

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
e-mail: info@minerva.hu

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 21/2018. (VII. 6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA

**A 106682, 106683, 106684 ÉS 106685/1-8 HRSZ-Ú TELKEKET
ÉRINTŐEN**

ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített
eljárásban történő módosítás
záró szakmai véleményhez

Budapest, 2026. március

**Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosítása
a 106682, 106683, 106684 és 106685/1-8 hrsz-ú telkeket érintően**

Alátámasztó és jóváhagyandó munkarész

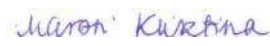
Megrendelő:

Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat

Főépítész:

Dégi Tamás

Tervezők:

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke	Minerva Várostervező Kft.	
	TT 01-4542		
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
	Nyúl Péter	Minerva Várostervező Kft.	
Közlekedés:	Heckenast Judit		
	Tkő 01-5295		
Közművek:	Hanczár Zsoltné	KÉSZ Tervező Kft.	
	TE, TH, TV 01-2418		
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
	K/1, TK/1 19-0545		
<u>Ügyvezető:</u>	Buda Miklós	Minerva Várostervező Kft.	

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 150/2025. (XII.10.) határozatával úgy döntött, hogy elkészíti a Budapest XVI. kerület teljes közigazgatási területére vonatkozó *Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 21/2018. (VII.6.) számú önkormányzati rendeletének módosítását.

A módosítás a Veres Péter út és István király utca között elhelyezkedő 106682, 106683, 106684 és 106685/1-8 hrsz-ú ingatlanokat érinti, melyet a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat és az ingatlanok tulajdonosa között kötött Településrendezési szerződés mellékleteként korábban elkészült telepítési tanulmányterv alapoz meg.

Az ingatlanok kerületen belüli elhelyezkedését az alábbi ábra mutatja.



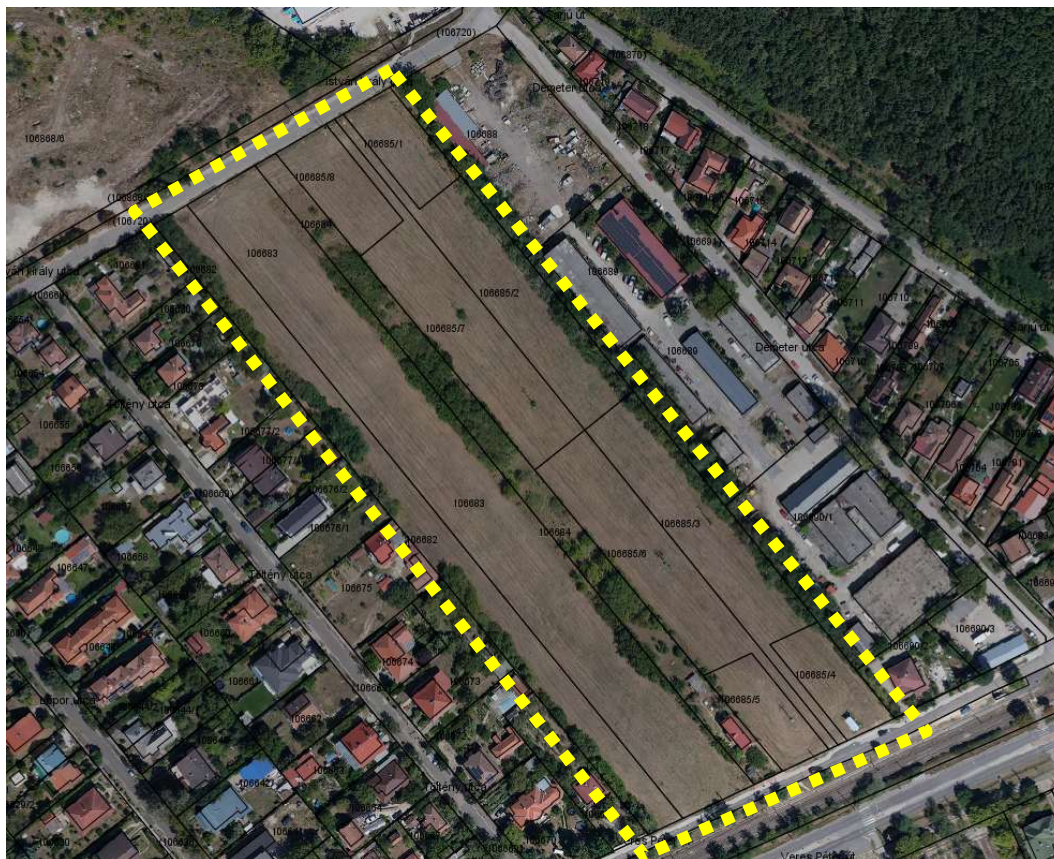
A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

Az érintett ingatlanok Budapest XVI. kerületének Mátyásföld városrészében, kertvárosias lakóterületi környezetben helyezkednek el. Az érintett terület egy összefüggő egységet alkot, amely északi irányból az István király utca, déli irányból a Veres Péter út, keleti irányból intézményi övezetben lévő telkek, míg nyugati irányból a meglévő lakóterületi telkek által határolt.

A telkek hosszanti irányban, egymással párhuzamos elrendezésben helyezkednek el, a jellemzően kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületi környezetben, ahol túlnyomórészt szabadon álló, illetve oldalhatáron álló beépítésű lakóépületek találhatók, zöldfelületi arányuk jelentős.

A terület közlekedési szempontból kedvező helyzetű. A Veres Péter út, mint városi jelentőségű közlekedési tengely gyors kapcsolatot biztosít a kerület és a főváros más részei felé, míg az István király utca és a Demeter utca helyi feltáró útként szolgálják a lakóterületi forgalmat. A gyalogos és gépjárművel történő megközelítés egyaránt biztosított.

Településszerkezeti szempontból az ingatlanok beépítésre szánt területen, lakóterületi funkciójú környezetben helyezkednek el, ahol az építési lehetőségek és a területfelhasználás a kialakult kertvárosias karakterhez igazodnak. A Veres Péter út menti elhelyezkedés ugyanakkor városi léptékű kapcsolódást biztosít, amely a terület funkcionális és közlekedési szerepét erősíti.



Ortofotó a területről (Forrás: Minerva Térinformatika)



Az érintett ingatlanok madártávlatból (Forrás: Google Maps)

Változtatási szándék:

Az érintett ingatlanok telkeinek összevonását követően új telekosztás kialakítása, majd azokon lakófunkciójú épületek elhelyezési lehetőségeinek megteremtése.

A telkek újra osztása lehetővé teszi az épületek olyan elhelyezését, amely

- illeszkedik a meglévő beépítési rendhez,
- figyelembe veszi a környező lakóterületek léptékét,
- biztosítja a megfelelő benapozást, átszellőzést és zöldfelületi kapcsolódást.

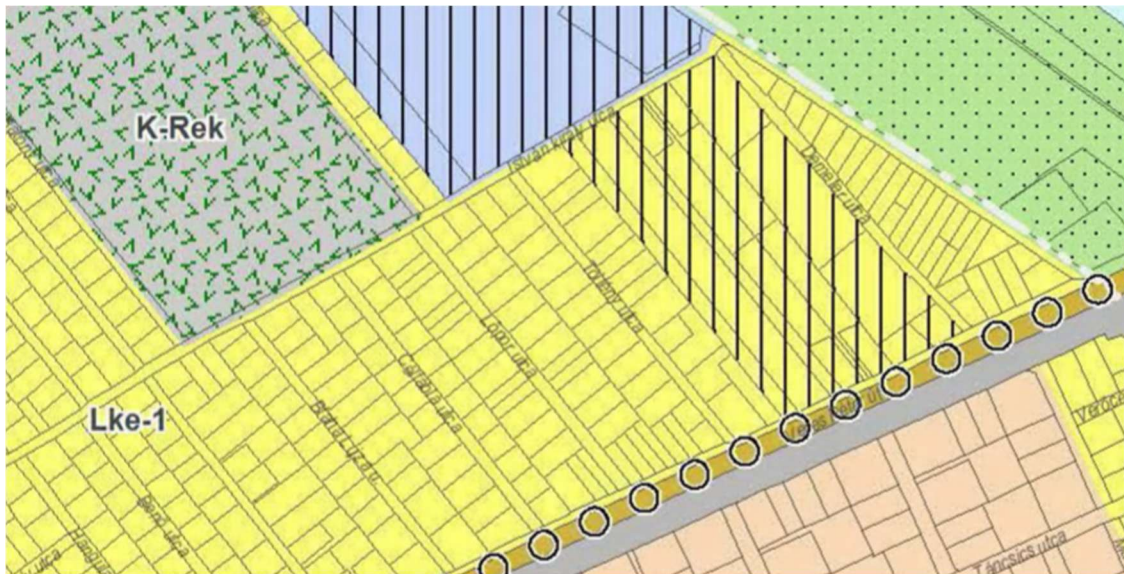
Hatályos TSZT/FRSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1), valamint jelentős változással érintett terület lehatárolás is érinti.

