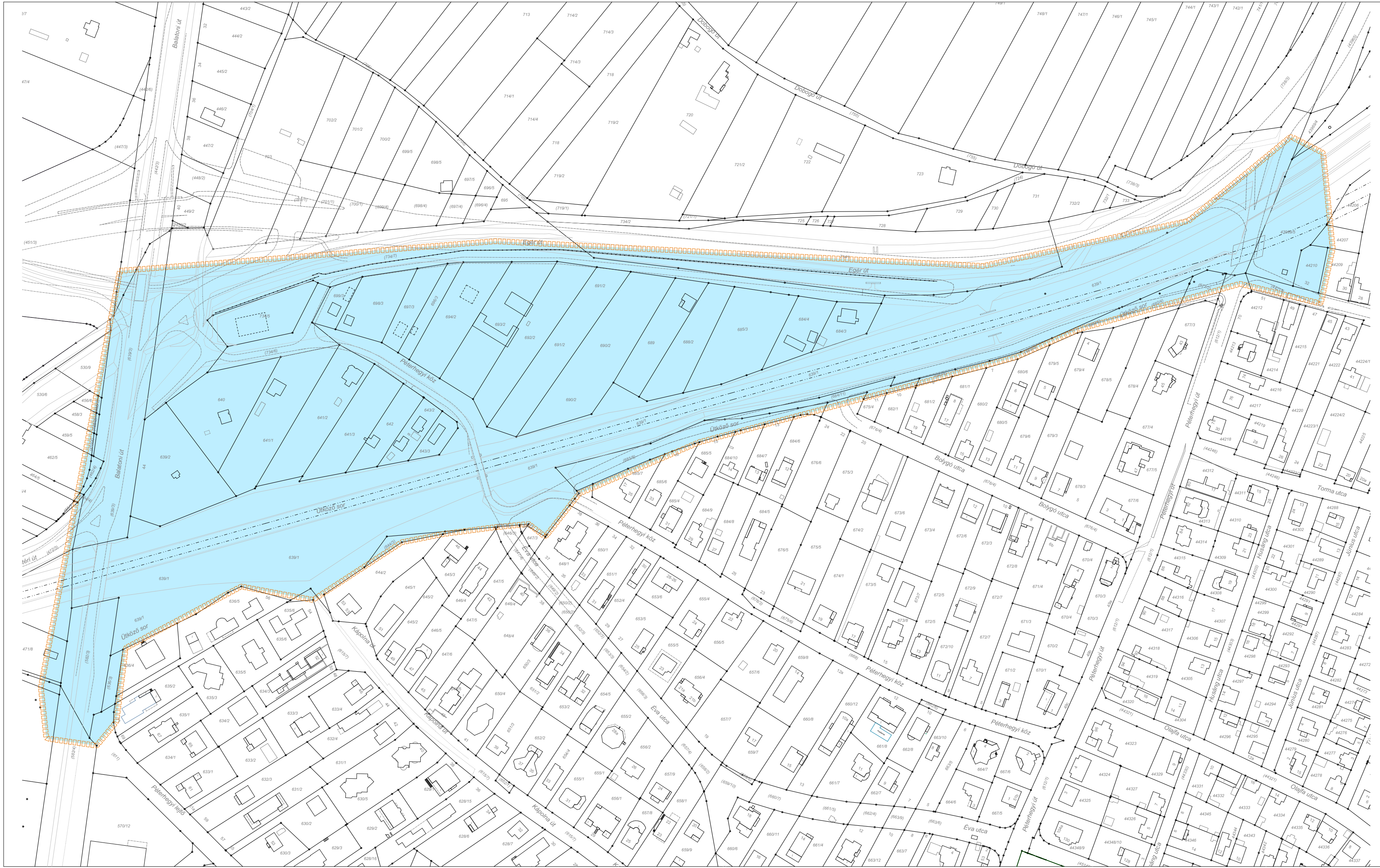
TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA DÁTUM: 2023. szeptember

RAJZCÍM: **ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETÁLLAG VIZSGÁLAT** LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS: DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖRNYEZET: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	RAJZSZÁM: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053
---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	----------------------------------------------	----------------------------------------------

ÉKV -9-SZ2



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bennért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)
 - Régészeti lelőhelyek (szakmai védelem)

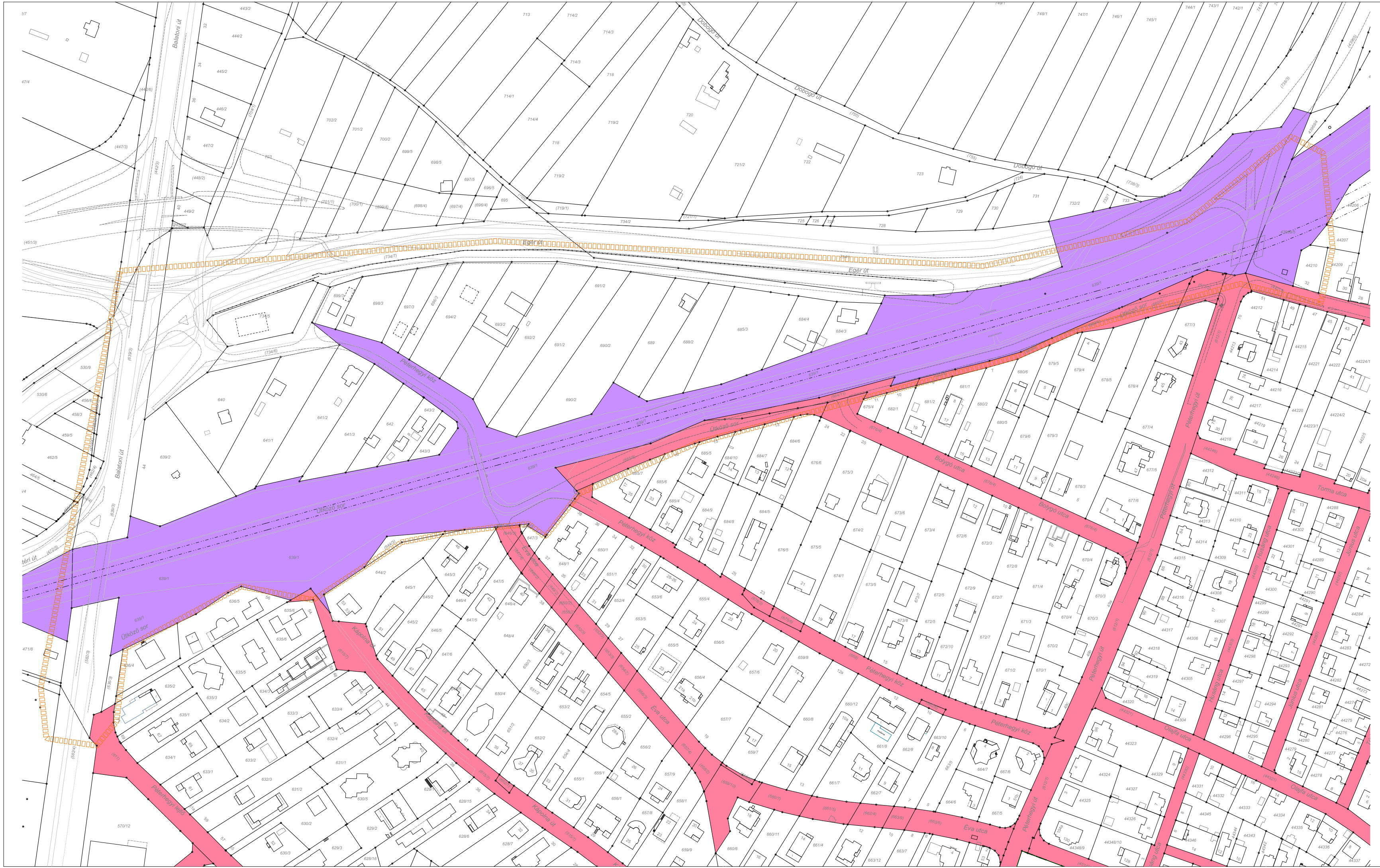
TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA DÁTUM: 2023. szeptember

RAJZCÍM: **ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI - RÉGÉSZETI TERÜLET, VÉDETT RÉGÉSZETI TERÜLET, RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET** LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: BENEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS: DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖRNYEZET: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	RAJZSZÁM: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053
---------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	----------------------------------------------	----------------------------------------------

ÉKV -10-SZ2



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosí út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bennért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)
 - MÁV TULAJDON
 - ÖNKORMÁNYZATI TULAJDON




TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. szeptember
TULAJDONVISZONY		LÉPTÉK: 1:2000
RAJZCÍM: TULAJDONVISZONYVIZSGÁLAT		RAJZSZÁM: T-1-SZ2
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: <i>Benedek Péter</i> BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: <i>Rhorer Ádám</i> RHORER ÁDÁM TK6 01-3157
KÖRNYEZET: <i>Nemes Zoltán</i> NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053		

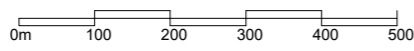
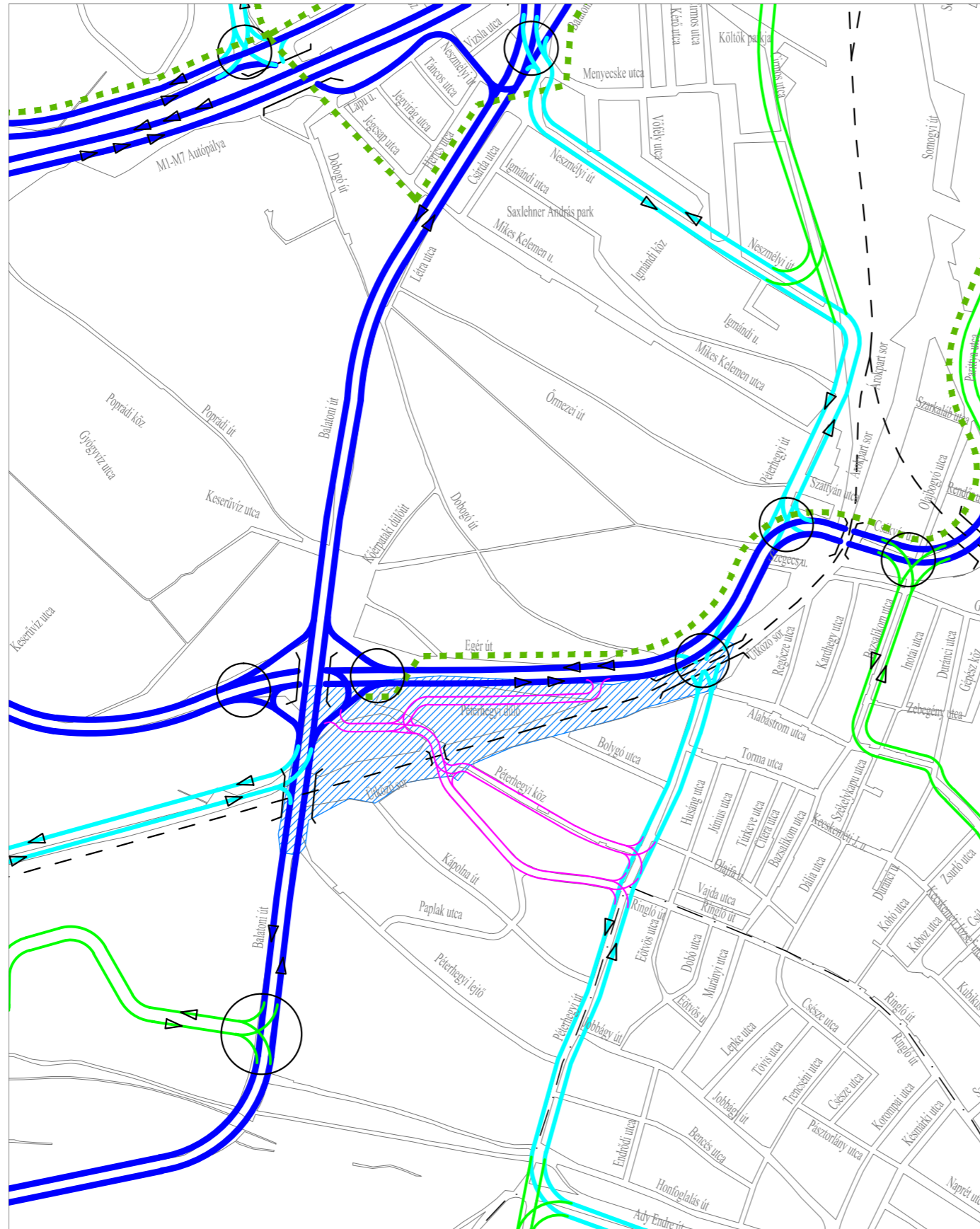


1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondoros út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

JELMAGYARZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajtszám
-  Épület
-  Geodétailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonala
-  Zajvédező fal
-  Szökőkút
-  Szökőkút (Földhivatali térkép)
-  Tóhész (Földhivatali térkép)
-  Fás terület
-  Bozótos
-  Gyepes terület

 KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. szeptember
TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA		LÉPTÉK: 1:2000
ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA		RAJZSZÁM: TTV-1-SZ2
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS:  RHORER ÁDÁM TK6 01-3157
KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN K/1 01-5953		



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

JELMAGYARÁZAT:

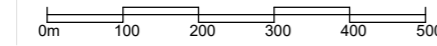
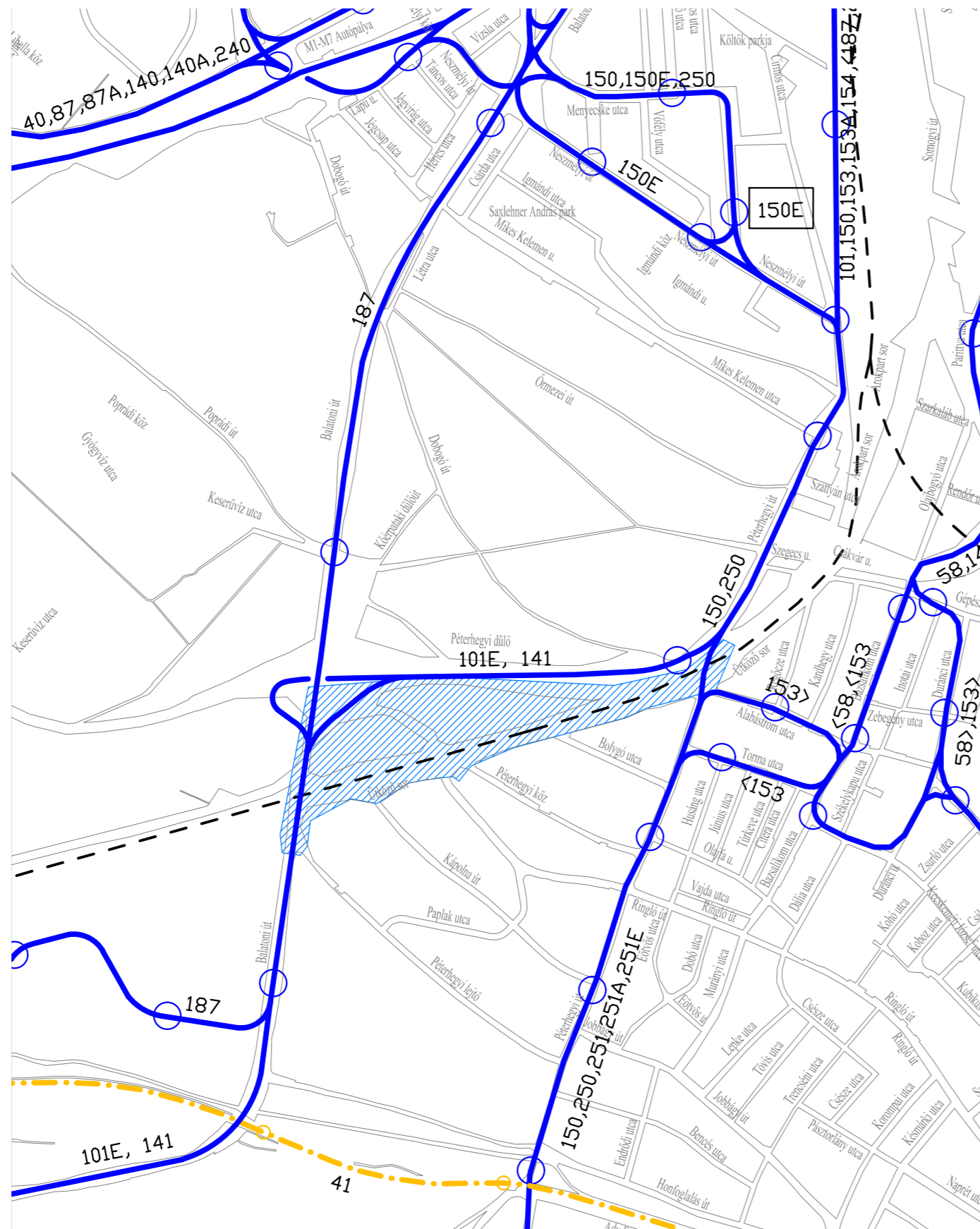
tervezési terület	elsődrendű főút	másodrendű főút	gyűjtő út	kiszolgáló út
	kerékpáros útvonal	jelzőlámpás csp.		

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

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA	DÁTUM: 2023. szeptember
------------------------------	----------------------------




KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT VIZSGÁLATA	LÉPTÉK: ÁTNÉZETI
----------------------------------------------	---------------------

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318	KÖZLEKEDÉS: JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖRNYEZET: DIMA ANDRÁS TK6 01-2130	RAJZSZÁM: KÖV-1-SZ2
NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053		



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

JELMAGYARÁZAT:

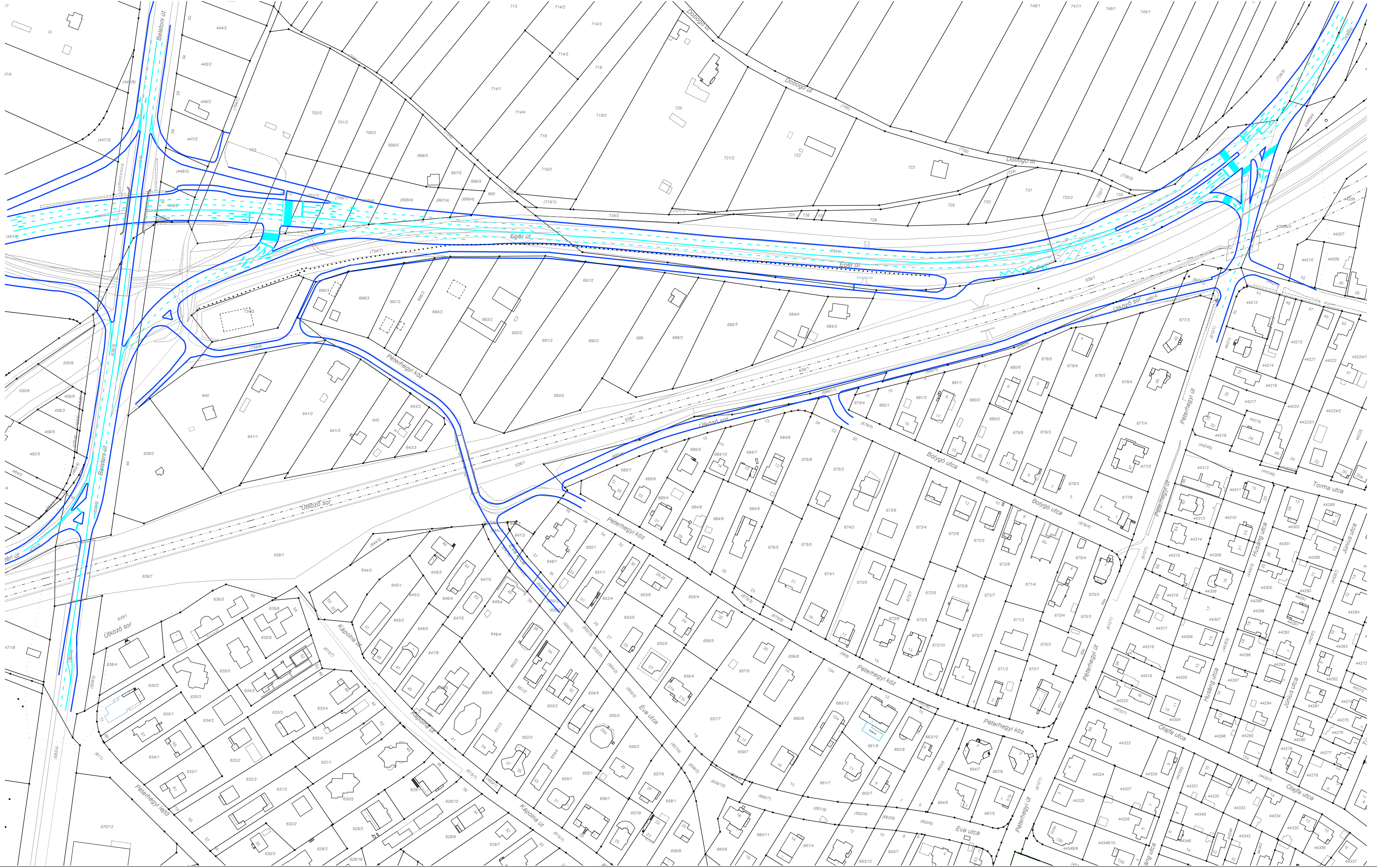
		
tervezési terület	villamos vonal	autóbusz vonal

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

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA	DÁTUM: 2023. szeptember
------------------------------	----------------------------


KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT VIZSGÁLATA	LÉPTÉK: ÁTNÉZETI
-------------------------------------------------	---------------------

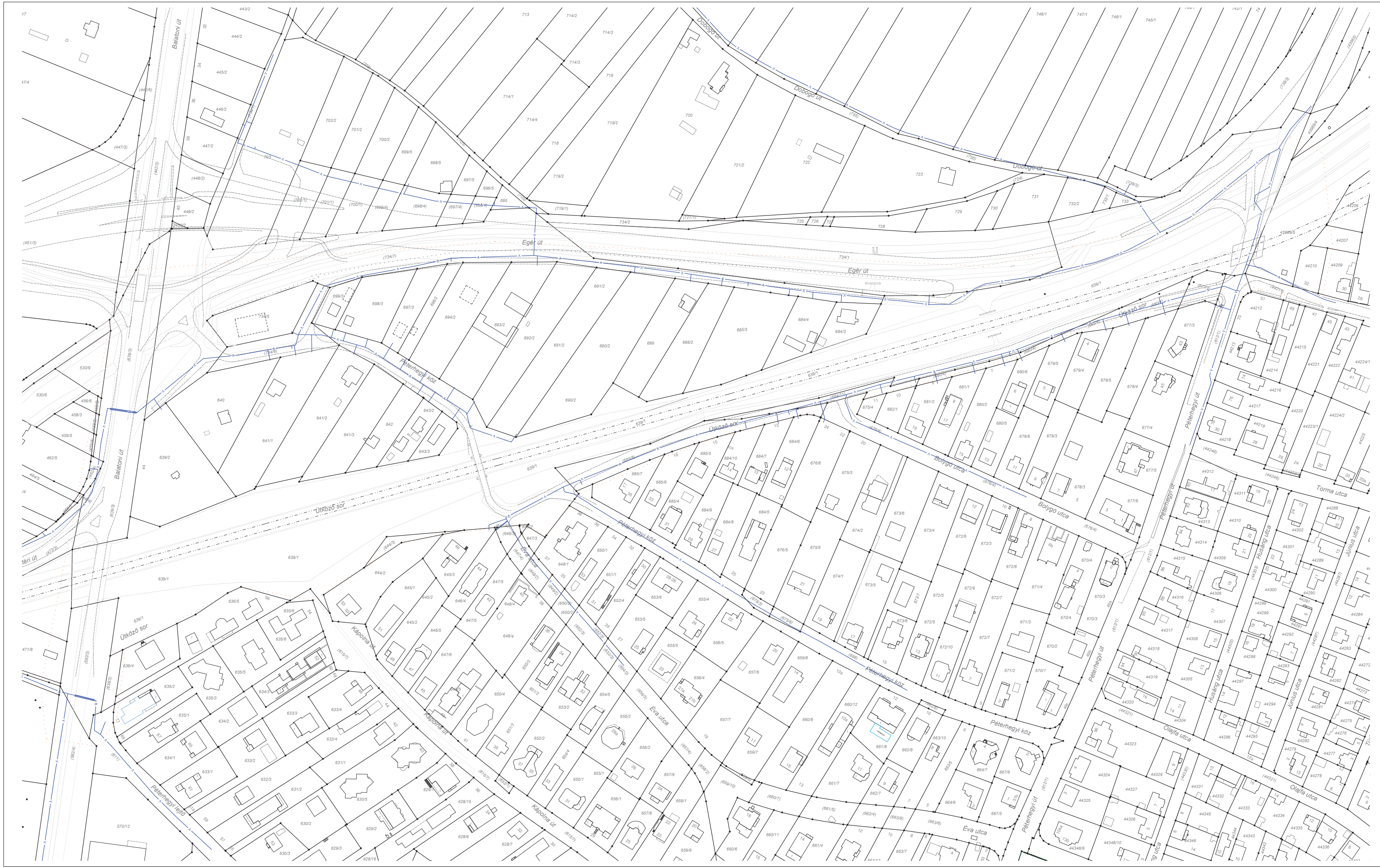
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ:  BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06 	KÖZLEKEDÉS:  RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: KÖV-2-SZ2
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