A TSZT szerint a jelentős változással érintett terület:

„Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel jelen terv pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi tervszközben történhet.

Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alaki változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.”



TSZT – Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás



FRSZ - A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastrukturális elemeket tartalmazó 1. mellékletének kivágata

Hatályos KÉSZ előírások:

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) általános előírásai:

47. § (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;

- e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,
- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6)

(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, kizárólag egy önálló rendeltetési egységgel helyezhető el

- a) a közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos telkek területén, valamint
- b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

- a) 2000 m² vagy annál kisebb telekterület esetén egy,
- b) 2000 m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő

főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

- a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,
- b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek,
- c) az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól elszakító tömegképzésű épület,
- d) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence), illetve egyéb, nem

alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrészrel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,

e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrészrel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.

(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein

a) 4000 m² telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,

b) legalább 4000 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

a) 1000 m² vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,

b) 1000 m² és 2000 m² közötti telekterület esetén

ba) az 1000 m² telekterületre az a) pont szerinti,

bb) az 1000 m² feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,

c) 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén

ca) a 2000 m² telekterületre a b) pont szerinti,

cb) a 2000 m² feletti területre számítva 5%,

amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület

a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,

b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,

c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.

(15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű leejtő és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.

(18) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha

a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy

b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.

(19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.

(20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében –az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

(21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, középintenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ2):

49. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein egy önálló rendeltetési egység helyezhető el, amely nem tartalmazhat fő rendeltetésként a 47. § (2) b) -g) szerinti rendeltetést.

(4)

(5) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet Temesvári utca - Sarkad utca - Szent Korona utca - övezethatár által határolt építési telkein az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m.

(6) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetben új építés esetén 800 m²-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

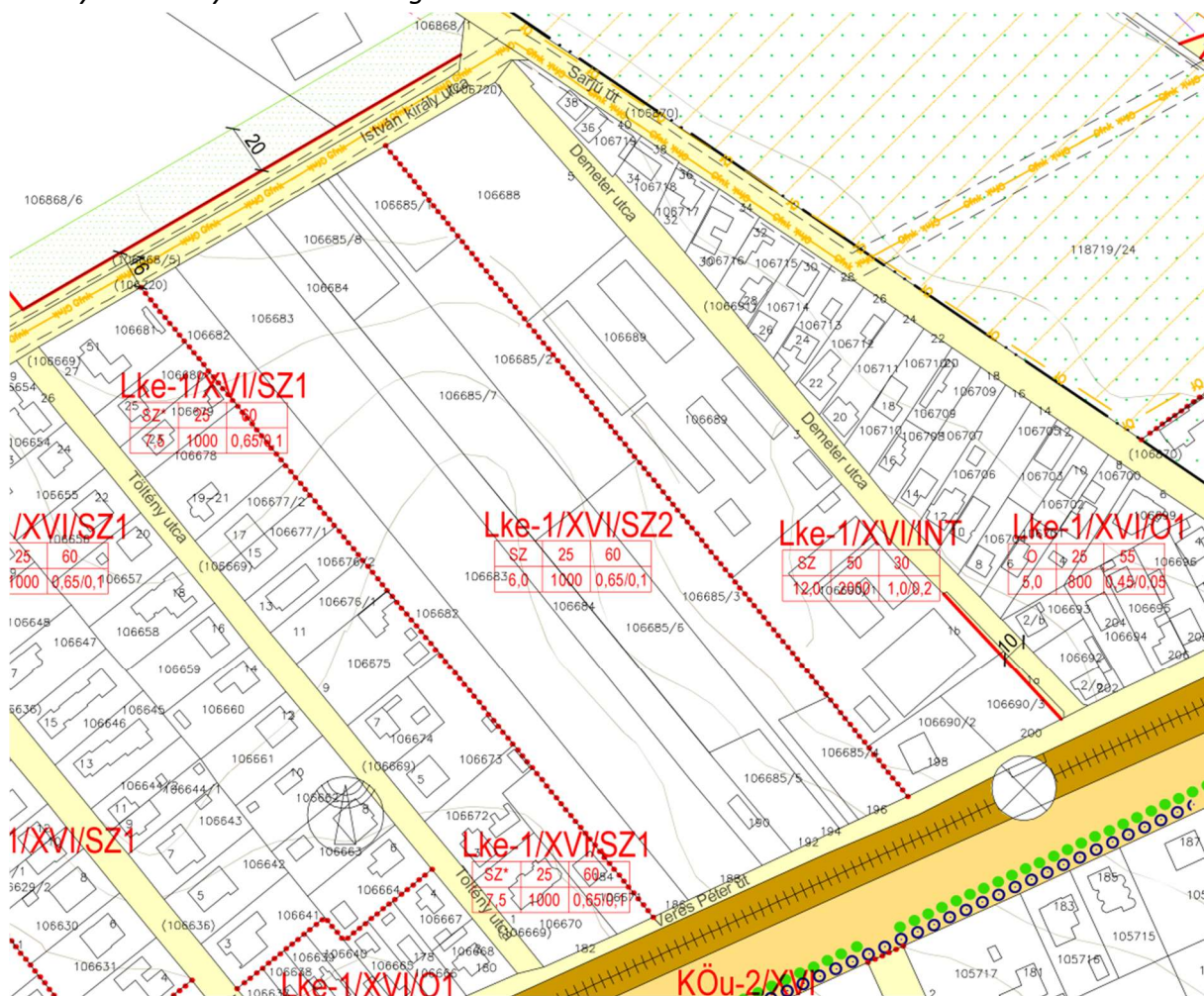
Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.3.1. pontja határozza meg.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Lke-1/XVI/SZ2	SZ*	1000	25	35	6,0***	60	0,65	0,1

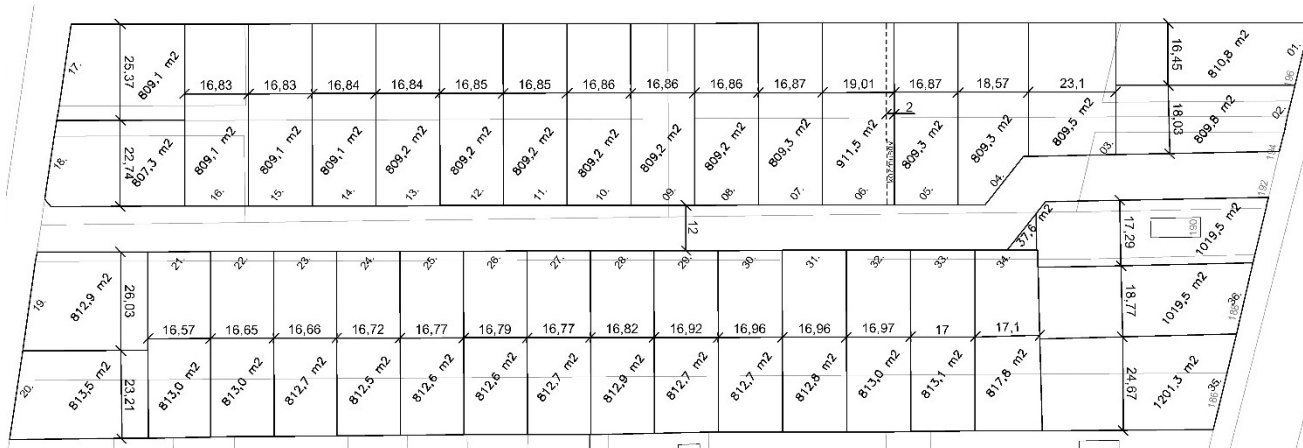
* telekszélességtől függően változó

*** elhelyezkedéstől függően változó

Hatályos Szabályozási terv kivágat

Módosítási javaslat:

A telkek újra osztására telekosztási vázrajz készült, mely szerint 37 db telék jön létre. Ezek közül egy, a már itt lévő épület számára, valamint plusz egy közterület, mely a telkek feltárását szolgálja és a szabályozási terven 12 méter szélességben kiszabályozásra kerül, mint kerületi jelentőségű út.



Telekosztás vázlat

A kialakított telkek – a hatályos KÉSZ-ben meghatározott kialakítható legkisebb területtel ellentétben – **800 m² területűek**. Ennek megfelelően szükséges a módosítás, mivel a 2. melléklet 2.3.1. pontja 1000 m²-t határoz meg.

A módosítás azonban nem érintené az Lke-1/XVI/SZ2 jelű építési övezetbe tartozó összes ingatlant, hanem csak ezt az adott területet. Ezért az Lke-1/XVI/SZ2 jelű építési övezetről szóló 49.§ kiegészül egy bekezdéssel, mely az építési övezetek közül erre a területre vonatkozik:

(7) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet István király utca – Demeter utca – Veres Péter út – Töltény utca által határolt területen elhelyezkedő telkein a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 800 m² és a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.

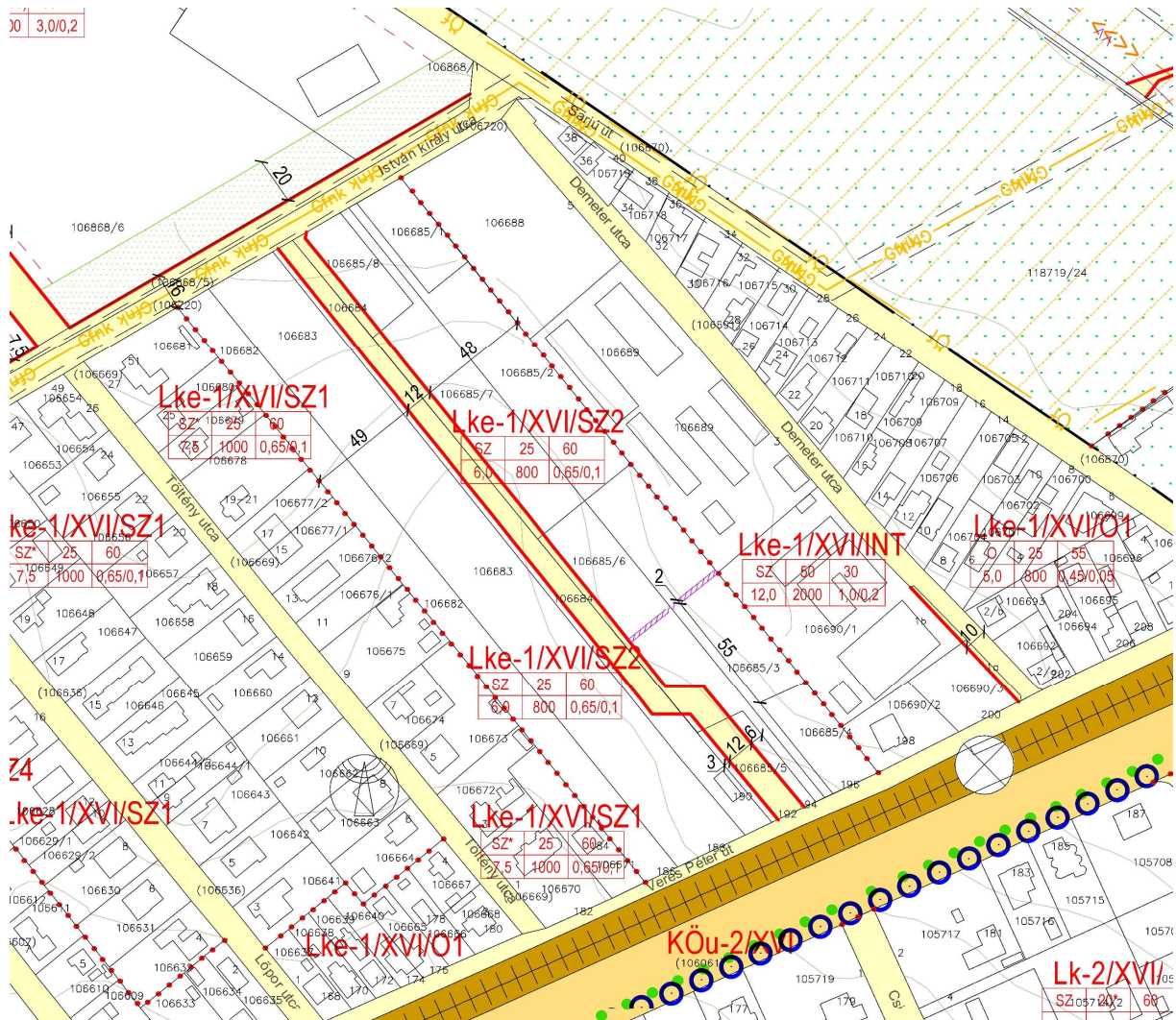
A pontosítás érdekében

- a 49.§ (1) bekezdése kiegészül: *Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter, kivéve a (7) bekezdés szerinti területen.*
- a beépítési paramétereket meghatározó KÉSZ 2. melléklet 2.3.1. táblázat 4. sorában a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 1000 m² kap egy ^k felső indexet az alábbiak szerint:

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
4.	Lke-1/XVI/SZ2	SZ	1000 ^k	25	35	6,0***	60	0,65	0,1

^k kivéve a 49.§ (7) bekezdés szerinti területen

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezett fejlesztés az érintett tömb közúthálózati kapcsolatait, a meglévő határoló utcák kialakítását, forgalmi rendjét nem befolyásolja. Nincs hatással a közösségi közlekedésre sem. A tervezett telekosztás megközelítése érdekében egy új észak-déli irányú tömbfeltáró utcát alakítanak ki. A tervezett utca szabályozási szélessége 12 m, amin belül forgalomcsillapított burkolatkialakítás javasolt. Az utca déli részén a telekalakítást befolyásoló adottságok, lehetőségek miatt egy kis törés van a vonalvezetésben, ami nem idegen a forgalomcsillapított utcaképtől, és a 30-as zónán belüli járműközlekedést nem akadályozza. Az új utca északi kicsatlakozásánál, a megfelelő fordulási sugarak kialakíthatósága érdekében, saroklecsapásra lehet szükség a közterület-szabályozásban. A parkolást a KÉSZ előírásainak megfelelően a telken belül kell megoldani. A tervezett utca forgalmát az új lakótelkek forgalma adja majd. A várható forgalom a beépítés függvénye.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítással érintett terület nyilvántartott régészeti lelőhelyen található, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

A tervezett feltáró utat legalább egy oldalon fásítani javasolt a közművek és a behajtók figyelembe vételével. A fásításnál előnyben kell részesíteni a tájra jellemző honos fajokat és azok fajtáit.

Amennyiben a felszíni vízelvezetés szikkasztó árok, az árkokat esőkertek formájában javasolt kialakítani a csapadékvíz esztétikus helyben tartása érdekében.

A terület szélein kialakult zöldfelületeken (a hátsó kertekben) a 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fákat – az invazív fajok kivételével – fel kell mérni és meg kell tartani.

Lakóingatlanok esetében a fatelepitést úgy kell elvégezni, hogy a kötelező legkisebb zöldfelület minden 100 m²-ére legalább 1 db lombos fa kerüljön.

A telekosztás módosítása során kialakuló kisebb telkek miatt a környezeti terhelés elhanyagolható mértékben növekszik. Zajártalmat és levegőszennyezést okozó átmenő forgalomra nem kell számítani.

Közmű összefüggések:

A kb. 3,5 ha-os jelenleg beépítetlen, részben már közműellátással rendelkező, a hatályos szabályozási tervben már beépítésre szánt kertvárosi lakóterületnek (Lke-1) kijelölt területen, a 106682, 106683, 106684 és 106685/1-8 hrsz-ú ingatlanok összevonásával és újraosztásával 37 db új lakótelek (telkenként egy lakóépülettel) kiosztását tervezi a beruházó. A telkek feltárása a Veres Péter út és az István király utca között észak-déli irányú tömbfeltáró magánúttal tervezett, amely később az önkormányzatnak átadásra kerül.

A hatályos előírásoknak megfelelően, valamint a környezetvédelmi követelmények és a fejlesztéssel érintett terület komfortos használata a teljes közműellátás kiépítését igényli. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a vezetékes termikus energiaellátás, az elektronikus hírközlés és a zavarmentes csapadékvíz elvezetés biztosítása szükséges.

Meg kell említeni, hogy a klímaváltozás hatására ma már a nyári hűtési energiaszükséglet meghaladja a téli fűtési energiaszükségletet, és mivel a nyári hűtési energiaszükséglet kielégítésére a villamosenergia és a megújuló energiahordozó hasznosítása javasolható a leggazdaságosabban, és az arra létesítendő műszaki berendezés a téli fűtés ellátására is alkalmas, így az optimális energiaellátási struktúrában a villamosenergia, megújuló energiahordozó kiegészítésével javasolható. Ez esetben a földgázellátás kiépítése felesleges és ezt a döntési lehetőséget a TÉKA is megengedi.

A tervezett új funkciók, a tervezett beépítés teljes közműellátásához szükséges várható közműigény prognózis a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban rögzített paraméterek alapján a következők:

vízigény	szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		közhálózatról	megújulóval	villamos- energia	megújulóval	földgázzal
m ³ /d	m ³ /d	kW	kW	kW	kW	nm ³ /h
22	20	185	46	142	36	20

A prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak és a hálózatfejlesztés tervezésénél, méretezésénél egyfajta irányadónak tekintendők, a közműszolgáltatók felé majd már csak a tényleges beruházásra kerülő épületek ellátásához szükséges igényeket kell bejelenteni.