JELMAGYARZAT:

TERVEZŐ:		 KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA		DÁTUM: 2023. szeptember	
FORGALOMTECHNIKAI VIZSGÁLAT		LÉPTÉK: 1:2000	
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:	KÖZMŰ:	KÖZLEKEDÉS:	KÖRNYEZET:
KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	RHORER ADÁM TK6 01-3157	NEMES ZOLTÁN K1 01-5053
RAJZSZÁM:			KÖV-3-SZ2



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bemért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)

Jelmagyarázat

vízvezeték

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











KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA DÁTUM: 2023. szeptember

RAJZCÍM: **VÍZIKÖZMŰVEK - IVÓVIZELLÁTÁS VIZSGÁLATA** LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: KV-V-SZ2
---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	-----------------------------------------------	------------------------------

JELMAGYARZAT:

1. Aoptérféki elemek:


-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bémért épület
-  Vasúti vágány nyomvonala
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép alapján)
-  Töltés (Földhivatali térkép alapján)

2. Kötelező szabályozási elemek:




2.1 A szabályozás alapelemei:

-  Tervezett szabályozási vonal

2.2 A szabályozás másodlagos elemei:

-  Kötelező telekhatár

Jelmagyarázat

-  SZ szennyvícsatoma
-  nyílt árok
-  csapadécsatoma

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

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

DÁTUM:
2023. szeptember

RAJZCÍM:
VÍZIKÖZMŰVEK - SZENNYVÍZ-ELVEZETÉS VIZSGÁLATA

LÉPTÉK:
1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
RENDEZŐ TERVEZŐ:

KORÉNYI ANDRÁS
 TT1 01-2590/01
 NAGY CSILLA
 TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

BENEDEK PÉTER
 VZ-TEL-13-16318
JORDÁN PÉTER
 T-01-2129

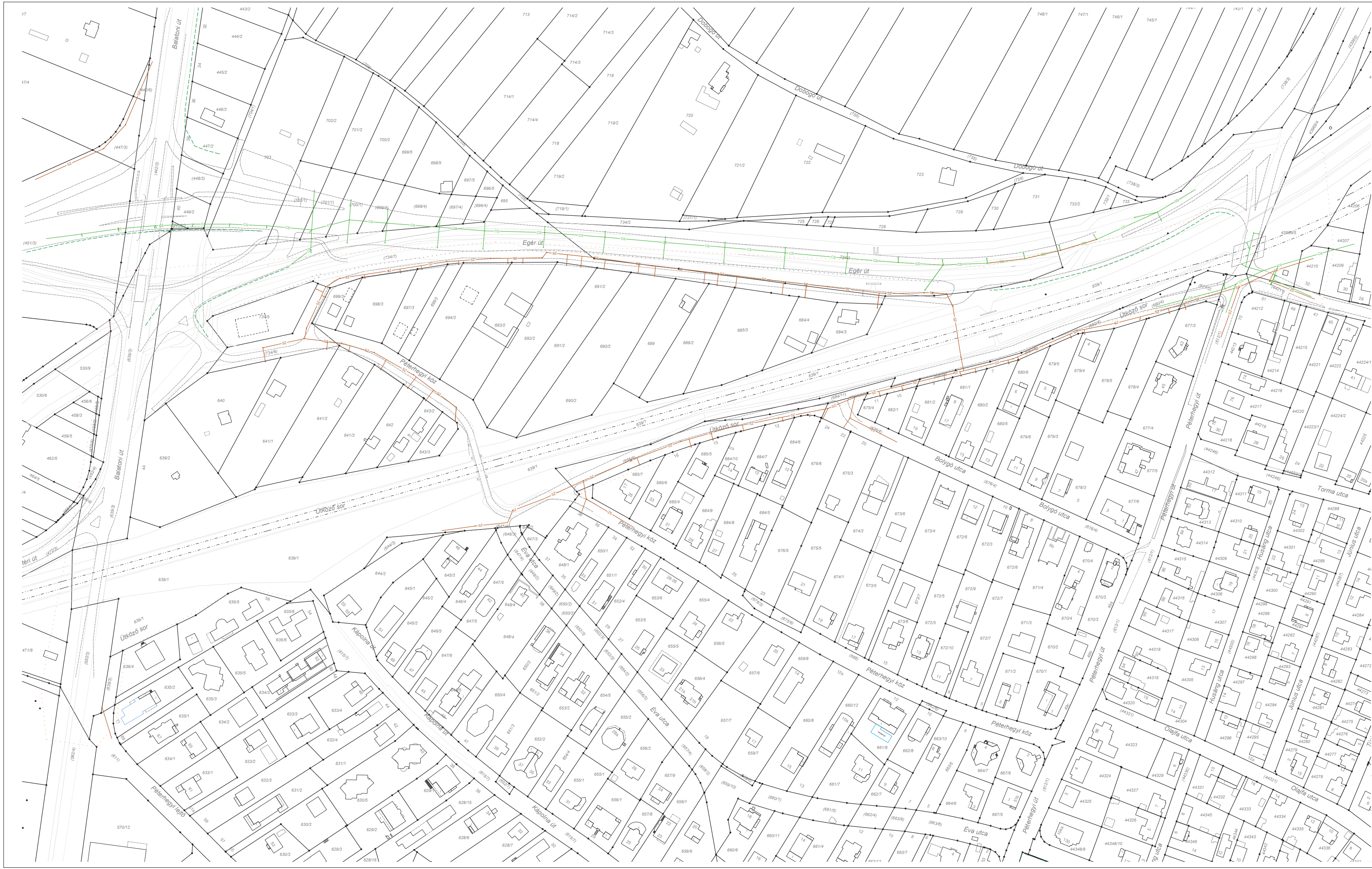
KÖZLEKEDÉS:

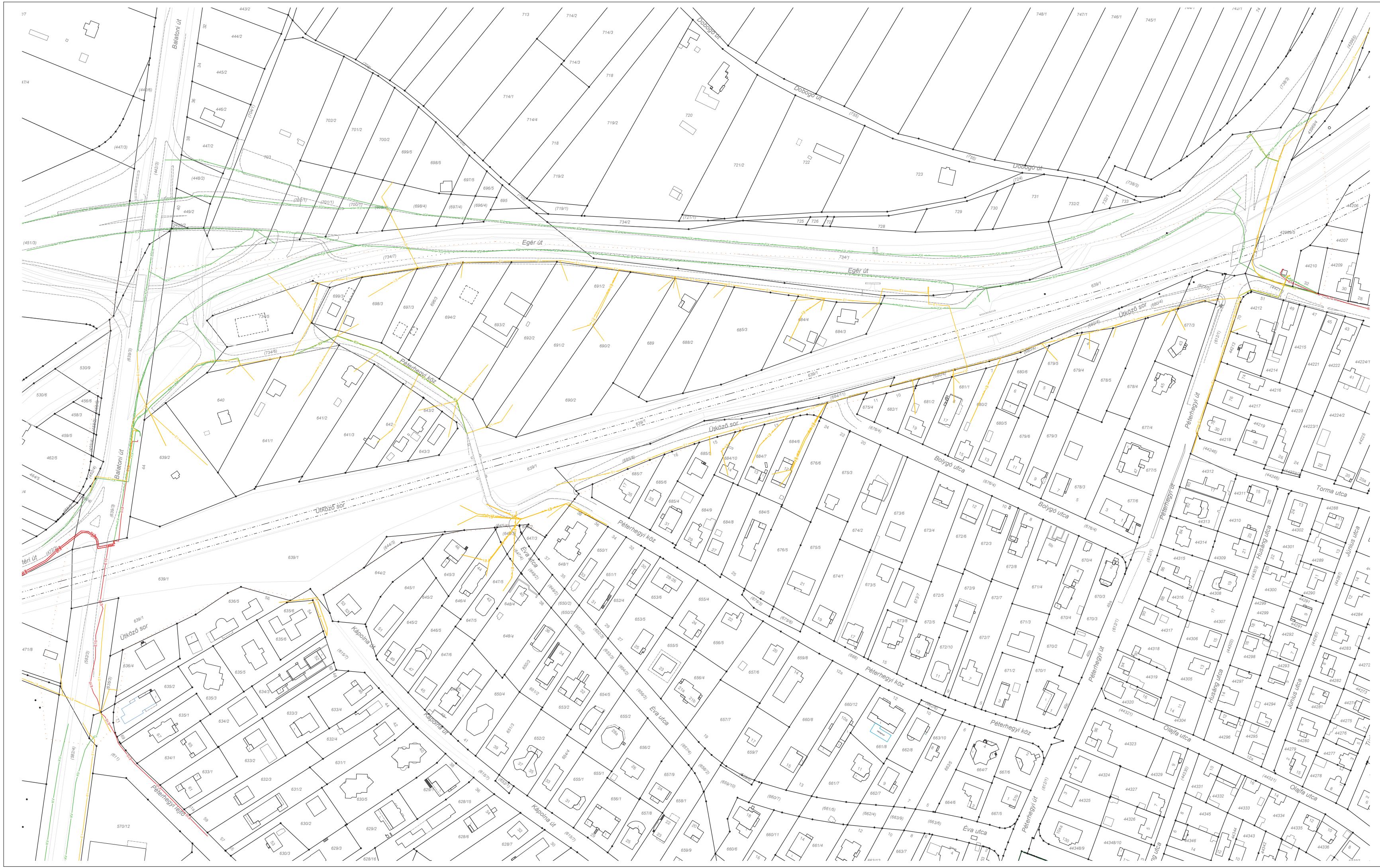
RHORER ÁDÁM
 TK6 01-3157

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN
 K/1 01-5953

RAJZSZÁM:
KV-CS-SZ2






1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondoros út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

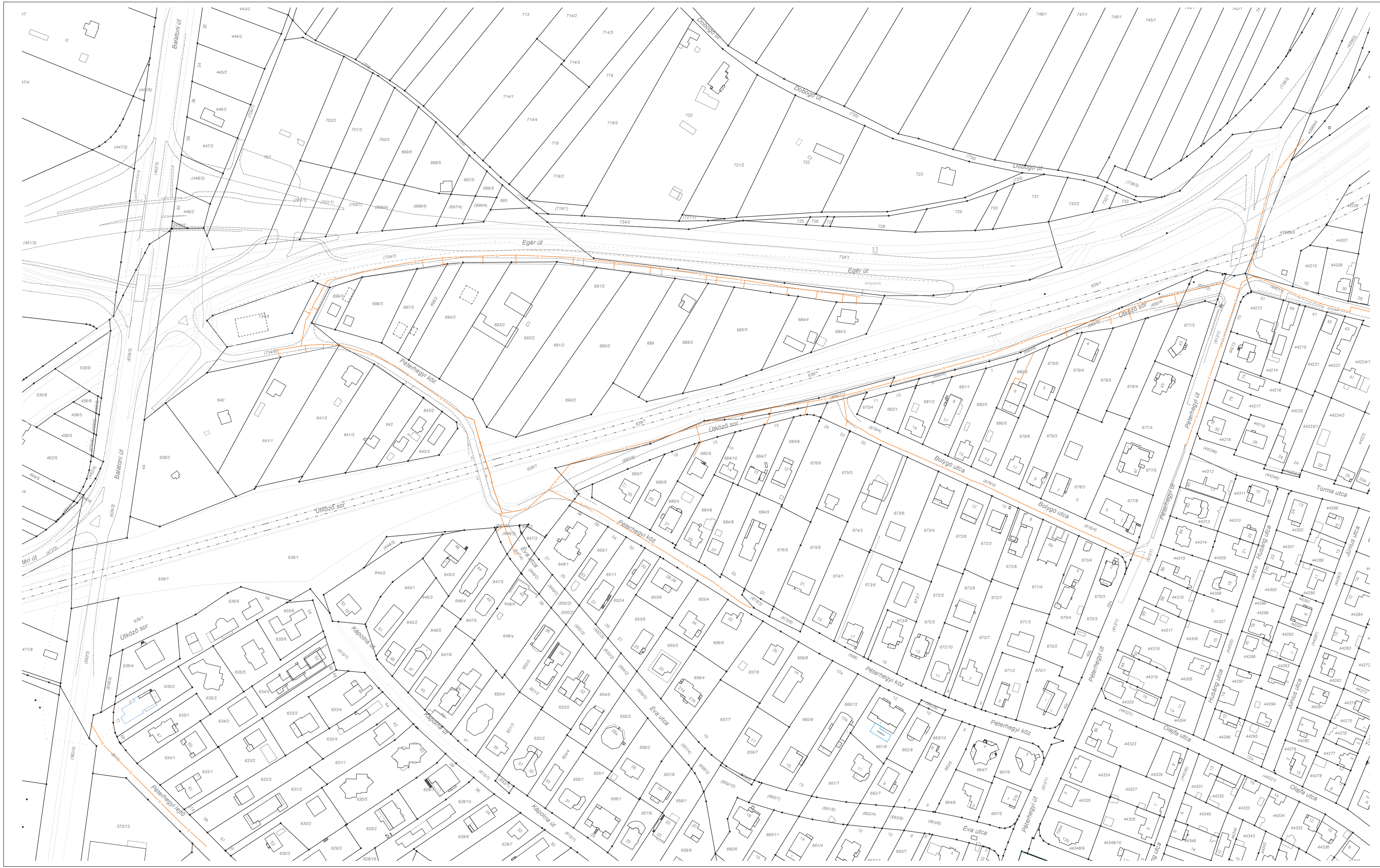
JELMAGYARZAT:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzszám
- Épület
- Geodéziailag nem bemért épület
- Vasúti vágány nyomvonala
- Zajvédő fal
- Burkolat
- Burkolat (Földhivatali térkép)
- Töltés (Földhivatali térkép)

Jelmagyarázat

- E1 KIF elekt. földkábel
- E1 KIF elekt. légvezeték
- E10 KÖF elekt. földkábel
- KÖF elekt. földkábel
- KV közvil. légvezeték
- KV közvil. földkábel


 KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. szeptember
KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA		
ENERGIAKÖZMŰVEK - VILLAMOSENERGIA - ELLÁTÁS VIZSGÁLATA		LÉPTÉK: 1:2000
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDAN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ADÁM TK6 01-3157
		KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053
		KV-VILL-SZ2

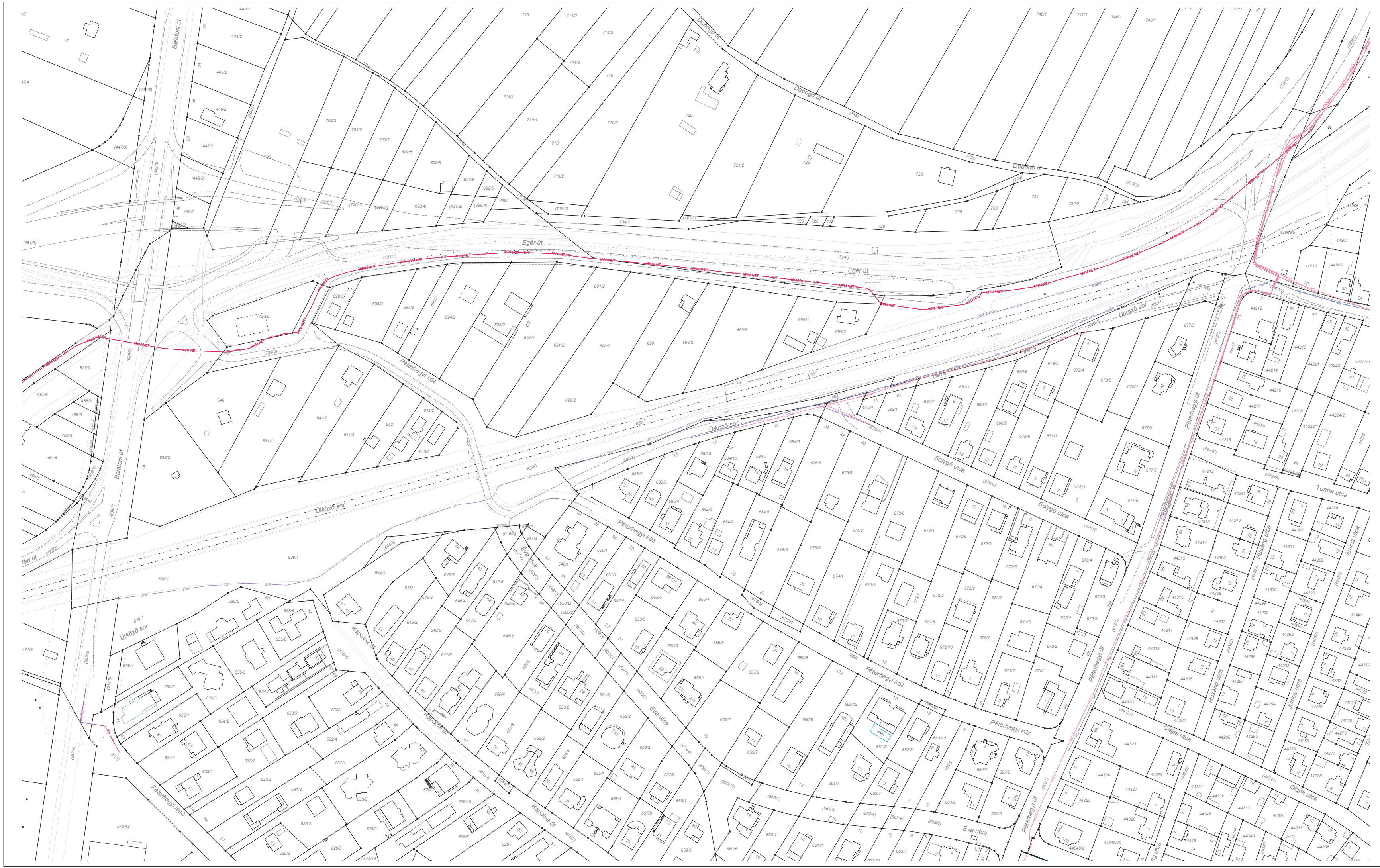


1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARZAT:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bémért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)

Jelmagyarázat
 G gázvezeték

TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. szeptember
KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA		LÉPTÉK: 1:2000
ENERGIA - FÖLDGÁZ- ELLÁTÁS VIZSGÁLATA		RAJZSZÁM: KV-G-SZ2
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ADÁM TK6 01-3157
KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053		



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasúti vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉS 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARZAT:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bemért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)

- Jelmagyarázat
- DIGI légvezeték
 - Invitech földkábel
 - Telekom földkábel
 - Telekom légvezeték
 - MVM NET földkábel
 - Vodafone légvezeték
 - Vodafone földkábel

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

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA DÁTUM: 2023. szeptember

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS VIZSGÁLATA LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS: RHORER ADÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: KV-H-SZ2
-----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	-----------------------

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A MÁV fejlesztési tervei alapján a KÖk-XI és a Vi-2 övezetek határvonalát módosítani szükséges. Az új övezeti határvonal TSZT módosítást von maga után.

ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT

A szabályozási terv célja, hogy a már egyéb korábbi koncepciókban elhatározott vasútfejlesztési és közút fejlesztési programok előkészítéseként, a közlekedési területeket lehatároló szabályozási vonalak korrigálásával, a fejlesztések útjából a telekrendezési problémákat elhárítsa. Ezért a területhasználatot és a zöldfelületi rendszert alapvetően befolyásoló nagyszabású beavatkozások a területen nem történnek.

A Balatoni út és a Péterhegyi köz, valamint a Péterhegyi köz és az Eger út közötti lakótelkek helyzete, pozíciója, állapota, ennek megfelelően azok zöldfelületi helyzete változatlan marad. Új közterületi fásítások kialakítására alig van mód. A terv készítésekor azonban változtattunk azon a szabálytalan állapoton, hogy a vasúti pálya melletti szabálytalan elhelyezkedésű, a pályát helyenként túlságosan megközelítő fás- bozótos növényállományt szabályozzuk. A vágányok melletti 9-9 m széles fátlan sávokat kialakítottuk, a vágányok mellett 10-10 m távolságban pedig kis növekedési erélyű, alacsony koronát növelő fafajokból ültetett fasorokat alakítottunk ki. A vágányokat kísérő zöldsávokat pedig füvesítjük, így lehetővé tesszük állandó nyírás mellett a szabályos, fás növényzet nélküli, a MÁV előírásoknak megfelelő sávok létesítését.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Közúti közlekedés

A területet érintő főutak keresztmetszeti bővítése nem szerepel a fejlesztési tervekben. Az Eger út hálózati szerepe a Duna-híd kapcsolatok kiépítésével növekedni fog.

A területen belüli kiszolgáló utak megfelelő vegyes használatú útpálya szélességének kiépítése a jelenlegi közterületen biztosítható.

A Péterhegyi köz vasút feletti hidja a vágánybővítés miatt átépítendő, a kétirányú forgalomra megfelelő szélességgel.

Közösségi közlekedés

A terület érintő 1. számú Budapest Kelenföldi pu. – Hegyeshalom vasút vonal bővítését 2 vágánnyal a meglévő pályának a terület felőli oldalán tervezik. A területigénybevétel átlagosan 15 m széles.

A terület közösségi közlekedési kapcsolatai nem változnak.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A terület gyalogos kapcsolatai a Péterhegyi köz vasút feletti felüljáró szélesítésével javulnak. Az Egér út – Péterhegyi út csomópontnál a vasút fejlesztés miatt kisebb járda korrekció szükséges.

Parkolás

Új beépítés esetén az OTÉK előírásnak megfelelő parkolók telken belül alakítandók ki.

KÖZMŰ JAVASLAT

A fejlesztés a szabályozási vonal módosítására terjed ki, a változással érintett részek

- Ütközősor a Balatoni út és Péterhegyi köz közötti szakasz
- Péterhegyi dűlő Péterhegyi és a 690/2 hrsz ingatlan közötti szakasz
- Péterhegyi dűlő 684/3 hrsz. ingatlan és a Péterhegyi út közötti szakasz

A szabályozási vonal módosulása a közművek tekintetében általánosságban rögzíthető, hogy nem okoz gondot, néhány szakág esetében kisebb érintettség felmerül.

Ezzel párhuzamosan jelezzük, hogy - a későbbi tervezés során – az új szabályozási vonal, az így kialakuló új ingatlan határ geodéziai bemérését követően külön meg kell vizsgálni, ismételten ellenőrizni az egyes közművek nyomvonalát és adott esetben esetleg érintett bekötővezetékek helyzetét. Jelen dokumentációban csak jelezzük ennek a későbbiek elvégzendő vizsgálatnak szükségességét. Pontos geodéziai beméréssel – telekhatár és a közmű felszíni kapcsolat, akna - lehet a fogadóaknak helyzetét rögzíteni és annak ismeretében eldönthető, hogy kell-e azok kiváltása, áthelyezése vagy sem.

Megjegyezzük, hogy a földhivatali térképen látható ingatlanhatárok és a meglévő kerítések több helyen nincsenek szinkronban, ebből fakadóan nem tehetjük meg, hogy nem hívjuk fel erre a figyelmet. Az alábbiakban rögzítjük a szabályozási vonal módosításához kapcsolódó közmű érintettséget vagy az esetleges beavatkozást.

Vízellátás– Szennyvízelvezetés

A módosított szabályozási vonal nem érinti a gerincvezetéseket, ennek értelmében nem szükséges ezen közmű szakágaknál a közvezetékben történő beavatkozásra. A módosított szabályozási vonal azonban az alábbi ingatlanokat érintheti/érinti, melyeknél majd szükség lesz/lenne a vízóraakna pontos bemérésére, annak ismeretében dönthető el, hogy kell-e azt áthelyezni vagy se. Hasonlóan a helyzet a szennyvízelvezetés esetén is, az ingatlan határától, kerítéstől általában 1 m-re elhelyezett fogadóaknát kell majd bemérni és annak ismeretében lehet eldönteni, hogy kell-e beavatkozás vagy sem.

Az érintett ingatlanok:

- Péterhegyi dűlő
699/3 hrsz, 698/3 hrsz, 697/3 hrsz, 696/3 hrsz, 694/2 hrsz, 693/2 hrsz, 592/2 hrsz,
- Péterhegyi köz
641/2 hrsz
- Egér út
641/2 hrsz

Gázellátás

A módosított szabályozási vonal nem érinti a gerincvezetéseket, ennek értelmében nem szükséges ezen közmű szakágaknál a közvezetékben történő beavatkozásra. A módosított szabályozási vonal azonban az alábbi ingatlanokat érintheti/érinti, melyeknél majd szükség lesz/lenne a gázbekötővezeték pontos bemérésére, annak ismeretében dönthető el, hogy kell-e beavatkozás vagy sem.