A várható igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, szükség esetén felbővítése, és azok továbbépítése az új utcanyitás nyomvonalán.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új beépítés közműellátásánál az arra vonatkozó a 9/2023 (V.25.) ÉKM rendelet előírásait is teljesíteni kell.

A fejlesztéssel érintett terület egyes telkei az E-közmű nyilvántartás szerint jelenleg víz-, szennyvíz és kiefeszültségű villamosenergia bekötéssel is rendelkeznek. Az új telekosztással kialakításra kerülő 37 db lakótelek várható közműigényeinek kielégítésének feltétele a közhálózati csatlakozások kiépítése a területet feltáró új utcanyitáson keresztül, ehhez a korábbi bekötések felülvizsgálata és igény szerint átépítése, új csatlakozások kiépítése szükséges a közműszolgáltatókkal egyeztetve.

A közműépítést a területet feltáró úton (legyen az akár magánút vagy közút) kell megvalósítani, amely során a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia ellátást, a földgázellátást és az elektronikus hírközlés hálózatát kell kiépíteni, amelyeket a környező utcákban már kiépített hálózati rendszerekhez kell csatlakoztatni, a szolgáltatókkal egyeztetett módon és feltételek teljesítése szerint.

A közmű-üzemeltetők előzetes írásban történt megkeresése megtörtént, nyilatkozatuk megadása folyamatban van, de később a tényleges beruházói, vagy tulajdonosi igénybejelentésre határozzák majd meg az igények kielégítési lehetőségének pontos műszaki-gazdasági feltételeit.

Meg kell említeni, hogy a közműszolgáltatás igénybe vételének, a kiépített közhálózati rendszerekhez való csatlakozás megoldásának feltétele egyrészt a műszaki kapcsolat biztosítása, a terület ellátását szolgáló még hiányzó közüzemi hálózatok kiépítése az egységes városi közhálózati rendszerekhez csatlakozásra, a még bekötéssel nem rendelkező telkeknél a bekötések és az önálló mérőhelyek kiépítése. Másrészt az egyes közművek közhálózati

csatlakozására (víz, szennyvízcsatorna) alaphálózat fejlesztésre közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, többi közmű esetében a szolgáltatók szolgáltatási előszerződést, vagy szerződés-módosítást kötnék és abban rögzítik a szolgáltatás megkezdésének, illetve a többlet igény szolgáltatásának gazdasági feltételeit.

A fejlesztéssel érintett területet feltáró úthálózatot magánútként tervezik kialakítani, csatlakozva a városi közúthálózathoz, amit később az önkormányzatnak közútként át kívánnak adni. Ebben az esetben fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a magánúton kiépítésre kerülő közműhálózatokat olyan paraméterekkel, kivitelezéssel kell kiépíteni, ami később a közműszolgáltatók számára megfelel és azt üzemeltetésbe át is veszik! Amennyiben ez a feltáró út mégis magánút maradna, abban az esetben magánúton kiépítésre kerülő közműhálózatokat magánhálózatként kell üzemeltetni! Erre saját üzemeltetőt kell létrehozni, bár ma már, külön szerződéssel a közmű szolgáltatók is vállalkoznak a belső hálózatok üzemeltetésére, de továbbra is a közüzemű elszámolás a magán és a közterület határán létesítendő mérőórák alapján történik.

A terület feltárását szolgáló közút víztelenítését és közvilágítását is ki kell építeni, a magánutak víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

Vízellátás

A fejlesztési területen tervezett új beépítések vízellátásának biztosítására fel kell készülni a közhálózatról, a meglevő vízellátó közhálózat továbbépítésével. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület két vízellátási nyomászóna határán található és a határoló utcákban is csak kis átmérőjű és régi építésű ágvezetékek kerültek kiépítésre.

A továbbtervezés során a Fővárosi Vízművek előzetes közműnyilatkozatában leírtakat és a később majd már a konkrét telekre tervezett beruházásra meghatározott ivó- és tűzvíz igény ismeretében megadott szolgáltatói véleményét, és abban rögzített feltételeinek teljesítését kell biztosítani a vízszolgáltatás kiépítéshez. Ennek pontos módját a szolgáltatóval kötendő megállapodás és egyeztetés adja meg.

A fejlesztéssel érintett területet határoló utcákban üzemelő ac csőanyagú ivóvízvezetékek már nem tekinthetők korszerűnek, ezért a fejlesztések megvalósítása során annak átépítési igényével számolni kell.

Tűzvízellátás

A fejlesztéssel érintett területen az új beépítés igényeihez igazítva új tűzcsapok elhelyezési igényével kell számolni az új utcanyitási szabályozási szélességén belül. A továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját az illetékes katasztrófavédelemmel együtt megtervezni. Ez a továbbtervezés feladata.

A fejlesztési területet feltáró új úton, akár magán- akár közúthálózaton a tűzvíz ellátás érdekében NA 100-asnál kisebb paraméterű vízvezeték kiépítése nem javasolt.

Öntözővíz-ellátás

A fejlesztéssel érintett területen a nem ivóvíz minőségű vizet nem célszerű a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A fejlesztési területről a domborzati adottságokat figyelembe véve a keletkező többlet szennyvizek az új utcanyitás szabályozási szélességén belül kiépítendő gravitációs szennyvízcsatornával elvezethetők, a meglévő közüzemű szennyvízelvezető hálózathoz történő csatlakozás lehetőségéről az FCSM-től az előzetes közműnyilatkozat megkérése folyamatban van.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a szolgáltató csak a távlati fővárosi csatornázási tervben a területre rögzített befogadó kapacitás mértékéig tudja biztosítani a továbbszállítást.

A tervezett új beépítések során, a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvíz mennyiségek ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A fejlesztési területen várhatóan keletkező, elvezetendő szennyvízmennyiséget a szolgáltatóval történő egyeztetés és azt követő megállapodás megkötése és az abban előírtak teljesítése után tudja csak fogadni a szolgáltató.

Csapadékvíz elvezetés

A beépítéssel nem rendelkező, növényzettel borított fejlesztési területen a lakótelkek tervezett beépítésével és az új utcanyitással a burkoltság jelentősen megnő, és ezzel az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a térségben a vízelvezetés további útján a vízelvezető hálózatot, a felszíni vízfolyásokat túlterhelni nem szabad, ezért a csapadékvizek szükséges helyi, telken belüli vízviszatartását ki kell építeni! A telkeken belüli záportározókból a vizet csökkentett kifolyással szabad csak a közhálózat felé kivezetni. A helyi, telken belüli záportározó méretezésének alapja, hogy fékezetten is csak annyi csapadékvíz vezethető ki a zápor levonulása után, amennyi a telkek beépítése előtt is elfolyt a területről.

A tervezett új utcanyitás csapadékvíz elvezetését is ki kell építeni, lehetőség szerint szikkasztó árokka a csapadékvizek talajba szivárogtatása érdekében. Amennyiben szükséges a továbbtervezés során a környező utcák befogadó árokrendszerének vagy zárt csapadékvíz csatornának a vízzállító képességét felül kell vizsgálni. A többlet csapadékvíz bevezetése már meglévő árokba vagy zárt csapadékvíz csatornába, az árok vagy zárt csapadékvíz csatorna kezelőjével történő egyeztetés és azt követő megállapodás megkötése és az abban előírtak teljesítése után lehetséges.

Energiagazdálkodás és energiaellátás

Az új beépítésre tervezett telek energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

A terület gazdaságos fenntarthatósága érdekében az optimális energiaellátási struktúrában a földgázellátás kiépítése már nem követelmény, a komplex energiaellátás a villamosenergia és megújuló energiahordozó alkalmazásával kedvezően megoldható.

Az energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása, amelyre már előírások is kötelezik a beruházót.

Villamosenergia-ellátás

A területen áthalad egy 22 kV-os villamosenergia elosztóhálózat oszlopsoron vezetett nyomvonal és annak oszloptengelytől mért 6-6m-es biztonsági övezete, így ezek a telkek szolgalmi jog bejegyzéssel terheltek. Ez a korlátozó adottság a tervezett családi házas beépítést korlátozza, ezért a beruházó a vezeték kiváltását tervezi, erre vonatkozóan a bontási terv már rendelkezésre áll, annak földkábelben történő átépítése a tömböt feltáró és kiszabályozásra kerülő 12m-es szabályozási szélességű úton belül a járda alatt tervezett. A 106689 hrsz-ú telken található 10182/22 számú oszlop transzformátor betáplálásának biztosítására 2m széles közműsáv biztosítása javasolt, amelyen keresztül a 22 kV-os villamosenergia földkábel kiépíthető a meglévő 22/0,4 kV-os transzformátorig az eddig oszlopsoron vezetett nyomvonal helyett, de annak mentén, az érintett lakótelken átvezetve. Meg kell jegyezni, hogy a villamosenergia oszlopsoron vezetett hálózatának földkábelben történő kiváltási költségét annak kell viselnie, akinek érdekében a vezeték kiváltása történik.

A tervezési terület új beépítésének ténylegesen meghatározott villamosenergia igényének ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről.

Az előzetesen prognosztizált villamosenergia igény kielégítéséről a szolgáltató a tényleges igény alapján, az igénybejelentést követően fog dönteni. Az első igények kielégítését vélelmezhetően a térségben üzemelő kisméretű, majd az igény növekedésével közép- és nagyfeszültségű elosztóhálózatáról fogja kielégíteni.

Új villamosenergia hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló fotovoltaikus energiatermelés igényét is. A fotovoltaikus energiatermelés időjárás-függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

A terület feltárását szolgáló új utcanyitásban a közvilágítást is ki kell építeni az útépítés kapcsolt beruházásaként. Az új közvilágítási táphálózatot földalatti kivitelezéssel kell építeni, amely az önálló lámpatestek villamosenergia ellátását biztosítja. A magánúttal feltárt területen térvilágítással lehet a közlekedés biztonságát szolgálni.

Földgázellátás

A telkek energiaellátására, ha a földgáz igénybe vétele mellett döntenek, a már a ténylegesen meghatározott földgázigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni.

A vizsgálatok alapján a fejlesztéssel érintett területet határoló utcákból a földgázellátáshoz csatlakozási lehetőség a hálózat továbbépítésével rendelkezésre áll. A szolgáltató előzetes tájékoztatása alapján a fejlesztéssel érintett terület földgázellátását az István király utcában kiépített DN 315 PE anyagú növelt-kisnyomású földgázvezeték továbbépítésével biztosítani lehet.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energia-gazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Budapest területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A fejlesztési terület térségében a 2350-2400 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású, új beépítésű területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított.

Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők.

A területen hőszivattyúk hatékony hasznosítására is lehetőség van.

Az TÉKA lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a hagyományos vezetékes energiahordozó ellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

Elektronikus hírközlés

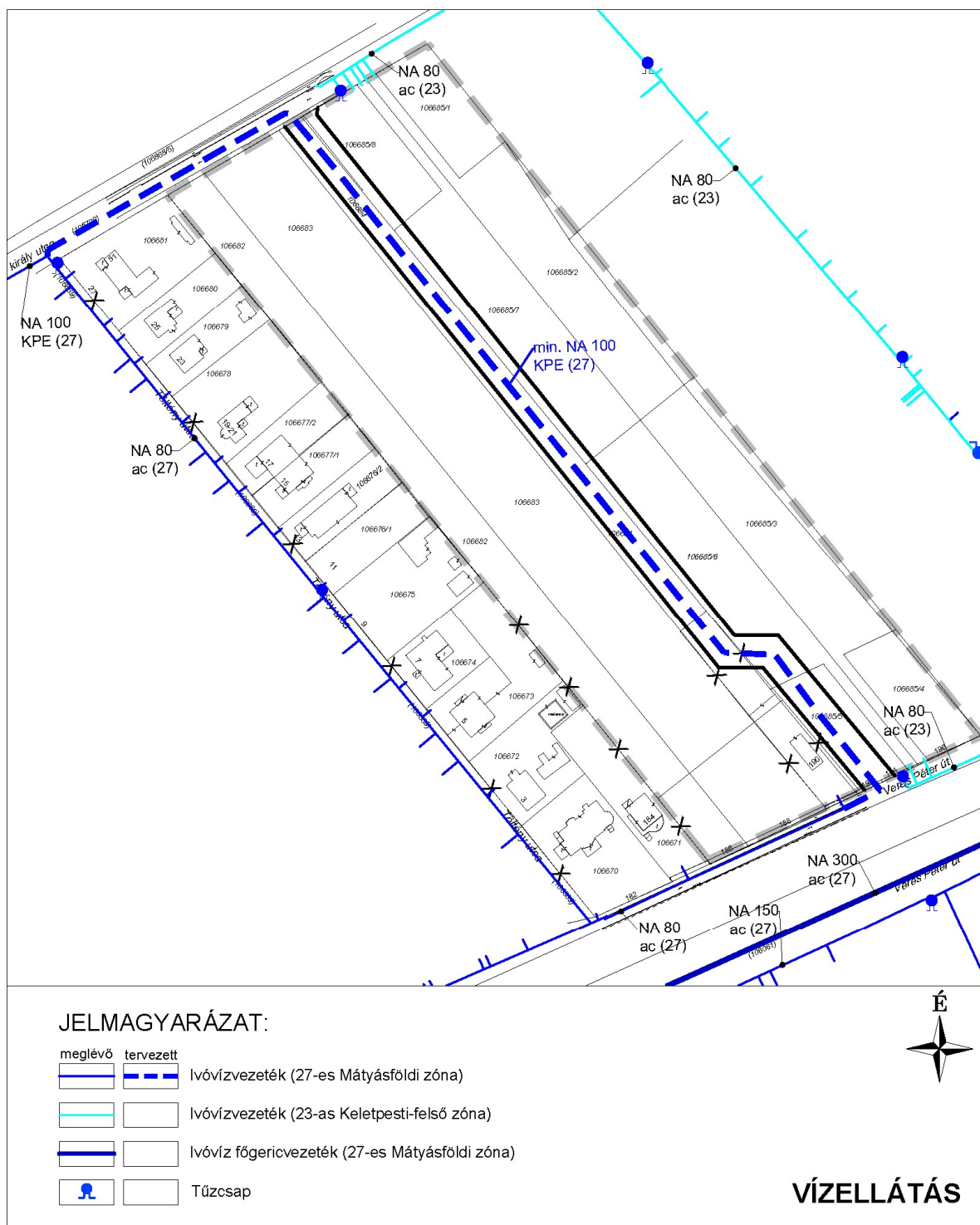
Vezetékes elektronikus hírközlés

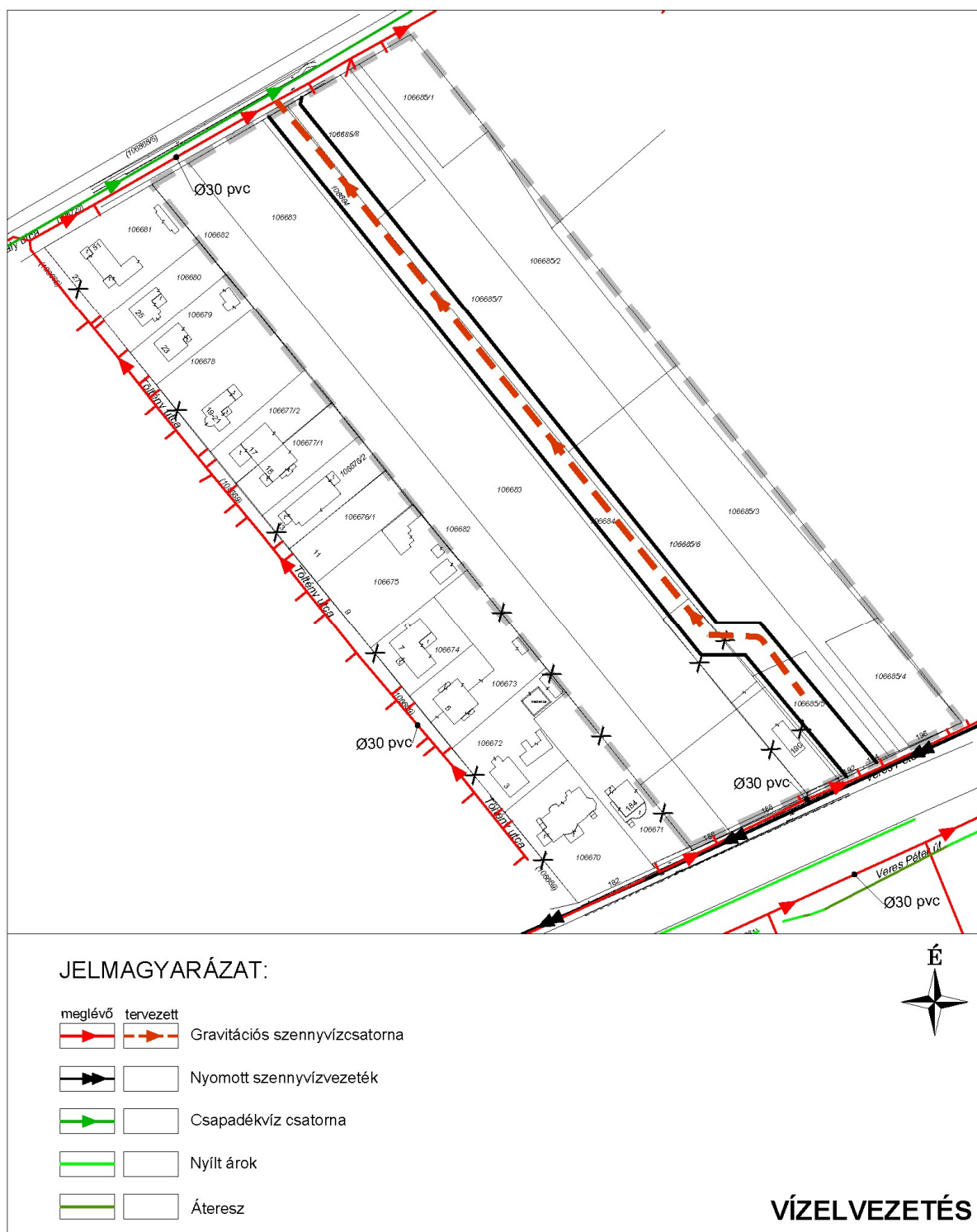
Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szolgáltatási szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