- Péterhegyi dűlő
699/3 hrsz, 698/3 hrsz, 697/3 hrsz, 696/3 hrsz, 694/2 hrsz, 693/2 hrsz, 592/2 hrsz,
- Péterhegyi köz
641/2 hrsz

Elektromos energiaellátás - közvilágítás

Rögzíthető, hogy a módosított szabályozási vonal a meglévő kábelek nyomvonalát alapvetően nem befolyásolja, érdemi beavatkozásra valószínű nem lesz szüksége, csak egy kis szakaszon látunk a közvilágítás vezetékében érintettséget, mely az alábbi:

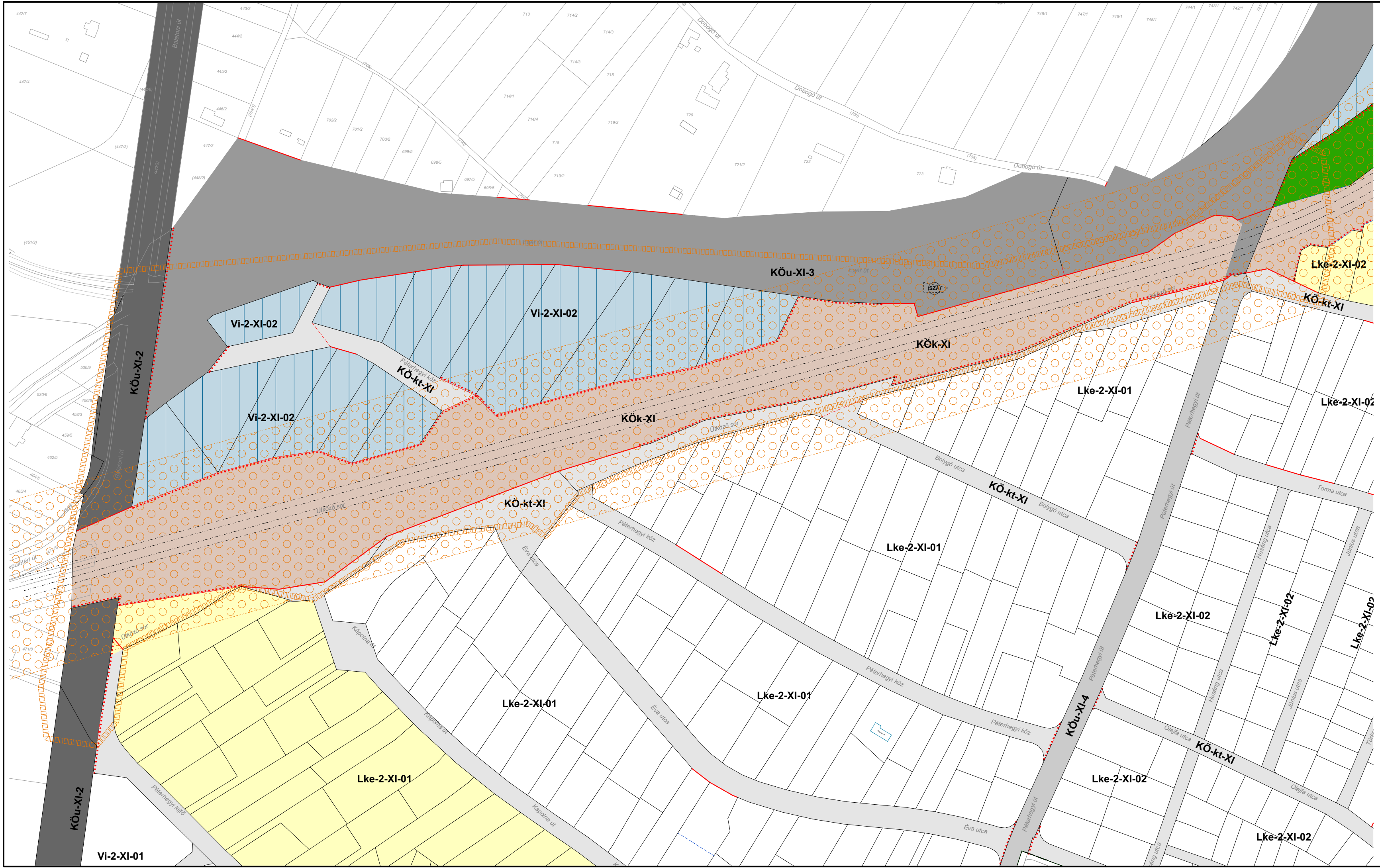
- Péterhegyi dűlő Egér úthoz való kicsatlakozás előtt van egy nagyon kis közvilágítási kábel, mely a szabályozási vonalon belülré esik ami nem biztos, hogy igényli a kiváltást, de szolgalmi jog fennáll.

Hírközlés

Rögzíthető, hogy a módosított szabályozási vonal a meglévő kábelek nyomvonalát alapvetően nem befolyásolja, érdemi beavatkozásra valószínű nem lesz szüksége, csak egy kis szakaszon látunk az alábbi szakága terén érintettséget,

- Péterhegyi dűlő Egér úthoz való kicsatlakozás előtt van érintettsége
 - o MVM Net
 - o Invitech
 - o Magyar Telekom

kábeleik kerülnek egy nagyon kis részt a szabályozási vonalon belülré, ennek értelmében szükséges majd ezen szolgáltatókkal történő egyeztetésre, hogy szükségesnek látják-e a kábelek kiváltását, vagy elegendő-e szolgalmi jogos bejegyzéssel kezelni.



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosí út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:
1. Alaptérképi elemek:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Tervezett szabályozási vonal
 - Építési övezetek és övezetek határa
 - Építési övezetek és övezetek jele
 - Építési övezetek szabályozási paraméterei
- 3.1 Irányadó szabályozási elemek:
- 3.2 Egyéb tájékoztató elemek:
- Országos közforgalmú vasútvonal védőtávolsága (szélső vágánytól 50 m)

- Fővárosi jelentőségű I.rendű főutak (KÖu-XI-2)
- Fővárosi jelentőségű II.rendű főutak (KÖu-XI-3)
- Településszerkezeti jelentőségű főút (KÖu-XI-4)
- Kerületi jelentőségű közlekedési közterületek (KÖ-kt-XI)
- Köztérpályás közlekedési terület (KÖk-XI)
- Kertvárosias, lakódominanciájú családi és társasházias övezet (Lke-2-XI)
- Intézménydomináns vegyes övezet (Vi-2-XI)
- Közpark, közpark (Zkp-XI)
- Lakófunkció nem létesíthető

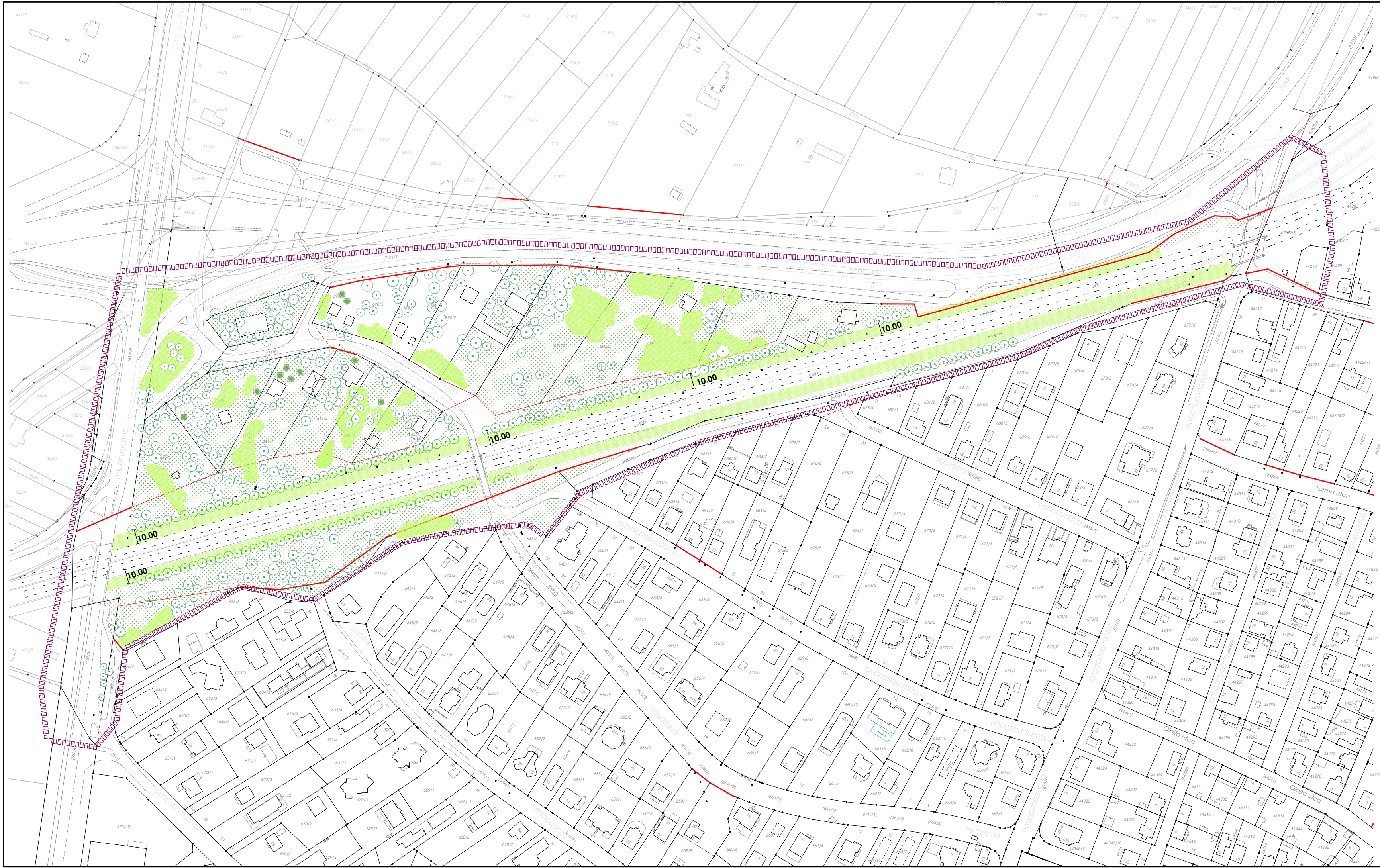
Vi-2-XI-02
 1500-Sz-35-40-ém.:6,0-10,5-1,2-0,5-40
Lke-2-XI-01
 1000-Sz-20(25)-30(35)-ém.:3,5-7,5(6,0)-0,5-0,2-75(70)
Lke-2-XI-02
 500-Sz,Ikr-25-35-ém.:3,5-6,0(6,5)-0,5-0,2-65

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

ÖVEZETI JAVASLAT DÁTUM: 2023. december

ÖVEZETI JAVASLAT LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS: RHORER ADÁM TK8 01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: ÖV-1-SZ2
-----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	-----------------------



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosí út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

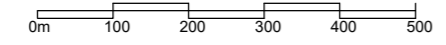
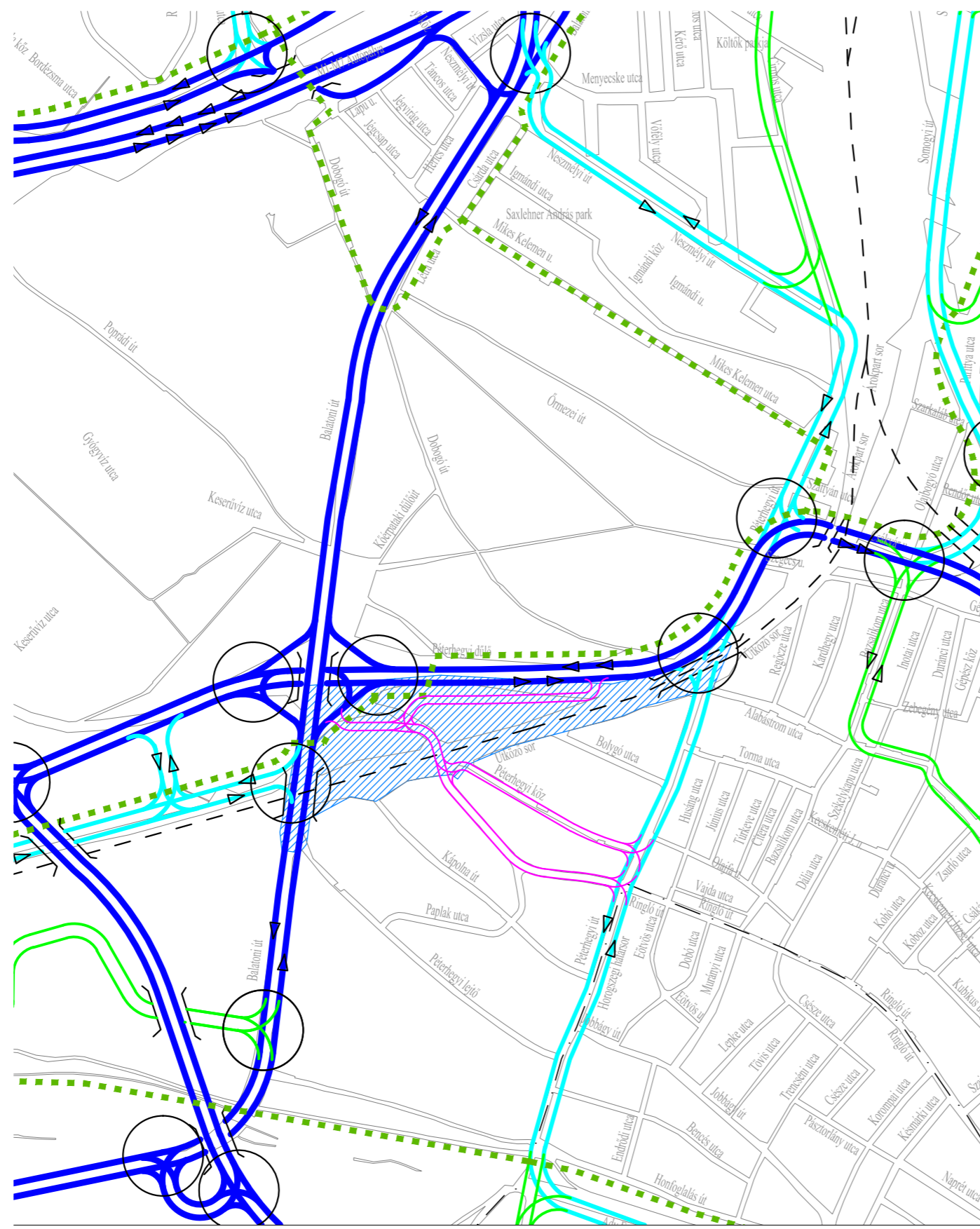
- JELMAGYARÁZAT:
1. Alaptérképi elemek:
 - Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bémért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép alapján)
 - Töltés (Földhivatali térkép alapján)
 2. Kötelező szabályozási elemek:
 - 2.1 A szabályozás alapelemei:
 - Tervezett szabályozási vonal
 - 2.2 A szabályozás másodlagos elemei:
 - Kötelező telekhatár
 - Tervezett fasor, 5 m magas fajfajákkal
 - Vasúti vágány melletti füvesített zöldfelület
 - Zöldfelület
 - Meglévő fa
 - Meglévő bozótos

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

ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉSI JAVASLAT DÁTUM: 2023. december








RAJZCÍM: **ZÖLDFELÜLETI BORÍTOTSÁG ÉS TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT** LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS: RHORER ADÁM TK8 01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5953	RAJZSZÁM: ZFT-1-SZ2
-----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	------------------------



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

JELMAGYARÁZAT:

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

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

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

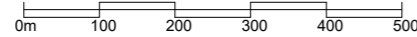
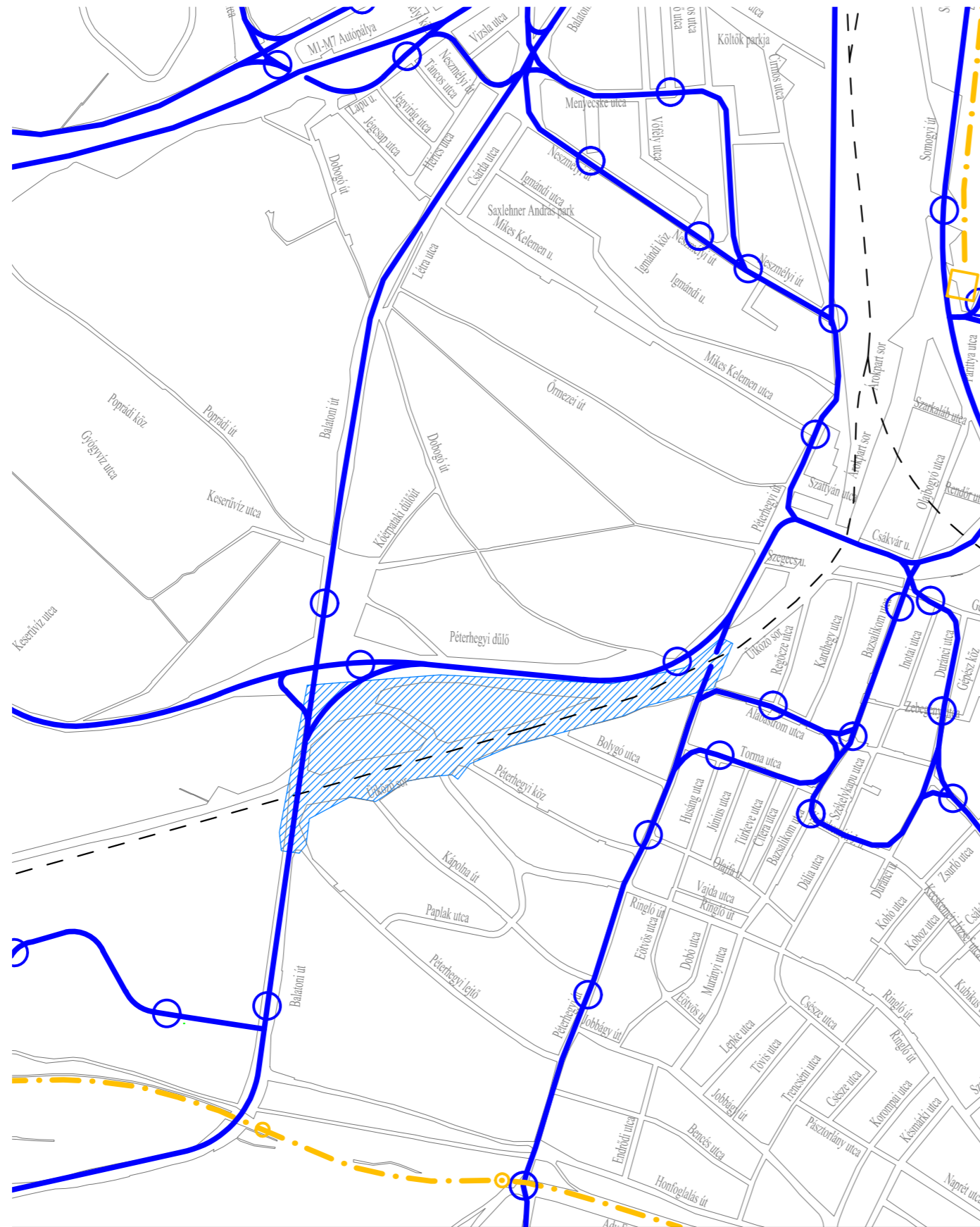
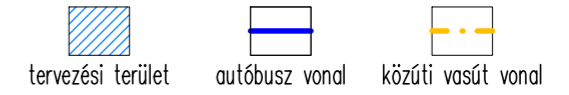
DÁTUM:
2023. december

**KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT
 FEJLESZTÉSE**

LÉPTÉK:
ÁTNÉZETI

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ:  BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129  DIMÁ ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS:  RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: KÖT-1-SZ2
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

JELMAGYARÁZAT:

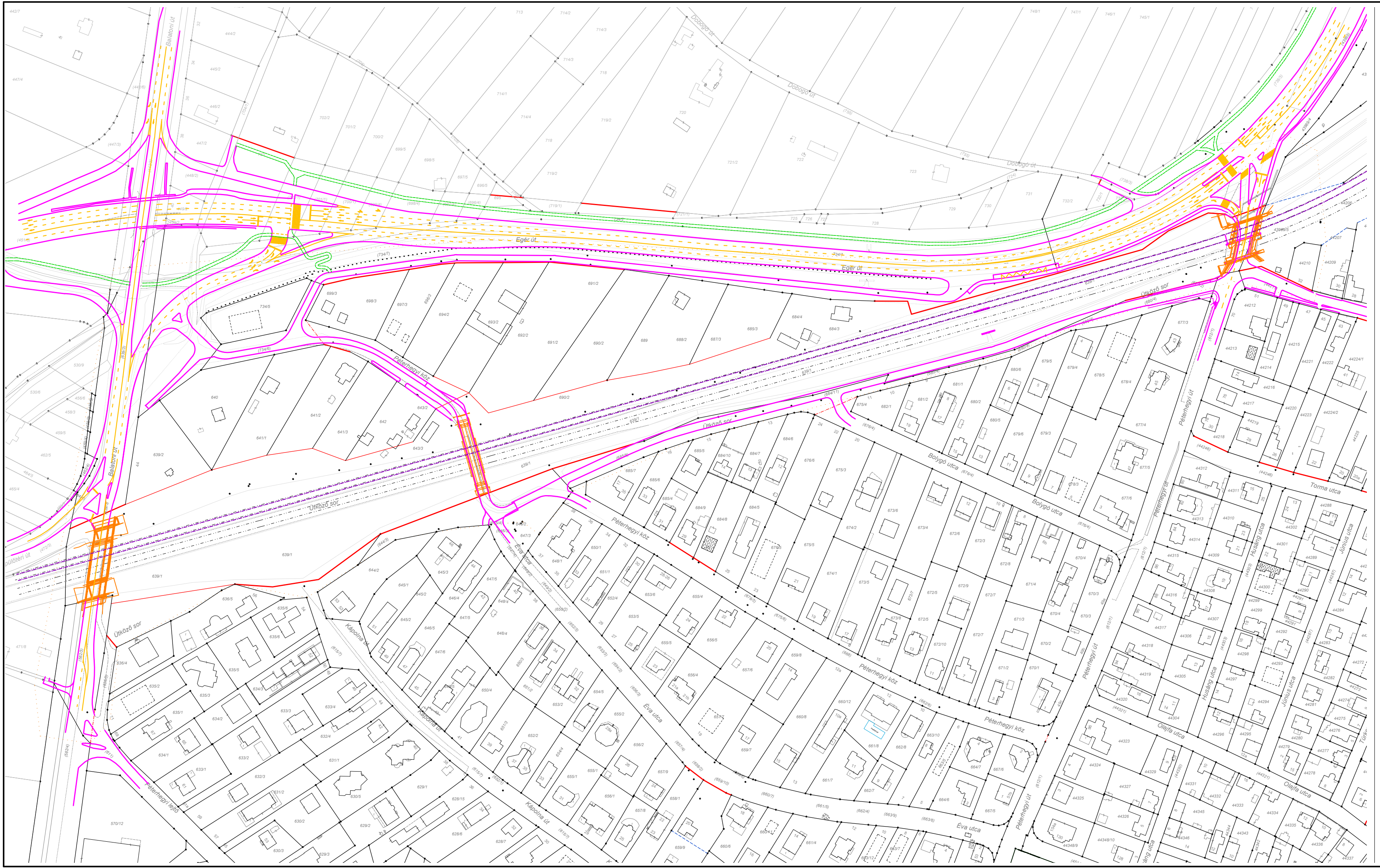


TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	DÁTUM: 2023. december
-----------------------------	--------------------------




KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT FEJLESZTÉSE	LÉPTÉK: ÁTNÉZETI
------------------------------------------------------	---------------------

VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ:  BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318  JORDÁN PÉTER T-01-2129  NAGY CSILLA TK6 01-1210/06	KÖZLEKEDÉS:  RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: KÖT-2-SZ2
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------













1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosí út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

JELMAGYARAZAT:

TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. december
KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT		LÉPTÉK: 1:2000
RAJZCÍM: FORGALOMTECHNIKAI FEJLESZTÉSI JAVASLAT		RAJZSZÁM: KÖT-3-SZ2
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDAN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS:  RHORER ÁDÁM TK6 01-3157
		KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN K1 01-5053


JELMAGYARÁZAT:

1. Alaptérképi elemek:


-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bémért épület
-  Vasúti vágány nyomvonala
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép alapján)
-  Töltés (Földhivatali térkép alapján)

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1 A szabályozás alapelemei:


-  Tervezett szabályozási vonal

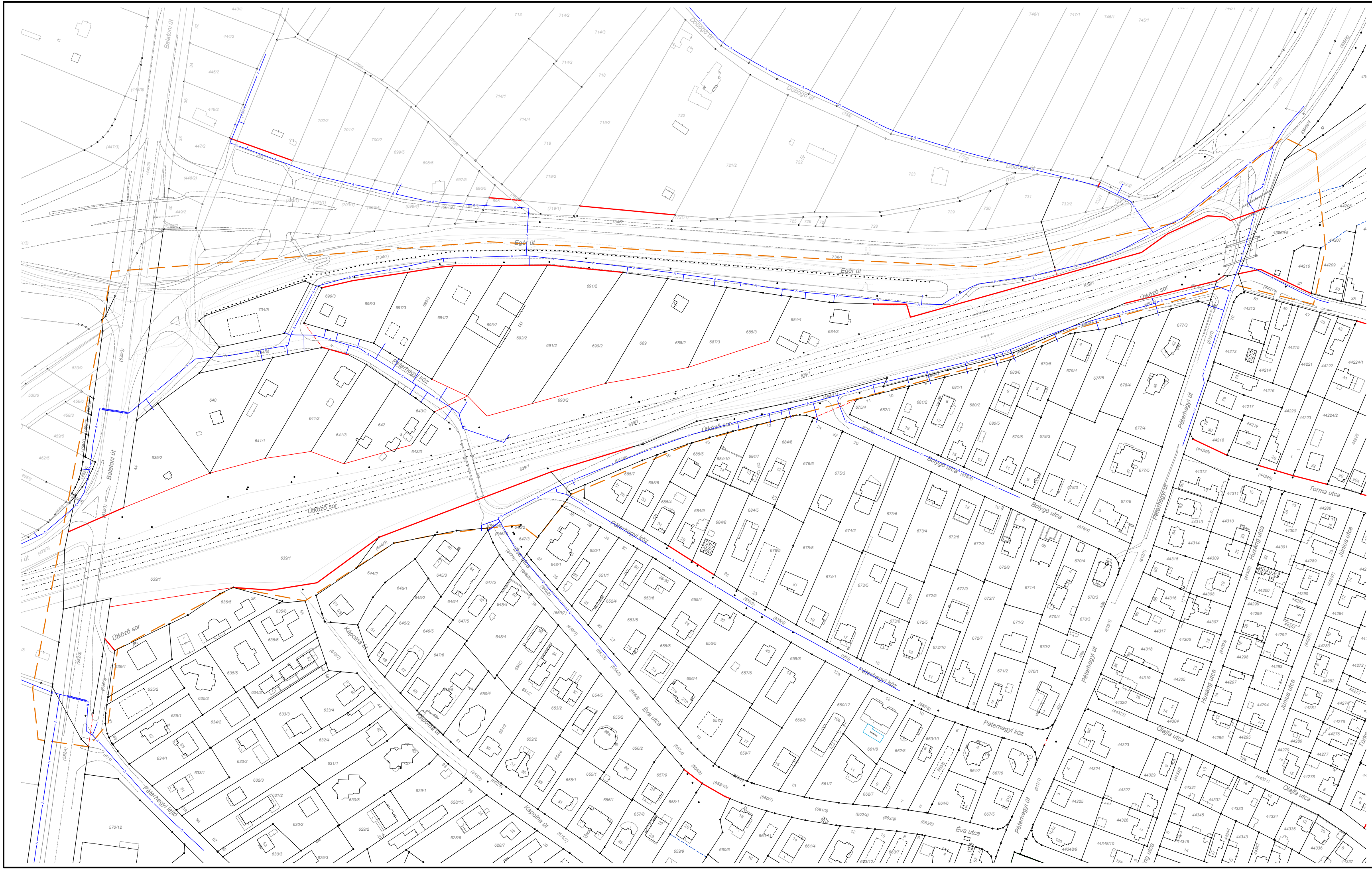
2.2 A szabályozás másodlagos elemei:

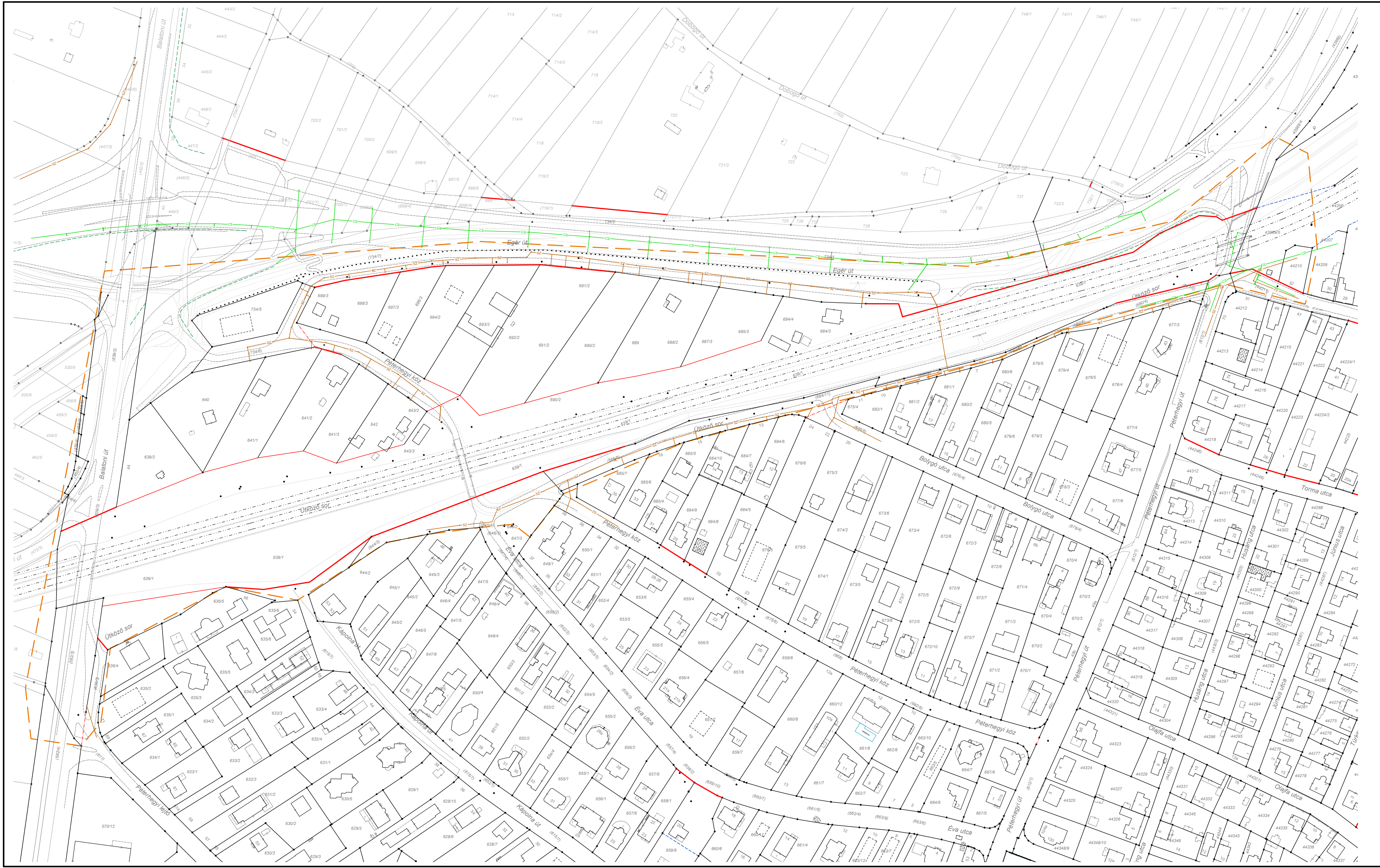
-  Kötelező telekhatár

Jelmagyarázat

 v vízvezeték

TERVEZŐ:  KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. december
KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT		LÉPTÉK: M=1:2000
RAJZCÍM: VÍZIKÖZMŰVEK - IVÓVÍZELLÁTÁSI JAVASLAT		RAJZSZÁM: KF-V-SZ2
VEZETŐ TELEPŐLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: KÖRNYEZET: RAJZKÉPES: RHORER ADÁM TK8 01-3157 NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053





1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Eger út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:
- Alaptérképi elemek:
 - Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bemért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép alapján)
 - Töltés (Földhivatali térkép alapján)
 - Kötelező szabályozási elemek:
 - A szabályozás alapelemei:
 - Tervezett szabályozási vonal
 - A szabályozás másodlagos elemei:
 - Kötelező telekhatár

Jelmagyarázat

- SZ szennyvícsatorna
- NY nyílt árok
- CS csapadécsatorna

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

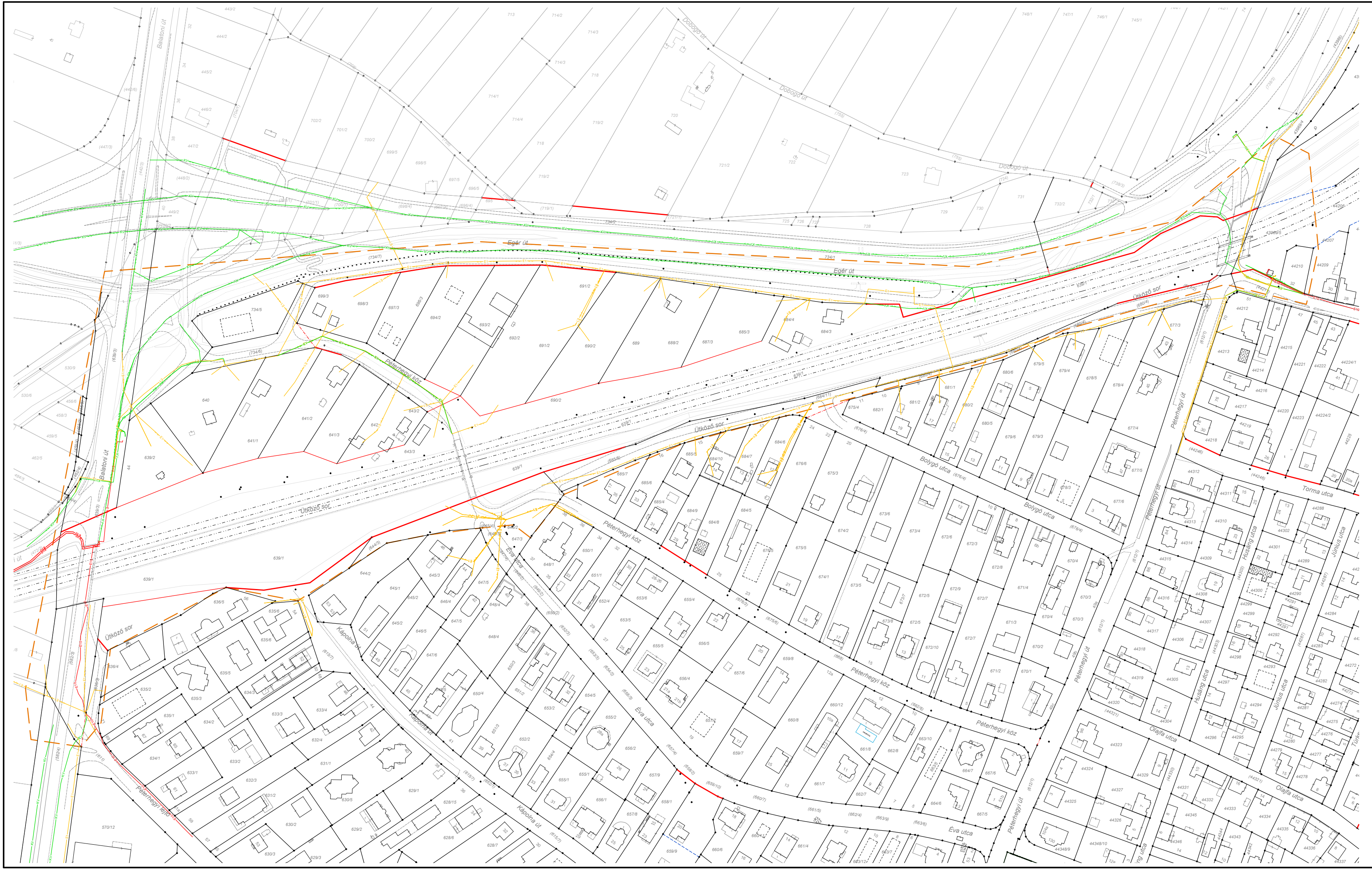
KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT DÁTUM: 2023. december

RAJZCÍM: **VÍZIKÖZMŰVEK - SZENNYVÍZ- ÉS ESŐVÍZ-ELVEZETÉS JAVASLAT** LÉPTÉK: M=1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS: DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖRNYEZET: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	RAJZSZÁM: NEMES ZOLTÁN K1 01-5053
---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	----------------------------------------------	---------------------------------------------

TT1 01-1210/06

KF-CS-SZ2



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondoros utca - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

JELMAGYARÁZAT:

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzszám
- Épület
- Geodéziailag nem bemért épület
- Vasúti vágány nyomvonala
- Zajvédő fal
- Burkolat
- Burkolat (Földhivatali térkép alapján)
- Töltés (Földhivatali térkép alapján)

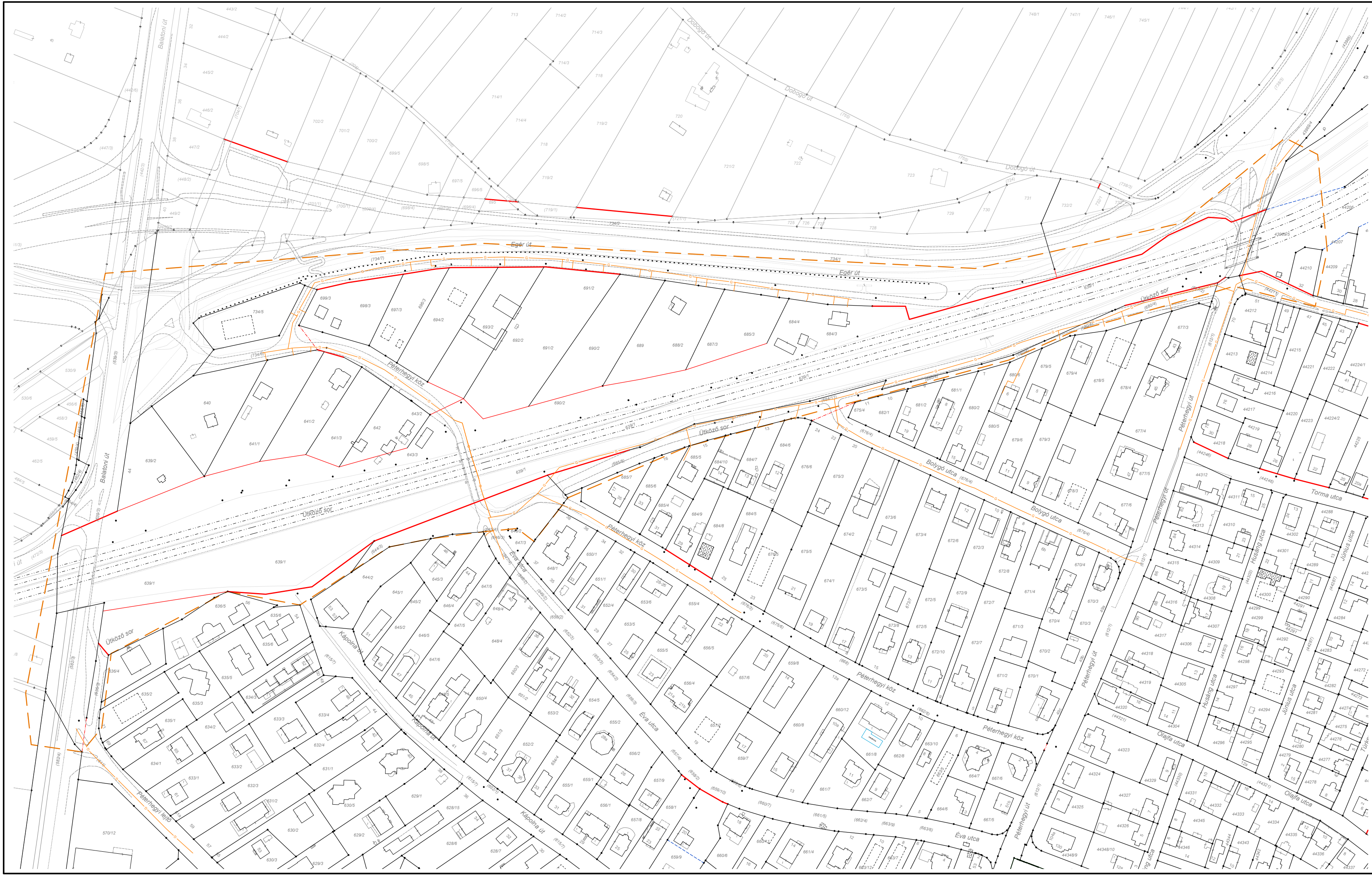
2. Kötelező szabályozási elemek:

- 2.1 A szabályozás alapelemei:
- Tervezett szabályozási vonal
- 2.2 A szabályozás másodlagos elemei:
- Kötelező telekhatár

Jelmagyarázat

- E1 KIF elekt. földkábel
- E1 KIF elekt. légvezeték
- E10 KÖF elekt. földkábel
- KV Közvil. légvezeték
- KV Közvil. földkábel

TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. december
KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT		LÉPTÉK: M=1:2000
ENERGIAKÖZMŰVEK - VILLAGMOSÉNERGIA-ELLÁTÁS JAVASLAT		RAJZSZÁM: KF-VILL-SZ2
VEZETŐ TELEPŐLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDAN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ADÁM TK8 01-3157
		KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

JELMAGYARÁZAT:

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzszám
- Épület
- Geodéziailag nem bemért épület
- Vasúti vágány nyomvonala
- Zajvédő fal
- Burkolat
- Burkolat (Földhivatali térkép alapján)
- Töltés (Földhivatali térkép alapján)

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1 A szabályozás alapelemei:

- Tervezett szabályozási vonal

2.2 A szabályozás másodlagos elemei:

- Kötelező telekhatár

Jelmagyarázat

G gázvezeték

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

KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

DÁTUM:
2023. december

ENERGIA - FÖLDGÁZ - ELLÁTÁS JAVASLAT

LÉPTÉK:
M=1:2000

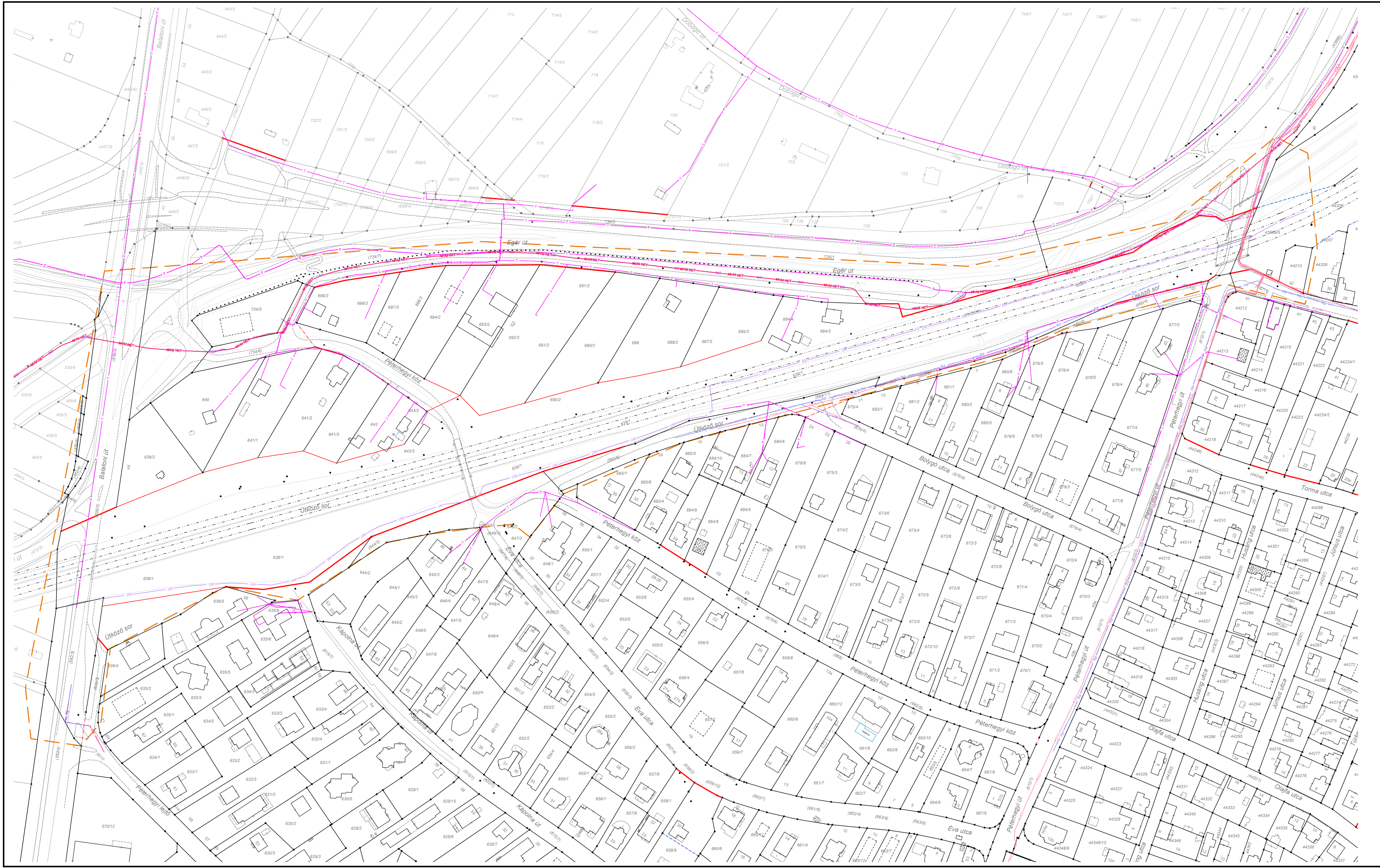
VEZETŐ TELEPÜLÉS-
RENDEZŐ TERVEZŐ:
KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01

KÖZMŰ:
BENEDEK PÉTER
VZ-TEL-13-16318
JORDÁN PÉTER
T-01-2129

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ADÁM
TK6 01-3157

KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K/1 01-5053

RAJZSZÁM:
KF-G-SZ2



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARÁZAT:**
1. Alaptérképi elemek:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bemért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép alapján)
 - Töltés (Földhivatali térkép alapján)
2. Kötelező szabályozási elemek:
- 2.1 A szabályozás alapelemei:
- Tervezett szabályozási vonal
- 2.2 A szabályozás másodlagos elemei:
- Kötelező telekhatár

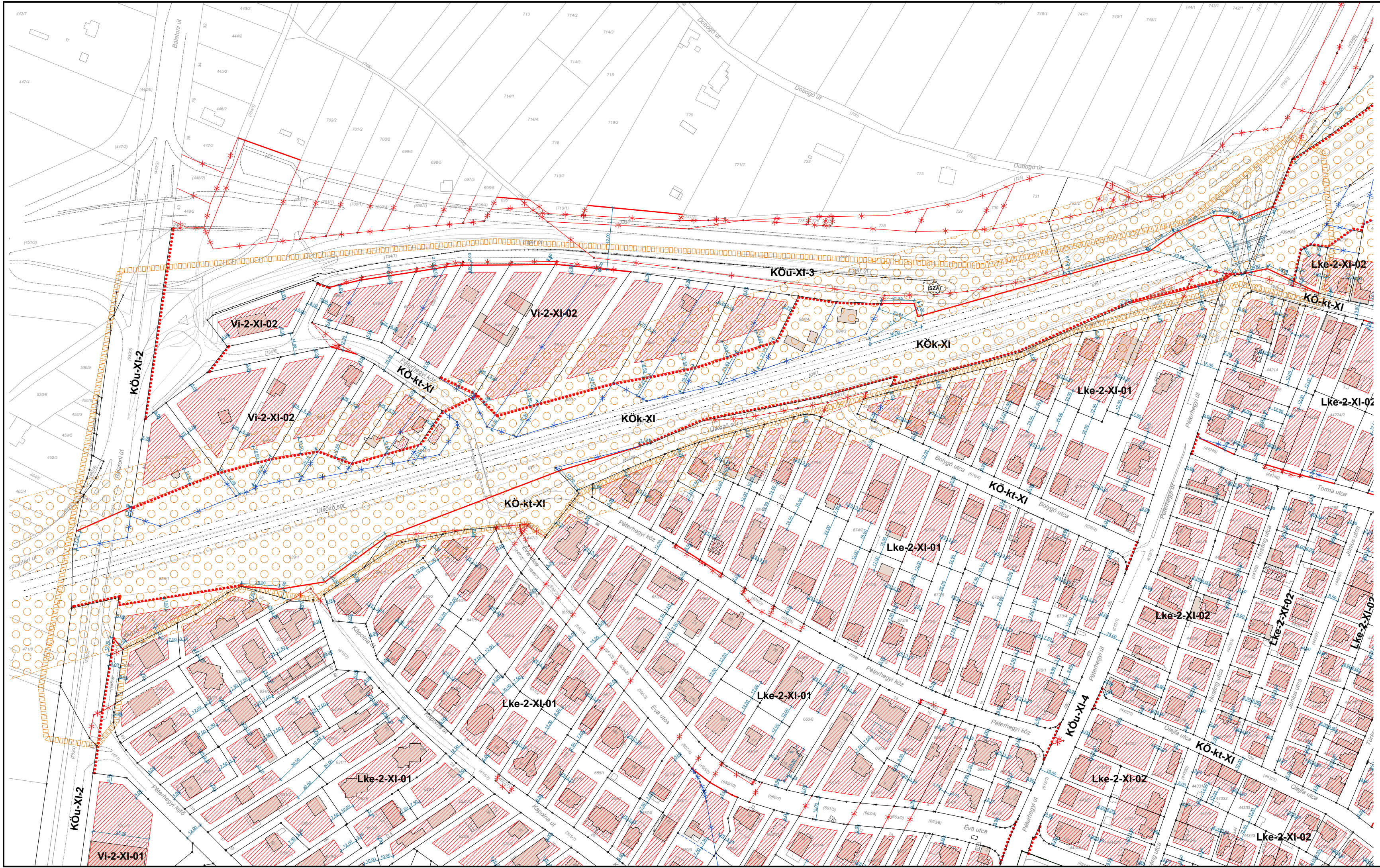
- Jelmagyarázat**
- DIGI légvezeték
 - Intertek földkábel
 - Telekom földkábel
 - Telekom légvezeték
 - MVM NET földkábel
 - Vodafone légvezeték
 - Vodafone földkábel