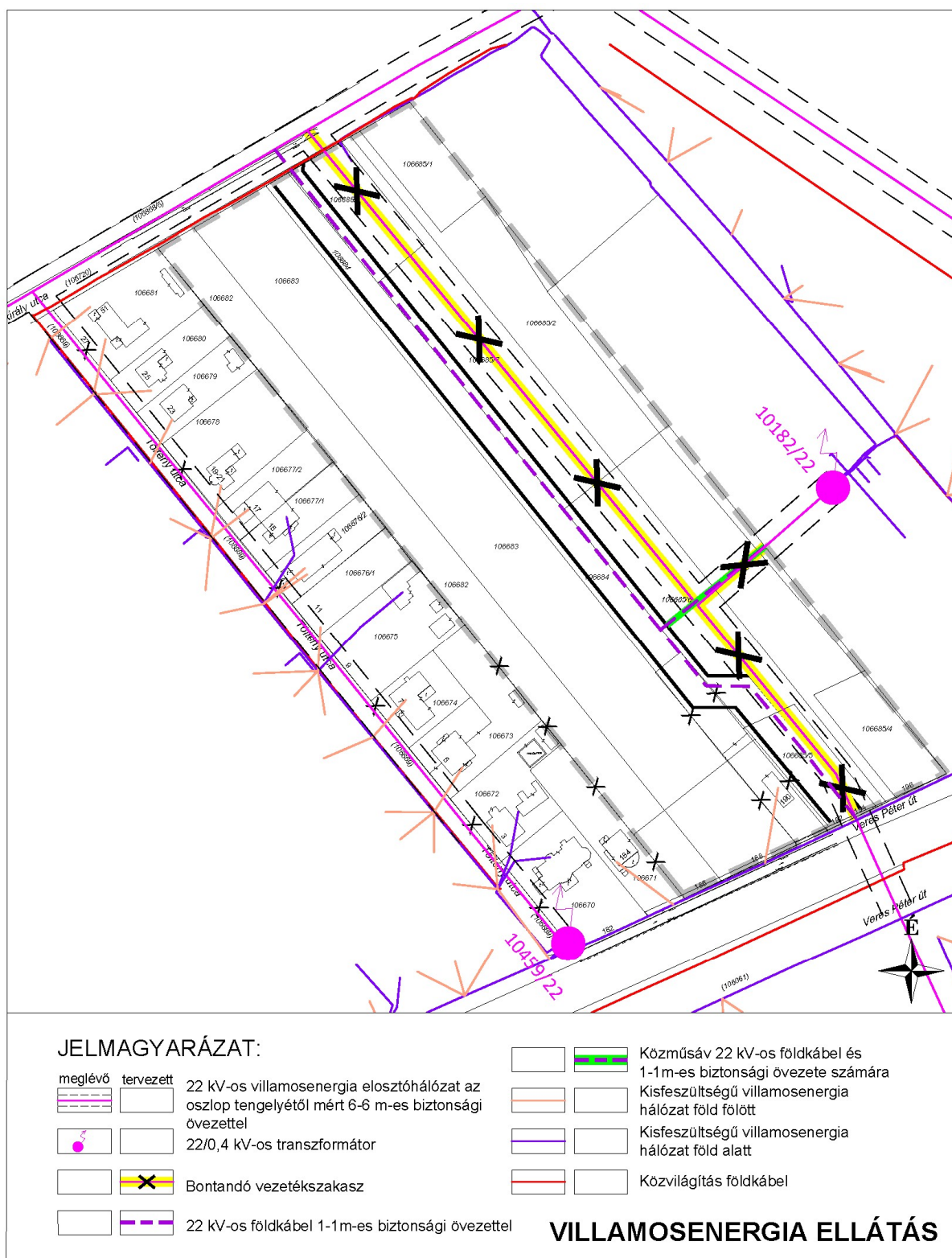
A vizsgált terület észak-keleti sarkát (a 106684, 106685/7 és a 106685/8 hrsz-ú telek), az István Király utcában, alépitményben kiépített Magyar Telekom vezetékes hírközlési hálózati nyomvonala érinti, melyet a tervezett beépítések során figyelembe kell venni. Annak kiváltásáról vagy védelembe helyezéséről szükség esetén gondoskodni kell.

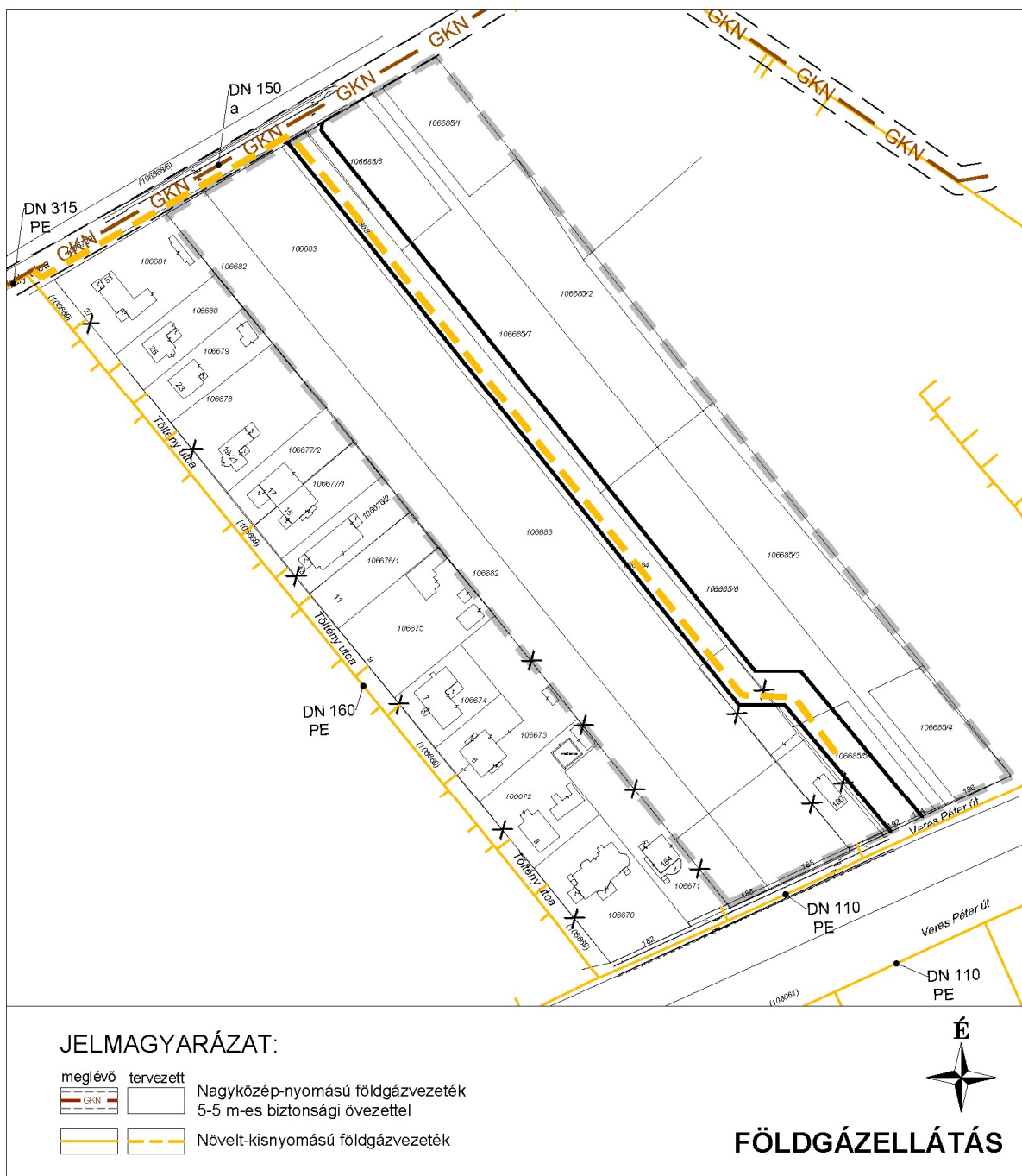
Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

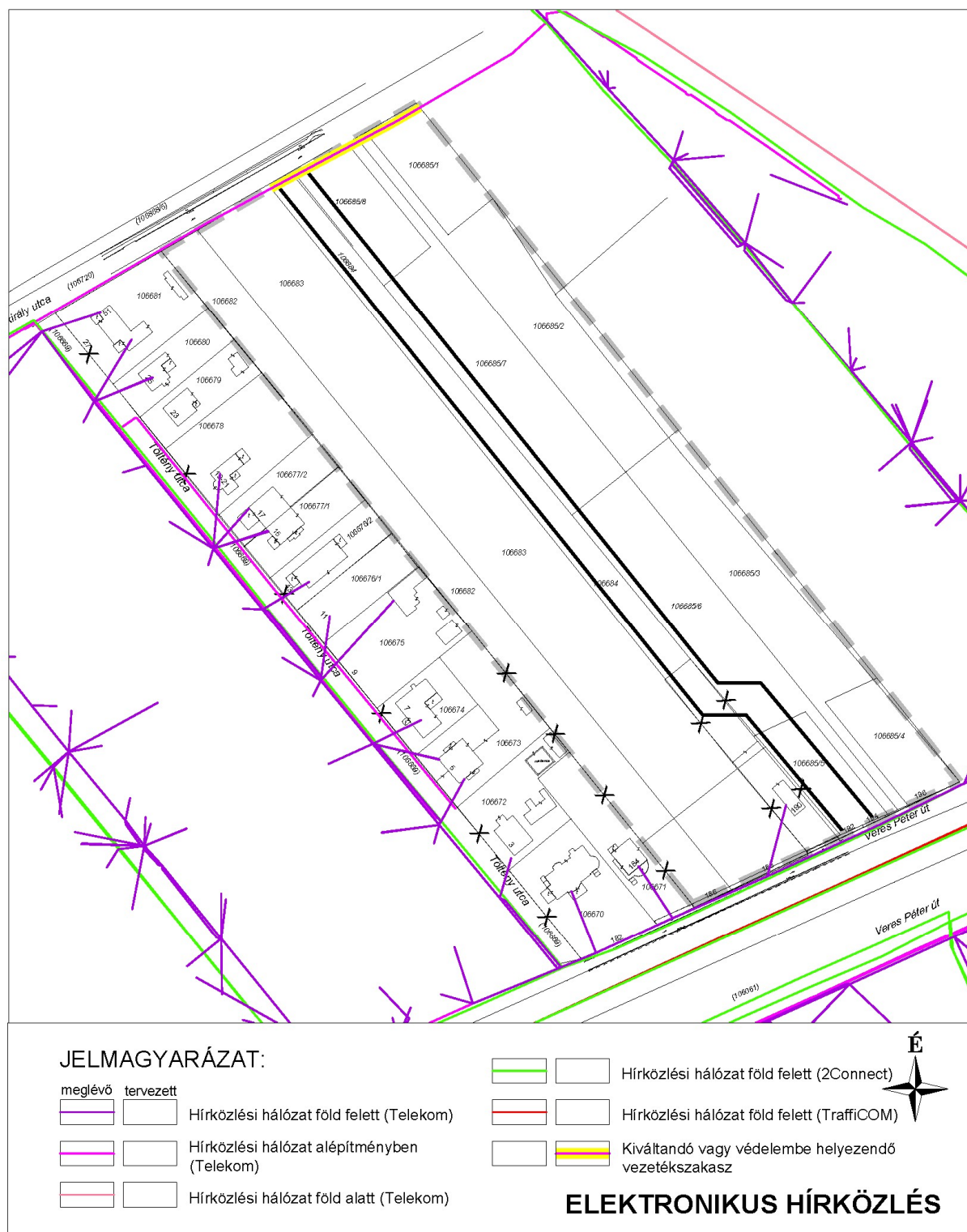
A vezetékek nélküli szolgáltatás biztosítása a fejlesztési terület térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével megoldott, új létesítmények elhelyezését egyedileg lehet vizsgálni a helyi építési szabályzat figyelembe vételével.











JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete

a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A kerületi építési szabályzat módosításának célja a meglévő építészeti és természeti értékek védelme és az építésügyi szabályozás ésszerűsítése.

[2] A településképi előírások pontosítása és a helyi igények átvezetése a rendeltben egy élhetőbb, harmonikusabb települési környezetet teremt.

[3] Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben foglalt véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 49. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter, kivéve a (7) bekezdés szerinti területen.”

2. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 49. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet István király utca – Demeter utca – Veres Péter út – Töltény utca által határolt területen elhelyezkedő telkein a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 800 m² és a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.”

3. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.3.1. táblázat 4. sora a 2. melléklet szerint módosul.

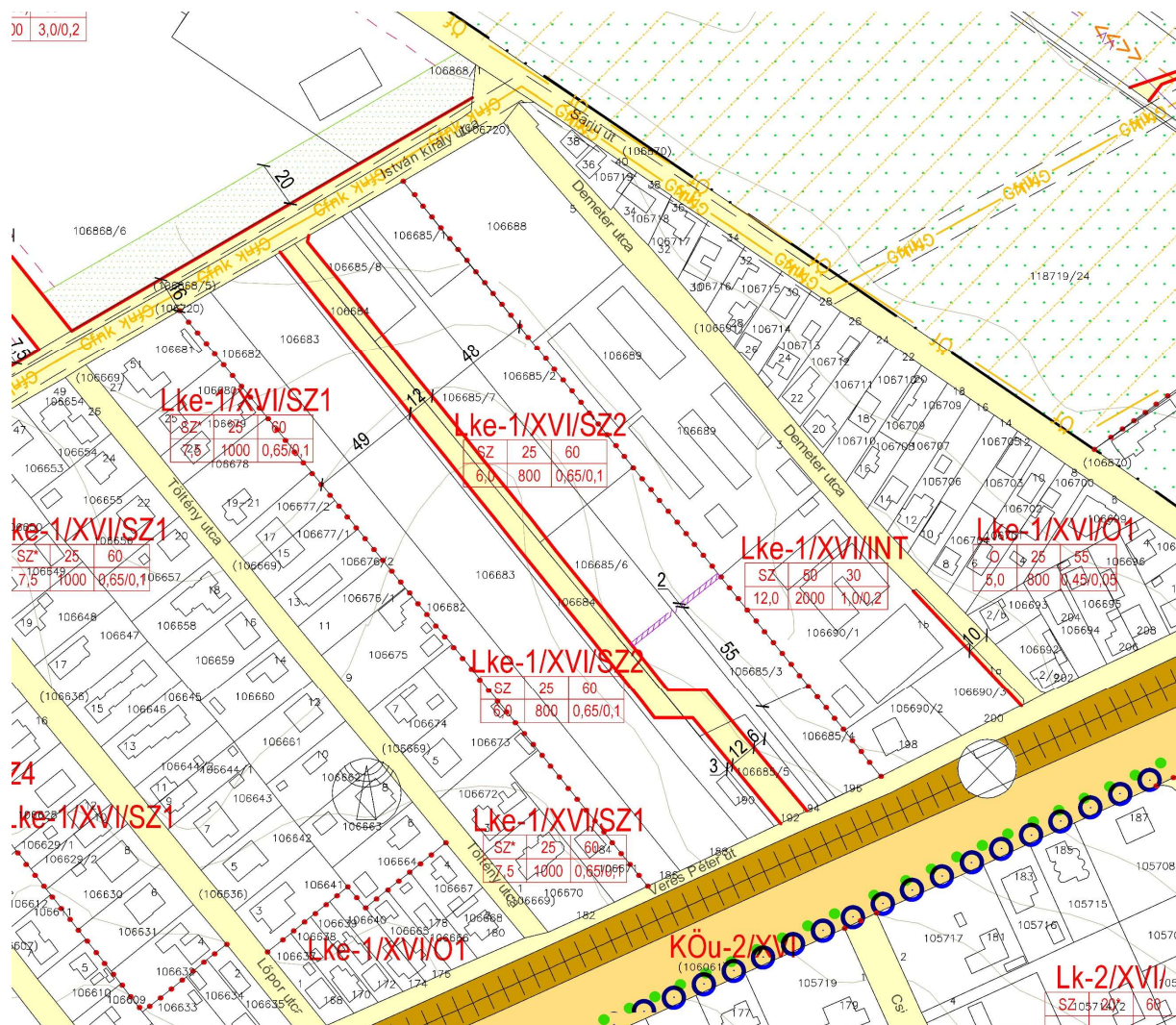
4. §

Ez a rendelet 2026. lép hatályba, és 2026. hatályát veszti.