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

KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT DÁTUM: 2023. december

RAJZCÍM: **ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT** LÉPTÉK: M=1:2000






VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM TK-01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: KF-H-SZ2
---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------	-----------------------------------------------	---------------------------



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosí út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

- JELMAGYARZAT:
- Alaptérképi elemek:
 - Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bémért épület
 - Vasúti vágány nyomvonala
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép alapján)
 - Töltés (Földhivatali térkép alapján)
 - Kötelező szabályozási elemek:
 - A szabályozás alapelemei:
 - Tervezett szabályozási vonal
 - Szabályozási szélesség
 - Építési övezetek és övezetek határa
 - Építési övezetek és övezetek jele
 - Építési övezetek szabályozási paramétereit
 - A szabályozás másodlagos elemei:
 - Kötelező telekhatár megszüntető jel (tervezett közterület esetén)
 - Kötelező telekhatár
 - Építési hely
 - Bontandó épület
 - Egyéb szabályozási elemek:
 - Beültetési kötelezettséggel érintett terület határa
 - Irányadó és tájékoztató elemek:
 - Irányadó szabályozási elemek:
 - Javasolt telekhatár
 - Javasolt telekhatár megszüntető jel
 - Közterületek közötti telekhatár
 - Egyéb tájékoztató elemek:
 - Országos közforgalmú vasútvonal védőtávolsága (szélső vágánytól 50 m)
 - Szennyvíztemelő
 - Alternatív közüzemelési nyomvonal

Vi-2-XI-02
 1500-Sz-35-40-ém.:6,0-10,5-1,2-0,5-40
Lke-2-XI-01
 1000-Sz-20(25)-30(35)-ém.:3,5-7,5(6,0)-0,5-0,2-75(70)
Lke-2-XI-02
 500-Sz,1kr-25-35-ém.:3,5-6,0(6,5)-0,5-0,2-65

TERVEZŐ:	 KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	DÁTUM:	2023. december
RAJZCÍM:	SZABÁLYOZÁSI TERV	LÉPTÉK:	1:2000
VEZETŐ TELEPŐLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:	 BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDAN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS:	 RHORER ÁDÁM TK6 01-3157
KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖRNYEZET:	 NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053
SZABÁLYOZÁSI ELEMELK		RAJZSZÁM:	KÉSZ-1A-SZ2

2.3. Budapest, XI. kerület Kővirág sor - Méhész utca - Patvar utca - Putnok utca által határolt tömb

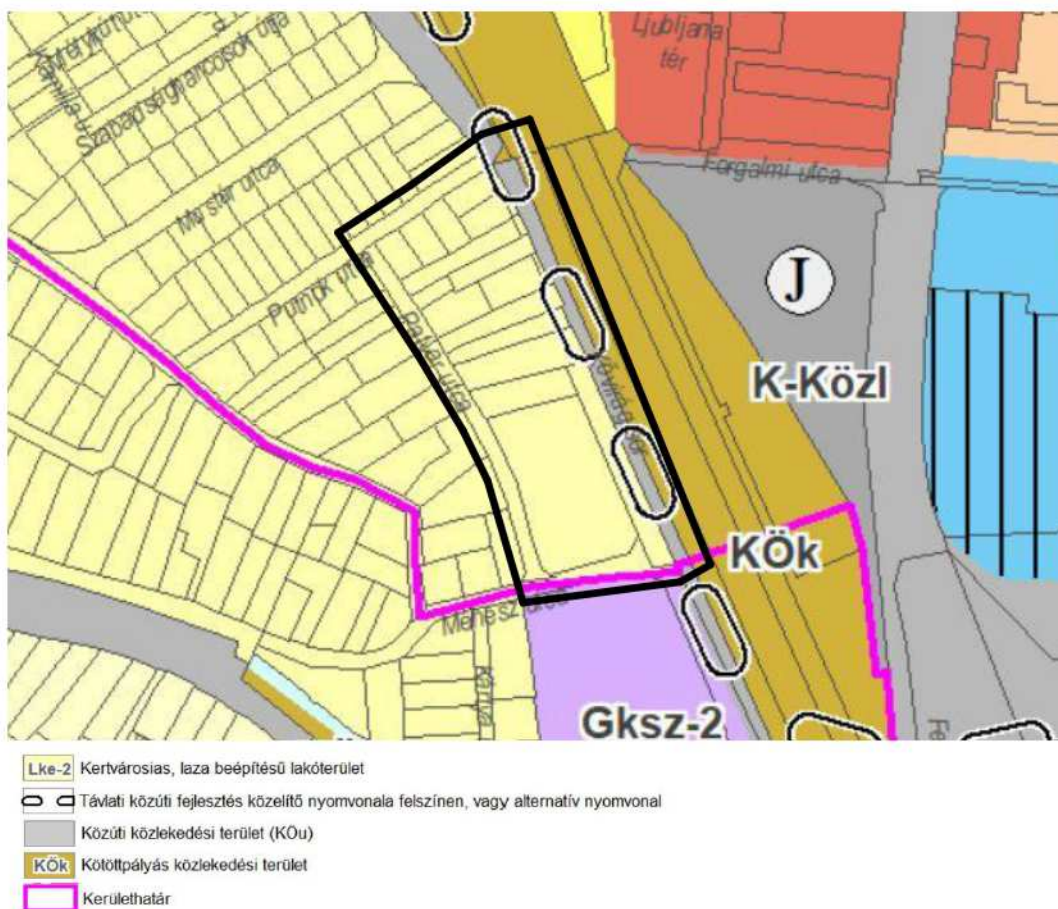
ELŐZMÉNYEK

A tervezési tömbön belül található az Ivanics Volvo telephelye. A 2021-ben elfogadott, jelenleg hatályos szabályozás, tartalmazott a Kővirág sorra vonatkozó közterület szabályozást a telephely előtti szakaszon. A területrendezés az elmúlt két év alatt megtörtént. A telephely kerítése, azonban továbbra is közterületen húzódik. Jelen tervdokumentációban azt vizsgáltuk, hogy az évtizedek óta kialakult állapot megfeleltethető-e a jogszabályoknak. A Kővirág sor jelenleg előírt szabályozási szélessége 14,0 m, az út használati szélessége 9,5-9,8 m széles.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA ÉS IGAZOLÁSA

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)

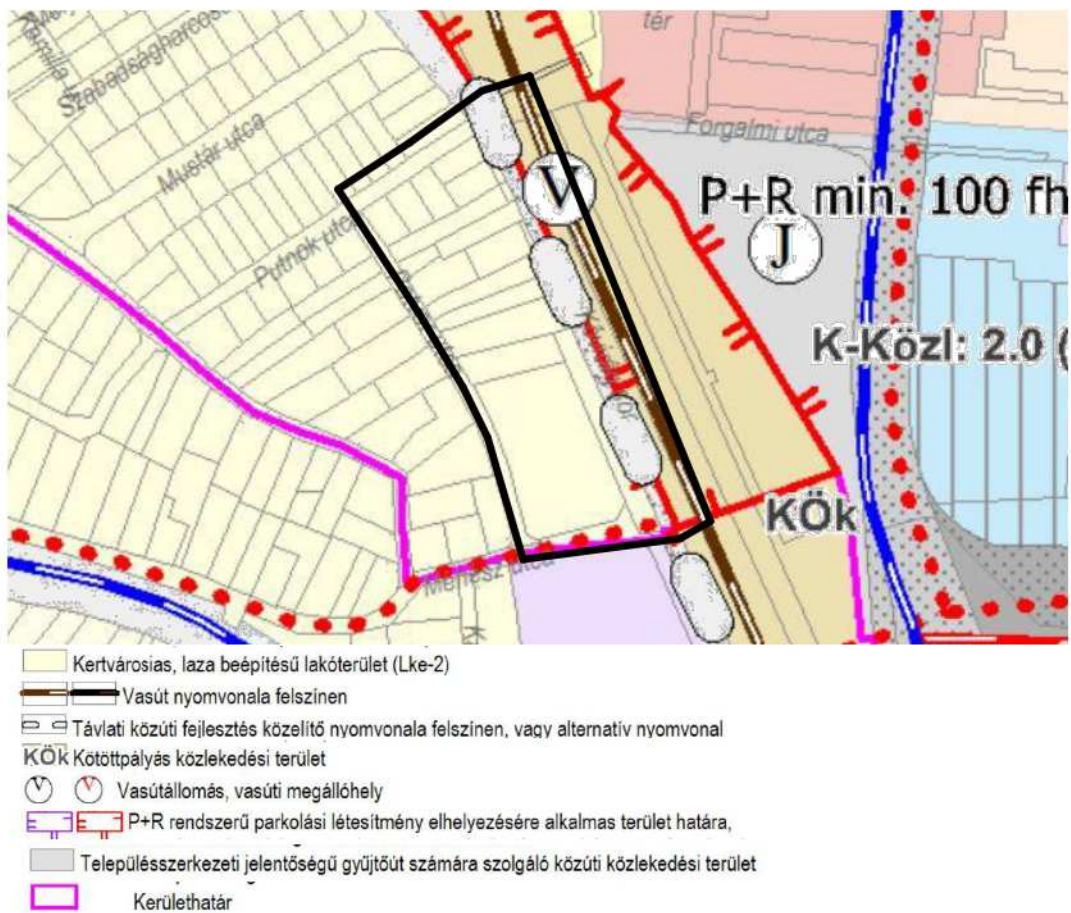
A TSZT hatályos állapota a tervezési területre:



A TSZT a telephely jelenleg kialakult állapota szerint elfoglalt teljes Lke-2-es övezetbe sorolja. A kialakult állapot a TSZT-nek megfelel.

Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

A FRSZ hatályos állapota a tervezési területre:



Az elfogadott FRSZ a TSZT-vel összhangban a telephely teljes jelenleg elfoglalt területét Kertvárosias övezetbe sorolja.

A kerület városrendezési és építési szabályzat (KÉSZ) 1/2021 (I.26.) önkormányzati rendelet 8. ütem

kivonat

14. Az Lke-2-XI-02 jelű kertvárosias építési övezetre vonatkozó előírások

18. § (1) Az Lke-2-XI-02 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- közintézmény,
- igazgatási, egészségügyi,
- iroda,
- lakó,
- szálláshely-szolgáltatás,
- szolgáltatás,
- vendéglátás,
- sport,

- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
j) kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
- a) közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
- b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz),
- c) kerti vízmedence,
- d) kerti lugas,
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső), lejtő és
- f) kerítéssel egybeépített hulladékártoló-tartály helyezhető el.
- (3) Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.
- (4) Az Lke-2-XI-02 jelű övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.
- (5) Az Lke-2-XI-02 jelű építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló és ikres beépítési móddal lehet, kivétel a 44076, 44779, 44147, 44060, 44410, 44411 hrsz.-ú és az Akácillat utca 44521/2, 44521/3, 44521/4, 44521/5, 44521/12, 44521/13, 44521/14, 44521/23 hrsz.-ú ingatlanok, ahol a beépítési mód zártosorú.
- (6) Az Lke-2-XI-02 jelű övezetben egy épület megengedett maximális bruttó alapterülete a 250 m²-t nem haladhatja meg.
- (7) Az Lke-2-XI-02 jelű építési övezet területén
- a) az előkert mérete: : a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
- aa) ha a jelölt méret 0,0 m, akkor az épület utcai homlokzati síkjának minimum a fele 0,0 és 3,0 m közötti sávban kell legyen,
- ab) ha a jelölt méret 3,0 m, akkor az épület utcai homlokzati síkjának minimum a fele 3,0 és 5,0 m közötti sávban kell legyen,
- ac) ha a jelölt méret 5,0 m, akkor az épület utcai homlokzati síkjának minimum a fele 5,0 és 10,0 m közötti sávban kell legyen,
- ad) ha ikres vagy zártosorú beépítési módnál a szomszédos épülethez való illeszkedés kötelező,
- b) az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
- c) a hátsókert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
- d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.
- (8) Az Lke-2-XI-02 jelű övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.
- (9) Az Lke-2-XI-02 jelű övezetben létesíthető maximális önálló rendeltetési egységek száma
- a) 600 m²-es telek nagyságig 1 db,
- b) 601-1000 m²-es telek nagyságig 2 db,
- c) 1001-1200 m²-es telek nagyságig 3 db,
- d) 1200 m²-t meghaladó teleknagyság esetén 4 db.
- (10) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.
- (11) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs szerkezeti elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (10) bekezdés előírásai érvényesek.

(12) Az Lke-2-XI-02 jelű építési övezetben kizárólag közterület-szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el a 500 m²-t. Az önálló rendeltetési egységek számára a (9) bekezdés előírásai érvényesek.

(13) 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.

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

(15) 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 9,0 méter lehet.

(16) Meglévő épület tetőtere, a tetőidom megtartásával, építési helyen kívül is beépíthető.

17. Az Lke-2-XI-K-01 jelű kertvárosias építési övezetre vonatkozó előírások

21. § (1) Az Lke-2-XI-K-01 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény,
- b) igazgatási, egészségügyi,
- c) iroda,
- d) lakó,
- e) szálláshely-szolgáltatás,
- f) szolgáltatás,
- g) vendéglátás,
- h) egyéb közösségi szórakoztatás,
- i) sport,
- j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái,
- k) kiskereskedelem és
- l) lakó rendeltetést nem zavaró gazdasági tevékenység.

(2) A melléképítmények közül

a) közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,

b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz),

c) kerti vízmedence,

d) kerti lugas és

e) kerti szabdlépcső (tereplépcső), lejtő és

f) kerítéssel egybeépített hulladéktároló-tartály helyezhető el.

(3) Lakófunkció a bruttó szintterület maximum 50%-a lehet. Önálló, csak lakófunkciójú épület nem helyezhető el.

(4) Kereskedelmi funkció az épületek földszintjén helyezhető el.

(5) Az Lke-2-XI-K-01 jelű övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

(6) Az Lke-2-XI-K-01 jelű építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal lehet.

(7) Az Lke-2-XI-K-01 jelű építési övezet területén

a) az előkert mérete: : a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,

b) az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,

c) a hátsókert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,

d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

(8) Az Lke-2-XI-K-01 jelű övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.

(9) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

(10) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs szerkezeti elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.

(11) Az Lke-2-XI-K-01 jelű építési övezetben kizárólag közterület-szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1500 m²-t.

(12) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszsvonalától 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 9,0 méter lehet.



AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A 2021. januárjában elfogadott jelenleg hatályos szabályozás megalapozó vizsgálataihoz képest az épületállományban érdemi változás nem történt.

A vizsgálati tervlapok a reambulált állapotot tartalmazzák.

ZÖLDFELÜLETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

Közterületi zöldfelületek

Kővirág sor

Az utcát kelet felől a vasúti közlekedési pálya és a lakóterületek között épített 3 m magas zajvédő beton fal határolja. A rendelkezésre álló utcaszélesség nagyon keskeny, az út ezért végig burkolt. Nyugati szélén betonozott csapadékvíz elvezető árok halad. A növényzet néhány szórványosan álló, az árokból kinőtt fából, valamint a zajvédő fal melletti rézsús, gyepes, mintegy 60 cm széles sávból áll. Járda nincs, a használható közterületet beton elektromos vezeték tartó oszlopok is csökkentik.

Méhész utca

Teljesen burkolt, teljesen fátlan, túlnyomó részt gépkocsi parkolásra használt utca.

Patvar utca

Keskeny, enyhén ívben forduló, járda nélküli utca. Szinte teljesen fátlan. A néhány, szórványosan fellelhető közterületi fát a lakosság telepítette. A rendelkezésre álló területet kétoldali párhuzamos felállású gépkocsi parkolók is szűkítik.

Putnok utca

A keskeny utcában járda nincs, beton csapadékvíz elvezető árok és beton elektromos kábeleket tartó oszlopok is szűkítik a teret. Ezért csak egyoldali, kis koronát nevelő fák, valamint cserjesávok alkotják a fás növényzetet.

Telken belüli zöldfelületek

A tömb felét elfoglalja a Kővirág sor és a Méhész utca kereszteződésénél lévő autókereskedés. Ennek csaknem teljes telek területe burkolt és beépített. A keleti oldalon a burkolatsávot kis koronájú díszcseresznye fából álló fasor tagolja, a nyugati oldali telekszélen szórványos fásítás található.

A további kis területű lakótelkek növényállományát a magánkertek dísz és gyümölcsfákból, valamint fenyőfélékből álló fái és a gyepesített szabad területek alkotják. Egyes kerítés melletti kertsávokat nyírott sövények kísérik.

Vasúti zöldfelület

A tervezési terület keleti szélén két vasúti pálya közötti extenzív füves zöldfelület halad. Itt csak néhány spontán nőtt fa és cserje alkot fás növényzetet.

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés

A terület főúthálózat kapcsolata a Fehérvári út – Leányka utca másodrendű főút, amely a 30. számú és 40. számú vasútvonalat a területtől délre felüljárón keresztezi.

A közvetlen közúti kapcsolatot a Hunyadi Mátyás út – Kővirág sor biztosítja. Az útvonal gyűjtőút kategóriájú, délen a Leányka utcához, északon a Bazsalikom utcai csomópontban az Eger út – Csákvár utca - Andor utca főúthoz csatlakozik. Az út 2x1 sávós, átlagos napi forgalma 4.000 E/j/nap. A 6 m széles útpálya mellett egyik oldalon sincs kiépített járda. A csapadékvíz elvezetését beton folyóka biztosítja. Az útszakaszon 30 km/h sebességkorlátozás van érvényben.

A tömböt határoló három lakóutca (Putnok utca, Patvar utca, Méhész utca) kétirányú forgalmi, Tempo 30 övezet része. Az utcák közül a Putnok utca és Patvar utca burkolata 5 m széles, a 10 m széles közterületen belül.

A Méhész utca közterülete 10 – 14 m, teljes szélességben burkolt.

Közösségi közlekedés

A területet a Kővirág soron érintő 141 -es autóbuszjárat a Kelenföldi pályaudvarnál kialakított intermodális csomópont és Budafok felé biztosít kapcsolatot. Megállói a területtől 100 méteren belül vannak.

Közvetlen városközponti kapcsolatot biztosít a 7. sz. autóbuszjárat amelynek végállomása a területtől 200 méterre van.

A terület keleti határán levő 30. számú és 40. számú vasútvonalak közül a székesfehérvári (30. számú) vonal Budafok – Albertfalva állomása közvetlenül a terület mellett van.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A térség kiépített – kijelölt kerékpáros kapcsolata a Mezőkövesd utca – Forgalmi utca – Sáfrány utca irányú, a vasútvonalak alatti aluljárón érhető el. Az aluljáró biztosítja a terület és a 7-es autóbusz végállomás és a vasútállomás gyalogos megközelítését.

A Kővirág sor mellett, az út belterületi jellege ellenére nincs kiépített gyalogos járda.

Parkolás

A területen belül a családiházak telkek gépjármű tárolása a telken megoldott.

Az Ivanics autókereskedelmi létesítménynek a telken belül 60 férőhelyes parkolója van, de az ügyfél-forgalom a közterületen jelentős parkolási igényt okoz.

KÖZMŰ VIZSGÁLAT

Vizsgálati anyag

A tervezési terület Budapest Újbuda Kővirág sor - Méhész u. - Patvar u. - Putnok u. által határolt terület. E tömb Szabályozási vonal néhány szakaszának módosítására kerül sor, ehhez készül a közmű munkarész. A módosítás tulajdonképpen érdemben csak a Kővirág sort érinti, a meglévő ingatlanhatárok, kerítések rendezésére terjed ki. A következőkben szakáganként ismertetjük a közműveket, azok hálózatát.

Vízellátás

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

A tömbhöz kapcsolódó utcákban azalábbi vízvezetékek épültek ki.

- Kővirág sor:

- o NA1200 Sentab vezeték a telekhatártól mintegy 7.5 – 8 m-es távolságban
- o NA400 ac. vezeték a Putnok u. és a Kővirág sor 33. sz. ingatlan közepéig a telekhatártól mintegy 8.5 – 9 m-re húzódik, majd a soron végig a Méhész utcáig a telekhatártól mintegy 2 m-re található
- o NA150 KPE vezeték a Méhész u. és a Kővirág sor 33. sz. ingatlan közepéig a másik két vízvezeték között húzódik, a telekhatártól mintegy 5 m-re, a 33. sz. ingatlant követően az NA1200-as Sentab vezeték mellett halad, a telekhatártól egy kicsit távolabb kb. 6 m-re

Megjegyezzük, hogy a Kővirág sor 35/b, valamint a Méhész utcai sarokhoz közel van egy-egy földfeletti tűzcsap.

- *Putnok u.:* NA100 KPE vezeték a páratlan oldalon a telekhatártól mintegy 2.5-2.8 m-re

- *Patvar u.:* NA100 KPE vezeték a Putnok utcai közcsőről történő leágazással az utca feléig épült

- Méhész u.

- o NA100 ac vezeték a Kővirág sori NA150KPE vezetékről leágazva a 2-4 ingatlan közepéig
- o NA150 öv. a Ringló utcai vezetékről leágazva, mely a Patvar utcától NA100 mm-es

Csatornázás:

A vizsgált terület csatornázása egyesített és elválasztott rendszerben épült ki. A terület beépítéséhez kiépült szennyvízhálózat jelentős fejlesztésen ment keresztül. A vizsgált terület eddigi beépítésének szennyvízcsatornázása megoldott tekinthető.

A tervezési területet érintő utcákban az alábbi csatornák találhatóak.

- **Kővirág sor:**
 - o DN60 PE szennyvíznyomóvezeték a telekhatártól mintegy 1-1.5 m-re, ez a nyomóvezeték a Putnok utcai gravitáció csatornába csatlakozik.
 - o az út csapadékvíz-elvezetésére nyílt árkot alakítottak ki.
- **Putnok u.:**
 - o Ø50 b. gravitációs csatorna a szegély mellett az út csapadékvíz-elvezetésére – a páratlan oldalon - nyílt árkot alakítottak ki
- **Patvar u.:** Ø50 b. gravitációs csatorna
- **Méhész u.:** az utcában nincs csatorna

Gázellátás - távhőellátás

A vizsgált terület gázellátása nagyrészt növelt kisnyomású rendszerrel történik. A beépítés teljes gázellátásban részesül.

A tömbhöz kapcsolódó utcákban azalábbi vízvezetékek épültek ki.

- **Kővirág sor:** NA200 PE gázvezeték a telekhatártól mintegy 2-2.5 m-re,
- **Putnok u.:** NA110 PE vezeték szinte az út közepén
- **Patvar u.:** a gázvezeték az utca közepéig épült ki
- **Méhész u.:** az utcában nincs csatorna

A tervezési terület egy részéna BKM Budapesti Közművek Zrt. FŐTÁV Táv hőszolgáltató üzemeltetésében húzódik távhővezeték,

A tervezési területet érintő távhővezeték a vasutat keresztezve a Putnok utcánál fordul el, iránytöréssel halad a Kővirág soron, végig a tervezéssel érintett szakaszán, a nyílt árok mellett.

Elektromos energia-ellátás - közvilágítás

A vizsgált területen a jelenlegi beépítésnek megfelelő villamosenergia-ellátó hálózat üzemel. Az ellátás 100%-osnak tekinthető.

A villamosenergia-ellátás 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.

A tömbhöz kapcsolódó utcákban azalábbi kábelek épültek ki.