Kovács Péter
polgármester

Dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna
jegyző

1. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez



2. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

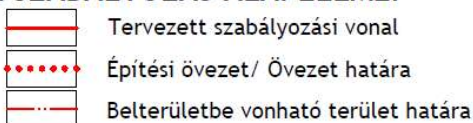
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
4.	Lke-1 /XVI/SZ2	SZ	1000 ^k	25	35	6,0***	60	0,65	0,1

^k kivéve a 49.§ (7) bekezdés szerinti területen

JELMAGYARÁZAT



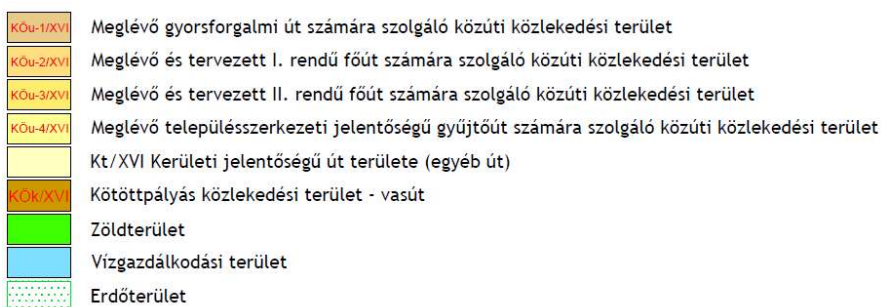
A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI



ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

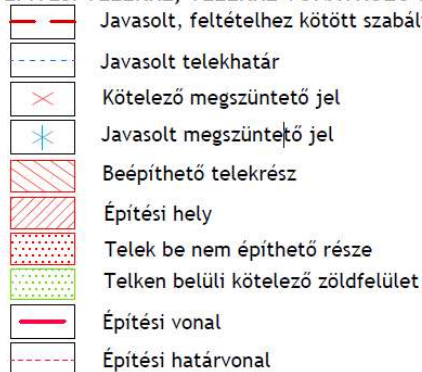
építési övezet	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Megengedett legnagyobb színterület
	()	üzemeltetés esetén alkalmazandó beépítési paraméter	Általános funkcióra (számok) parkolási funkcióra (számok)

X/XVI/X^{sz} Településrendezési Szerződés esetén hatályba lépő építési övezet

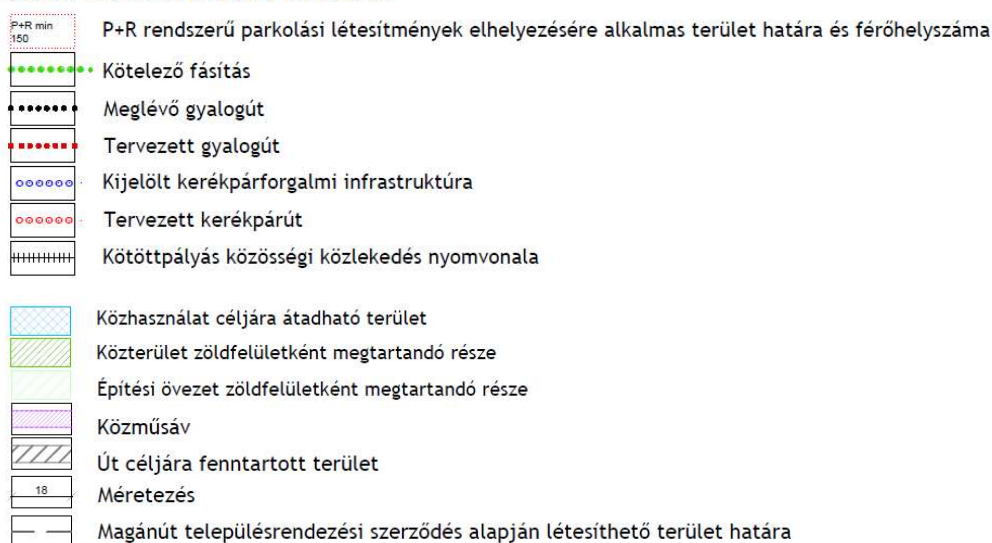


A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK



EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK



Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

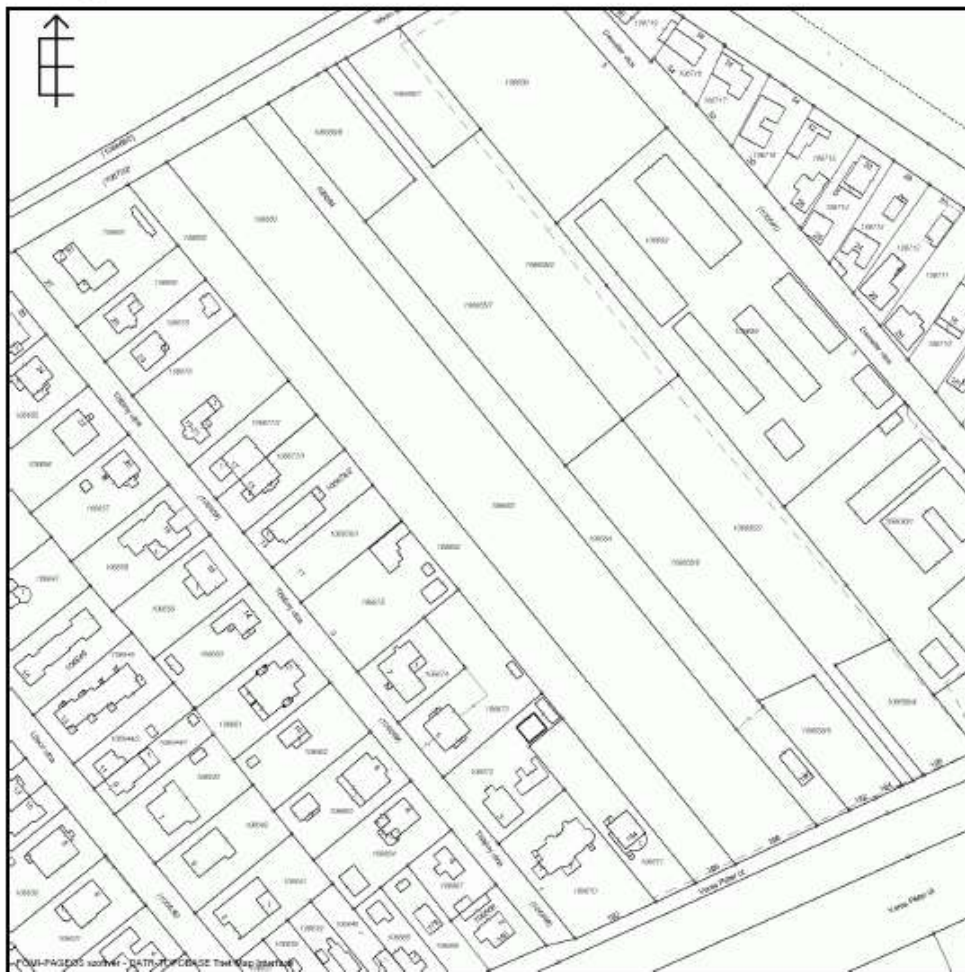
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.02.24 09:30:09

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIKER. belterület 106683

Megrendelés szám: 19456/6/2026

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Közműnyilatkozatok

Feladó Szabó Balázs <szabo.balazs@mvm.hu>

Válasz Továbbítás Archiválás Szemét Törles Több

Címzett Kész Tervező Kft. <kozmu@kesztervezo.hu>

2026.02.10. 9:18

Tárgy Re: Előzetes közműnyilatkozat kérés telepítési tanulmánytervhez----Bp.XVI ker Veres Péter u-István király u. közötti területre

Címke Judit

Tisztelt Csima-Takács Judit!

Előzetesen tájékoztatom, hogy az érintett ingatlanokon jelentkező gázigény a növelt kisnyomású hálózatról biztosítható.

Amennyiben a pontos gázigények és a csatlakozási pontok ismertté válnak, úgy a gázigénybejelentés kezdeményezésével indítható el a gázfogyasztás megvalósítása a mellékelt formanyomtatvány segítségével.

Felhívom figyelmét, hogy jelen levelem előzetes tájékoztatásnak minősül amely Társaságunkra nézve kötelezettségvállalást nem jelent.

Üdvözlettel,

Szabó Balázs
Junior hálózatsatlakozási szakértő
Műszaki igazgatóság

szabo.balazs@mvm.hu
Mobil: +36 20 74 59 345

MVM
Hólózat

MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.
1081 Budapest,
II. János Fő tér 20.