- **Kővirág sor:**
 - o 1 kV-os légvezeték, az oszlopok a telekhatártól mintegy 1.5 m-re
 - o közvilágítás – légkábel, oszlopra szerelt lámpatestekkel
- **Putnok u.**

- 10 kV-os kábel a páratlan oldali járdában a telekhatártól mintegy 0.5-0.8 m-re
- 1 kV-os légvezeték a páratlan oldalon, a nyílt árok melletti oszlopsoron
- közvilágítás, szintén légvezeték, oszlopra szerelt lámpatestekkel
- **Patvar u.**
- 1 kV-os légvezeték a páros oldalon,
- közvilágítás, szintén légvezeték, oszlopra szerelt lámpatestekkel
- **Méhész u.**
- 1 kV-os földkábel
- közvilágítás, légvezeték,


Hírközlés

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 tervezési területet határoló utcákban az alábbi vezetékek épültek ki.

- **Kővirág sor:**
- DIDI légekábel
- Invitech - földkábel
- **Putnok u.**
- DIDI légekábel
- Vodafone - légvezeték
- **Patvar u.**
- DIDI légekábel
- Vodafone – légvezeték
- Magyar Telekom - légvezeték
- **Méhész u.**
- Magyar Telekom – légvezeték

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonala
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép)
-  Töltés (Földhivatali térkép)
-  Hatályos szabályozási terv (7 évnél nem régebbi rendelettel elfogadva)
-  Hatályos szabályozási terv (Tervezési területen kívüli rendezési tervek)



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

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK
 VIZSGÁLATA**

DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM:
HATÁLYOS KVSZ VIZSGÁLATA

LÉPTÉK:
 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
 RENDEZŐ TERVEZŐ:

KORÉNYI ANDRÁS
 TT1 01-2590/01
 NAGY CSILLA
 TT1 01-1210/06

KÖZMŰ:

BENEDEK PÉTER
 VZ-TEL-13-16318
 JORDÁN PÉTER
 T-01-2129
 DIMA ANDRÁS
 T-01-2130

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ÁDÁM
 TK6 01-3157











KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN
 K/1 01-5053




RAJZSZÁM:

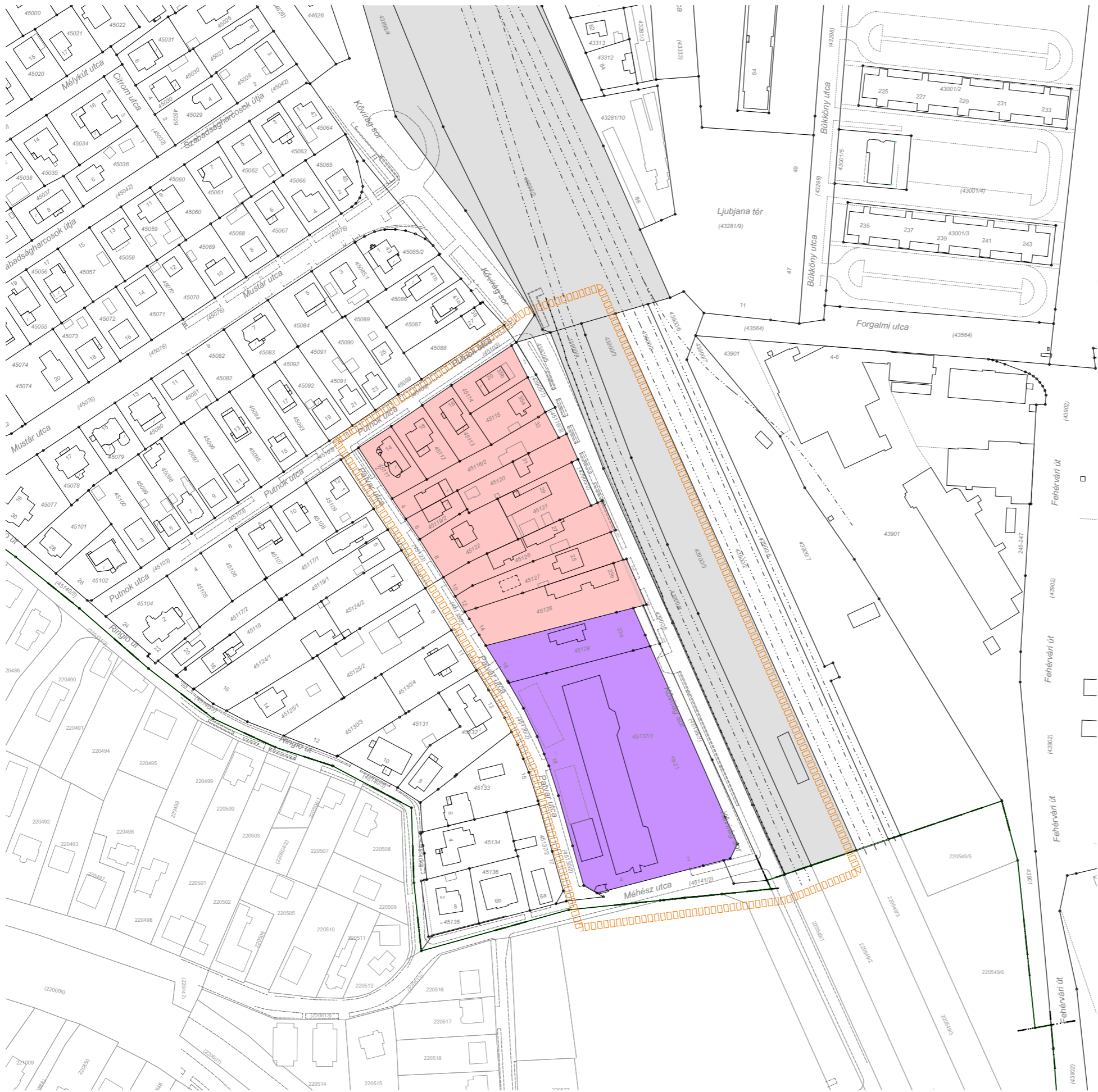
VRV -1-SZ6

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonal
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép)
-  Töltés (Földhivatali térkép)

Lakóterület

-  Kertvárosias vegyes beépítésű lakóterület
-  Kereskedelmi, szolgáltató területek
-  Vasúti közlekedési területek




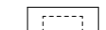
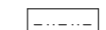
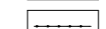

TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

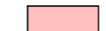



ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA DÁTUM: 2023. szeptember

RAJZCÍM: **TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA** LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: ÉKV -1-SZ6
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	--------------------------------

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonala
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép)
-  Töltés (Földhivatali térkép)

-  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
-  500 - 1 000 m²
-  1 - 500 m²



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

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM:
TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA-TELEKMÉRET VIZSGÁLAT

LÉPTÉK:
 1:2000

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

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

KÖZLEKEDÉS:
 RHORER ÁDÁM
 TK6 01-3157

KÖRNYEZET:
 NEMES ZOLTÁN
 K/1 01-5053

RAJZSZÁM:
ÉKV -2-SZ6

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonal
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép)
-  Töltés (Földhivatali térkép)

-  Kereskedelmi, -szolgáltató épület
-  Lakóépület
-  Melléképület (tárolók, kocsibeállók, kis raktárak, egyéb)
-  Közlekedés és közüzemellátáshoz kapcsolódó épület




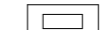
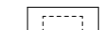
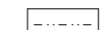
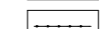
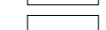
TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.


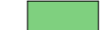

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM: **ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETEK FUNKCIÓ VIZSGÁLATA** LÉPTÉK:
 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ:  BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318	KÖZLEKEDÉS:  RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: ÉKV -3-SZ6
 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	 JORDÁN PÉTER T-01-2129	 DIMA ANDRÁS T-01-2130		

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonal
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép)
-  Töltés (Földhivatali térkép)

-  Zártsorú beépítés
-  Oldalhatáros beépítés
-  Ikres beépítés
-  Szabadon álló beépítés
-  Beépítetlen













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






ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM: **ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLATA** LÉPTÉK:
 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ADÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: ÉKV -4-SZ6
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	--------------------------------

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonal
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép)
-  Töltés (Földhivatali térkép)

-  20 - 30 %
-  10 - 20 %
-  5 - 10 %
-  0,1 - 5 %
-  Beépítetlen




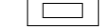
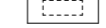
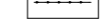
TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.





ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM: **ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLATA** LÉPTÉK:
 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ:  BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318	KÖZLEKEDÉS:  JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖRNYEZET:  DIMÁ ANDRÁS TK6 01-2130	RAJZSZÁM: ÉKV -5-SZ6
 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	 RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	 NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053		

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonal
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép)
-  Töltés (Földhivatali térkép)

-  0,5 - 1
-  0,2 - 0,5
-  0,01 - 0,2
-  Beépítetlen





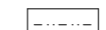

TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.


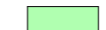
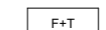
ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM: **ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-SZINTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLATA** LÉPTÉK:
 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ:  BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318	KÖZLEKEDÉS:  JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖRNYEZET:  DIMÁ ANDRÁS TK6 01-3157	RAJZSZÁM: ÉKV -6-SZ6
 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	 RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	 NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053		

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonal
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép)
-  Töltés (Földhivatali térkép)

-  2 szint
-  1 szint
-  Szintszám






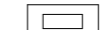
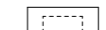
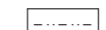
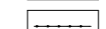

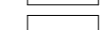
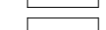


TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM: **ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETEK SZINTSZÁM VIZSGÁLATA** LÉPTÉK:
 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ:  BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318	KÖZLEKEDÉS:  JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖRNYEZET:  DIMÁ ANDRÁS TK6 01-3157	RAJZSZÁM: ÉKV -7-SZ6
 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	 RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	 NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053		

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonal
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép)
-  Töltés (Földhivatali térkép)
-  Lapostetős épület
-  Magastetős épület



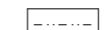
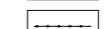
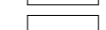
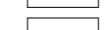





TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

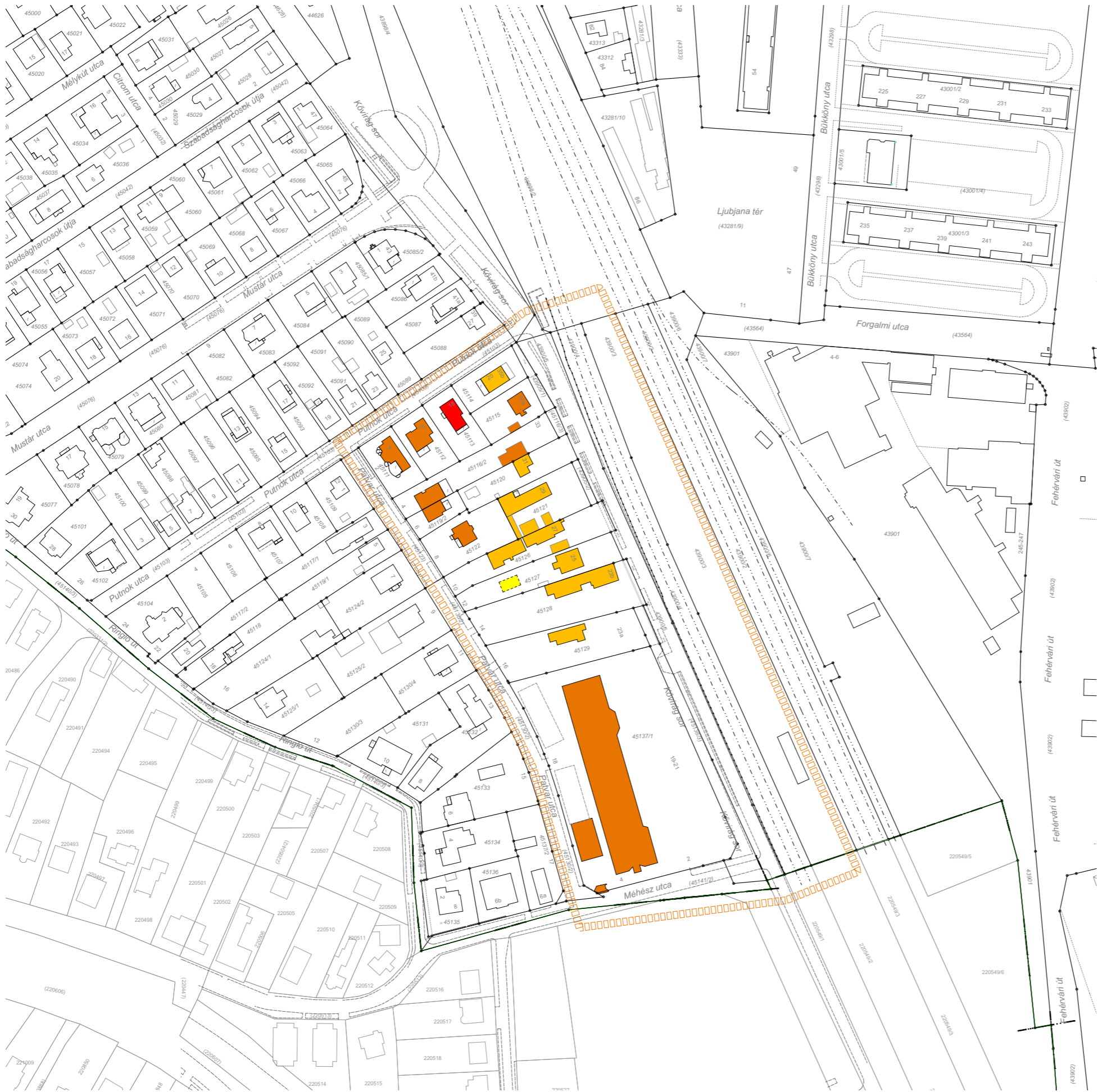
ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM: **ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-TETŐIDOM VIZSGÁLAT** LÉPTÉK:
 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ:  BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318	KÖZLEKEDÉS:  JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: ÉKV -8-SZ6
 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	 DIMÁ ANDRÁS T-01-2130	 RHORER ÁDÁM TK6 01-3157		

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonal
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép)
-  Töltés (Földhivatali térkép)
-  Avult állagú épület
-  Rossz állagú épület
-  Közepes állagú épület
-  Jó állagú épület
-  Új állagú épület



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

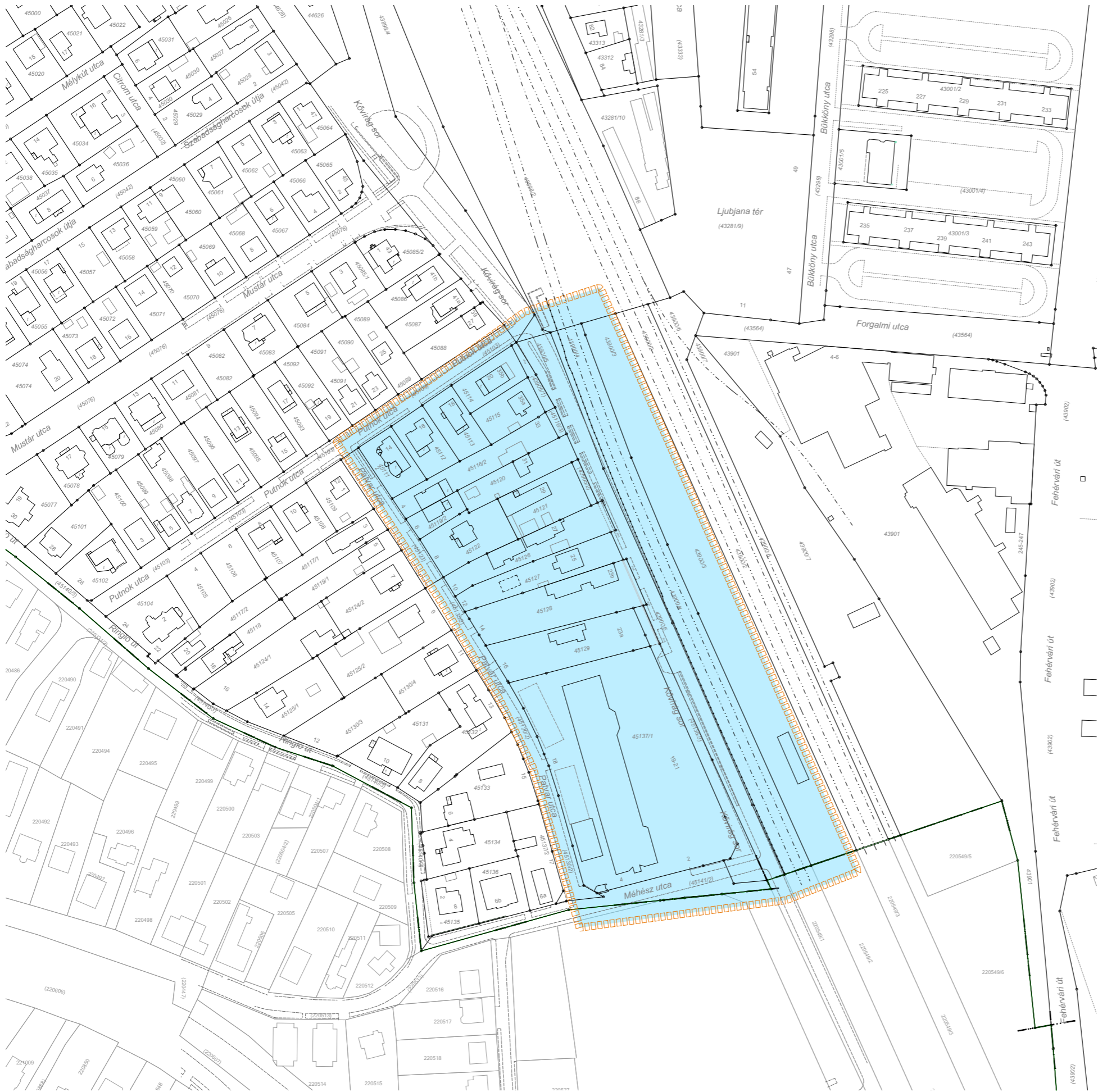
ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM: **ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETÁLLAG VIZSGÁLAT** LÉPTÉK:
 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: ÉKV -9-SZ6
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	--------------------------------

JELMAGYARZAT:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzszám
- Épület
- Geodéziailag nem bemért épület
- Vasúti vágány nyomvonal
- Zajvédő fal
- Burkolat
- Burkolat (Földhivatali térkép)
- Töltés (Földhivatali térkép)
- Régészeti lelőhelyek (szakmai védelem)



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

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM:
**ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI - RÉGÉSZETI TERÜLET, VÉDETT
 RÉGÉSZETI TERÜLET, RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET**

LÉPTÉK:
 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
 RENDEZŐ TERVEZŐ:

KORÉNYI ANDRÁS
 TT1 01-2590/01
 NAGY CSILLA
 TT1 01-1210/06

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

KÖZLEKEDÉS:
 RHORER ÁDÁM
 TK6 01-3157

KÖRNYEZET:
 NEMES ZOLTÁN
 K/1 01-5053

RAJZSZÁM:

ÉKV -10-SZ6



- JELMAGYARZAT:
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzszám
 - Épület
 - Geodéziailag nem bemért épület
 - Vasúti vágány nyomvonal
 - Zajvédő fal
 - Burkolat
 - Burkolat (Földhivatali térkép)
 - Töltés (Földhivatali térkép)
-
- MÁV TULAJDON
 - ÖNKORMÁNYZATI TULAJDON

TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. szeptember	
TULAJDONVISZONY		LÉPTÉK: 1:2000	
RAJZCÍM: TULAJDON VISZONYVIZSGÁLAT		RAJZSZÁM: T-1-SZ6	
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonal
-  Burkolat
-  Meglévő fa
-  Gyepes zöldfelület
-  Zajvédő fal
-  Árok
-  Burkolat

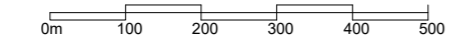
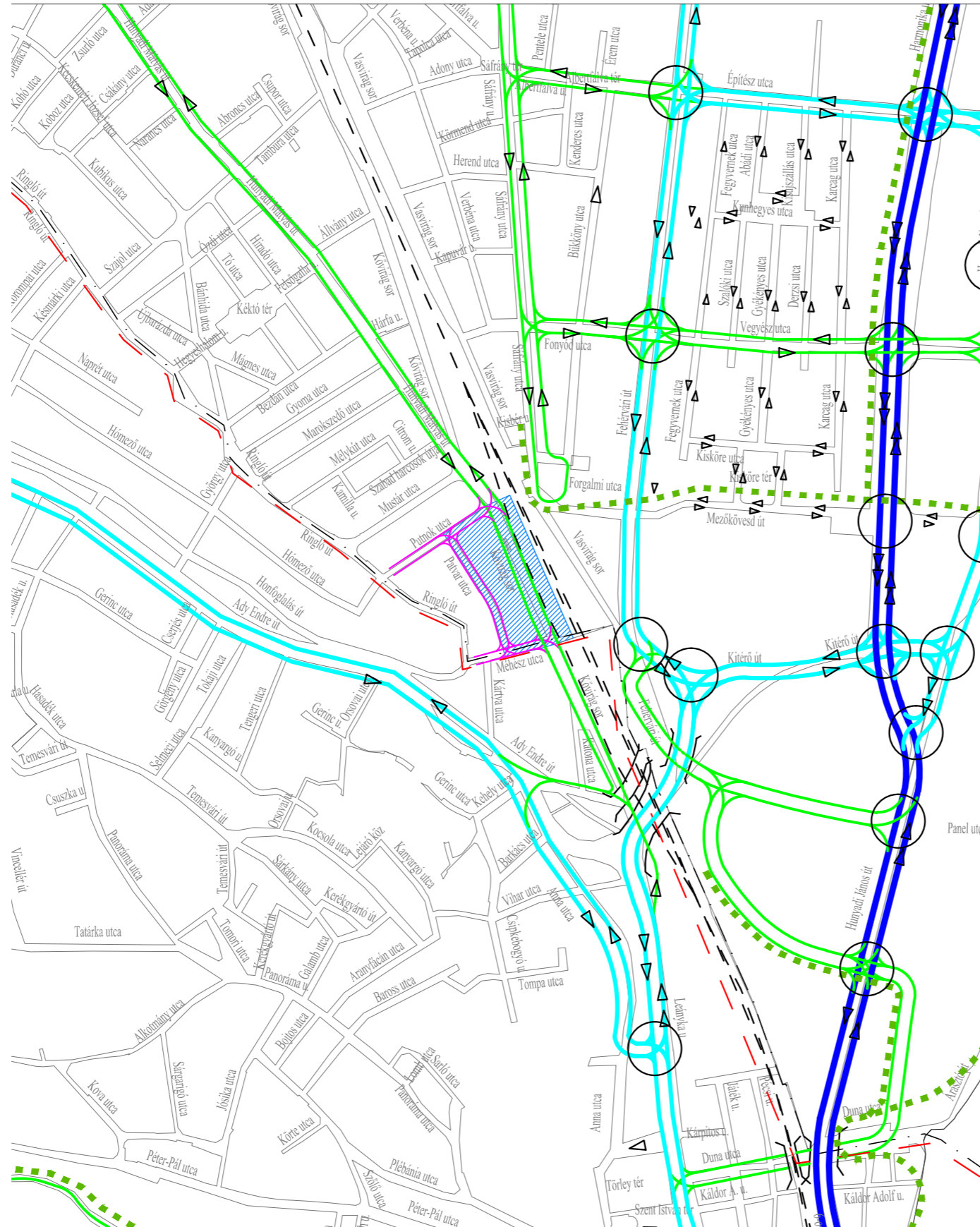


TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA	DÁTUM: 2023. szeptember
-------------------------------------------------	----------------------------

ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA	LÉPTÉK: 1:2000
---------------------------------	-------------------

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: TTV-1-SZ6
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	-----------------------------------



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

JELMAGYARÁZAT:

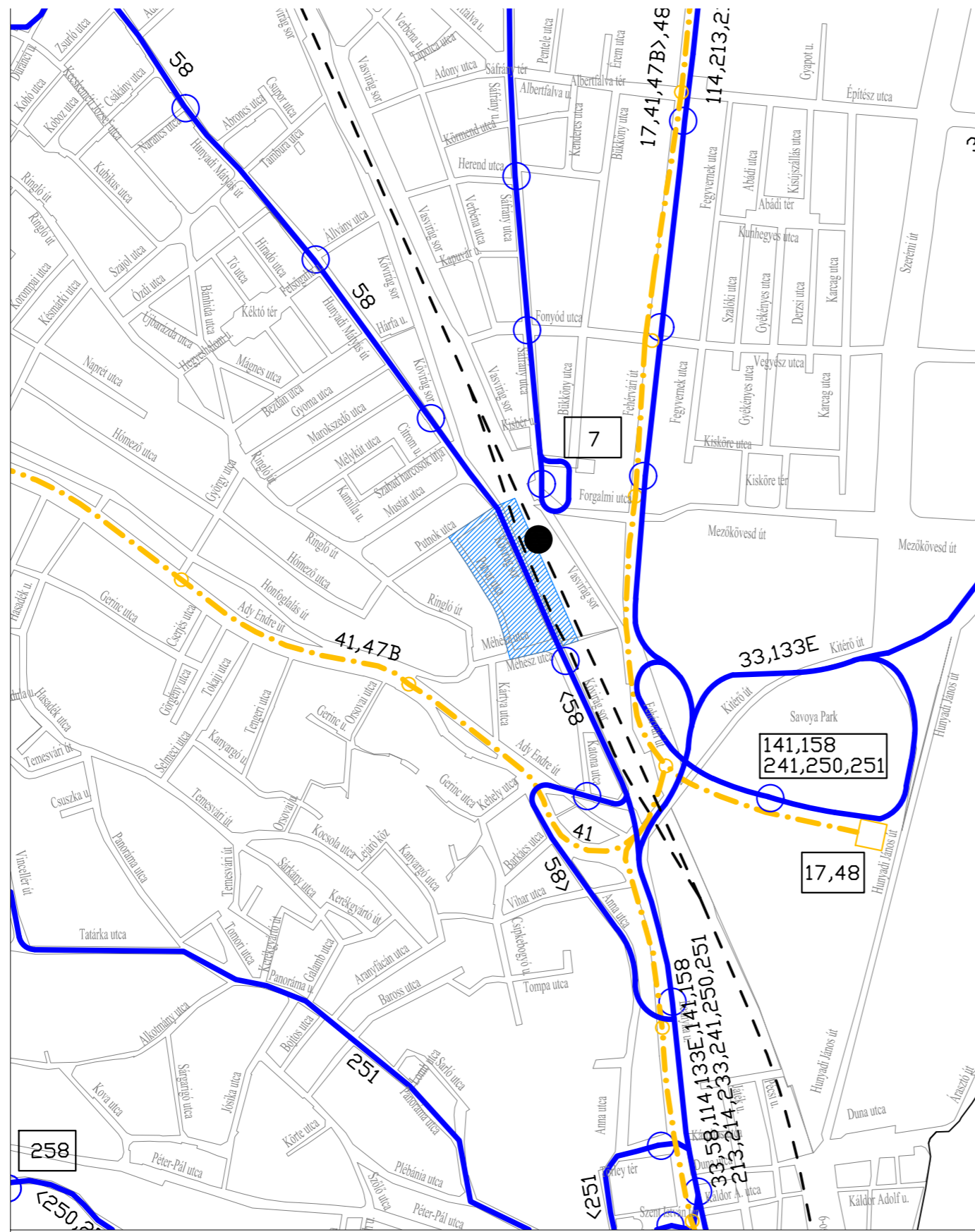


TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA DÁTUM:
 2023. szeptember




RAJZCÍM: **KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT VIZSGÁLATA** LÉPTÉK:
 ÁTNÉZETI


VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TK1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS:  RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: KÖV-1-SZ6
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

JELMAGYARÁZAT:

		
tervezési terület	villamos vonal	autóbussz vonal

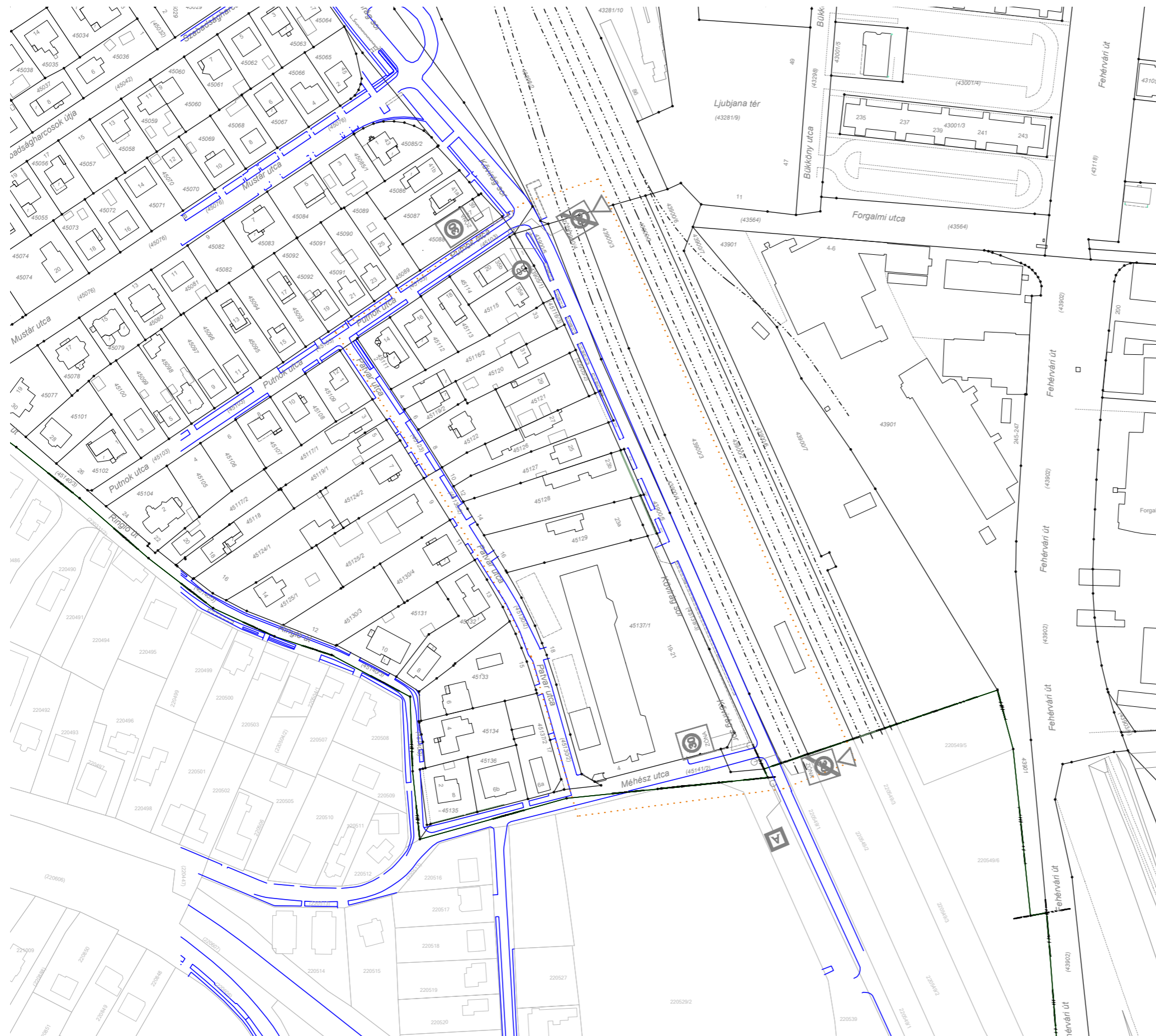
TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA DÁTUM: 2023. szeptember

RAJZCÍM: **KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT VIZSGÁLATA** LÉPTÉK: ÁTNÉZETI

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: KÖV-2-SZ6
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------

JELMAGYARÁZAT:











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

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA DÁTUM: 2023. szeptember

RAJZCÍM: **FORGALOMTECHNIKAI VIZSGÁLAT** LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ADÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: KÖV-3-SZ6
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonala
-  Zajvédő fal
-  Burkolat



Jelmagyarázat

 vízvezeték









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

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA DÁTUM: 2023. szeptember

RAJZCÍM: **VÍZIKÖZMŰVEK - IVÓVIZELLÁTÁS VIZSGÁLATA** LÉPTÉK: 1:2000



VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS TK6 01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ADÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: KV-V-SZ6
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	------------------------------

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonala
-  Zajvédő fal
-  Burkolat



Jelmagyarázat

-  SZ szennyvízcsatorna nyomott rend. szv.
-  CS csapadék áteresztő nyílt árok

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

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM:
VÍZIKÖZMŰVEK - SZENNYVÍZ-ELVEZETÉS VIZSGÁLATA

LÉPTÉK:
 1:2000

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









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

KÖZLEKEDÉS:
 RHORER ÁDÁM
 TK6 01-3157

KÖRNYEZET:
 NEMES ZOLTÁN
 K/1 01-5053

RAJZSZÁM:
KV-CS-SZ6

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonala
-  Zajvédő fal
-  Burkolat



Jelmagyarázat

-  E1 KIF elekt. földkábel
-  E1 KIF elekt. légvezeték
-  E10 KÖF elekt. földkábel
-  KV Közvil. légvezeték

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

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM:
**ENERGIAKÖZMŰVEK - VILLAMOSENERGIA - ELLÁTÁS
 VIZSGÁLATA**

LÉPTÉK:
 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
 RENDEZŐ TERVEZŐ:

KORÉNYI ANDRÁS
 TT1 01-2590/01

KÖZMŰ:

BENEDEK PÉTER
 VZ-TEL-13-16318
 JORDÁN PÉTER
 T-01-2129
 DIMA ANDRÁS
 T-01-2130

KÖZLEKEDÉS:

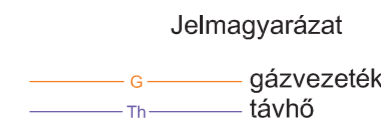
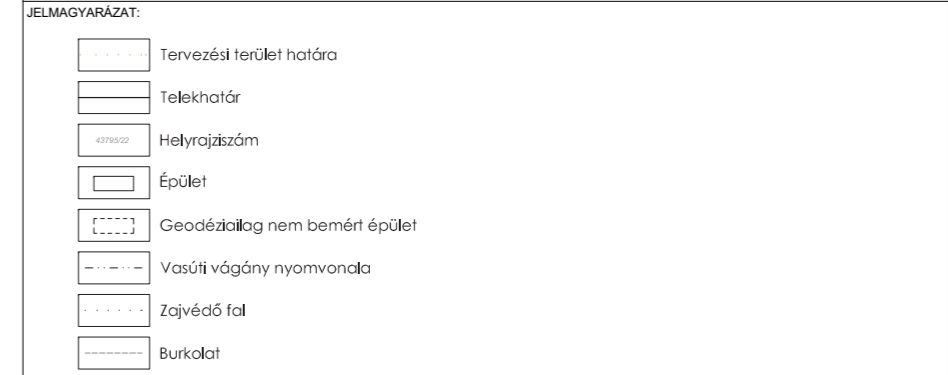
RHORER ÁDÁM
 TK6 01-3157

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN
 K/1 01-5053









RAJZSZÁM:

KV-VILL-SZ6









TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. szeptember
KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA		LÉPTÉK: 1:2000
RAJZCÍM: ENERGIA - FÖLDGÁZ-ÉS HŐENERGIA-ELLÁTÁS VIZSGÁLATA		RAJZSZÁM: KV-G-SZ6
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS TK-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM TK-01-3157
KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053		

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonala
-  Zajvédő fal
-  Burkolat



Jelmagyarázat

-  digi — DIGI földkábel
-  digi — DIGI légvezeték
-  INT — Intertek földkábel
-  T — Telekom földkábel
-  T — Telekom légvezeték
-  VODA — Vodafone légvezeték

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

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA DÁTUM: 2023. szeptember

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS VIZSGÁLATA LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS TK6 01-2130	KÖZLEKEDÉS:  RHORER ÁDÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: KV-H-SZ6
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A jelenleg hatályos szabályozás a Kővirág sor szabályozási szélességét 14,0 m-ben határozza meg. A közlekedési előírások és szabályozások alapján a közterület szabályozási szélessége 10,0 méterre csökkenthető.

ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT

A tervezési feladatot a közterületek minimális beavatkozást jelentő rendezése, módosítása jelenti. Ezek a beavatkozások a rendelkezésre álló közterületi zöldfelületeket nem növelik. A telekalakítás struktúrája is változatlan marad. Ezért a vizsgált és a tervezett területen sem a közterületi, sem a telken belüli zöldfelületi állapot radikális átalakítására sincs mód.

A rendelkezésre álló szabályozási szélesség nem teszi lehetővé sem a Kővirág sor, sem a Méhész utca, Sem a Patvar utca, sem a Putnok utca legalább egy oldali fásíthatóságát sem.

A telkeken belül törekedni kell a kisméretű kertek intenzív növényesítésére, a felesleges burkolatok mellőzésére, az ökológiailag aktív felületek arányának növelésére. A tömb jelentős részét kitevő autókereskedést szolgáló területen belül is fasorokkal kell a túlzott burkolati arányt csökkenteni, az árnyékolást növelni.

A vasúti közlekedési területen a vágánysávok között továbbra is csak füves elválasztó sávok maradhatnak, mert a MÁV előírások szerint fás növényzet nem veszélyeztetheti a pályák állapotát.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Közúti közlekedés

A területet érinti Budapest településszerkezeti terve szerint a Körvasút menti körút Csepel – Albertfalva hidjához csatlakozó budai szakaszának egyik változata. A változatnak csak a nyomvonala van kijelölve, helyigényét alátámasztó szintű tanulmányterve nincs. Az út távlati kialakításához (8x2 sáv elválasztott pályákkal) szükséges területigénybevétel a terület telkeinek jelentős részét érinteni, ezért szabályozása jelenleg nem biztosítható.

A terület mentén a Kővirág sor belterületi jellegének megfelelő kialakításához (járda kiépítés) min. 10 m közterületi szélesség szükséges: 6,5 m széles útpálya az autóbusz közlekedés miatt + egyoldali járda (2 m) + 1,5 m védő és közműsáv.

A tömböt határoló kiszolgáló utcák nem változnak.

Közösségi közlekedés

A terület nem igényel közösségi közlekedési fejlesztést.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Kővirág sor mentén a jelenleg hiányzó járda kiépítése szükséges.

A kerékpáros közlekedés a Kővirág sor viszonylag kis közúti forgalma miatt, a közúton lebonyolítható.

Parkolás

A területen a parkolás telken belül biztostandó.

KÖZMŰ JAVASLAT

A fejlesztés a szabályozási vonalmódosítására terjed ki, a változással érintett részek

- Kővirág sor – Méhész u. és Kővirág sor 31. sz. (45120 hrsz) ingatlan közötti szakasz

A szabályozási vonal módosulása a közművek tekintetében – azok gerincvezetékeiben - nem okoz gondot, ugyanakkor néhány ingatlan esetében - a későbbi tervezés során - külön meg kell vizsgálni a bekötővezetékek helyzetét.

Jelen dokumentációban csak jelezzük ennek a későbbiek elvégzendő vizsgálatnak szükségességét. Pontos geodéziai beméréssel – telekhatár és a közmű felszíni kapcsolat, akna - lehet a fogadóaknak helyzetét rögzíteni és annak ismeretében eldönthető, hogy kell-e azok kiváltása, áthelyezése vagy sem.

Az alábbiakban rögzítjük a szabályozási vonal módosításához kapcsolódó közmű érintettséget vagy az esetleges beavatkozást.

Megjegyezzük, hogy a földhivatali térképen látható ingatlanhatárok és a meglévő kerítések több helyen nincsenek szinkronban, ebből fakadóan nem tehetjük meg, hogy nem hívjuk fel erre a figyelmet.

Már csak azért is jelezni kell ezeket az ingatlanokat, mert a víz és csatorna bekötésekhez kapcsolódó vízóraaknát, illetve fogadóaknát a módosított szabályozási vonal valamilyen szinten érinti/érintheti.

Vízellátás - Csatornázás – Szennyvízelvezetés

A módosított szabályozási vonal az alábbi ingatlanokat érintheti/érinti, melyeknél majd szükség lenne a vízóraakna pontos bemérésére, annak ismeretében dönthető el, hogy kell-e azt áthelyezni vagy sem

Hasonlóan a vízellátás szakágnál itt is meg kell említeni a két ingatlant, melynek az ingatlan határától, kerítéstől általában 1 m-re elhelyezett fogadóaknáját majd be kell mérni és annak ismeretében lehet eldönteni, hogy kell-e beavatkozás vagy sem.




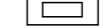
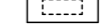
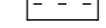
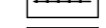
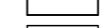
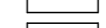

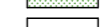


- Kővirág sor 23/b sz. (45128 hrsz.)
- Kővirág sor 27. sz. (45126 hrsz.)

Hírközlés

A többi közmű esetében ilyen jellegű probléma nincs, legalábbis nem valószínű, hogy szükség lenne ezeknél bármilyen beavatkozásra.

Azonban megjegyezzük és rögzítjük, hogy a későbbi tervezés során, az új szabályozási vonal, az új ingatlanhatár kitűzését követően a víz és csatorna szakágakon kívül a többi közmű helyzetét is vizsgálni, ellenőrizni kell és annak ismeretében, ha mégis valamelyik közmű érintettsége fennáll, akkor azt kezelni kell.

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonal
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Tervezett szabályozási vonal
-  Meglévő fa
-  Gyepes zöldfelület
-  Árok
-  Burkolat



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

**ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉSI
 JAVASLAT**

DÁTUM:
 2023. szeptember

**ZÖLDFELÜLETI BORÍTOTSÁG ÉS
 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT**

LÉPTÉK:
 1:2000

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

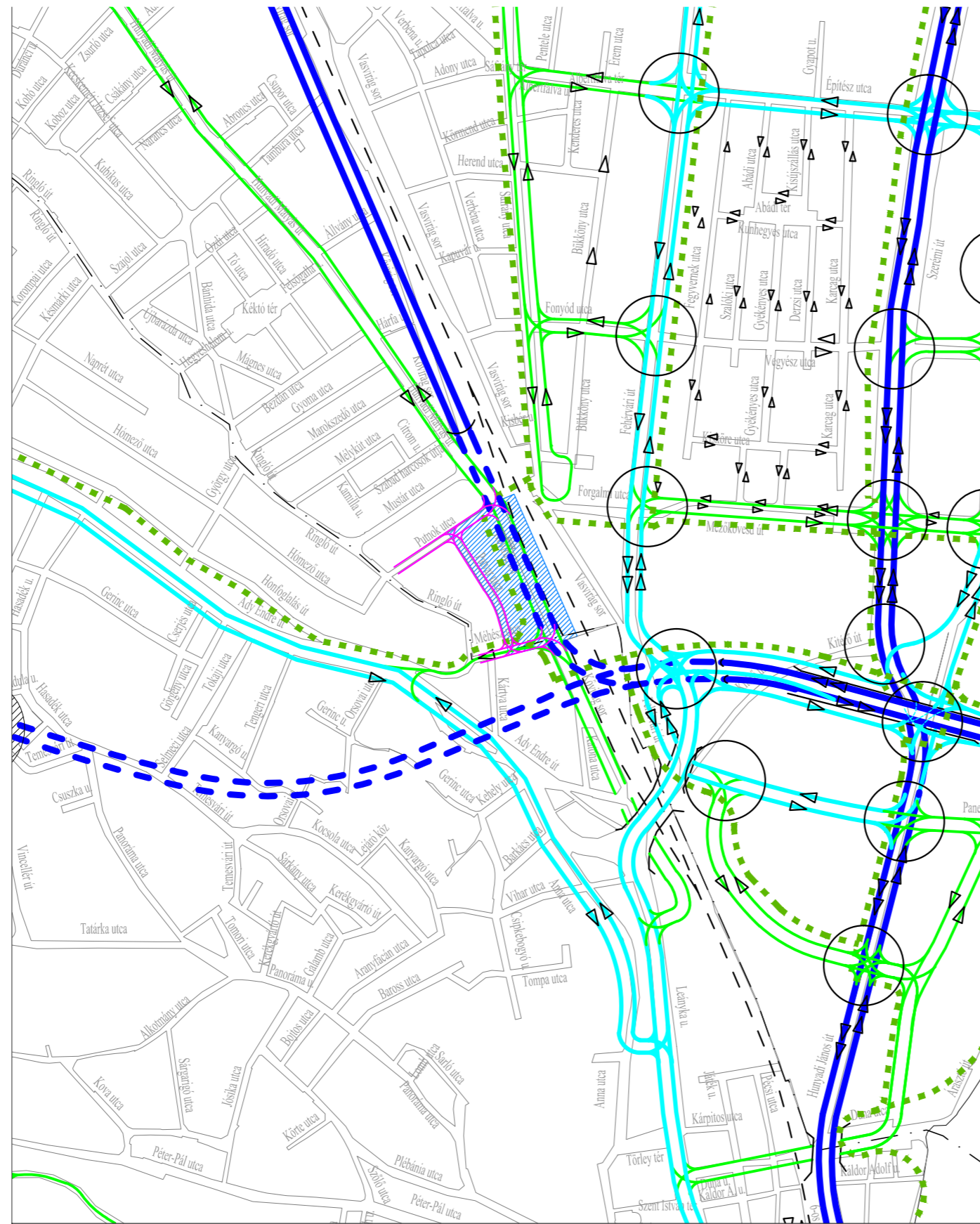
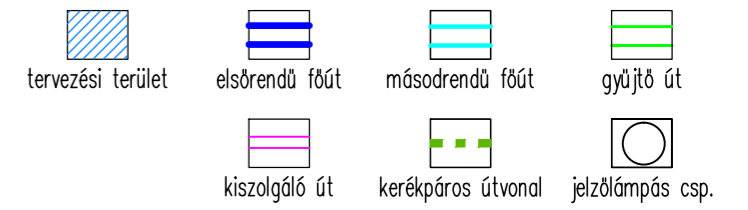
KÖZMŰ:
 BENEDEK PÉTER
 VZ-TEL-13-16318
 JORDÁN PÉTER
 T-01-2129
 DIMA ANDRÁS
 T-01-2130

KÖZLEKEDÉS:
 RHORER ÁDÁM
 TK6 01-3157

KÖRNYEZET:
 NEMES ZOLTÁN
 K/1 01-5053

RAJZSZÁM:
ZFT-1-SZ6

JELMAGYARÁZAT:



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

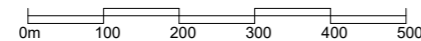
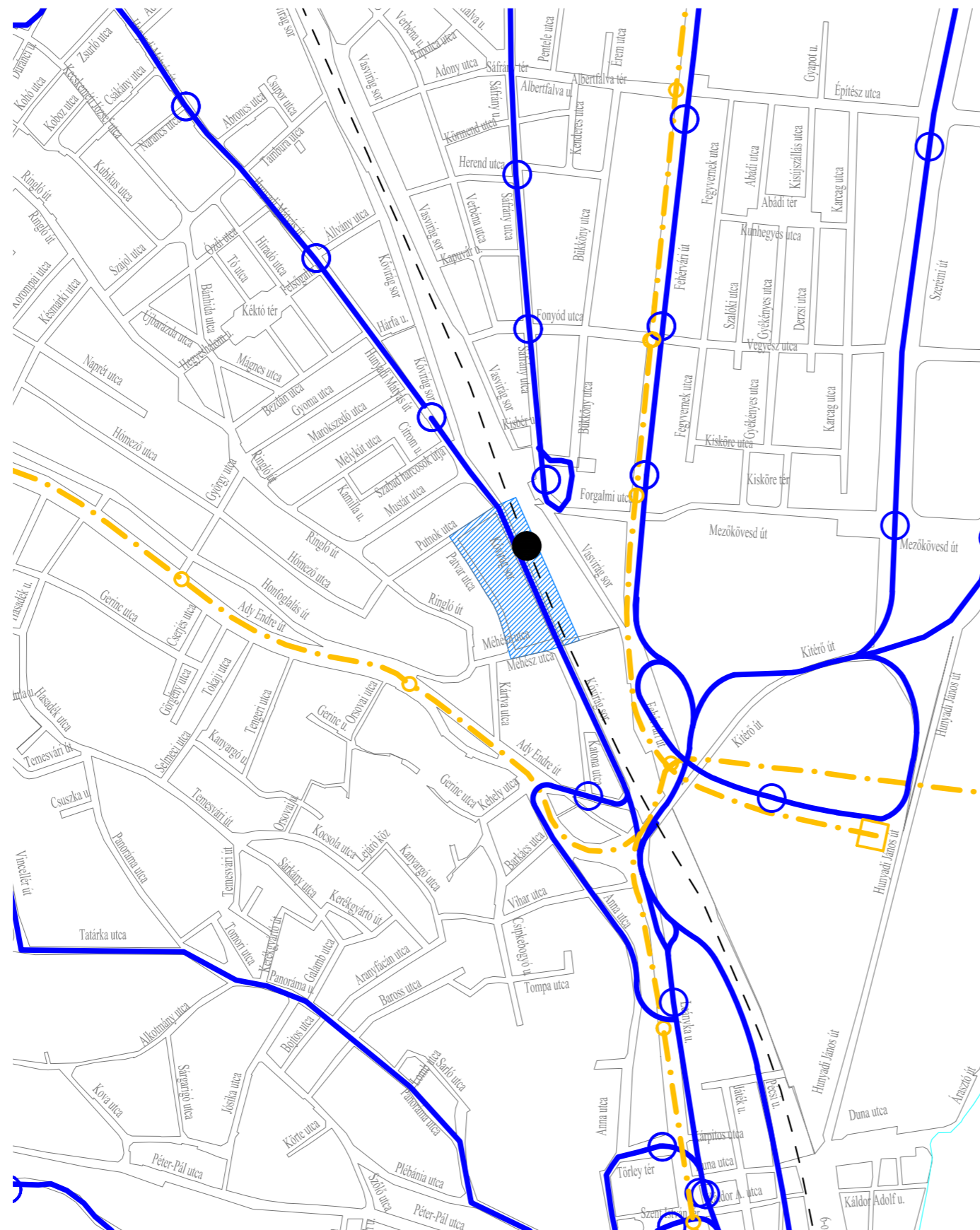
KÖZLEKÉSI JAVASLAT

DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM: **KÖZÜTI KÖZLEKÉSI HÁLÓZAT
 FEJLESZTÉSE**

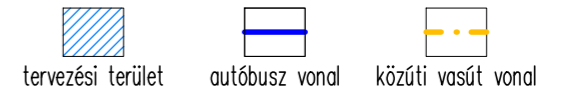
LÉPTÉK:
 ÁTNÉZETI

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKÉDÉS: 	KÖRNYEZET: 	RAJZSZÁM: KÖT-1-SZ6
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	----------------	-------------------------------



1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

JELMAGYARÁZAT:



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

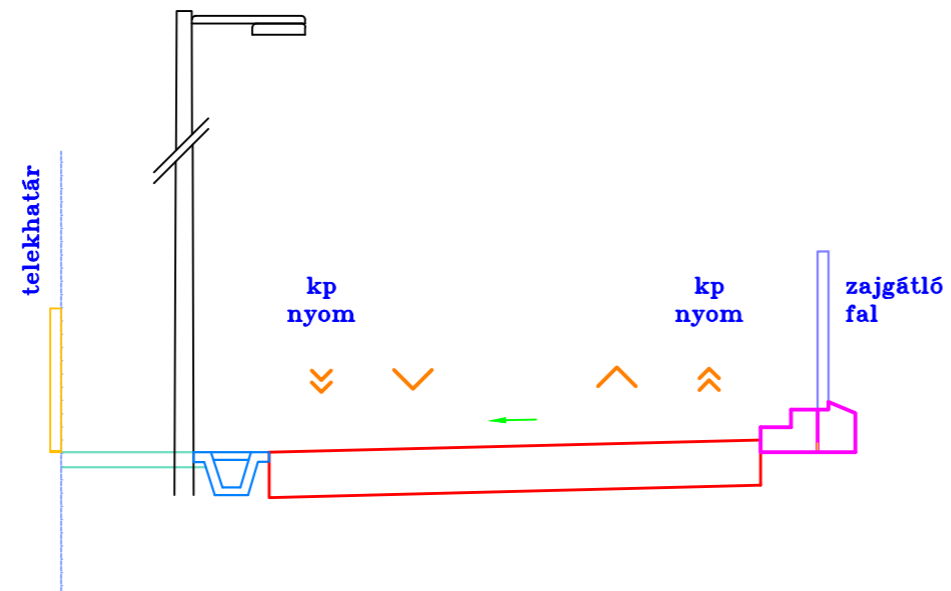
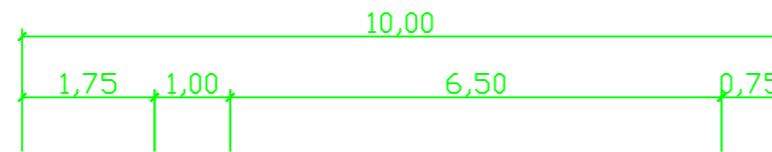
KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	DÁTUM: 2023. szeptember
-----------------------------	----------------------------

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT FEJLESZTÉSE	LÉPTÉK: ÁTNÉZETI
------------------------------------------------------	---------------------

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318 JORDÁN PÉTER T-01-2129 DIMA ANDRÁS T-01-2130	KÖZLEKEDÉS: RHORER ADÁM TK6 01-3157	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053	RAJZSZÁM: KÖT-2-SZ6
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	-----------------------------------

JELMAGYARÁZAT:

Kövirág sor mintakeresztmetszele



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

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

DÁTUM:
2023. szeptember

RAJZCÍM:
KÖVIRÁG SOR MINTAKERESZTSZELVÉNY

LÉPTÉK:
1:100

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
RENDEZŐ TERVEZŐ:

KORÉNYI ANDRÁS
TT1 01-2590/01
NAGY CSILLA
TT1 01-1210/06

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

KÖZLEKEDÉS:
RHORER ÁDÁM
TK6 01-3157











KÖRNYEZET:
NEMES ZOLTÁN
K/1 01-5053

RAJZSZÁM:

KÖT-3-SZ6

JELMAGYARÁZAT:

1. Alaptérképi elemek:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonala
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép alapján)
-  Töltés (Földhivatali térkép alapján)

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1 A szabályozás alapelemét:

-  Tervezett szabályozási vonal

2.2 A szabályozás másodlagos elemét:

-  Kötelező telekhatár

Jelmagyarázat

 vízvezeték

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

**KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉSI
 JAVASLAT**

DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM:
**VÍZIKÖZMŰVEK - IVÓVIZELLÁTÁSI
 JAVASLAT**

LÉPTÉK:
 M=1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
 RENDEZŐ TERVEZŐ:

KORÉNYI ANDRÁS
 TT1 01-2590/01

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

KÖZLEKEDÉS:
 RHORER ADÁM
 TK6 01-3157











KÖRNYEZET:
 NEMES ZOLTÁN
 K/1 01-5053

RAJZSZÁM:
KF-V-SZ6



JELMAGYARÁZAT:

1. Alaptérképi elemek:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonala
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép alapján)
-  Töltés (Földhivatali térkép alapján)

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1 A szabályozás alapelemét:



-  Tervezett szabályozási vonal

2.2 A szabályozás másodlagos elemét:

-  Kötelező telekhatár



Jelmagyarázat

-  SZ szennyvízcsatorna nyomott rend. szv.
-  CS csapadék átvezetés nyílt árok

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

KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM: **VÍZIKÖZMŰVEK - SZENNYVÍZ- ÉS ESŐVÍZ-ELVEZETÉS JAVASLAT**

LÉPTÉK:
 M=1:2000

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

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

KÖZLEKEDÉS:
 RHRORER ADÁM
 TK6 01-3157











KÖRNYEZET:
 NEMES ZOLTÁN
 K/1 01-5053

RAJZSZÁM:
KF-CS-SZ6

1/2021. (I.29)XI. ÖK rendelet
 Budapest XI. kerület,
 kerület határ - vasút vonal - Sáfrány utca -
 Kondorosi út - Solt utca - Andor utca - Egér út - Balatoni út - villamosvonal által határolt terület
 KÉSZ 8. ütem terv módosítása

JELMAGYARÁZAT:

1. Alaptérképi elemek:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonala
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép alapján)
-  Töltés (Földhivatali térkép alapján)

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1 A szabályozás alapelemét:

-  Tervezett szabályozási vonal

2.2 A szabályozás másodlagos elemét:

-  Kötelező telekhatár

Jelmagyarázat

-  E1 KIF elekt. földkábel
-  E1 KIF elekt. légvezeték
-  E10 KÖF elekt. földkábel
-  KV Közvil. légvezeték



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

**KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉSI
 JAVASLAT**

DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM:
**ENERGIAKÖZMŰVEK -
 VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS JAVASLAT**

LÉPTÉK:
 M=1:2000

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

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











KÖZLEKEDÉS:
 RHORER ÁDÁM
 TK6 01-3157

KÖRNYEZET:
 NEMES ZOLTÁN
 K/1 01-5053

RAJZSZÁM:
KF-VILL-SZ6

JELMAGYARÁZAT:

1. Alaptérképi elemek:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonala
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép alapján)
-  Töltés (Földhivatali térkép alapján)

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1 A szabályozás alapelemét:

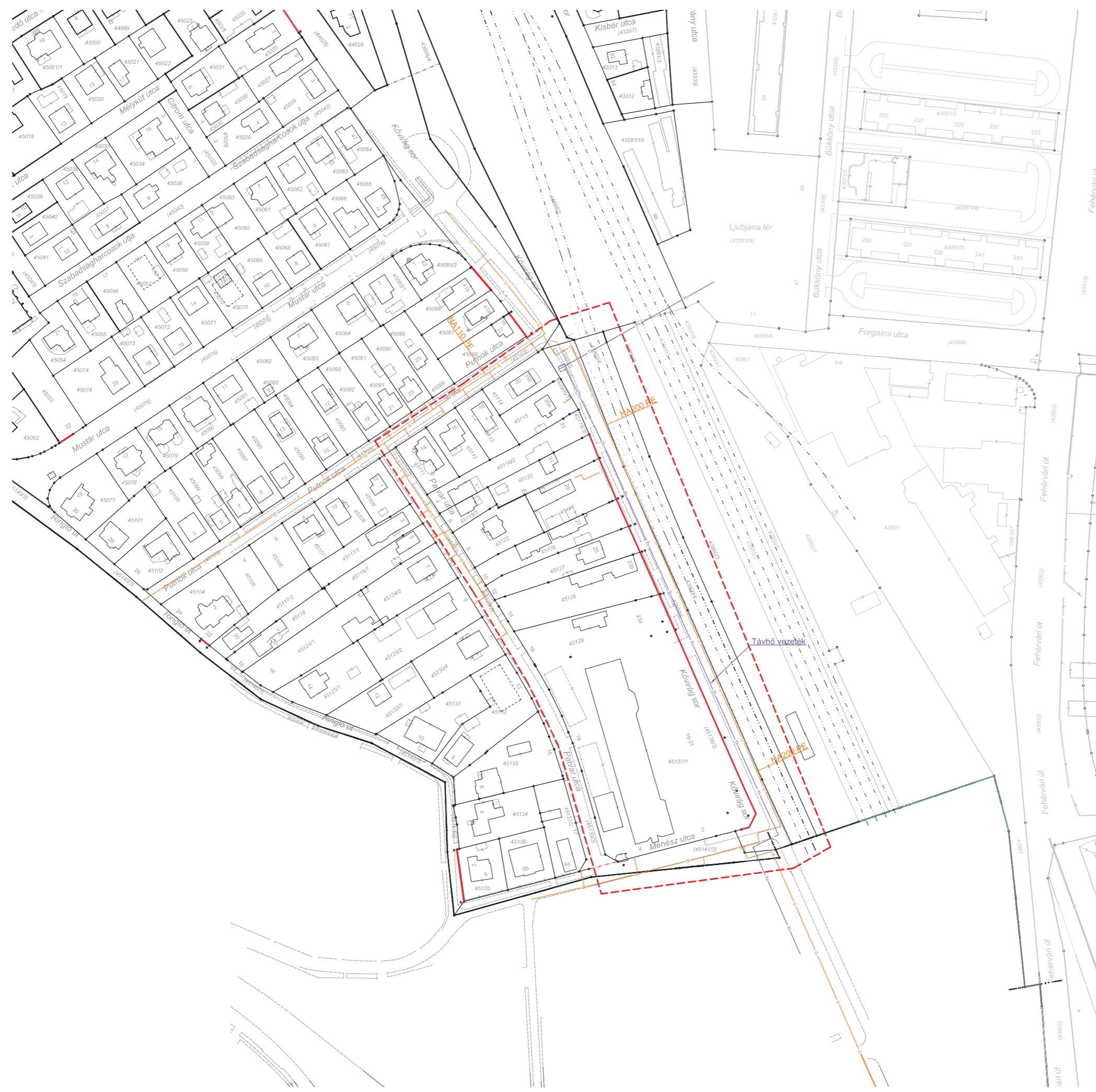
-  Tervezett szabályozási vonal

2.2 A szabályozás másodlagos elemét:

-  Kötelező telekhatár

Jelmagyarázat

-  G — gázvezeték
-  Th — távhő



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

**KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉSI
 JAVASLAT**

DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM: **ENERGIA - FÖLDGÁZ- ÉS HŐENERGIA-
 ELLÁTÁS JAVASLAT**

LÉPTÉK:
 M=1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-
 RENDEZŐ TERVEZŐ:

KORÉNYI ANDRÁS
 TT1 01-2590/01

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

KÖZLEKEDÉS:
 RHORER ÁDÁM
 TK6 01-3157











KÖRNYEZET:
 NEMES ZOLTÁN
 K/1 01-5053

RAJZSZÁM:

KF-G-SZ6


JELMAGYARÁZAT:

1. Alaptérképi elemek:

-  Tervezési terület határa
-  Telekhatár
-  Helyrajtszám
-  Épület
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Vasúti vágány nyomvonala
-  Zajvédő fal
-  Burkolat
-  Burkolat (Földhivatali térkép alapján)
-  Töltés (Földhivatali térkép alapján)

2. Kötelező szabályozási elemek:







2.1 A szabályozás alapelemei:

-  Tervezett szabályozási vonal

2.2 A szabályozás másodlagos elemei:

-  Kötelező telekhatár

Jelmagyarázat

-  DIGI földkábel
-  DIGI légvezeték
-  INT Invitech földkábel
-  Telekom földkábel
-  Telekom légvezeték
-  Vodafone légvezeték

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

**KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉSI
 JAVASLAT**

DÁTUM:
 2023. szeptember

RAJZCÍM:
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

LÉPTÉK:
 M=1:2000

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

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

KÖZLEKEDÉS:
 RHORER ADÁM
 TK6 01-3157

KÖRNYEZET:
 NEMES ZOLTÁN
 K/1 01-5053

RAJZSZÁM:
KF-H-SZ6





JELMAGYARÁZAT:

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzszám
- Épület
- Geodéziailag nem bemért épület
- Vasúti vágány nyomvonal
- Zajvédő fal
- Burkolat
- Burkolat (Földhivatali térkép alapján)
- Töltés (Földhivatali térkép alapján)

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1 A szabályozás alapelemei:

- Tervezett szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezetek és övezetek határa
- Építési övezetek és övezetek jele
- Építési övezetek szabályozási paraméterei

2.2 A szabályozás másodlagos elemei:

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

2.3 Egyéb szabályozási elemek:

- Beültetési kötelezettséggel érintett terület határa

3. Irányadó és tájékoztató elemek:

3.1 Irányadó szabályozási elemek:

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

3.2 Egyéb tájékoztató elemek:

- Országos közforgalmú vasútvonal védőtávolsága (szélső vágánytól 50 m)
- Szenyvíztemeelő
- Alternatív közútfeljesztési nyomvonal

Lke-2-XI-02
 500-Sz, lkr-25-35-ém.:3,5-6,0(6,5)-0,5-0,2-65

Lke-2-XI-K-01
 1500-Sz-35-45-ém.:3,5-9,0-1,0-0,2-45

TERVEZŐ: KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		DÁTUM: 2023. szeptember
RAJZCÍM: SZABÁLYOZÁSI TERV		LÉPTÉK: 1:2000
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: BENEDEK PÉTER VZ-TEL-13-16318	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM TK6 01-3157
NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K/1 01-5053
RAJZSZÁM: KÉSZ-1A-SZ6		

3. RENDELETTERVEZET

**BUDAPEST, XI. KERÜLET, KERÜLETHATÁR - VASÚTVONAL – SÁFRÁNY
UTCA - KONDOROSI ÚT - SOLT UTCA – ANDOR UTCA – EGÉR ÚT – BALATONI
ÚT – VILLAMOS VONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
KÉSZ VIII. ÜTEM**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete
...../..... (.....) önkormányzati rendelete

**a Budapest XI. kerület, XI-XXII. kerület határa – vasútvonal – Sáfrány utca –
Kondorosi út – Solt utca – Andor utca – Egér út – Balatoni út – villamosvonal által
határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 1/2021 (I.29.) 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 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

(1) A Rendelet 3.§ 3. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"3. gyepek: természetes vagy telepített többségében fűfélékből és kétszikű fajokból álló növénytakaró vagy társítás."

(2) A Rendelet 3.§-a új ponttal egészül ki.

"14. talajtakaró növény: alacsonyabb termetű, maximum 25 cm magas, terülő habitusú, összefüggő növényállomány."

2.§

A Rendelet 7.§-a új bekezdéssel egészül ki.

"(5) Kisvárosias, valamint kertvárosias lakóterületeken az előkert jogszabályban meghatározott minimális méretén belül burkolt felület – a telken álló épület megközelítésére szolgáló út, járda és behajtó kivételével – nem létesíthető. Az előkert területét biológiailag aktív zöldfelületként kell kialakítani. Alapintézményi funkció elhelyezése esetén ezen előírást nem kell alkalmazni."

3.§

A Rendelet 7.§-a új bekezdéssel egészül ki.

"(6) A nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias lakóterületeken, valamint az intézményi területeken a tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és öntözésre felhasználni."

4.§

A Rendelet 7.§-a új bekezdéssel egészül ki.

"(7) A nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias lakóterületeken, valamint az intézményi területeken a létesített funkcióhoz az OTÉK előírásainak megfelelő számú kerékpártámaszt a Magyar Kerékpárosklub műszaki ajánlásának megfelelő műszaki tartalommal kell terepszinten kialakítani."

5.§

A Rendelet 10.§. (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(4) Zárt szennyvíztároló, egyéb közműpótló műtárgy (pl. biológiai szennyvíztisztító berendezés) nem létesíthető, a meglévők felszámolásáról a közcatorna-hálózatra való rákapcsolódással egy időben a szennyvíz keletkeztetőjének gondoskodnia kell."

6.§

A Rendelet 12.§. új bekezdéssel egészül ki.

" (12) Új irodaház építése esetén ha a vonatkozó jogszabály szerinti kötelező alternatív rendszerek vizsgálata szerint a műszaki, gazdasági feltételek arra adottak, az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 30%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani."

7.§

Hatályát veszti a Rendelet:

1. 10.§ (6) bekezdése.

8.§

(1) A Rendelet 1.a. mellékletének helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Rendelet 4. mellékletének helyébe a 4. melléklet lép.

Dr. László Imre
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző

INDOKOLÁS

a Budapest XI. kerület, XI-XXII. kerület határa – vasútvonal – Sáfrány utca – Kondorosi út – Solt utca – Andor utca – Egér út – Balatoni út – villamosvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 1/2021 (I.29.) önkormányzati rendelet módosításához

A 1.§-hoz

A kétszintes és háromszintes növényállomány definíciójának meghatározásához szükséges a gyp fogalmának önálló meghatározása, a fogalmak pontosítása.

A kétszintes és háromszintes növényállomány definíciójának meghatározásához szükséges a talajtakaró fogalmának önálló meghatározása, a fogalmak pontosítása.

A 2.§-hoz

A felülvizsgálat során figyelembe vettük a rendelet hatálybalépése óta eltelt idő alatt épült épületek telepítéséből leszűrhető tanulságokat. A telken belüli zöldfelületek és burkolt felületek kialakítása kapcsán szükséges, hogy az előkertekben a lehető legnagyobb egybefüggő aktív zöldfelületek jöjjenek létre.

A 3.§-hoz

A felülvizsgálat során figyelembe vettük a rendelet hatálybalépése óta eltelt idő alatt épült épületek telepítéséből leszűrhető tanulságokat. Az Ln, Lk, Lke és Vi övezetekben szükséges a tetőről összegyűjtött esővizek telken belüli összegyűjtését és felhasználását szabályozni.

A 4.§-hoz

A felülvizsgálat során figyelembe vettük a rendelet hatálybalépése óta eltelt idő alatt épült épületek telepítéséből leszűrhető tanulságokat. Az Ln, Lk, Lke és Vi övezetekben a létesített funkcióhoz az OTÉK előírásainak megfelelő számú kerékpártámaszt a Magyar Kerékpárosklub műszaki ajánlásának megfelelő műszaki tartalommal kell terepszinten kialakítani.

A 5.§-hoz

Az egyértelmű hatósági alkalmazás érdekében indokolt a bekezdés szövegének pontosítása, illetve kiegészítése.

A 6.§-hoz

Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V.24.) TNM rendelet 6.§ (2) bekezdés a) pontja szerint a használatba vételre kerülő minden új épület esetén az épület energiaigényének legalább 25%-t megújuló energiaforrásból kell biztosítani, így ennek a rendeletben történő megadása felesleges. Klímaügyi és légszennyezettségi szempontból azonban indokolt ennél szigorúbb előírást tenni az irodaházakra.

A 7.§-hoz

A bekezdés a hatályát veszített rendelkezéseket sorolja fel..

A 8.§-hoz

A hatályos rendelet mellékleteinek korrekcióját és pontosításait tartalmazza.

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajtszám
- Kerület határ
- Épület
- Geodéziailag nem bemenő épület
- Ebbontott épület
- Vasúti vágány nyomvonal

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1 A szabályozás alapelemei:

- Tervezett szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezetek és övezetek határa
- Építési övezetek és övezetek jele

2.2 A szabályozás másodlagos elemei:

- Kötelező telekhatár megszüntetés jel (tervezett közterület esetén)
- Kötelező telekhatár
- Építési hely
- Felüljáró parkoló terület

2.3 Egyéb szabályozási elemek:

- Kötelezően megtiltandó fasor
- Védendő fasor
- Beültetési kötelezettséggel érintett terület határa

3. Irányadó és tájékoztató elemek:

3.1 Irányadó szabályozási elemek:

- Javított telekhatár
- Javított telekhatár megszüntetés jel
- Közterületek közötti telekhatár

3.2 Egyéb tájékoztató elemek:

- 5.0 m (szélesség)
- 3.0 m (szélesség)
- Épületmagasság értéke (tűdtűke)
- Tűlépítés valódi nyomvonala
- Gázvezeték nyomvonala
- Gázvezeték védőtávolsága (nem beépíthető terület)
- Vasúti vágány nyomvonala
- Országos költözési és vasútvonal védőtávolsága (vasútvonal védőtávolsága 1. oldal vágánytól 50 m)
- Tűpartvonal
- Szennyvízelvezetés
- Alternatív közlekedési nyomvonal

- Lk-1-XI-01**
600-Sz.lkr-25-35-ém.:3,5-6,0-0,5-0,2-65
- Lke-1-XI-01**
400-Sz.lkr-25-35-ém.:3,5-6,0-0,5-0,2-65
- Lke-2-XI-01**
1000-Sz-20(25)-30(35)-ém.:3,5-7,5(6,0)-0,5-0,2-75(70)
- Lke-2-XI-02**
500-Sz.lkr-25-35-ém.:3,5-6,0(6,5)-0,5-0,2-65
- Lke-2-XI-K-01**
1500-Sz-35-45-ém.:3,5-9,0-1,0-0,2-45
- Lke-1-XI-INT-01**
1500-Sz-35-45-ém.:3,5-6,0-0,7-0,3-35
- Lke-2-XI-INT-01**
1500-Sz-35-45-ém.:3,5-6,0(6,5)-0,7-0,3-35
- Lke-2-XI-INT-02**
1500-Sz-45-35-ém.:3,5-7,5-0,7-0,3-35
- Ln3-XI-01**
2000-Sz-30-40-ém.:12,5-13,0-1,25-0,5-50
- Vi-2-XI-01**
1500-Sz-30-35-ém.:6,0-9,0-0,6-0,5-50
- Vi-2-XI-02**
1500-Sz-35-40-ém.:6,0-10,5-1,2-0,5-40
- Vi-2-XI-03**
4000-Sz-25-35-ém.:6,0-9,0-0,8-0,5-55
- K-rek-XI-01**
5000-Sz-25-45-ém.:6,0-9,0-0,75-0,25-60
- Kb-Ez-XI-01**
10000-Sz-2-2-ém.:0,00-4,5-0,02-0,02-90
- Zkp-XI-Kp-01**
10000-Sz-2-2-ém.:0,00-4,5-0,02-0,02-90

1.a. melléklet
 az rendelethez

TERVEZŐ: KÖRÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		Lépték:
Rajcím: SZABÁLYOZÁSI TERV		1:4000
Rajcím: SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK		
HELYZETI TERVEZŐ RENDEZŐ TERVEZŐ KÖRÉNYI ANDRÁS TTI 01-090001 MANDY CSILLA TTI 01-021008	HÓDOK BENEDEK PÉTER VTI 13-0016 JORDÁN PÉTER TTI 01-021001 DINA ANDRÁS TTI 01-021002	KÖZÖSSÉGI KÖRÉNYI ANDRÁS TTI 01-021008
KÖRÉNYI ANDRÁS TTI 01-021008	JORDÁN PÉTER TTI 01-021001	RÁJZJEL: KÉSZ-1A

4. melléklet az/..... (.....) XI.ÖK rendelethez

Parkolásielőírások

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

	Ssz.	Funkció - rendeltetés		
			(x)	(y)
Oktatás	1.	Minden lakás után	-	-
	2.	Bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde, munkahelyi bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (x) m ² - eután új építés esetében.	60	-
	3.	Bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde, munkahelyi bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (x) m ² - eután, meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetében.	40	-
	4.	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után, új építés esetében.	60	-
	5.	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után, meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetében.	40	-
	6.	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz, mozistb.) minden megkezdett (x) férőhely után, valamint a holaférőhely számanem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltárstb.) ahuzamostartózkodás szolgáltató helyiségek minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után, új építés esetében.	20	200
	7.	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz, mozistb.) minden megkezdett (x) férőhely után, valamint a holaférőhely számanem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltárstb.) ahuzamostartózkodás szolgáltató helyiségek minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után, meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetében.	10	100

A táblázatban nem szereplő övezetek esetében az OTÉK 4. számú melléklete alkalmazandó.